

# 1. 民間住宅関連

- ・住宅が高くなって買えないレベルになりつつある。
- ・家賃値上げ→出ていけば新しい人に入ってもらえる(市住の役割)

●セーフティネット住宅:制度が変わった!  
 →オーナーに対する負担が(大)  
 →管理会社からの立場 } 両立したい、ミスマッチをなくす。

●まちづくり戦略ビジョンとの整合は?→事務局で支援

●共同住宅の空家が多い→市としてのあり方 例えばどんな?

**注意点**

- ・価格が上がる、若い世帯の持ち家に対する意識の変化
- ・賃貸活用が重要
- ・インフレがあれば投資できるが…賃貸で良いのは当然
- ・アパート経営は難しい:クレーム産業
- ・空家対策推進プログラム(国交省):利活用ヘシフト
- ・コンサル的な立場からアドバイスして空家を抑制
- ・障がい者、高齢者→民間は敬遠する→[市住の役割]
- ・新築は急激に減る

- ①現状・結果(データ)が何枚出ているのか
- ・空家が出る構造をおさえる
- ②レビュー必要(前回から拡大した課題、新しい課題)
- ・ゼロからの議論ではない。蓄積を活かす!
- ・8050問題:子の方が問題かかえる場合も
- ・親が施設へ→子が出ていかなければならない場合も[市住の役割]

●バリアフリー:持ち家是对応できているが、民賃は難しい[ストック活用の課題]

- ・みな住まいる札幌:
- ・緊急連絡先がないと言う相談が(多)
- ・生活困窮者は市営を求める、生活保護ぎりぎりの人:家賃1万円、2万円ないか
- ・精神障がい者が受け入れられないことが多い
- ・身体障がい者は介護保険が優先、バリアフリー、EVを望む、福祉との連携(全部バリアフリーでなくてもOK)

# 2. 市営住宅関連

●役割[民住との分担]・将来像  
 [建物] ←→ [居住者] ←→ [市]  
 家賃 [運営]

・建物価格が(高) 地価が(高) ⇒ 住宅取得が(難)  
 ↓  
 公住の役割が大きい  
 ・老朽化 ZEHなどの混在

●セーフティネット住宅→公住の役割

・公住と民住を総合的に ↑ 住宅確保要配慮者のためのバリアフリーの必要性、お風呂、EV

●管理戸数:建替・維持

- ・公住層の増加にどう対応するか?
- ・公住に入れない人が民住で受け入れる例も(家賃2万円/月)

●管理戸数

- ・H2年以前の大量ストックの建替
- ・70年後の問題では済まない
- ・平準化の必要性(財政的視点)、前倒し、長寿命化
- ・市全体一律でない対応(コンパクト化:利便性)
- ・戸数論議だけでなく
- ・公住管理→行政・効率化  
 DXの導入
- ・市住での住み続け(もみじ台)
- ・Life Stageでの変化、子供の巣立、家賃の変化
- ・高齢者が上階→1階への住替など、  
 ↳ 運営上の配慮
- ・2世代入居→親の契約

**議論の視点**

- データの結果 + 要因分析 [メカニズム]
- 2018MPの課題の経過分析
- レビューが必要
- 新たな発想が必要

# 民間住宅

- ・住宅が高くなって買えないレベルになりつつある
- ・家賃値上げ → 出ている新しい人々を捉える (市住の役割)
- セーフティネット住宅: 制度が変わる
  - オーナーに対する負担 (大) → 両立しない、システマ的の  
管理会社からの立場
- 持ち家の単独各ビルなどの整合はる ⇒ 事務局で支援
- 共同住宅の空室が多い ⇒ 市としてのあり方 例示はどの?
  - ・ 価格(低)も、若い世代は財権持たない
  - ・ 賃貸活用が重要
  - ・ インフラが古い投資は30%... 賃貸のunitは当然
  - ・ アール+経営の必要はなし: 70% 営業
  - ・ 家賃対策推進プログラム (国交省): 利活用ハコ
  - ・ コミュニティの活用や プラットフォームを抑制
  - ・ 障がい者、高齢者 → 民間はいい運用 → [市住の役割]
  - ・ 新築も急激に減る

100%外: 持家対応できない、民借はあつらい [市の活用課題]  
 共有住宅の活用: 緊急連絡先世帯との相談 (99)  
 生活困窮の者は市管を求め  
 生活保護利用の人は: 家賃1万円、2万円以内  
 精神障がい: 受け入れから9割  
 身体障がい: 介護保険 優先、100%外、EV等  
 福祉との連携 (全部100%外で2020)

## 注意

- ① 現状結果(平均)は何故でているのか?
    - ・ 空室が出たままではある
  - ② レビュー必要 (前回の報告は課題、新しい課題)
    - ・ OASの議論を再開、蓄積を待つ
- 8050世代: 子の世代問題が起る場合  
 親の世代 → 子が出ない場合は市住の場合も [市住の役割]

# 市営住宅

居住の分担

- 役割/行変遷
- [建物] ↔ [居住者] ↔ [市]
- ・ 建設価格 (高) ⇨ 住居取得 (難)
- ・ 老朽化の進行 公営の役割 (大)
- ・ E-ネット住宅 ⇨ 公営の役割
- ・ 公営と民営を統合的に 必要に応じて
- ・ 管理費: 建築維持
- ・ 公営費の増加 どの程度まで? → 屋根、EV
- ・ 公営に入居する 民間(家賃2割増)

## 管理状況

- H2以前: 大量外への運営
  - 70年後: 問題の深刻化
  - ↳ 平準化の必要 (即改修) 前住の経験
  - ・ 本全体一律でなく、対応 (コスト削減) 競争の激化
  - ・ 戸数削減も必要
  - ・ 公営管理 → 行政・効率化 → DVの導入
  - ・ 市営の競争力(20%)
  - ・ Life Stage 対応
  - ・ 高齢者 上層 → 2階の住居化
  - ↳ 管理上の配慮
  - 20代入居 - 若い世代
- ・ 100% 18年+国交省
  - ・ 2018-2020 建設費分析
  - ・ LC-100%
  - ・ 新築発注のとき