

「札幌市住宅マスタープラン2018」策定時の住まいの協議会における委員意見

委員意見		住宅マスタープラン2018における取組状況
A 住まいとインフラ・都市計画との関係や連携		
A1	買い物や交通が不便になっており、インフラの確保がないと、まちに住み続けられない。それに関する記載が必要	1-2位置づけ～関連計画 「都市計画マスタープラン」「立地適正化計画」を位置づけて、相互に連携を図りながら取組
A2	都市計画マスタープランとの連携に関する内容があってもよい	
B 計画の前提となる人口動態等		
B1	諮問「人口減少社会への転換を踏まえたこれからの住宅施策の展開について」協議会における議論の方向性として、人口減少の方向か、人口維持の方向か明確であると議論しやすい	2-3 札幌市の人口動態 計画策定時は人口が緩やかな増加基調だったが、将来推計から、将来的な人口減少を見込んで、計画策定
B2	人口の試算から社会増を考えても今後は人口減少に転ずる傾向にあるが、明るい展望も含めて、様々な可能性を探ることが重要だと思う。	
C 住宅確保要配慮者・居住支援		
C1	住宅確保要配慮者の定義は、入居拒否の対象は80歳以上で保証人がいない場合など踏まえ、一律に65歳以上を高齢者とせず、現実的な年齢で議論すべき	4・基本目標1・基本方針1～セーフティネット住宅の普及促進 住宅セーフティネット法では、「同じ年齢であっても心身の状態をはじめとして相当の個人差があり、一律に年齢で区分することが困難なことから、高齢者の年齢の定めがない」としているため、高齢者を一律の年齢で区分して取り扱うことはしていません 4・基本目標1・基本方針1・①～ 札幌市居住協議会を設立し(R1)、居住支援相談窓口「みな住まいる札幌」を通じた、住宅情報の提供、居住支援 法人と連携した入居時・入居時・退去時の支援を実施 4・基本目標1・基本方針1・①～ 居住支援相談窓口を通じた住宅情報の提供 (一社)あんしん住まいサポートと札幌市居住支援協議会が連携して、冊子「シニア住まい情報さっぽろ」を発行 するとともに、ホームページも活用して、住宅情報を提供 居住支援相談窓口では、相談のアセスメントを通じて、賃貸住宅の情報に加え、居住支援法人など必要な支援・サービスの担い手につなぐ。福祉の相談窓口をはじめ、相談機関との連携体制づくりも実施 賃貸住宅のリフォーム費用補助は、住宅エコリフォーム補助制度による省エネ改修・バリアフリー改修の支援のほか、セーフティネット専用住宅改修事業(国)の周知
C2	あんしん賃貸住宅は、高齢者対応の設備、家賃、使い勝手などの面で、紹介しにくい	
C3	あんしん賃貸支援事業の取組の一環として、入居時相談、退去時清掃や引越し等も含めた支援が可能となるよう事業者と連携できるとよい。	
C4	あんしん賃貸住宅の案内サイトは、物件情報にたどり着きにくく、字が小さくわかりづらい	
C5	改修補助では貸す側にとってハードルが高く、貸す側のリスクに対する配慮が不足しており、貸す側のリスクを下げられるかが課題。	
C6	要配慮者が自分で住居を探すのは難しい。ホテルのレビューのように、入居者の住んだ感想を見たり、管理者への質問回答のやり取りができる仕組みがあるとよい。	
C7	空き室の状況など、軽費養護老人ホームやケアハウスに関する十分な情報提供がされていない。情報提供の充実、このような住宅の情報提供が充実も必要。	
C8	高齢者や低額所得者はパソコンやスマートフォンは見ないため、広報さっぽろなどアナログな情報伝達も含め有効な情報提供の方法の検討が必要	
C9	自分で必要な情報を適切に得られるようマッチング支援が必要	
C10	生活をアセスメントし、必要な情報、制度、サービスに適切につなげていくことが必要。地域包括支援センター(高齢者)、自立相談支援センター(障がい者)などの相談機関との横断的な連携が必要。	
C11	民間賃貸住宅のリフォーム費用は家賃設定に大きな影響を与え、家賃上昇によりあんしん賃貸支援事業で紹介できる住宅のマッチングが困難になる可能性がある。	
D 市営住宅の総量の抑制とその前提としての民間賃貸住宅との役割分担		
D1	市営住宅の総量抑制にあたり、民間住宅との連携や市営住宅の再生をどうするか。住宅のマスタープランだが、住生活をどうするかも含めて考えた方がよい。	4・基本目標1・基本方針2 「市営住宅の計画的・効率的な維持・更新」(①)を定め、持続可能な建替え・改修・維持管理に取り組むとともに、「民間賃貸住宅の有効活用」(②)を位置づけて、セーフティネット住宅等の民間賃貸住宅の活用促進 セーフティネット住宅・居住サポート住宅の住宅扶助費の代理納付は、家主等の意向により可能。その他の住宅も、被保護者・家主等の意思を確認して代理納付可能 市営住宅の建替・改善など、事業手法の選定にあつては、躯体や避難の安全性、居住性はもとより、団地の立地環境なども踏まえて検討
D2	今後、団地の維持管理の負担が大きくなることは必至。市営住宅の削減は必要と考えるが、その縮減方法に関する議論は必要。民間の知恵を活用する仕掛けは考えられないか。	
D3	市営住宅・民間賃貸住宅それぞれの目的を明確にする。市営住宅に入居できない方の受け皿は民間住宅だから、民間事業者と連携し市営住宅と民間住宅をハイブリッドでセーフティネットの確保。	
D4	民間住宅を受け皿にするにあたり、収入が低くて家賃の支払いが大変な場合もあり、また借金の返済が多ければ家賃の支払いは困難となり、民間住宅での受け入れが難しくなる。	
D5	市営住宅の入居者を家賃、年齢等で判断すると、団地が高齢者に偏ることが想定されるため、市営住宅の総量抑制にあたり、民間住宅と市営住宅の入居者階層のマッチングが必要。	
D6	市営住宅は、立地や間取りの広さなど、好条件な部屋に安く入居でき、入居したい人が多いと思われる。老朽化した市営住宅の対応が問われているが、改善ができないならば、民間住宅に振って、市営住宅の数を減らすことになると思う。	
D7	戸建持家・公営住宅の選択肢が無い地方と比較し、札幌市はどの範囲をセーフティネットとして受け持つかという議論が重要。民間住宅は、80歳以上の高齢者、障がい者、小さな子どもがいる世帯、外国人などの入居を断ることが多く、民間住宅が受け入れ困難な人を市営住宅の対象にする総量はある程度決まってくる。市営住宅の目的が分かれば、方向性が出てくる。	
D8	生活保護受給者の家賃を札幌市から管理会社やオーナーに直接振り込んでもらう仕組みができれば、生活保護受給者を民間住宅でもっと受け入れられるようになる。	
D9	市営住宅を減らす場合、入居者が住みよと感じる住宅、郊外の居住者をまちなかに移すなども考えられる。その際、市営住宅の建設ではなく、家賃補助などソフト面の支援も考えられる。	
E 市営住宅の建替え・改修方針に関すること		
E1	建替時に保育園等を設置して周り高齢者の手が借りられる仕組みを設け、若者にインセンティブがある団地とし、団地内のコミュニティの活性化を図ることができる。	4・基本目標1・基本方針2・① 二十四軒団地(R3建替)では、1階に西区保育・子育て支援センター(ちあふる・にし)を併設 ※建替にあつては、敷地の高度利用や余剰地の創出、周辺団地との集約・再編等について検討し、福祉やまちづくり施策と連携した取組を検討
E2	市営住宅の改修時のエレベーター設置や、小規模多機能型居宅介護や配食サービスなどを設け、高齢者が安心して暮らせる環境の総合的な支援が必要	

委員意見		住宅マスタープラン2018における取組状況
F 市営住宅の入居募集・入居者の入居実態に関すること		
F1	長期的に募集する仕組みをはじめ、入居申込のタイミングを柔軟にできるとよいのでは。	定期募集で応募がなく、再募集しても応募がない住宅を通年募集の対象(R2)
F2	市営住宅の総量抑制や現状維持の議論にあたっては、真に困窮する世帯を明らかにする必要があるため、入居辞退者も含めて市営住宅の応募者のニーズを把握する必要がある。	単身住戸の応募倍率が高いことを受けて、単身住戸の床面積上限を緩和(55㎡から57.4㎡)して、単身住戸を約1,700戸増(R6)
F3	申込時だけでなく、入居者の居住実態の把握も重要であり、生活支援を含めた今後の施策に反映できるのでは。	—
G 借上市営住宅・市営住宅の目的外利用に関すること		
G1	まちなかの小規模な民間住宅を借上げ、市営住宅として、低所得者をまちなかに住まわせれば、交通費など居住者の負担の軽減となる。	—
G2	空きのある市営住宅を、民間に貸し出す、大学で借上げ、所得に限らない住宅、知識や経験も豊富な団塊世代の働く場所などとして空き住戸を活用する仕組みや発想が、今後必要	4・基本目標3・基本方針2・① 市営住宅の自治会コミュニティの活性化の一環として、市内大学と連携して、市営住宅の空き室を目的外使用により、学生入居
H サービス付き高齢者向け住宅に関すること		
H1	サ高住の供給数が多い現状を踏まえ、将来的な供給目標を設定したほうが良い。札幌の都市構造(地続きに他の大都市とつながっていない)を踏まえると、将来的に地方からの流入が増えるため、特徴的なニーズを意識する必要がある。	4・基本目標1・基本方針1・② 「北海道高齢者居住安定促進計画」においては、道内におけるサ付住宅の供給目標(R8)を、27,000戸に設定(R7.11時点、道内23,720戸)
H2	サ高住に関する入居者支援の視点に加え、事業者の能力を高める機会や、設計を担う建築士等の学習機会の提供など、事業者側への支援の視点があってもよい。	—
I 災害時における居住の安定確保に関すること		
I1	東日本大震災発生後、民間賃貸住宅を仮設住宅として提供するまでに3か月程度時間がかかった。災害時の仮設住宅確保のためのマニュアルは事前に設けておく必要がある。	4・基本目標1・基本方針3・④ 平成30年北海道胆振東部地震では、不動産関係団体の協力のもと、災害救助法の適用に併せ借上型応急仮設住宅を提供
J 良質な住宅ストックの形成に向けた取組に関すること		
J1	住宅エコリフォーム補助制度の賃貸住宅の補助件数は数件であり、もっと制度のPRが必要。PRがリフォーム検討のきっかけとなり、結果的に住宅の質向上につながるのではないか。	4・基本目標2・基本方針1・② 賃貸住宅の要件(あんしん賃貸住宅、セーフティネット登録住宅)を、R5から撤廃し、より使いやすいように、要件を緩和
J2	バリアフリー・断熱に限らず、寒冷地特有の生活に配慮して、雪かき不要、公共交通が近い等、寒冷地に応じた居住環境の確保が大事。	立地適正化計画に基づく集合型居住誘導区域の設定など、共同住宅の地下鉄沿線などへの誘導(都市計画部)
J3	築25年以上の分譲マンションが相当数となることを踏まえ、管理組合の運営支援などについては、受け身のセミナーや相談体制ではなく、危機感をオーナーに伝えるための投げかけが必要。	4・基本目標2・基本方針2・① 相談窓口に加えて、専門家を派遣する「マンションアドバイザー派遣制度」や、全マンションを対象にマンション管理に対する支援制度をまとめた広報誌配付(R6)
J4	戸建住宅所有者の高齢化に伴い、空き家が増加する一方、家を探す若い世帯も小規模世帯であり、ストックの住宅規模と世帯規模にミスマッチが起きており、ストック活用の大きなハードルとなっている。	4・基本目標2・基本方針3 既存住宅が良質な住宅の価値が市場で適正に評価され、次の世代への継承を目指して、住宅に関する認定制度の周知や、住宅ストックの利活用に向けたインспекションの普及に向けた検討
J5	民間住宅は市場原理で動くため、人口減が進む中、より売れる地域に市場は動き、地域格差が顕著になるため、地域格差への配慮について行政として意識して謳っていく必要。	—
K 魅力ある住環境の形成に関すること		
K1	住環境形成に向けた「ルールづくり」への支援は、人との交流を望む人、望まない人など様々であり、地域における程よい関係性づくりが課題。民生委員だけでは対応しきれないので、地域に根差したまちづくりのアドバイザーなど、ハードに加えて、ソフト面も検討していただきたい。	4・基本目標3・基本方針1・①② 地区計画や景観まちづくり指針の策定支援に加えて、地域まちづくり団体の設立支援・活動支援や、「地域まちづくりガイドブック」による普及啓発の取組を実施
K2	もみじ台団地は地区にスーパー等があるが、車で地区外へ買い物に行っている方が多い。高齢者が車の利用が困難になることを想定した、今後の対応の検討が必要。	4・基本目標3・方針1・③ もみじ台地域の土地利用再編の具体化に向けた検討
L 空き家の活用に関すること		
L1	空き家の有効活用にあたっては、空き家を住宅用途で考える話が前提になりがちであるが、トータルな住生活を支える資源(セミナー等の開催の場)として有効活用していく観点が重要。また、空き家を福祉施設などの他の用途へ転用することも考慮し、検討することも必要ではないか。	4・基本目標3・基本方針1・④ 郊外の建蔽率を緩和し住宅の改修等の促進や、空家除却後の土地の地域活用を促進する補助制度 空き家の流通の促進に向けて、不動産事業者団体等と連携(第2次札幌市空家等対策計画)
M 地域コミュニティの活性化に関すること		
M1	高齢者や空き家が増えて町内会が機能しなくなった場合においても、町内会・自治会の担い手が見つからず難しくなっており、地域の任意的な組織が維持できるような支援や、町内会単位で管理人を設けるなどの検討が必要。	4・基本目標3・基本方針2・② 町内会の活動を将来にわたり地域住民、事業者、市が一体となって支え、より豊かで明るく暮らしやすいまちを
M2	海外では、戸建て住宅版の管理組合のようなHOA(ホーム・オーナーズ・アソシエーション)という組織があり、住民が自分たちの住環境を自ら管理している。このような取組について文言として表現できると良い内容になってくると思われるので、参考として検討いただければ。	未来の世代に継承していくため、「札幌市未来へつなぐ町内会支えあい条例」にて町内会等の地域、地域住民、住宅の建築等を行う事業者等の役割を定める(R4)
M3	市営住宅団地内のコミュニティ形成のため、若者と高齢者が交わってもらえるような仕掛けが必要。	4・基本目標1・基本方針3・② 市営住宅の募集において、子育て世帯を含む若年層世帯に抽選番号を加算する優遇措置(R6) 4・基本目標3・基本方針2・① 市営住宅の自治会コミュニティの活性化の一環として、市内大学と連携して、市営住宅の空き室を目的外使用により、学生入居
M4	地域の中で亡くなってから発見までに日数が経過してしまう状況を防ぐため、地域にどのような人が住んでいるか把握できる仕組みが必要。	民生委員・児童委員など地域住民による見守り活動に加えて、民間事業者による見守りを通じて、異変があり支援が必要な市民の早期発見、支援を行う通報体制を整備(保健福祉局)
N 計画を進めるための情報提供に関すること		
N1	情報提供の主体によって提供する情報の意味合いが変わるので、誰(事業者、行政、第三者)が情報提供するのか明確にしたほうが良い。	5-2 効果的な情報提供
N2	ポータルサイトなどでは、十分な周知を行うことは難しい。広報紙を活用するなど、入居者目線に立った情報提供が必要。	「住まいに関する主な支援制度」について、HPやリーフレットを作成し、札幌市のほか、国や北海道の制度等についても周知・普及
N3	日本は、義務教育の中で住に関して学ぶ機会が、世界的に見ても欠落していると感じるので、市民の学習機会となるセミナー開催等、当事者である住民が学べる機会を増やしてもよい。	住まい手や貸し手などの状況や立場に応じた使用しやすく多様な情報提供に向けて、様々な広報手段を用いるとともに、区役所などを活用し、市民が手軽に情報を入手できる環境づくり
N4	既存住宅のインспекション、きた住まいる制度など、国や北海道の取組みとの関わりはどうか。	「住まいに関する主な支援制度」について、HPやリーフレットを作成し、札幌市のほか、国や北海道の制度等も、周知・普及に取り組む