

## 令和2年度 北海道住宅対策審議会 第3回専門部会 議事録

日 時：令和3年1月22日（金） 13:30～16:30

場 所：かでの2・7 10階 1070会議室

参加者：（委員）下記のとおり

役職	氏名	現職
部会長	森 傑	北海道大学 大学院工学研究院 教授
委員	片山 めぐみ	札幌市立大学 デザイン学部 講師
委員	片桐 由喜	小樽商科大学 商学部 教授
委員	牧野 准子	ユニバーサルデザイン有限会社環工房 代表取締役
委員	大谷 正則	（一社）北海道建設業協会 建築委員会副委員長

（事務局）影山課長、古屋課長、池田補佐、菅原補佐ほか

### 1 開会

### 2 議事

- (1) 第2回専門部会における主なご意見について 資料1-1～1-2
- (2) 道内市町村の課題などについて 資料2  
※旭川市、ニセコ町、苫前町
- (3) 「ストック」からの視点の施策検討の方向性（案）について 資料3
- (4) 「事業者」からの視点の施策検討の方向性（案）について 資料4

### 3 第2回審議会、第4回専門部会について

### 4 閉会

## 1. 開会

### 【司会】

これより令和2年度北海道住宅対策審議会第3回専門部会を開会いたします。

私は、本日の司会を務めさせていただきます住宅課の川辺でございます。よろしくお願いいたします。

開会に当たりまして、北海道建設部住宅局住宅課長の影山よりご挨拶を申し上げます。

### 【影山住宅課長】

本日は、お忙しい中を、北海道住宅対策審議会第3回専門部会にご出席いただきまして、どうもありがとうございます。

本日の会議におきましては、住宅施策を検討する上で設定した四つの視点のうち、前回議論した居住者の視点と防災・まちづくりの視点以外のストックの視点と事業者の視点の施策検討の方向性について議論していただきたいと思っております。

今回は、ほかにも道内の市町村の課題として、旭川市さん、ニセコ町さん、苫前町さんから自治体で抱えている課題や取組についてお話しいただきます。

長時間の会議となりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

簡単ではございますが、開会に先立ちまして、挨拶に代えさせていただきます。

### 【司会】

次に、本日ご出席の委員の皆様を順にご紹介いたします。

まず、森部会長です。

片桐委員です。

本日、ウェブのZ o o mで参加いただいております片山委員です。

牧野委員です。

大谷委員です。

本日は、5名の委員でご審議いただきます。

なお、佐藤委員と青山委員につきましては、本日は所用により欠席でございます。

また、Z o o mにて参加いただいております片山委員におかれましては、ディスプレイに表示させていただいておりますが、同じ画面を事務局がパソコンで確認しておりますので、ご発言の際には挙手をお願いいたします。また、会議の声や映像不良の場合につきましては、その都度お知らせいただければと思います。

また、ウェブ会議については、本日の議事（2）で、旭川市さん、ニセコ町さん、苫前町さんにもご参加いただきますので、ご紹介いたします。

まず、旭川市建築部建築総務課の上出課長補佐です。よろしくお願いいたします。

次に、ニセコ町建設課都市計画係建築係の金澤係長と島田主事です。よろしくお願いいたします。

次に、苫前町建設課技術係の三好主査です。よろしくお願いいたします。

以上の3市町より議事（2）でプレゼンを行っていただきますので、よろしくお願いいたします。

また、北海道立総合研究機構につきましても、前回同様、参加をいただいております。

北海道道立総合研究機構におかれましては、会議を傍聴するのみとなっておりますので、マイクは常時オフにしております。

それでは、以降の進行につきましては、森部会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

**【森部会長】**

それでは、皆様、本日もよろしくお願いいたします。

早速ではありますが、議事次第に沿って進めさせていただきます。

今日もコンテンツが非常に多いので、できるだけ効果的、効率的に進めさせていただきたいと思います。ご協力のほどをよろしくお願いいたします。

**2. 議事**

議事（1）第2回専門部会における主なご意見について

**【森部会長】**

それでは、議事（1）です。

前回の第2回専門部会における主な意見について、資料1-1及び1-2に関しまして、事務局から説明をお願いいたします。

**【池田課長補佐】**

住宅課の池田です。よろしくお願いいたします。

私からは、前回、12月25日に開催した第2回専門部会にて委員の皆様からいただいた主なご意見などをご説明いたします。

まず、資料の1ページの資料1-1をご覧ください。

ご意見につきましては、発言順ではなく、項目別に事務局で整理させていただいております。また、時間の都合上、全てのご意見を説明することは割愛させていただきます。

まず、資料の2ページの議事4の居住者の視点からの施策の方向性（案）のグレーの色が塗ってある部分、多様な居住者に関するご意見について補足説明いたします。

「ちょっと暮らし」の利用者から移住者につながった実績の資料が宿題となっております。担当部局に確認したところ、現在、移住者につながった体験者数の実績をまとめた資料はないということだったのですが、今日もウェブで参加していただいている北方建築総合研究所で行った調査の情報をいただきましたので、口頭でご紹介させていただきます。

あるまちの平成20年から30年の11年間のデータになりますが、北海道「ちょっと暮らし」体験者が435組の1,041名いまして、そのうち移住した方は25組の57名で、移住人数の割合としましては5.48%という結果となっております。

今後、担当部局との連携におきまして、居住体験者に占める移住者の把握や移住につながる施策の検討を進めていこうと思います。

次に、3ページの防災・まちづくりの視点からの方向性（案）についてですが、視点と項目を再構成するべきというご意見をいただきました。

5ページの資料1-2をご覧ください。

委員の皆様方からの意見を受けまして、青で示しております防災・まちづくりの視点の項目を変更しておりますので、ご説明いたします。

修正した部分は、赤の点線枠の視点の2項目になります。

まず、青い枠の中段ですが、前回はまちづくりとしておりましたけれども、主に物理的、環境的なものとして、住環境に変更しております。この項目の中では、コンパクトな都市形成や持続可能なまちづくりといった枠組みで施策を検討していこうと思っております。

その下の前回は地域づくりとしていた部分になりますが、主に、人間社会的なものとして、地域コミュニティに変更いたしました。この項目の中では、地域共生社会とつながりづくりの枠組みで施策を検討していこうと思います。

なお、その下のストックの視点と事業者の視点につきましても、項目などを前回から変更しているのですが、その理由も含めまして議事（3）と（4）の中で説明いたします。

次に、6ページをご覧ください。

前回の議事の居住者の視点と防災・まちづくりの視点のテーマや施策検討の方向性について、修正した部分を赤やグレーで示しておりますので、それらにつきましてご説明いたします。

まず、居住者の視点についてですが、前回は、住環境などのまちづくりに関する事項も記載しておりましたが、内容が重ならないようにしたほうがよいという意見を受けまして、ちょっと分かりづらいですが、グレーで示している部分を防災・まちづくりの視点のほうに移動しております。

また、赤点線枠の部分につきましては、今後、施策の検討に向けて他部局と連携するものを示しております。

次に、上段の住宅確保要配慮者のテーマについてですが、安全安心というキーワードは当たり前の概念なので、表現を変えるべきというご意見をいただきましたので、「生きがいある暮らしにつながる住まいの確保」に変更しております。

また、中段の子育て世帯・高齢者世帯につきまして、方向性（案）の一つに、サービス付き高齢者向け住宅の供給などを挙げていたのですが、③の住宅の整備・活用の中に含まれるため、事務局の判断で、一例として括弧の中に入れた変更をしております。

次に、7ページをご覧ください。

防災・まちづくりの視点における変更点をご説明します。

上の防災・復興につきまして、北海道特有の雪の問題を取り入れるべきというご意見をいただきましたので、事前の備えの①住宅・住宅地における防災対策の中に雪害対策を追記いたしました。

中段の住環境について、5ページで項目名の変更について説明しましたが、テーマについても住環境に似合うものとして、「持続可能でにぎわいのある住環境の形成」に変更しております。

また、居住者の視点の住宅確保要配慮者と子育て世帯・高齢者世帯、それから、防災・まちづくりの地域コミュニティに記載していた住環境に関するハードの施策につつま

しては、赤で②と④として追記しております。

また、③の環境問題などの解決に寄与する持続可能なまちづくりの括弧内を環境共生に重点を置いた取組例として記載しております。

最後に、下段の地域コミュニティにおきましては、論点とテーマ、施策検討の方向性(案)を人間社会的な地域コミュニティに沿う文言に変更しております。

また、このページの下の方の施策検討の考え方については、項目の変更に合わせて変更した部分を赤で表記しております。

以上で、議事(1)の説明を終わります。

**【森部会長】**

ご説明をありがとうございます。

今、前回の反映について説明いただきましたが、何かご質問、ご意見はありますでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

議事(2) 道内市町村の課題などについて

**【森部会長】**

(2) 道内市町村の課題などについてということで、今日、三つの市町の方からご参加いただいています。これは、我々、専門部会の委員の希望でもあったのですが、ローカルな自治体で実際にどういう課題を抱えているかということを経験者としてぜひ理解したいということで、こういう機会を設けていただきました。

**【旭川市】**

(旭川市の説明)

**【片桐委員】**

ご報告をありがとうございました。

一つ伺いますが、住宅確保要配慮者に対するフォローがなかなか進んでいないということだったので、居住支援法人はいくつくらいあるのですか。

**【事務局】**

次回、確認の上、回答します。

**【森部会長】**

私からですが、一つ目の補助について、今、予算の話をお聞きしたのですが、こういった補助ですごく大事だと思うのは、補助ですので、何分の1とか、全体の何%の上限は幾らまでというある種の枠組みや縛りがあると思います。例えば、雪対策改修の補助でいきますと、予算は5,000万円とおっしゃっていたと思いますが、申請の上限や割合はどういう仕組みになっていますか。

**【旭川市】**

雪対策につきましては、一律10万円で、全体の3分の1を補助しております。

**【森部会長】**

もう一つの性能補助のほうは、どういう形でしょうか。

**【旭川市】**

性能維持につきましては10分の1で、上限が10万円になっています。

**【森部会長】**

これは単純な算数の話になるのですが、雪対策で3分の1で10万円という、全体の額は30万円ですね。その30万円の金額を設定されるときに、そもそものご検討があったと思うのですが、30万円でどれほどのことができるのかという想定と、それによって担保される性能や機能を丁寧に考えなければいけないと思います。

これは、今まで申請された方が幾ら使って何をしたのかということ进行分析することが大事だと思うのです。予算として5,000万円を立てたときに、例えば、40万円くらいだったらぐんと性能が上がるとか、ぽんとレベルアップするものが設置できるのに、30万円をアップでいくと、これだったらやらなくてもいいという話になってしまうことがあると思います。

この辺りは、今までの申請で、何をどうされたのかということや、実際の性能向上や維持、雪対策で、機能や効果をどのくらい発揮しているのかという辺りが整理されると、ほかの市町村でも非常に有効な大事な情報になると思います。既にやっておられればまた教えていただきたいのですが、そこは大事だと思ったところです。

回答をというわけではないのですが、何かコメントがあればいただきたいと思います。いかがでしょうか。

**【旭川市】**

旭川市には融雪施設が結構多く、金額的に100万円前後のものとなっております。その中で、大体3分の1、最大で10万円の補助なので、ほとんどの申請者が10万円の最大金額を取得している状態となっております。

あとは、屋根の改修や住宅雪対策の住宅改修につきましても30万円以上になるものが多いので、上限の10万円を取得される方が多い状況となっております。

**【森部会長】**

ありがとうございます。

その10万円をものすごくありがたく使っておられると思うのですが、この制度に対してのフォローといいますか、やってきたことを分析することはすごく大事だと思いますので、また教えていただければと思います。

ほかによろしいでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

**【森部会長】**

それでは、旭川市さん、話題提供をありがとうございました。またよろしくお願いたします。

次に、ニセコ町さんから話題提供をお願いしたいと思います。

よろしいでしょうか。

**【ニセコ町】**

(ニセコ町の説明)

**【森部会長】**

どうもありがとうございます。

情報量が大変多く、興味深く聞かせていただきました。

委員の皆様からご質問、ご意見をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

**【牧野委員】**

どうもありがとうございました。

今のお話には情報がすごくたくさんあって、参考になることがたくさんありました。コロナウイルスがこんなに流行る前辺りに、ニセコでも民間の賃貸住宅など、新しい住宅がたくさん建てられているという情報を聞いていましたが、今、外国人の就労者がすごい勢いで減っていることを新聞等で見まして、今後の流れというか、需要と供給についてどんな感じで考えていらっしゃいますか。

**【ニセコ町】**

民間賃貸住宅につきましては、今年になって、隣まちの倶知安町でもホテル等の営業が縮小する動きがあって、海外から呼ばない方向になっておりまして、空きが出てきている状況が見受けられます。

ただ、新聞報道などでもありましたけれども、倶知安町とニセコエリア全体でも開発の波自体が止まっていない状況がありますので、私どもとしては、先走らず、そういった部分をしっかり見据えていく中で住宅供給を考えていかなければいけないと思っています。

**【牧野委員】**

どうもありがとうございました。

**【片桐委員】**

ありがとうございました。

いくつか、簡単な質問をします。

1 ページ目の家の絵が描いてあるところですが、新規の民間賃貸住宅に補助することで建物性能を高めるとあったのですけれども、これは既に実施済みですか。

**【ニセコ町】**

はい。2 ページ目に括弧書きで性能表示と書いてあるところですが、こちらは今現在、まだ1 棟しかないのですけれども、補助した住宅になります。

**【片桐委員】**

そのすぐ下ですが、既存の民間賃貸住宅に関してもまちで補助をして、性能をアップすることを計画しているということですか。

**【ニセコ町】**

既存住宅につきましては、今現在、補助制度は設けていません。今、既存住宅の家賃

市場で高めの設定が多い中、住まい手にとっては、音環境など問題点がある部分が多くあります。ですので、性能が高い住宅に補助を出して、家賃に上限設定をつけることによって、住まい手から選択してもらう状況が出てくると、既存の民間賃貸住宅の家賃設定が下がるか、性能を上げざるを得ない状況が、今後、長いスパンで生まれてくると考えております。

ですので、既存の民賃に対しての補助制度はつくっていない状況です。

**【片桐委員】**

ということは、家賃補助を通して住宅の性能を向上させるモチベーションにしようということですね。

**【ニセコ町】**

まだセーフティネットの住宅等もなく、家賃補助などには取り組めておらず、まずは、今新しく建つものに対しての補助制度という形です。

**【片桐委員】**

ありがとうございました。

**【森部会長】**

そのほかにいかがでしょうか。

**【大谷委員】**

ご説明をどうもありがとうございました。

ニセコ町さんは、道の駅の周辺のまち並みやニセコの駅に向かう周辺が非常に整備されておりまして、かなり考えられてまちづくりをされていると今まで思っていました。

先ほどもありましたけれども、倶知安、ニセコ地区は、コロナ禍でも海外に対する投資が全然落ちていないですね。いろいろ引き合いがあるのも間違いない話です。

先ほどの空き家の関係についてですが、我々建設業の人間からいきますと、空き家があるのであれば、夏場だけでも作業員の宿泊関係のスペースとしお借りできないでしょうか。

そういうつながりができるのであれば、全部を使い終わってから中をリノベーションしてお返しすることができるので、そうしていただければと思います。去年の花園地区の工事の関係などを見ていますと、スーパーハウスといえますか、プレハブを何棟かつけて、その中で宿泊しており、いい環境で生活していないと思いました。

これからも花園地区に700億円の投資をされるということでありまして、山田温泉などいろいろと計画があるので、その住居について空き家をうまく結びつけていただいて、ニセコ町さんや倶知安町さんなどで橋渡しをしていただければ、業界の関係の者としてありがたいと思っております。

**【森部会長】**



ありがとうございます。

ニセコ町産から、何かコメントはありますか。

**【ニセコ町】**

ご意見をありがとうございます。

この地域では、建設業の従業員が働くに当たっての宿泊する住居が課題になっているところがあります。夏の間、そこを担っているのがペンションです。空き家数が少ないので、マッチングができていないところがありますが、ペンションについては、逆に夏よりも冬の需要が高く、空いている夏の間は建設関係の方でほぼ埋まっている状況があります。

ただ、大規模な開発になってくると、通年で宿舍が必要になっていくのですが、そういった部分には対応がなかなかしきれないところがあるので、今後は、空き家等、既存の施設を活用してそういった取組ができればと思います。

**【森部会長】**

ありがとうございます。

片山委員はいかがですか。

**【片山委員】**

一つ教えてください。

別荘・空き家に関する管理及び利活用事業のところ、管理の内容や料金、頻度の適切さについて、今まで議論したり、悩まれてこういう形態にしたというプロセスがあったら教えていただきたいと思います。

それから、管理を委託している人が活用のほうに移っていく事例があったら教えていただきたいと思います。お願いします。

**【ニセコ町】**

まず、管理ですが、こちらの制度をつくるに当たりましては、後志総合振興局の空き家担当の方と北方建築総合研究所で情報交換をしながら、また、地元で既に何件か管理している事業者さんがいましたので、そういった方たちと情報共有しながら内容を精査してきたところです。

管理の内容につきましては、基本的には外部の確認や敷地内の確認などの部分を中心に、写真等で報告書として上げる状況があります。料金の設定につきましても、当時、管理されている周辺の事業者さんとお話した中で、公共が勝ち組になってもいけないので、そういったところとの振り分けをして条件設定をした状況があります。

こちらの制度は、別荘・空き家の管理について、事業者さんが直接文書等で通知しても、所有者の方がそれに対して一歩引いてしまう部分があるので、そういった課題を行政が絡むことで所有者に安心感を持っていただいて、建物の適正管理に向けて進めたいということで考えた事業になっております。

こちらは、現在までに8件の登録をいただいて進めているのですけれども、そこから

利活用事業への移行については、11月中旬に協定を結んで制度がスタートしたばかりです  
ので、事例はまだない状況になります。

**【片山委員】**

ちなみに、そちらで把握されている物件の数はどのくらいあるのですか。そのうちの  
8件とはどの程度ですか。

**【ニセコ町】**

まだ全然進んでいない状況がありまして、別荘の把握の仕方としましては、固定資産  
税の家屋データを基に、町内の住宅のうちの所有者の住所が町外にある件数は約600件  
ありまして、そのうちの8件なので、全然進んでいないのが正直なところです。

ただ、今まではそういった管理が適正にできていなかったもので、そういった部分を少  
しでも進めていきたいところで試行錯誤しながら進めているのが現状です。

**【片山委員】**

ありがとうございます。よくわかりました。

**【森部会長】**

ありがとうございました。

今、いろいろなご意見、ご質問があったと思います。

私は、質問というよりは全くの感想ですが、先ほどのご説明で、開発の波が止まって  
いないというところに怖さを感じます。止まれないのか、止まらないのか、あるいは、  
つくってしまえば当面の利害関係者はあまり痛手がないというスキームなのかどうか  
分からないのですけれども、判断としては、一旦、コロナウイルスのことも含めてスト  
ップさせる判断もあると思います。開発の波が止まらず、一気につくってしまえとい  
う状況がこのまま進んだときに、社会がコロナウイルスを契機に大きく変わってきて、  
今までみたいな別荘の考え方ではない選び方をされる方が増えるかもしれません。

例えば、そんなに多くはないかもしれないけれども、ずっとニセコに住んでいて、テ  
レワーク的に仕事を継続されるようになっていくと、短期間滞在するのとは違うニーズ  
になっていくかもしれないと思います。民間の開発なので、町が全てを把握することは  
難しいと思うのですけれども、開発が止まらないこと自体にある程度の警戒感を持って  
ウォッチングしていかなければいけないと思いました。

また機会があれば、ぜひ話題提供をしていただきたいと思います。

どうもありがとうございました。

**【ニセコ町】**

ありがとうございました。

**【森部会長】**

それでは、苫前町さんからの話題提供をお願いしたいと思います。

**【苫前町】**

(苫前町の説明)

**【森部会長】**

ありがとうございます。

北海道の小さなまちの非常に深刻な状況と、それに対して様々なことに意欲的に考えて取り組まれていることが大変よく理解できました。

それでは、委員の皆様からご質問がありましたらお願いします。いかがでしょうか。

**【牧野委員】**

ありがとうございました。

質問が二つと意見が一つです。

まず、一つ目の質問ですが、背景のところに、空き家について適切な相続が実施されないという項目があります。所有者が死亡した場合、遺産相続等で相続がなされると思うのだけれども、どういうことを指してここに書いているのか、もうちょっと具体的に教えていただけますでしょうか。

答えをお聞きしてから、二つ目の質問をさせていただきます。お願いします。

**【苫前町】**

地域性があるかもしれないのですが、正規の相続という形を取らずに、納税管理人だけが、例えば、長男坊が届出をしているのですが、法定相続人全員がそのまま引き継がれている状況があります。何をするにも法定相続人全員の意見がそろわなければ何も手をかけられない状況が非常に多いのが本町の実態でございます。

**【牧野委員】**

分かりました。どうもありがとうございます。

二つ目ですが、現状のところに助成制度がありまして、不良ストックの場合は2割補助と書いていますが、良好ストックの場合の助成はどのくらいの割合が出るものでしょうか。

**【苫前町】**

購入につきましては、町民は70万円が上限で購入金額の全額が出ます。転入者につきましては、100万円が上限で全額出ます。改修につきましては、2分の1で上限が30万円です。家財整理につきましては、2分の1で上限が20万円となっております。

**【牧野委員】**

ありがとうございました。

三つ目は私の個人的な考えです。

現状の中で、リフォームはあるけれども、リノベーションがないというお話がありま

した。移住者に魅力を持ってもらうためにも、これから空き家などにすばらしいリノベーションをして、こんなところに住んでみたいというモデル的なものが何かあれば、関心を持ってくれる方や訪れてくれる方がどんどん増えるのではないかと考えています。ただ、そのお金は一体誰が出すのだということにつながるので、なかなか難しいかもしれませんが、これからおしゃれですてきなモデルのリノベーションができればいいとも考えています。

**【片桐委員】**

引き続き、質問します。

ご報告をありがとうございました。

2枚目の公営住宅の再生の件ですけれども、新しく改修した公営住宅の数が半減しております。これは、需要がないので、この半分でいいというお考えだったのか、あるいは、改修の予算が限られているために半減にしたのか。もしそうであるとしたら、従前の住民はどこへ行ったのかという点について教えてください。

**【苫前町】**

老朽化する団地が90戸ほどございまして、改善後にその半分くらいになりましたが、その実態は、ほぼ半分近くが空き家であったということがまず一つです。もう一つは、ほかの良好な団地がございまして、そちらへの移転はどうですかと勧めています。その二つの手法で不良ストックの90戸だけは半減させました。

これについては、長寿命化計画で将来推定の必要戸数を算出しまして、それに基づいた合計戸数を確保しています。

**【森部会長】**

ほかにいかがでしょうか。

**【大谷委員】**

私は、簡平団地の計画を昨日見させていただいたのですが、非常に理にかなっていないと思いました。除排雪の関係では大型重機が入る形になっていたり、高齢者の方や単身の若い方は2DKや3DKは要らないということで1LDK等にされましたが、かなり考えてやられていて、今後もこういう取組は必要だと思って見させていただきました。

また、助成制度もかなりいい金額が示されています。ただ、これだけの金額があってもなかなかされないのは残念に思います。

苫前町は大きなまちから遠いことが地域性としてあります。その辺の地域性についてはいろいろ伺うのですが、今後はその辺りを考えながら道庁さんの関係と協議しながらやっていかなければまずいと思います。

すばらしい発表をどうもありがとうございました。

**【森部会長】**

私は、グーグルマップでまちを俯瞰して見ていたのですがけれども、役場がある海側と

商業高校などが建っている奥に入ったところとで、上から見たら市街地が二つあるように見えました。そういう地域の構造から見たときの課題がもしあればお話しいただけたらと思います。

**【苫前町】**

まず、市街地の性質といたしまして、海岸沿いは漁業就労者が多く、内陸のほうは農業従事者が多いという大きな違いがございます。まちづくりで常に問題となるのは、施設を整備するときに、片方に整備するのであればこっちにも整備ということで、ほかのまちと比較したときに、どうしてもダブルで整備することがあります。ですので、あまり効率のよくない中で、何をすることもそのことを含めながら施策を展開していかなければいけません。それは、我々行政に携わる者として常に頭を悩ませております。

**【森部会長】**

大変よく分かりました。私に関わらせていただくところではよくあり得るところで、このまちの人口や面積の規模で市街地のようところが二つあることは、構造的にかなり重荷になると直感的に思いました。公営住宅をどこに持っていくとか、今後の人口減少に対してまちの構造をどうフィットさせるかということは、非常に大きな課題としてあると思いました。その辺りの挑戦や課題などについて、何らの形で意見交換させていただく場が道庁さんの企画であればと思います。どうもありがとうございました。

ここまでが、議事（２）の道内市町村の課題などについてになります。

旭川市さん、ニセコ町さん、苫前町さん、お忙しいところをどうもありがとうございました。

**議事（３）「ストック」からの視点の施策検討の方向性（案）について**

**【森部会長】**

それでは、時間になりましたので、後半を進めさせていただきます。

議事（３）の「ストック」からの視点の施策検討の方向性（案）について、事務局から説明をお願いいたします。

**【事務局】**

事務局の菅原です。よろしくお願いたします。

私から、お手元の資料３に基づきまして、ストックからの視点の施策検討の方向性（案）についてご説明したいと思います。

なお、視点ごとの施策のターゲットのストックの視点ですが、新たに供給される住宅と既存の住宅について、前回の部会でお示ししている資料を変更しております。これは、我々のほうで、前回の議論を踏まえて検討していく中で、施策の対象等を明確な形にしたほうがいだろうということで変更させていただきましたので、ご了承いただきたいと思っております。

まず、ストックの視点からの施策検討の方向性（案）についてです。

ターゲットは今ご説明しましたが、新たに供給される住宅、新築の住宅の質や性能、機能、関心が高まっている健康など、住宅の価値についての議論と、もう一つは、既存

の住宅の質の維持、活用、流通についての議論ということで、大きく二つに分けて整理しております。

18 ページをお開きいただきたいと思います。

まず、新たに供給される住宅の施策検討の方向性についてでございますが、積雪寒冷といった本道の地域特性について、そうした北海道にふさわしい住宅の性能や機能、これから求められていく価値をどのように実現するかということを検討する方向性でまとめております。

方向性として三つ掲げております。

①として、積雪寒冷の気候への対応やバリアフリー、コロナ禍で高まった健康への関心など、住まい手のニーズを踏まえた北海道らしい住まいづくりの推進を掲げております。

具体的なイメージとしまして、ページの下に北方型住宅のイメージを整理しております。北方型住宅につきましては、これまでもご紹介しておりますが、昭和 63 年から産学官連携の下で取組を進めております。「北海道らしい住文化の創造」をスタートの段階で目標として掲げていましたが、今もそれを続けているところでございます。

これまでは、断熱・気密性能の向上により、省エネルギーや環境との共生を取組として進めてまいりましたが、昨年からはスタートした「北方型住宅 2020」につきましては、耐震性能の向上を加えて、安心を備えることに取り組んでおります。

また、下にパースの写真を載せておりますが、南幌町のきた住まいるヴィレッジにつきましては、建築家と地域の工務店のコラボレーションによりまして、北海道らしい高い性能を持った住宅での豊かな暮らしを提案して、道外の方からも広く注目いただいているところでございます。

今後も、こうした住宅を求める住まいづくりのニーズを捉えて、新たな価値を提案しながら取組を進めてまいりたいと考えているところでございます。

施策の検討の方向性に戻りますが、②としましては、道産木材などの地域材の活用や省エネルギー、最近話題になっているカーボンニュートラルなどの社会的な要請を踏まえた住まいづくりの推進でございます。

ページの下地域材の活用のところですが、私ども道の水産林務部が「北の木の家」という取組をしておりますので、紹介させていただいております。

こちらは、北の木の家というブランドの下で北海道の木材を活用するものですが、山林に植樹しさらに循環させるということで、山林経営を回して木材の循環を図る取組でございます。

19 ページにつきましては、省エネルギー、カーボン・ゼロについてですが、用語の解説としまして「ZEH（ゼッチ）」とその下の「LCCM」住宅、「Life Cycle Carbon Minus」住宅を紹介しております。

ZEHにつきましては、住宅を高断熱・高气密化して、さらにエネルギー効率の高い設備を設置することによりエネルギーの消費を抑え、太陽光発電でエネルギーを生み出すことによって使うエネルギーを小さくして、その分を生み出したエネルギーで賄う仕組みでございます。こちらは実質的に収支をゼロにする住宅で、国が推進しているところでございます。

その下のライフ・サイクル・カーボン・マイナス住宅につきましては、カーボン（二酸化炭素）を住宅の生涯、建設から廃棄までの間にライフサイクルでマイナスにしようという取組でございます。

こうした省エネルギーやカーボン（二酸化炭素）、脱炭素というところで、社会的な要請を踏まえた住まいづくりについても、先ほどのニーズを踏まえた住まいづくりとともに、住宅として実現をしていきたいと考えているところです。

18 ページの③にお戻りいただきたいと思えます。

検討の方向性（案）の③につきましては、民間賃貸共同住宅や公営住宅などの賃貸共同住宅の質の向上を図る取組を掲げております。

特に、民間の賃貸共同住宅につきましては、先ほど、ニセコ町さんからもご紹介がありましたけれども、省エネや快適性の質の向上につきましては、これまでも取組として進めていく必要があるという課題認識はあったのですが、なかなか取り組むことができなかった分野でございます。

19 ページの下ですが、国の取組として、住宅の光熱費換算表示の導入を検討しておりますので、そちらをご紹介したいと思います。

省エネルギー性能として、住宅の燃費である光熱費を表示して、住宅市場において、住宅の高熱水費がどのくらいかかるかということの家賃と同時に表示します。そうすることで、これまでは省エネの性能について分からないまま、家賃で住宅を選定していたものを、高熱水費がどのくらいかかるかということも併せて考えることができるようになります。そのことにより、ある程度性能が高い住宅を選んでもらう市場をつくっていくことが国の狙いでございます。

今、国においては、こうしたものをどういうふうに表示していくかということについて議論をしているところでございます。検討としましては、断熱性能向上に関してはコストがかかっていきます。それを解消するために家賃に上乗せをしていきますが、そうしたときに、住まい手さんが、高熱水費の縮減分と家賃として上乗せになった分のどこまでを受け入れるかという出口について、市場の状況を見ながら、性能向上をどのくらい図れるかということを検討することが一つの入り口と考えているところでございます。

次に、20 ページをご覧ください。

ターゲットの二つ目としまして、既存の住宅を整理しております。

既存の住宅につきましては、世帯数が減少して住宅が余っていく中で空き家の問題が非常に大きくなっており、関心が高まっているところでございます。

先ほど、苫前町さんから、既存の住宅の質をどのように維持し向上させて、住宅市場にまた流通させて活用を図るかというお話がありましたけれども、これは大きな課題だと思っております。

施策検討の方向性（案）の①は、既存の住宅の性能や価値を適切に評価して住宅市場に流通させようとする取組の促進でございます。

②につきましては、評価した住宅についてリフォームなどで性能向上を図り、住宅の質を向上させて活用していこうという取組の促進でございます。これら二つの方向性の一つの例として、ページの下段に北海道R住宅の取組をご紹介しております。

こちらは、後ほどの説明にも出てきますが、北海道住宅検査人という住宅の評価を行う資格者が住宅の現況調査をした上で、こんな改修をしたらどうですかという提案をします。それに基づいてリフォームを実施した上で、どういう性能を持っているかということを表示して住宅市場に流通します。また、改修の履歴につきましてはウェブのシステムに保管するので、はっきり分かる形になります。このように、既存住宅を改修して流通させるという一つのパッケージングした取組でございます。

21 ページに、性能向上リフォームについても紹介しております。

こちらは、既存の住宅の品質を生かして性能向上を図るリフォームで、写真で紹介しているのは断熱材です。布団の圧縮袋のようなものにグラスウールを入れて、空気を抜いてぺったんこになったものを壁の下側に入れます。それにカッターを入れると空気が入って膨らむのですけれども、これによって壁の中にある空洞を塞ぎます。古い住宅の壁の中には、冷たい空気が下から上に上がっていく気流がありまして、それによって室内の壁の表面温度が下がり、快適性が損なわれるのですが、それを改善します。

あわせて、壁の上部と下部に構造用合板を外側から貼って、壁の耐震性を向上させることを一遍に済ませるリフォームの手法を開発して提案していますが、これは今までも進めているものです。

20 ページにお戻りいただきまして、施策検討の方向性（案）の③に空き家等対策の推進を掲げております。

空き家対策につきましては、先日、書面にて道の取組方針のたたき台について意見を紹介させていただきました。お忙しいところをありがとうございました。

今後の空き家対策の方向性につきましては、たたき台にお示ししたとおり、危険な空き家の除却を継続しながら空き家の活用の促進を図ったり、市町村の取組を支援していきます。さらに、所有者をはじめとした道民の皆さんに空き家対策について広く周知して、意識啓発を図ることを取組の柱として進めることを考えております。

施策検討の方向性（案）の④につきましては、分譲マンションの管理の適正化の推進、公営住宅ストック等の活用、円滑な建て替えの推進を掲げております。

このうち分譲マンションの管理の適正化につきましては、21 ページの下段に、改正された法律の概要を掲載しております。

分譲マンションとは、ご存じのとおり、区分所有者により構成する管理組合が管理を行っておりますけれども、この管理組合につきましては、マンションの老朽化と同時に高齢化が進んでいるということで、適正に管理を行うことができていないマンションが問題となっております。

こうしたマンション管理の適正化につきましては、まず、市と都道府県が計画を策定して、管理組合に対する指導、支援を行います。また、適切な管理計画を作成しているマンションについては、その計画を認定するという一方で、ある意味で行政のお墨つきを与えることとなります。

このように、国では、管理計画でマンションをきちんと管理していただく仕組みをつくることを考えて法律を改正しました。

道内におきましては、首都圏と比べて分譲マンションは少ないのですけれども、今後、老朽化するものが増加していくことを見込んでおり、計画の中に位置づけて、管理適正



化に向けて取り組んでいかなければならないと考え、こうした方向性でまとめております。

以上がストックの視点からの施策の方向性（案）です。

ご審議をよろしくお願いいたします。

（「なし」と発言する者あり）

**【森部会長】**

ご説明をありがとうございます。

前回の前半部分の議論のポイントを押さえて、先取りでターゲットを明確にしていたのだと思います。どうもありがとうございます。

それでは、皆様からご意見、ご質問をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

**【牧野委員】**

分譲マンションの管理の適正化の推進とあるのですが、私どもも、今、マンションの理事長をしているのですが、郵便物などでいろいろなご案内が来るので、勉強になるものは講習を受けに行ったり、お話を聞きに行ったりしているのですが、マニュアル的なものはありません。

例えば、いざ災害が起きたときに、心構えとしてどういうことを準備しておかなければならないかということがあります。大きな建物だと、トイレの水を流してしまったら、水道管に亀裂が入っていて建物全体が大変なことになるとか、いろいろと聞いているので、そういうことが書かれた事前の準備をするマニュアルがあれば、今後、欲しいと思いました。また、そういうものがいろいろなところの管理組合さんに回れば良いと考えます。

**【事務局】**

マンションの管理につきましては、これまでも外部に委託をしながら、マンションの管理組合さんを対象にした講習会や相談の窓口を設けておりまして、古いものですが、管理上のマニュアルをまとめたものもあります。

我々としても、今回の取組等も含めて、今後、特にマンションの管理についていろいろな支援をしなければならぬと思っていますので、ご意見をいただきながら、支援の方法を考えていきたいと思っています。

**【森部会長】**

今の点について不勉強なので、教えていただきたいのですが、マンション管理組合は、違うマンションがどうやって管理をしているのかということにすごく関心があると思います。講習会に行くと、こういうことがありますということが知識として入るのですが、それぞれの悩み事やトラブルなどの解決を紹介し合うとか、情報共有をするとか、そういうプラットフォームみたいなものはあるのですか。

同じ悩みを持っているときに、そうやって解決したのだなということ分かるので、すごく大事だと思います。例えば、今、僕が住んでいるところは、ある世帯に何か月間も

指定のごみ袋を絶対に使わない人がいるのです。これは、どこまで強制力を持って改善できるのか、細かい話ですけども、それぞれが抱えている問題をお互いに紹介し合っ  
て共有する場はこれまでもあったのかどうかと思いました。

#### 【事務局】

私どもが委託している先としてマンション管理組合連合会がございまして、一部のマンションの管理組合の理事長さんがその会員になっていて、定期的に総会を行って情報共有をしています。それから、マンション管理の実態としては、管理組合と言いまして、区分所有者が組合をつくっていますけれども、それを管理会社に委託するケースが多い  
と思います。ですので、管理上のいろいろな問題に関しては、管理会社からひな形的なものが出てくるのが実態だと思えます。

それでもカバーし切れない部分がございまして、ほかではどうしているのかと私も個人的に思う部分があります。そうしたことは、情報共有や出せるものや出せないものがあると思えますけれども、そういったことを考えていくことは、方向性として一つある  
と思えます。

#### 【森部会長】

ありがとうございます。  
ほかにいかがでしょうか。

#### 【大谷委員】

今の管理組合さんの話ですが、総会をやってもなかなか出てこない人がいて、後でいろいろと言われてもちょっと違うでしょうという話になることがあります。ですので、  
管理会社にきちんと言ってもらって、対応することが適正だと思います。

それから、18ページの地域材の活用についてですが、前にも言いましたけれども、北海道産の木材の需要があっても道内で木材を加工している会社が限られていますので、  
CLTもそうですが、これくらいの物量をという形で事前に発注していただかなければ、いざ使うというときになっても間に合いません。性能がいい材料という話になると道産材ではなかなか取れないのです。

逆を言うと、加工したものをということになってしまいますので、事前に発注していただければと思います。そのことにより木材加工会社さんは数量関係などが分かるので、  
どこから取ってきましょうかということで、話が早く進むと思います。

あとは、19ページの省エネについてですが、基本的に国の指針でいっているもので、太陽光発電や地熱などを使ったとしても、北海道の住宅でのZEHは可能性に難しいのです。  
ですから、30%くらいの北海道に根差したもので、できるところから表現をしていただいたほうが、現実味があると思えますし、それに対する補助金や支援の関係なども入れてもらえれば、それに向けてやっていく方が増えていくと思えます。

#### 【森部会長】

ありがとうございます。

事務局からお願いします。

#### 【事務局】

木材の関係につきましては、公共で木材をどのくらい使うのかという見通しをお出ししづらい部分がありますので、需要と供給のバランスをどう取るかという辺りは、別な形での解決があると思っております。

それから、ご指摘のとおり、北海道でZEHを実現しようとする、かなり厳しい状況になると思っております。ZEHは、住宅の断熱や気密だけではなくて、設備の高効率化も含めて、ある意味、エネルギーにおいての住宅の総力戦のようなものですので、どの辺りに開発の余地があるのか、市場の中で受け入れられるレベルになるのかということはある程度検討していかなければならないと思っております。

ここは、我々住宅を担当する部局だけではなく、機器の開発やそもそものエネルギーの供給の部分から取組をしなければならぬことがありますので、庁内の連携しながら進めていくことになると思っております。

#### 【片桐委員】

私から、19ページの③の民間賃貸共同住宅についてお話ししたいと思います。

今年の年末年始はすごく寒くて、ひとり暮らしをしている学生が実家から帰ってきたら、軒並み水道が凍っていたのです。学生に何で水を落としていかなかったのですかと聞いたら、みんなは落としているにもかかわらず、凍っていると言うのです。ひどい学生は1階が水浸しということでしたが、保険には入っているとのことでした。

本当に安普請と言うと失礼ですが、そういう住宅環境を目の当たりにして、私の報告にもありますけれども、日本の場合は賃貸住宅の大半を民間が担っているにもかかわらず、とりわけ北海道は劣悪とは言わなくても、お粗末なところが多いと思います。

例えば、介護事業所ですと、ホームページ上で全ての介護事業所がお手洗いは何個あるとか、職員は何人いるというように、ハード、ソフトの面について情報公開することが義務づけられているのです。それを見て、契約制ですから、どこのグループホームがいいとか、特養がいいというふうな選択の基準が示されています。料金だけでなく、料金とサービスを比較できます。

しかし、賃貸住宅は、先ほど事務局からご説明があったとおり、広さと家賃と立地だけです。プロパンかどうかとか、クーラーがついているとか、防音がどうかということは全く関係ありません。それは、ほんの四、五年しかいないからで、一見さんばかりを使って収益を上げているところがあると思うのですが、それが、先ほど各自治体から説明があったとおり、負の遺産をつくり続けていると思います。

資源の確保などを考えると、良質の住宅をつかって長もちさせて、あとはリペアしながら使いこなしていく発想がなければ、つくっては壊し、つくっては壊しの連続で、入っている人は永遠に満足度が低く、水が凍ったりすることばかりだと思うのです。あるときは、寒過ぎて毎朝起きたらスマホが落ちているということもあります。

そんなことがありますので、民間賃貸住宅の質の向上は、とりわけ北海道では急務といたしますか、重要な案件であると思えます。

**【森部会長】**

今のご指摘は重要だと思います。

北海道の住宅の発達のタイムスパンでいくと、今が勝負のしどころです。

当時は、劣悪なものをつくろうと思ってつくっていたわけではなく、当時の技術の状態といいますか、断熱にしろ、気密にしろ、設備にしろ、厳しい環境の中で、当時の技術力で目いっぱいのところ、今はいろいろと発達して今の状態に来ていると思います。そういう意味で、今から見ると低スペックといいますか、低レベルですけれども、悪いものばかりをつくっていたわけではないのです。今はちょうどそのタイミングに来ているところだと思います。

今のこの時点での技術力は、今後、20年たってもすごく劣っていたという話にならないと思います。ですから、いかに今の基準に持っていけるかということが非常に大事になると、今、お聞きして思いました。

そのほかにいかがでしょうか。

今ご説明いただいたところはハード的なところなので、これをやっていくということが分かりやすいところで、それを明確に整理いただいたと思います。

議事（3）「ストック」からの視点の施策検討の方向性（案）について

**【森部会長】**

それでは、引き続き、事業者からの視点の施策検討の方向性（案）について、事務局から説明をお願いいたします。

**【事務局】**

それでは、お手元の資料4に基づきまして、事業者の視点からの施策検討の方向性（案）についてご説明したいと思います。

ターゲットとしましては三つ掲げており、まず、新規の供給をしていく工務店として、ハスウビルダーさんなどの事業者の方々、それから、ストックということで、既存の住宅を活用していく上でリフォームを行ったり、宅建業者さんや不動産取引を行う事業者さんなどで、これも新築とストックというところで事業者の分けをさせていただきました。

プラス、居住者の視点等でもご議論いただいた住生活を支える事業者の方、例えば、入居の支援を行う事業者さんや高齢者の見守りや介護を行う事業所さん、それから、新たなサービスを提供する事業者さんということで、実生活を支える事業者やサービスを提供する事業者も含めて三つに分けさせていただいております。

24ページをお開きいただければと思います。

まずは、新規の供給をする事業者についてです。工務店などでは大工さんや作業員さんの高齢化、就労人口の減少が進んでおりまして、地域で安心して住宅を建てていく生産体制をどのように維持していくか、技術力をどう向上させていくかということが検討の課題になると思っております。

施策検討の方向性（案）の①は、消費者が安心して住宅を建てることのできる環境の

整備により、住宅需要の喚起、優良な事業者を選択できるようにすることを掲げております。

ページの下に、取組のイメージとして、今も取り組んでおりますけれども、「きた住まいるサポートシステム」をご紹介させていただいております。

「きた住まいるサポートシステム」につきましては、資格要件などを満たす工務店さんなどがウェブ上のシステムに登録し、自社の強みをPRします。これを消費者の方にご覧いただきまして、それまでの実績や性能をシステムで比べながら、安心して住宅を建てていただける事業者さんを選択いただきます。

逆を言いますと、メンバーとして登録いただくことにより、事業者としてのPRを優先的に行える環境をつくることで、優良な事業者さんの技術力の向上を誘導していきたいと考えております。

施策検討の方向性（案）の②は、ICTの導入による住宅生産の合理化や効率化、不足していく担い手の育成として住教育を行い、地域の住宅生産体制の維持を図る取組を挙げております。

25 ページの上段につきましては、株式会社アンドパッドさんの事例で、スマホやタブレットを活用して、遠隔で現場の施行管理をするシステムを紹介させていただいております。

こちらは、もともとは昨年からのコロナ禍により、現場で作業員さん等が密になることを避けるため、遠隔での工事管理、例えば、下請業者さんとの施工工程や引継ぎの管理、あるいは施主さんへの報告を行うということで導入が進んできた経過がございます。

現在は、そうしたことのほかに、ICTの活用により、例えば、作業員の方が現場に行かなくても遠隔で報告できたり、複数の現場を建設会社の監督さんが見ることができるので、生産性の向上につながるということで、導入が進んでいるところです。これもICTを活用した生産の合理化の取組として紹介いたします。

24 ページの施策検討の方向性（案）にお戻りいただきまして、③につきましては、積雪寒冷な気候など、北海道らしい住まいづくりを支えていく技術力の維持、向上です。

取組のイメージとしましては、25 ページの下段にBISの資格者について紹介しております。

BISにつきましては、登録者数が少ないということで、以前にご議論いただいたところですが、断熱、気密のほか、環境や暖房についても専門的な知識を有する技術者の方でございます。今年はコロナ禍にありまして、冬の寒い時期に住宅の換気をどうするかということを考えると思います。そうしたときに、BISの資格者は換気についても専門的な知識を有しておりますので、我々から消費者の皆さんに、住宅の換気についてはBISの方に相談してくださいというように、キャンペーンとして周知を図っているところです。BISの資格を広く認知していただくことにより、事業者の方に資格取得を勧めていただくことができないかということで取り組んでおります。

26 ページに、先ほど紹介した「きた住まいるヴィレッジ」の取組を掲載しております。

「きた住まいるヴィレッジ」は、先ほども説明しましたとおり、建築家と地元の工務店がグループを組んで、「北方型住宅2020」による質の高い住宅とデザイン力を発信す

る取組でございます。

下に書いておりますとおり、地域の工務店の技術力の向上、デザインのPRにより、住宅事情の喚起をしていくもので、地域の住宅生産体制、工務店の経営を継続させるという意味で取り組んでいる側面がございます。今後、道内の各地域におきまして、地元の工務店の皆さんの取組に対する熱意を酌ませていただきながら展開を図っていただければと考えております。

続きまして、27 ページは、二つ目のターゲットのストックの活用等を支える事業者でございます。

こちらは、宅地建物取引業者さんなどの事業者さんを考えておきまして、そうした方々との連携により、ストックの流通や活用、住宅リフォームに取り組まれる事業者さんとの連携を進めていくこととしております。

施策検討の方向性（案）としましては二つ掲げておきまして、①につきましては、インスペクションと言われる既存住宅の検査、評価を行う事業者や技術者、宅地建物取引業者さんの確保などの取組で、住宅をそのまま流通することを考える取組でございます。

②としましては、住宅をリフォームしていくということで、質の維持、向上を支える事業者さんや環境を確保すること、技術力の向上を図る取組を掲げております。

27 ページの下段に①として二つの事例を紹介しております。

まず、先ほど北海道R住宅の取組をご紹介したときに出てきた北海道住宅検査人制度でございます。

北海道住宅検査人制度につきましては、写真にあるように、鉄筋の探査や床の傾きを調査して、リフォームのアドバイスをする資格制度でございます。昨年の9月時点で131名という少ない登録をいただいているところです。

今、インスペクションという制度がございまして、既存の住宅の宅地建物の取引をする際に、買い手側が望む場合は既存の住宅の性能をきちんと調査して開示しなければなりません。特に、中古住宅の質をきちんと評価して流通させていく上で非常に重要な資格だと考えておりますので、今後も北海道R住宅や住宅リフォームの推進に併せて資格者の確保をしていきたいと思っております。

その下に、空き家対策の全般的なことについてご説明しております。

空き家対策につきましては、空き家情報バンクの運営を始めましたが、これは、宅地建物取引業協会との連携がなければなかなか進んでいかないのでございます。こうした宅地建物取引業者さん、あるいは、先ほど相続等の問題のお話をしましたが、司法書士の方や建築士の方など、専門家の皆さんと連携していかなければ取組が進みませんので、こうした専門家、事業者の皆さんとの取組を今後も引き続き進めていきたいと考えております。

次に、28 ページをご覧ください。

ターゲットの最後としまして、住生活を支える事業者についてでございます。

住宅の入居支援や高齢者の見守りサービスなどを行う事業者のほか、先ほどご紹介したテレワークやアドレスホッパーと呼ばれる新しい暮らし方、住まいのニーズに対応したサービスをする新たな事業者の皆さんとの連携を、住まいづくりの幅として押さえて

おきたいということでこちらに掲載しております。

施策検討の方向性（案）の①には、居住支援活動や高齢者、障がい者の多様な世帯の住生活の支援の拡充について掲載しております。ページの下段には、住宅セーフティネットに基づく居住支援法人について紹介しております。

住宅セーフティネット制度の仕組みにつきましては、以前もご紹介しておりますとおり、セーフティネット住宅の登録制度、入居者に対する経済的な支援があります。それから、入居のマッチングや入居支援を行う居住支援法人、居住支援協議会などの三つの柱で成り立っております。

このうちの居住支援の部分は居住支援法人といった事業者の方によって支えられている部分ですけれども、居住支援につきましては、宅地建物取引業者さんや社会福祉法人が行っています。

下に、居住支援法人の全国的な取組の事例を載せておりますが、NPO法人など多様な団体が取り組んでいます。

それぞれのNPO法人の皆さんを見ていただくと分かります、得意な分野がございます。道内にも20くらいの登録がありますが、それらの法人が、例えば、外国人の方から相談が来たら、こちらの法人につなげばいいということで、横の連携でつながっています。

また、それぞれの法人の活動については、拡充を進めるために研修を行ったり、先進的な事例の共有を行っており、北海道としても道の居住支援協議会の中で、研修という形で進めていきたいと考えているということで、方向性として載せております。

29ページにつきましては方向性（案）②新たなニーズに対応した住生活サービスとの連携ということで、株式会社ADDRESS（アドレス）さんの取組をご紹介します。

これは、サブスクリプション型で他地域にある居住拠点を利用することができるという新たなサービスで、マスコミ等に取り上げられることが多いので、ご存じの方が多いと思います。空き家などを活用して、ドミトリーのように住宅をある程度シェアしながら各室を利用できるという仕組みで、これを定額利用できる形にしています。

各拠点では、ドミトリーという形ですので、コワーキングスペースを設けることにより、利用される方同士のコミュニケーションが生まれます。場所によっては家守と呼ばれる管理人の役割をされる方がいらっしやって、利用者間のコミュニケーションや地元の方とのコミュニケーションを促す仕掛けがあるということです。

こうしたサービスにはたくさんのニーズがあるわけではなく、ある意味でニッチなサービスという側面があります。住宅はこれまで買う、借りる形で不動産取得という概念で捉えられておりましたけれども、これは住まいをサービスとして捉える新しい概念だと思っております。大きな施策になる部分ではないかもしれませんが、民間の取組のほうスピード感が非常にあるのですが、住宅施策として、不動産やハードだけではなくサービスとしての住まいもあるとことを概念として置いておく必要があるということで、ここでご紹介させていただきました。

以上が事業者の視点からの施策の検討の方向性（案）でございます。

ご審議のほどをよろしくお願いいたします。

**【森部会長】**

ありがとうございました。

それでは、皆様から自由な意見をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

時間もありませんので、どんどん出していただいて結構です。

**【牧野委員】**

ご説明をありがとうございました。

技術に対する研修会や技術向上のためのものがいろいろと開催されているようです。私は、日頃、福祉住宅などの助成金の審査や福祉のまちづくり、リフォームコンペなどの審査もさせていただいているのですが、いつも思うのは、技術はあるのですが、バリアフリーやユニバーサルデザインに対する理解が技術者によく伝わっていないことです。

例えば、階段の手すりなどにしても、私のようにハンディのある者は1段目から手すりが欲しいのです。でも、見た目といいますか、デザイン重視なのか、2段目か3段目から手すりが始まっていて、上も切れていて、必要なところまで届いていないことがあります。それから、おトイレの横のスペースが広いにもかかわらず、手の届かないであろうと思われるところに手すりがついていたりしているので、何のためにそういうものが必要なのかと考えます。

使う人の立場に立って考えるための想像力が足りないと思うところや知っていただきたいところがたくさんあるのです。ハンディのある人、イコールハンディキャップキッチンなどを使わなければいけないと思っているところがまだまだたくさんあるようで、工夫や使う人の視点に立つことを考えると、それを使わなくても十分機能するものがたくさんあるのです。

そういうことを知ってほしいので、勉強会や知っていただくための研修、技術をこれから加えていただけたらもっといいものができると思います。せっかくお金をかけているのに残念だと思えることがたくさんありますので、お願いいたします。

**【事務局】**

ありがとうございます。

ケアマネさんなどのバリアフリーの住宅改修での研修会は、保健福祉部のほうで行われていることは存じ上げておまして、建築士が入ることがございます。

取組としましては、保健福祉部では、現場の改修のときにチームを組んで入って、牧野委員もご存じだと思いますけれども、一般的には、下地が入っていて、手すりがつけられるのかどこなのか、一方で、利用者の方のことを考えてどこにつけるかということ、を個別の対応としてつけることについては、バリアフリー改修をするときに技術者側にポイントを伝えたり、リフォームとしてアプローチすることは、確かに全体としてはないと思っています。ですので、今後はそうしたことも検討したいと思います。

**【牧野委員】**



ありがとうございます。

今まで介護保険を使った住宅改修などをやってきた中で、私もケアマネジャーさんや施主様、福祉用具の会社の方などでチームを組んで行ったりしていました。今は、リフォームコンペなどに応募してくる作品などは、ちゃんとした建築士、技術者さんがついて設計しているのですが、こういうコンセプトでつくりましたと出されているものは、例えば、車椅子ユーザーのためにバリアフリー住宅にしたというコンセプトなのに、車椅子で入れない場所があったり、段差が当たり前のようについていたり、不思議だと思ふところがたくさんあるのです。

ですから、まず、そういうところから知ってもらいたいと思うので、知ってもらふ機会をぜひつくっていただきたいと思います。

#### 【森部会長】

ありがとうございます。

それに上乗せでお話ししますが、民間賃貸などの住宅を供給している発注者側もその話は大事だと思います。事業で貸すことを考えると、どうしても経済的に頭が回るの、いかにもうけるのか、いかに損をしないのかということと切り捨てられるところがあります。ですので、発注する側のユニバーサルデザインやバリアフリーデザインに対する意識の向上はすごく大事だと思います。

ただ、技術者は何も言われなければ、ミニマムスタンダードで、ハートビル法的なものを取りあえずそろえていくことになると思うのですけれども、そこについて発注者側からちゃんと考えてねと言える意識になるかどうかということはずごく大事だと思います。それについてどこでどう話し合えるのかというアイデアはないのですけれども、今、お聞きしていて思ったところです。

そのほかにいかがでしょうか。

#### 【片桐委員】

24 ページと 25 ページに、それぞれ「きた住まいるメンバー」と B I S のことが書いてありますが、数がまだまだ少ないというお話でした。その少ない人のほとんどが札幌圏といますか、都市部に集中していると思います。北海道は郡部のほうが気候が厳しいので、一層高い質の住宅が求められると思います。ですから、こういった専門職といますか、住宅の質に対する知見と経験のある人を育成するように、振興局などを活用して、どこにいても満遍なく専門的なサポートが受けられる体制をつくっていただきたいと思います。

#### 【森部会長】

ありがとうございます。

私から 1 点ですが、29 ページのサブスクリプションなどの話です。これは、新たなサービスやニーズの対応に着眼ということで、参考やアイデアを盛り込むことはいいことだと思うのですが、一方で、先ほどこれをニッチなという表現をされたと思います。この話題が出てくると、僕はどうしてもニッチではないほうに新たな展開はないの

かと思ってしまうのです。

一般的なごく普通の人からすると、該当しないと思う人のほうが大多数で、そっちばかりが取り上げられると、社会的な感覚と乖離していく施策に見えるので、ニッチなところにこういうことが生まれてきたということも一つ大事なのですけれども、そうではない反対側の新しいことはないのかという話に対して新たなチャレンジはないのかというところがあればと思います。これを出すからには、その辺りを出してこなければアンバランスな、片手落ちな感じがするのです。

それがどうかと言われると即答できないのですが、次回までにご検討いただいてもうちょっと詰めたほうが良いと思います。

先ほどサブスクリプションの話が出てきたときに、コロナ禍になったので、テレワークを推進しますなどと言われて、僕の仕事もテレワークで柔軟に対応しているのですが、エッセンシャルワーカーのように、コロナ禍でも仕事に行かなければならない人たちがたくさんいます。そういう方々の生活はもちろん大事ですので、コロナ禍に対してテレワークという新しい手法があるのであれば、エッセンシャルワーカーの方々に対しても住生活のサポートや支援などについて考えることが大事だと思いました。

具体的にこういうやり方があるということまで書けなくても、このコロナウイルスの時代にこういうことを出して改訂されていくので、そこへの視点は盛り込んでいくべきだと思います。具体的にこうだということがなくて申し訳ないのですけれども、ご検討いただきたいと思います。

今、議事の(3)と(4)まで進めさせていただきました。

先ほどもお話ししましたが、2回に分けて四つのブロックを上の上の二つ、下の二つで議論してきたところになります。今、事務局からもお話がありましたように、会議の時間が限られていますので、お気づきの点があれば、事務局にご意見を出していただきたいと思います。

### 3. 第2回審議会、第4回専門部会について

#### 【森部会長】

これで議論するところは終わりました。皆さんにご協力いただき、巻き返すことができました。ありがとうございます。

次第3の第2回審議会及び第4回専門部会について、事務局から説明をお願いいたします。

#### 【池田課長補佐】

私から説明します。

次回の第2回審議会、第4回専門部会につきましては、同日に行う予定としております。

先日、事務局から紹介させていただいたところですが、その結果、出席者数の多い日時であった2月18日(木)の13時30分から14時30分の1時間で第2回審議会を、その後、若干の休憩を取りまして、14時45分から16時30分まで第4回専門部会を開催させていただく予定としております。

改めて、開催の通知と出欠の確認をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

**【森部会長】**

ありがとうございます。

皆さん、スケジュールに関して何かありますか。

(「なし」と発言する者あり)

**【森部会長】**

それでは、全て次第どおりに進めさせていただきましたが、全体を通して何か確認したいことなどがあればお願いします。

(「なし」と発言する者あり)

**【森部会長】**

それでは、進行を事務局にお返しします。

#### 4. 閉会

**【司会】**

森部会長、ありがとうございました。

また、道内市町村の課題についてご紹介いただいた旭川市さん、ニセコ町さん、苫前町さん、本日は誠にありがとうございました。

それでは、これもちまして、本日の専門部会を終了いたします。

長時間にわたるご審議、誠にありがとうございました。