

令和5年度第1回北海道住宅対策審議会 住宅管理専門部会 議事概要

日 時：令和5年4月26日（水）14:00～16:30

場 所：ACU-A（アスティ45）12階 中研修室1206

参加者：（委員）下記のとおり

役職	氏名	現職
部会長	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	佐藤 国雄	(公社)北海道宅地建物取引業協会 専務理事
委員	猪狩 ふみの	(社福)北海道社会福祉協議会 福祉施設部会 副部会長
委員	武田 和紗	北海道女性団体連絡協議会 幹事
委員	檜原 幸太郎	道営住宅入居者代表
委員	渡邊 裕紀子	道営住宅入居者代表

(事務局) 渡邊住宅課長、大場課長補佐、松岡主幹ほか

【次第】

- 1 開会
- 2 部会長の選出
- 3 議事
 - (1) 道営住宅の現状及び家賃算定について
 - (2) 家賃減免、駐車場使用料及び既存ストックの有効活用について
- 4 その他
- 5 閉会

1 開会

<あいさつ、出席者の紹介等>

2 部会長の選出

<事務局より片桐委員を推薦し、委員から異議がないことを確認>

3 議事

(1) 道営住宅の現状及び家賃算定について

<事務局より資料に基づき説明>

<質疑、意見等>

【牧野委員】

改善工事の概要について、耐震改修についてはどのようになっているのか。

【事務局】

現在管理しているすべての道営住宅が耐震基準を満たしており、耐震化についてはすでに対応済みとなっている。

【片桐部会長】

入居世帯数について、第5分位以上が第1分位の次に多い割合になっているが、どういう背景があるのか。

【事務局】

高齢者、障がい者及び子育て世帯については、第5分位、第6分位まで収入基準が緩和されており、一定数こうした世帯の入居があることなどが要因と考えられる。

【片桐部会長】

現在管理されている道営住宅はいつ竣工されたものからになるのか。

【事務局】

昭和40年代前半のものが最も古いところ。

そういったものについては、募集停止をして住み替え等の準備を行っている状況になっている。

【片桐部会長】

昭和50年代建設の住宅が突出して多いが、いつ頃まで管理予定か。

【事務局】

これまで昭和30年代40年代の建物については、概ね35年から40年ぐらいうを目途として、実際の劣化状況等踏まえて建て替え等を行ってきたところ。

ただし50年代以降建設の住宅については、建物の基本的な品質や性能が30年代40年代と比べて上がってきていることに加え、長寿命化工事も実施しており、具体的に今後何年とは言えないが、従来の昭和30年代の建物と比べると少し長い期間使用していくというように考えているところ。

【片桐部会長】

今後、高齢化して、人口が集中していく中で、どこにお金をかけて、より良い住環境を提供するかが課題。今後20年30年管理するのであれば使いやすいように改善しなければならない。

【牧野委員】

トイレに手すりが有るところと無いところがあるように見受けられる。バリアフリー化の現状について伺う。

【事務局】

平成14年頃以降建設の住宅からトイレなどのバリアフリー化を図っており、手すりは設置済み。

一方それよりもっと前の住戸については、例えば階段室型になっているところについては階段の部分に手すりを付けるほか、足腰の弱い方が入居する可能性が非常に高い1階の住戸は当初から設置するといった高齢者向け改善も実施しているところ。

また、入居者の介護保険制度の活用により、改造承認等手続きをして各自で付けていただくなど、柔軟な対応を図っているところ。

【樫原委員】

建物玄関部分のスロープの設置など建物全体のバリアフリー化について、その現状と今後の方策を伺う。

【事務局】

先ほどの手すりと同様、新築のものについては、20年程度前から団地全体でのユニバーサルデザインを進めており、住棟内や駐車場において、車椅子の方でも支障なく、住戸の中でも不自由なく生活できるよう整備しているところ。

それ以前の既存住宅におけるエレベーターの設置や段差の解消について、改善可能な住宅は改善しているが、すべての住宅では実施できていない現状。

(2) 家賃減免、駐車場使用料及び既存ストックの有効活用について

<事務局より資料に基づき説明>

<質疑、意見等>

【片桐部会長】

収入基準だけでなく、利便性係数によって、申し込み状況の格差を解消したいという諮問だが、これについて賛成等ご意見をいただきたい。

【牧野委員】

買い物の面や子供の教育など周辺環境のことを考えると家賃が同じであれば利便性の良いところに希望が殺到するのは当然だと考える。

少し利便が悪くても、家賃が少しでも安いところのほうが良いと考える方もいると思うのでバランスをとることは必要と考える。

【佐藤委員】

利便性係数について、立地や設備によって差をつけるべきではあるが、道が事業主体として設定する係数の範囲が0.5から1.3であれば大きな差が生まれないのではないかと考えるがいかがか。

【事務局】

係数自体は決して大きいものではないが、現状の係数設定は家賃を低くする方向の係数設定であり、下げ幅を小さくするのか大きくするのかという形での係数設定となっている。

立地の係数で見ると、上げる方向の団地は全道でもごくごく限られた団地だけで、札幌市内の団地であっても、基本的には下げていく方向の係数設定となっている。その下げ幅をどこまで広げるかというところで差をつけている状況だが、その仕組みを下げの一方ではなく利便性の高いところは下げ幅を見直すほか、募集してもなかなか埋まらない住宅に関しては、さらに下げるといったようなメリハリをつけることも考えられる。

【佐藤委員】

下げるにしても大きな差が生まれて、価格差を受益できるものであれば良いと思う。

また、設備に関してだが、築年数にもよるが、エレベーターに関しても、今後改善工事による居住性の向上や、省エネ、長寿命化を考える建物であれば、設備の改善を図った方が入居者のためではないかと思う。

【事務局】

設備利便に関して、事業予算の関係でなかなか難しいところがある中で、設備の新しくなったところと古いところが同じご負担で良いのかということが論点と考えている。

【片桐部会長】

入居者の渡邊委員にお聞きしますが、例えば自分の住んでいるところよりも便利なところに住んでいる人がいた場合に、自分のところの家賃を下げた方がいいと思うか、或いはお風呂も灯油も設備が良いところがあって、自分は多少家賃が高くても設備が良いところに行こうと思うか、入居者の立場としてはいかがか。

【渡邊委員】

確かに同じ家賃を払うのだったら、新しい方がいいというような話はよく聞く。

ただ、老朽化してくると家賃が若干安くなるということも聞いているので、その点については納得している部分もある。

【片桐部会長】

築年数に応じて家賃が変動するのですか。

【事務局】

築年数の経過によって家賃が少しずつ安くなるよう設定しているところ。

【片桐部会長】

極端に応募倍率が違うところがあった場合に、家賃を下げるなど、需要と供給の原理を働かせた方が入居者も納得すると思うがいかがか。

【猪狩委員】

価格が違えば、入居希望者も申し込み時に納得して申し込めると思う。

国が定める利便性係数の範囲でどのように値をとっていくかということだが、倍率の低い団地の空き家が常態化してしまうことがコミュニティのあり方や安全に与える影響を考えると、どう入居者を増やしていけるかということが大事ではないかと考える。

【片桐部会長】

公営住宅は公共財であり、有効に活用されないということはなかなか世間的には理屈が立たないのでどうやって活性化していくかという手段は何かと思う。

二つ目に駐車場料金に関して、応益負担でということとされていて、民間との格差解消ということが一つの提案として挙がっているが、これに関してご意見などいかがか。

【武田委員】

民間平均の算出の仕方や適切な価格設定も難しいかと思うが、民間との開きはあるなというふうを感じる。

【片桐部会長】

駐車場の使用料金は、入居者の収入ではなくて、その土地の固定資産税で決まるのか。

【事務局】

償却費、修繕費、管理事務費を一つの基本額のように位置付け、そこに固定資産税評価額をベースにした地代相当分を乗せた形で料金設定をしている。

【片桐部会長】

例えば夫婦二人で車を2台持っても、不便なところに住んでいるので、固定資産税が安くて駐車料金も安いというのもどうなのかと思う。

一方で、第1分位で所得はそれほど多くはなく、車がないと仕事ができないという方に対して、固定資産税評価に連動した高い駐車場料金をとるのは、少し違うのではないかとも思う。

駐車料金が収入基準ではなくて、固定資産税基準の地価で決まるとするのは、入居の実態を反映していないような気もするがいかがか。

【事務局】

現在は駐車場整備事業として舗装や区画線を引いており費用がかかっていることに加え、駐車場部分の土地を使用しているということで、現時点での考え方としては、応分負担となっており、家賃とは考え方が少し異なっているところ。

2台目に対する対応や、低所得だけ車が必要という方への対応など、ぜひご意見を伺いたい。

【片桐部会長】

収入基準を緩和されて入居した一定程度収入がある方と、収入区分は第1分位に該当しておりなおかつ車が必要であるという方がいる場合に単純に固定資産税や収入基準だけではなく、個別の判断を加えるとなると事務負担は大きくなるかとは思いますが、駐車料金に複眼的な視点を取り入れるということについて委員の皆様の意見はいかがか。

【牧野委員】

道営住宅に入居するということは、住宅困窮もあるかと思うが、家賃が安いということで選ばれる方もいると思う。

その場合、住宅の家賃が安いから入っているが、駐車場料金は民間と同じということであれば、それはどうなのかと思う。

しかし、1台目は安く、2台目を高く設定するというのも、例えば親子で入居しており、子が車を持った場合、親の車は安く子の分は高いというのを自分に置き換えて考えると、それはそれで不平等な気もする。

私個人の考えとしては、駐車場は今ままで良いのではないかと思う。

どのくらい減免するかという点は見直すべきかとは思いますが、現状の駐車場使用料の算出方法で良いかと思う。

【片桐部会長】

固定資産税に応じて駐車料金を決めるということで問題ないか。

【牧野委員】

現状の使用料というのは民間平均よりも安くなっているのですが、この民間平均よりは安い価格で設定ということでよろしいと思う。

【渡邊委員】

確かに入居して年数が経つと子が働きに行き、車が欲しいという状況になる。
働いていればそれだけ収入があるのだから、駐車場の料金を払うにあたって問題はないと思っている。今の状況で良いかと思う。

【櫻原委員】

払う方にしてみれば安い方が良いとは思いますが現状で妥当かと思う。

【片桐部会長】

三つ目のテーマで、既存ストックの活用などによるコミュニティの活性化ということで、目的外使用について、今回、大学生に目的外使用を許可したとあるが、この大学生3名の学生が住んでいるのが、唯一の目的外使用の例か。

【事務局】

道営住宅としての目的外使用は、今回ご紹介した大学生というのが、主な事例になる。
市町村営住宅であれば、例えば就労で長期間ではなく短期的に住まいを提供するなど、様々なケースがある。

【片桐部会長】

これはモデル事業なのか、恒常化していくのか。

【事務局】

今回の大学生の入居は、この春に3名の方を受け入れるということで、始まったばかりの取組。
状況をつぶさに検証等をさせてもらいながら、他のエリアに展開可能か見定めた上で検討している。

【片桐部会長】

空き家になっている公営住宅について、収入基準とは別に、こうしたコミュニティの活性化を目的として、入居してもらおうという活動を、積極的に進めていくかどうかという議論になるかと思うがいかがか。

公営住宅はセーフティネット住宅法の要配慮者の入居優先順位が高い住宅になっているのか。

【事務局】

住宅確保要配慮者に該当するような方々に対して、入居の機会を広げるような取組を行っている。
例えば児童養護施設の退所者や、いわゆるLGBT当事者なども入居できるような仕組みに昨年規則改正等をさせていただいたところ。

【片桐部会長】

その取組の収入基準はどうなっているのか。目的外使用の取組か。

【事務局】

これについては入居資格の運用方法の改正であり、目的外使用とはまた別の取組となる。

【片桐部会長】

目的外使用といっても常に空き家を残しておかなければならないという理解でよろしいか。

【事務局】

公営住宅法の目的はそもそも住宅困窮者の居住の確保であり、収入の要件等が公営住宅法で定められているところ。

その要件には合致しないが、募集しても埋まらない長期空き家になっているものは、国土交通省に申請して承認を受けた上で、目的外使用が可能という仕組みになっている。

【片桐部会長】

入居率の倍率が1倍を切っているところについては現時点で申請をしているのか。

【事務局】

目的外使用に当たっては、事業主体側で計画を策定し、用途を定めた上で、国に申請し、承認を受けるといった流れになっており、今回の大学生受入れについても、近隣の学生を受け入れることで地域コミュニティの活性化を図るといった具体的なプランを示した上で、承認をもらって取り組むというような流れになっている。

なお、目的外使用というのは空き家が生じている団地で使えるものであり、空き家が生じていないところでは活用することは困難。

一方、高齢化が進んでいる中で我々としては幅広い年代の方が住まわれるミクストコミュニティを形成することも住環境としては必要なことと考えているところ。

このミクストコミュニティ形成という課題に対しては、新婚世帯や子育て世帯という方を優先的に入居させるような取組などが考えられ、ご審議いただきたい。

【片桐部会長】

これは収入基準を少し緩和してということか。いわゆる目的外使用という位置付けか。

【事務局】

収入基準の緩和のほか、例えば子育て世帯に限定した募集にするなど、子育て世帯を積極的に入居してもらおうというやり方もあると考えている。

また、子育て世帯については抽選するとき当たる確率を高くするといったことも含め方策は様々あると考えているが、募集にあたって子育て世帯が入りやすくなると、団地全体でいろんな世代の方が住んでコミュニティを作っていただくことができるのではないかと考えている。

【片桐部会長】

いわゆるミクストコミュニティの形成について反対する人はいないと思うが、積極的に進めている中で生じるような弊害について、どう対応をしていくかという政策がポイントになる。

【猪狩委員】

母子生活支援施設を退所する際にまず住居をどこにするかというのが課題になるが、公営住宅に

移るケースが多い。様々な方策が考えられていると思うが、情報が行き届いていないように感じる。こうした取組については広く周知し、有効活用されることで入居者が増えると、高齢者や母子など多くの人に良いことだと思うので、有効に広めていただければと思う。

【牧野委員】

目的外使用について、社会福祉事業（知的障害者等のグループホーム事業等）への活用というのがあるが、この社会福祉事業というのは例えば、放課後児童クラブなども含まれるのか。

もし含まれるのであれば、そういうものがあると共稼ぎ世帯であれば、同じ公営住宅の建物の中に放課後児童クラブがあり、そこで子どもたちが放課後の生活を送りながら安心して親も働きに行けるので、少し利便が悪くても入居に結びつくのではないかと思ったがいかがか。

【事務局】

平成8年の法改正は、あくまでグループホームを対象にしたものとなっている。

国でも目的外使用を進めるにあたって、基本的には住宅としての目的外使用となっており、グループホームという形式で住まいを提供するというのが平成8年の時点で政府として検討されたもの。

その後、取組が拡充をされていく中で、地域の課題解決のために住宅以外の目的で使用できることとなっており、道営住宅でも今後の課題と考えられているところ。

【片桐部会長】

居住支援法人があると思うが、北海道では活用されているのか。

【事務局】

居住支援法人として道内では32の法人を指定している。居住支援法人、市町村や道などで居住支援協議会を組織しているが、その場を使って居住支援法人の方々にも、情報が行き届くようにしていけたらと考えている。

【片桐部会長】

ニーズはあるが、どこに供給元があるかわからないなど情報の枠外に置かれている人も多いと思う。そうした人にも入居してもらえれば、たくさんの方が集まるようになって空き家が減少し、多くの方が住んでいるから安心だという良い意味でのスパイラルができると思う。

人が入らなくて怖いから入居しない、空き家がますます増えるという負のスパイラルになるのかプラスのスパイラルになるのかはやはり運営次第になると思う。

他にこの目的外使用についてご意見のある方いらっしゃいますでしょうか。

今回頂戴した意見については事務局の方でまとめていただき、次回、検討したいと思う。

4 その他
<特になし>

5 閉会

以上