

## 令和5年度第2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5月24日（水）10:30～12:00

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	欠席
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 議事

北海道営住宅の入居需要を踏まえた管理のあり方について 答申（案）

3 その他

4 閉会

## 1 開会

<あいさつ、出席者の紹介等>

## 2 議事

北海道営住宅の入居需要を踏まえた管理のあり方について 答申（案）

<事務局より資料に基づき説明>

<質疑、意見等>

### 【片桐部会長】

まず、設備や立地に応じて、家賃負担に差をつけることについてどう考えるか。

### 【渡邊委員】

交通手段が少ない道営住宅では車を持っている入居者が多く、差をつけるのではないかと思う。

### 【樫原委員】

利便性が良い道営住宅については、もう少し負担を上げてもいいのではないかと思う。

### 【佐藤委員】

先ほどの説明で共用部のLED照明の設置済みが6%ということだったが、共用部分のLED化により入居者の負担が減るのかをお聞きしたい。

### 【事務局】

共用部分のLED照明の設置により、入居者の電気料金の負担が減る。

また、LED照明の設置は平成27年度以降に設計を行った道営住宅では標準採用しており、平成28年以降に新築されたもののほか、令和3年度はその他の改善工事をやる時に合わせて、共用部についてもLEDへの切替えを進めている。今後、改善をしていく団地において、長寿命化工事等と合わせて進めていくということになるので、設置数が伸びていくと考えている。

### 【佐藤委員】

LED照明の設置により、入居者の負担が軽減されるのであれば、費用対効果が高いので、進めるに越したことは無いかと思う。

家賃の負担については家賃を下げるに越したことはないが、家賃以外にもインセンティブになる方策が必要か考える。

駐車料金は札幌市内で駐車場が不足している団地があれば、入居者の中で利用目的によって貸し出す優先順位をつけるということも必要かと思う。

### 【牧野委員】

利便性のいいところはそれなりに費用負担をお願いしても良いと思う。設備が不足しているところは入居者を増やすために値段を下げるかいいのかなと考える。

駐車場については、利便性と設備のバランスに合わせて料金設定するのがよい。

### 【片桐部会長】

道内の公営住宅の家賃は一律か。

**【事務局】**

家賃の算定は、公営住宅法及び政令で算定方法が決まっている。基本的な家賃の決め方というのは、入居者の収入と住宅の築年数、広さ、立地等様々な要素で決定している。

**【片桐部会長】**

設備の状況や経年の問題で決められるので、基本的にそれが同じであればどこでも一律であるということか。

**【事務局】**

事業主体で利便性係数を定めている。同じ札幌なら立地の状況によって少し係数を変え、エレベーターの有無や、給湯設備がリースかといった設備の条件設定で計算する。

**【片桐部会長】**

その係数は自治体ごとにある程度幅があるのか。

**【事務局】**

法律で係数の設定について決まっているが、その幅の中で各事業主体が設定をしている。

**【片桐部会長】**

ある程度応募倍率が低く、利便性の悪いところは家賃を少し安くして、利便性の良いところは多少家賃を高くしても、入居者に大きな不平や不満は生じないのではないかと考える。道として、どう考えているのか。

**【事務局】**

利便性の高いところについては家賃を少し上げる要素になっていくし、立地や設備について利便性が低いところは少し負担が軽くなるように、入居者が納得できるような範囲で定めることなどが考えられる。

**【片桐部会長】**

メリハリをつけた家賃設定で入居者にも影響があると考えているが、その一方で減免制度は当面維持することが望ましいということを答申案に盛り込んでいる。

これについて、色々な意見があると思うがいかがか。

**【牧野委員】**

社会の状況などをみても、電気代や物価が高くなるといったこともあるので、減免制度は今までどおりあった方が良く思う。

入居者の立場で考えると、家賃が上がるということは不満が出ることもあるかと思う。社会の状況や金額について、入居者の負担が大きくなるに程度に考えて行っていただきたい。

**【樫原委員】**

年金生活者も多いので、ただ利便性が良いからといって家賃を上げるというのもどうかというところ。

**【片桐部会長】**

利便性、設備や立地状況を勘案すると、家賃に多少差があることは当然受け入れる。

ただし、昨今の経済情勢と入居者が経済的に困窮している方も少なからずいることで、減免制度

は維持しながらも料金設定については、負担の公平さということを考えて、多少のメリハリはつけていくということで合意を得たと思うがいかがか。

【片桐部会長】

駐車料金についてはいかがか。

【樫原委員】

駐車料金について検討した方が良い。

【渡邊委員】

住民票がなくても空いているところを借りられるといった仕組みを考えれば、空き駐車場が減って収入も増えるかと思う。

【事務局】

道営住宅の駐車場は現状、入居者でないと使用できない。

比較的都市部の中心地であっても、かなり空き区画が目立ってきている状況。空いている区画を活用できるような方策を、色々考えていかなければいけないと思う。

【片桐部会長】

民間の事業者に空き区画を貸すのはいかがか。

【事務局】

これについては、検討させていただいているところ。実際の事例もあるので、そういったものも参考にしながら考えていきたいと思う。

【片桐部会長】

駐車場料金の受益者負担について、意見をまとめると、利便性の良いところでそれに見合った負担をすることについては、そんなに入居者の負担にはならないのではないかと、一方で交通の便があまり良くないところで車が不可欠なところあっては、入居者の負担にならない範囲での料金設定が必要。家賃と同様に利便性や地域性に応じたメリハリをつけた料金設定は、減免措置とは別に皆様方から合意をいただいたところ。

あとは、高齢化になって車を手放す方も増えてくると思われるので、空きスペースから収益を上げられるようなことも考えても良いのではないかとということ。

2つ目の論点として、若年世帯の入居、或いは学生を含めた、空き住戸の目的外使用について、いかがか。

【渡邊委員】

古い建物を改築してサービス付き高齢者向け住宅やグループホームにして、同じ敷地内の建物で働くことができれば就職口にもなるし良いのではないかと話をしてきた。

古くてエレベーターがないために、高齢者が入居を見送るということが結構あるよう。建物を建て替えば、かなり良いグループホームができると思う。

【片桐部会長】

目的外使用についてはいかがか。

【樫原委員】

集会所の利用法として、あまり多目的に使えるのもどうか。

**【片桐部会長】**

収入基準を満たさない多様な方々が入居することに対して、居住者はどう思うか。

**【樫原委員】**

人が増えることは良いことと考えるのではないか。多様な方々が入居してきても、みんなで協力してやっているのかまわらないかと。

**【牧野委員】**

近年、道外の自治体において、空き住戸を活用した取組みとして、入居者支援を行う団体や学校、福祉法人などと連携し様々な取組が試行的に実施されているようだが、好事例のようなものはあるか。

**【事務局】**

道営住宅では、エレベーターのない、上の方の部屋は募集しても埋まらないので、そういった部屋を近隣の学生に安い使用料で入居してもらい、その代わりに自治会の活動やイベントに積極的に関わってもらってコミュニティを活性化していくということを、この春から学生に入居してもらい始めた。

空き家活用と入居してもらった方がコミュニティも活性化するし、防犯上も良く使用料収入も若干上がるという取組になっている。

また、他県の事例で地域活動のためのスペースとして使うとか、先進的な事例もあると聞いている。そういった活動も参考にしながら、引き続き検討していきたいと考えている。

**【事務局】**

全国の事例だが、ただ居住するだけでなく地域住民との活動に参加するとか或いは福祉系の大学の場合は自分たちの授業も兼ねてそこの団地に住んでいる高齢者の見守りをするといった事例が、特に関西で多くなっている。

色々な使い方があるので、どういうニーズがあるのかと地域とのマッチングができればと考えているところ。

**【牧野委員】**

良い事例があればいろいろ検証して、北海道の道営住宅にも取組として使っていきたいし、若い人と交流できて面白そうだから道営住宅に入ってみようかなと考える方も増えるかもしれないので、その情報を発信していただきたいと思う。

**【猪狩委員】**

利便性以外の要素で入居したいと思えるようなものを広報していくと空き室が減ると思う。

空き室があるというのは安全面でも良くないので、やってみてうまくいったことを発信していくとか、やってみることでモデルケースができれば良いと思う。

**【片桐部会長】**

柔軟なストック活用やミクストコミュニティという形で、空き家の解消と同時に、住みたいという人のニーズに応える形で空き家を利用してもらおうということについては、皆様方からご賛同いただいたところ。

さらに、目的外使用、本来であれば公営住宅の入居基準を満たさない方の入居についても、空き家にしておくよりは活性化を図る方が良いのではないかとといったご意見を伺った。

少し利便性が良くないが駐車場が安いから入ってみようかというふうになると、団地も活性化して良い方向になるのではないかと思う。

サービス付き高齢者向け住宅の土地を道が提供することによって、家賃を低く抑えるといったことも考えられるかもしれないし、そうなると人がたくさん入ってきて団地に住んでいる介護職や看護職の方たちもそこで働くことができるというような国内でも例のない事例になるかと思う。

全体として、この2つの論点である、多様な方々の入居を認めていき、空き家の活性化を図るスタンスで積極的に広報していくということについてはご同意いただけたと思う。

長寿命化やバリアフリーと言った改善工事について、先ほど話のあった5階建ての古い住棟にエレベーターを後付けで付けるというのは現実的なのか。

#### 【事務局】

6階建て以上の住棟は従前から法令に基づきエレベーターを設置しているが、5階までの住棟だとエレベーターの無いものも多く、2万1,850戸のうち1,141戸が後からエレベーターを付けた住棟になっている。

しかし、エレベーターを付ける時の問題として、工事が大がかりになり整備費が建て替える場合の金額の7～8割になってしまう。建て替え並の金額をかけて直していくのが良いのかという考えもある。全道の道営住宅の空き家率というのが8パーセントくらいだが、エレベーターのない住宅は上の階に行くほど空き家率が高くなっていく状況。家賃の見直しの関係ではエレベーターのない住宅について1、2階を基本額として、上層階に従って安くするといったことも考えられる、家賃を下げたら埋まるのかという話もあるので、学生とか若い方で3階以上でも問題ないという方に目的外使用などの制度を駆使しながら空き家の解消を図っていきたいと考えているところ。

本日、いろいろと貴重なご意見をいただいた。空き家や空き駐車場のスペースの活用についても、次回に向けて検討させていただきたい。

#### 【片桐部会長】

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