

令和4年度 第2回北海道住宅対策審議会 議事概要

日 時：令和4年11月14日（月）10:00～12:00

場 所：TKP札幌ビジネスセンター赤れんが前5階 ホール5H

参加者：（委員）下記のとおり

役職	氏名	現職
委員長	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 准教授
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	松田 裕子	ニセコ町商工会 監事 「BYWAY後志」編集長
委員	遠藤 謙一良	（公社）日本建築家協会 北海道支部 顧問
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	中井 悦子	江別消費者協会 会長
委員	青山 剛	室蘭市長

（事務局）細谷建築企画監、大野住宅局長、渡邊住宅課長、太田住宅管理課長、清水建築指導課長、伊藤課長補佐、大場課長補佐、池田課長補佐、梅田主幹ほか

【次第】

- 1 開会
- 2 議事
 - （1）道営住宅における自治会支援について
 - （2）道営住宅の新たな配置について
 - （3）建築物省エネ法の改正を踏まえた新たな取組について
 - （4）マンションの管理の適正化の推進について
- 3 その他
- 4 閉会

1 開会

<あいさつ、出席者の紹介等>

2 議事

(1) 道営住宅における自治会支援について

<事務局より資料1に基づき説明>

<質疑、意見等>

【牧野委員】

札幌市における事例の記載があるが、いつ頃から実施しているのか。
また、取組による効果について伺う。

【事務局】

開始時期について、詳細は把握していないが数年前から実施しているものと聞いている。
取組による効果について、団地のイベントに若い方が入ることにより、雰囲気も変わり活性化されたと聞いている。

【松田委員】

目的外使用での居住とのことだが、使用料の援助等はあるのか。

【事務局】

詳細な使用料の算定は今後行うこととなるが、近隣の賃貸住宅からは安い設定にすることでインセンティブを持たせたいと考えている。

【片山委員】

サブリースでサービス付き高齢者向け住宅を運営・経営する取組が北海道では行われているのか伺う。加えて公営住宅のサブリースにおける制限や条件について伺う。

また、目的外使用に係る使用料について、近隣の賃貸住宅と比較して少し安いだけでは、なかなか学生が集まらないと思われるため、検討が必要と考える。例えばリノベーションに学生も関わるなどの仕組みがあると興味を持つ学生もいるのではないかと思われる。

【事務局】

サブリースでのサービス付き高齢者向け住宅の運営については、確認後、別途回答する。
目的外使用に係る使用料について、ご意見を参考に今後検討を進める。

〔後日、次のとおり回答〕

道内のサービス付き高齢者向け住宅について、登録申請書類より、事業者と建物所有者が異なる物件はあることから、サブリース契約の可能性のある物件は確認することはできるが、どの程度サブリース契約が行われているかは把握していない。

また、公営住宅のサブリース（又貸し）について、「目的外使用」の承認を得ることが前提となり、公営住宅法ほか、関係規定に定める公営住宅の入居資格要件を有する入居希望者の入居を阻害せず、適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内であることが要件となる。「目的外使用」による公営住宅の活用事例については、今回、道が検討しているものと同様のもののほか、社会福祉法人が介護施設を運営していたり、大学がワンフロア全てを使って、学生用の居室と地域活動の拠点としてリノベーションの上、運用している事例

などがある。

公営住宅の場合、入居要件のほか、住戸の様様替えなどの細部に至るまで自治体が決定しなければならないこととなっており、さらには、家賃収入も自治体の歳入としなければならない背景があるため、他の自治体においても公営住宅をサブリースで管理運用している事例は確認されなかった。

【森委員長】

今回は札幌市南区真駒内をモデル地区として実施とのことですが、重要なのは大学等が立地しない地域に所在する道営住宅であり、今後検討が必要と考える。

また、エレベーターのない道営住宅の上層階の空き住戸を活用とのことだが、上層階を集会所や会議室として整備した際、自治会のマジョリティである高齢者が使用しにくいと活用にも限界が出てくるので、十分検討が必要である。

【中井委員】

使用期間はどのように考えているのか。

【事務局】

基本的には1年更新とし、学生については、在学期間中と考えている。

【青山委員】

今回の取組に対し、一定のニーズが見込まれるのであれば実施すべきと考えるが、学生の多くは民間アパートに入居していることから、継続して事業を実施することは、なかなか難しいのが実態と考える。そのため、恒久的な制度というより特例的な取扱いとして実施していくことが良いかと思われる。

また、民間アパートを経営している事業者から理解は得られるのか、見解を伺う。

加えて、今回は、札幌市南区真駒内での実施とのことだが、太平洋側の自治体では千島海溝・日本海溝沖地震による津波対策が大きな課題。道内太平洋側の自治体で道営住宅が立地し、上層階に空き住戸がある場合、災害時の避難場所とすることなども、是非検討いただきたい。

【遠藤委員】

安い費用で入居できることは、学生にとって有益。入居にあたり自治会活動への参加を条件に入居させるのではなく、学生が入りたくするような仕組みを作り、継続して入居してもらうことが重要だと考える。

【牧野委員】

上層階の活用については、高齢者や障がいのある方も使用できるような工夫が必要。

また、学生や若い方の知恵や発想を今回の取組にも活用させていただきたい。

自治会役員の担い手が不足しているとのことだが、役員の方の自治会費の免除など、やることへの対価があれば改善できる部分もあるのではないかと考える。

【森委員長】

自治会支援をどうしていくかの議論の段階から学生の方ともディスカッションしていくことも良いかと思う。

(2) 道営住宅の新たな配置について

<事務局より資料2に基づき説明>

<質疑、意見等>

【青山委員】

原則、木造平屋建てとのことだが、今後、道営住宅の更新等の際には、木造が基本となるのか伺う。

また、市町村が管理委託を受ける点について業務内容を伺う。

【事務局】

今回の道営住宅の新たな配置については、脱炭素化をメインのテーマの一つとしていること、また、建設にあたり、地域材の活用を推進する観点から木造平屋建てを原則としているところであり、そのほかの団地の道営住宅の整備については、団地の入居状況や規模、敷地要件など総合的に勘案した上で構造を決定する。

市町村の管理委託について、入居の募集、申込受付などの入退去事務、日常の点検や軽易な修繕などの維持管理業務を行っていただくこととなる。

【佐藤委員】

募集期間や審査期間が短いと考えるがいかがか。

【事務局】

提案があった内容をそのまま全て採用するわけではなく、提案後にどのようなことが実現可能かなど、ヒアリングを行い、候補市町村を決定することとしている。また、具体的な内容については、候補市町村の決定後、提案書に記載しきれない内容についても協議しながら進めていくことを考えている。

(3) 建築物省エネ法の改正を踏まえた新たな取組について

<事務局より資料3に基づき説明>

<質疑、意見等>

【遠藤委員】

ゼロカーボン北海道の実現に向けて非常に重要な取組と考えるが、まだ一般に馴染みがなく、達成に向けては自然エネルギーの活用や建築性能の向上など複雑で複合的である。一般の方が実際に目で見て実感できるような取組があるとより良いのではないかと思う。

(4) マンションの管理の適正化の推進について

<事務局より資料4に基づき説明>

<質疑、意見等>

【牧野委員】

災害発生時のマニュアルを今回の取組に併せて周知願いたい。

【佐藤委員】

そもそも管理組合の実態がないマンションが一定数あるため、そうしたマンションに対する指導も必要であると思う。

また、今回の認定制度により認定を受けることのメリットはあるのか。

【事務局】

今回の法改正に伴い、助言指導及び勧告も可能となり、管理規約が存在しないなども助言指導及び勧告の目安となっている。

認定のメリットについて、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組の推進、認定を受けたマンションが市場で高く評価される、良質な管理水準が維持されることで居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持・向上にも寄与されるものとする。

【片山委員】

認定手続きの内容と申請側と行政側の負担がどの程度なのか伺う。

【事務局】

参考資料4の7ページに認定基準が記載されているので参考としていただきたい。

申請に係る負担については、今後整理していく予定。また、行政側については、国においてマンション管理指導センターを組織しており、他県では、同センターで一次審査を受けて、その後、都道府県にて認定行為を行っていることから、その活用も検討しているところ。

【森委員長】

制度の普及にあたっては、例えば財産評価に関わるなど、どのようなメリットがあるのかマンション所有者に対しロードマップを示すことができるとより良いと考える。

3 その他
＜特になし＞

4 閉会

以 上