

会 議 記 録

高松市附属機関等の設置、運営に関する要綱の規定により、次のとおり会議記録を公表します。

会議名	第2回第2期高松市市営住宅長寿命化計画策定懇談会
開催日時	令和3年8月31日(火) 10時～11時30分
開催場所	四番丁スクエア1階 第2会議室 ※ 傍聴・報道席は高松市役所8階 81会議室に設置
議題	(1) 市営住宅ストックと整備方針等について (2) その他
公開の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開
上記理由	
出席委員	松島会長、中島副会長、川口委員、日下石委員、土居委員、有澤委員、小野委員、榊原委員、岡委員 (欠席委員無し)
傍聴者	3人 (定員5人)
担当課及び 連絡先	都市整備局市営住宅課 TEL087-839-2541

会議の経過及び結果

1 開会

(省略)

2 議題

(1) 市営住宅ストックと整備方針等について

事務局にて、資料1「第2期高松市市営住宅長寿命化計画の策定について」の説明

(会長)

基本的にこれからの公営住宅に関し、新たに建設することは10年間くらいない代わりに、民間のセーフティネット住宅を活用することで補っていくという、今までの公営住宅のあり方が大きく変わる内容であり、今回の話の一番大きな骨子になるため、いろいろと課題もあると思う。

(副会長)

19ページの改善事業の基本方針で、福祉対応型については、「引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進める」とあり、「段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応」ということで、現在、どの公営住宅にどれくらいの年齢層の方がおり、ここは活用できるとか、このまま継続できるとか、移転の必要があるなどといったところも出てくると思うが、こうした福祉対応型の公営住宅は、どの程度を想定しているのか。

(事務局)

老朽化している住宅に多額の改修費用をかけていくことは現状では難しいため、高齢者や障がい者の方などには、低層階への住替えによる対応を行っているところであるが、福祉対応型への改善については、実態を把握する中で適切に対応していきたい。

(委員)

住宅の住替えにおいて、県の空き家バンクに登録してある住宅や、耐震の補助、空き家の除却支援などをできる限り活用することも考えられると思う。

また、四国電力や郵便局のような、民間の中でも公共的な会社が持つ寮や社宅のようなものも、できれば民間としてのストックとして考えていただけたら、よりスムーズにいく部分もあるのではないかと思う。

(会長)

香川大学でも海外留学生の宿舎にN T Tの建物を改修して使っているが、費用がかかることが一番のネックである。これについて、事務局で何かあるか。

(事務局)

セーフティネット住宅が、空き家や空き部屋などを利用して、高齢者や障がい者、子育て世帯等の方々のニーズに応えていこうという考えのものである。

本市においては6,800戸余りの登録があり、450戸余りの空き戸数があるというところで、公営住宅の改修がなかなか進まない状況の中、これに代わる受け皿としての役割が期待されており、今後、こちらを有効活用していく必要があると思う。

(会長)

社宅などの再利用は、建設費の3割くらいの費用が必要となるため、最初にやるべきことは、民間の活用ではないかと思う。

(委員)

6 ページに市営住宅の管理戸数が 2, 400 戸で、県営住宅が 4, 500 戸とあるが、これは同じような基準で見て、これだけの戸数が確保できるということで、県と打合せはしているか。

(事務局)

県の長寿命化計画が本市より先に策定されており、その中に県の管理戸数が示されている。管理戸数については、推計による本市の困窮年収未満世帯をもとに、それを県と本市で按分したものである。

(委員)

セーフティネット住宅とされている民間住宅は、数年前まで県内にほとんどなかったものが、最近になって急増したのを見ると、大手のアパート業者が独占的な感じで築年数の浅い物件を仮取得した後に登録し、これを転貸する形だと思われるが、これを所有しているオーナーが本当に理解しているのかが気になる。

我々宅建業者として一番問題になっている部分は、入居後、オーナーへ家賃の保証と身元が保証されているのかというところである。高齢者の入居に関し、なかなか了解を得られないのは、老人の孤独死や、一方的に残された残置物、動産の処理など、問題が起こった場合、建物としての価値が著しく低下するおそれがあり、セーフティネット住宅については、オーナーの理解を得た状態でないと、後々こんなはずではなかったという問題が起きてくるので、社会福祉協議会や地域の方などを含めて、包括的なケアを続けていくことが大事なのではないかと考えている。

(事務局)

セーフティネット住宅の詳細については把握できていないが、メリットとして、高齢者や障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない点や、耐震性の面や居住面積など、国土交通省の定める基準をクリアしている点などがあり、デメリットとして、入居中の不慮の事故や家賃の滞納などの問題があると認識している。今後、行政もセーフティネット住宅を支援する立場として、協力や支援、検証等に関わっていく必要があると思う。

(会長)

総論は賛成だという皆の意見だと思うが、各論になるといろいろと問題があるため、細かい部分は、今後詰めていく感じだと思う。

(委員)

訪問介護の中で、利用者や高齢者、障がい者の方に訪問しているヘルパーから聞

いた問題点等について述べたい。1階のバリアフリーの部屋に住んでいる方もいるが、高層階なのにエレベーターがないため、重い買い物を運ぶのに苦勞している人や、トイレから水が漏れたり、風呂の水が溜まりにくく、ヘルパーの訪問時間中の入浴が難しいなどの問題を抱えている方がいる。また、高齢者等の方は近所の方との関わりが少ないため、目が行き届かなかったり、ゴミ出しができず、溜まっていたり、淋しさから犬や猫を飼育している方もいる。このまま在宅で住み続けたい方は沢山いるので、改善をお願いしたい。

(会長)

エレベーターは外付けでの設置は可能であるが、高額であるため難しいと思う。これについて、事務局から何かあるか。

(事務局)

現状において、高齢者等の方で、高層階に入居している方に対し、低層階への住替えを希望する場合の対応は行っているが、提供できる住戸に限りがあるため、解消に至っていない状況にある。

現在、公営住宅については指定管理者に委託し、管理運営を行っているが、引き続き指定管理者と連携を図りながら、高齢者等の方が不自由な思いをしないよう、修繕の相談等も含め、サービスの向上に努めていきたい。

公営住宅の多くが老朽化に伴う設備面等の課題を抱えているが、対応可能な部分については、改善に向け検討していきたい。

(会長)

すぐに解決できる問題ではないと思うが、改善に向け取り組んでいただきたい。

(委員)

13ページで市が用途廃止を仮で予定している戸数が約600戸で、それに対する削減可能戸数を差し引くと、256戸の余裕がある。それに対し、21ページでセーフティネット住宅については、問題点はあるにせよ、空き戸数が455戸あるということは、市営住宅に限らず民間の方も共に余裕があることを示している。

子育て世帯、高齢者、障がい者の方などの不自由を感じている方も、このセーフティネット住宅を活用すれば、市の方も助かるのではないかと思う。民間を活用することで、住む方の住環境は改善されるし、市の管理戸数も減らすことができる。空き戸数がある以上、入居者が増えれば民間側も利益が得られるということだと思うので、民間のセーフティネット住宅を活用いただけたらと思う。

また、9ページの、今後、市営住宅をどうしていくのかという中で、改善や用途廃止、建替えなどとあるが、建替えは、今の状況から考えて必要だろうか。先ほど10年くらいはないだろうと仰っていたが、建替えというのは、できるだけやめて、民間の方の活用にお金を使うなどを検討した方がよいのではないかと思う。

(会長)

基本的には建替えはないと判断しており、民間活用を考えていることは同じだと思う。これについて、事務局から何かあるか。

(事務局)

現在の公営住宅の管理戸数約3,300戸に対し、入居戸数は約2,000戸、入居率は60%程度であることから、削減は可能であるが、高齢者、障がい者、子育て世帯等のニーズに必ずしも応えられていないため、これを補完するものとして、新たにセーフティネット制度が設立された。公営住宅の老朽化に伴う改善が進まない状況において、民間の空き室等を活用していこうということで、国が制度を作り、自治体も連携する中で、登録戸数が増加しているところであり、この制度を活用し、多様化するニーズに対応していきたいと思う。

公営住宅については、既存のストックを維持管理する中で、可能な範囲で入居者のニーズに応えていけるよう、取り組んでいきたい。

(委員)

意見が重なるかと思うが、公営住宅は、民間住宅の入居を拒否される対象になりがちな方のセーフティネットという部分が多い。高齢者や障がい者、外国人の方を受け入れる最後の砦であったところが、セーフティネット住宅ということになると思う。セーフティネット住宅は様々な事例があるので、ある程度、メリット、デメリットが出てきており、元々は入居を拒まないことになっているにも関わらず、制限を設けるところがあると聞いたことがある。特に高齢者や外国人の方の割合が高く、子育て世帯に関しては割と低いと聞いており、そうした拒否感を持つ方々の精神的な不安の軽減を図ることが必要であり、箱を増やすことだけではなく、例えば、入居者に協調性がないことや、生活サイクルが全然違うなどの調整は民間任せにしているのは難しいと思う。概ね賛成だが、箱を増やした先が、そうした結果にならないように、様々な事例から、学んでいけばよいと思う。

気がかりなのは、高齢者の方のバリアフリー化があるが、セーフティネット住宅を導入するに当たり、改修費用の補助があると思う。それがどの程度の割合で活用され、バリアフリーが進んでいるのか、また、素朴な疑問として、家賃の方は概ね変わらないと思うが、車やペットについて、セーフティネット住宅の場合はどうなるのか聞きたい。アクセスの悪いところが多いため、子育て世帯は車がないと大変なので気になった。

(事務局)

仰った、セーフティネット住宅において入居を拒む事例があることについて、メリットとして入居を拒まないという認識であったが、実際にそのような問題が起きているのであれば、行政として必要な支援や指導ができる部分はないか、また、行政以外の居住支援法人や社会福祉協議会、営利利用法人等からの入居後の支援等が

機能しているのかなど、状況を把握する必要がある。

なお、他にも御質問をいただいたが、本日はお答えできないので御了承願いたい。

(会長)

お聞きするが、現在、2つの選択肢があって、1つはセーフティ住宅という民間活用を考えているということと、もう1つ、元々の公営住宅があるが、どのように住み分けたらよいと考えるか。

(委員)

そもそも公営住宅はなかなか手を入れるのが難しく、民間にシフトしていくということによろしいか。

(会長)

公営住宅に住まわざるを得ない人は沢山おり、例えば障がい者で介助が必要な方など、ある程度は残ってくると思うが、どのように考えるか。

(委員)

公営住宅のメリットとして、行政のお膝元というか、目も行き届いており、十分ではないかもしれないが、手を入れたり、福祉に繋がっているところだと思うので、そこをゼロにはできないが、どう住み分けていくのかということである。セーフティネット住宅がコミュニティとして成立すれば、そこでも共助意識が芽生えてくるのではないかと思う。そのようなところも東京の方ではあるようなので、期待する部分ではあるが、今のライフスタイルの違いの中で、それらが自立してもらえるかということ、放っておくとできないと思う。

(会長)

セーフティネット住宅は、まず子育て世帯に最初に入ってもらい、それから様々な問題に対して、順番に対応していくものと思うが、どう考えるか。

(委員)

子育て世帯に関しては、すごく魅力的というか、広がってくれればと思う。今どれくらい入居しているのか分からないので、ある程度入居していて、子育て世帯を先行で進めているのかという点は聞いてみたい。

(会長)

イメージとして、子育て世帯を一番にして、問題点が出て空き家ができれば、その次には誰がといった順番となるのではないかと思ったので、その点についての意見を聞きたいと思った。これについて、事務局で何かあるか。

(事務局)

本日はお答えできないので御了承願いたい。

(会長)

セーフティネットの住宅と公営住宅を、どう住み分けていくかということを考えていければと感じている。冒頭に言われたように、子育て世帯がまずは民間の住宅に住めたらよいと思う。

(委員)

建替えを行うことは、新しいものができるという意味ではよいが、市の予算等を考えると、今のコロナ禍において、そう簡単に建替えができるのかということが、とても気になる。

改善についてはできると思う。様々な問題はあると思うが、最低限の福祉というか、居住性の確保から、水回りでは台所と風呂場、トイレになると思うが、基本的な部分から改善をしてほしい。

知人の高齢者で車に乗れず、子どもたちも近くに住んでいない方は、交通の便の悪い所で、手助けしてくれる人がいない時、どうしているのか気がかりである。今は近所の人でも密になり、買い物の手助けも頼みづらい。建替えをするのであれば高層住宅とし、高齢者に配慮した交通の便のよい場所を考えてほしい。

(会長)

建替えは、何十億と非常にコストがかかるため、なかなかハードルが高いと思うが、修繕はある程度できると思う。これについて、事務局から何かあるか。

(事務局)

建替えについては、機能向上の面ではメリットがあるが、本市の厳しい財政状況等を踏まえた上で、慎重に検討しなければならないと思う。建替えの場合、現状においては、立地的に必ずしも利便性のよい場所にはないため、立地適正化計画に掲げる居住誘導区域を候補に検討していく必要がある。

改善については、御指摘のあった設備面の課題について、どこまでの対応が可能か、検討していきたい。

(委員)

セーフティネット住宅について、意見があったが、オーナー側からの意見として、外国人を受け入れる場合、入居開始時に様々な書類を入居者の方に渡しており、例

えば高松市の場合のごみの捨て方や、部屋の各種設備の使い方に関する書類を渡すが、基本的に日本語で書かれており、分かりづらくなっている。英語版の書類は全てが揃わなかったり、英語圏ではない方もいるため、受け入れるには、まだ少しハードルが高いと感じるところがある。

また、このセーフティネット住宅への入居は、通常の賃貸借契約と捉えてよいのか。例えば、夜中に騒がしくしているため契約違反ということで退去願いたいということとは可能か。

(事務局)

本日はお答えできないので御了承願いたい。

(委員)

不動産業者の一人としての意見だが、市として集約していく方向の案であるが、集約しての建替えも検討してはどうか。今の市営住宅は、幹線道路沿いの一等地にある。民間の考え方として、集約ということは、高さ制限がある場合は仕方がないが、なければできるだけ高層化して、余った土地を有効活用し、例えば賃貸住宅にして貸し出す、もう要らないのであれば売却してその費用に充てることなどを考える。また、余った土地を民間に貸し出すということができれば、そのようなことも検討していただき、建替えも言われたように、便利な場所があれば、公営住宅の方に先に入居していただくことも可能ではないかと考えた。民間の考え方のため、高松市に当てはめることは難しいかもしれないが、アイデアの一つとして提案させていただきたいと思う。

(副会長)

同意見であり、公営住宅が市街地にあるということは住宅地にあるということであり、貴重な空間である。そこを安心して住み続けられるようにしていくかを考えた時に、収益性は民間の力を借りて高めるということを今後は考える必要があると思うが、新しくできた空間を福祉の拠点にして、住み続けられるような24時間体制の介護サービス拠点として使っていくなど、まちづくりの拠点として空間を活用している事例は多くあるので、公営住宅についても、入居者の方たちが住み続けることができるよう考えていくことは、今後の課題だと個人的には思った。

(事務局)

御意見について、集約しての建替えは想定していなかったが、まずは老朽化したストックのうち、不要になったものについては徐々に整理をしていく必要があり、セーフティネット住宅については民間の中古住宅等の利活用となるため、公営住宅と民間住宅のバランスに留意する必要がある。

(会長)

言われたことは、次のステップだと感じている。まずは高松市が考えている方向で取り組み、その次に、福祉も含めてこうした拠点にしていくなど、経済的にも成り立つように行っていくとよいのではないかと感じており、そのあたりも含めて整理していただければと思う。

(2) その他

(事務局)

次回の第3回目の懇談会については、11月下旬頃を予定している。日程など詳細が決定次第、各委員に御連絡するのでお願いしたい。

(閉会)