

## 令和4年度 第2回恵庭市営住宅運営委員会 会議録

日 時 : 令和5年3月28日(火) 13:30～14:30

場 所 : 市役所本庁舎3階 第1委員会室

出席者 : 委員長 掛水美枝子

委 員 北澤征夫 後藤美江 佐藤美代子 上森裕子

恵庭市 建設部部长 米谷 功 建設部次長 今野朋幸 市営住宅課長 栗野雅文

市営住宅課主査 中山亮平 市営住宅課主査 村山周平

市営住宅課主任主事 最首みゆき

傍聴者 : なし

1. 開 会 栗野市営住宅課長

2. 挨 拶 掛水委員長

3. 委員及び事務局の自己紹介

4. 議 事

報告事項 (1) 令和4年度10月期、2月期市営住宅入居募集の結果について

事 務 局 令和4年度10月期及び2月期に実施した市営住宅入居募集受付についての経過及び結果を説明。住宅形式ごとの募集戸数、申込者数、応募倍率等について報告。

(2) 恵央団地6号棟の竣工について

事 務 局 令和5年3月29日竣工予定の恵央団地6号棟の構造、戸数、間取り、家賃などの概要について報告。

(3) 柏陽・恵央団地建替計画の進捗状況について

事 務 局 建替基本計画にもとづく今後の都市計画の基本方針について説明し、柏陽・恵央団地建替計画の令和5年度スケジュールについて、恵央団地6号棟及び既存団地への移転、柏陽団地優先区域の解体を中心に説明。

また、本年度から入居者や関係者に回覧している周知文の第4号を令和5年3月24日に発行したことを報告。

(4) 恵庭市営住宅条例・規則改正について

事務局 既存借上型市営住宅制度の運用における課題について、これに伴う条例及び規則の一部を改正したことを報告。あわせて、市営住宅の整備基準や押印の廃止に伴う各様式の変更等も行ったことを報告。

質疑応答（報告事項（１）から（４）までを一括で）

特になし。

協議事項 （１）減免制度について

事務局 市営住宅使用料の減免は、失業や病気、災害等による支払い能力の著しい低下など特別の事情があり家賃負担が困難な場合、申請に基づき調査した上で行っている。

事業主体の負担となる減免した使用料は、国から補助金が交付金されるが、令和５年度より補助金が廃止となることから、現在の制度について、公営住宅と民間賃貸住宅との家賃の差額や、他市の状況などを考慮し見直しに向け、検討をすることとした。

今回、入居者の年齢や収入状況、入居者以外の市民における家賃負担の状況など５つの視点をもとに分析を行ったので、その結果と今後のあり方について報告する。

まず、家賃の公平性について、市営住宅入居者の家賃負担割合は、民間借家と概ね同程度であり、減免対象の世帯間では、概ね減免割合に応じた傾斜負担である。

次に、減免の現状と効果について、減免により家賃負担割合が減少し、家賃負担の軽減に繋がっており、減免世帯は平均月収が低額であることから減免制度が「生活の安定」に寄与している。

以上のことから、減免制度は、収入状況や家賃負担の現状から入居者間、民間借家入居者とも公平性が図られた中で、公営住宅の整備目的である生活の安定に寄与していることから、当面は現行の制度を継続する。

ただし、制度のあり方は社会情勢や入居状況などから定期的な検証が必要である。

質疑応答（協議事項）

委員 家賃の公平性について、分位１における家賃負担率が１１．７％とあるのは、どのようなことか。

事務局 市営住宅入居者の家賃を世帯収入で割った場合、分位１の入居者は収入に占める家賃の負担率が最も高い１１．７％であるのに対し、分位８では６．０％まで下がることから、分位が低いほど家賃の負担が大きいと言える。

委員 分位１とはどのような意味か。

事務局 市営住宅の家賃は、収入によって階層があり、分位 1 が最も低く、分位 8 が最も高い。それぞれの分位に応じて家賃を定めている。

委員 家賃算定のための収入は、名義人だけでなく、配偶者や子などを含む世帯全員分の収入であるという認識で良いか。

事務局 公営住宅法にもとづき家賃算定をする際は、世帯全員分の収入で算定するが、非課税収入は含まない。今回、減免世帯における収入状況进行分析の際は、実態をより詳細に把握するため、障害年金、遺族年金等の非課税収入も含めて算定した。

委員 世帯員の中に不動産収入等を得ている者がいる場合は、それも収入に含めるのか。

事務局 今回の分析にあたっては、それも収入に含めて計算した。

協議事項 (2) 市営住宅の入居者の選考について

事務局 恵庭市は、入居者の選考について倍率優遇方式を採用しているが、前回の運営委員会でも協議した通り、この方式が適切なのかについて協議する。

最初に、公営住宅の優先入居方法には長所と短所があるので、それについて説明する。

恵庭市が採用する「倍率優遇方式」は、住宅の困窮度を問わず、優先入居の世帯に対して抽選に使用する抽選玉の数を多く付与し当選率を有利にしている。

一方、申込者世帯毎の困窮度の差を、入居結果に反映させづらい点がある。

次に、募集を行う住戸の中に優先入居の取扱いを行う世帯の戸数枠を設ける「戸数枠設定方式」では、優先入居の内容ごとに申込み及び抽選が行われるため、同条件における抽選結果の公平性が保たれる。

一方、倍率が偏る、優先入居の内容に合致する部屋等に限りがある、希望する地域や間取りがない可能性がある。

3つ目に、「ポイント方式」があり、住宅困窮度の指標となる居住水準等について点数で評価し、困窮度が高い世帯から順に入居することができる。

一方、優先入居の対象とならない一般世帯が入居できない場合がある。

このような選考方法がある中で、恵庭市における令和 2 年度から令和 4 年度の抽選の実績を報告する。申込者の約 9 割が、何かしらの優遇措置を受けており、特に高齢者が多い。申込者に占める高齢者世帯の割合は、令和 2 年度は 40 パーセント、令和 3 年度は 48 パーセント、令和 4 年度は 67 パーセントであった。

このような現状がある中で、前回の運営委員会で話したとおり、市議会より、「住まいの困窮度の高い世帯が優先的に入居できる仕組みが必要ではないか」という意見や、「申込者の多くが優遇措置の対象であるため、その中で住まいの困窮度の高い世

帯を優先的に入居させる方法が望ましいのではないか」という意見があった。

北海道及び近隣市町村の優先入居方法についても調査した結果、北海道及び千歳市は、倍率優遇方式及び戸数枠設定方式の併用、札幌市は倍率優遇方式、北広島市は市営住宅運営委員会による選考を採用している。ただし、北広島市については、管理戸数が332戸と少ない。それ以外は当市同様に倍率優遇方式を採用している。

この内容を含めて皆さんの意見を伺い、次回の運営委員会で改めて選考方法のあり方を決めていきたい。

#### 質疑応答（協議事項）

委 員 資料6の「2. 恵庭市の倍率優遇方式による抽選の実績」中、太枠内の数値の単位は戸数か申込み世帯数か。

事 務 局 申込み世帯数である。

委 員 高齢者世帯が極端に多い。倍率優遇方式において、抽選玉の数を増やすというのは、実際にはどのようにしているのか。

事 務 局 市営住宅の申込みの際、申込みした全世帯に抽選玉が1個ずつ付与される。それに加えて、障がい者世帯は2個、高齢者世帯、母子・父子世帯、多子世帯などは、1個抽選玉が追加されるので、結果的に当選する確率が高くなる。

また、これとは別に、複数年度連続で申込みをした場合は、年度につき1個ずつ抽選玉が付与される。優遇による抽選玉の付与と年度更新による抽選玉の付与は重複するが、優遇の理由が複数あっても、抽選玉の付与は重複しない。

例えば、障がいのある高齢者世帯の場合は、片方の事由にのみ、抽選玉を付与する。

委 員 何度も抽選で落選すると、その分抽選玉は増えるのか。

事 務 局 抽選玉の数は応募回数ではなく、年度を更新するごとに1つ増える。そのため、年に3回新規入居募集を行っているが、そのたびに抽選玉が増えるのではない。

例えば、令和3年度に3回申込んで落選し、令和4年度も申し込んだ場合、抽選玉は3個増えるのではなく、令和3年度分の1個のみ増える。

委 員 優遇制度については、申込みの際に説明しているのか。また、他の申込者の持ち球の個数などの情報は抽選会の際に公開しているのか。

事 務 局 申込みの際に、抽選玉が何個になるのかということを含めて説明している。

委 員 申込者本人には伝えているとのことだが、他の申込者にも抽選玉の総数などを知らせているのか。

事 務 局 申込者本人には、抽選カードに申し込んだ部屋の情報と抽選玉の数を明記したうえで渡している。また、抽選会の際にも、同じ申込者の抽選玉が出た場合は、なぜもう一度抽選器を回すのかを説明しながら進行している。

委 員 当事者である申込者が抽選玉の数を把握しているということはわかったが、他の申込者が何個持っているかということはわかるのか。

事 務 局 他の申込者の抽選玉の数はお互いに分からない状況ではあるが、抽選会では、これから抽選を行う部屋について、何名の応募者がいて、抽選玉の総数は何個であるか伝えたうえで抽選を行っている。

委 員 優遇がある場合は抽選玉の数が増えることについては、優遇がない申込者にも説明しているのか。

事 務 局 優遇の有無にかかわらず申込みの際に、必ず説明をしている。

委 員 市議会から、困窮度の高い世帯が優先的に入居できる仕組みが必要ではないか、との指摘があったとのことだが、その場合は、戸数枠設定方式がふさわしいのか。

事 務 局 ここで言う困窮度が高い世帯が優先的に入居できるのは、ポイント方式である。ポイント方式では、困窮度の事由ごとに、例えば障がい者は5点、高齢者は2点、母子家庭は1点など、点数を設定する必要がある、優先度の判断や何を優先とするかなどの課題がある。

委 員 北海道、札幌市、千歳市でもポイント方式は採用していない。

事 務 局 恵庭市でも過去には、市営住宅運営委員会が入居を決定するポイント制に近い方式で選考していたが、困窮度に優劣をつけたり、点数配分、運営委員会における審査を行う過程で困難があった。また、落選した者に明確な説明をするのが難しかった。

また、困窮度が低いと判断された場合、何度申し込んでも入居できないことがあり、議論を経て公平性と透明性を追求した結果、現在の倍率優遇方式による公開抽選会を行うようになった経緯がある。

委 員 戸数枠設定方式を採用した場合、「この部屋は高齢者向け」と決めて募集した場合は、高齢者のみ申込み可能、ということになるのか。

事 務 局 例えば、ある部屋を高齢者向けと決めて募集した場合、高齢者だけ申し込めるのだが、その団地及び棟でいいのか、ニーズを判断するのは難しい。また、その部屋を希望する高齢者以外の世帯が申込みできない。

この方式も長所はあるが、恵庭市においては、空き家も限られているので難しい。

委 員 北海道及び千歳市では、倍率優遇方式と戸数枠設定方式を併用している。

事 務 局 令和5年1月期の道営住宅の募集では、恵み野団地は高齢者のみの募集であり、千歳市も同様の募集をしている。

委 員 わかりやすい面もある。

事 務 局 恵庭市においても現状では、単身者向けの部屋の申込者の多くは高齢者である。

委 員 住宅の困窮度が高い世帯とは、具体的にどのような場合を想定しているのか。

事 務 局 現在住んでいる民間賃貸住宅の家賃の収入に占める割合が高い、立ち退きを迫られていて住宅の確保に困っている、間取りに対して世帯員が多すぎる、などの公営住宅に対する要求度が想定される。高齢で保証人が見つからない、などということも想定される。

委 員 困窮度については、申込み時に自己申告をしてもらうことになるのか。

事 務 局 ポイント方式の場合、困窮度については、申込み時に詳細な聞き取り調査を行い、その根拠となる資料の提出を求めることになる。慎重に調査しないと公平性に欠けることになる。

委 員 戸数枠設定方式で高齢者向けの募集を行ったり、困窮度で判断した場合、高齢者と障がい者が多く入居することが想定される。恵庭市の市営住宅の運営では、入居者が除雪や除草など敷地内の管理をしている。

入居者の層に偏りがあると、敷地内の管理を外部に発注することが増え、生活に困窮しているのに、その費用がかさんだり、それが入居者同士のトラブルに繋がることもある。市営住宅を運営する上では、様々な世代が集まるのが好ましい。

事 務 局 様々な世代が集まってコミュニケーションをとれるのが良い。

委 員 若い世代は収入が増えると退去することが多く、市営住宅入居者の高齢化が進んでおり、その点も恵庭市には把握しておいて欲しい。

事 務 局 特に戸数枠設定方式では、その点も考慮する必要がある。現在の倍率優遇方式では、高齢者世帯の申込みが多い中、母子・父子世帯や子育て世帯にも優遇措置をしている。

委 員 選考とは少し離れるが、昨今の光熱費の高騰について、オール電化の住宅などで入居者への影響、例えば、家賃を支払うと光熱費が支払えなくなるという相談はあるか。

事 務 局 オール電化の住宅は3棟あり、光熱費が家賃を上回ったという報告はあった。節電の方法を助言するなどの対応に努めている。

委 員 ここまで入居者の選考方式について協議してきたが、申込者各々の事情に合わせて抽選玉が付与される現在の倍率優遇方式が最も明確であるため、このままの方式を継続することが最善であると判断する。

事 務 局 次回の運営委員会において、現在の方式を継続することについて意見をいただき更に協議する。

## 5. その他

事 務 局 特になし

## 6. 閉 会

### 【添付資料】※ダウンロード可能

- 資料1-1 令和4年度10月期市営住宅入居募集結果
- 資料1-2 令和4年度2月期市営住宅入居募集結果
- 資料1-3 令和4年度10月期最終応募状況
- 資料1-4 令和4年度2月期最終応募結果
- 資料1-5 令和4年度 市営住宅入居募集状況報告
- 資料2 恵央団地6号棟の竣工について
- 資料3 柏陽・恵央団地建替計画の令和5年度スケジュール
- 資料4 恵庭市営住宅条例及び施行規則の一部改正について
- 資料5 市営住宅使用料の減免制度について
- 資料6 市営住宅の入居者の選考について