

令和5年度 第2回恵庭市営住宅運営委員会 会議録

日 時 : 令和6年1月24日(水) 13:30~14:30
場 所 : 市役所第2庁舎 2階 大会議室
出席者 : 委 員 掛水美枝子 北澤征夫 後藤美江 佐藤美代子 上森裕子 木下允
恵庭市 建設部部长 山下宏治 建設部次長 今野朋幸
市営住宅課長 栗野雅文 同課主査 中山亮平
傍聴者 : 1名

1. 開 会 栗野市営住宅課長

2. 議 題

議 事 (1) 委員長選出について

事 務 局 委員長選出につきまして、市営住宅条例において互選により選出することとしています。委員の皆さまの中で、立候補又は推薦される方はいらっしゃいますでしょうか。

委 員 引き続き、掛水委員が委員長に適任であると考えています。

事 務 局 掛水委員、いかがでしょうか。

掛水委員 私ではよろしければ、委員長をお引き受け致します。

事 務 局 委員の皆さん、よろしいでしょうか。

－異議なし－

では、引き続き、掛水委員に委員長をお願いしたいと思います。掛水委員長、よろしくお願ひ致します。それでは、恵庭市営住宅条例施行規則第5条の3第2項により、委員会の進行を掛水委員長にお願い致します。

報告事項 (1) 令和5年度10月期市営住宅入居募集の結果について

事 務 局 令和5年10月11日から17日まで令和5年10月期の市営住宅入居募集の受

付を行い、10月31日に木下委員に立会いをしていただき、抽選会を行いました。詳細は資料1の通りです。

最終的に44名の応募があり、募集した11戸すべての入居者が決定し、12月1日以降に入居しています。

今回の募集の傾向として、単身世帯が入居可能な住戸の倍率が5.8倍と一般世帯よりも高く、また、高層階よりも低層階の倍率が高くなっている傾向にあります。また、全ての住戸において、1倍以上となっており、建設年度が比較的浅く単身世帯の入居可能な住戸が15倍と、突出して倍率が高くなった住戸もありました。

次回は、例年通り2月に募集を予定しております。2月についても、10月と同程度の募集を予定しています。空き家状況等にもよりますが、需要が多い単身で入居が可能な住宅や低層階の住宅を中心に、募集する住戸について検討していきます。

報告事項 (2) 恵央団地における新たな市営住宅について

事務局 続きまして、(2) 恵央団地における新たな市営住宅について、説明させていただきます。資料2をご覧ください。

昨年4月に竣工し、8月から共用開始している恵央団地6号棟に続き、新たな建替住宅の概要が決まりました。新たな建替住宅は市で直接建設するのではなく、民間事業者が建設した建物を市が借り上げ、市営住宅として活用することとしています。先般、事業者選定を実施し、土屋グループホールディングスに決定致しました。

新たな建替住宅は、木造平屋棟が5棟20戸、木造中層棟が1棟60戸の全80戸です。イメージ図の通り、恵央団地4～6号棟のすぐそばに建設される予定です。

今年度から着工し、令和7年12月を目途に竣工する予定です。以上で、恵央団地における新たな市営住宅についての説明を終わります。

報告事項 (3) 市営住宅の目的外利用について

事務局 続きまして、(3) 市営住宅の目的外利用について、説明させていただきます。資料3をご覧ください。

2. 市営住宅における課題ですが、市営住宅を管理するうえで、かねてからの課題であります高層階の空き家、入居者の高齢化、そして団地内におけるコミュニティの低下の3点があげられます。

これら問題を解決するため、公営住宅の目的外使用を活用し、高層階の空き家の解消及び団地内コミュニティ活動の活性化につなげたいと考えております。具体的には、4. 事業の概要になりますが、エレベーターのない団地における5階の空き家対応として、大学生を対象に団地内でのコミュニティ活動への参加を条件とした目的外使用による入居を検討しています。具体的には、旭団地の5階を対象に団地内の清掃や地域活動に可能な限り参加すること等を条件にしています。

以上で、報告（3）市営住宅の目的外使用についての説明を終わります。

報告事項 (4) 公営住宅等長寿命化計画の中間年次における見直しについて

事務局 最後に、(4) 恵庭市公営住宅等長寿命化計画の見直しについて説明致します。資料4をご覧ください。

現計画につきましては、平成28年度に策定し、期間を平成29年から令和8年度までの10年間としておりますが、上位計画である恵庭市住生活基本計画が昨年度に見直されたことを踏まえ、昨年4月より見直し作業を行っているところです。計画期間は、令和6年度から令和15年度の10年間を想定しています。

2. 計画見直しの概要と主な検討項目についてですが、裏面にいきまして、2章においては、主に国勢調査や住宅・土地統計調査に基づくデータ更新をしております。

3章の公営住宅の特性においては、柏陽団地を解体したことによる更新、整備履歴、劣化度調査の実施結果等を更新しております。次のページへいきまして、入居世帯の特性においては、平成28年度と比較し、子育て世帯が減少し、高齢世帯が増加しており、単身世帯及び2人世帯が増加していることが伺えます。また、今回から階層別空家数について新たに掲載しており、高層階ほど空家数が増加しています。

4章の各種計画との関係についてですが、市営住宅に関係する計画について、

前回計画より更新しています。新たに、市営住宅柏陽・恵央建替基本計画について記載しております。

裏面について頂きまして、5章の課題の整理ですが、1章から4章までの現状を踏まえたうえで、公的支援住宅必要戸数の確保に向けた修繕や日常的な団地の維持管理における入居者負担の軽減、維持管理等における民間活力の導入について記載する予定です。

一枚目表に戻って頂きまして、今後につきまして、公営住宅等の事業手法の選定及びストックに係る実施方針について検討していく予定であり、3月を目途に計画案を作成したいと考えております。

以上が、(4) 公営住宅等長寿命化計画の見直しにおける説明を終わります。

質疑応答（報告事項（1）から（4）までを一括で）

(1) 令和5年度10月期恵庭市得住宅入居募集結果について

A 委員 身のまわりには、シングルマザーで苦しい生活を送っている世帯がいます。そういった世帯を救えるような募集をしてほしいと考えています。

事務局 現在、どのような世帯が市営住宅に入居したいと考えているのか、どのような場所に入居したいと考えているのかなど、今後の新規募集の際にアンケート調査を行い、新規募集する住戸の選定における参考としたいと考えています。

B 委員 空き家を放置しておくのはもったいないと思います。

事務局 市としても空き家を放置したくないと考えております。今後については、計画的に空き家を修繕していけるよう、公営住宅等長寿命化計画に盛り込んでいきたいと考えています。

(2) 恵央団地における新たな市営住宅について

C 委員 今回の新たな市営住宅は、なぜ借上げを選択したのですか。

事務局 市が直接建設する場合と民間が建設した住宅を借り上げる場合とを経済比較し、借り上げる場合の方が市の負担が少ないと判断したため、借上げによる市

営住宅を選択しました。

(3) 市営住宅の目的外利用について

C 委員 報告事項(3)目的外利用を導入したいと考えた背景について教えてください。

事務局 当該団地は団地だけの町内会がありますが、解散することとなり、コミュニティ活動の低下が懸念されます。また、団地の高齢者の割合も高い状況となっています。

そういった課題を解決するため、市営住宅の目的外使用を活用し、大学生又は大学院生を対象として、団地内での清掃や除雪活動のほか地域活動に可能な限り参加していただきたいと考えています。

C 委員 大学生のイメージとして友達同士で騒ぐ、適正なゴミ出しができないといったことが思い浮かびます。十分な対策が必要であると思います。

事務局 市営住宅で生活を送る場合のルールについては、大学生についても通常の入居者と同様に取り扱う予定です。そういったルールについては、募集要領をはじめ、入居する際に告知する予定です。

C 委員 入居する際にはルールを守っていても、生活に慣れてくれば、だらしなくなる場合もあります。十分に対策して下さい。

事務局 ルールの周知に努めて参ります。

D 委員 学生入居において、大学側の役割は何か。入居募集における宣伝のみ行うのでしょうか。

事務局 基本的に、大学側は市で作成したポスターや募集要領等を活用して大学生に宣伝することを担っていただく予定です。

B 委員 市営住宅に入居しそうな大学生としては、遠方から通学している方、部活動を行っている方などが考えられます。そういった需要に対するアプローチも必要であると考えます。

事務局 大学と連携しながら宣伝していきたいと考えています。

C 委員 入居者に係る契約は大学生自身と締結することを考えているのでしょうか。

事務局 現時点では、保護者の同意を得て締結することを想定しています。

E 委員 市全体で高齢化が進む中、市営住宅においても高齢化は進んでいると思います。そういった中で、大学生が入居することで地域活動の一旦を担って頂ければ、高齢者の活力になるとも考えられますし、見守りの側面もあると思います。学生入居者は、非常に可能性の秘めた取り組みであると考えます。

事務局 学生入居がそのような役割を担って頂ければと、市としても考えています。

C 委員 学生入居は、安価な家賃にて入居できるメリットがある一方で、民業圧迫になる可能性も秘めています。その辺りについては、どのように考えていますか。

事務局 民間賃貸住宅においても一定程度、空き家があると認識しております。公営住宅への本来入居すべき方の入居を阻害しないよう、また、民業圧迫とならないよう、国と協議しながら、事業を進めていきたいと考えています。

3. その他

事務局 特になし

4. 閉 会

【添付資料】（ホームページではダウンロード可能）

会議次第

- 資料 1 令和 5 年度 10 月期市営住宅入居募集の結果について
- 資料 2 恵央団地における新たな市営住宅について
- 資料 3 市営住宅の目的外利用について
- 資料 4 公営住宅等長寿命化計画の中間年次における見直しについて