

## 令和6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11月28日（木） 10：00～11：30
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 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 佃 和弘 同課主査 高橋祐人 中山亮平
傍聴者	： 1名

1. 開 会 市営住宅課長

2. 委員長挨拶 市営住宅運営委員長

3. 議 題

報 告 (1) 令和6年度10月期市営住宅入居募集結果について

事 務 局 募集住戸及び申込み結果について、新規募集として桜町団地が4戸、旭団地が2戸、寿第一団地が1戸、恵央団地が1戸、計8戸募集を行い、そのうち、旭団地1戸及び恵央団地1戸については高齢者世帯等向け住宅として募集を実施。なお、高齢者世帯等向け住宅の要件については、高齢者世帯に加え、階段の昇降や歩行が困難な障がい者世帯について対象としたところ。

また、前回の運営委員会で協議のとおり、既存入居者で階段昇降等が困難となった方に対し、住替え募集用住戸を2件設定。

周知方法は、広報えにわへの掲載、入居募集用予告ポスターの掲示、市のホームページへの掲載等を実施。

受付期間は、新規募集が10月4日から10日、住替え募集が10月11日から17日と期間を分けて受付を実施。

HARP 申請は、今回より独自の電子申請プラットフォームを作成し、インターネットでの受付を開始し、新規募集のみの受付とし、10月4日から10日までの間、夜間も含めて申請を受付。

抽選日時は、令和6年10月31日、午前10時より実施し、6世帯が参加。

入居日は、令和6年12月1日となっており、当日が日曜日となることから、11月29日以降鍵をお渡しできるよう準備。

入居資格は、新規募集は「現に住宅に困窮していることが明らかな方、市内に住所又は勤務場所を有する者であること」等となっており、住替え募

集については、市営住宅に入居されている方のうち、「日常生活に身体の機能上制限を受け移動等に配慮した住宅を希望する方」で、入居者又は同居者が、一定要件の身体障害者手帳をお持ちの方であったり、医師の診断により階段昇降が生活に支障がある旨の診断書がある方としており、移転の対象者、あるいはエレベータ付住宅の入居者、1階に入居している方については、この度の住替え募集の趣旨を鑑みて対象外としています。

抽選立会については、運営員会委員の立会人をお願いしており、令和6年度10月期公開抽選会に委員1名が立会。

受付者数につきましては、窓口での受付が総計19件、電子申請による受付が総計8件、計27件の受付となり、夜間窓口対応実績は0件。

高齢者世帯等向け住宅の募集結果は、恵央団地の住戸に、16件の申し込みがあり、審査の過程で3件の却下、抽選玉数は34玉となり、旭団地の住戸については11件の申し込みがあり、うち2件の取下げ、2件の却下、抽選玉数が17玉となりました。

住替え募集の結果、募集2戸に対し申し込みが3件、全てが恵央団地1戸に対する申込となっており、うち1件については、取り下げの申し出があったことから総計2件、玉数が6玉となりました。参考として相談件数は、申し込み3件を含めた計6件の相談を受けています。

抽選結果は、新規募集8戸のうち5戸、住替え募集のうち1戸の入居が決定。

なお、未決定となった新規募集の3戸は当選者の辞退によるものであり、住替え募集の1戸については応募がなかったことによるものであり、未決定住戸の詳細及び方針については、別途、協議事項にて説明する。

電子申請につきましては、申込の29.6%が電子申請であり、一定の需要があることや、申込者の利便性向上に寄与したものと思われ、今後も継続する方向性であります。

質疑応答 特になし

報 告 (2) 柏陽・恵央団地建替事業NEWSの発行について

事務局 柏陽・恵央団地建替事業NEWSは、建替事業の普及啓発を目的として、年4回発行しており、今回は9月に発行したNEWSとなる。内容としては、柏陽団地の建て替え住宅である恵央団地7号棟と平屋棟の建設工事について9月から12月までの工事内容についてお知らせしています。また、移転スケジュールについても、改めて紙面でお伝えしており、来年2月に新たな恵央団地への受付を行う旨をピックアップしており、この建替事業については、

柏陽団地のみならず、寿第二団地、第三団地、若草団地の入居者についても、併せて進めていくということになったので、入居者の方にもお知らせしています。

また、本年5月より開始していた柏陽団地の解体工事について10月上旬に完了した。これにより、柏木中通跨線橋から南側については全て更地となり用途廃止を行っており、今後、同地の利活用について進めていくこととなっています。

質疑応答 質問なし

報 告 (3) 寿第二・第三団地及び若草団地移転事業NEWSの発行について

事務局 昨年度、見直しを行った公営住宅等長寿命化計画において、寿第二団地、寿第三団地については令和9年度を目途に、若草団地は令和10年度を目途に用途廃止をする予定として記載しています。本年度にこの団地入居者を対象とした用途廃止に係る説明会を実施し、その後、入居者と移転候補先に係る個別面談を本年8月に行っています。その後、引き続き個別面談を継続しております。本年度より用途廃止事業を開始したことから、説明会後も用途廃止や移転についての機運と意識醸成のため移転事業NEWSを四半期に一回発行したいと考えています。今回、9月の発行が創刊号として、入居者と所在町内会に配布しています。内容については、新たな恵央団地の建設状況について、その他、今後の移転事業の内容、他団地の空き住戸の紹介を掲載している。空き住戸の募集は現在随時行っており、意向に基づき現地案内を行いながら移転を決定していくという状況。このNEWSは、次回12月に発行する予定であります。

質疑応答 非常に良い取り組みだと思う。わかりやすい。

報 告 (4) 用途廃止対象団地における移転希望先集計結果について

事務局 柏陽団地、寿第二団地、第三団地、若草団地の移転希望先の集計状況として、新たな恵央団地、既存の恵央団地、他の団地、退去希望等に分け集計。

その中で、新たな恵央団地については、80戸整備する予定となっているが、本年11月1日現在、79世帯が希望している。また、若草団地は、解体がまだ先でもあり、解体まで現住戸に居たいという意向もあるところ。この移転希望先は日々の調整で変わっていくものであり、月次報告として取りまとめて管理を行っております。

質疑応答 特になし

報 告 (5) 指定管理制度の導入に向けたサウンディング型市場調査の実施について

事 務 局 現在、市営住宅管理の指定管理者制度導入の検討を行っています。趣旨・目的について、日々多様化する入居者ニーズがあり、それに対応していくため、民間事業者のノウハウを活用して、市民サービスとしての費用対効果の向上を図ることを目的として検討しています。検討経過として、本年5月から7月に指定管理者制度を導入している3市へ先進地視察を行い、状況について確認を行っております。その後、8月から11月に、実際に市営住宅の管理実績のある企業6社と意見交換会を行い、それを踏まえ、実際の業務分担表やリスク分担表の作成を進めています。

この、業務分担表やリスク分担表が、実際に指定管理者を導入しようとする際に、企業や事業所としてどうなのかを改めてサウンディング型市場調査という形で聞いて参りたい。この調査では、事業の可能性や事業条件や関心度について、本年12月から来年3月にかけて広く聞き、次回、運営委員会で結果については報告させていただきたい。

質疑応答 道内3市の先進地視察はどこか。実際に指定管理業務行っている企業の業態について。

事 務 局 千歳市、小樽市、滝川市の3市。企業の業態については、マンション管理やビルメンテナンスの企業などである。

委 員 道内3市の指定管理制度の導入時期は。

事 務 局 小樽市が平成18年頃、千歳市は平成24年頃、滝川市は平成28年頃となっている。また最近では、登別市が令和7年度から実施決定したところがあります。

協 議 (1) 令和6年度10月期恵庭市営住宅入居募集における未決定住戸の取り扱いについて

事 務 局 1の概要について、令和6年10月期市営住宅入居募集において、4戸の当選者辞退等により未決定住戸が発生しています。

桜町団地のうち1戸については、当選者と、補欠者2名の計3名全員が辞

退することとなりました。いずれの方も高齢者であり、鍵をお貸しして実際に住戸を見ていただいた結果、2階であっても階段昇降は難しかったため辞退するとの申し出であったところです。

桜町団地の他1戸について、1名の申込みでありましたので、抽選を実施せずに当選となりましたが、やはり階段昇降が厳しいとの判断であったため辞退され、補欠者がいないことから未決定となったもの。

寿第一団地1戸につきましても1名のみ申し込みでありましたが、急遽予定が入り、入居スケジュールに間に合わないとのことで辞退の申し出があり、補欠者がいないことから未決定となっております。

最後に住替え募集を実施した恵央団地1戸については、申し込みがなかったことから未決定となりました。

これまでの対応について、未決定住戸の取り扱いについて条例及び規則等に特段の定めはないが、住宅に困窮する方へ速やかに住戸を提供すること及び公平性の観点から、随時募集を実施していたところです。

しかし、未決定住戸については需要が少ないことから、随時募集に申し込みが無い可能性が想定され、公募の際には一定の周知期間を設ける必要があり、決定までに時間を要してしまう見込みであり、令和6年6月期入居募集時には未決定住戸1件について、非当選者に個別に案内を行い、希望者の中から入居者を選定する方式とした結果、3名からの申し込みがあり、うち1名を決定したところです。

これまでの対応を踏まえた上で、取り扱い案としては、現在までの新規募集住戸については一定数の住戸を確保する必要があることから、需要が見込める低階層や幅広い地域で募集できることに加えて、比較的状态の良い、修繕コストの低い空き住戸を優先的に選定しているところです。

令和7年2月期の新規募集時に修繕できる戸数については、修繕に係る令和6年度の平均単価より10戸程度を見込んでおり、状態の良い空き住戸の減少や物価高騰などにより、修繕可能数の減少を懸念しているところである。

また、修繕済みの住戸を備えることにより、災害等の避難先、あるいは入居者が水漏れ等で一時的に他の住戸へ避難する必要が生じた際に速やかに対応できるという利点もあり、令和6年10月期の募集における未決定住戸の取り扱いについて検討しているところです。

1点目として、桜町団地2階1戸と恵央団地1戸については、募集の際に需要が見込めると思うことから、令和7年2月期の新規募集時に募集したいと考えている。

2点目として、桜町団地4階1戸と寿第一団地4階1戸については、未決定住戸となった経緯から考えても需要は少なかったと考えられ、当面募集せずストックとすることで、緊急的な案件にも対応しやすい体制を整えること

としたいと考えている。

質疑応答 事前に部屋を見ることはできるのか。

事務局 住戸の写真や共用部は事前に見ることは可能であるが、基本的には抽選会で住戸決定後に、住戸内覧を行った後、正式に入居意向の確認を行っている。

委員 4階については、階段の昇降や形状については募集時で事前に分かっていると思うが、実際に階段を昇降してみて辞退されるということか。

事務局 そのようである。既存住戸で、建設年度が古い建物は、当時の基準で階段の段差は高い状況であり、決定後の内覧はやはり必要となる。

委員 住戸修繕費は高騰しているか、また、工期については如何か。

事務局 同様仕様の工事で、昨年と今年で経費を比較しても増高している。工期については、早めの募集住戸選定を進め間に合うように進めており、ニーズと修繕箇所を勘案し住戸修繕を決めていくように進めており、概ね2か月程度の期間をもちながら進めている。

(各委員) 事務局案に同意

協議 (2) 家賃の減免制度のありかたについて

事務局 市営住宅の家賃については、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより事業主体が定めるとされており、収入認定額に応じて8段階の家賃、いわゆる応能家賃を設定しているもの。

具体例として、旭団地の家賃額を例として、政令月収が104,000円までの収入が最も低い分位1の状態では16,800円、少し収入が上がり123,000円までの分位2ですと19,400円といった具合に、入居者の収入状況に応じた家賃の設定となっています。

家賃の減免について、公営住宅法では、事業主体となる恵庭市において、病気にかかっていることその他特別な事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる、すなわち特別な事情に応じて家賃負担を軽減する取り扱いができるとされています。

また、本市の条例では、次の各号に掲げる特別な事情がある場合においては、家賃の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対して、市長が定めるところにより、当該家賃の減免又は徴収の猶予ができるとなっており、入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき、病気にかかったとき、災害により著しい損害を受けたとき、その他それに準ずる特別な事情があるときにおいて家賃の減免を実施するもの。

なお、減免を決定した際には期間を設けることになり、収入の状況、例えば直近で収入が変動する可能性が高い方なのか、年金収入のような概ね年間の収入が変わらない見込みなのかといった状況に応じて、3か月から1年の間で決定することとしており、減免期間の終了時期に、変わらず特別な事情があり減免が必要な状況であれば、改めて申請を受け審査するといった対応となっています。

具体的に、本市では、ほぼ「収入が著しく低い」という事由により減免の相談を受けている現状にあり、収入が著しく低いと判定するにあたり、世帯の収入状況について生活保護の最低基準生活費に対する割合に応じて減免の率を算定することとなっている。例えば、世帯の収入が生活保護の基準からみて半分に満たないような状況であれば、家賃を9割減額するといった措置をとっており、令和6年4月時の対象者は10名となっており、同じく生活保護の基準と比較した割合に応じて、8割、6割、4割、2割といった家賃の減額を実施するものになる。

次に、家賃減免に係る収入の算定については、家賃算定の際には、非課税所得については除外した上で収入状況を判定することとなっているが、減免においては非課税所得を含めたすべての収入を算定し、減免の程度を決定するもの。収入の確認については、入居者からの申請に基づき審査していますが、提出すべき書類が明確となっておらず、聞き取りに基づいた個別の対応となっていたが、令和6年4月1日付けで減免に関する要綱を改正し、収入を証する書類を明記することで、申請者に状況に応じて提出すべき書類を分かりやすい方式とした上で、審査することとしている。

この収入を証する書類については、各種手当を受けている場合や、給付型奨学金を受給している場合、仕送り等の収入がある場合等、該当する収入に対して提出すべき書類を明記し、各申請者へ案内しているところです。

次に、傾斜減免であります。市営住宅建替事業に伴い移転した入居者については、移転による家賃上昇の影響を緩和することを目的として、傾斜減免を適用している。これは、移転前の住宅家賃から6年の期間で段階的に移転後の住宅家賃へと引き上げるものです。

この傾斜減免を適用するにあたり、移転前の住宅において通常の減免を適用している場合、減免適用後の減額された家賃を起点として移転後の本来の

家賃に向けて段階的に引き上げることとなり、現在の運用上では、傾斜減免の期間中に再度減免制度を適用することが可能となっています。

仮に、移転前の通常の家賃が 10,000 円であり、減免適用により 2,000 円の状態では傾斜減免が開始された場合、段階的に移転後の通常家賃である 15,000 円に近づけることとなりますが、傾斜減免 2 年目に 4,000 円の家賃として算定した状態で減免の申請を受け 8 割減免を適用することとなった場合、現在の運用では図のように 800 円となり移転前の家賃より低額となるようなケースが発生する場合があります。

次に、他市の状況について、参考資料としてまとめており、減免制度については各市で対象の範囲、減免率について地域の実情等を勘案しそれぞれ設定しているものであって、各市によって状況は異なる形となっている。

以上を踏まえた上で、減免制度のありかたについて、減免制度は特別の事情がある場合において必要があると認める者に対し家賃を減免するもので、著しく収入が少ない者等の生活の安定に寄与するものですが、一方で、公営住宅は住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としておりますので、通常の家賃についても予め民間賃貸住宅と比べ低廉な家賃となっております。家賃減免にあたっては、入居者間に不公平感のないような制度とすることに留意の上、適宜見直しを図っていく必要があると考えております。

そのため、検討事項では減免制度のありかたについては、現状の運用を維持すべきであるのか、あるいは拡大、縮小について検討を進めるべきであるのか、それぞれご意見を賜りたいと考えており、今後のスケジュールについては、協議の結果、何らかの方向性で見直しを検討することとなった場合の想定スケジュールを記載しております。

質疑応答 恵央団地 6 号棟の移転の際については、傾斜減免の制度についてはどのような取り扱いであったか。

事務局 傾斜減免に関しては、政令である公営住宅法施行令で定められているが、減免をされている家賃に対して、傾斜減免がかかり、更に移転先での減免がかけられ、3 回減免がかかっている。このことから、傾斜減免は移転の際は政令に基づき間違いなく行わなければならないが、移転前の当初の家賃に対する減免をどうするかも整理しなければならない。

委員 減免に関して、北海道の基準に対して市の減免制度は同じ基準なのか

事務局 北海道と恵庭市において、減免制度が違うのは、まず道では、家賃の下限

値を設定している。対して、恵庭市は、家賃に対して最大9割の減免をかけることとなり、下限値の設定はないというところは大きく違う。また、各市の減免制度も事情により大きく異なる。

委員長            どのような内容を協議すればよいか。

事務局            まず、減免対象範囲について、生活保護の最低基準生活費と収入を比べて、半分以下であると9割減免することとなっており、1.3倍まで減免をかけることができる範囲となっている。こうした入居者は著しく低額な収入であり減免で救っていかねばならないという制度設計となっているが、そこを適正として現状維持とするのか、もっと拡大し対象を増やすべきか或いは最低基準生活費以上の方は、逆に生活困窮と見なさなくてもよいのではなど、意見は様々あり、そうした部分へのご意見を反映して、検討を進めていきたい。

事務局            減免のありかたに対する検討については、範囲をどうするか、一般の入居者との不公平感を抱かれないための整理を行いたい。

委員              資料のとおり、基本的に他市の状況を踏まえながら、減免の範囲など考え方を纏めたうえで、現状の減免に関する検討を行いたいとのことであり、そのとおりの検討は進めてもよいのではないのか。

事務局            資料の内容をもとに検討をさせていただき、事務局より改めて検討案を示させていただき、運営委員会で協議を進めていく予定であり、これから参考事例など調査を行い、別途お示ししたい。

各委員            (事務局案に同意)

協議              (3) 入居することができる市営住宅の規模等について

事務局            現行制度として、単身世帯が入居できる間取りについては、2LDK、3LDKを除く2K、2DK、1LDK、3DKに単身者が入居できる間取りとなっている。変更案では、単身世帯についても、2LDKに入居できるように規則改正を行いたいと考えている。主な変更理由としては、単身者が入居できる間取りを増やすことにより、単身世帯が入居に係る需要に対応していくとともに、建替事業や用途廃止事業でも単身世帯の移転者が多いということに鑑みると、柔軟に移転先を確保していくことを目的としている。改正時期を令和7年4月としている。また、現在建設中の恵央団地7号棟及び平

屋棟は令和 8 年 1 月以降の移転を予定しているが、この住戸決定については従来どおり 1LDK には単身世帯、2LDK には複数世帯という調整を進めつつ、応募状況により単身世帯の 2LDK への入居を柔軟に対応できる体制を進めていきたいと考えています。

各 委 員           (事務局案に同意)

質疑応答(全体)   特になし

## 5. 閉 会