

令和6年度 第1回恵庭市営住宅運営委員会 会議録

日 時 : 令和6年7月23日(火) 13:30~14:50
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 佃 和弘 同課主査 高橋祐人 中山亮平 同課スタッフ 中村聖
傍聴者 : 1名

1. 開 会 佃市営住宅課長

2. 委員長挨拶 掛水委員長

3. 議 題

報 告 (1) 令和5年度市営住宅使用料等収納状況について

事 務 局 現年度分については、令和5年度調定額 159,390,700 円に対し、収納額 158,857,900 円、収納率 99.66%となっております。未納となりました 532,800 円については、令和6年度の滞納繰越に調定する形になります。

現年度の駐車場使用料については、調定額 12,173,900 円に対し、収納額が 12,136,400 円、収納率が 99.69%。未納となった 37,500 円については令和6年度の滞納繰越調定となります。

次に過年度の収納状況について、令和4年度の調定額 12,606,420 円、それに対し収納額が 1,050,200 円、不能欠損額が 3,210,400 円ございましたので、令和5年度の調定額としては 8,345,820 円となっております。これに対する収納額が 735,300 円、収納率が 8.81%となっております。

過年度分の駐車場使用料については、令和4年度の調定額 221,700 円に対し、75,500 円の収納額、差し引き 146,200 円が令和5年度の調定額となっております。こちらについて 50,100 円の収納があり、その他 1,000 円の不能欠損がありまして、収納率が 34.26%となっております。

質疑応答

委員 令和5年度住宅使用料の未収納額532,800円については、件数としては何件でしょうか。

事務局 令和5年度住宅使用料の未収納については10件になります。そのうち、現在滞納解消している件数は4件、近日中に回収予定であるものが2件、徴収猶予しているものが1件、債権管理課へ移管するものが1件、誓約不履行にあり連帯保証人へ請求を進める段階にあるものが1件、誓約書を交わしている方が1件となります。

報告 (2) 令和6年度6月期市営住宅入居募集結果について

事務局 1. 募集住戸及び申込み結果については、令和6年6月期の入居者募集では桜町団地が5戸、旭団地が4戸、福住団地が1戸、計10戸募集し、番号3, 6, 7番の住戸については高齢者世帯向け住宅として募集を実施しました。

3. 受付期間については、土日祝日を除く令和6年6月6日から12日、午前9時から午後5時15分まで実施しました。なお、夜間の窓口については利用者が少ないこと及び業務の効率化の観点から、今回より事前に申し出があった場合のみ午後7時まで受け付けることとしました。

5. 抽選日時については、令和6年6月28日、午前10時より実施し、7世帯にご参加いただきました。

7. 入居日については、令和6年8月1日となっております。

9. 抽選立会については、資料の順番で立会をお願いしており、令和6年度6月期公開抽選会の立会人として、後藤委員にお越しいただきました。

10. 受付者数については、6月6日に5件、7日に4件、10日に8件、11日に2件、12日に1件、書類不備による受付期間外の追加が6件受付を行い、申込を取下げた方が2件、合計24件の受付となりました。

なお、夜間窓口については事前に申し出があった場合のみ対応することとしましたが、事前の申し出を含め、対応実績は0件でありました。

11. 高齢者向け住宅の募集結果については、募集3戸に対し、13世帯、第一選択、第二選択を考慮した延べ件数としては19世帯の応募でした。

12. 抽選結果については、10戸のうち、9戸の入居が決定いたしました。

残りの1戸である桜8-404号室については、当選された方が辞退されておりますが、申込が1件であり、補欠者がいないことから未決定となりました。なお、こちらの未決定住戸の取り扱いにつきましては、後ほど協議事項において詳しくご説明したいと思います。

最後に、13. その他については、今回の新規募集において同じ申込者が複数の住戸にて当選または補欠となるケースが多かったことから、幅広く当選者・補欠者を選出する観点から、取扱いについて検討しております。

案1として、「当選者は以降の選考において補欠の選考から除外する。」という取り扱いを検討しておりますが、当選以降の補欠とは逆に、補欠となった後の選考で当選した場合に、従前の補欠を取り消すことができませんので、ケースごとに取り扱いが異なってしまうといった状況も想定されます。

案2としては、「一つの住戸で補欠者となった者は、他の住戸において補欠の選考から除外する。」という案を検討しております。申込の際には最大2つまで住戸の申込を受け付けておりますが、第一選択・第二選択に優先順位はありませんので、選考順で補欠となる住戸が決定してしまい申込者の希望と一致しない可能性があることや、申込者が少ない住戸で補欠者を選考できない場合があるといった懸念がございます。

どちらの案についても、当選にも補欠にも該当しなかったといった方を極力減らし、より公平感のある選考としたいという趣旨で検討しているものですが、一長一短ありますので、いずれかの案を採用するのか、従前通りの選考が望ましいのか等、ご意見があればご教示いただきたいと思います。

質疑応答

委員 2階の住戸について高齢者世帯向けと設定していますが、2階が高齢者で1階は障がい者世帯等といった考え方でしょうか。

事務局 今回の募集では1階住戸を募集対象としていなかったため、募集の中で一番低階層である2階住戸へ高齢者世帯が入居できるよう設定したものです。

報告 (3) 収入申告の提出方法の変更について

事務局 従来、収入申告については全入居者に対してやむを得ない場合を除いて原則来庁を促していたところですが、様々な課題があったことから、今回より方法を大きく変更いたしました。

長年の課題として、(1) 窓口で職員が付き添いながら申告書を作成される方が大半であり、窓口対応に膨大な時間を要しておりました。(2) として、来庁の機会に住民トラブルや困りごとを相談される方が多く、聞き取りや対応に追われてしまうことが課題でありました。(3) として、事前に添付書類を案内しておりますが、一度の来庁で収入申告を完了される方は少なく、大半の方は複数の来庁を要するため、仕事の都合や体調等により複数回の来庁

が難しい方も多く、両者にとって負担となっておりました。(4)として、高齢者や身体障がい者の方に対しても一律来庁を要するため、身体的負担が大きく、親族等の支援を受けながら来庁される方も多くいらっしゃいました。

一方で、来庁を要することによってメリットもございます。(1)として、来庁する際に安否を確認することで単身高齢者の見守りの一環となっていること、(2)として、入居者とのコミュニケーションを取る機会であり、来庁の際に困りごとを相談する機会となっていること、これにより事態が深刻化する前に対処できている事案も多くあり、対面のコミュニケーションにより市と入居者との信頼関係を築く一助となっております。(3)として、折衝することが難しい滞納者の方への納付指導等の機会となっております。

このようなメリットや課題のある中で、今回の改革においては、自治体 DX や事務効率化に向けて従来のメリットを損なうことがないように留意しつつ課題を解決するものであります。

変更内容については3. 内容のとおり、今回からは3つの方法によって申告いただく旨のご案内をしております。1つ目は市営住宅課へ書類一式を郵送していただくこと、2つ目は現在空き家の住戸を活用し、該当する投函場所に書類一式を投函いただくこと、集合ポストが無いような平屋や集合ポストを活用することが難しい住戸については、空き住戸の扉に「収入申告投函場所」と掲載しており、こちらに郵送料をかけずに投函いただくことができます。また、上層階や住戸扉に投函口が無い住戸については空き住戸の集合ポストへ投函いただくこととしております。3つ目は今回新たに電子申請を開始しています。自前で電子申請フォームを作成しているため、必要に応じて適宜修正し来年度以降もよりよいものにしていきたいと思っております。

4番の「期待される効果」については、(1)窓口対応時間の縮減に伴う事務時間の確保として、職員が支援し申告書を作成する時間が限定的となるため、その他の事務を執り進めるような時間が確保できる見込みです。また、記載例等を丁寧に作成することにより、職員の支援無しに作成できるよう工夫しております。(2)の住民トラブル等の相談に関することについては、適宜相談を受け付けておりますが、収入申告時に相談が集中してしまった場合、業務に追われつつ対応が煩雑化することも否定できないため、タイミングを分散することでより丁寧な対応を心がけたいと思っております。(3)市民サービスの向上として、日中に時間を確保することが難しい働き世代や子育て世帯、来庁が困難な高齢者等に対して、来庁以外の方法を積極的に提案することで負担軽減を図っております。

5番の「課題」については、来庁しないことによりメリットを失うことが無いように対応しており、単身高齢者への見守りでは、収入申告書の受付をもって安否を確認しており、生活状況を把握できるような取り組みを進めて

いきたいと思っております。また、相談しやすい環境を心がけており、日々の問い合わせに真摯に対応することで入居者とのコミュニケーションを図っていきたいと思っております。指導が必要な方等との接触については、滞納者別に適切な納付指導となるように毎月ミーティングを開催しております。より効果的な折衝方法を検討しておりますので、電話や通知等、様々な方法で連絡を試みて対応していきたいと思っております。

案内文書については各自資料をご覧ください。7月16日に案内文書を発送しており、現在1週間が経過しておりますが、全世帯782世帯に対して149件の申告がありました。来庁による申告は22.8%、来庁以外が77.2%となっております。

質疑応答

委員 収入申告の時期はいつですか。

事務局 毎年10月1日が基準日となるため、9月30日までに受け付けることとなります。

委員 今後は来庁による申請は受け付けないこととするのでしょうか。

事務局 現時点で34件が来庁による申告であり、今後も来庁による申告を受けないということではなく、申告方法を拡充したという趣旨であります。

委員 高齢者の方は電子申請は難しいのではないのでしょうか。

事務局 電子申請では高齢者の方が多く利用しており、ご家族等の協力をいただきながら申請されてるようです。その他、子育て世帯の方が多く利用しております。

報告 (4) 恵庭市営住宅条例施行規則の改正について

事務局 改正の趣旨についてご説明いたします。

前回の運営委員会において、報告事項6「入居することができる市営住宅の規模等について」により、新規募集において単身者も3DKに申込み可能とし、住戸専用面積要件を撤廃することについてご説明させていただきました。これは単身世帯が入居可能な空き家が少なく、新規募集においては、概

ね桜町団地のみでの募集となっていることから、3DKへの入居を可能とすることで、単身世帯への需要に対応するとともに、空き家の解消につなげていきたいという趣旨で取り扱いを変更するものでございますが、令和6年6月期の新規募集から適用させていただくために当該内容を規則に反映させると共に、規則において明文化していなかった現状の運用方法について具体化させるほか、条ずれ等の軽微な修正を実施するものでございます。

2. 改正内容として、改正の概要を掲載してありますが、主だったものとしては、ただいまご説明いたしました2番の「単身者が入居できる間取りに3DKを追加」したもののほか、3番の「改良住宅の取り扱いの変更」、こちらは市営住宅と改良住宅において入居に係る収入要件を揃える内容となっております。補足いたしますと、当市の改良住宅（福住団地）については改良住宅法の規定により入居させるべき者が居住しなくなった場合として、公営住宅法に準じて入居させている実態にあることから、改良住宅と公営住宅の収入基準を区別する必要がないことから改正を実施しているものです。

また、5番の「優先入居の資格に係る変更」につきましては、寡婦に該当する世帯の子について、成人年齢の引き下げにともない子の年齢を20歳未満から18歳未満へと変更したほか、老人や心身障害者等については現状の取り扱いについて明文化したものととなっております。その他、条ずれの修正や収入申告書様式の変更、恵央団地に係る位置の変更等、軽微な修正を実施しております。

質疑応答 特になし

報 告 (5) 柏陽・恵央団地建替 NEWS の発行について

事務局 柏陽・恵央団地建替事業 NEWS につきましては、建替事業の普及啓発等を目的として、年に4回発行しておりますが、今回は6月に発行したニュースについてご報告いたします。

内容としては、柏陽団地の建替住宅である恵央団地7号棟と平屋棟の建設工事が本格的に始まったことによる交通規制等のお知らせをしています。

裏面には、建替住宅への移転スケジュール、設計概要等の説明を目的として柏陽団地入居者を対象とした説明会の開催案内を掲載しております。

最後になりますが、5月より始めております柏陽団地の解体工事が佳境に入りまして、8月中旬の工期末に向け、予定通りに進めているところです。

質疑応答 特になし

報 告 (6) 令和5年度における柏陽団地入居者の移転結果及び令和6年度における意向面談結果について

事 務 局 令和5年度の実績としては、恵央団地6号棟の建設工事、外構工事が完了したことより、40世帯が移転しているとともに、恵央団地1号棟から5号棟までに13世帯、恵央団地以外の団地に8世帯、通常退去として8世帯の合計69世帯が移転しております。

次に、令和6年度の移転先意向面談結果についてです。意向面談は、4月から5月にかけて個別に実施しておりますが、現在、建設中の恵央団地7号棟及び平屋棟を希望する世帯が38世帯、既存の恵央団地が2世帯、退去希望が5世帯となっております。

今後につきましても、適宜、個別面談を行っていくとともに、7月31日及び8月1日に柏陽団地入居者向けの入居者説明会を実施し、今後の移転におけるスケジュールについて説明する予定となっております。

質疑応答 特になし

報 告 (7) 新たな恵央団地の建設状況について

事 務 局 新たな恵央団地については、7月から本格的に着工し、来年12月末を工期末として建設工事を進める予定です。木造4階建集合住宅及び木造平屋棟を5棟建設予定で、それぞれ60戸と20戸、合計80戸を建設する予定です。

今後につきましては、7月に杭工事、8月に基礎工事を行うこととなっております。本建設工事の状況につきましては、先に紹介しました建替事業NEWSにて進捗状況をお知らせしていく予定です。

資料の裏面については、工事スケジュールについて記載した表となります。お時間のある際にご覧ください。

質疑応答

委 員 入居の時期はいつですか。

事 務 局 12月の竣工後となります。竣工直後では冬場の引越しとなるため、春先の入居を希望する意見もあるかと思っておりますので、今後の説明会にて意見を伺いながら検討いたします。皆様がバラバラに移転することは困難ですので、一定程度まとまった形でお引越しいただければと思います。

委員 平屋を建設する意図はなんでしょうか。

事務局 移転元である柏陽団地が平屋であることから、一定程度平屋のニーズがあると判断しております。柏陽団地の建替えとしてのニーズに応えるため平屋を計画したということです。

報告 (8) 市営住宅の目的外利用について

事務局 能登半島地震からの避難者からの受入れについて、現在、恵庭市においては1世帯受け入れておりますが、甚大な被害を受けた地域の一つである石川県穴水町からの避難者を受け入れております。2人世帯であり、恵央団地へ入居しております。入居期間については、原則、1年間としておりますが、状況に応じて更新することも可能となっております。

現在についても、市ホームページをはじめ、国土交通省や北海道建設部などのホームページにおいて、避難者の受入れについて掲載しており、随時、避難者の受入れについて受け付けております。

市営住宅における学生入居については、本年6月から1ヵ月間、北海道文教大学の学生を対象に旭団地の5階の空住戸を3戸募集しております。結果としましては、1グループの申込みがありました。現在、入居時期について調整中であり、近日中に入居となる見込みです。

今後につきましても、2戸の空住戸がございますので、引き続き、北海道文教大学と連携しながら学生入居について進めていく予定です。

質疑応答

委員 学生の申込状況は想定と比べてどうですか。

事務局 具体的な想定はしておりませんでした。内覧を2回実施し、そのうちの1件の学生より申し込みを受け付けたところであります。

委員 グループから申し込みを受けたとのことですが、人数の制限はありますか。

事務局 募集においては人数の指定はしておりません。

委員 入居の契約は申込を行った学生の代表者でしょうか。入居される方の人員減等があった場合はどのような対応となりますか。

事務局 申込者から代表者を決めていただき契約しています。入居者の人員減については通常の市営住宅入居世帯と同様に手続きを実施する予定です。なお、人員が入れ替わるといった取り扱いはできません。

委員 学生入居について、地域活動への反応はどうか。

事務局 申込において誓約書を記入いただいておりますが、誓約書において地域活動に積極的に参加する旨の記載がございます。また、申込者からは地域活動に参加したい旨の返答をいただいております。

委員 地域活動について、地域で様々なイベントが行われているが、町内会や商店会への働きかけはありますか。

事務局 現時点では実施しておりません。まずは市営住宅における活動に参加していただき、地域に溶け込んだ次のステップとして町内会等の活動を検討していきたいと思っております。

委員 学生入居は北海道文教大学の学生を対象としていますが、その他市内の専門学校等へ拡充する予定はありますか。

事務局 初めての取り組みとして北海道文教大学との連携を進めておりますが、まずは今回の取り組みについて効果を検証していきたいと考えており、その後どう展開していけるかについて検討していく予定であります。

報告 (9) 寿第二・第三団地及び若草団地の用途廃止説明会について

事務局 本年6月に策定しました恵庭市公営住宅等長寿命化計画に基づき、近い将来に用途廃止する市営住宅として、寿第二団地、寿第三団地及び若草団地を定めました。1. 用途廃止に向けた取組みにおいても記載しておりますが、対象としている3団地についてはともに老朽化が進んでいる状況であるため、現在、建設中の新たな恵中央団地や他の市営住宅への移転を進めていきたいと考えております。

今後につきましては、8月6日及び8月8日に用途廃止に係る入居者説明会を実施する予定であり、その後、入居者との個別面談を進めていきたいと考えております。

質疑応答

委員 寿団地の入居者より当該地域に住めなくなることへの不安や相談はありませんか。

事務局 これから用途廃止に係る説明会を実施する予定ですので、現時点では相談等はありません。

委員 島松に永く居住する方は島松に愛着を持っていらっしゃると思いますが、他地域へ移転されるのは大変ではないでしょうか。

事務局 現時点で現地建て替えはしない予定であります。移転先の選択肢を広げたいと考えており、島松地区であれば寿第一団地、恵庭地区では恵央団地等をご用意し、対象者の意向を確認する予定です。短期の調整とはならないかと思っておりますので、時間をかけて個別に調整してまいりたいと思っております。

報告 (10) 長寿命化計画の策定について

事務局 令和5年度に見直しを進めていた恵庭市公営住宅等長寿命化計画が完成しましたので、ご報告致します。

本計画については、市営住宅の現状分析や課題の抽出を行い、それらに基づき、各市営住宅のあり方について記載しております。中段下には変更点として、新たに若草団地を用途廃止することや計画的な空き家修繕を行うこと、市営住宅の目的外利用や入居要件の緩和について記載しております。今後については、本計画に基づき、市営住宅の管理及び運営を行っていく予定です。

質疑応答 特になし

報告 (11) 指定管理者制度導入の検討について

事務局 本件についての資料はございませんので、口頭にてご説明いたします。後年度に向けて指定管理者制度導入について検討しておりますが、指定管理者制度は近年多様化する市民ニーズに対応するため、効果的・効率的に管理していく観点から民間のノウハウを活用する仕組みであり、市民サービスの向上と経費の節減を図るような制度となっております。しかしながら、市営住宅における指定管理者制度導入については、民間事業者へ業務の管理を委ねる場合に通常の公の施設とは異なり、業務範囲が一部制限されますので、業務内容が制限される中で費用対効果を生み出しつつ市民サービス向上を図る

ことができるような形を作り出すべく、今年度より他市の視察を含め調査を進める次第です。今年度に調査を進めていく中で皆様よりご意見を賜りつつ、市民、行政の両者にとってよりよい形を作り上げていきたいと考えておりますので、ご協力願います。

質疑応答

委員 恵庭市近郊で指定管理者制度を導入している市町村はありますか。

事務局 道内では道営住宅や札幌市、千歳市、小樽市、滝川市、夕張市、登別市等、多くの市町村で導入しております。

協議 (1) 令和6年度6月期市営住宅入居募集における未決定住戸の取扱いについて

事務局 本件については令和6年6月期市営住宅入居募集において、募集住戸⑤桜町団地8号棟404号室への申込が1件であったことから、申込者へ当選の連絡を実施したところ、辞退届の提出があったことから、未決定住戸となったものでございます。

未決定住戸の取り扱いについては、条例及び規則等に特段の定めはないものの、従来、入居募集時に未決定住戸が発生した場合は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、随時募集として改めて対象住戸について公募を実施しておりました。

しかし、4階の住戸については申込が少ない傾向にあり、当該住戸についても1件のみの申込でありましたので、需要が少ないことから随時募集を実施しても申込が無い可能性が想定されます。

また、通常の新規募集と同様の手順で実施する場合、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する見込みであります。

そのため、3の取り扱い案として、住宅に困窮しており比較的需要が見込まれることや周知期間を設けないことで速やかに入居者を決定できるという観点から、令和6年6月期入居募集における落選者14名に対して個別に周知を行い、希望者の中から入居者を選定するという案を検討しております。

非公募であれば周知期間が短縮でき、落選者については既に申込に必要な添付書類を受領しておりますので、受付についてもスムーズに実施できることから、希望者がいる場合は速やかに入居決定が行えると見込んでおります。

なお、令和6年6月期入居募集における落選者から申込が無い場合は、当該住戸については現時点で需要がないものと判断いたしまして、次回、10月

の入居募集に混ぜ込んで募集を行いたいと思っております。

参考までに、資料に現時点で想定しているスケジュール案を記載しておりますので、ご参照願います。

質疑応答 (各委員) 事務局案に同意

協 議 (2) 既存住宅からの住み替えについて

事務局 現状として、障がいや病状の悪化等により階段昇降が困難となった入居者より、低階層やエレベーター付きの住戸への住み替えを希望する旨の相談が増加している傾向にありますが、低階層の住戸については空き住戸となる物件が少なく、新規入居においても募集を行うことから住み替え用に提供できる住戸はごく少数となっており、エレベーター付き住宅については柏陽団地からの移転者に対応するため住み替えの対象とはしていなかったことから、既存入居者の住み替え需要を満たすことが困難となっている状況です。

2の対応策としては、現状、エレベーター付き住戸である恵央団地の空き家については、柏陽団地からの移転者に対応するため、新規入居募集及び住み替えの対象とはしていなかったところではありますが、柏陽団地入居者の移転希望状況聞き取りの結果、移転希望のなかった恵央団地4号棟の空き住戸について住み替え入居に係る募集を実施してはどうかと考えております。また、新規入居においてもエレベーター付き住戸への需要が高いことから、公平性の観点から新規入居においても募集を実施することを検討しております。

なお、募集対象とする恵央団地4号棟の住戸についてはいずれもオール電化住宅でありまして、間取りの関係から単身者は不可となっております。

3の取り扱い案としては、令和6年10月期新規入居募集時に公募を実施したいと考えておりますが、公募の際には新規入居希望が殺到し住み替え希望者が当選できないことも想定されますので、新規入居用、住み替え用として棲み分けをした募集を実施したいと思っております。具体的には、新規入居募集用に1戸、住み替え募集用に2戸の募集を検討しておりますが、募集戸数については修繕状況等により変動する可能性があります。

周知方法につきましては、通常の新規入居募集時と同様、広報誌及び市ホームページへ掲載する他、住み替え用の住戸を募集する旨を各市営住宅掲示板へ案内文書を掲示したいと考えております。なお、住み替え募集用として2つの住戸を募集した場合、ほとんどの方がどちらも選択してしまうことが想定されますので、第一選択と第二選択をどちらも恵央団地から選択するのは不可とする取り扱いをさせていただきたいと思っております。

質疑応答

委員 恵央団地へ住み替えた場合、現在より家賃が上昇するものと思いますが、住み替え前の家賃のまま住み替えすることできないでしょうか。

事務局 住み替え先の新しい家賃として算定させていただくこととなります。

各委員 (事務局案に同意)

質疑応答(全体) 特になし

5. 閉 会

【添付資料】

会議次第

- 資料1 令和5年度市営住宅使用料等収納状況について
- 資料2 令和6年度6月期市営住宅入居募集結果について
- 資料3 収入申告の提出方法の変更について
- 資料4 恵庭市営住宅条例施行規則の改正について
- 資料5 柏陽・恵央団地建替NEWSの発行について
- 資料6 令和5年度における柏陽団地入居者の移転結果及び令和6年度における意向面談結果について
- 資料7 新たな恵央団地の建設状況について
- 資料8 市営住宅の目的外利用について
- 資料9 寿第二・第三団地及び若草団地の用途廃止説明会について
- 資料10 長寿命化計画の策定について
- 資料11 令和6年度6月期市営住宅入居募集における未決定住戸の取扱いについて
- 資料12 既存住宅からの住み替えについて