

### 3LDKの入居要件の見直しについて

#### 1. 現行の取扱いについて

3LDKの市営住宅へは、4人以上の世帯でなければ入居及び入居替えすることができない。

当初は、新入居に関しては単身世帯以外の間取り制限がなく、既存入居者の世帯人数の増減による入居替えは認めていなかった。

既存入居者の希望により入居人数の自然増減（出生・離別・転出）による入居替えを可能とし、3LDKへの入居替え要件を5人以上とした。

しかしながら、新入居では3LDKへの人数制限（単身不可）がなかったことから、入居者より公平性について指摘され、また、3LDKの抽選で2人世帯が当選し、世帯人数と間取りのアンバランスが見受けられたこともあり、公平性と整合性の観点から、3LDKへの新入居及び入居替えは4人以上の世帯とした経過にある。（同時に入居替えの要件に子どもの成長を追加）

#### (1) 3LDKの市営住宅への入居について

恵庭市営住宅条例施行規則により入居する人数が4人以上の世帯としている。

#### 【恵庭市営住宅条例施行規則（抜粋）】

（入居の申込み及び決定）

第4条 条例第8条第1項に規定する入居の申込みは、市長が別に定める書面を添えて、恵庭市営住宅入居申込書(第1号様式)で行わなければならない。この場合において、3LDKである市営住宅に入居の申込みをすることができる者は、同居しようとする親族が3人以上いる者とする。

#### (2) 3LDKの市営住宅への入居替えについて

恵庭市営住宅既存入居者に係る入居申込み取扱要綱及び既存入居者に係る入居申込みの事務処理要領により現に入居している人数が4人以上の世帯としている。

#### 【恵庭市営住宅既存入居者に係る入居申込み取扱要綱（抜粋）】

（公募の例外の適用）

第3条 条例第5条第6号で規定する事由により特定入居を認めることが適切な場合とは、次に掲げるときとする。

(1) 入居を開始したときから同居者の誕生又は転出による人数の増減があったとき。

(市営住宅に申込みができる既存入居者)

第5条 既存入居者が市営住宅に入居の申込み(条例第5条の規定による場合を除く。)ができるのは、次のいずれかに該当するときとする。

- (1) 条例第9条第3項の規定に該当する者が、市長が割当をした市営住宅に入居を希望するとき(現に当該割当をした住宅又はこれに相当する住宅に入居している場合を除く。)
- (2) 同居者の人数が市営住宅入居後に同居者の誕生により増えた場合において、現に入居している住宅の間取りより広い住宅が同一団地にないとき。

**【既存入居者に係る入居申込みの事務処理要領 (抜粋)】**

(2) 世帯人数と適切な間取りの定義

- 1人 恵庭市営住宅条例施行規則第3条第2項のとおり
- 2、3人 3LDK以外の間取り
- 4人以上 3LDK**

(3) 現在の間取りと入居替可能な間取り

間取り 世帯人数	1LDK	2K	2DK (50㎡未満)	2DK (50㎡以上)	2LDK	3DK	3LDK
1人	入居替可能 ←			現在の間取り			
2、3人	入居替可能 ←						現在の間取り
4人以上	現在の間取り						→ 入居替可能

**2. 問題点について**

核家族化や少子化など世帯構成が変化し、新入居募集を行っても3LDKへの応募が無いことも多く、3LDKの入居実態に基づき算出した空き家率も高くなっている。

また、柏陽・恵央団地建替事業の施行に伴い、柏陽団地入居者に対して移転先に関する調査及び面談を実施しているが、3人世帯の3LDKへの入居要望も多い上に、間取りの人数制限による空き家とのミスマッチも見受けられる。

**(1) 応募状況 (H29～R1)**

間取	募集戸数	応募有り	応募無し	応募率(%)
1LDK	1	1	0	100.0
2K	4	4	0	100.0
2DK	11	9	2	81.8
2LDK	5	5	0	100.0
3DK	17	13	4	76.5
<b>3LDK</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>62.5</b>
計	54	42	12	77.8

## (2) 間取り別空き家率

間取	戸数	入居戸数	空き家	空き家率(%)
1LDK	34	29	5	14.7
2K	65	61	4	6.2
2DK	131	90	41	31.3
2LDK	91	80	11	12.1
3DK	284	247	37	13.0
3LDK	229	195	34	14.8
(3LDK)	(229)	(51)	(178)	(77.7)
計	834	702	132	15.8

※柏陽団地除く

※(3LDK)は3LDK入居戸数から4人未満の世帯を入居戸数から除いたもの

## (3) 柏陽団地入居者構成世帯別希望内容とマッチング状況について

構成世帯	対象戸数	他団地 希望戸数	恵央団地 希望戸数	恵央団地 空き家数	マッチング	備考
1人	116	36	27	5	▲22	1LDK
2人	77	25	22	8	▲20	2LDK
3人	27	7	6			
4人以上	15	4	3	10	+7	3LDK
合計	235	72	58	23	▲35	—

※移転先として他団地を希望する72戸中58戸が恵央団地を希望しているが、空き家の間取りでミスマッチが発生。

※柏陽団地入居者3人世帯では全27戸中12戸が、内恵央団地を移転先として希望する6戸中4戸が3LDKを要望。

## (4) 近隣他市の間取りの人数制限の状況について (参考)

市名	3LDK 人数制限	備考 (住戸面積で区分)
千歳市	3人以上	
北広島市	3人以上	70.0㎡以上
江別市	2人以上	79.4㎡以下(当市3LDK全て該当)
石狩市	2人以上	
苫小牧市	2人以上	55.0㎡以上
小樽市	3人以上	
岩見沢市	2人以上	55.0㎡以上
登別市	2人以上	60.0㎡超
室蘭市	3人以上	70.0㎡以上

※該当市HP参照又は聞き取りによる

### 3. 改正案について

このことから、恵庭市営住宅条例施行規則を改正し、3LDKの市営住宅への入居及び入居替えの際の世帯人数を3人以上とし、空き家の有効活用と入居者のサービス向上に努めてまいりたい。