

令和 6 年度 第 3 回恵庭市営住宅運営委員会 会議録

日 時	： 令和 7 年 2 月 2 0 日（木） 1 0 : 0 0 ~ 1 1 : 3 0
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 中山亮平 高橋祐人
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 7 年 2 月期恵庭市営住宅入居募集の応募状況について

事 務 局

1. 募集住戸及び申込み結果については、恵央団地が 1 戸、桜町団地が 9 戸、旭団地が 2 戸、恵み野南団地が 1 戸、計 13 戸募集し、恵央団地 4-201 号及び桜町団地 5-102 号については高齢者世帯等向け住宅として募集しました。

高齢者世帯等向け住宅の要件については高齢者世帯または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ています。

2. 周知方法については、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しています。

3. 受付期間については 2 月 6 日から 13 日にかけて受付を実施しています。受付場所については今までと同様に市営住宅課窓口にて対応しました。

5. HARP 申請については前回の 10 月期募集より実施していますが、今回も独自に作成した電子申請窓口により、インターネットでの受付を開始しました。これはお手持ちのスマートフォン等を使用して、広報えにわに掲載されている QR コードの読み取りや、市のホームページに掲載されているリンクから申込することができるものであり、2 月 6 日午前 9 時から 13 日午後 5 時 15 分までの間、休日や祝日、夜間も含めて申請を受け付けるものです。

6. 抽選日時については、令和 7 年 2 月 28 日、午前 10 時から大会議室にて実施する予定です。

8. 入居日については令和 7 年 4 月 1 日であり、順次鍵をお渡しする予定です。

9. 入居資格については従前どおりであるため主だったものを抜粋し記載して

いますが、「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」等となっています。なお、資料に記載はありませんが、今回については前回実施した住替え専用の募集を実施していませんが、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身体障害者手帳を所持している場合や、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を提出できる方については申し込みが可能であり、現時点で2名の入居者より申し込みを受け付けています。

11. 受付者数については、窓口での受付が総計23件、電子申請による受付が総計6件、計29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ており、今回については事前の申し出が2件ありましたが、1件は状況確認の結果、入居要件を満たさなかったため申込せず、もう1件は申し出があったものの来庁されなかったため、受付実績は0件です。

12. 高齢者世帯等向け住宅の募集結果については、恵央団地の住戸について10件の申し込みがあり、抽選玉数は25玉となる見込みであり、桜町団地の住戸については7件の申し込みがあり、抽選玉数は19玉となる見込みです。

13. 申込結果については、新規募集を実施した13戸のうち3戸について応募が無いという結果となりました。応募が無かった住戸は桜町団地2-406号と、同じく桜町団地9-301号です。今回の募集ではエレベーター付き住戸である恵央団地を募集しているほか、1階の住戸を5件募集しておりますので、そういった住戸に募集が集中し、比較的高階層である3階、4階の申し込みが減少したものであると考えられます。未決定住戸の取り扱いについては、次回の6月募集にて改めて募集を実施するか、又は緊急避難が必要となるケースが発生した場合に活用することを想定しています。

14. 電子申請については、申込の20.7%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であると考えられますので、今後も継続する方針です。

質疑応答 特になし

報 告 (2) 令和6年度収入申告の申告方法変更に係る効果検証について

事 務 局 1の経緯として、市営住宅の毎月の家賃決定に際し、入居者は公営住宅法第16条第1項及び恵庭市営住宅条例第17条第1項に基づき、毎年度、収入を申告しなければならないとされています。
従来、収入申告は全入居者に対し、やむを得ない場合を除いて窓口来庁を促して

おり、申告書の作成方法をレクチャーしつつ、添付が必要な収入の確認できる書類について説明を行い、生活状況について口頭で聞き取り対応していたところですが、窓口対応に膨大な時間を要することや、入居者に複数回の来庁を求めることとなり負担となっていた等の課題があったため、業務改善及び入居者負担の軽減の観点から、令和6年度より収入申告方法を変更したものです。

変更内容については第1回運営委員会でもご報告したとおり、郵送による受付や、各団地の空き住戸を活用し投函場所を設置したことや、独自に電子申請窓口を構築し申請を受け付ける体制としました。直接説明を受けながら申告を希望する方や、新しい申告方法に不安を覚える方も一定数おられたので、そのような場合については従前どおり窓口にて対応しています。

また、住民税課税情報の新規連携により、本人の同意がある場合や申告書が未提出で催促に応じない一部の方については税情報を参照し対応しています。

2の実施結果については、1月6日集計時点での数値ですが、郵送が131件で17%、空き住戸を利用した投函が293件で38%、電子申請が72件で9.3%、窓口来庁が174件で22.5%、その他が68件で8.8%でした。94.1%の方が申告を完了し、うち77.5%が窓口来庁以外で対応できました。

新規取り組みの成果としては、窓口対応時間が推定で194時間縮減できたこと、住民トラブル及び困りごと相談の機会が分散化され、より丁寧な対応が可能となったこと、手続きの利便性向上や身体的負担軽減により市民サービスが向上したこと、以上の成果について費用をかけずに実現できたことによる費用対効果の向上が挙げられるものと考えています。

3の次年度に向けた検討事項については、投函先が空き住戸であるのか不安を覚える入居者も一定数いたことから、空き住戸であることを明記すること。投函による申告は当課職員が巡回し回収しましたので切手貼付けは不要ですが、誤って切手を添付する入居者もいましたので、不要であることを明記すること。投函時は任意の封筒に入れて投函する形で結構ですが、封筒の種類についての問い合わせも一定数ありましたので、当課より送付した収入申告案内文書を封筒を再利用し投函するよう促すこと。電子申請入力フォームについて生年月日記入欄を追加する等、一部改善すること。庁内連携推進によって提出書類を削減すること等を考えております。

以上のとおり、収入申告方法の変更については一定の成果があった一方、今年度より新たに始めた試みですので、次年度以降も必要に応じて検証や改善を重ねて実施してまいりたいと考えています。

質疑応答

質問なし

委員

いい取り組みだと思います。介護が必要な入居者にとっても申告しやすく

なったと思います。

事務局 今回はインターネットによる申請が可能となったことから、自身で手続きが難しかったとしても支援者にお手伝いいただければ自宅から申告が可能になったため、申告しやすい環境にできたかと思います。入居者に限らず、支援者の方等からも改善してほしい点等あれば随時ご意見賜りたいと思います。

報 告 (3) 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 については、建替事業の普及啓発等を目的として年に4回発行していますが、今回は12月に発行したニュースです。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について、9月から12月の主な工事内容についてお知らせしています。写真の上から、4階建ての中層棟、写真一番下には平屋建ての低層棟を掲載しています。現在のところ、本年12月の竣工に向け順調に進んでいます。建替住宅への応募については、概要をお知らせしています。また、中段には、5月より実施しました柏陽団地の解体工事が完了した旨を掲載しています。解体戸数は昨年度とあわせ、30棟124戸となっています。

質疑応答

委 員 平屋の写真を見る限り玄関前の段差に手すりがついていないが、今後設置予定でしょうか。また、玄関の幅は一般的な住宅と同様の幅でしょうか。

事務局 これから設置する予定です。玄関幅についても一般的な住宅と同様の幅であります。

報 告 (4) 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 今年度から開始した用途廃止事業ですが、用途廃止や移転に係る機運を醸成することを目的として、四半期に1回、移転事業 NEWS を発行しており、今回は12月に発行したニュースをお知らせ致します。

それぞれの NEWS について、内容についてはほとんど同じ内容となっております。表面については、新たな恵央団地の工事状況について、裏面については、移転するにあたっての重要なポイントについてお知らせしています。下段には、既存の市営住宅における空き家情報について掲載しています。

質疑応答

委 員 外にある物置等の残置物の撤去はどのようにになりますか。まだ使えるような新しい物置もあると感じますが。

事 務 局 物置については市で設置しているものですので、解体工事に合わせて撤去することになります。なお、比較的新しく使用可能な物置については、他の公共施設等で活用することを検討します。

委 員 移転の際に古い住宅で使っていたものを一部処分することになると思いますが、何か問題になるようなことはありますか。

事 務 局 移転の際には処分費用を含んだ移転補償費として179,000円をお支払いしますが、移転の際に残置物がないことを確認してから支給することになりますので、現時点で大きな問題は発生しておりません。

委 員 世帯構成もそれぞれですが、移転補償費の金額は一律でしょうか。

事 務 局 補助金の上限額であること及び世帯構成に違いはあっても住宅スペースは同様であり、試算上適正であると判断したため一律で金額を設定しています。

委 員 外に設置しているガスボンベは個人所有でしょうか。

事 務 局 ガス業者の持ち物となるため、各入居者が契約している業者へ連絡し引き取っていただくよう促しています。

報 告 (5) 新たな恵央団地におけるガス供給事業者の決定について

事 務 局 上段には、現在の市営住宅におけるガス供給事業者を掲載しています。市内のガス供給事業者がメインとなっていますが、平屋建てである柏陽団地や寿第二・第三団地については個別供給となっていますので、入居者がガス供給事業者を決定しています。

新たな恵央団地は、集合住宅である7号棟については全て集中管理となっており、低層棟については棟毎に集中管理となっているため、一律にガス供給事業者を決定する必要があります。そこで、市内のガス供給事業者へのヒアリングを通じて、需要調査を行い、最終的にはヒアリングした内容をもとに、市内のガス供

給事業者の見積合わせを行い、7号棟については北ガスジェネックス、A～E棟については北燃商事へ決定しております。

今後については、竣工する12月を目途に施工主である土屋ホールディングスとそれぞれ調整を進めていくこととしています。

質疑応答

委 員 ガスと灯油の契約はセットですか。

事 務 局 ガスと灯油は別契約です。集合住宅は灯油が集中管理となりますので、灯油協会を通じて令和7年度に公共施設へ灯油を供給する業者を調整しているところです。一方で平屋の住宅については個別にホームタンクを設置することとなるため、入居者自身で個別に灯油供給業者と契約いただくこととなります。

報 告 (6) 新たな恵央団地への入居決定状況について

事 務 局 本年1月から2月にかけて、柏陽団地入居者へ新たな恵央団地への募集案内を行い、抽選会を経て入居決定していますので、ご報告致します。

1に記載しておりますが、新たな恵央団地については80戸整備します。そのうち、2. 柏陽団地入居者の募集を行った結果、他の団地へ入居決定していない39世帯のうち、36世帯が入居決定しております。内訳については、記載のとおりです。

また、今後については、同じく新たな恵央団地への移転を促進している寿第二・第三団地及び若草団地の入居者へ募集案内を行う予定です。対象は43世帯となっていますので、全員が希望したとしても入居できるようになっています。この結果についても、次回以降の運営委員会にて報告する予定です。

質疑応答 質問なし

報 告 (7) 市営住宅の指定管理者制度導入に関するサウンディング型市場調査の調査結果について

事 務 局 前回の運営委員会において、指定管理者制度導入検討におけるサウンディング型市場調査を実施する旨、報告しましたが、今回はその結果を報告します。

本サウンディング型市場調査の目的としては、日々多様化する入居者ニーズに対応するべく、行政と民間事業者が連携し、更なる管理運営体制の強化をしてい

く必要があり、そのために、民間事業者のノウハウやアイデアを広く活用していくことを模索し、サウンディング型市場調査を行うことで、民間事業者から広く意見や提案を募ることを目的としています。

3. 実施概要については記載のとおり、1月から2月にかけて調査実施しており、結果として「6社」に参加いただいています。

4. 対話の内容については、恵庭市における市営住宅の規模においては十分に市場性があることが確認できました。また、約1年後である令和8年度からの導入についても問題ないことを確認しています。アクセス利便性についても、入居者については市役所の様々な窓口で手続きをすることが多いため、市役所周辺における窓口の開設における重要性についても確認できました。市民サービスの向上については、24時間の問い合わせ窓口の確保、管理人業務や除草・除雪業務の外注化、空き家修繕の効率化などが挙げられます。

今後については、本調査を踏まえ、業務内容やリスク分担の精査、費用対効果について検証を進めていきますが、運営委員会においても適宜、報告していく予定です。

質疑応答

委員 市営住宅全体を一括して指定管理者へ委託する計画でしょうか。業務委託料はどのように算出するのでしょうか。

事務局 これから委託する業務内容を精査していき、内容に基づき仕様を積み上げて基準管理費を算出します。その際に市営住宅の維持管理費予算を一つの指標として考えていくこととなります。ただし、現在市で担っている業務だけではなく、入居者が担っている管理人業務等についても含めたいと思っていますので、そういった部分が費用として追加される可能性があります。業務内容や費用については、既に指定管理者制度を導入している他市の動向等も参考としながら精査してまいります。

委員 建物の維持、整備等も含めるとのことですが、近年はごみ処理に関して分別がなされていないことによるトラブル等もあると思うが、民間では管理者がごみ処理について対応しているところもある。こういった細かな部分にも対応いただけるのであれば良いと思います。

事務局 現在は入居者の中から選ばれた管理人を中心に運営いただいています。近年の高齢化により管理人業務が難しいという声も挙がってきていることもあり、管理人業務や見回り等の業務も指定管理業務に含めていけたらと考えています。

- 委 員 指定管理者制度導入にあたり、検討期間はどの程度設けていますか。
- 事 務 局 早ければ令和 7 年度中に公募を実施し、令和 8 年度からの導入を目指しています。
- 委 員 資料の中でも触れられていますが、修繕の関係など、個人事業主のような地元の小さな会社にも発注機会があるような仕組みであることが望ましいと思います。
- 事 務 局 サウンディングの結果では、地元企業との連携について問題ない旨確認できております。仕様書を作成する中でも地元企業の活用については念頭に置いて検討していきたいと考えています。
- 委 員 指定管理者の窓口については 365 日、無休で開設するのでしょうか。サウンディングの結果、窓口を市役所の近くに設けることの実現可能性はどのような反応でしたか。
- 事 務 局 サウンディング参加事業者からも市役所の近くに事務所を設ける必要性については聞き取りができています。窓口の開設については、事務所を無休で開設するといったことはありませんが、コールセンターの設置により 24 時間対応できる等のご意見もあったことから、そのような対応も含めて考えていきます。
- 報 告 (8) 住宅確保要配慮者における総合的な支援策について
- 事 務 局 市営住宅を含む公営住宅には原則、住宅に困窮している世帯を前提に入居審査を進めているところですが、今回については、公営住宅を含む総合的な支援策となります。現在、全国的に高齢者や低所得者が増加傾向にあり、そのことから孤独死が多発し、残置物の処理や家賃滞納などの懸念があります。
- そのことを踏まえ、国では住宅セーフティネット法を改正し、住宅確保要配慮者が安心して居住できる環境整備を手掛けることとなりました。
- 法改正の具体的な内容については、図のとおり、行政と不動産関係団体や居住支援団体がタッグを組み、協議会を通じて、住宅確保要配慮者を支援していくという仕組みとなっています。
- 要配慮の種類については記載のとおりですが、恵庭市においても、国の動きを受け、今後、市役所内の関係部局及び福祉関係団体と協議し、住宅確保要配慮者への対応について検討していきたいと考えています。

2の道営住宅における入居要件の見直しについては、昨今、住宅に困窮している方々について、多岐にわたっているという現状から、道営住宅については入居要件の見直しを行い、従前の枠組みにとらわれず、外国人や拉致被害者等記載のある特定分野の方々についても入居申込みができるように規則を改正しています。

恵庭市については、前段の住宅確保要配慮者の動向も踏まえ、同時並行的に検討を進めていきたいと考えております。

質疑応答

委 員 他市町村ではどのように対応していますか。

事 務 局 他市町村では道営住宅の入居要件見直しに倣って対応する動きが進んでいるようです。本市においても検討を進めていくところですが、先ほど議題1で説明したとおり、現状の要件においても新規入居募集の応募倍率が高い状況ですので、応募いただいても入居できない方がいる中で要件を緩和することの影響を慎重に考える必要があります。

委 員 要配慮者について入居要件を緩和する場合、要配慮者であることをどのように確認しますか。

事 務 局 関係各所と連携の上、要配慮者であることが分かる資料等を確認し対応していくこととなると考えています。

質疑応答（全体） 特になし

5. 閉 会