

令和元年度 第1回 北見市住宅審議会 公開議事録

日	時	令和元年 10月 31日 (木) 午前 9時 30分
場	所	農業委員会 会議室
出席者	委員	一條委員、伊藤委員、汲田委員、高橋(清)委員、高橋(真)委員、 橘委員、牧野委員、和崎委員 (欠席委員：石澤委員、辻委員、前田委員)
	事務局	浅野目副市長 都市建設部 因部長、関山次長 都市建設部住宅債権 楠瀬主幹 都市建設部総務課 土田課長、佐藤係長、福田主事 建築課 村田課長、佐々木係長、米津主事
	その他	
議	事	議案第 1 号「副会長の選出について」 議案第 2 号「北見市公営住宅条例及び管理規則の改正について」 諮問「民法改正に伴う連帯保証人制度について」 その他 報告第 1 号「北見市公営住宅等長寿命化計画について」
会 議 結 果		審議・報告完了。
主 な 議 事 内 容		1. 委嘱状交付（事務局） 出席委員 8 名。  2. 副市長挨拶  3. 審議会開催 ① 議案第 1 号「副会長の選出について」（事務局） 事務局の案により副会長を伊藤委員に決定。  ② 公営住宅の概要について（事務局） 都市建設部総務課長の土田でございます。よろしくお願いたします。公営住宅の概要についてご説明させていただきますので、議案書の 3 ページをご覧ください。 1. 公営住宅制度についてですが、公営住宅とは、「公営住宅法」という法律に基づき、住宅に困窮する低所得者層に低廉な家賃で賃貸することを目的とした住宅です。民間の賃貸住宅とは異なり、世帯収入の上限や、世帯の人数、年齢などによって、入居要件が制限されます。昭和 26 年の公営住宅法においては、法定限度額家賃制度によって、事業主体である市が入居者の家賃を決定していたことから、当時、家賃を定める際の諮問機関という役割を担っていたのが住宅審議会でございます。その後、平成 8 年に応能応益家賃制度に法改正され、平成 21 年に入居可能な収入基準が下げられ、3 ページ下段に直近の新築建替いたしました住宅の家賃を、例として記載しましたとおり、「低所得者

に対する低廉なる家賃での住宅供給向け住宅」という公営住宅の性格がより強固なものとなりました。

次に4ページ、2. 供給方式についてですが、公営住宅は、自治体が国の補助金を受けて建設する「直接建設方式」一定の基準に沿って建設された住宅を買い取る「買取方式」、「借上方式」によって供給されています。北見市は、多くの公営住宅が「直接建設方式」ですが、「借上方式」による市営住宅も現在3棟ございます。

続きまして、3. 入居者の募集についてですが、北見自治区では1年に4回、5月、8月、11月、2月に定期募集をおこない、端野・常呂・留辺蘂自治区では空き住戸が出る都度、入居者を募集しています。申込者数が募集戸数を上回った場合は抽選で入居者を決定し、申込のなかった住宅は、随時、先着順で募集・入居を決定しています。また、部屋数の多い住戸は「世帯向け」、少ない住戸は「単身向け」と設定し、住戸の広さと世帯人数の均衡に努めています。

続きまして、4. 公営住宅の管理でございます。北見市全自治区で4月末現在、市営住宅365棟 4,433戸を管理しており、5ページの団地別管理状況のとおりでございます。

以上で、公営住宅の概要についての説明を終わらせていただきます。

質疑応答：なし

③ 議案第2号「北見市公営住宅条例及び管理規則の改正について」(事務局)

それでは、議案第2号北見市公営住宅条例及び管理規則の改正について、

1. 諮問 「民法改正に伴う連帯保証人制度について」

別紙資料に基づいて、ご説明いたします。別紙資料1の1ページをご覧ください。

1. 民法改正の概要についてであります、

個人根保証契約に極度額の設定が必要となるなど、民法における債権関係の規定の見直しが行われ、令和2年4月から施行されます。

このことによって、公営住宅に新たに入居する者について連帯保証人の確保を継続する場合、個人根保証契約において極度額の設定が必要となります。

また、保証人の請求による債務の履行状況に関する情報提供義務など、記載の5項目が公営住宅に関係するものとして改正されます。

一方で、

2. 公営住宅の保証人制度に対する国の考え方といたしまして、7ページから10ページに添付しています、国土交通省からの通知にあるとおり、

① 近年身寄りのない単身高齢者等が増加していることを踏まえると、今後、保証人を確保することがより一層困難となることが懸念される。

② 住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえると、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないよう

にしていくことが必要であり、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきである。

③ 保証人が家賃債務の保証のみならず実質的に緊急時の連絡先としての役割も果たしていることから、緊急時の連絡先を提出させることが望ましい。

④ 仮に保証人の確保を求める場合には、改正民法の施行に伴い、新たに極度額の設定が必要となるが、その額を明確に定める必要がある。

⑤ 家賃債務保証業者等の機関保証を活用するなど、保証人の確保が難しい方の入居を円滑化していくことが必要であるとしていますが、北海道内の登録業者は札幌市に1件のみという現状もあります。

3ページ、3. 北見市公営住宅における保証人制度についてであります。北見市公営住宅条例で、「入居者と同程度以上の収入を有する者で、市長が適当と認める連帯保証人の連署する請書を提出」を入居の条件としており、また、「高齢であること等により連帯保証人の確保が困難であると認められる者」については、連帯保証人の連署を必要としないことを規定しています。

連帯保証人の役割は、入居者が3ヶ月以上家賃を滞納した場合に、北見市債権管理条例に基づき保証債務の履行を求めるほか、実質的な緊急時の連絡先としての役割を担っていますが、連帯保証人が親族以外の場合、入居者との関係が既に断絶しており、対応が難しいこともあります。

家賃収納状況、連帯保証人に滞納分を徴収した金額を記載しておりますので、ご参照ください。

市は、家賃滞納者に対して、納期内納付がされなかった場合、督促状を発布します。その後、滞納3か月を目途に内容証明郵便にて督促状を送付します。これらの手続きを行った後、納付催告を無視する悪質滞納者について、訴えの提起の準備をし、議会の承認を得て後、民事裁判を視野に納付交渉を進め、それでも応じない場合は裁判での解決を図るとい、手続きを進めております。

次に、②民法改正に伴う新連帯保証人についてですが、

市公営住宅における連帯保証人については、現在「入居者と同程度以上の収入を有する者」としてはありますが、新連帯保証人制度を導入した場合、「極度額を支払う能力のある者」とする必要があり、一定以上の収入や預貯金がある者でなければ連帯保証人となることできないため、連帯保証人を確保することが困難となる懸念があります。

また、家賃債務保証業者等の機関保証を活用した場合、低所得者である入居者の保証料負担の増加や、家賃滞納が発生した場合、保証業者等から市に滞納家賃が支払われるものの、その費用は保証業者等が入居者に請求することとなるため、家賃滞納の繰り返しや保証契約の打ち切りが懸念されます。

さらに、新連帯保証人制度を導入した場合、市は、新連帯保証人あての納入通知書の発行のほか、納入年月日、納入額及び極度額の残額など、新連帯保

証人の債権管理も必要となります。

また、③現連帯保証人についてですが、

現連帯保証人については、令和2年4月1日以降も現行法が適用され、引き続き保証契約が有効となることから、仮に新連帯保証人を求めない場合には、新規入居者と現連帯保証人がいる従前入居者との間で不均衡が生じることとなりますし、現に、滞納家賃を連帯保証人に請求していること、連帯保証人が実質的な緊急時の連絡先となっていることを踏まえると引き続き、現連帯保証人の役割は重要です。また、これまで、連帯保証人を辞任する場合には、新たな連帯保証人を求めていますでしたが、令和2年4月1日以降は、新たな連帯保証人に極度額を設定しなければ、その効力が生じないこととなります。

さらに、高齢など特にやむを得ない事情がある場合には、緊急時における連絡先を確保するなど一定の要件を満たせば辞任を認めることも必要となります。

11ページに、保証人制度を廃止する場合、継続する場合、機関保証を導入する場合の、それぞれのメリット、デメリットを、12ページから13ページに整理すべき事項を、補足資料として掲載しております。

また、14ページに北海道、道内他都市の動向を掲載していますが、いずれも検討中の段階です。

ご参照いただければと思います。

5ページに戻りますが、

4. 北見市公営住宅における保証人制度の今後のあり方についてですが、

参考として、市公営住宅条例及び管理規則に規定する連帯保証人に関連する条項を記載させていただいております。

北見市においても、今後、連帯保証人の確保が困難となることが懸念されるとともに、住宅に困窮する低所得者への住宅提供という目的から、連帯保証人を確保できないために入居できない、または応募しないといった事態が生じないようにしていくことが必要であります。

一方で、連帯保証人がいることで家賃滞納の抑止効果となっていること、滞納家賃を請求している現状もあります。

これらを踏まえ、令和2年4月1日以降の北見市公営住宅における保証人制度のあり方について、住宅審議会に諮問させていただき、ご意見を賜りたいものと考えております。

続きまして、議案7ページをご覧ください、

2. その他としまして、

(1)「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の一部施行に伴い、公営住宅法の一部が改正され、認知症患者、知的障害者、精神障害者など、収入申告を行うことが困難である者について、収入申告義務を緩和するために必要な事項を定めたことから、市条例についても所要の改正を行うものです。

なお、現在、条例第45条第1項、第45条第2項の規定で、収入申告が困難である者について、職員が収入状況の調査確認を行い、収入申告義務を緩和しています。

(2)「会計年度任用職員制度」を規定する改正地方公務員法が令和2年4月1日より施行され、公営住宅管理人が嘱託職員から会計年度任用職員へと身分が変更されることに伴い、規則について所要の改正を行うものです。

### (3) 入居要件等の緩和

昨今の入居希望者等の実態に鑑み、入居要件の市内に居住又は勤務先を有する、連帯保証人資格における市内居住の要件をいずれも廃止するものです。

施行日は公布の日からといたします。

7ページから11ページまで、改正する箇所の条例及び管理規則の新旧対照表を記載しておりますので、ご参照いただければと思います。

以上、私からの説明を終了させていただきます、ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

### 【質疑応答】

(高橋会長)

はい、ありがとうございました。一気に説明されても、なかなか理解できるかなというところもありますが、5ページですね、やはり今後の北見市の公営住宅における保証人制度のあり方ということ、今回諮問されているというふうに私は理解しております。色々ご説明あったなかで、やはり、今後、保証人を確保することがかなり難しくなってくるだろうと。一方、国としての民法の改正によって、今度新しく保証人になる人は、今までにない色々な条件を付けなきゃいけない。そういうなかで、北見市は、今の保証人制度、法が変わったのでそのまま行くわけではありませんけれども、保証人制度の新しい形で継続していくのか、それとも、さきほど他の市町村の動向を一覧表にまとめていただきましたけれども、道も含めて連帯保証人の取り扱いを廃止するという市が多い。このあたり、皆様からご意見いただいて、本日は一つの結論というか、こうしますという形の結論を出すわけではございませんので、次回あらためてご披露させていただくことになるので、その前に、ディスカッションと言いますか、皆様のご意見をいただきたいという趣旨と私は理解しております。そう

いう観点から、どこからでも結構です。ご意見、ご質問、感想でも結構ですし、今の状況、周囲の方でどういう声が上がっているとかですね。その辺ご意見いただきたいと思います。いかがでしょうか。

(一條委員)

よろしいですか。

(高橋会長)

はい。どうぞ。

(一條委員)

少子高齢化って言われておりますけれども、お子さんもいない、親戚兄弟も少ない、すなわち独居老人という、言葉が非常に悪いですが、その方は親戚も兄弟もいないから当然保証人になっていただける方もいないというのが現状ですね。これは、団塊の世代と一部謳われていますけれども、そういう独居老人が非常に増えていまして、そういった状況のなかで、北見市として保証人制度についてどうするのか。保証の事業者としては札幌の1件しかないという話ですから。親戚兄弟がいない方の保証人を、一般の人、他人の方が果たしてしてくれるのか。住宅管理の方が一生懸命やっても無理なんですよ、その辺。

そこで、(家賃を)払ってもらえないということになれば、民事裁判まで持っていくという話なんですけれども、平成30年、実際に2,504,710円、85.4%、45件、活動していただいて、保証人から頂いたということだと思いますけれども、やはり、(保証人が)いなければなくなるという数字が出ているわけですね。そういうことで廃止もできないということになれば、一体どうやるのか。できることなら民事裁判やりたくないということですが、(住宅の運営が)成り立たない状況になっても困るという問題も出てくる。そういう全体を見比べたときに、どこまでは許してどこまでが駄目なのか、そういったところを検討しないとならないのかなと思っています。いずれにしても、滞納というのは、重ならないように日常での督促というのが重要なと思います。大きくならない段階で処理していかないと、金額が大きくなってしまつとこれはもう全然駄目だと思うんです。

あと、自分で財産管理ができないということで、後見人制度というものがあるんですけれども、この後見人さんに責任持たせるわけにはいかない。あくまで財産管理。そうなる情報提供というのも必要かなと。必要に応じてやっていただけるかもしれませんが、それ以外の部分は非常に難しいことだなというふうに思います。以上です。

(高橋会長)

はい、ありがとうございます。

一條さんがおっしゃったように、もしやめるとすると、やめたときにどういう対策をしていくのかということが大事ですよ。連帯保証人がいなくなったら連絡先どうするんだとか、そういうのを含めて、やめるならやめるで判断しなきゃいけないということですね。

(和崎委員)

やめる判断をしたときに、この滞納額が増える、滞納者が増えるということにつながったのではまずいですよね。

(高橋会長)

そうですね。

(和崎委員)

いかに抑えられるか。

(高橋会長)

そうですね。そこが一番重要ですね。ある意味、抑止力になっていたところの連帯保証人がなくなった時に、このままただらと垂れ流しにされてしまうのかという。

(汲田委員)

単純な質問なのですが、契約するときに、お支払い方法として引き落としにする方が多いのか、それとも自分で銀行に行って振り込むのか。ちょっとお尋ねしたいなと思ひまして。

(高橋会長)

自動的に引き落とされるのかどうかですね。どれくらいの割合ですか。

(事務局)

具体的な数字については、押さえていないので、ここで答えはできないですけれども、最近では引き落としを選ぶ方が多いかなとは思ひます。ただ、従前どおり納付書という方もいますので、それぞれだと思ひます。

(和崎委員)

今の続きですけれども、滞納者の方というのはどちらが多いんでしょうか。

(事務局)

一概にどっちが多いというのは…。口座にお金が入ってなくて引き落とし

ができなくて滞納という方もいらっしゃいますし。入居者のうちの約9割は正常に納付されているんですけども、1割の方については納め忘れ、それぞれの事情によって滞納ということになりますので、そういった方の事情に応じて、納付相談を行いながら、徴収をして、滞納額の圧縮に努めているのが現状でございます。

(高橋会長)

ご意見いかがですか。

(一條委員)

催告状を発行するのは3か月滞納している人が対象ですよ。これから、たとえば、保証人制度を廃止したとしたならば、それ(催告状のタイミング)がいいのかどうかという見直しをしなければならぬと思うんですよ。基本的には毎月納めていただくことが原則であって、3か月くらい待つ方がいいのかという。ですから、3か月滞納は緊急で非常事態だと判断しても(いいのでは)。基本的に内容証明を送ったら、お支払いしていただけるんですか。

(事務局)

約6割以上の方に納めていただいているというのが現状です。

(一條委員)

このことについてですけど、保証人としての事業者がいるわけですけども、こういう改正を伴いまして、国としてもそういう事業者を増やしていく考えはないんですか。

(事務局)

保証機関の事業者ですか。

(一條委員)

はい。

(事務局)

たぶん今後進んでいくというふうに思いますが、今現在登録されているのは北海道では1社のみ、徐々に増えていくだろうとは推測されます。

ただ、さきほどもご説明させていただきましたが、保証機関が保証人になっていただけると、市としては緊急連絡先にはなっていないので、その問題が一つありますし、滞納は勿論保証機関がやってくれますけども、今度は保証機関が入居者に対して手数料を取ったり、もっと保証料を取ったりということがあるので、結果的にそっちの保証業者にお金を払うためにうちの家賃を



また滞納しなければならないという悪循環もありえるのではないかということが一応懸念されています。

(一條委員)

ただ、私が言ってるのは、入居条件として、保証者がいなければならないという前提に立った時に、(保証人が見つからない人は) 困るわけですよ。そうすると、その部分については、保証の事業者があれば入居できるということなので、緩和される部分がありますよね。ですから、その条件がないと入れないというのがまず問題ですよ。改正すれば(保証者がいなくても) 入れるけれども、その維持管理をどうするのかということになると、やっぱり金が入ってこないと市営住宅の運営の問題がありますので。そこを両方、総合的に見たときにどうかという。

(高橋会長)

いかがですか。廃止するのも課題があるし、新保証人制度を継続していくのも課題があると。

(一條委員)

前家賃をもらうわけにはいかないんですか。たとえば一か月保証金とか、一般住宅は、ありますよね。市営住宅法ではそういうの、だめなんですか。

(事務局)

入居の時に家賃2か月分を敷金としていただいております。

(一條委員)

いただいているんですか。そこから発生して、(催告が) 3か月ということですか。

(事務局)

その敷金については、最終的に退去された時に修繕に充てられたりしますし、滞納家賃にも充てられます。ただ、何も修繕する必要のないような公営住宅で退去された方には、そのまま2か月分お返ししています。

(高橋会長)

これからは連帯保証人制度を続けること自体がかなり難しくなっていくので。基本的には廃止の方向で行くのかなというのが個人的な意見ではあるんですけど。一條さんがおっしゃるとおり、廃止した時に、ただ滞納が増えていくのでは困る。

(和崎委員)

滞納する方の年代というは。偏りというのはあるんですか。

(事務局)

若い方もいれば、それはもう人間の性格もありますので。そこは、どの年代に多く分布しているかという、その生活状況ですね。母子の方で入居されている方もいれば、高齢でご家族の方とも近所とも関わりがなく、家賃を毎月納めていた方が納められなくなってきて、よく見ると介護の問題が発生しているケースもあるので。滞納で年代がどこが多いんだというのはちょっと厳しいご質問かなと。

(高橋会長)

かなりバリエーションがあるということですね。だから、その人たち向けの対策というのなかなか難しいということですね。

(事務局)

若い方で納付意識が少ない方もご想像のとおりいらっしゃるということもありますので。結果として、滞納額として見れば年代がバラバラに分布するということですね。

(橋委員)

連帯保証人が親族以外の方について、(交流が)断絶しているということは、内容はどのような内容なんですか。

(事務局)

例えばですね、例を挙げさせていただくと、昔勤めていた会社の上司の方がなつたと。何十年経って、当然何回か転職していて、羽振りのいい時に「俺がなってやる」って(保証人に)なって、保証人の方も入居されている方も何十年も音信不通になっていて、書類上だけずっと残っていて、滞納が始まった時に照会かけてご連絡させていただくともう「20年、30年会ってないし、どこにいるかも知らなかった、たしかにその書類は昔書いたような気がする」というようなお話をされる方もいらっしゃる。

連帯保証人通知をして、そういう知人の方でまだ交流がある場合については、連帯保証人の方が支払うということだけではなく、その方から家賃の納入を促してもらうとか、何やってるんだと指導してもらったりですね、それを受けて本人が支払うという場合もあります。3ページにある連帯保証人に通知して徴収した金額というのは、連帯保証人のみから得た金額ということではなくて、連帯保証人通知をしたことによって納入された金額ということで、本人が払った額が大体7割、8割ですね。保証人の方が立て替えて払ったというのは、

この中では2～3割というところが実情でございます。

例として挙げさせてもらいましたけど、昔で行くと「保証人いないんだよね」と言ったら「俺がなってやる」という親方、丁稚みたいなそういった関係でなってもらっていたというのが書類上何十年も残っていたという場合もありました。

(一條委員)

もう一点よろしいですか。

(高橋会長)

はい、どうぞ。

(一條委員)

民間のアパートとか、そういうところは滞納されましたら出ていただくことになると思うんですけど、市営住宅の場合に退去してもらう条件というのは、どのようなことであれば退去していただくということが決められているんですか。ないんですか、退去規定。

(事務局)

一つが、今の家賃の関係もあります。それから入居していただくときに、最後に請書という形で誓約書をいただくんですけど、そこには他人に迷惑をかける点か、何点かあります。

(一條委員)

そうすると、滞納するということは何か月なんですか。退去する条件として。

(事務局)

そこが、3か月を目途に催告状とかは出していきますが、納付交渉がされて、例えば、毎月の家賃は払えないけど少しずつ払っていくよという誓約書があったりすると、そこで家賃が納まっていますので入居が伸びるという形にはなっています。こちらは何が何でも退去ということではないですが。相談には乗るということで、交渉していく形になっています。

(和崎委員)

保証人の立場からしたら、早いところ、少ないうちに通知してくれというのが本音かなと思いますね。

(高橋会長)

よろしいでしょうか。高橋(真)さんいかがですか。

(高橋(真)委員)

14ページの各自治体の動向を見ていると、住宅管理連絡会議構成自治体11市のうち廃止は7と決まっているようなんですけども、この廃止の主な理由はわかるんですが、救済措置みたいなものはどこの市にもあるんでしょうか。

(事務局)

この廃止を検討している自治体についても、まだ制度設計がされているところなので、救済措置だとかそういうことについても、まだ具体的なところは決まっていないということで聞いております。

(高橋(真)委員)

その辺も最後に知りたかったなと思いました。

(高橋会長)

次回までにそういうところは議事録から拾いあげるのはできますよね。どんなところがポイントになっているとか。議会に出てくることってというのは今出てきたことと同じだと思うんですよね。廃止した時に、結局その滞納がどんどん増えていかないように何をしなきゃいけないのかっていうことを議論したうえで廃止するかしないかを決断されているはずなので。そのあたりの資料を少し整えていただければ。

牧野さんからは？

(牧野委員)

各自治体の状況もまちまちなので、方向性出すのは、非常に検討していかなくちゃいけないかなと思います。ここで質問、ちょっとそぐわないかもしれないんですけども、公営住宅家賃収入にかかっている連帯保証人の制度だと思うんですけど、市の他の制度で連帯保証人を求めている制度は何かありますか。それと一緒に市としての方向性を出した方が良いのかなと思います。もしあれば、何か教えていただければ。

(事務局)

わかる範囲で行くと、奨学金は連帯保証人が付いていますよね。そちらのほうは今どういうふうに取り組まれているか、今はちょっとわかりません。

(一條委員)

市の奨学金制度については、保証人付けてますね。

(高橋会長)

滞納なんていうことはないんですかね。

(一條委員)

焦げ付きはないですね。大体親が払うんですよ。子どもさんに対しての契約なんです、奨学金は。子どもさんが払うという条件になってお貸しするんですけど、ほとんど今は、子どもさんが払うでなくて親が返済しているという状況です。

(高橋会長)

保証人は親御さんじゃなく他の方がなっているんですか。

(一條委員)

いや、親御さんです。

(高橋会長)

他、そういった制度があれば、調べておいてください。

(事務局)

はい。

(高橋会長)

何かございますか。

(一條委員)

基本的には、保証人制度というのは、(保証人を)見つけれられる人もいるわけですから廃止にしないで、どうしてもいない方についてはどうするかっていうのは、別個に規定を作って、家賃問題とか含めて総合的に見直しをかけて、そういう人には厳しく支払い状況も扱って、二本立てですることが必要なんじゃないかなというふうに思いますね。

あと、所得審査によって入居できるかできないかという基準があるんですけども、隠し財産的な、要は、所得は少ないけども資産は持っている方がいるんですよ。今、条件見ましたら、所得ですよ。所得じゃなくてその方の資産がどのくらいあってどうだという見方に変えていかないと、支払いの問題についても、所得は少ないけど隠し財産的な資産を持っているよねということによって、住宅の滞納分払ってくださいと、こういう考え方を持っていかないと。住宅のなかの基本的な考えも少しですね、基準を変えていかなきゃならないのかなというふうに見ていて感じました。

(高橋会長)

一点だけ。保証人制度を継続するということの保証人は、今度は新たな保証人制度になるわけですね。

(事務局)

そうです。

(高橋会長)

ですよ。ですから、やっぱり今まで以上に、債権管理も含めてやっていかなければいけない。簡単に今までの絞り出しじゃなくて、そういうところも含めて考えないと。ただ単に今の保証人制度がそのままというふうには、もう国の制度、民法が変わったので、そうはいかないと。そこのところも一つネックになっていくのかなと思いますので。それも含めて、一度、事務局の方で整理していただいて、次回、もう一度皆さんにご意見いただきながら、北見市の方向性をまとめていきたいというふうに思いますのでよろしくお願いします。ありがとうございました。

はい、それでは、続きまして議案は終わりました、報告第1号「北見市公営住宅等長寿命化計画について」ということでご説明をお願いいたします。

④ 報告第1号「北見市公営住宅等長寿命化計画について」(事務局)

それでは、報告第1号 北見市公営住宅等長寿命化計画の見直しについてご説明申し上げます。

別冊資料2をご覧ください。

初めに、表紙をめくっていただき目次についてであります。公営住宅等長寿命化計画は、2016年8月に国から示された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に則り策定を進めるものであり、そのなかでは、記載すべき項目について明示されていることから、指針に則し、「1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的」から「1.1. ライフサイクルコストの縮減」までの11項目からなる構成を予定しております。そのなかで、現時点では、「3. 公営住宅等の状況」までの策定作業が終了いたしましたので、本日、ご報告いたします。

1ページをご覧ください。はじめに、「1. 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的」についてであります。北見市では、北見市総合計画が示す住宅施策の基本方針を具体化し、計画的・効率的な公営住宅の整備を図るため、1997年度に「公共賃貸住宅総合再生計画」を策定し、計画的な建替事業の推進に取り組んでまいりました。

その後、国の住宅施策の方針が「量的供給」から「ストック重視」へ転換されたことにより、2005年度に「北見市公営住宅ストック総合活用計画」を策定いたしました。2006年3月の合併に伴う計画の見直しが必要となり、また、2009年度には国の制度改正がなされ、「公営住宅等長寿命化計画」が新たに創設されたことから、2010年3月に「北見市公営住宅等長寿

命化計画」を策定し、2015年3月には、2024年度を目標とする計画の見直しを実施したところであります。

また、2016年8月に、国により「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、点検、データ管理の位置づけ、計画修繕の実施、事業手法の選定方法、ライフサイクルコストの算定手法の改定が行われました。

今回の「北見市公営住宅等長寿命化計画」の見直しは、前回の見直しから5年が経過すること、昨年度に上位計画である「北見市住宅マスタープラン」の見直しを行ったこと、さらには、国により「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されたことから、改定後の策定指針に則り見直すものであります。

次に、1-2. 目的についてであります。本計画は、公営住宅等の適切な更新およびライフサイクルコストの縮減を図ることを目的としています。

1-3. 計画の位置づけは、本計画は、「北見市総合計画」の住宅分野における基本計画として、昨年度に策定した「北見市住宅マスタープラン」を上位計画とした公営住宅等の長寿命化を図るための整備・保全・活用等を定める事業計画として位置づけます。

2ページをお開きください。

図表1-2の策定体制では、事務局である北見市建築課で原案を作成し、庁内調整会議と連携を図り、また、北海道や当住宅審議会へも報告を行いながら策定を進めてまいります。市民に対しては、議会へ報告を行うとともに、パブリックコメントを実施する予定であります。

続きまして、2. 計画期間については、2020年から2029年までの10年間を計画期間とし、概ね5年ごとに、必要に応じ見直しを行ってまいります。

3ページをお開きください。

ここから、公営住宅等の状況についてご説明いたします。

はじめに、3-1. 公営住宅等の概要についてであります。本市では、市営住宅と道営住宅を併せた公営住宅と中堅所得者等を対象とした特定公共賃貸住宅が供給されています。2019年3月現在、市営住宅53団地4,353戸、道営住宅10団地567戸、特定公共賃貸住宅6団地80戸、合計5,000戸の公営住宅等が供給されており、その数は、市の総世帯数61,370世帯の約8.1%にあたります。

4ページをお開きください。

自治区別の管理戸数の推移でありますが、北見自治区には3,445戸が管理されており、総管理戸数の77.7%になります。端野自治区には市営住宅、特定公共賃貸住宅を合わせ288戸が、常呂自治区には合計292戸、留辺蘂自治区には合計408戸が管理されています。

5ページに公営住宅等の団地別概要を、6ページから9ページに自治区ごとの位置図を掲載しておりますので、ご確認ください。

続きまして、10ページをお開きください。

3-2. 公営住宅等の現状についてであります。はじめに、(1) 構造、耐用年限についてご説明いたします。①構造別・竣工年代別戸数の状況ですが、図表3-4には構造別戸数を示しており、市営住宅では、耐火構造が84.5%、その他の構造が15.5%、

特定公共賃貸住宅では、耐火構造が95%、残りは木造となっています。

図表3-5をご覧ください。

市営住宅と特定公共賃貸住宅の構造別、竣工年代別の戸数をグラフ化しております。左のグラフ、市営住宅では、竣工後30年が経過する平成元年以前に竣工した建物が2,578戸あり、約6割を占めています。

11ページに自治区別の構造、竣工年代別戸数の状況を掲載しておりますので、ご確認ください。

次に、12ページをお開きください。

②建物の老朽化状況についてであります。2019年3月現在、耐用年限を経過している市営住宅は、408戸、9.4%となっており、10年後の2028年度には478戸、11%となります。また、建替えや用途廃止の目安となる耐用年限の1/2を経過している住宅は2,035戸、46.7%と約半数となっており、2028年度には3,101戸、71.2%を占める状況になります。図表3-7に建物の老朽化状況を構造別に、13ページから15ページに自治区別の老朽化状況を掲載しておりますので、ご確認ください。

続きまして、16ページをお開きください。

ここから、公営住宅等の整備の状況について住戸内、共用部、屋外に分けてご説明いたします。はじめに、(2) 住戸内の整備状況のうち、①住宅設備の整備状況についてですが、本年3月現在、浴室が設置された住宅は全体の98.6%となっており、台所、洗面所、浴室の3ヶ所に給湯設備が設置された住宅は50.7%、段差解消と手すり設置の高齢化対応が施された住宅は24.8%となっています。

特定公共賃貸住宅は、すべての住宅で浴室と3ヶ所給湯設備が整備されており、高齢化対応が施された住宅は22.5%となっています。17ページ、18ページに自治区別の住宅設備の整備状況を掲載しておりますので、ご確認ください。

続きまして、19ページをお開きください。

(3) 共用部の整備状況についてご説明いたします。①自動給油設備につきましては、入居者の灯油運搬にかかる労力を軽減し、利便性向上を図る目的で順次導入をしてきており、資料に記載の団地において整備済みとなっています。②エレベーターにつきましては、平成14年の公営住宅等整備基準の改定前は、原則、6階建て以上の住宅に、改定以降は3階建て以上の住宅に設置が義務化されており、資料に記載の団地で設置しております。

20ページをお開きください。

屋外の整備状況についてであります。①駐車場は、管理戸数に対して、北



見自治区で92%、端野自治区で49.6%、常呂自治区で35%、留辺蘂自治区で38.4%の整備率となっています。特定公共賃貸住宅では、端野自治区85%、常呂自治区108.3%、留辺蘂自治区100%の整備率となっています。21ページ、22ページの図表3-14に団地別データを掲載しておりますので、後ほど、ご確認ください。

次に、23ページをお開きください。

(5) 入居状況と空家率についてご説明いたします。本年5月現在、市営住宅等4,433戸のうち、入居戸数は3,595戸となっており、建替えや改善事業、用途廃止に向けて募集を停止している政策空家を除いた空家率は14.1%となっています。

自治区別の政策空家を除いた空家率は、北見自治区で12.7%、端野自治区の市営住宅で11.3%、特定公共賃貸住宅で32.5%、常呂自治区の市営住宅で28.2%、特定公共賃貸住宅で8.3%、留辺蘂自治区の市営住宅で15.8%、特定公共賃貸住宅で14.3%となっています。

次に24ページ、(6) 応募状況についてであります。平成30年度における市営住宅の応募状況は、222戸の募集に対して450件の応募があり、倍率は約2倍となっています。特定公共賃貸住宅は、2戸の募集に対して応募はありませんでした。自治区別の応募倍率は、北見自治区は2.6倍、端野自治区は1.0倍、常呂自治区は0.3倍、留辺蘂自治区は0.2倍でした。

以上が、北見市公営住宅等長寿命化計画における1. 背景・目的から3. 公営住宅等の状況までについての説明であります。

今後につきましては、こうした公営住宅等の現状を踏まえながら、国が定めた策定指針に則り、事業手法の選定や実施方針、事業計画について検討を進め、当住宅審議会や議会への報告、パブリックコメントを経て、今年度末の策定に向け作業を進めてまいります。

続きまして、今回の長寿命化計画見直し作業に伴い、入居者を対象としたアンケートを実施しましたので、結果についてご報告いたします。

資料25ページをお開きください。

はじめに、アンケート調査の目的と調査方法についてであります。調査目的は、市営住宅について、入居者の居住状況に関する意見等を把握し、今後の整備の基礎資料とするものです。調査対象は、長寿命化計画の計画期間内に建替え、改善等の整備が想定される住棟および団地に入居する2,512世帯とし、回収数は1,050票で、回収率は41.8%でした。26ページから29ページに集計結果を掲載しております。アンケートでは、住宅の広さや部屋数についての満足度が高かった半面、結露やカビ対策、浴室に関して特に不満を感じる割合が高いなどの結果となっています。

このアンケートにつきましては、入居者が住環境について感じている実態を示すものとして、今後の住宅施策の基礎資料としていきたいと考えております。

以上で、北見市公営住宅等長寿命化計画についての報告を終わります。

【質疑応答】

(高橋会長)

はい、ありがとうございました。何かご質問あれば。

(橋委員)

応募状況の關係の説明を受けたんですけどね、常呂と留辺蘂が非常に少なくなっていて、この内容的なものはわかりますか。応募件数が少ないことの、理由が何かわかっていれば。

(事務局)

これが原因だというのはなかなか申し上げにくいですが、常呂については、一つは立地ということがございまして、一つの団地については、かなり空き家率の高い団地というのがございまして、そこについては、小学校であるとか、商業施設からちょっと離れているという団地でございまして、改善事業で手を入れて改修とかもしてるんですけども、入居率が低いというような実情がありますので、立地ということも一つ、原因かなというふうに考えております。

(橋委員)

大体言っていることはわかるんですけども。家賃の高い低いという問題はないんですか。

(事務局)

今は応能応益家賃制度というかたちになっておりますので、住宅が古くなればその率も低く算定されていくので、家賃についてはそんなに高くなってはいないと思うんですが。

(橋委員)

ちょうど耳にした話なんですけど、家賃が高いと。こんなに払うのであれば、住宅を購入して支払っていく方が得という、そういう話が耳に入ったものですか、ちょっと聞いてみたんです。

(和崎委員)

やはり、古い住宅の空き家率が高い？それとも、新しくても埋まらないんでしょうか。

(事務局)

いえ、北見自治区も、たぶん全体的にそうですが、古い住宅、それから、エレベーターのない住宅については、やはり応募がありません。そこはやはり、高齢化の関係もあるのかなとは思いますが。もちろん、高栄西町の新築であれば6倍ですとか、お高い倍率になります。

(高橋会長)

その他ないですか。

(なし)

(高橋会長)

はい。それでは、その他で、何か皆さまから、あれば。

(一條委員)

マスタープランのほうで本当は話さなきゃいけない内容だったのかもしれませんが、民生委員の一斉改選ということで、310名、継続の方とおやめになる方と、その後任さがしを、民生委員になっていただけませんかという話で、探しているわけなんですけれども。

その段階で、住宅状況のなかで、一般住宅と市営住宅、道営住宅というのが密集してしまって、一つの町内会で、そういうところにおいてはなかなか町内会の役員もやってもらえない、あるいは民生委員も当然やってもらえないというような状況が発生してしまっていて、苦慮しているというのが現状であります。マスタープランのなかで申し上げればよかったですけれども、一般住宅と市営住宅との兼ね合いとして、ある程度混合しなきゃならない、こういうこと目の線を今後持っていかなきゃならないのかな。そのことによって地域の運営、安全安心で住みよいまちづくりっていうのは、高齢者ばかりだったら災害が出たときに支援する人もいないですよ。そういう問題が発生するわけですよ。したがって、やはり若い人たちと共存共栄ですすめるまちづくりも考えていかないと。あそこは高齢者ばかりというふうになってしまうと、今後のまちづくりとして問題なのかなと思いますので。市営住宅の建設に当たっては、こういうことを重要視しながら、考えていただくべきかなあというふうをお願いしております。以上です。

(高橋会長)

ちょっと住宅審議会の話ではないですね。今の話は都市マスタープランの方に入ってくる話かもしれないです。その時にぜひ考えていただければと思います。はい、ありがとうございました。

その他ございますか。事務局からその他ございますか。よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。

それでは、用意しました議題は全て終了しました。これを持ちまして、令和

	<p>元年度第1回北見市住宅審議会を終了いたします。それでは事務局にお返しします。</p> <p>(事務局)</p> <p>高橋会長、ありがとうございました。委員の皆さま、おつかれさまでございました。</p> <p>それでは、本日の審議会はこれで終了いたします。お忙しい中ご出席賜りまして、ありがとうございました。次回の審議会なんですけども、日にちの確定はしておりませんが、12月の下旬を予定してございます。年末の非常に大変忙しい時期かと思えますけども、12月の下旬に設定させていただき、また別途、ご案内の方を差し上げたいと思っております。会議の方はこれで終了いたしますが、このあと、公営住宅等の今日は視察が予定されておりますので、お時間のゆるす限りご出席のほういただければと思っております。車の方も用意しておりますので、こちら終わりましたら駐車場の方へ移動していただきたいというふうに思います。それでは、本日の会議の方終了させていただきます。大変お疲れ様でした。</p> <p>(終了)</p> <p>⑤視察 高栄E団地3号棟、若葉団地</p> <p>⑥閉会</p>
備 考	<p>当日の議案は都市建設部 総務課の窓口で閲覧できますので、希望する方は北2条仮庁舎4階の窓口へご来庁いただきますようお願いいたします。</p>