

令和元年度 第2回 北見市住宅審議会 公開議事録

日 時	令和元年12月25日(水) 14時00分～14時45分	
場 所	北2条仮庁舎3階 庁議室	
出席者	委 員	石澤委員、伊藤委員、岡田委員、汲田委員、高橋(清)委員、高橋(真)委員 橋委員、戸田委員、前田委員 (欠席：牧野委員、和崎委員)
	事務局	辻市長 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「北見市公営住宅条例及び管理規則の改正について」 答申(案)「民法改正に伴う連帯保証人制度について」 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	<p>1. 委嘱状交付(事務局) 出席委員9名。</p> <p>2. 市長挨拶</p> <p>3. 審議会開催</p> <p>① 「北見市公営住宅条例及び管理規則の改正について」 答申(案)「民法改正に伴う連帯保証人制度について」(事務局) それでは、議案第1号「北見市公営住宅条例及び管理規則の改正について」、説明させていただきます。</p> <p>はじめに、前回の審議会でご指摘をいただいております、道内他市の状況、当市の連帯保証人の現状、公営住宅家賃収納に係る債権管理の現状も合わせてご説明いたします。</p> <p>1. 北海道及び道内他市における連帯保証人制度の方向性についてですが、議案書2ページ、別紙資料1をお開きください。北海道は、北海道住宅対策審議会の、連帯保証人制度を転換することが望ましいとの答申を受け、令和2年4月1日以降、連帯保証人を求めないこととしていますが、道内他市は、北海道の調査によりますと、回答のあった32市のうち15市で、連帯保証人を継続する状況であります。資料1の下段にありますとおり、網走市におきましても未だ検討中ではありますが、同様に廃止する方向で進められているようです。</p> <p>続きまして、2. 北見市における連帯保証人についてですが、別紙資料2ページにあります一覧をご参照ください。北見市における連帯保証人の選任が必要な制度は、公営住宅及び特定公共賃貸住宅を除き、全て貸付に関する制度であるため、民法改正後も極度額の設定はございません。</p>	

議案書2ページをご参照ください。

3. 平成30年度新規入居者の連帯保証人の状況についてですが、平成30年度新規入居者は234件ありました。連帯保証人は、入居者の家族及び親族が全体の83.7%を占めています。年齢構成は51歳以上70歳以下が全体の53.8%となっており、収入及び所得については、100万円以上が全体の84.6%となっております。

また、4. 連帯保証人が免除されている入居者については、令和元年12月1日現在、連帯保証人が免除されている入居者は、全入居者3,549件のうち23件で、生活保護受給者が10件、ほかは高齢者となっております。また、23件のうち1件で家賃滞納が発生しています。

続きまして、議案書4ページをお開きください。

5. 連帯保証人制度の継続について(1) 連帯保証人の役割ですが、市は、滞納家賃を連帯保証人にも請求しており、これを受けて、連帯保証人自身または連帯保証人が入居者に納付指導を行ったことで、家賃が納入されているものもあります。

また、高齢入居者の安否確認など緊急連絡先として、さらに、死亡退去時における住宅内の遺品処分、整理などの役割も担っております。

別紙資料3ページをお開きください。債権管理フロー図にありますとおり、公営住宅に入居した時点から日割りで家賃が算定され、その月の家賃は、その月末までが納期限とされる納付書が配布されます。納期を過ぎると、翌月20日前後に督促状が配布されます。前月分の家賃を督促状が配布される翌月20日までに納めていない入居者、毎回300件以上となりますが、督促状が配布され、納付を促すこととなります。概ね、家賃3か月以上滞納されてきますと、フロー図なかほどの催告(予告)、催告(請求)、連帯保証人通知と、完納されない限り債権管理の方針に基づいて、通知毎の内容が厳しくなり、悪質な滞納者には、強制執行手続きに移行するための準備に入ることとなります。

議案書4ページに戻りまして、(2) 保証の極度額設定では、道内他市の連帯保証人制度を継続するところは、家賃の12ヶ月分が多く、判決における連帯保証人の負担額も、13.2ヶ月分が平均値となっております。別紙資料4ページに記載していますとおり、極度額は、来年の4月1日以降は入居請書に明記しなければなりません。

続きまして、(3) 連帯保証人の条件は、極度額を支払い可能な収入または所得を有するものとします。

(4) 新たに発生する市の債権管理業務としまして、1点目として、入居者の滞納家賃に係る連帯保証人の保証債務の残高を管理し、2点目として、連帯保証人から請求があったときは、家賃支払いの履行状況を情報提供しなければなりません。

(5) 連帯保証人を選任できない場合の対応についてですが、北見市公営住宅管理規則第8条第2項で、連帯保証人を必要としないことができる者の条件

は、高齢であること等によりと規定し、「高齢であること等」とは、現在は、60才以上の高齢者のほか、犯罪・DV被害者、生活保護受給者を対象としています。今後は、障害者、母子・父子世帯など、社会的弱者と言われている方々を拡充するとともに、免除した場合は、緊急連絡先を選任することを条件とします。

続きまして、議案書5ページをお開きください。(6)民法改正以前に選任された連帯保証人は、極度額を設定しない連帯保証人として継続します。

また、その連帯保証人が辞任する場合は、極度額の設定がある新たな連帯保証人を選任しなければなりませんし、新たな連帯保証人を選任できない場合は、緊急連絡先を選任させることとなります。

以上のことから、検討した結果を踏まえ、6. 答申案の考え方についてですが、本市公営住宅の連帯保証人が、滞納家賃の回収、滞納家賃に対する抑止力及び入居者の緊急時連絡先としての役割を担っており、今後もその役割が重要であることから、令和2年4月1日以降も、連帯保証人制度を継続することとしたいと考えております。

ただいま、ご説明させていただいた内容をまとめ、議案書6ページから7ページの、答申(案)とさせていただいております。6ページをお開きください。当審議会は、令和元年10月31日に民法改正に伴う連帯保証人制度について諮問を受け、北見市公営住宅における連帯保証人の役割と現状、北海道及び道内他市における民法改正への対応等を踏まえ、審議を行い、以下の結論を得た。

民法の一部を改正する法律が令和2年4月1日に施行されることに伴い、極度額を定めなければ連帯保証人との個人根保証契約は無効となることから、公営住宅新規入居者に係る連帯保証人についても極度額を定める必要がある。

国は、近年身寄りのない高齢者が増加していること等を踏まえ、公営住宅が住宅に困窮する低額所得者への住宅提供を目的としていることから、連帯保証人を廃止することが望ましいと通知している。

北海道は、住宅対策審議会の答申を受け、連帯保証人を求めないこととした。

道内他市は、15市が連帯保証人制度を継続する状況である。

7ページ下段に記載していますとおり、本市公営住宅連帯保証人は、入居者の家賃滞納に対する抑止力及び緊急時連絡先の重要な役割を担っていることから、市住宅審議会は連帯保証人を継続することが望ましい。

また、継続するに際して、保証の極度額設定、債務履行状況の情報提供、さらに、保証人免除の拡充を図り、住宅に困窮する低額所得者への安定的な住宅に努めることと答申しております。

以上で、私からの説明を終わらせていただきます、ご審議のほど、よろしくお願いたします。

【質疑応答】

(高橋会長)

はい、ありがとうございました。只今事務局より、答申（案）について、最終的な結論ということでご説明いただきました。これまでに前回皆様からいただいた意見、こういうようなところも調査してくださいということも含めて、調査していただいた結果が別紙資料1、2、3というふうにございます。道としては保証人を求めないということでございますけれども、他の市に関しては半数が保証人を継続していくということでございますし、やはり、どうしても、家賃滞納の抑止力になっているところもありますし、保証人を選任できない場合には免除もあるということです。皆様に協議いただきながら最終的には答申（案）という形で、6ページ、7ページのとおりとなっています。これに関してご意見、ご質問等あればいただければと思います。いかがでしょうか。

（戸田委員）

我々も、企業でお金を借りるときは、連帯保証を2人までとられるんですけども、最近は経営者保証に関するガイドラインができて、そういうものはなくしていこうと。というのは、連帯保証人をつけると結局その後の存続意欲を失うとかですね、色々なことがあるので、それは時代の趨勢なのかなと思います。ただ債権は補填されなければならないと思うので、何らかの抑止力が必要かなと。極度額を設けるというのは、これはいいと思いますね。

（高橋会長）

いかがですか。ご感想など。

〈特になし〉

（高橋会長）

よろしいですか。その他、皆さんよろしいでしょうか。ご意見なければ、このような答申で北見市に提出するということによろしいですか。はい、ありがとうございます。それでは、了承いただきましたので、提出させていただきます。どうもありがとうございました。

はい、それでは、議案が終わりまして、報告がございますので、報告に進んでいきたいと思います。報告第1号でございますが、「北見市公営住宅等長寿命化計画について」ということでございます。まず事務局よりご説明いただきまして、皆さんからご意見、後程いただきたいと思います。では、事務局よろしくをお願いします。

② 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）

それでは私から、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させていただきたいと思います。

前回10月の当審議会では、公営住宅等長寿命化計画の背景と目的、計画期

間、公営住宅の状況についてご報告いたしました。本日は、その後の「計画の対象と事業手法の選定」、「長寿命化に関する実施方針」、「ライフサイクルコストとその縮減効果の算出について」ご説明いたします。

資料につきましては、別冊資料1と2を事前に配布しておりますが、別冊資料2が本編となっております。それを要約した概要版が別冊資料1でございます。本日は、別冊資料1に沿ってご説明いたしますので、ご覧いただきたいと思います。

まず、始めに1ページをご覧ください。1、「公営住宅等長寿命化計画の対象を事業手法の選定」についてですが、1-1. 計画の対象は、2019年3月末に本市が管理する市営住宅と、中堅所得者用住宅である特定公共賃貸住宅を合わせた365棟4,433戸および、これらの団地に付属する集会所等の共同施設とします。

1-2. 目標管理戸数については、昨年度に策定した「北見市住宅マスタープラン」で2028年度の道営住宅を併せたストック数を4,500戸と設定しており、このストック数を基に、本計画の目標年次である2029年度における数値を推計し、4,463戸と設定いたします。内、道営住宅を除いた市営住宅の目標管理戸数は、市営住宅3,843戸と特定公共賃貸住宅80戸を併せた3,923戸となります。

次に1-3. 事業手法の選定についてですが、既存市営住宅等を今後、改善や建替、用途廃止、維持管理のどの事業手法としていくかについては、国土交通省が策定した策定指針による事業手法の選定フローに沿って、1次・2次判定では、団地ごとの需要や効率性、立地の社会的特性や躯体と避難の安全性、居住性、ライフサイクルコストの比較、耐用年限1/2の超過状況、将来の目標管理戸数を踏まえて判定を行います。

こうした判定により実施した2次判定結果について、3次判定では、改善や建替、用途廃止、維持管理の事業手法が混在する団地において、より効率的な事業の実施が可能となる場合は、判定の見直しを行い、なるべく同じ判定になるように調整いたします。また、一定の地域において複数の団地が存在する場合は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。さらには、計画期間中の事業費の平準化に考慮しながら、事業実施時期を調整いたします。

2ページ、3ページをお開きください。2ページに北見自治区、3ページに端野、常呂、留辺蘂自治区の1次・2次判定結果と最終的な3次判定結果を掲載してございます。2ページの北見自治区の判定結果では、建替事業中の高栄団地のほか、若葉団地が建替と判定され、そのほか、既に改善事業を実施済みの団地については維持管理、改善事業が必要な団地については改善との判定になっています。

なお、第2夕陽ヶ丘団地は、計画期間10年間の事業量を勘案して3次判定

で建替から改善に、若葉団地は、計画期間内で建替事業が完了しないことから一部住棟を建替から維持管理に判定を変更し、第3団地双葉(2)は、同一団地の他の住棟が改善を実施済みで維持管理となっていることから、建替から改善に変更し、団地全体で維持管理を図っていきます。

ひまわり団地、相内公園団地、小泉団地の一部は、計画期間の事業量を考慮して改善から維持管理に判定を変更しております。

また、仁頃団地は、1次・2次判定で、市街化区域に位置しないことから用途廃止と判定されていますが、入居率が高く、築年数が20年程度であることから、地域ニーズを鑑み維持管理を図ります。

3ページの端野自治区では、現在、建替事業中である親交団地の未実施住棟が建替、緋牛内団地と東方団地が、需要が低いことと立地の観点から用途廃止に、その他、既に改善事業を実施済みの団地については維持管理、改善事業が必要な団地については改善との判定になっています。

なお、共栄団地の一部は、計画期間の事業量を勘案して、3次判定で改善から維持管理に判定を変更いたしました。

常呂自治区では、北進町団地が立地や効率性と耐用年数を超過していることなどから建替に、今年度中に除却となる東浜団地と需要が低いことなどの理由から栄浦団地と日吉団地が用途廃止に、その他、既に改善事業を実施済みの団地については維持管理、改善事業が必要な団地については、改善との判定になっています。

なお、北進町団地の一部は1次・2次判定で用途廃止となっていますが、他の住棟と同様に建替判定とし、建替時に除却することとします。

留辺蘂自治区では、公園団地が立地や効率性と耐用年数を超過していることなどから建替に判定され、一部が土砂災害警戒区域に指定されている第2豊金団地が、公園団地へ集約することで用途廃止に、また、滝の湯団地と第2松山団地が立地や需要が低いことから用途廃止に、その他、既に改善事業を実施済みの団地については維持管理、改善事業が必要な団地については、改善との判定になっております。

3ページの下段、3自治区にある特定公共賃貸住宅、いわゆる特公賃では、常呂自治区の西町第1団地が改善に判定され、その他は維持管理の判定となっています。

なお、端野自治区の共栄団地と留辺蘂自治区の東町団地は、計画期間の事業量を考慮し、3次判定で改善から維持管理に判定を変更しました。

続きまして、4ページをお開きください。1-4. 計画期間内における事業手法の決定について、ご説明いたします。ここまでに決定した事業手法の実施にかかる、2020年度から2029年度までの計画期間10年間の具体的なスケジュールについて、6ページ、7ページに掲載してございますが、このようなスケジュールで事業を実施した場合、4ページの図表1-4で、令和元年度末に市営住宅管理戸数4,429戸に道営住宅543戸を加えた公営住宅等管

理戸数が4,972戸であったものが、計画5年目となる令和6年度末には4,935戸、計画最終年となる令和11年度末には4,463戸となり、1ページで示した目標管理戸数と一致する計画となっております。

続きまして、2. 長寿命化に関する実施方針についてですが、はじめに、2-1. 点検の実施方針は、建築基準法に基づく法定点検の実施のほか、定期点検や必要に応じて、外部からの目視により日常点検を行い、点検結果については、データベース化し修繕や維持管理の的確な実施に向けた基礎資料とします。

2-2. 計画修繕の実施方針についてですが、計画修繕については、点検結果を踏まえて実施することとし、点検により建物の安全性等が確認された場合は、修繕の実施時期を延長するなど柔軟に対応し、また、修繕内容についてデータベースに記録し、履歴を蓄積します。

5ページをお開きください。2-3. 改善事業の実施方針ですが、改善事業については、躯体の長寿命化、居住者の安全性、居住性等の必要性や効果などを考慮し、適切な改善事業を実施することとし、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から、屋根や外壁、排水管などの改修を行う長寿命化型改善、

高齢者等が安全、安心して居住できるように、住戸内の手摺設置などを実施する福祉対応型改善、住戸および共用部分の設備等の機能性向上により、居住性を向上させる居住性向上型改善、既存エレベータを現在の建築基準法に適合するように改善する安全性確保型改善を実施していきます。

次に、2-4. 建替事業の実施方針についてですが、建替事業については、地域単位で効率的な市営住宅の供給を図るため、立地などを踏まえた団地の集約・再編等について検討し、また、事業の効率性や高齢化の進行等を踏まえ、誰もが安心して暮らせる団地の整備を推進することとし、

北見自治区では、若葉団地について、敷地の状況や住棟の建設年度、耐用年数、改修履歴等を判断して、土砂災害警戒区域外で実施することとし、計画期間内に耐用年限を超過する2-2-1から2-2-4までの4棟24戸から建替を行います。

端野自治区では、緋牛内団地と東方団地について、建替事業中の親交団地へ集約を図ります。留辺蘂自治区では、第2豊金団地について、建替事業を予定している公園団地へ集約を図り、常呂自治区では、北進町団地について、住棟の建設年度、耐用年限および改修履歴等を判断して、耐用年限を超過している住棟の建替を検討します。

次に、3. ライフサイクルコストとその縮減効果算出についてご説明します。

本日お配りしたA4一枚の補足資料をご覧ください。ライフサイクルコストとは、公営住宅1棟が建設から除却までに要する費用である建設費、改善費、修繕費、除却費を合算したものを使用年数で割り返し、1年ごとの金額で示したものであります。

本計画では、必要な住棟に、外壁や屋根、排水管を改修する長寿命化型改善を実施することにより使用年数を延長させ、1年当たりのライフサイクルコストを縮減することとしており、改善しない場合と比較して、計画期間10年間におけるライフサイクルコストの縮減効果を算出いたしました。市営住宅と特定公共賃貸住宅を合わせた82棟、1,477戸による1年当たりのライフサイクルコストの縮減効果は、約1億1,300万円と試算されているところでございます。

次に6ページをお開きください。これまで検討しご説明させていただきました結果について、6ページ、7ページに計画期間における自治区、団地ごとの事業手法・事業プログラムを掲載しておりますので、ご確認いただきたいと思います。

最後に今後のスケジュールについてですが、本日の住宅審議会ののち、1月に市議会建設上下水道常任委員会での報告を経て、1月下旬から2月末までパブリックコメントを実施し、3月に策定の予定となっております。

なお、パブリックコメントの意見により大きな変更が生じた場合には、再度、当住宅審議会において変更内容についてご報告させていただく場合もございます。

以上で、報告第1号 北見市公営住宅等長寿命化計画についての説明を終わらせていただきます。

【質疑応答】

(高橋会長)

はい、ありがとうございました。

皆さんお持ちの別冊資料2の2ページを見ていただきたいんですけど、このフローを見ても、私もご説明いただいたんですけど、よくわからなかったものですから、今回、こういう形で、別冊資料1で、わかりやすく、1、2、3と、ご提示いただきました。1次判定、2次判定、3次判定という形で、今の住宅をどういうふうに対応するのかということを決めるガイドラインが、こういうフローになるんですが、大きく分けると、1次判定、2次判定、3次判定に分かれていて、1次判定、2次判定のところは、社会的特性とか物理的特性とか、かなり数字でわかるようなことが出てくるんですけども、それを見た結果を踏まえて、3次判定では、より効率的に、一緒にやった方がコストがかからないという部分も含めて微調整していただいて3次判定という形になっているということで私は理解しました。そういう形でやっていくと別冊資料1の2ページ、3ページ目を見ていただくと、1次判定、2次判定でどうなったのかという結果と、さらには、その微調整というか、より効率的な判定をした結果どうなったのかということで、掲載されています。住宅マスタープランが昨年度できて、ストックするとしたら4,500戸くらいに減らしましょうと計画した、その具体的に何をどうするかということが、今回こういう形で長寿命化計

画に含まれているということだと思います。軽くまとめてみましたが、ご意見いかがでしょうか。

この間、住宅の視察もさせていただいたので、「こういう住宅ならもうしょうがないね」というところもありましたし、できてくる住宅はかなり良い住宅もできている。こういう形で、まとめたり、少しずつ改善していったりすることによって、当初は結構な数を減らすことになるかなと思いましたけれども、それなりに目標に近づいた縮減ができているんじゃないかなと思います。

何かご質問、ご意見があれば。

(高橋会長)

ライフサイクルコストで今、年間1億円くらい削減できたということなんですけれども、全体の事業費でいうと、どれくらいの割合なんですか。

(事務局)

今、改善事業で、改修とか改善にかかっている事業費が予算ベースで大体、年間3億5千万円くらいかけている状況です。

(高橋会長)

かなり縮減されていると見ていいんですか。

(事務局)

はい。

(戸田委員)

長寿命化というのは、昔からあるんですか。最近ですか。

(事務局)

いえ、今回が初めてではなく。

(戸田委員)

昔からある計画なんですね。

(事務局)

そうですね。

(戸田委員)

建替と改善とか維持管理、改修というのは、昔からやっているんですね。

(事務局)

はい、そうです。先の10年を見据えて、今後の計画を立て直しているというのが今回の計画になります。

(戸田委員)

段階的な基準というのは変わっているんですか。どこで建替するとか。

(事務局)

事業の判定をする、先ほど会長の方でお示しいただいた別冊資料1のちょっと難しいフローがあるんですが、国土交通省が定めた指針のフローなんですが、これに乗っ取って判定していきますが、この選定の仕方が、今回の計画から指針が変わりまして、新たなもので今回やっている状態です。

(戸田委員)

そういうものが長寿命化につながるということですね。

(事務局)

そうですね。今あるものを、手を加えて、なるべく使っていこうという。

(戸田委員)

たとえば、立地というか、その周辺というのはどうなんですか。その辺は勘案してますか。長寿命化計画の中で高栄団地の建替というのはわかるんですけど、あの地域はこれからどんどん人がいなくなるというところで、ましてやお店がないじゃないですか。買い物困難のような、そういう地域に住むだろうか、私は漠然と思っているのです。その辺はどうなんでしょうか。建替の基準というのは、長寿命化の中で少しは変わっているのかなということなんですけど。

(事務局)

立地につきましても、1次判定のところ、判定の基準というのがあるんですけど、別冊資料2の5ページをお開きいただきたいと思いますが、この表の中の検討内容のところ、需要、効率性、立地という項目がございまして、立地の中に一つは、土砂、浸水、津波と書いてありますが、災害の危険区域に入っているかどうかということも判定しています。その横に利便性という項目がございまして、ここが今おっしゃっている内容に近いかなと思うんですけども、ここについて今回は、北見自治区においては市街化区域に入っているものと入っていないものということで分けてございます。6ページには各自治区について、留辺薬では都市計画の用途地域内にあるかどうか、端野でいえば準都市計画内でございますのでその区域内にあるかどうか、常呂では市街地という

区域に入っているかどうかというところの判定をさせていただきまして、さらに細かい商店があるかという判定には至っていないところでございます。

(戸田委員)

住環境の中で、もちろん生活するという中で要素がありますよね。どういうところに公営住宅を配置しているのか。これから人が少なくなると色々変わるじゃないですか。ましてや今、よりコンパクトになってきているので。

(高橋会長)

たぶんマスタープランのほうで議論しなきゃいけない話ですね。これは長寿寿命化計画の話で、この判定は、都市計画区域にあるかないかぐらいのものなので。重要なご指摘だと思うんですよ。これが計画された当初のロケーションというか位置と、今の人口分布と利便性と考えていかなきゃいけない部分もあるでしょうね。

その他、ご質問ありますか。よろしいですか。ご質問、ご意見なければ、先ほど事務局より説明いただきましたけれども、これをパブリックコメントという形で、市民の皆さんにご意見いただいて、今のようなご意見出てくるかもしれないですよ。それを受けて大幅に修正しなければいけない場合には、もう一度この審議会にかけていただけるということでございます。それでは、この内容でパブリックコメントを実施していただくということで進めさせていただいてよろしいですか。はい、ありがとうございます。

それでは、今日、用意いたしました議題は2つございますが、すべて終了いたしました。その他、事務局より何かありますか。

(事務局)

ありません。

(高橋会長)

それでは、以上を持ちまして、令和元年度第2回北見市住宅審議会を終了します。進行を事務局にお返しします。

(事務局)

高橋会長、ありがとうございました。

これで、本日の住宅審議会は終了したいと思いますけれども、次回の開催につきましても、今後実施します長寿寿命化計画のパブリックコメントの意見等を頂戴した中で当審議会にお諮りするかどうかということも含めまして、会長、副会長とご相談の上、開催する場合についてはご案内差し上げたいと思いますので、その際にはよろしくお願ひしたいと思います。

本日は大変お疲れ様でございました。

	(終了) ③閉会
備 考	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します。