

**令和5年度第2回  
札幌市営住宅入居者選考委員会**

**議事録**

日 時：2023年8月3日（木）18時00分開会

場 所：札幌市役所地下1階第5号会議室

## 1 開会

### ○事務局（細川住宅課長）

皆様、本日は、お忙しいところお集まりいただきまして誠にありがとうございます。定刻となりましたので、ただ今より、令和5年度第2回札幌市営住宅入居者選考委員会を開催いたします。

また、本日は、委員5名全員のご出席となりますので、札幌市営住宅条例施行規則第16条第2項の規定に基づき、会議は成立していることをご報告いたします。

続いて、お配りしております資料の確認をさせていただきます。

皆様から見て、左側に次第、座席表、資料一覧を、右側に資料1から資料6をお配りしております。

それでは、これからの議事運営については、佐藤委員長にお願いしたく存じます。よろしく願いいたします。

## 2 審議事項

### ○佐藤委員長

では、議事に入らせていただきます。皆様、よろしくお願ひします。

本日の流れについて、先に確認したいと思います。

諮問のあった3つの項目について、第1回の委員会では、制度の概要と現状、見直しの方向性についての説明を受けました。

今回は、項目ごと、最初に、それらに対する課題や対策、他都市の状況などの説明を受けてから意見交換を行い、答申内容について確認するという手順を進めたいと考えています。

そして、最後に、前回ご意見のあった公営住宅の目的外使用について説明してもらいたいと思います。

それでは、次第に沿って進めたいと思います。まずは審議事項の「(1)入居者の資格に関すること（単身入居要件について）」を事務局から説明をお願いします。

### ○事務局（笠井調整係長）

資料3「入居者の資格に関すること（単身入居要件について）」をご覧ください。

1の「単身入居要件の見直しに向けて」は、前回、第1回の資料の再掲となっております。「(1) 見直しの必要性」ですが、国は住宅の確保に困窮する方々の増加を踏まえ、特別な配慮が必要な方々が公営住宅に入居できるよう対象範囲の拡大を求めているところです。

そうした中、北海道は、対象とするかは各自治体の判断に委ねる形ではありますが、令和4年10月に、住宅確保要配慮者のうち、単身入居の対象となっていない方々を加える形の見直しを行っております。

そこで、「(2)見直しの方向性(案)」であります。四角で囲んだとおり、住宅確保要配慮者のうち、単身での入居に該当しない一部の方々を除き、現在、対象に含まれていない方々を追加すること、また、DV被害者のうち、現在、対象となっていない、令和4年通知で範囲が拡大した方を追加したいと考えております。

1枚めくっていただきまして、別紙1「札幌市の単身入居対象者と国等における住宅確保要配慮者の比較」をご覧ください。前回、お示ししたものと同一資料ですが、左が現在の札幌市の単身入居対象者、真ん中は北海道の単身入居対象者、右が国の定める住宅確保要配慮者の範囲となっております。

青枠で囲った方々は、住宅確保要配慮者のうち、すでに札幌市の単身入居対象者となっている方々で、緑色で囲った方々は住宅確保要配慮者には該当しますが、現在は、札幌市の単身入居の対象には含まれていない方々となっております。灰色で囲った方々は今回の単身入居要件の見直し対象としてなじまない方々となっております。

もう1枚めくっていただきまして、別紙2「特段の配慮を要するDV被害者の範囲」という資料をご覧ください。こちらも前回と同じ資料でございます。

①の婦人保護施設や母子生活支援施設の保護が終了して5年以内の方や、②の裁判所がした命令の申し立てを行った方がその効力発生から5年経過していない方については、すでに単身入居の対象者となっております。

一方、令和4年に範囲が拡大されました、③の婦人相談所等による証明書が発行された方は、現在、市営住宅の単身入居の対象者とはなっていない状況にあります。

それでは、資料3に戻ってください。次に、2の「単身向け住宅における応募倍率の上昇」につきまして、前回、市営住宅の概要について説明させていただきましたが、その際、市営住宅は、家族向けの住宅が多くあり、単身向けは少なく、年3回ある定期募集では、家族向けに比べて、単身向けの倍率が高い状況にある旨、説明したところでございます。

資料には、令和4年度定期募集の募集状況について記載しておりますが、表の赤で囲っているところをご覧ください。まず、単身向けですが、募集戸数80戸に対し、約4,600人の申し込みがありまして、倍率は57.6倍と非常に高い数値となっております。

一方で、家族向けについては、募集戸数275戸に対し、約4,000人の申し込みがあり、倍率は14.5倍となっております。比較すると、単身向け住宅の募集ニーズに対して、募集戸数が追いついていない状況と言えます。

3の「市営住宅の総量抑制方針」についてですが、札幌市も人口減少局面に入りまして、公共施設や小学校、市営住宅などの市有建築物につきましても、将来の人口に見合った総量規模の適正化を図ることとしております。

市営住宅につきましても、高齢化の進展による世帯人員数の減少や、今後本格化する更新需要を踏まえ、総面積を抑制する方向性としております。

そのため、新たに市営住宅を建てて、住宅の総数を増やすのは厳しい状況にあります。

なお、建替えに際しましては、その団地に入居している方々の要望を踏まえながら、間取りや床面積を少なくするなど、世帯人数の減少に合わせた建て替えを行っておりまして、単身向けの住宅の割合を増やしているといった状況でございます。

それでは、裏面をご覧ください。現状の住宅ストックの中で、単身向け住宅を増やすためには、単身向け住宅と家族向け住宅の住宅数比率を見直すことが考えられると思います。

単身での公営住宅の入居につきましては、昭和55年の公営住宅法の一部改正により、特に居住の安定を図る必要がある方々におきましては入居できるようになりました。その際の札幌市における単身向け住宅の床面積基準は33㎡でございます。

当時は、浴室がない部屋も多くありましたが、その後、浴室や収納スペースなどを設けるためですとか、居住水準の向上を図るためですとか、今回のように、単身での入居を希望する方々の増加にあわせて、供給量を確保するために、単身向け住宅の面積要件を拡充する見直しを行ってきました。

現在の単身向け住宅の基準は、平成9年に見直した55㎡以下が採用されております。

こちらの基準は、「住生活基本法」に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として国において策定している「全国住生活基本計画」における「一般型誘導居住面積水準」がもとになっております。

「誘導居住面積水準」は、豊かな住生活の実現という前提のもと、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる面積水準であり、都心部以外の戸建て住宅を想定した「一般型」と都市の中心の共同住宅を想定した「都市居住型」がございまして。

札幌市の公営住宅は、すべて共同住宅になりますが、面積の広い一般型が採用されております。

今回の面積基準の引き上げでは、供給戸数を確保することが主の目的になりますが、現在の55㎡を「北海道住生活基本計画」における同じ面積水準の57.4㎡に変更したいと考えております。

この2.4㎡の差については、北海道は積雪寒冷地でありますので、冬季の室内温熱環境の確保などを想定したものでございます。

この見直しによりまして、対象となる単身向け住宅は、表のとおり、約1,700戸増加し、全体管理戸数約26,500戸のうち、見直し後は、約10,400戸が単身向けの対象となり、割合も33%から39%、およそ4割まで増加することができます。

令和2年の国勢調査における札幌市の世帯総数約96万世帯のうち、単身世帯は約42万世帯で、およそ44%となっております。市営住宅には収入要件などもあり、単純比較にはなりません。市全体の単身世帯割合近くまで単身向け住宅が増加することができます。

資料の「見直し前後の令和5年前期募集における募集戸数と倍率」という表をご覧ください。

見直し前の単身向け住宅の募集戸数が37戸、倍率が約40倍であったのに対し、仮に57.4㎡に見直した場合は、募集戸数が17戸増えまして54戸、倍率が27.6倍となり、12.6ポイント改善することになります。一方で、家族向けは、募集戸数が多いため、1.2ポイントの増加にとどまります。この見直しを行った場合、単身向けと家族向けの倍率の差が改善することになります。

最後に、4の「審議のポイント」として、2点挙げさせていただいております。

1つ目が、「単身入居要件の対象者の追加及びその範囲について」、2つ目が、「単身向け住宅の面積要件を見直すことの妥当性について」です。

この2点についてご審議いただければと思います。説明は以上です。

○佐藤委員長

ありがとうございました。

それでは、内容について審議していきます。

審議のポイントについてご説明いただきましたので、「①単身入居要件の対象者の追加及びその範囲について」、「②単身向け住宅の面積要件を見直すことの妥当性について」を中心に審議したいと思います。ご質問やご意見はありますか。

○久野委員

質問ですが、札幌市の単身入居対象者にもなっている「低額所得者」と国が定める住宅確保要配慮者のうち「生活困窮者」の違いを教えてください。

○事務局（笠井調整係長）

「低額所得者」は、月収が15万8千円以下であることが基準となっております。「生活困窮者」は、例えば、お仕事とか理由は様々ですが生活困窮者自立支援制度の対象となっております。

○久野委員

経済的なことだけでなく、様々な面でケアされているかの違いということでしょうか。

○事務局（笠井調整係長）

はい。自立に向けて生活や就労支援等幅広いケアが必要な方が、「生活困窮者」となります。

○山内委員

私も質問ですが、資料1「(2)見直しの方向性(案)」の中で、「単身入居に該当しない一部の方々を除き」とありますが、これはどういう方々を指すのでしょうか。

○事務局（笠井調整係長）

別紙1「札幌市の単身入居対象者と国等における住宅確保要配慮者の比較」をご覧くださいたいのですが、右側の「国が定める住宅確保要配慮者」のうち、灰色で囲った方々が、今回の単身入居に該当しないとしている一部の方々です。例えば、「被災者」ですと、単身であるかどうかに限らず、優先して入居できる規定を別に定めておりますので、今回の単身入居要件の見直しの対象としておりません。また、「子どもを養育する者」は、お子様がいる世帯となりますので、単身世帯ではないので対象としておりません。「児童虐待を受けた者」については、虐待を受けた児童の方を想定しておりますので、成人ではない方は公営住宅への単身入居ができませんので、今回の対象に含めておりません。なお、「児童虐待を受けた者」に関する住宅については、公営住宅ではなく、施設ですとか別の方法により支援がされると考えております。

○佐藤委員長

今の説明の中で、「被災者」は優先になるとありましたがどういう意味でしょうか。

○事務局（笠井調整係長）

「被災者」は、入居するための要件を満たしているとする規定が別にございまして、今回の単身入居要件に含めなくとも、既に入居要件を満たしていると整理できるため、今回は対象に含めなくとも既に配慮がされている状況でございます。

そのほか、後にもご説明いたしますが、公営住宅の目的外使用による住宅の貸し出しも可能でして、実際に、東日本大震災や北海道胆振東部地震などの災害においては、被災者用に百数戸の住宅を確保した事例もございます。

○佐藤委員長

ありがとうございます。他には、ございますでしょうか。

○山内委員

面積要件を見直した場合、単身向け住宅が1,700戸増加とありますが、この1,700戸は現時点で空いていて、全て直ぐに募集をかけられる数字というわけではないということでしょうか。

○事務局（笠井調整係長）

市営住宅は、空き住宅もございますが、基本的には入居者の方がおります。1,700戸は、現在入居者がいる住宅も含めた管理戸数全体のうち、面積要件を見直した場合、新たに単身向け住宅として募集できる住宅数です。令和5年度前期募集を例にしますと、お示ししたとおり1回の募集で増やせる単身向け住宅は17戸ほどとなります。

○山内委員

もう一つよろしいですか。55㎡から57.4㎡に面積要件を見直すことの妥当性ということで考えますと、民間賃貸住宅の場合、55㎡は単身向けではなく家族向けとなるくらいの広さだと感じます。

そこから更に面積を広げることは、市営住宅の入居者の家賃の負担が増加する問題もありますし、諮問書の中に記載されている「公営住宅を公平かつ的確に提供すること」につながるのかというところが気になりました。

○事務局（笠井調整係長）

57.4㎡は、「北海道住生活基本計画」において、単身者向けの一般型誘導居住面積水準であり、お一人で住まれたときにある程度余裕のある、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅面積水準です。実際の単身向けの民間賃貸住宅と比較すると、やや広めであるとは思いますが。

○佐藤委員長

うらやましいと思う人もいるかもしれないということですね。確かにそういう考え方もあると思いますが、公平性ということでいいますと、現状の募集倍率で見たとき、家族世帯と比べて単身世帯が市営住宅に入居しにくい状態というのはどうなのか。同じような倍率に近づけるようにして、世帯人数によって入りやすさが変わらないようにした方が良いという考え方もあるかもしれません。

ちなみに、現状だと、市営住宅に応募する方はどのくらい応募すれば、当選することができるのでしょうか。

○事務局（笠井調整係長）

市営住宅に応募して1回で当選する方もいらっしゃるけれど、10年以上応募しているのに、当選できない方もいらっしゃるの、なんとも言えないところです。ただ、そうした状況を踏まえまして、応募年数に応じて、抽選番号を追加し当選確率をあげたりですとか、10年以上連続して応募している方々専用の特定申込枠を設定したりしております。それでも、単身向け住宅の募集戸数が少ないため、単身向け住宅に入居することが難しい現状となっております。実際に、単身向けの市営住宅に入りたいということで、窓口申込書を求めて来られた方から、「なかなか当選できないのよね。」という声も聞いたりします。

○事務局（藍原住宅担当部長）

単身向け住宅の応募倍率が高いという現状において、更に単身入居要件を緩和しようとした時、様々な事情を総合的に勘案すると1,700戸程度増やすことができる単身入居の面積基準を57.4㎡に拡大することが現時点で最も妥当と思われるということでお示しをさせていただいたところです。

○佐藤委員長

単身向け住宅と聞くと、若い方が入っているとイメージしたりもしますが、実際はそうではなくて、単身高齢者の方が非常に多いということですよね。

○事務局（藍原住宅担当部長）

当初は家族世帯として入居された世帯でも、お子さんが大きくなって単立っていった、旦那さんがお亡くなりになられたなど様々な理由で単身世帯となり、家族向けの住宅だと広すぎると感じるために、単身向け住宅に移りたいと希望された方も、なかなか移り先の単身向け住宅に空きがないために住み替えができないということもあつたりするので、そういう意味でも単身向け住宅を増やす必要があると考えているところです。

○佐藤委員長

ほかに、ご意見はございますか。

（「なし」と発言する者あり）

それでは、答申内容について、まとめさせていただきます。

「(1)単身入居要件の対象者の追加及びその範囲について」ですが、住宅の確保に困窮する方の居住の安定を図るため、公営住宅を住まいの選択肢の一つとして考えられるよう、対象の追加は妥当である。また、追加する範囲は、住宅セーフティネット法等に定める住宅確保要配慮者のうち、現在の要件に含まれている方々や国が特段の配慮を要するDV被害者と定めた方々のうち現在の要件に含まれていない方々とするのが妥当である。

また、「(2)単身向け住宅の面積要件を見直すことの妥当性について」ですが、単身向け住宅の倍率が、家族向けの倍率と比較して高水準にあることが背景としてある中、単身向け住宅の面積要件を広げたとき、家族向けの住宅が減ることにつながることや単身向けとするときに57.4㎡という面積はやや広いという考え方もありますが、やはり単身向け住宅を増やすためには面積要件を見直すことは妥当である。

以上のような、方向性の答申としていくということによろしいでしょうか。

（「異議なし」と発言する者あり）

ありがとうございます。それでは、委員の皆様からの答申の方向性の確認が取れたということで、次の審議事項に進みたいと思います。

次に、審議事項の(2)「入居者の選考に関すること（抽選優遇の対象世帯について）」を事務局から説明をお願いします。

○事務局（笠井調整係長）

資料4「入居者の選考に関すること（抽選優遇の対象世帯について）」をご覧ください。

1の「(1)見直しの必要性」ですが、国からは、優先入居の取扱いが適当とされる方が示されております。本市でも、住宅困窮事情に応じて、市営住宅に入居しやすくなるよう抽選優遇の取扱いを行っているところがございます。

札幌市では、子育て世帯や若者夫婦世帯は特定申込枠での優先入居は行っておりますが、抽選優遇については行っていないのが現状であります。

また、犯罪被害者世帯や一部のDV被害者も対象となっていない状況です。そこで、「(2)見直しの方向性(案)」ですが、四角で困んだとおり、国が優先入居の取扱いを適当とする世帯のうち、対象となっている世帯を優先入居世帯に追加することとし、その方法については、倍率優遇方式によることとしたいと考えております。

資料を1枚めくっていただき、別紙「札幌市の優先入居対象世帯と国が適当とする優先入居対象世帯の比較」をご覧ください。

表のうち、優先入居に関する通知の部分で、青枠で困っている世帯の方々は、すでに抽選優遇を行う倍率優遇方式の対象としている世帯で、オレンジ枠で困っている、子育て世帯や犯罪被害者世帯、DV被害者のうち、母子生活支援施設の保護終了から5年以内の方、婦人相談所等による証明書が発行されている方、子育て世帯や若者夫婦世帯は、国から優先入居が適当な世帯と示されていたり、配慮を求められていたりするものの、現在、本市では対象となっております。

資料4に戻っていただきまして、2の「他政令市の状況」をご覧ください。

倍率優遇については、若者夫婦を除き、約半分の政令市が実施しております。若者夫婦については、令和5年6月に、政府が発表した「こども未来戦略方針」において若い世帯等に対する住宅支援の強化が盛り込まれたことを受けて、札幌市としては先行して対応していきたいとするものです。他政令市も、今後、対象とすることが予想されます。

なお、特定申込枠につきましては、色付きの子育て世帯や若者夫婦は札幌市においても既に実施しているものがございます。

犯罪被害者世帯やDV被害者の特定申込につきまして、募集の原則である公募になじまないことから、本市では、目的外使用許可により、相談のあった時点で、空いている住宅のうち、ご本人の希望にできるだけ沿う住宅を提供している状況です。

3の「実質的な応募倍率の上昇」についてですが、抽選優遇の世帯を拡大した場合、申込者数の増加にはつながらないものの、抽選番号は増えるため、拡大対象外の世帯の当選確率は下がることになりかと思えます。

市営住宅は、入居者が退去した後、次の入居者を迎えるため、必要な修繕を行ってから、定期募集や短期募集にかけることとなります。

毎年、一定数の修繕を行っておりますが、近年は退去者の増加と修繕単価の増加により、まだ修繕ができていない住宅が増えている状況にあります。昨年度から、そうした未修繕住宅の修繕に力を入れておりまして、今後も速やかな修繕に努め、募集住宅数を増やすことで応募倍率の高騰を抑えるようにしていきたいと考えております。

裏面に進んでいただきまして、4の「審議のポイント」ですが、1つ目が

「抽選優遇の対象者の追加及びその範囲について」です。追加の可否や範囲などについて審議していただければと思います。

なお、小さな子どもがいる子育て世帯や若年層夫婦世帯につきましては、年齢等の対象となる世帯の基準についてもご意見をいただければと思います。

2つ目は、倍率優遇方式などの「優遇方式について」です。併せて、倍率優遇方式とする場合には、現在の世帯状況に倣い、子育て世帯や若者世帯は2個、犯罪被害者やDV被害者は1個とするなど、追加する抽選番号個数につきましてもご意見をいただければと考えております。

主にこの2点についてご審議いただきたいと考えております。説明は以上です。

○佐藤委員長

それでは、内容について審議していきます。

資料にあった審議のポイントの2点、「①抽選優遇の対象世帯の追加及びその範囲について」、「②優遇の方式について」を中心に審議したいと思います。ご質問やご意見はありますか。

○山内委員

「特別障がい者」と「障がい者」の違いはなんですか。

○事務局（笠井調整係長）

障害者手帳の等級の違いによるものです。身体障害者手帳だと、1、2級は「特別障がい者」、それ以外の方を「障がい者」と分類しております。

○佐藤委員長

「特別障がい者」と「障がい者」で追加する抽選番号の個数が「3個」か「2個」かの違いがあるということですね。該当者はどれくらいいるのでしょうか。

○事務局（鈴木職員）

「特別障がい者」の世帯は、全体の8%にあたる約2,000世帯。「障がい者」の世帯は、全体の14%にあたる約3,000世帯です。

○山内委員

追加する抽選番号の個数表を見ると、「ひとり親世帯」、「大家族世帯」、「多子世帯」が2個追加しているのであれば、「障がい者」世帯は3個追加でもいいのではないかと思います。

○友高委員

特定申込枠における若年層世帯の基準にある「小学校を卒業する前の子どもがいる世帯」ですが、この条件は応募する時点だけの要件ですか。それとも、入居期間中は、その要件であり続ける必要があって、例えばお子さんが

大きくなれば、退去しないといけないという期限付き入居というものなので  
しょうか。

○事務局（藍原住宅担当部長）

入居時点の条件になります。若年層世帯に対して募集する住宅は、専用住宅ではありませんので期限付きでの入居ではありません。

○友高委員

市営住宅の戸数が限られている中で、本当に住宅に困窮する世帯に対して提供するためには、市営住宅入居者の循環をよくしていく必要があるかなと  
考えました。

例えば、入居時点では「若者夫婦」として配慮されるべき世帯状況でも、  
時が経って若者ではなくなった時、次の配慮されるべき世帯に市営住宅を譲  
っていただくため、循環を早くしていく方法を検討していくことも必要では  
ないかと感じました。

○事務局（藍原住宅担当部長）

本来の公営住宅の在り方として、住宅に入居することで生活が安定し、収  
入が上がったことで退去となり、市営住宅が必要な新たな入居者を迎え入れ  
るという流れが一番であるとは思いますが、なかなか現実的には難しいとい  
うのが現状です。

「小さな子どもがいる世帯」におきましては、小学校就学前の子どもがい  
る世帯が対象にした専用の子育て支援住宅を120戸整備しており、こちら  
はお子様が中学校を卒業するまでの入居期限を設けております。

○友高委員

追加する抽選番号の個数の傾斜は、その対象世帯に優先的に入居するチャ  
ンスを与えた方が良いというものですよね。私は高齢者施設で働いており、  
特別障がい者1級でペースメーカーを付けた方がいらっしゃるのですが、障  
害年金やタクシーチケットなど様々な支援を受けて、施設で問題なく入居さ  
れている方もいたりします。

もちろん、特別障がい者に該当する方はペースメーカーの方以外にもおり  
一概には言えませんが、追加する個数を検討する際の判断基準はどこにある  
のだろうかと感じました。

○事務局（藍原住宅担当部長）

参考としてお示しした「札幌市における現在の世帯状況による抽選番号個  
数表」ですが、今まさに運用しているものです。

特別障がい者の方には3個追加する優遇をしているわけですが、これは、  
公営住宅ということですので、まずは所得が低いという条件があります。そ  
の条件に加えて障がいがあるということで、民間賃貸住宅を探しても、条件  
に合う住宅が見つからない、あるいは貸し渋りにあうことが想定されるので、

そうした方々には手厚く、優先的に市営住宅に入っていただく必要があるということで3個にしているという考え方です。現状2個追加している「障がい者」、「ひとり親世帯」、「大家族世帯」、「多子世帯」やその他1個追加している世帯におきましても、住宅の確保が他の優遇対象としていない世帯の方よりも難しいという考えのもと設定し、運用しているものです。

こうした考え方のもとに、例えば、「犯罪被害者」の方は1個追加するのが妥当である、などご意見をいただければと思います。

#### ○友高委員

住宅確保の困難さなどから、抽選優遇の対象世帯の追加やその範囲などを判断すればよいということですね。わかりました。

#### ○山内委員

話はそれますが、収入制限を超えて市営住宅に入居されている方はどのくらい居るのでしょうか。と言いますのも、私が民生委員として、活動する中で抱える地区にある市営住宅でそういう方が多くいらっしゃるということを聞いたことがあったものですから。

#### ○事務局（笠井調整係長）

令和4年度末時点で、全体のうち4%くらいにあたる800～900世帯ほどがいらっしゃいます。

#### ○山内委員

やはり、地下鉄徒歩圏内など便利が良い場所にある市営住宅だと、収入制限を超えた収入になって多少割り増しの家賃を支払うことになったとしても、近隣の民間住宅よりは安いですとか、郊外に住宅を借りるのは嫌だ考える方がいらっしゃるということなのかと考えたものですから。

#### ○佐藤委員長

割り増し家賃を増額する等して、高額収入の入居者を退去に誘導する必要があるのでしょうか。

#### ○事務局（笠井調整係長）

現状におきましても、収入超過の状況によって、民間賃貸住宅並みの近傍同種家賃を支払っていただき、退去していただくようご案内し、高額所得者には住宅の明渡請求をするという取扱いとしておりますが、それでも住み続けたいという方は一定数いらっしゃるということではないかと思えます。

#### ○橋本委員

利便性のよい市営住宅の入居者だと、なかなか退去しないため、入居者の循環がしていかないという状況で、入居したくて何年も応募しているのに入れないということを知ることがあります。もう少し、入居者を循環していけな

いのかなと考えていました。単身になった高齢者世帯の方も、引き続き世帯向けの市営住宅に入り続けている世帯とかも同様の問題だと思うのです。

○事務局（藍原住宅担当部長）

入居時と世帯状況が変わり、単身となってしまった高齢者世帯の例ですと、先ほど審議いただきましたが、そもそも単身向け住宅が少ないことが原因で住み替えができないという状況もありますので、そういう意味でも面積要件を見直すなどできれば、少しは循環が進んでいくのではと考えております。また、利便性のよい市営住宅の入居者の循環の促進についてですが、前提として入居者は住宅に困窮する低額所得者でありますことから、収入要件を満たしている状態であれば、市営住宅から出て行っていただくというのは難しい状況であります。

○佐藤委員長

それでは話を戻しまして、審議のポイント①の、対象者の追加及びその範囲についてですが、特に居住の安定を図ることが必要な方々が、住宅困窮事情に応じて市営住宅へ入居しやすくなるよう、対象世帯の追加は妥当であり、その範囲は国が優先入居の取扱いが適当とする世帯が妥当であるとする。

また、②の優遇方式については、様々な考え方があると思いますが、倍率優遇方式として、追加する抽選番号個数は現在の優遇世帯にならうのが望ましいとする。以上のような、答申の方向性としたいのですが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」と発言する者あり）

ありがとうございます。

では、審議事項の(3)「入居の手続に関すること（連帯保証人について）」を事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（笠井調整係長）

それでは、資料5「入居の手続に関すること（連帯保証人について）」をご覧ください。

1の「連帯保証人の見直しに向けて」について、札幌市は市営住宅の入居手続きにあたっては、連帯保証人の連署する誓約書の提出を求めておりまして、原則、連帯保証人の確保を求めている状況です。

現状でも、猶予願の提出により入居は認めておりますが、国からは住宅困窮者に対する更なる配慮が求められている現状を踏まえ、連帯保証人に関する規定の廃止についてご審議いただきたいと考えております。

2の「他都市の状況」は前回もご説明したとおりですが、政令市20市中、札幌市、静岡市、浜松市を除く17市はすでに廃止しているところです。また、北海道や道内の主要都市も廃止している状況です。特に北海道の廃止に

よりまして、札幌市内にある公営住宅でありながら、市営住宅では連帯保証人を求めるものの、道営住宅は不要となっており、市民からするとわかりにくい状況となっております。

3の「廃止のメリット」について、まずは入居要件が緩和され、併せて、入居手続きが簡素化されるため、入居を希望する方々の負担軽減につながるの大きいと考えます。

また、市内における道営住宅と市営住宅との整合性が図られ、わかりにくい状況が解消されると考えます。

次に、4の「連帯保証人の現在の役割と廃止した場合の対応」について説明いたします。

1つ目の役割といたしまして、「緊急連絡先」があります。連帯保証人は親や子ども、兄弟姉妹などの親族が多いため、数日間、姿が見えない、郵便物がたまっているなどの通報があった場合など、緊急時には保証人にも連絡し、状況確認をしたり、場合によっては同行いただいたり、緊急時の連絡先としての役割を担っていただいております。

一方で、現状として、連帯保証人の確保を猶予した世帯や、単身入居者については、別途「緊急連絡先」の届出をお願いしております。保証人を廃止した場合は、入居に際し、この緊急連絡先を求める必要があると考えております。

裏面に進んでいただきまして、2つ目の役割として「債務保証」があります。

入居者が家賃を3か月以上滞納した際に、連帯保証人には入居者が滞納している旨を伝える通知を送っております。原則といたしましては、連帯保証人は主債務者と同じ責任を負うため、請求することができます。

資料の「全入居世帯に占める猶予世帯の推移（過去5年）」の表をご覧ください。猶予世帯は増えておりまして、令和4年度末では、約22,700世帯のうち、5.68%の1,290世帯が猶予世帯となっております。

一方で、その下の「収納率の推移（過去5年）」の表では、年によってばらつきはあるものの、家賃の収納率は上昇傾向にあり、他の政令市と比較しても4番目に高い状況でして、これまで同様に適切な収納対策を継続していくことで、収納率は維持できると考えております。

そこで、5の「審議のポイント」ですが、連帯保証人の見直しについて、廃止の可否、廃止した場合の措置についてご審議をいただきたいと考えております。

説明は以上です。

#### ○佐藤委員長

それでは、内容について審議していきます。

資料にあった審議のポイント、「連帯保証人制度の廃止について」を中心に審議したいと思います。ご質問やご意見はありますか。

○久野委員

緊急連絡先についてですが、入居者のうちどのくらいが届出をしている状況ですか。また、緊急連絡先がなくても、市営住宅に入居はできますか。

○事務局（笠井調整係長）

単身入居者の方に、緊急連絡先の届出をお願いした際には、8割強の方にご提出いただいております。

また、保証人猶予世帯について、緊急連絡先の届出がされなくとも、市営住宅への入居は認めております。

○山内委員

今、緊急連絡先がなくても入居できるというお話がありました。

そうした緊急連絡先がわからない方に対して、安否確認などでいざ緊急に連絡をしたいとなった場合、本来、まずは自治会が対応するということになるのですが、自治会が高齢化などにより機能していないことなどもあり、直接民生委員に来るのです。

我々民生委員といたしましても、緊急連絡先がわからないとどうしようもない。そうした場合はまず役所の関係各課などに繋ぐということになっているため、札幌市住宅管理公社に繋がろうとするのですが、公社でも、引き取ってくれなかったりすると、また民生委員に戻ってきてしまうことがありますので、なんとかしてほしいという要望です。

○事務局（藍原住宅担当部長）

このことにつきましては、私たちも努めてまいります。民生委員の方におかれましても、緊急連絡先の確保などに動いていただいているかと思っておりますので、お互い協力していければと思います。

○佐藤委員長

連帯保証人を廃止したときに、そうした緊急時の対応に関して、変わることはないという理解でよろしいでしょうか。

○事務局（笠井調整係長）

緊急時の対応は全く変わりなく対応できると思います。連帯保証人を確保している世帯におきましても、実態は入居時点に登録されたままで連絡が通じない例もあつたりします。そうした場合は、緊急連絡先や他に登録されている連絡先などにかけてみたり、警察・消防などに連絡したりして、市営住宅の管理人が安否確認を行うなどの対応としております。

○佐藤委員長

ほかに質問などはありますか。

それでは、答申内容について確認したいと思えます。

まず、方向性としては、連帯保証人制度の廃止について、住宅困窮者に対

する更なる配慮が求められていることから、連帯保証人制度の廃止は妥当である。

また、廃止に伴い影響が出ないように、緊急連絡先の届出や引き続き収納対策を継続するなどの措置を行うことが望ましいと考えますがいかがでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

諮問があった項目の審議は以上になります。

今後の流れについてですが、本日の議論を基に最終的な答申案をまとめ次第、事務局から委員の皆様にお送りし、了解いただければ、市に対して答申を行うという流れを考えていますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

では、最後に、(4)「公営住宅の目的外使用」について、事務局より説明をお願いします。

#### ○事務局（笠井調整係長）

それでは、資料6「公営住宅の目的外使用について」をご覧ください。

1枚めくって2ページ目をご覧ください。

公営住宅は、本来の用途が、住宅に困窮する定額所得者に対して、低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することとなっております。

目的外使用とは、この本来の用途ではない、入居資格がない方などに対して、入居対象者の入居を阻害せず、公営住宅法の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲で、国の承認を得て、使用することになっているものです。

次に、札幌市における現在の目的外使用事例についてご紹介します。

多いのが資料中、上の2つに記載している事例です。1つ目が災害被災者への目的外使用許可で、火事や台風被害などで居住する家に住めなくなった方の一時的な避難用として提供しております。使用期間は原則3か月までで、その間は使用料も免除しております。

続けて、2つ目がDV被害者・犯罪被害者で、配偶者からの暴力や犯罪などで従前の住居に住めない時の緊急的な対応として、原則、1年以内での提供を行っております。近年増加傾向にあり、年間で10戸程度を提供しております。

解雇等による離職者は、解雇され、社員寮を退去せざる得ない場合で、こちらも1年以内で提供しております。

そのほか、ロシアによるウクライナ侵攻により札幌市に避難されてきた方などにも提供しております。

また、記載はしてありませんが、大規模災害があった場合は、その都度、

空き住宅の無償提供を行っており、東日本大震災では延べ134世帯、近年では、北海道胆振東部地震の際に111世帯に提供を行っております。

3ページをご覧ください。札幌市における学生入居の事例についてご紹介いたします。

事業概要としては、地域コミュニティを活性化することを目的に、除雪や清掃活動、地域のイベントなどの自治会活動に積極的に参加することを条件として、学生に対して、空き住宅を低廉な家賃で提供する事業です。

当事業は、平成30年度から開始しております。当初、北星学園大学のみの受け入れでしたが、令和4年度からは新さっぽろに新しいキャンパスができた札幌学院大学の学生の受入を開始しております。

使用期間は原則1年ですが、卒業まで更新可能でして、もみじ台団地の中でも比較的駅に近いN団地のうち、4、5階の空き住宅を提供しております。

家賃は、11,800円ということで、公募による入居者が入居した際の収入別家賃ランクの中で、もっとも低い家賃を設定しております。

令和4年度末で7名が入居しておりましたが、1人卒業しましたので、現在は6名が入居しており、随時、大学を通じて、入居希望があれば、入居の受入を行っております。

次のページは、事業スキームと、募集案内の表紙を記載しております。昨年、北星学園大学と札幌学院大学の入居している学生に集まっていたが、大学も交えて意見交換を行ったのですが、学生からも建物が古いという意見もありましたが、概ね好意的な意見をいただいております。

昨年、京都にある橘大学という大学から、この件について取材を受けました。現在は実施している自治体も増えている状況ですが、開始当時は全国でも先行的に、実施しております。

最後に5ページをご覧ください。他都市の事例について、いくつかピックアップして掲載しておりますのでご説明いたします。

兵庫県は、移住・定住を希望する県外の居住者に対して、お試しで入居していただき、県内定住を促す事業として、兵庫県以外の多くの自治体でも実施している事業形態でございます。

大阪の茨木（いばらき）市では、不登校などの子ども等の学習支援や学童ルームとして空き住宅を活用する事業を行っております。

鳥取県では、社会福祉法人と連携し、介護サービスを提供する事業所を設け、併せて、自治会活動にも参加してもらおうという事業を行っております。

東京都では、住宅を喪失した不安定就労者等に、一時利用住宅として提供する事業を行っております。

資料には、一部しか掲載しておりませんが、他にも福島県のいわき市で新規漁業就業希望者の住宅など自治体によって様々な活用事例がありました。

今後、本市におきましても、もみじ台団地を中心とした空き住宅で、有効活用できないか、検討していきたいと考えております。

説明は以上です。

○佐藤委員長

ただ今、事務局から説明がありました「公営住宅の目的外使用について」ですが、前回の委員会で委員の皆様からいただいたご意見の内容をまとめたものです。これについてのご質問、札幌市の市営住宅の在り方や可能性についてご意見はありますでしょうか。

○山内委員

学生の入居について、現在もみじ台団地に限って運用しているかと思いますが、これをもう少し範囲を広げてはどうかと思うのですがいかがでしょうか。私のいる地域の話で恐縮なのですが、周辺に14階建ての高層市営住宅があります。北海道胆振東部地震があったときに停電による影響で、水は止まる、エレベーターは止まるなどの影響があり、入居していた高齢者が大変難儀していたため、近隣の民生委員が家族総出で水を運ぶ手伝いをした事例などがありました。災害時の対応を想定したときにも、もみじ台団地に限らず、高齢化が進んでいる多くの自治会において学生さんがいるということは大変良いのではと思いますので、ご検討いただければと思います。

○事務局（藍原住宅担当部長）

現時点で、具体的な検討に入っている団地は特にございませんが、地域の意向、大学との協力体制や市営住宅の空き状況など総合的に判断し検討をしていきたいと思えます。

○佐藤委員長

大学は最近、地域貢献に力を入れる機運が高まっておりますので、相当前向きに対応できるかと思えます。

また、この学生入居も含め、何か動きがありましたら、今後の当委員会へもご報告いただけるとありがたいので、前向きにご検討いただけるとありがたいです。

では、本日の審議事項は以上になります。会議の進行を事務局にお返しします。

### 3 閉会

○事務局（細川住宅課長）

佐藤委員長、委員の皆様、ありがとうございました。

それでは、最終的な答申案がまとまりましたら、委員の皆様にお送りいたしますので、ご確認くださいますようお願いいたします。

また、次回の委員会は令和6年2月ごろを予定しておりますので、別途事務局よりご連絡させていただきます。その他、市営住宅の定期募集の公開抽選会の立会人については、個別に連絡させていただきますので、ご協力のほど、よろしくようお願いいたします。

それでは、以上をもちまして「令和5年第2回札幌市営住宅入居者選考委

員会」を終了いたします。  
本日は、どうもありがとうございました。