

**令和5年度第1回
札幌市営住宅入居者選考委員会**

議事録

日 時：2023年7月13日（木）16時30分開会

場 所：札幌市住宅管理公社3階会議室

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1回札幌市営住宅入居者選考委員会を開催いたします。

私は、事務局の都市局 市街地整備部 住宅課長の細川と申します。委員長が決定されるまで進行を務めさせていただきます。よろしく願いいたします。

なお、本委員会は、公開で開催することとしており、議事録を札幌市の公式ホームページ上で公開いたしますので、あらかじめご了承くださいませよう、お願いいたします。

今回、委員改選がありましたので、本日、机の上に委嘱状をお配りさせていただいております。本来であれば、交付式という形で直接手交させていただくところではありますが、略式での交付となりますことをご了承いただきたく存じます。

なお、委嘱状の日付につきましては、任期の開始日であります令和5年6月1日付けとなっております。

また、本委員会は、委員5名全員のご出席となり、過半数を超えておりますので、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、本日の会議は成立していることをご報告いたします。

続けて、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～資料8をお配りしております。

資料はお揃いでしょうか。

では、お手元に配布してございます会議次第に沿って、進めさせていただきます。

まず始めに、都市局長の中村よりご挨拶申し上げます。

2 都市局長挨拶

○事務局（中村都市局長）

都市局長の中村でございます。

皆様におかれましては、時節柄お忙しい中、委員へのご就任を快くお引き受けくださりまして、誠にありがとうございます。また、日頃から、それぞれのお立場で、札幌市のまちづくりを支えていただいておりますことに、深く感謝申し上げます。

市内には、およそ100団地、26,500戸の市営住宅があり、様々な事情で住宅に困窮する方々の生活の基盤となっております。本委員会では、市営住宅における入居者の選考等に関する事項につきまして、ご審議いただいております。この度の委員会におきましては、入居者の資格や選考、入居の手続の見直しについてご審議いただきたく、諮問させていただきたいと考えてお

ります。

これまで本市では、年3回行っている定期的な募集に加え、通年での募集や長期にわたり連続で応募されている方を対象とした特定申込枠を開始するなど、団地の特性や入居を希望する方々の状況に応じて、入居者選考等の仕組みの見直しを実施してきました。

しかし、近年、少子高齢化の進展や家族形態の変化、社会的に弱い立場にある方々が抱える状況が多様化するなど、住宅の確保に配慮が必要な住宅確保要配慮者の方々を取り巻く環境は刻々と変化しております。

住生活基本法では、住宅セーフティネットによる住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を住宅政策の基本理念として位置付けており、地方公共団体においては、住宅セーフティネットの中核をなす公営住宅を、公平かつ的確に、真に住宅に困窮する方々へ提供することが求められております。

皆様には、限りある市営住宅ストックのさらなる有効活用を図りながら、住宅に困窮されている方々の居住の安定確保を一層進めるため、昨今の多様な居住ニーズに対応した入居者の資格や選考、入居の手続について、ご議論いただきたいと考えております。

委員の皆様におかれましては、お忙しいところお集まりいただきましたことに重ねて感謝申し上げますとともに、それぞれのお立場から、忌憚のないご意見、活発なご審議を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます、簡単ではございますが、挨拶に代えさせていただきます。

皆様、どうぞよろしくお願ひいたします。

3 委員紹介及び事務局紹介

○事務局（細川住宅課長）

続きまして、委員の皆様をご紹介させていただきます。お手元の資料1をご覧ください。

私からご紹介させていただきますので、恐れ入りますが、その場でご起立をお願いいたします。五十音順でご紹介いたします。

北海学園大学 経済学部 地域経済学科 教授の佐藤 信 様でございます。

○佐藤委員

佐藤です。よろしくお願ひいたします。

○事務局（細川住宅課長）

社会福祉法人札幌恵友会 軽費老人ホームA型 茨戸ライラックハイツ 施設長の友高 美保 様でございます。

○友高委員

よろしくお願ひいたします。

- 事務局（細川住宅課長）
公益社団法人札幌消費者協会 理事の橋本 弘美 様でございます。
- 橋本委員
消費者協会の橋本です。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（細川住宅課長）
北翔大学 生涯スポーツ学部 健康福祉学科 講師の久野 真知子 様でございます。
- 久野委員
久野です。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（細川住宅課長）
札幌市民生委員児童委員協議会 理事の山内 泰嗣 様でございます。
- 山内委員
山内です。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（細川住宅課長）
次に、事務局職員を紹介させていただきます。
- 事務局（藍原住宅担当部長）
住宅担当部長の藍原部長でございます。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（笠井調整係長）
調整係長の笠井と申します。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（鈴木職員）
調整係の鈴木と申します。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（岩浪職員）
住宅企画係の岩浪と申します。よろしくお願ひいたします。
- 事務局（畠山職員）
住宅企画係の畠山と申します。よろしくお願ひいたします。

4 委員長及び副委員長の選出

- 事務局（細川住宅課長）
委員会を進めるにあたり、札幌市営住宅条例施行規則第14条の規定に基づき、委員長及び副委員長を選出する必要があります。

委員の皆様の中で、委員長及び副委員長に立候補される方はいらっしゃるかどうか伺いし、いらっしゃらない場合は事務局より推薦させていただき、委員の皆様で決定いただきたいと考えますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

○事務局（細川住宅課長）

委員の皆様の中で、委員長及び副委員長に立候補される方はいらっしゃいますでしょうか。

(発言者なし)

それでは、事務局から推薦させていただきます。委員長は、現在、委員2期目となる佐藤委員に、副委員長は委員1期目の久野委員に、お願いしたく存じます。委員の皆様いかがでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

○事務局（細川住宅課長）

それでは、佐藤委員長は委員長席へご移動をお願いいたします。

(佐藤委員が委員長席へ移動)

早速ですが、佐藤委員長より一言ご挨拶を頂戴したいと存じます。

○佐藤委員長

ただいま委員長にご推薦いただきました佐藤でございます。私は2年前にも委員になりましたが、コロナの影響もあり、他の委員の皆様とこうしてご挨拶するのは初めてでございます。

これまで抽選の立会いに参加したことはございましたが、今回は諮問を受けての審議ということで、これから2年間またコロナなど何が起こるかはわかりませんが、そうしたことがないよう願いつつ、進行など務めさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

○各委員

よろしくお願いいたします。

○事務局（細川住宅課長）

ありがとうございます。続きまして、札幌市営住宅条例施行規則第14条第4項に基づき、委員長、副委員長ともに事故があるとき又は欠けたときの職務代理者を、佐藤委員長に指名していただく必要があります。

○佐藤委員長

それでは、橋本委員お願いできますでしょうか。

○橋本委員

はい。わかりました。

5 委員会への諮問

○事務局（細川住宅課長）

ありがとうございます。委員長、副委員長が決定いたしましたので、ここで、入居者選考委員会委員長に対しまして、都市局長の中村より諮問書の手交という形で、「札幌市営住宅の入居者の選考等に関して3点、

- ・入居者の資格に関すること（単身入居要件について）
- ・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）
- ・入居の手続に関すること（連帯保証人について）

について、諮問させていただきます。

それでは、中村都市局長、委員長席までお願いします。

（中村都市局長が委員長席まで移動）

（諮問書の手交）

どうもありがとうございました。ここで、誠に恐縮ですが、都市局長の中村はこの後所用のため、これをもちまして退席させていただきますので、ご了承願います。

（中村都市局長が退席）

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。

6 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、よろしく申し上げます。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6-(1)「審議スケジュール」について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）

笠井でございます。それでは、私から、審議スケジュールについて説明させていただきます。資料4「審議スケジュール」をご覧ください。

第1回委員会では、この後、市営住宅の概要についてご説明した後、今回、

諮問させていただきます。3項目について、札幌市の現状や取り巻く状況、見直しの方向性などについてご説明させていただきます。

本日は、説明に対する疑問点等についてご確認いただき、答申に向けた具体的な議論については、次回、8月3日に開催予定の第2回委員会で議論いただきたいと思いますと考えております。

なお、第3回委員会については、令和6年2月ごろに開催し、令和6年度における市営住宅の入居者募集計画について、審議いただく予定でおります。

そのほか、委員のみなさまには毎回2人ずつ市営住宅の定期募集の抽選会の立会いをお願いしております。こちらについては、別途事務局の方からご連絡させていただきたいと思っております。スケジュールの説明は以上となります。

○佐藤委員長

ただ今、事務局から審議スケジュールについて説明がありましたが、質疑はありますか。

(「異議なし」と発言する者あり)

それでは、次の審議に入ります。

審議事項の6-(2)「市営住宅の管理概要」について事務局から説明させていただきます。なお、先ほど、事務局から説明がありましたが、今回は、制度の概要と現状について説明を受け、疑問点等があれば確認し、答申に向けた具体的な議論は次回行いたいと考えております。

○事務局（笠井調整係長）

それでは、市営住宅の管理概要について説明させていただきます。資料5をご覧ください。

まず、今回、初回となりますので、公営住宅の目的や、市営住宅の管理の状況、本市の入居者募集の概要等について、この資料をもとに説明させていただきます。

1枚めくっていただきまして、2ページ、3ページをご覧ください。まず、2ページにつきましては、根拠法令等について記載しております。市営住宅は、「公営住宅法」の定めにより、国と本市が協力して整備している住宅となっております。

「公営住宅法」ですが、昭和26年、戦後の住宅難を背景に制定され、その後、時代の流れに沿って改正がなされ、平成8年に抜本的な改正が行われております。

また、市営住宅の整備や管理に必要な事項につきましては、「公営住宅法」に基づき、「札幌市営住宅条例」及び「札幌市営住宅条例施行規則」で定めております。こちらにつきましては、平成9年に全部改正を行っていただきまして、

その後、必要な見直しを行っております。

次に、3ページには、公営住宅の目的について記載しております。公営住宅は、「A 住宅に困窮する低額所得者」に対し、「B 低廉な家賃」で、賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するのが目的ということで、「公営住宅法」の第1条に規定されております。

次のページをめくっていただきまして、4ページ、5ページをご覧ください。先ほどの目的の「A 住宅に困窮する低額所得者」にはどのような方が該当するかを記載しており、一般世帯では、月額所得が15万8千円以下の世帯が対象となります。この月額所得は、枠線の中で囲まれた計算式のとおり、所得控除後の所得から世帯の状況に応じた各種控除を引きまして、12か月で割った額となります。

次に5ページ。障がい者、生活保護受給者、小学校就学前の子どものいる世帯など、特に居住の安定を図る必要がある世帯については、裁量階層世帯となり、月額所得が21万4千円以下の世帯まで、市営住宅に入居できるようになります。

あくまで目安となりますが、月額所得が15万8千円以下の場合、ご夫婦のうち1人が働き、給与収入を得ており、障がい者控除などがない世帯だと、源泉徴収票の支払金額が概ね350万円以下が該当する目安になります。

続けて、6ページをご覧くださいと思います。冒頭の公営住宅の目的のうち、「B 低廉な家賃」とはどういったことかについて記載しております。

ページ下の枠で囲った計算式のところを見ていただきたいと思います。こちらは、家賃を決める算定式となっており、この算定式に基づきまして、約2万3千世帯ほどの市営住宅入居世帯の一世帯ごとに家賃が決定されます。

まず、「家賃算定基礎額」は、入居者の収入に応じて設定される金額で、一般階層世帯で4段階、裁量階層世帯を合わせると6段階に分かれております。具体的には、7ページにある表のとおりとなっております。

6ページに戻り、家賃は入居者の収入に応じて設定される「家賃算定基礎額」に、記載してある4つの係数を掛け算することで決定します。この4つの係数の一つ目が「市町村立地係数」です。国の方で決める係数ですが、市町村の地価などにより定められており、札幌市は「1」となっております。高いところだと、東京23区の中には「1.5」、「1.6」といったところがあります。あとは、北海道内だと、一部の市を除き「0.7」となっております。2つ目の係数は「規模係数」ということで、65㎡を基準に部屋が広いか、狭いかで決まるということにして、65㎡だと「1」になり、広いお部屋だと家賃が上がり、狭いお部屋だと家賃が下がるという係数になります。次に、「経過年数係数」という係数ですが、建物がどれくらい古いかといったものになり、新築が「1」でそこから少しずつ建築年数が増えることで係数が下がり、家賃が安くなっていくというものです。最後の「利便性係数」ですが、完全に裁量があるわけではないものの唯一自治体で設定できるものでして、住宅設備、立地など、その利便性に応じて決まる係数となっております。

我々はよく、市営住宅の家賃は応能応益家賃制度がとられていると説明しておりますが、入居者の収入の状況に応じて設定される分は応能、お部屋の広さですとか古さ、設備など受益による分は応益ということになっております。

7 ページでは、札幌市営住宅はどれくらいの家賃になるのかということによって一般的な家賃例を記載しております。例えば、月額所得が最も低い一番上の「0円～10万4千円」の階層では、単身向けで「1万円～2万4千円」、家族向けで「1万3千円～4万2千円」となっております。この差は主に、住宅の広さや新しさによる違いとなっておりまして、月額所得が多くなることで家賃も上がっていきます。なお、市営住宅約2万3千世帯の8割くらいが一番上の最も家賃が低い「0円～10万4千円」の階層となっております。

続けて、9 ページをご覧くださいと思いますが、ここからは市営住宅の管理状況について説明させていただきます。

まず、令和4年度末時点で、札幌市には96団地、建物の棟数ですと731棟、お部屋の数だと約2万6千5百戸があり、入居されている方々は約2万3千世帯となっております。お部屋の数と実際に入居されている世帯の間にある3千強の差が出ておりますが、建替えのために移転していただき空き住宅となっているもの、火事や孤独死など次の募集まで一定期間空ける必要がありすぐに使えないもの、入居者が退去した後、次の入居者を迎えるための修繕待ちとなっているものなどとなっております。なお、これらの数値は常に変動する数値であります。

次に、その下の表では、全入居世帯の状況をまとめてあります。市営住宅には、65歳以上の方が多く住まわれており、入居世帯のうち50%強の世帯において、世帯全員が65歳以上となっております。単純比較はできませんが、札幌市の人口のうち、65歳以上の割合約30%と比較しますと、入居者の高齢化が進んでいることがわかります。

また、障がい者世帯は全体の22%、生活保護を受給している世帯が全体の17%となっております。

次に、10 ページをご覧ください。10 ページでは、市営住宅の管理にあたってどのような体制をとっているかをまとめております。札幌市における入居者募集や管理人業務、家賃管理等のソフト部分については、札幌市住宅管理公社に委託して業務を行っております。また、建物や敷地内の維持や修繕、いわゆるハード部分の管理については、指定管理者制度を導入しており、全市を4つに分けて、民間の事業者それぞれ管理の業務を委託しております。指定管理制度については、5年間に一度見直しを行っておりまして、公募という形で事業者を選定しております。

続けて、11 ページですが、住宅の専有面積に関してまとめております。55㎡が基準となっておりまして、55㎡以下は単身向け、55㎡を超える場合は家族向けという整理になっております。過去の経緯から家族向けが多く整備されており、全体の3分の2が家族向けとなっております。

次に12 ページ、13 ページでは、区ごとの管理戸数を記載しておりまして、札幌市全体の35%、およそ3分の1にあたる市営住宅が厚別区に集中

しております。その中でも、特に「もみじ台団地」の管理戸数は5,530ということで、全国的にも大きな団地となっており、これに続く、「青葉団地」、「ひばりが丘団地」は、札幌市における管理戸数が多い団地のベスト3でして、その全てが厚別区に集中しております。

13ページは分布地図となっております。市内の市営住宅の位置が分かるようにしております。こうしてみるとどうしても、街中である中央区は少なめで、街中から少し離れたところにたくさんある状況となっておりますが、市内全域にまんべんなく市営住宅があるのを見て取れると思います。

続けて、14ページをご覧ください。こちらは、竣工年度別の戸数を示したものでして、約70%が30年以上経過した建物となっております。やはり、冬季オリンピック前後に札幌市の人口が急激に増えておりますが、その昭和40年代、50年代にもっとも多く住宅を建設しております。今後、その時代に建築した建物が建替えの対象となってまいります。一応、耐用年数は70年と言われておりますが、建替えのピークを迎えることを踏まえ、計画的な建替えをしていく必要があると考えております。

ここからは、入居者選考委員会と特に関わりが強い、入居募集の概要について説明させていただきたいと思っております。

それでは、16ページをご覧ください。まず、募集の方法ですが、募集方法は、公平を図るため、原則、公募により行っております。

募集の種類は、大きく分けて3つあります。「定期募集」、「短期募集」、「通年募集」です。周知方法としては、概要を一つにまとめたお手元に配布した黄色いパンフレットの「入居者募集のご案内」を区役所等の公共施設で配布しているほか、広報さっぽろ、ホームページ等で幅広く周知を行っております。あとは、定期募集のみとなりますが、抽選会の翌日に抽選結果を北海道新聞に掲載し、周知しております。来年の2月頃に開催を予定する当委員会では、新年度に向けた入居者募集の案内の内容をご確認いただき、発行するという形になりますので、お時間のある時にご覧いただければと思います。また、もう一つお手元にある封筒の中身をご確認いただきたいのですが、こちらは定期募集の都度作成するものでして、募集する住宅の一覧となっております。ちなみに、前回の定期募集だと、190くらいの住宅を募集しております。

16ページの説明に戻らせていただきますが、「定期募集」は4月、8月、12月の年3回に分けて募集しているものになります。募集する住宅には、「一般申込枠」と、特定の条件に当てはまる方のみ応募できる「特定申込枠」の2種類あります。

「短期募集」については、管理戸数が最も多い厚別区の「もみじ台団地」は「定期募集」ではなく、「短期募集」という形で毎月募集を行っております。また、月によっては、定期募集で応募がなかった住宅の再募集、火事や孤独死などがあった部屋について、1年以上空けてから、事故空家という形での募集も行っております。

「通年募集」については、「定期募集」、「短期募集」で募集したものの、応募がなく、長期間にわたって空家となっている住宅について、先着順で入居

の受け付けを行っているものでございます。

次の17ページ、数字が細かいですが、定期募集の過去4年間の募集状況をまとめたものとなっております。令和4年度の合計結果を見ると、家族向けが221戸の募集に対し、約3千8百人の応募があり、倍率が17.2倍、単身向けですと、71戸の募集に対し、約4千4百人の応募があり、倍率が62倍となっております。全体でも28.1倍と高水準で推移している状況にあります。

なお、令和4年度で見ますと、応募者のうち、家族向けの約4割、単身向けだと約6割、全体の半数以上が、地下鉄駅から近く比較的新しい「新さっぽろ団地」や「幌北団地」、「青葉団地」などの人気上位団地に集中しており、全体的に倍率を押し上げている状況にあります。

続けて、18ページに移らせていただきます。こちらは、市営住宅に応募するための資格について記載しております。まず、応募するためには、ページ左側の共通条件に加え、家族向けと単身向けでそれぞれ条件があります。

まず、共通条件ですが、「①住宅に困窮していること」が条件となっており、原則、持ち家がある場合は応募できないこととなります。また、「②札幌市内に住民登録または勤務先がある」か、「③先ほどご説明した月額所得が基準額以下である」こと、あとは税金を滞納していないなど一般的な条件となっております。

加えて、家族向けですと、「同居する親族がいること」が応募の必須条件になり、2人以上でないと入れないというものとなっております。

また、単身向けでは、共通条件に加えて、ア～サのいずれかに該当している必要があります。主なものと、「60歳以上の方」、「身体障がい手帳などの交付を受けている方」、「生活保護を受けている方」などとなっております、このア～サに当てはまらない方は共通条件を満たしていても、単身では市営住宅に応募できないというものとなります。

続けて、19ページです。先ほど、定期募集で、募集する住宅には「一般申込枠」と「特定申込枠」があることを説明しました。ここでは、「特定申込枠」について説明します。

現在、札幌市において「特定申込枠」は4種類あり、1つが「車いす住宅」です。対象となるのは、車いすを使用している方がいる世帯で、令和4年度末時点で、家族向けが264戸、単身向けが69戸あり、居室内のバリアフリー化などの配慮がなされています。こちらは、すべての住棟というわけではないですが、市内の各団地に設置している状況となっております。

2つ目は「子育て支援住宅」で、対象となるのは、小学校就学前の子どもがいる世帯です。「子育て支援住宅」は、東区にある「東雁来団地」3棟120戸がすべて専用住宅となっております、入居期限付きであることも特徴です。

3つ目は、「若年層世帯住宅」で、資料のとおり20歳未満の子どもがいるひとり親世帯や18歳未満の子どもが3人以上いる多子世帯、小学校を卒業する前の子どもがいる世帯、夫婦の年齢70歳以下の世帯が対象となり、定期募集の都度、募集戸数の1割を超えない範囲で割り当てて、募集しております。令和4年度については、25戸の募集となりましたが、令和5年度か

らは対象の団地や募集戸数を拡充する形で運用しております。子育て世帯等への配慮のほか、高齢化が進む団地に若い世代に入ってもらうことで、自治会活動の活性化もねらいとしております。

4つ目が、「長期連続応募者用住宅」で、毎年1回以上、連続して10年以上申込みしている世帯が対象となっております。こちらも、若年層世帯住宅同様に定期募集の都度、募集住宅の中から一定数を割り当てているものです。

続けて、21ページをご覧ください。ここからは、定期募集における抽選の制度について、説明させていただきます。

定期募集では、1回の募集につき、希望する住宅を1つ選んで応募いただくこととなります。その際、1世帯しか応募がない場合は、無抽選で当選となりますが、複数の応募があった場合は、抽選となります。

抽選の際、基本的には、抽選番号は「1個」になりますが、応募回数や世帯の状況に応じて、抽選番号を増やす、抽選優遇を行っております。

抽選優遇の1つ目が、「連続申込年数による優遇」で、対象は毎年度連続して1回以上申し込みした実績がある方で、資料の表のとおり、年数に応じて、最大12年で「22個」まで抽選番号が追加されます。

次に22ページ。こちらは、2つ目の抽選優遇となりまして、住宅の困窮度が高い世帯に対して、「世帯状況による優遇」を行っております。これは、表のとおり、「3個」から「1個」までが世帯の状況に応じて、抽選番号が追加されております。

続いて、23ページです。こちらでは抽選方法について説明します。定期募集の抽選は、昨年度までのコロナ期間を除き公開抽選で行っておりまして、定期募集の都度、コンピューターを使って行っております。なお、委員の皆様には、各回、お二人に立ち合いをお願いしており、抽選の流れは、資料のとおりです。

最後に、24ページをご覧ください。当選から入居までの手続きについて記載しております。当選が決まりましたら、部屋の下見を行ってもらい、入居となった場合は、入居に向けて、資格審査や敷金納入等を行っていただきます。なお、現在、市営住宅への入居にあたっては、原則として、「連帯保証人」を確保いただく必要があります。ただ、現状でも、連帯保証人を確保できない場合におきましては、猶予願を提出してもらうことで入居はできます。

その後、手続きがすべて終わりましたら、住宅の鍵を受け取り、入居となりますが、一般的には、当選から入居までおよそ2か月程度を要しております。

長くなりましたが、説明は以上となります。

○佐藤委員長

ただ今、事務局から市営住宅の管理概要について説明がありましたが、質問等はございますか。

(「異議なし」と発言する者あり)

質問はないようですが、私もコロナの関係もあり、こうした市営住宅に関する説明を聞くのは初めてでしたので、今、勉強になりました。

では次に、審議事項の6-(3)「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）

単身入居要件について説明させていただきます。資料6「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。

ここからは、今回諮問させていただく3点について、説明させていただきます。

まず、1の「単身入居要件について」ですが、先ほどご説明したとおり、市営住宅に入居するには、所得要件等の共通条件のほか、単身入居の場合は、60歳以上の方や、障がいのある方など、特定の要件に当てはまる方が対象となります。

続けて、2の「住宅確保要配慮者の範囲」についてですが、平成19年に「住宅セーフティネット法」が制定され、その中で、所得や年齢などを理由に、民間賃貸住宅で貸し渋りに合うなど、様々な事情で住宅を借りることが難しい方々いわゆる住宅確保要配慮者の範囲を定め、国、自治体に対して必要な支援を講じることを求めています。

一枚資料をめくって、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」という資料をご覧ください。

まず、この表の見方ですが、左が現在の札幌市の単身入居の対象者となっております。真ん中は北海道の単身入居対象者、右が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するものの、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。

それでは、資料6に戻りまして、3の「DV被害者への配慮」についてですが、国から平成16年にDV被害者の公営住宅への入居について配慮するようとの通知がありまして、配慮すべき被害者の範囲というものを定めています。その後、昨年1月に再度通知があり、配慮すべき被害者の範囲が拡大されたところです。こちらについて、具体的な範囲としましては、2枚めくって、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。

①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。

今回、範囲が拡大されたのは、③で、北海道の婦人相談所である道立女性相談援助センターや、札幌市が設置している配偶者暴力相談支援センターなどから証明書が発行された方となりますが、現在は、市営住宅の単身入居の

対象者とはなっていない状況です。

資料6に戻っていただき、裏面をご覧ください。

4の「単身入居要件の見直しに向けて」ですが、(1)の必要性のところ、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状況です。

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、昨年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いる状況となっております。

そこで、見直しの方向性として、枠で囲んだとおり、住宅確保要配慮者のうち、単身入居要件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。

まずは制度の現状と見直しの方向性について説明させていただきまして、課題やその対応策などについては、次回の委員会で説明させていただきたいと思っております。

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が、質問等はございますか。

(「異議なし」と発言する者あり)

では、なければ次の審議に入ります。

次に、審議事項の6-(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）」を事務局から説明をお願いします。

○事務局（笠井調整係長）

それでは、説明させていただきます。

資料7「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）」を使って説明させていただきます。

まず、1の「優先入居について」ですが、入居者の募集は公平に、公募による抽選が原則ですが、国は、特に住宅の困窮度が高い方々について速やかに入居させる必要がある場合に、自治体の裁量で優先入居を認めており、その方法として、「倍率優遇方式」、「戸数枠設定方式」、「ポイント方式」の3パターンを示しております。

先ほどの概要説明の振り返りになりますが、札幌市では、世帯の状況に応じて最大3個まで抽選番号を増やす抽選優遇と、長期間にわたって応募しているが当選しない方に対して最大22個まで抽選番号を増やす抽選優遇を行う「倍率優遇方式」、それと、車いす世帯や子育て世帯、若年層世帯、長期連続応募世帯を対象とした、「戸数枠設定方式」の2パターンを採用しております。

ちなみに「ポイント方式」ですが、住宅困窮度合を一世帯ごとに点数で評

価しまして、合計点が高い世帯から入居を決定する方法です。こちらは、より住宅に困窮する方々から入居できるということになります。一世帯ごとにチェックしていく必要があります。特に政令市など応募世帯が多いところでは採用できていないという実情があります。

3の「適当とされる優先入居対象世帯」ですが、優先入居の取扱いが適当と認められる世帯が例示されておりました。具体的には、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、青枠で囲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して、オレンジ枠で囲っている子育て世帯や犯罪被害者世帯は、国では優先入居が適当な世帯と示しているものの、現在、本市では対象となっていない世帯となっております。

続けて、資料7に戻っていただき、裏面をご覧ください。

4の「DV被害者への配慮」は、先ほどの単身入居要件でもありましたが、国から平成16年にDV被害者の公営住宅への入居について配慮するようにとの通知があり、配慮すべき被害者の範囲というものを定めたところです。その後、昨年1月に再度通知があり、配慮すべき被害者の範囲が拡大されました。

再度、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。

具体的には、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が、現在、本市では対象となっていない世帯です。

再び、資料7にもどっていただき、5の「子育て世帯等への配慮について」ですが、少子化対策の実現に向け、国は、子育て世帯や若者夫婦世帯に対して、公営住宅に積極的に入居させる取り組みを推進していくこととしております。

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。

そこで、6の「抽選優遇の見直しに向けて」の「(2)見直しの方向性」であります。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まして、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。

説明は以上となります。

○佐藤委員長

ただ今、事務局から説明がありましたが、質問等はございますか。

(「異議なし」と発言する者あり)

ないようですので、最後の審議に入ります。

審議事項の6-(5)「入居の手続に関する事(連帯保証人について)」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8「入居の手続に関すること（連帯保証人について）」を使って説明させていただきます。

まず1の「本市の連帯保証人の確保について」ですが、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おります。

なお、連帯保証人が確保できない場合は、猶予願の提出により入居は認めている状況です。

次に、2の「猶予状況について」ですが、直近5年間の猶予世帯の推移をみると、猶予世帯は全体的に増加傾向にあります。

3の「国の動向」ですが、令和2年4月の民法改正の動きにあわせ、国は、身寄りのない単身高齢者等の増加により、保証人の確保ができないために公営住宅へ入居できないことにならないよう、国が示してる標準条例案のうち保証人に関する規定を削除し、廃止に向けた検討を求めている状況です。また、廃止しない場合は、免除などの特段の配慮を行う必要があるとしております。

本市では、すでに保証人が確保できない場合は、猶予願の提出により入居は認めていたことなどから、廃止は行わずに制度を継続することとしております。

裏面に進んでいただきまして、4の「他自治体の動向」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こと、また、北海道や道内の主要都市も廃止している状況にあります。こちらは令和4年4月1日時点の国の調査結果ですので、現在はさらに廃止している自治体は増えている可能性があります。

特に北海道の廃止により、札幌市内にある同じ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まして、市民からするとわかりにくい状況となっております。

そこで、5の「連帯保証人の見直しに向けて」ですが、現状でも猶予願の提出により入居は認めているものの、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検討いただきたいと考えております。

なお、廃止した場合のメリット・デメリットなどについては、次回の委員会で説明させていただきたいと考えております。

説明は以上となります。

○佐藤委員長

ただ今、事務局から説明がありましたが、質問等はございますか。

（「異議なし」と発言する者あり）

今回諮問された3つの要件ですが、こうやって話を聞いておきますと、既に国や北海道が実施しているものに追随して見直しこうということで、ある意味遅れているくらいの対応ということで、今後はどのタイミングで議会にあげるのでしょうか。

○事務局（笠井調整係長）

今後の流れになりますが、追加なり、廃止なりという結果になりましたら、11月末から12月上旬にかけて行われる第4回定例市議会において、条例改正に関する議案として提出する予定で考えております。

○佐藤委員長

ありがとうございました。特に質問がないということであれば、今回の委員会は終了いたしますが、何かありますか。

○橋本委員

ちょっと質問するタイミングが遅くなったのですが、単身向け条件の見直しの中で学生さんを加える案は出ないのかなと思ったのですが、最近だと、学生さんもお部屋を変えたりするということに大変だったりというのをよく聞いたりするので、そのあたりはどのようにお考えですか。

○事務局（藍原住宅担当部長）

公営住宅の設置の目的というのが、住宅の確保に困窮する低額所得者の方ということが大前提としてありますので、学生さんも確かにお部屋探しに困っているのかもしれませんが、本来的な対象者ではないと考えております。一方で、厚別区の「もみじ台団地」では、厚別区にある「北星学園大学」、「札幌学院大学」の2校と協定を結びまして、特別に入居をするという制度を構築しておりまして、現在は6名が市営住宅に入居されている状況です。今後、更にそうした要望などが出てきましたら、拡大していくことも検討していくことになろうかと考えております。

○橋本委員

もう一つ、古い市営住宅では5階建てとかでもエレベーターが設置されておらず、そうした点ももう少し改善の余地があるのではないかといつも感じるところでした。また、全体的に市営住宅が古くなっておりまして、その古い建物のリフォームとか外壁工事をされているのをよく見かけるのですが、空きが多い住宅は見切りをつけて、低層住宅にしてはどうかとかそうした気持ちもありました。

○事務局（藍原住宅担当部長）

エレベーターの設置については、年代ごとに設置基準が異なっておりまして、現在建替えている3階建て以上の市営住宅は全てエレベーターを設置しているのですが、昔建設した市営住宅にはエレベーターが設置されていない

ものもあります。

○橋本委員

「もみじ台団地」とかそうですよね。どうしても「もみじ台団地」の周辺に行くと、特に住宅の上階の方だとあまり入居していないのではないかという状況だったりして、こんなに市営住宅はいらないのではないのかと思えるような場所もあったりして、「もみじ台団地」は広すぎるのももう少しコンパクトにすればいいのではないかと感じます。

○事務局（藍原住宅担当部長）

根本的な解決策として、エレベーターのない住宅に設置すれば早いのですが、現実的には難しい状況です。市営住宅の耐用年数は70年であるため、建物を長持ちさせながら入居していただいております。

今後、建替えをする市営住宅にはエレベーターは設置されることとなりますが、我々としても、市営住宅全体の中で必要数を計りながら、検討していくことになると考えております。

○佐藤委員長

そうですね。学生が利用できるということなども含め、他の自治体で先進的に取り組んでいる事例などがあれば、積極的に情報を収集して札幌市でも可能性があればとやっていくというのも良いかなと思います。

他にご意見がなければ、これで終了いたします。

7 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。

次回につきましては、本日の内容を踏まえ、他都市の状況や、見直し内容に関する詳細について、ご説明の上、答申に向けた見直しの内容について、ご議論いただきたいと思いますので、どうぞよろしく申し上げます。

次回は、8月3日（木曜日）18時から市役所の地下1階第5号会議室となります。本日とは会場が異なりますのでご注意の上、ご参集のほどよろしくお願いいいたします。

それでは、以上をもちまして「令和5年度第1回札幌市営住宅入居者選考委員会」を終わらせていただきます。

本日は、どうもありがとうございました。