

平成 29 年 12 月 6 日

富良野市議会議長 北 猛 俊 様

経済建設委員長 岡 本 俊

## 都市事例調査報告書

平成 29 年第 3 回定例会において、都市事例調査の許可を得た所管にかかわる事務について、下記のとおり事例調査を実施したのでその結果を報告します。

### 記

1. 調査地 千歳市、札幌市
2. 日 程 10 月 31 日 ~ 11 月 1 日 2 日間
3. 参加者 本 間 敏 行 ・ 後 藤 英知夫  
関 野 常 勝 ・ 萩 原 弘 之  
岡 野 孝 則 ・ 岡 本 俊
4. 調査事項 公営住宅について
5. 調査内容 別紙のとおり

= 別 紙 =

千歳市

## 概 要

北海道の中南部、石狩平野の南端に位置し、札幌市や苫小牧市など4市4町に隣接している。市域は東西に57.20キロメートル、南北に30.40キロメートル、総面積は594.5平方キロメートルであり、東西に細長く西高東低の地形である。

平成29年4月の人口は95,761人、世帯数は47,780世帯、平成27年国勢調査では、市民の平均年齢が42.9歳で、道内で一番若いまちとなっている。

市内には陸上自衛隊2駐屯地、航空自衛隊1基地が所在し、各部隊に配属されている自衛隊員とその家族、OBを含めると人口の約3割を占める。

北海道の交通拠点として発展しており、新千歳空港は平成28年度実績で国内線29路線、国際線15路線が就航し、国内線、国際線合わせて年間約2,131万人の利用がある。また鉄道3線(千歳線、石勝線、室蘭本線)、道央自動車道、道東自動車道など交通ネットワークが結びついている。

## 市営住宅の指定管理制度について

千歳市では現在、14団地343棟2,661戸の市営住宅を管理しており、平成26年4月から指定管理制度を導入し、管理運営を指定管理者に委託している。

指定管理者制度の導入にあたっては、次の3点の効果が期待されている。

- (1) 入居者等の利便性の向上～平日の時間外、土・日曜日、祝日における入居申し込み、住宅の不具合の対応。
- (2) 管理運営コストの削減～各種手続きの受付対応、直営修繕委託により、管理コストの削減を図る。
- (3) 市内経済の活性化～管理運営を民間委託することにより、新たな雇用が生まれ、地域経済の活性化につながる。

指定管理を行う施設は、市営住宅と改良住宅のすべてを対象にしており、期間は平成26年4月1日から平成31年3月31日までの5年間となっている。また、指定管理者の資格として団体であることが条件になっており、共同事業体での応募も認めている。

指定管理者の選定方法は、選定委員会において応募団体からプレゼンテーションを受け、適している団体を候補者に選定している。選定基準としては 団体等に関する事項、管理運営に関する事項、事業収支計画等に関する事項、地域との連携(協働)に関する事項となっている。

また、指定管理者が行う主な業務は次のとおりである。

- (1) 入居者の公募の事務処理に関する業務
- (2) 入居及び退去の手続きに関する業務
- (3) 入居者との連絡に関する業務
- (4) 市営住宅に係る申請、届出及び収入申告の受付、その他の事務処理に関する業務
- (5) 市営住宅の維持管理に関する業務

なお、市営住宅使用料や駐車場使用料及び証明手数料の徴収業務は、指定管理者に選定した団体と別途業務委託契約を行い、地方自治法第244条の2第8項に規定する利用料金制度は導入していない。

### 既存借上型市営住宅制度について

この事業は民間事業者が千歳市内に所有する共同建て又は長屋建て住宅を住戸単位で原則10年間借上げ、市営住宅として転貸する制度である。

千歳市は借上期間中の賃料を事業者に支払い、借上期間満了時に入居者の責による範囲の修繕を入居者に行かせた上で退去させ、事業者に借上げた住宅を返却する。

千歳市では既存住宅ストックや空き地の有効活用を図る目的で、平成24年度に公営住宅等長寿命化計画を策定し、昭和30年代から40年代にかけて建設し市営住宅の老朽化が進んだ平屋建て団地、二階建て団地の更新にあたり、建替えに係る手法の一つとして本制度を採用している。

借上対象住宅は平成30年2月1日現在で空き住戸があり、賃貸借契約が可能な集合住宅で、千歳市内の市街化区域内に位置し、中心市街地にあるものを優先している。また、住宅の構造は、耐火構造、準耐火構造又は木造集合住宅となっており、新耐震基準の建物又は耐震改修済となっていることが条件である。また、耐用年限は借上開始日において、竣工年度からの経過年数が公営住宅法に規定する年限を超過しないことが求められる。

借上げ住宅は原則1棟あたり8戸以上で、全戸借上げが可能な物件となるが、階段室単位や階層単位等で既存入居部分と市営住宅として借上げる部分を明確に区分できるものは対象となり、この場合も原則8戸以上の借上げとしている。

借上げ戸数は50戸を予定しており、単身用(1LDK~2DK、30㎡~55㎡)が15戸程度、世帯用(2LDK~3LDK、55㎡~80㎡)が35戸程度を予定している。

借上期間は原則10年間とし、10年間超の長期間借上げられる集合住宅を優先している。また、借上げ期間の満了時には、市と事業者が協議のうえ合意に至った場合は原則10年間毎に、最長で再契約を2回まで締結できるものとしている。

応募要件を満たしている事業者の中から評価基準に基づき、選定委員会において事業者に対するヒアリングを含めた審査、選定を行っている。

### 考 察

市営住宅の指定管理制度は平成26年4月から導入され本年は4年目となっている。現在は2社の共同企業体が請け負っている。千歳市の担当者によると市が直営により管理を行っていた頃と比較すると、入居者の利便性の向上と地域経済の活性化がメリットとしてあげられていた。

このことは指定管理制度の導入のねらいと一致しており、目標はおおむね達成できていると推測できる。しかし、その一方で市営住宅の管理業務のすべてを指定管理者に依頼できるわけではなく、一部の業務は千歳市が行っていた。その部分では指定管理者との情報の共有、対応の連携が求められると考えられる。

また、入居者に対するアンケート調査を指定管理者に義務付けており、意見・苦情等を聴取し、その結果を管理運営に反映させている。その調査結果では良い評価が得られており、入居者の満足は高いものとなっている。

既存借上型市営住宅制度について、千歳市では住宅マスタープランで供給戸数を設定し、長寿命化計画を推進する中で本事業に取り組んでいる。

民間の賃貸住宅の空き家が全国的に増加する中、直接行政が建設するよりも初期投資を低く抑えることができるメリットがある。千歳市では借上げをしてから27年目に直接建設コストを上回ると試算がされており、長期間借上げを行うと必ず直接建設よりも経費が上回るとされていた。

各自治体では、昭和40年代を中心に建設した公営住宅の老朽化が進んでおり、すでに耐用年数が超過した公営住宅を多く抱えており、その建替えに係る財政負担が深刻になっている。そのような中において、空いている民間賃貸住宅を活用する借上型市営住宅は用地確保、家賃の軽減、財政援助(公的賃貸住宅家賃対策調整補助金と地方交付税の算入措置)などにおいてメリットがあり、公営住宅の建替えにおいては有効的な選択肢であると考えられる。本市においても直接建設とのコストを試算した上で、市営住宅の長寿命化とあわせて、今後検討する手法と考える。

## 札幌市

### 概 要

石狩平野の南西部に位置し7市3町1村と隣接する。市域は東西42.30キロメートル、南北45.40キロメートル、総面積は1,121.26平方キロメートルである。

明治2年の開拓使設置以来、北海道開拓の拠点として発展を続けており、人口は平成29年10月1日現在、1,962,918人、世帯数は943,055世帯、北海道の人口の約3割が集中している。

大正11年の市制施行以来、近隣町村と度重なる合併・編入により市域、人口が拡大してきており、昭和45年に人口が100万人を突破し、昭和47年に政令指定都市に移行した。市内には10の行政区があり、それぞれ地域の特性を生かした個性あるまちづくりが行われている。

### 子育て世帯を対象とした市営住宅の整備について

札幌市では安心して子供を産み育てることができる居住環境づくりのため、子育て世帯を対象にした市営住宅を東区東雁来に整備している。

東雁来団地を整備することとなった背景として、平成23年に策定した「第3次札幌新まちづくり計画」を推進する中で、子育て支援をすすめる政策として、子育て世帯を対象とする市営住宅を建設することとなった。また、本事業は札幌市が平成8年度から行っている土地区画整備事業の計画地の一つになっており、その一画に東雁来団地を整備している。

建設地は都心部から東に約7キロ、東雁来公園や豊平川河川敷に隣接し、水と緑にあふれた環境になっている。また、幹線道路(国道275号線)に隣接し、インターチェンジに

も近いなど、交通利便性にも優れた立地条件にある。

子育て世帯に住宅を提供するため、入居の要件は小学校就学前の子供がいる世帯が対象になっており、入居期限は一番下の子どもが中学校を卒業するまでの期限付き入居としている。

収入基準は裁量階層世帯の基準が適用になり、世帯の月額所得額が21万4千円以下であることが条件となっている。一方、この団地は他の市営住宅と異なり入居期限を設けていることから、入居期限日到来後も退去しない場合は近傍同種家賃の2倍を請求することとしている。なお、入居期限到来後、市営住宅の住み替えを希望する場合は、斡旋を行っている。

団地は1号棟(平成25-26年建設)、2号棟(平成26-27年建設)、3号棟(平成28-29年建設)、集会所(平成26年建設)で構成されている。すべて新規の入居募集となり、それぞれ完成年の12月1日から入居が開始されている。

1号棟から3号棟まで、すべてRC5階建てとなっており、住戸数は2LDKタイプが1棟あたり40戸、合計120戸が整備されている。住戸面積は1戸当たり約60平方メートルで、市内の公営住宅の同タイプのものと比較して5平方メートルほど広い面積になっている。

住戸の主な特徴として、居間の広さを確保するとともに隣室との一体的な利用が可能となっている。また、水回りの集約とユーティリティスペースの確保、浴室は沐浴しやすくするなど、利用のしやすさに配慮がされている。加えて、子どもが指を挟むことを防止するドアの採用や、クッションフロアにより振動の軽減と、転倒時の事故防止に配慮がされている。

駐車場は、通常の市営住宅では入居者の6割程度を確保するが、東雁来団地では全戸分が確保されている。このことは本団地が都心部から約7キロメートル離れており、バス路線はあるが、地下鉄駅からもかなり離れていることから、自家用車の利用率が高いことを勘案している。更に3号棟の建設時には、3号棟全戸分に加え34台分の駐車スペースが団地の供用分として確保されている。

集会所についても、他の市営住宅の集会所と異なり、風除室内のベビーカー置き場の確保、男女それぞれのトイレへのベビーシート設置、多目的トイレへのおむつ換えシートの設置、足洗い場のあるテラスの設置など、子育て支援に配慮した集会所となっている。

また、集会所では月に1回、子育てサロンが開催され、地域住民が利用している。「福祉のまちづくり協議会」が運営しており、毎回、ボランティア10名ぐらいと利用者を含め30-40名程度の親子が利用している。

## 考 察

札幌市では、第3次札幌新まちづくり計画(中期実施計画)とリンクした子育て支援政策の一つとして、東雁来地区に子育て世帯を対象にした市営住宅を3棟建設した。

安心して子供を生き育てられる居住環境づくりとあわせて、団地内の集会所では子育てに関する不安の軽減や孤立防止のため、定期的に子育てサロンが開催され、ハード面

とソフト面の連携が行われていた。

本市においては子育て世帯に特化した市営住宅を整備していないが、近年、公営住宅の供給とあわせて団地集会所や周辺施設を活用し、子育て支援や高齢者の見守りといった生活支援に係るサービスを提供する事例が増えており、公営住宅の整備が地域の住環境を支える仕組みとして参考となる事例であった。

国においては平成19年に低額所得者のほか、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者への賃貸住宅供給を目指す住宅セーフティネット法が制定され、住宅施策と福祉施策の連携が図られている。本市においても、多様化する需要に対応するため、市営住宅施策の方向性について、子育て支援、高齢者対策など様々な方向から検討する必要があると考える。