

旭川市営住宅審議会会議録（要旨）

- 1 会議名 令和3年度第1回旭川市営住宅審議会
- 2 開催日時 令和3年11月19日（金） 10:00～11:30
- 3 開催場所 旭川市職員会館 3階 6号室（旭川市9条通9丁目）
- 4 出席者
委員（9人） 秋山委員，阿部委員，板橋委員，大森委員，畑山委員，
秋川委員，藤原委員，古田委員，森委員（五十音順）
事務局（10人） 中野部長，高野次長，村椿課長，朝岡主幹，前川補佐，
堺井主査，阿部主査，及川主査，三浦主査，荒谷主査
- 5 会議の公開・非公開 公開
- 6 傍聴者
(1) 市民 0人
(2) 報道機関 0人
- 7 議題
(1) 市営住宅の管理業務に係る外部委託について
(2) 第2豊岡団地新1号棟の駐車場の管理手法及び使用料について
(3) 旭川市営住宅長寿命化計画の改定について
(4) 既存民間住宅を活用した借上市営住宅について
(5) 市営住宅の家賃算定に用いる利便性係数について
- 8 議事概要
(1) 市営住宅の管理業務に係る外部委託について
(会長)
事務局から説明を。
(事務局)
※ 資料1により説明。
(会長)
意見，質問を受け付ける。

(A 委員)

外部委託の場合、時間外や休日に従事した被雇用者に対し、事業者が適正に対価を支払われているかを市は関知しているか。

(事務局)

被雇用者に対する時間外手当等の支給を確認することになっていないが、契約時に時間外勤務手当等の労働条件の遵守を明記した文書を配付の上契約を行っている。

(会長)

ほかに発言はないか。

(各委員)

なし。

(会長)

発言がなければ議題 1 は、事務局の提案どおり、現行 4 業務を継続し委託期間は 3 年間とする。

(2) 第 2 豊岡団地新 1 号棟の駐車場の管理手法及び使用料について

(会長)

事務局から説明を。

(事務局)

※ 資料 2 により説明。

(会長)

意見、質問を受け付ける。

(B 委員)

現在の北彩都団地 1 ～ 3 号棟駐車場はどのぐらいの利用実績があり、また、収支はどうなっているか。

(事務局)

現在は、約 8 割程度の利用がある。駐車場使用料の積算のうち、修繕費は将来に向けて積算している部分なので現時点ではプラスとなっているが、今後、舗装や縁石の修繕が必要になれば支出が増える年もあることになる。

(A 委員)

市営住宅の駐車場は、入居者のみが使用できるのか。

(事務局)

北彩都団地駐車場は、入居者のみの使用となっている。

(C 委員)

1 世帯 1 台のみ許可しているのか。

(事務局)

北彩都団地は原則 1 世帯 1 台の許可であるが、新規入居者の駐車区画の確保などのために、市が求めた場合は明け渡すという条件付きで 2 台目の使用も許可している。

(D委員)

現在、一家に2台が当たり前になっている時代になっていると思うが、2台目を許可する場合、金額は同額になるか。自分の住んでいる所は2台目の駐車料が高く不思議に思っているが。

(事務局)

市として有料化して管理運営しているのは北彩都団地の駐車場のみであり、2台目の駐車場使用料も同額4,200円である。北彩都団地以外の駐車場は各団地自治会が定めた金額を共益費として徴収して自治会が運営している。

(B委員)

修繕が必要となった場合、積み立てた金額で補えない場合に市の支出が発生するのか、市の支出とは切り離して積立金のみで修繕を行うのか。

(事務局)

駐車場使用料のうち、修繕費に該当する金額を基金として積み立てているわけではないので、将来的に修繕を行う場合は市の支出となる。

(A委員)

出費の大半は、除雪費と思って良いか。

(事務局)

駐車場維持管理及び除雪に関する自治会への委託費が支出になる。

(A委員)

駐車場除雪は自治会に委託しているとのことだが、重機で行えない部分の除雪を行った者に対しては賃金が支払われるのか。それともボランティアになるのか。

(事務局)

除雪の委託については駐車場の共用部分のみの除排雪とし、駐車スペースの除雪については利用者が個人で行うこととなっている。

(C委員)

駐車場使用料は、全て市の収入になるのか。

(事務局)

市の収入として市営住宅の管理運営費に充てている。

(C委員)

北彩都団地駐車場使用料4,200円のうち、修繕費という名目で徴収している部分については、別会計で管理し北彩都団地の修繕費として使用すべきではないか。

(事務局)

駐車場使用料を決める際の算定基礎として、償却費、管理事務費、修繕費、地代相当額を積み上げて4,200円と決めただけで、実際利用者に対し修繕費がいくらかとして徴収しているわけではない。現在、市で有料化している北彩都団地駐車場の使用料は全て市の一般会計に入り、将来的に修繕が必要となったときに、市が修繕費を支出するという仕組みで行っているため、同様の仕組みを使って第2豊岡団地の駐車場の管理運

営や駐車場使用料を考えていきたい。

(C委員)

了解した。

(会長)

他に発言がなければ議題2は事務局の提案どおりとし、次に進む。

(3) 旭川市営住宅長寿命化計画の改定について

(会長)

事務局から説明を。

(事務局)

※ 資料3-1及び3-2により説明。

(会長)

議題3について、意見、質問を受け付ける。

(E委員)

目標とする管理戸数4,550戸の根拠は。

(事務局)

国土交通省に示された公営住宅等長寿命化計画策定指針に算定方法が示されており、将来の人口・世帯数の推計を基に最低居住面積水準未達の住宅に居住している世帯数や収入分位などから、目標管理戸数を算定している。

(F委員)

将来、後期高齢者の割合が増えていく中で、コンパクトシティというまちづくりの考え方も重要になってくる。現存の市営住宅を建て替える際は、単純に同じ場所に建て替えるのではなく、住民が住みやすい周りの利便性も検討してほしい。

(事務局)

参考にさせていただく。住宅の建替えは現地建替を基本としているところだが、現在建替中の第2豊岡団地については、近隣の東豊団地住民の住替えによる集約も視野に入れた建設を行っている。建替計画の際は周辺の利便性も検討して現地建替えが適していないということであれば別の候補地も検討して進めていく。

(会長)

ほかに発言はないか。

(各委員)

なし。

(会長)

発言がなければ議題3を終了し、次に進む。

(4) 既存民間住宅を活用した借上市営住宅について

(会長)

事務局から説明を。

(事務局)

※ 資料4により説明。

(会長)

質問等を受け付ける。

(G委員)

借上住宅入居者が借上期間内に退去した場合はどうなるのか。

(事務局)

国の補助が得られる要件は、借上期間が5年以上20年が限度であることから、市としては5年間として、それ以降、入居者に退去の意向がなければ、1年ずつ自動更新し、最長20年までとすることを検討している。5年以内で退去となった場合、補助金の申請ができないことになるが借上契約を途中解約できる契約にする等、リスクを最小限にするための制度を検討していく。

(B委員)

借上市営住宅の整備基準は、公営住宅法施行令で定めた耐用年限を超えない住宅という要件のみで、その他の性能的な部分や寝室の面積などの詳細な要件は除かれていると考えてよいのか。

(事務局)

全体の床面積が25㎡以下であることなどを考えている。登録方式を採用するに当たり、できる限り多くの住宅を登録することで入居者の選択肢を広げることとなるので細かい要件は求めずに進めていきたい。

(B委員)

断熱性能などの基準も設けないということか。

(事務局)

断熱性能等は規則等で定めているところではあるが、借上げの場合について、市が建設するものと同じような数値の省エネ基準を設けると登録が狭まることになると考えている。

(A委員)

新築借上げについてだが、契約期間が5年より長くないものか。建てる側としては長期契約前提で建てる想定するが。

(事務局)

借上市営住宅を導入している自治体の調査の中で、新築住棟全体を期間20年で契約している他自治体もあった。しかし、本市では空き室リスクの少ない既存住宅の空き室の1室を借り上げるという既存借上げを採用しようとしている。

(A委員)

空き家対策として5年間でもみてもらえるのはありがたいと思う。しかし、借上げの対象が既存住宅でなるべく制限を設けないということだが、既存住宅にはないバリア

フリー住宅を求める入居希望者は多いのではないか。

(事務局)

市営住宅は模様替え申請をすることで手すり等の設置は可能である。バリアフリー住宅を前提とすると登録する住戸に制限がかかってしまう。入居者の希望によりバリアフリー化された物を選べるよう検討していく。

(会長)

他に質問等はないか。

(各委員)

なし。

(会長)

なければ議題4を終了する。

(5) 市営住宅の家賃算定に用いる利便性係数について

(会長)

最後の説明となる。事務局から説明を。

(事務局)

※ 資料5により説明。

(会長)

質問等を受け付ける。

(会長)

質問等はないか。

(各委員)

なし。

(会長)

なければ議題5を終了する。

6 その他

(会長)

その他として、全体を通して何か発言等はあるか。

(B委員)

空き家対策についてだが、現存の古い市営住宅や郵政、NTTや国の機関の公宅等をいったん民間企業に買ってもらい改修した上で改めて市が借り上げるというような民間側と行政側が両方が得となる考え方はできないだろうか。

(事務局)

先ほど旭川市営住宅長寿命化計画でも説明したとおり、今後の人口・世帯の減少に合わせて市営住宅管理戸数を減らしていくことが大事と考えている。既存の市営住宅を建替えしつつ縮小していく考えなので、公宅等を借り上げるのは難しい。

(A委員)

市が管理している駐車場について、8割程度の利用状況であるなら、一般市民に条件付きで貸して財源確保する考え方はできないか。

(事務局)

市営住宅の入居者以外に貸し出すことは目的外使用になる。市営住宅駐車場の整備は国の補助を受けて行っているため、そのことでも制限があると思う。また、約20%の空き区画はあるものの、今現在はスペースが分散しているため維持管理が難しい。問題点を確認しながら今後の課題としたい。

(会長)

ほかに発言はあるか。

(各委員)

なし

(会長)

では、事務局から何かあるか。

(事務局)

次回開催は1月か2月を予定している。開催が決まり次第連絡する。

7 閉会

(会長)

以上で、令和3年度第1回会議を終了する。