

## 旭川市営住宅審議会会議録（要旨）

- 会議名 令和6年度第1回旭川市営住宅審議会
- 開催日時 令和6年8月9日（金） 午前10時から11時30分まで
- 開催場所 旭川市役所 総合庁舎7階 会議室7B（旭川市7条通9丁目）
- 出席者  
委員（10人） 及川委員，白川部委員，須藤委員，椿原委員，中田委員，  
信木委員，古田委員，本田委員，宮嶋委員，米本委員（五十音順）  
事務局（10人） 岡田部長，中村課長，村上主幹，前川主幹，大竹主査，細谷主査  
及川主査，碓井主任，小野主任，鈴木
- 会議の公開・非公開 公開
- 傍聴者  
（1）市民 0人  
（2）報道機関 1人
- 1 開会  
（事務局）  
委員10名出席につき，令和6年度第1回旭川市営住宅審議会を開催する。
- 2 建築部長挨拶
- 3 議事概要  
（1）単身世帯向け住戸数の適正化に向けた試行実施の中間報告について  
（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)

自治会に入ることが入居条件のはずだが、若年層は自治会への加入率が少ないと思う。市営住宅課の考え方を聞きたい。

(事務局)

新規入居者には、入居説明会時に自治会に必ず加入するように、自治会の役割と重要性について説明している。

(A委員)

若年層ほど除雪等の協力者が少ないが。

(B委員)

世帯数を増やすため、上階（3階以上）の入居促進について努力してほしい。

エレベーターの有無や階数が関係ない数値になっているため、その部分が不明瞭なデータになっているように見える。

また、自治会で除雪や草刈りなどで問題が発生した際は、市営住宅課にもっと相談に乗ってほしい。

(会長)

入居率の向上については、少しずつ改善が見られていると思うが、自治会活動に関する問題に関しても引き続き注意する必要がある。

(C委員)

試行のアンケート結果について、全体として賛成意見が多い数字になっているが、回答者の大多数が単身世帯であるため、「単身世帯と家族世帯を分けるべき」という意見の理由を分析する必要がある。

(事務局)

アンケートは複数回答可としたため、詳細について分かりづらくなってしまった。

(C委員)

「単身世帯と家族世帯を分けるべき」は、試行をやめるべきという意見なのか

(事務局)

従来通りと考えている。「試行の内容で進める」と「申込がない住宅は単身世帯申し込み可に」の両方を選択している場合もあった。

(C委員)

2人以上の世帯は、今回の試行に否定的な割合が多いと感じるため、回答した理由について検討する必要があると考える。賛成意見が多いが、単身世帯のアンケート調査数が多いため偏りがあるように思う。

(会長)

今後のアンケートでの懸案事項であるので、検討すること。

(D委員)

アンケートでは結果的に広い部屋に単身者が入れるという部分は成功しているが、エリアや物件的な部分で、一極集中しているところもあるように思う。もう少し詳細

に分析する必要がある。

(会長)

単身世帯で家賃が高くても3LDKに住みたいというニーズがあるという部分について、資料の数字を見ると、試行前の3LDKの申込者数は7対3だった。ニーズがあるとすれば、同程度の割合になると想定されるが、結果は1対1に近くなっている一方で、1LDKなど単身向けの住戸に関して9対1程度で、かなり単身者向けという形になって見える。

建物や区域、エレベーターの有無、設備的な問題が大きな要因であり、実際はニーズが無い可能性が考えられるため、検討する必要がある。

(E委員)

新規申込者の意見は必要と思うが、現在の入居者に対するアンケートも必要と思う。例えば、今の住環境に満足しているのか、交通面やエレベーターの有無、自治会や除雪についてなど、何か不便がないか、年1回の収入申告に合わせてでも構わないので、任意提出のアンケートを実施すべきでは。

(会長)

現入居者に対しての影響については、長期的に見ていく必要があるため、追跡調査されていくと思う。

(D委員)

単身世帯向け住戸の要件緩和により、全体の申し込み数は増加したが、家族世帯の倍率が4倍から1.2倍に跳ね上がっている部分が気になる。

全体的には成功しているように思うが、家族世帯の方が入りにくいということは、今後の家族世帯の申し込みが増えなくなる可能性がある。それに伴い、空き家が今後問題になるかもしれない。家族世帯の方が希望するエリアや立地条件などを踏まえて、今後の検証事項にしてはどうか。

(事務局)

家族世帯の入居倍率上昇は、単身世帯との入居の公平性を図るための施策の結果である。しかし、家族世帯の入居が難しくなるという新たな課題も生じている。

今後はどの程度が適正なのかバランスを見極めながら、状況を踏まえて本格実施に向けて検討していく。

(A委員)

若者の単身世帯より子育て世帯や家族世帯の方が入ってほしいと考えている。家族世帯や子育て世帯の割合はどうなのか。

(事務局)

市営住宅の入居希望者の多くは60歳以上であり、子育て世帯を含む若年層の申し込みは少ないのが現状であり、市営住宅を選ばない理由を調査する必要があると考えている。

(2) 市営住宅の家賃算定に用いる利便性係数について

(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。

(会長)

立地条件や設備等による人気，不人気の倍率を考慮し，利便性係数に反映させて家賃の値下げをすることで，経済的に困窮している世帯が現状不人気な部屋を選択するように促すことはできるのか。旭川市独自の方法で家賃を下げる調整が可能か知りたい。

(事務局)

利便性係数は市が決めている数字のため可能ではあるが，その影響がどの程度かを考慮する必要がある。

値下げの結果，家賃収入が全体として下がることにより，それを基にして実施する修繕に影響が出る可能性がある。

また，例えばエレベーターの無い団地の5階の部屋に対して月2000円程度の値下げをしたところで入居希望が増えるとは想定しにくい。

(会長)

家賃を大幅に減額してまで入居者を増やしたとしても，逆に補修費などの負担が増えてしまう可能性がある。

(事務局)

家賃の値下げをしたとしても，入居希望者の68%が60歳以上のため，足腰が弱くなることを考慮すると，上階に住み続けるのは厳しいところがある。

(A委員)

現在，利便性係数の増減なしの団地についても，入居率が少ない団地を家賃の値下げ対象にすることは可能なのか。

(事務局)

仕組み上は可能。

(会長)

今回の焦点は，固定資産税評価額の変動に合わせて利便性係数を再度算出した結果，増減があったかどうかであり，家賃の値下げや空き家についてはまた別の話である。

(会長)

他に質問等はないか。

(各委員)

なし。

(会長)

なければ議題2を終了する。

(3) 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3により説明。

(会長)

意見，質問を受け付ける。

(A委員)

業務委託業者の対応に問題がある場合，市は指導監督を行う必要がある。

(会長)

受託者への指導監督は市営住宅課の方で引き続き実施すること。

実際には予算などに限りがあり，希望に沿えるかは検討していく必要がある。

(B委員)

現在の外部委託は1者のみだが，1者以外にはしないということか。

他に応札があれば，2者になる可能性があるということか。

(事務局)

現状は1者だが，令和3年度に監査を受けた時点で，応札者が1者のみということは，入札において競争性が働いてないという判断が当然されるため，複数名に応札してもらえる方法を考えるように指摘はされている。

現在，他業者に聞き取りをしてはいるが，応札をしてもらえるような状況ではない。

今後，1者では業務が多すぎるものが原因であれば，業務を分割して発注することも視野に入れて考えている。

(B委員)

応札がない原因はなにか。

(事務局)

聞き取りの中で，例えば修繕業務は，民間であればいつも取引のある業者に安く受注してもらうことができるが，市の発注業務は公共事業のため，公平性の観点から，特定の業者に発注を集中させることはできないため，利益が多くならないという話があった。これについて市は認められないが，そういった部分も検証しながら，分割をした方がより市民サービスが向上するのであれば，今後さらに検討が必要と考えている。

(会長)

質問等を受け付ける。

なければ議題3を終了する。

## 7 その他

(会長)

その他の事項について、事務局から説明を。

(事務局)

※ 「市営住宅駐車場使用料の在り方」について、資料（その他）により説明。

(会長)

意見，質問を受け付ける。

(A 委員)

駐車場の使用料を徴収した場合の使途について詳しく知りたい。

(事務局)

駐車場使用料は、償却費、管理事務費、修繕費、地代相当額等を積算したもので構成し、駐車場の管理はこれまで自治会へ委託していることから、自治会に委託する費用や除雪費、整備や修繕が必要になった場合に充当するものと考えている。

(A 委員)

駐車場の劣化やひび割れなどの修繕が必要な時に、その判断をするのは自治会と市のどちらかは決まっているのか。駐車場料金を徴収する時に意見交換を行い、方向性を決めた方が良いと考える。

(事務局)

現在、市が駐車場使用料を徴収していない所は、自治会で駐車場の管理をしているが、駐車場の利用者から、管理費として月額料金を徴収しているところもあると聞いている。

現在有料化している所は、駐車場使用料は市が徴収し、日常的管理や除排雪の発注はその団地の自治会に市が委託業務として委託をし、管理委託料や除排雪の委託料を駐車場使用料の中から支払いをして運営するという形で駐車場を管理する仕組みになっており、既存の団地も有料化となれば、同じような形を想定している。

駐車場の修繕について、市で駐車場使用料を徴収していないところは修繕費が捻出できないため、自治会で実施してもらっている。有料化になれば、程度によるが、市が発注して直す仕組みに変わると考えている。

(B 委員)

北彩都団地と第2豊岡団地の駐車場使用料はいくらか。

(事務局)

北彩都団地は1台当たり月4,200円、第2豊岡団地で3,600円。

(B 委員)

例えば今、自治会管理の駐車場を市で管理することになれば、市でアスファルト舗装にして、区画線を引いてロープを張り、1台ずつネームプレートをつけて管理することになるのか。今は自治会がロープを張って区画を作ったりしているようだが。

(事務局)

現在の想定では、現行の状態で貸す形となるため、北彩都や第2豊岡の料金より安価になる。

(C 委員)

緑が丘東団地だとどのくらいの料金になるか

(事務局)

エリアごとの固定資産税の評価額などの影響を勘案すると、緑が丘東はある程度郊外のため、3,000円程度になると考えられる。整備が必要となることも含め、ある程度は徴収しないと、市としても相応のことができないため。

(B 委員)

現在、自治会で管理している駐車場は、今すぐ整備するわけではなく、計画としてはまだ先で、とりあえずは今まで通り自治会が管理する形になるのか。

(事務局)

基本的には、今まで通りのやり方に対して市が委託料を支払う形を考えているが、将来的に継続できるかはまた別の問題が出てくると考えられる。その中で、外部委託にするとか、委託費用の支払いとなると、それはまた別途検討が必要と考えている。

ただ、現状は自治会である程度把握しているため、やりやすさという部分もあると思う。毎年同じ除雪業者に頼んだり、区画の割り当てを自分たちで自由に決めるなど、融通のしやすさや利便さはあると思うので、現状の形で自治会に管理してもらい、委託費用を支払う中で除雪についてもやりくりをしてもらおうように考えている。

(C 委員)

今の内容からすると、1年や2年後の話になるのか。

(事務局)

近い部分で考えているのは、入居率も考慮しつつ、ある程度整備された所から始め、段階的に準ずるようなエリアから有料化を進める方が、市としてもやりやすいと考えている。

(事務局)

有料化のスケジュールのイメージとして、建替え等で新規に駐車場を設置した際にアスファルト舗装をしている所、砂利敷きの所、駐車場としての区画が全くない所。色々なタイプがある。その中で、まずはアスファルト舗装をしているところから入居者と話し合いを進める。自治会で駐車場料金を徴収している所は、滞納者の

対応に苦慮している所もあると考えられる。有料化となれば、駐車場料金の徴収業務は市が行うため、滞納者の対応は市が行うという話も交えながら協議を進めることを考えている。

可能な限り整備をして有料化したいが、そうではない場所は、砂利敷きの状況などを確認し、何らかの整備をした上で進める必要はあると考える。当然、アスファルトと砂利敷きの場所が同じ料金にはならないので、金額の勘案が必要となると、砂利敷きなど整備が必要な場所はもう少し先になる程度スケジュール感で考えている。

(会長)

整備状況が違うため、それに合わせた駐車料金を徴収するというので、例えば今アスファルト敷きであれば現状の2か所と同じ算定の方向で行いたい。砂利敷きの方は現状を大きく変えるような整備はせずに、当面は現状で継続する形で整理していく考えである。急に全ての駐車場をアスファルト化して、一律で徴収はせずに、現状の使える範囲に見合った分で駐車場料金を取っていくという形になる。

(D 委員)

入居希望者のうち60歳以上が67%では、年数とともに増加していくと想定され、その人達はいずれ車を持たなくなるので、新しく整備した所を優先とは思いう。

(C 委員)

自治会で管理している駐車場の維持費が、入居率の低下により負担が大きくなっているため悩んでいる。

(会長)

質問等を受け付ける。  
なければ終了する。

(会長)

その他として、全体を通して何か発言等はあるか。

(A 委員)

競争率を見ると、単身世帯と家族世帯が申し込みをして外れた場合は、単身は1人の影響だが、家族世帯は世帯人数分影響があると思うので、そこを適正化するべきではと思う。

(会長)

抽選する際はくじ引きをしているのか、何かしらのバイアスはかけているのか

(事務局)

バイアスはかけている。例えば、障害者世帯、ひとり親世帯など困窮度が高い世帯は当たりやすい仕組みになっている。

(会長)

受益者に対する当たりやすさについて配慮されていると思う。

より困っている人に当たりやすい仕組みということであれば、基本的には家賃収入は、単身世帯も家族世帯が入っても同じであり、そういう部分についても検討されていると思う。

単身世帯と家族世帯の割合が同じということは、どちらも同じ程度困っている状況だと考えられる。引き続き、そういった部分も注視されることと思う。

(B委員)

生活費軽減のために市営住宅に入りたいという相談を稼働年齢層の40歳代や50歳代から受けることが多いが、実際に市営住宅に入居したらどのようなのか、民間アパートとの違いまで考えていない方が多いのが現状である。

市営住宅というのは、自治会など、入居者と市と委託業者で住みやすい環境を作っていく場所ということを感じた。

今後、市営住宅に入居を検討している人に対して、市営住宅のメリットや、自治会の役割など、より詳しい情報を相談業務の中でアドバイスをしていく必要があると思った。

(C委員)

旭川市は様々な分野で民間委託が非常に多くなってきたと感じている。入札は公募でプロポーザルが一番いいと思っていたが、1者でも仕方ないと思う。ただ、現在契約している富士管財の苦情が入った場合は指導監督をしてほしい

(D委員)

集会所の管理運営は自治会に任されているが、使用した分の電気代や水道代は支払う必要があるため、利用料を徴収するために利用者を増やす方法を検討している。市営住宅課で運営費の助成金や補助的な制度を捻出してもらえないか。

(事務局)

現段階では回答できない

(会長)

予算の問題もあると思うので、これから勘案していただくということで。

(会長)

では、事務局から何かあるか。

(事務局)

次回開催は現時点では未定である。開催が決まり次第連絡する。

## 8 閉会

(会長)

以上で、令和6年度第1回旭川市営住宅審議会を終了する。