

「北海道営住宅の入居需要を踏まえた
管理のあり方について」の答申（案）

令和5年●月

北海道住宅対策審議会

1 道営住宅管理の現状と課題

(1) 公営住宅法の改正などによる情勢の変化

公営住宅法は、戦後の住宅難を背景に「住宅に困窮する低額所得者に対して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」ことを目的として昭和26年に制定された。

平成8年に抜本的な改正が行われ、高齢者や障がい者など真に住宅に困窮する方の居住の安定を図ることなどを基本として、入居者の収入と住宅の便益に応じた応能応益家賃制度が導入され、高齢者世帯等に対する入居者資格が緩和された。

平成19年の「住宅セーフティネット法」の制定などにより、住宅セーフティネットの中核として公営住宅の公平で的確な供給が求められるなど、公営住宅の役割はますます重要となってきている。

(2) 住宅管理の現状と課題

道営住宅の管理は、平成9年に新たに制定した北海道営住宅条例に基づいて行われており、これまで平成18年に「子育て世帯向け住宅の期限付き入居」、平成24年の「同居親族要件や入居収入基準」に関する改正のほか、令和4年10月には入居資格要件を変更し、地域の課題に合わせて資格要件を定めることができることとした。

また、管理業務については、平成18年度から指定管理者制度を導入し、入退去事務や修繕業務に民間のノウハウを取り入れたほか、特別会計を設置し、道営住宅に係る経理を一般会計と区分し、収支の状況を明らかにしながら管理運営を行っている。

①道営住宅の管理について

ア) 住宅の状況

令和4年度末における管理戸数は21,725戸(52市町)であり、昭和40年代から50年代に供給された住宅が全体の約4割を占め、その大部分が4、5階建ての耐火構造住宅(耐用年数70年)となっており、エレベーター未設置で3階建て以上の住宅が全体の56%を占めている。

こうした建物や設備は老朽化が進んでいるため、建替のほか、エレベーターの設置、バリアフリー化や浴室のユニットバス化、暖房用

燃料の集中供給といった居住性向上に係る改善工事を計画的に実施しており、新築住宅にあってはZ E H水準の断熱性能や高効率給湯暖房設備による省エネ化、既存住宅では共用部照明のL E D化など脱炭素化に資する良質なストック形成が求められている。

イ) 入居者の状況

道営住宅入居世帯においても高齢化は顕著であり、令和3年度末現在、高齢者世帯は全入居世帯の5割近くを占めており、さらにその半数以上が単身世帯となっている。

こうした背景により、団地の自治会活動が困難となる事例や、入居者同士の近所付き合いが希薄になるなど、団地内の維持・保全是もとより防犯・防災上の安全の確保などへの影響が懸念されている。

ウ) 家賃の状況

公営住宅の家賃は、世帯の収入と住宅から受ける便益に応じて家賃を決定する応能応益家賃制度となっている。

最も収入水準の低い分位 I は、政令月収104,000円以下の世帯となっており、その中には著しく収入が少なく、分位 I 本来の家賃を支払うことができない世帯もあることから、道では、政令月収71,000円以下の世帯に対して家賃を減免をする制度を設けている。

道営住宅においては、入居者世帯の約75%が収入分位 I であり、このうち家賃減免を受けている世帯は、平成24年度で全入居者の約25%であったが、令和3年度では約36%と年々上昇している。

道営住宅の家賃収入は、平成24年度で約49億円であったものが、令和3年度では約45億円と10年間で約4億円の減となっており、その要因は減免世帯の増加のほか、入居世帯数の減少があげられる。

エ) 応募の状況

近年の平均応募倍率の推移を見ると、平成24年度に9倍超あったものが、平成30年度以降は4倍を下回っている状況が続いている。

住宅の立地や設備の違いにより応募倍率に差が生じており、札幌などの都市圏以外においても同様の傾向が見られる。

高齢化などに伴い、エレベーターがない上層階の住戸や、自家用車がなければ生活に不便な地域の団地などでは、入居者募集をしても申込みがなく、長期間空き家となっているものが増加傾向にある。

空き家の増加は、建物や設備の劣化が進み、防犯上も好ましくないほか、家賃や駐車場使用料の減収など、対応策が求められている。

なお、公募にあたっては、高齢者世帯や障がい者世帯のほか子育て世帯などについては居住の安定を図る必要がある世帯として入居機会を拡大しており、特定の世帯を入居対象とする特定目的住宅の活用や当選確率の引上げにより、優先的に入居させる措置を講じている。

②駐車場の管理について

ア) 整備の状況

道では、自家用車の普及に伴って、平成6年度から舗装して駐車区画を使用者に割り当てる駐車場の整備を開始し、敷地が狭小で整備が困難な一部の団地を除き整備を完了している。

イ) 駐車場使用料

駐車場使用料は、自動車を保有する特定の個人に、入居者が共同で使用する敷地を占有させる受益に応じた応分の負担が求めるものとして近傍同種の駐車場使用料以下で定めることとしており、現在は、土地の公有財産台帳価格に10区分（うち1区分は激変緩和措置）の価格帯を設定し団地別に算定しているが、依然として民間駐車場料金との料金差が大きい事例が見られる。

2 北海道営住宅の入居需要を踏まえた負担のあり方について

(1) 検討の考え方

道民の共有財産である道営住宅を今後とも引き続き、適正かつ効率的に管理運営していくためには、情勢の変化や直面する諸課題を的確に把握し分析したうえで、適切に対応することが重要である。

当審議会は、この度知事から諮問を受け、団地の利便性を反映した、応募倍率の平準化や空き家の解消に向けた方策、需要に応じた既存ストックの柔軟な活用方法など、入居需要を踏まえた管理のあり方という観点から検討を行うとともに、道営住宅の管理における諸課題についても併せて検討を行った。

検討結果は、以下のとおりである。

道営住宅の家賃は、応能応益の原則に基づき、立地や設備等の利便性に応じて算定しているが、3階建以上の住棟にもかかわらずエレベーターが設置されていないなど、利便性が低く入居率の低い住戸もある一方で、オイルサーバーなど利便性が高い設備を有している住宅や公共交通機関が利用しやすい、学校などが近く教育環境が整っているなど、利便性の高い地域に立地する住宅もあることから、こうした利便性を反映した家賃算定の方策について検討を行った。

また、物価の上昇が続くなど、特に収入水準の低い世帯の暮らしが厳しさを増す中、家賃減免制度の必要性などの観点から検証を行った。

駐車場使用料は、依然として民間駐車場との間の価格差が大きい場合があるため、受益と応分の負担及び不均衡や不公平感の是正の観点から、民間駐車場料金との均衡に配慮しながら現行使用料の検証を行った。

急速に進展する高齢化を背景に、自治会活動の担い手がおらず団地環境の保守、管理が困難となってきたほか、高齢者が孤独死する事案も生じていることから、さらなる既存ストックの有効活用やコミュニティの活性化に向けた方策について、検討を行った。

(2) 負担のあり方（家賃・駐車場使用料）

3階建以上でエレベーターが設置されておらず利便性が低い住棟における空き家の解消や、新築住宅におけるZEH水準の高い断熱性能や高効率給湯暖房、オイルサーバーやLED照明などの設置により、入居者の負担が軽減される利便性の高い住戸における公正性確保の観点から、家賃制度の見直しにあたっては、住宅の設備や立地による便益を踏まえた適切な料金にすることが適当である。

なお、地方都市では、自家用車での移動が中心であり同じ都市内での交通利便性の差は大きくないが、人口が集中している大都市では、地下鉄などの公共交通機関での移動が中心であり、交通アクセスの良し悪しによって利便性が大きく異なることから、こうした立地による違いについても家賃に反映させることが望ましい。

また、減免制度については、物価の上昇が続くなど生活が厳しさを増している中、著しく収入が低く真に生活に困窮している世帯に対するセーフティネットとしての重要性がさらに高まっていることに鑑み、当面の間、現行制度を維持すること。

現在、道営住宅においては、駐車場が標準的な共同施設として定着しており、従前にも増して、その料金設定において民間駐車場料金との均衡に配慮する必要があることから、駐車場使用料の区分設定の見直しにあたっては、現行制度の考え方を維持しつつ、公平性及び合理性の観点から、可能な限り個別の料金区分とすることが適当である。

このほか、家賃及び駐車場使用料の見直しについては、下記の事項に配慮すること。

- ① 固定資産税評価額を基準とするものについては、適切な地価を反映させるよう配慮すること。
- ② 入居者の負担が著しく上昇することがないよう、激変緩和や段階的な実施を含め、物価高騰など現在の社会経済情勢を踏まえ、慎重に検討すること。

3 道営住宅の管理における今後のストック活用について

(1) 柔軟なストック活用やミクストコミュニティの形成について

道営住宅の建替事業は、道営住宅整備活用計画に沿って進められているところであるが、空き住戸が増加している現状に鑑み、既存ストックについても貴重な公共財として有効に活用するため、必要な改善事業を適切に実施し、設備水準を適切に反映した家賃設定により、入居を促すことが必要である。

また、高齢化が顕著となり、良好な住環境の維持や入居者間の交流などへの影響が懸念されることから、入居者の世代間バランスの適正化をすすめるため、多世代が入居するミクストコミュニティの形成を図ることが必要である。

このため、特に若年世帯の入居促進を図ることが急務であり、子育て世帯などについて、所得制限の緩和や抽選確率の引き上げによる優先入居の推進などにより入居しやすい環境整備を進めるほか、子育て世帯向け住宅や新婚世帯向け住宅といった特定目的住宅を積極的に活用することが有効である。

また、空き住戸についても、これまでの取組みに限定せず、有効活用に向けた幅広い検討が重要であり、例えば、子育てしやすい環境に立地する団地については、子育て世帯が住みたくなる、暮らしやすい間取りにリフォームし活用するなど新たな取組みが望まれる。

道営住宅ではこれまでも建替事業などの新規整備に際して、子育てしやすい住環境を形成するため、地元市町との連携により、子育て世帯向けの住宅の供給と合わせ、団地集会所を活用した子育て支援サービスを提供する子育て支援住宅の整備を進めているが、これらの取組の成果をふまえ、

今後は既存団地においても、子育て支援サービスとの連携を図るなど、子育てしやすい住環境の形成に努めることが重要である。

さらに、令和4年度から札幌市内で実施している、空き家へ学生等に入居してもらい、自治会活動への参加などを通じてコミュニティの活性化に繋げる新たな取組みについては、継続的にその事業効果を検証し、需要がある他の地域への拡大を図るなど、ミクストコミュニティの形成に向けて積極的な展開が必要と考える。

そのほか、近年、道外の自治体においては、空き住戸を活用した取組みとして、入居者支援を行う団体や学校、福祉法人などと連携し、空き住戸の解消とともに地域が抱える課題解決のため、多様な用途で目的外使用の取組が試行的に実施されているほか、公営住宅の管理運営はもとより入居

者対応に関しても民間企業と連携した様々な取組を行っていることから、こうした先進事例を積極的に収集し、地域の実情に応じた柔軟な活用方法について積極的に検討していくことが必要と考える。

また、公営住宅は、住宅の確保に配慮が必要な方の住宅セーフティネットの根幹であることに鑑み、既存ストックの有効活用の観点からも、入居を希望する方に必要な情報が適切に届くよう、情報発信や募集案内についても、居住支援団体などの関係機関への情報提供などさらなる工夫、充実が必要である。

(2) 既存ストックの改善推進について

既存住棟のうち今後も一定期間管理していく住棟に対しては、適切な改善工事により長寿命化を図るとともに、居住性や設備水準を向上させるため、エレベーターや手すり設置といったバリアフリー化はもとより、暖房燃料の集中配管や共用部照明のLED化などの改善工事を今後も計画的に実施し、既存ストックの有効活用を進めることが重要と考える。