

令和5年度 第1回江別市営住宅運営委員会会議録要旨

日 時 ・ 場 所	令和5年6月26日(月) 10:00～11:00 市民会館32号室
出 席 者	委員長／堀委員 委 員／飯塚委員、小林正枝委員、小林好子委員、渡部委員、 佐竹委員、表委員 傍聴者／1名
事 務 局	建設部長、建築住宅課長、住宅係長、建築住宅係
<p>事務局 開会 建設部長 挨拶 ～委員紹介～ ～委員長選出。委員の互選により堀委員に決定～</p> <p>事務局 以降の議事進行を堀委員長に依頼する。</p> <p>委員長 次第7の報告事項について事務局から一括で報告願う。</p> <p>事務局 資料に基づき、「(1)市内の住宅状況等」、「(2)住宅使用料滞納整理の状況」、「(3)新栄団地建替事業の概要」、「(4)江別市パートナーシップ宣誓対象者の市営住宅入居に係る要綱」について報告。</p> <p>委員長 以上の報告について、何か質疑等はないか。</p> <p>飯塚委員 あけぼの団地の入居率が他の団地に比べると低くなっている。令和4年度定期募集も、あけぼの団地はあまり募集されていない。あけぼの団地の今後の展望や建替え計画などがあれば伺いたい。また、現存するあけぼの団地は国の補助金等を活用して建設したと思うが、用途廃止等について制限があるのか確認したい。</p> <p>事務局 資料から、あけぼの団地の入居率が他の団地と比べると低くなっているが、入居当時から長く住まれる方が多く、退去後の空家修繕の費用が高額にかかる。定期募集する住宅は、予算や需要などから判断している。また、今後の建替え計画のこともあり、新規入居を控えていることも理由の一つである。入居率の改善については、総合的に判断しながら取り組みたい。</p> <p>あけぼの団地の今後の展望については、令和3年3月に市営住宅長寿命化計画を策定した。その中で今後10年間の計画を定めているが、現在は新栄団地の建替え及び弥生団地の住戸改善を行っており、次に中央団地の住戸改善を予定している。その後、令和9年頃からあけぼの団地の建替えに着手する予定であり、詳細はこれから検討することになるが、その中であけぼの地区全体のことも考慮しながら進めて行きたい。</p> <p>また、用途廃止する際の国の補助金活用による制約については、あけぼの団地は建設から築年数が相当年経過している建物がほとんどであり、そういった制約</p>	

は対象外である。

小林(好)委員 住宅使用料滞納整理等事務処理要綱について伺います。住宅使用料の滞納額はどれくらいか。また、対象者の選定基準ですが、民間の賃貸住宅などでは、家賃を2か月程度滞納すると立ち退きを求められたり、住宅ローンだと差押え等の措置がとられたりすると思うが、明渡しまでの手続き等はどのようになっているか。

事務局 滞納額については、令和3年度分になるが、現年分未済額が約250万円、過年度分が1,380万円となり、合わせて1,600万円程度の額で毎年度推移している。

また、住宅の明渡しまでの手続きについては、徴収員が訪問し、個別に事情を伺い、納付や減免などの対応をしている。交渉できず、3か月滞納した場合には催告書を送付する。保証人に連絡することもある。それでもなお未納や連絡がつかない場合に、法的措置対象者として民事訴訟に向けた手続きを行うことになる。民間の賃貸住宅等に比べると猶予期間があり、手続きの段階も多いように思うが、市営住宅は、住宅に困窮している低所得の方々を入居対象としており、住宅のセーフティーネットとしての役割があることもご理解いただきたい。

表委員 市営住宅の入居申込みについて、その流れ等をあらためて確認したい。

事務局 市営住宅は、年3回の定期募集をする。市内在住、世帯構成、収入や不動産の所有などのいくつかの要件を満たす方が応募し、抽選で入居者を決定している。当選者は資格審査を行い、入居する。抽選からおおよそ1か月程度を要する。

表委員 入居後の家賃がかなり高額になることがあるという話を聞くが、その理由は。

事務局 市営住宅の入居者は、前年の収入に基づく年1回の収入申告をする。各世帯の収入額から翌年度の家賃を算定する。未提出の世帯に限っては、近傍同種家賃（近隣の民間住宅並みの家賃）を算定することになるため、高額な家賃になる場合がある。

委員長 他になければ、以上をもって令和5年度第1回江別市営住宅運営委員会を終了する。