

令和6年度
第2回江別市営住宅運営委員会

令和7年1月30日
建設部建築住宅課

江別市営住宅条例の一部改正について

1. 改正理由

(1) 民法の一部改正（令和2年4月施行）に伴う保証人制度廃止の検討

- ・ 公営住宅について保証人の確保を入居の前提とすることから転換すべきとの国の見解。
- ・ 道内の主要市でも、制度を廃止する市が増えている状況。
- ・ 当市の現状分析の結果、連帯保証人の廃止が滞納額に及ぼす影響が少ないものと判断。



単身高齢者の増加といった社会情勢、近隣市との統一性、江別市営住宅運営委員会との協議等を踏まえ、住宅に困窮する市民への更なる配慮の観点から、連帯保証人制度の廃止が妥当と判断。

(2) 同改正に伴い法定利率が改定されたため、利息の適用利率の一部見直し

2. 改正内容

(1) 入居手続きにおける連帯保証人制度の廃止

改正前：原則、登録が必要。（極度額を定めて連帯保証人制度を継続）

↓ ただし、連帯保証人を確保することが困難な方には、登録を免除

改正後：「連帯保証人制度」を廃止し、代わりに「請書（緊急連絡先届）」の提出を要件

(2) 不正入居者に対する明渡し時の請求額算定に係る利率（入居日～請求日）の改定

改正前：年5分の割合

↓

改正後：法定利率（※）

※R2.3.31まで＝年5%、R8.3.31まで＝年3%、R8.4.1以降＝未確定（変動の可能性あり）

3. 施行期日

- (1) 令和7年4月1日
- (2) 公布の日

「江別市営住宅条例の一部改正(案)」に対する
意見公募(パブリックコメント)の結果と市の考え方について

令和7年2月

江別市 建設部 建築住宅課

■意見の募集結果

募集期間	令和6年12月9日から令和7年1月9日
提出者数	2人
提出件数	3件

■意見の反映状況

区 分		件数
A	意見を受けて案に反映するもの	0
B	案と意見の趣旨が同様と考えられるもの	1
C	案の変更はないが、今後の参考等とするもの	0
D	案に反映しないもの	2
E	その他の意見	0
合 計		3

■寄せられたご意見と市の考え方

(ご意見につきましては、可能な限り原文のとおりとし、受付順に掲載しております。)

No.	寄せられたご意見	ご意見に対する市の考え方	意見の 反映状況
1	<p>昨今の物価高騰により市民の生活状況は圧迫され、とりわけ低所得世帯にそのしわ寄せがおとずれます。衣食住どれもが価格高騰する世の中において、せめて「住」における市としての配慮は重要です。市営住宅に入居しようと思っても身寄りがない方もいるはずですが、</p> <p>したがって、入居手続きの際の連帯保証人の届出の廃止には賛成です。</p>	<p>単身高齢者の増加といった社会情勢等も踏まえ、住宅に困窮する市民への更なる配慮の観点から、連帯保証人制度の廃止が妥当と判断しております。</p>	B
2	<p>公営住宅の連帯保証人の届け出を廃止することについて、以下のリスクが考えられます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.家賃滞納の増加:家賃の未払いがあった際の債務履行が保証されない。 2.自治体における管理の困難さ:物件の破損や不適切利用の際の対応が必要となる。 3.財政負担の増加:家賃の未払いによる住宅の管理費用が発生する懸念がある。 4.入居者選別の困難さ:入居者の信用度や支払能力をどう把握するか。 5.社会的責任の分散:個々の入居者の責任感が薄れ、自立心が希薄になる恐れ。 <p>単に連帯保証人制度を廃止してもその後の居住者の在り方が変わり、滞納額の増加や市政に及ぼす影響が、事前の調査以上になってしまう可能性は捨てきれません。</p> <p>連帯保証人が廃止になる代わりに、保証人代行サービスや保証会社の利用を必須とし、公営住宅制度そのものや住環境に悪影響が及ばないようにする策は設けるべきです。</p>	<p>改正民法の施行(令和2年4月)に伴い、国では、公営住宅について保証人の確保を入居の前提とすることから転換すべきとしており、道内の主要市でも、制度を廃止する市が増えている状況です。</p> <p>本市においても、現状分析の結果、連帯保証人の廃止が滞納額に及ぼす影響が少ないものと判断しております。</p> <p>ご意見の家賃滞納の増加等のリスクは承知しておりますが、市営住宅は、住宅に困窮する市民に低廉な家賃で提供する住宅であることから、市内の住宅セーフティネット機能の維持・向上の観点から、入居者の経済的な負担等を踏まえ、有料の保証人代行サービスや保証会社の利用を入居要件とすることは考えておりません。</p>	D
3	<p>また、連帯保証人自体を廃止にするのではなく、連帯保証人の確保に問題がない場合は従来通り届け出を行い、確保が難しい場合は保証人代行サービスや保証会社を斡旋するなど、居住希望者の現状に応じたプランを提示し、債務不履行が無いような仕組みづくりをご検討いただければと思います。</p> <p>市政の歯車が一部でもずればはじめると、市に居住するすべての住民に影響が生じるため、隣接市の方針などに左右されず、江別市として全市民が納得する方針の策定に向けてご検討ください。</p>	<p>前述のとおり、入居者の経済的な負担等を踏まえ、保証人代行サービスや保証会社の斡旋は考えておりませんが、連帯保証人制度の廃止後は、緊急連絡先の提出を入居要件とするなど、制度廃止のリスク低減に取り組んでまいります。</p>	D

あけぼの団地の建て替え構想について

1. 現状

- ・住棟は昭和41～54年に建築され、耐用年限が経過している状況
- ・老朽化の進行により大規模な修繕が必要なため、入居募集が不可能な住戸も存在
- ・江別市営住宅長寿命化計画（令和3年3月策定）において、団地整備の方向性を検討

<再生に向けたコンセプト（抜粋）>

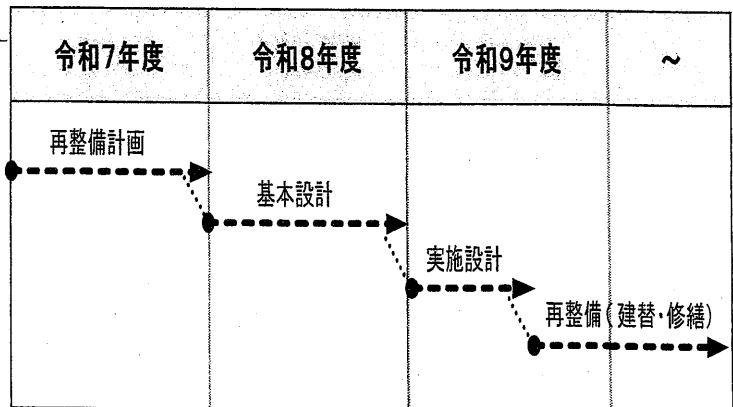
- ・高齢者が安心して生活できる、子育て世帯にも便利な団地
- ・活発なコミュニティが生まれ、次世代に継承できる良質な住宅・住環境の形成
- ・周辺の自然環境との融合や住宅地との調和、健康増進の団地

<再生イメージ（抜粋）>

- ・現在の用途地域指定に基づいた整備とし、街区の再編は予定しないことを前提
- ・地域の個性を活かした建替、入居者の意向を踏まえた既存住棟の活用
- ・余剰地は、地域の魅力増進・定住人口の増加に資する土地利用を検討

2. 再整備に向けた予定スケジュール

- 令和6年度：アンケート調査
- 令和7年度：再整備計画の策定
- 令和8年度：基本設計
- 令和9年度：実施設計、再整備工事



3. 再整備計画について

直近の人口推計や市内の公的賃貸住宅の戸数、入居者の意向などから、団地の管理戸数を設定し、団地全体の土地利用計画などを勘案し、検討委員会とのご議論も踏まえ、「再生に向けたコンセプト」及び「再生イメージ」を具現化

<主な策定項目（予定）>

- ・現状分析（上位計画整理、団地現況整理、意向調査整理 等）
- ・建替基本計画（基本目標、整備フレーム、土地利用計画 等）
- ・事業計画（事業スケジュール、解体・移転計画、概算工事費 等）
- ・官民連携可能性の概略検討（事業スキーム比較検討 等）

<検討委員会（予定）>

- ・学識経験者（都市計画・建築）、関係団体（子育て・福祉・自治会等）、市民で構成

II-3 あけぼの団地の整備の方向性の検討

1. あけぼの団地の再生に向けたコンセプト

前段で述べた団地の現状などから、次のように、あけぼの団地の再生に向けたコンセプト*をまとめます。

あけぼの団地の現状や課題・入居者意向

あけぼの団地周辺には、次のような魅力があります

- ① 広大な農地に近接、周辺には大小の公園が多数立地しています。
- ② 福祉・高齢者施設などが近接しています。
- ③ パークゴルフ場が隣接し、健康増進等に恵まれた環境にあります。
- ④ 小中学校や商業施設などが近接しています。
- ⑤ 人口が安定推移している萌えぎ野地区の近くにありす。
- などなど・・・

あけぼの地区やあけぼの団地には、次のような課題があります

- ① 人口減少により、地区コミュニティへの影響が懸念されます。
- ② 市全体よりも速いペースで、高齢化が進行しています。
- ③ あけぼの団地は、約8割の住戸が耐用年限を経過し老朽化が進んでいます。
- ④ あけぼの団地には、全戸の3割以上と多くの空き家が存在しています。
- ⑤ あけぼの団地は、その面積の大きさから、地区イメージに与える影響が懸念されます。
- などなど・・・

あけぼの団地における再生の視点として、入居者から、次のような項目が挙げられています。

高齢者も安心して住める団地

若者や高齢者など、様々な世帯が住める団地

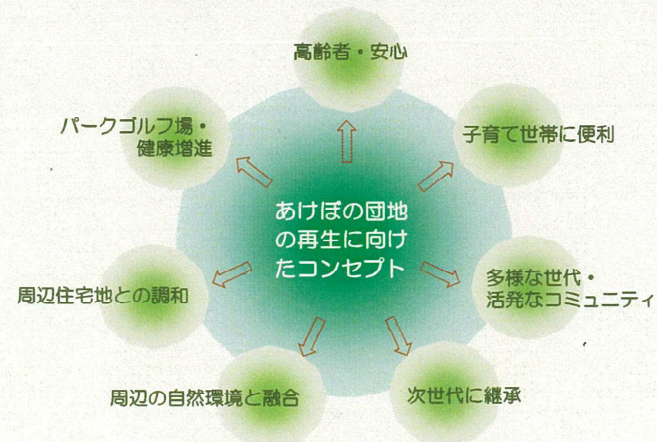
居住者同士の触れ合いが生まれる団地

自然環境の感じられる団地

などなど・・・

あけぼの団地の再生に向けたコンセプト

- ▶ 1. 福祉施設が近接している環境を活かした**高齢者が安心して生活できる**団地づくり
- ▶ 2. 小学校・中学校が近接した利便性を活かした**子育て世帯に便利**な団地づくり
- ▶ 3. **多様な世代**がふれあい、**活発なコミュニティ**が生まれる団地づくり
- ▶ 4. **次世代に継承**できる良質な住宅・住環境づくり
- ▶ 5. 緑や団地内の菜園など、**周辺の自然環境と融合**した団地づくり
- ▶ 6. 低層で構成される**周辺住宅地と調和**した団地づくり
- ▶ 7. **パークゴルフ場**などのスポーツ・レクリエーションと連携した**健康増進**の団地づくり



2. あけぼの団地の再生イメージ

「あけぼの団地の再生に向けたコンセプト」を受け、からまつ公園を取り巻く一団のエリアを『あけぼの団地再生の中心エリア』と想定し、以下のようなイメージでの再生を検討していきます。

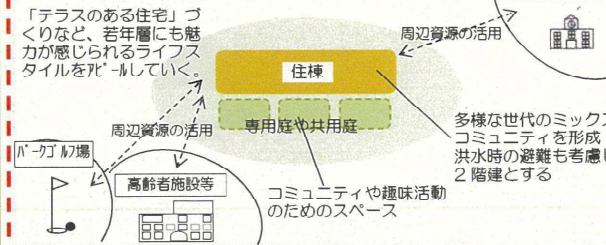
あけぼの団地の再生にあたっては、次の事項を前提として進めることとします。

- ・現在の用途地域指定に基づいた整備とすること
(第1種低層住居専用地域、高さは2階程度まで)
- ・道路の廃止や新設など、街区の再編は予定しないこと

【あけぼの団地再生の中心エリア】

- ・浴室を備えた住戸や耐用年限を経過していない住戸が多く立地するエリアであり、地域の商業核にも近く、あけぼの会館などの生活利便施設もみられます。
- ・建替にあたっては、地域の個性を活かし、『あけぼのらしさ(仮称:あけぼのスタイル)』の創出を目指していきます。

【(仮)あけぼのスタイル】のイメージ



- ・また、居住者の意向を十分に踏まえ、『建替』のみならず、『既存住棟の活用』もあわせて行っていきます。

【市営住宅以外の利用を想定するエリア】

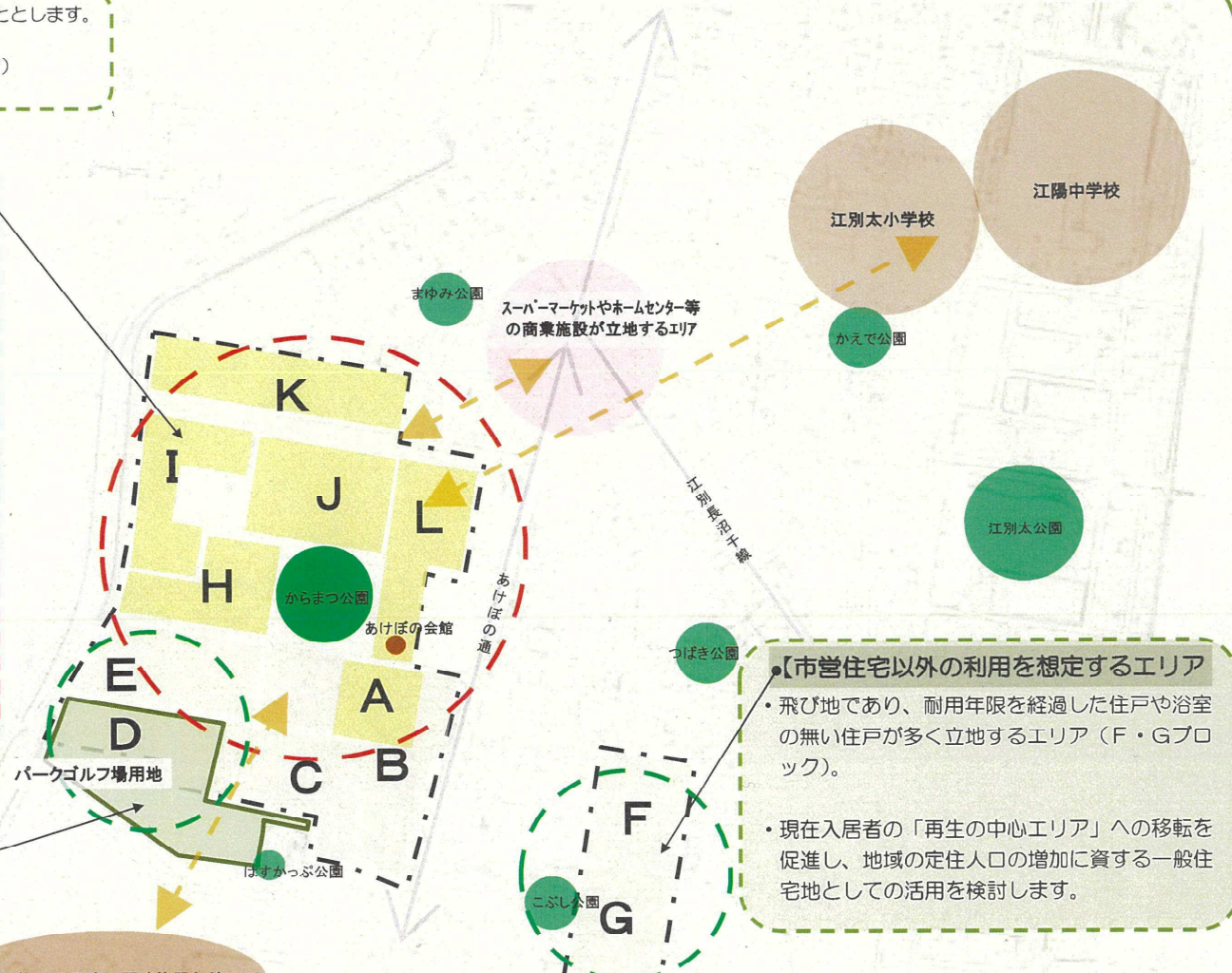
- ・既に大半の住棟が除却済であり、空き地が広がっているエリア(E・Dブロック)。
- ・残りの住棟の用途廃止を進め、パークゴルフ場の拡張など、地域の魅力増進に資する土地利用を検討します。

福祉施設や子育て関連施設など

【凡例】

■: 浴室のある住戸が多く立地するエリア

□: 浴室の無い住戸が多く立地するエリア



【市営住宅以外の利用を想定するエリア】

- ・飛び地であり、耐用年限を経過した住戸や浴室の無い住戸が多く立地するエリア(F・Gブロック)。
- ・現在入居者の「再生の中心エリア」への移転を促進し、地域の定住人口の増加に資する一般住宅地としての活用を検討します。