

市営住宅の公募方法のあり方について

page-1

【趣旨】

□ いま、公募方法のあり方の検討をはじめめる要因

- ・ 空き家の増加、入居率の低下、申込者の負担がある

□ 主な背景として

- ・ 地域実情として、少子高齢化や人口減少
- ・ 住棟の老朽化や地域性による入居の偏在化
- ・ 人手不足、物価高騰

□ 問題として

- ・ 真に住宅に困窮する方へ住宅を提供・支援できているのか
- ・ 家賃など収入が減少
- ・ 維持費など支出が増加
- ・ 住棟コミュニティバランスの偏り

□ 対策として

- ・ ソフト面では、単身入居拡充や目的外使用のほかに、公募方法の見直しが考えられる
- ・ ハード面では、住棟の建替えや住み替えなどによる集約化が考えられる（長寿命化計画の見直し）

**現状すぐに対策を講じられる「公募方法の見直し」について、
今回、あり方の方向性を整理いたしたい**

市営住宅の公募方法のあり方について

page-2

● 現行の入居者の選考方法 — 困窮度による『ポイント方式』と課題 —

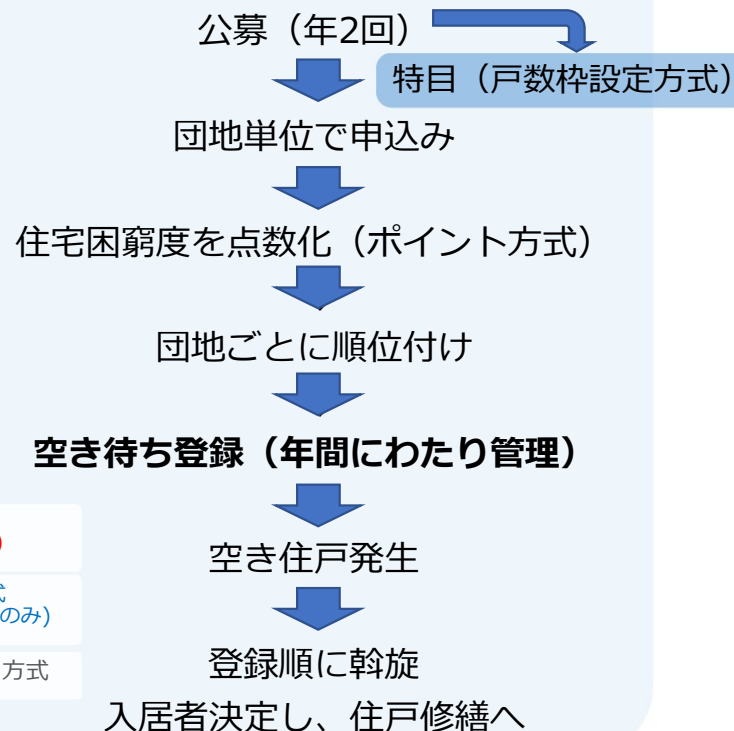
【ポイント方式のメリット】

- ・ 住宅に困っているなどの困窮度の度合いを点数化
- ・ その点数が順位として明確
- ・ 入居したい団地に空き住戸がなくても、希望する団地に申し込み可能

参考) 国が示す3つの方式

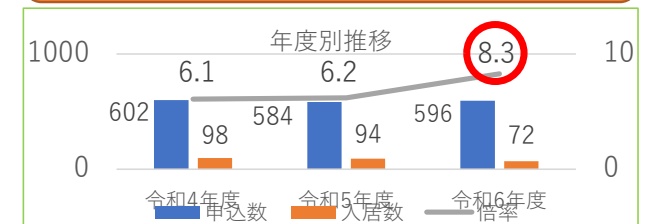
- ① 倍率優遇方式 } 全道・全国の主流 (道内市9割)
- ② ポイント方式 } 現在の釧路市の方式 (主要12市で釧路市のみ)
- ③ 戸数枠設定方式 } ①や②と併用する方式

【現行の選考方法】



【運用上の課題】

- ・ 団地単位の空き待ち登録方法のため登録者管理が継続的に発生
申込者もいつ斡旋されるか不安
- ・ 申込者すべての世帯や収入状況を調査し点数化したものを年間にわたり管理する必要
- ・ 人気団地に申込み集中し入居の偏在化が発生
コミュニティバランスの偏り
- ・ 入居プロセスに時間がかかる



※ 国が抽選方法の目安とする10倍を超える応募倍率ではない

現行制度は丁寧である一方、
運用の持続性や分かりやすさの観点から整理すべき課題があった

市営住宅の公募方法のあり方について（案）

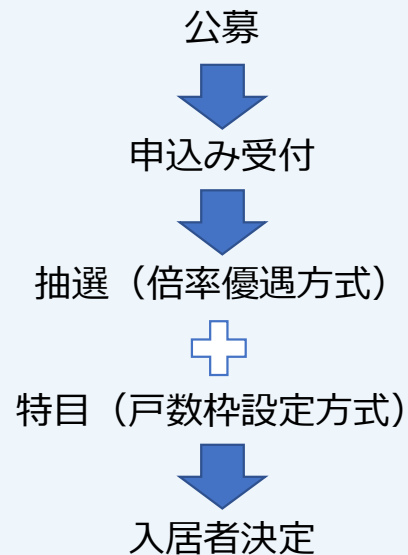
page-3

●これからの入居者の選考方法（案） — 抽選による『倍率優遇方式』のメリット —

【倍率優遇方式のメリット】

- ・ 入居者決定までのプロセスが迅速化
→ 修繕済み住戸を提供
→ 抽選により当選者と補欠者のみ調査
- ・ 申込者にとって選考基準が分かりやすい
→ 公平性の確保、不満の解消
- ・ 空き待ちが発生しない
→ 事務の大幅な簡素化、不満の解消
- ・ 入居率が低い住棟への入居を促進
→ 入居の偏在化の解消
→ 自治会の活性化につながる

【新たな選考方法案】



【倍率優遇方式の考え方】

- ・ すべての申込者が抽選に参加
→ 当選者と補欠者を決定
- ・ 高齢者世帯、ひとり親世帯など
配慮が必要な世帯は
当選しやすくなる仕組みを設定

【他方式との組み合わせ】

- ・ 必要（補足・補強）に応じて、
特定世帯向けに
戸数枠を設ける考え方を継続する

見直しスケジュールの想定

- ・ 令和7年12月 ◎審議会報告（公募のあり方案）
- ・ 令和8年2月 議会説明（公募のあり方）
- ・ 令和8年4月 市民意見募集（パブコメ実施）
- ・ 令和8年5月 ◎審議会への諮問（公募の見直し等）
- ・ 令和8年6月 議会説明（パブコメ結果、条例改正案）
- ・ 令和8年8月 新方式による公募開始（未定）

市民サービスの質を維持しながら将来にわたり安定的に運用できる
公募における選考方法のあり方について、今後開催の審議会なかで諮問していきたい