

令和5年度 第2回帯広市公営住宅審議会 議事概要

日 時 令和6年2月19日(月) 10:00~11:00
場 所 帯広市役所10階 第5A会議室
出席者 **【委員】** 酒井委員・菅委員・川上委員・神田委員・田中委員・宮本委員・齋藤委員
【事務局】 篠原都市環境部長・川角都市環境部都市建築室長・西川住宅営繕課長・宮腰住宅営繕課長補佐・紙谷市営住宅係長・工藤主任・八木沼主任・岩井主任補

- 1 開会
- 2 出席者報告 委員10名中7名が出席、帯広市公営住宅条例第62条第10項の規定により、審議会が成立していることを報告。
- 3 会長挨拶
- 4 議事

(1) 報告事項第1号「若年単身者の応募可能な団地の追加について」

(事務局からの説明要旨)

【会長】 それでは議事の方に入ります。本日は報告事項が2件になっております。まず始めに、報告事項第1号、若年単身者の応募可能な団地の追加について議題といたします。事務局より報告願います。

【事務局】 それでは、若年単身者の応募可能な団地の追加について、ご説明いたします。議案書の7ページをご覧ください。

まず、令和4年10月27日の審議会におきまして、市営住宅における入居要件のうち、世帯要件について協議させていただき、60歳未満の若年単身者について方向性を整理することとしました。

改めまして、市営住宅の入居要件についてご説明します。

市営住宅は住宅に困窮する低額所得者の方に賃貸する住宅となりますので、入居の要件が定められています。

所得を確認するための、収入の要件があり、また、住宅に困窮しているという要件・理由が必要となります。また、世帯構成について、同居親族があるといったような、世帯の要件が定められています。

ただし、60歳以上、障害者手帳の交付を受けている方、生活保護を受給している方につきましては、単身入居が可能となっています。

一方、入居できない主な世帯としては、帯広市では、現在、未成年だけの世帯、友人・知人同士、60才未満の若年単身者については市営住宅の入居は認めていません。

例外的に、農村部においては、地域の活性化や、農業従事者の住まいという事で、若年単身者の方も入居可能です。

次に1.報告内容となります。

これまで、世帯要件の見直しを進めてきた結果、未成年、学生を除いた60歳未満の若年単身者の応募可能な団地を追加することとしました。

従来から若年単身者が応募可能な団地は、農村地区の川西、広野、清川、清川第2、大正、大正第2、パタータのほか、市街地ではまちなかのセンターシティ1の一部のみでしたが、今後は、柏林台団地南町の4階、5階を応募可能な団地として追加することとしました。

次に2.検討の背景についてです。

帯広市では、条例において同居親族があること、という要件が定められておりますが、居住の安定をはかる必要があるものとして、高齢者や障害者、生活保護受給者などの条件を付けて単身者の入居を認めています。

近年の応募では、単身高齢者の割合が多くなっており、エレベータが設置されている住宅や低階層の住宅に人気が集まる一方、エレベータの設置が無い高層階は応募する方も少なく、空き部屋が多くなっている状況です。こうした空き部屋の有効活用のほか、若年単身の住宅困窮者に対する住宅支援という面から要件の見直しも含め、検討を行ってきました。

8ページ上段に記載のとおり、令和4年度は、応募者の約76%が単身者で、うち約87%が高齢単身といった応募状況になっています。

次に3.世帯要件に関する市の考えです。

入居できない世帯について、未成年者については、契約行為ができないことから、今後も認められません。また、友人・知人同士の入居も、住宅秩序の維持を考えると、認められないと考えています。

次に4.若年単身者入居による効果についてです。

入居できるようになると、若年単身者の居住の安定や住居の選択肢のひとつになると考えています。

また、応募が少ない、古い高層階に入っただけであれば、課題となっている空き部屋の有効活用が考えられます。

さらに、現在市営住宅では高齢化が深刻であり、団地の管理や町内会役員のなり手不足が課題となっています。若年単身者の入居は解決のひとつの糸口になる可能性もあると考えています。

一方で、高齢単身者と同様の条件で応募が可能となると、課題としている単身高齢者の入居が現在より難しくなります。

また、古い団地は、将来的に建替えとなります。

市営住宅では建替え時に、古い団地の入居者が新しい住宅に住替えとなりますが、今、エレベータの無い高層階に若年単身の人に入ってもらって、建替え時に若い方がエレベータのある新しい団地に移るとなると、既存入居者との不公平が生じる可能性があります。

次に5.若年単身者の応募可能な団地に柏林台団地南町4階、5階を選定した理由です。

定期募集で、2回連続応募がなく随時募集となった住戸のうち、柏林台団地南町の4階、5階は、他のエレベータのない団地よりも、応募が少ない状況です。

また、大空地区を建替え整備中のため、柏林台地区の整備着手は当面先になる予定です。

以上のことから、先ほど説明したデメリットも考慮したうえで、当面、柏林台団地南町4階、5階の随時募集のみ追加することとしたものです。

なお、大空団地の丘、虹の4階、5階も入居率は低い状況ではありますが、建替移転による集約化を行っていることから対象外としました。

次に6.今後の取扱いです。

エレベータの設置のない他の団地や、学生も認める要件の見直しについては、状況を見ながら検討を進めていきます。

次に7.スケジュールです。

必要に応じ、取扱要領の見直しを行い、令和6年4月の随時募集から応募受付を開始する予定です。

最後になりますが、9ページをご覧ください。参考として、他都市の取扱いです。

60歳未満の若年単身者の入居を認めていない市は、札幌市、北見市、千歳市、岩見沢市になります。このうち札幌市につきましては、帯広市と同様に高層階の空き部屋という課題を抱えておりまして、解決策として大学生に限って、目的外使用として提供しています。学生なので、居住期間が明確であるということや、市営住宅の本来の目的以外の貸し出しなので、建替えとなった際も新しい団地を提供する必要はないというメリットがあります。

一方、入居を認めている市は、北海道、旭川市、函館市、苫小牧市、小樽市、滝川市になります。ただし、学生は認めていません。しかし、滝川市は、勤労学生は認めているようです。

次に、条件付きで入居を認めている市は、釧路市、室蘭市、紋別市になります。特定団地の4階、5階、一部地域に限定して入居を認めています。学生は認めていませんが、釧路市のみ勤労学生については認めているという状況です。

報告事項第1号は、以上です。

(委員からの主な意見質疑、事務局回答要旨)

【会 長】 今の件について、皆様から何かご意見等ありますか。

【委 員】 これは、柏林台南町の4階と5階を追加するということですよ。いいのではないのでしょうか。

【会 長】 先ほど、単身者が入居出来る・出来ないのお話があったと思いますが、入居できる都市では、実際入居率はどうでしょうか。結構入居しているのでしょうか。

【事務局】 今回検討しました柏林台南町ですが、4階については入居率が84.85%、5階については90.91%となっています。5階のあるエレベータの無い団地は柏林台南町だけなので、4階までのエレベータが無いものと、南東団地、明和団地、新緑団地がありますが、おおむね90%は超えているような状況で、柏林台団地のみ84%程度です。明和団地のみ89.20%ですが、ほぼ90%になっており、やはり柏林台南町の4階・5階がちょっと利用率が少ないということで、今回追加を考えたところです。

【会 長】 入居できるほかの都市、旭川ですとか、苫小牧とか、小樽とか、こういった先行して入居できるようにしたところの入居率は結構多くなっているなど、他の都市はこういうものを認める形にして、入居率が100%近くとなるなどしていますか。

【事務局】 今回入居できる住宅でこのように4階、5階を確保したことによって入居率が上がったかということでしょうか。

【会 長】 そうですね。

【事務局】 こちらについては確認したところ特にあまり変わってないのではないかという話ではありますが、門戸を広げたことにより、募集が増えてきているというような話は聞いております。具体的に入居率が前回から何%上がったかとか、その辺の確認はできていません。

【会 長】 窓口を広げるといいことだと思います。帯広も畜大などありますから、学生の入居についても、今後入居率が上がらないようであれば、そういうところも含めて、検討していいと思います。

【会 長】 何か、皆さんからありますか。

- 【委員】 若年単身者でももちろん該当しますよね、月額所得の 15 万 8000 円
ってというのは。収入ではなくて所得で計算するのですよね。
- 【事務局】 例えば給与収入がありまして、税金と同じような形で、1 人いると 38
万円控除だとか、それを引いたものです。収入ではなく所得ということ
になります。
- 【委員】 要するに、俗に言う源泉徴収票の所得÷12 ってことですね。
- 【事務局】 そういう話になります。
- 【会長】 成人は 18 歳以上と考えているということによろしいですよ。
- 【事務局】 そうです。
- 【委員】 もう一度確認しますが、所得ということになると、総収入が単身者
で言えば、給与所得控除後、あとは基礎控除だとか社会保険料控除後で
どのぐらいの収入以下だと対象になるのでしょうか。一般的に。
- 【事務局】 単身になりますので、控除自体は何も無い形になります。障害など、
そういうものについては控除が出てきますが、単身になりますので、特
に控除はない形です。給与所得控除以外は、特別な何かがあるわけでは
なくて単身なので無いということになります。
- 【委員】 例えば、総収入が 300 万としたら、給与所得控除後の金額÷12 とい
うことでいいですよ。
- 【事務局】 そうです。

(2) 報告事項第 2 号「帯広市市営住宅等長寿命化計画の見直しについて」

(事務局からの説明要旨)

- 【会長】 それでは次に報告事項第 2 号の方に入りたいと思います。
帯広市市営住宅等長寿命化計画の見直しについて、事務局から説明
いただきます。
- 【事務局】 帯広市市営住宅等長寿命化計画について、説明いたします。
お手元の資料「概要版」をご覧ください。
1. 計画の概要をご覧ください。
- 帯広市市営住宅等長寿命化計画は、市営住宅等の将来的な需要見通
しを踏まえたマネジメント方針を定め、予防保全的な維持管理や改善
等の計画的な実施により、施設の長寿命化を図り、市営住宅の有効活用
と効率的、円滑な更新を実現することを目的として策定しています。
- 市における住宅施策の基本方針を示す「帯広市住生活基本計画」と、
公共施設等マネジメントの考え方を示す「帯広市公共施設マネジメント
計画」の市営住宅等に関連する個別の事業計画として位置づけられ
ています。

計画期間は令和6年度から15年度の10年間とし、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて、5年毎に見直しを行います。

次に、2.市営住宅等の状況をご覧ください。

令和6年3月末時点における、市が管理しております市営住宅は2,805戸となっています。

また、平成20年度以前に竣工した73棟に対しまして、外壁・屋上防水等の目視での調査を実施し、修繕の必要があるものが49棟、割合は67.1%となっています。

令和5年12月末現在、市営住宅等の入居世帯が2,439世帯ございまして、入居率は87.0%、そのうち、60歳以上の高齢者世帯は1,717世帯、全体に占める割合は70.4%となっています。

平成30年度から令和4年度の5ヶ年における市営住宅への応募倍率は平均3.23倍、応募者は減少傾向となり、エレベータ付きの築年数が新しい団地への応募が高まっている状況となっています。

「図 市営住宅等の概要」では、借上げ市営住宅を含むすべての市営住宅の構造、建設年度、棟数、戸数、入居率を記載しています。

次に、3.将来の市営住宅等ストック量の推計をご覧ください。

公営住宅等の需要の見通しについて、将来人口・世帯数等の推計を基に、著しい困窮年収未満の世帯数を推計した結果、減少が続く見込みとされています。

必要な市営住宅は、令和5年度で2,536戸、10年後の令和15年度で2,265戸となり、令和5年度末における市営住宅の管理戸数が2,805戸であることから、過剰となっている市営住宅の管理戸数を建替えによる集約化、借上市営住宅の契約期間満了に伴う建物所有者への返還により減らしていく形となります。なお、今後における市営住宅の必要供給量については、本計画の見直しのタイミングに合わせ、再度推計を行い検証を行っていきます。

最後に4.事業の実施方針をご覧ください。

本計画期間内における方針として、建替えは、「帯広市公営住宅等整備方針」の基準に沿った整備を行い、今後の公営住宅の整備にあたっては、ZEH基準に準拠し、外断熱工法の導入や太陽光発電システムの設置とともに、環境にやさしいエネルギーの導入を検討するなど、環境共生型市営住宅の整備を推進していきます。

改善は、引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安心して居住できるようバリアフリー化等をすすめる福祉対応型改善を行うと

ともに、一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、長寿命化型改善を実施していきます。

その他に、耐用年限が経過する農村地区の団地を用途廃止するほか、農村部の一部を除いた市街地内の市営住宅については、建物所有者へ返還していく計画となっております。本計画の原案は、本日の審議会終了後、3月に成案とする予定です。

説明は以上です。

(委員からの主な意見質疑、事務局回答要旨)

【会 長】 長寿命化計画についてわからないことがあれば、何か。長寿命化計画とは、とかでも結構ですが。

今年は1月1日以来、災害、震災もあります。災害公営住宅、これは国からの資金をもらって建てられるものですが、倒れない建物を作っていく、というのも大事なことだと思います。

ほかに何かありますか。

【委 員】 10年前とは物価が違う。建替えるのも、修繕するのも、前よりも倍くらいお金がかかる、だから長寿命化がいいのか。建て替えられないから保全する、でも保全するにもお金がかかる。でも皆さん古いところにはなかなか住まない、出来れば新しくエレベーターがあるところに需要があるので、お店・スーパーがあるとか、子育て世代に暖かいところとかになってくると、長寿命化計画も良かったり悪かったり、という部分があるのかな、というのが私の意見です。

【会 長】 この計画ですが、なぜ4年ではなく5年なんですか。

【事務局】 この基準ですが、国のプログラムにのっとって推計しており、住宅土地統計調査だとか、国勢調査こちらのデータを基に、必要な管理戸数というのを出していますが、あくまでもこちらの方の年度が5年に1回という形で変わってきますので、あくまでもそれに合わせた形で、最新の状況に近い数字に見直しをしていくという形になります。

【会 長】 今、物価がすごく上がってきて、実質の給与はマイナスになっているというのが現状です。これから、中小企業なんかは賃上げをするということですが、6割ぐらいにとどまっています。物価はまだまだ上がっていくというのが実際のところだと思います。所得もそうですけど、国が出している情報でも全く先が読めない。特に著しい困窮世帯がこの1年間でもっと増えているのではないかと、もっと差が開いていくのではないかと。5年もそうですが、もっと現実的な状況を見ながら、検討をしていかなければならないのではないかと、と思います。

皆さん、ほかに何かありませんか。

【委員】

数字でいうと、入居率 87%ということなので、低いとお話でしたが、今、民間アパートでこれだけ入っていたら充分というような数字なので、いいと思います。

建替えは大空団地からということですが、改善はどこから進めていく感じでしょうか。どこからされてもいいと思いますが、随時継続して進めていっていただけるといいですね。

【事務局】

先ほど説明させていただきました目視調査の結果に基づき、修繕が必要な、要は劣化が著しいような物件があり、それを優先的にやることとしており、具体的に言いますと南東団地や北郊の一部、それに柏林台南町の方を進めていく形になるかと思います。

【会長】

この関係で、鉄筋が今年に入って、1月は豊富に入ってきていたのが、2月に入って途端に全く入ってこなくなった。道北圏の方は特に。旭川とかその周辺ですね。鉄筋が全く入ってこなくて2月まで全く仕事ができないという状況になっています。ラビダスの関係もあるのでしょうか。ラビダスさんも鉄筋屋さんは全部本州から来てますので、そこで全部買い取っていますので、地元の企業が倒産寸前になっている、仕事がない。仕事があっても、原料がなくて仕事ができないという、そういう状況ではあります。

おそらくそういう部分も波及していくのではないかと思います、それで何か建てよう、直そうと思っても、実際には、高くても、物がなくて入らないということがしばらく続くと思います。

予算組みとかしていると思いますが、どんどん状況が変わって行く中で、詰めて考えていっていただいて、進めていっていただければ。必要なものは優先順位を決めてやっていただければと思います。

全体を通して何かありますか。

特に無ければ、以上で本日の議事は終了いたしました。

以上をもちまして、本年度第2回目の審議会を終了します。

本日は、ありがとうございました。

5 閉会