

令和7年度 第1回帯広市公営住宅審議会 議事概要

日 時 令和7年9月1日（月）10：00～11：30

場 所 帯広市役所 10 階 第5A会議室

出席者 米沢市長

【委 員】 酒井委員・後村委員・小田桐委員・神田委員・田中委員・小川委員・
宮本委員・畑中委員・小沢委員

【事務局】 篠原都市環境部長・川角都市環境部都市建築室長・村田住宅営繕課
長・逢坂住宅営繕課長補佐・松浦住宅営繕課副主幹・紙谷市営住宅
係長・白田建築係長・横田主任・八木沼主任

- 1 委嘱状交付 帯広市公営住宅審議会委員任期満了により後任委員を委嘱
桜井委員の欠席を報告
- 2 市長挨拶
- 3 委員挨拶
- 4 開会 委員10名中9名が出席し、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。
- 5 会長及び会長代理の選出並びに挨拶
 - (1) 帯広市公営住宅条例第62条第6項の規定に基づき、委員の互選により、田中委員を
会長とすることに決定した。
 - (2) 会長代理の指名 帯広市公営住宅条例第62条第8項の規定により、畑中委員を指名
- 6 事務局員紹介
- 7 市営住宅の概要説明
- 8 議事

【会長】 それでは議事の方に入りたいと思います。本日は協議事項が1件、そ
れと報告事項が3件になっております。まず初めに協議事項、市営住宅
における住替え制度についてという協議事項を議題といたします。事
務局の方から説明の方お願いいたします。

【事務局】 それでは協議事項、市営住宅における住替え制度について説明をさせ
ていただきたいと思います。議案書の14ページをご覧くださいよろ
しいでしょうか。

1 協議内容としましては、市営住宅における住替え制度の見直しに
つきましてご意見を求めさせていただくものでございます。2番目の住
替え制度の概要というところをご覧くださいよろしいでしょ
うか。記載の通りでございますが、市営住宅の入居者、住んでいただい
てる方が、現在お住まいのお部屋から、基本的に原則同一団地内という
のをイメージしていただければと思うのですが、他の住宅に住替えを

したいというふうにご相談をいただいた場合には、「帯広市公営住宅入居者の住替えに関する要綱」及び「帯広市公営住宅入居者の住替えに関する要綱の事務取扱」というルールを定めさせていただいておりまして、こちらに基づいて、住替えという対応をさせていただいてございます。先ほど冒頭で概要のお話をさせていただいたときにもございましたが、基本的に市営住宅というものは、住宅に困窮している方、低額所得という条件もございますが、住むところに困っている方向けに建設をさせていただいてる住宅でございますから、市営住宅に住んでいる方は、原則市営住宅に移りたいというのは、基本的には認めさせていただいていない、住むところは既にあるわけですから、というのが原理原則ではございます。ただ後ほど説明をさせていただきますが、指定の要件を満たしていただいている場合は、市営住宅に住んでいるところから他の市営住宅に住替えができるというのが現状進めさせていただいているものでございます。実際に住替えの要件について説明をさせていただきますが、3番、現行の住替え要件についてというところを御覧いただいてよろしいでしょうか。まず1番が資格要件と住替え先というものでございます。住替えを認める資格要件は表の左側をご覧ください。いただければと思いますが、(1)(2)が世帯人数の増減によるものです。(3)が加齢とか病気など身体の機能上の制限、(4)が特定目的住宅における入居者の資格喪失、(5)が入居者同士の入れ替わり、(6)修繕対応困難な老朽化、(7)が近隣入居者からの迷惑行為の以上7つの要件がございます。イメージとしましては、例えば(1)(2)でございますが、夫婦お2人で、例えば2LDKのお部屋にお申込みし、住んでいたのですが、その後お子様とか家族が増えて、人数が何人も増えて実際手狭になってしまって、なかなか今のその部屋の状態では住むのが困難であるとか、逆に、例えば元々お申込みいただいた段階で人数の多いご家族であったり、広いお部屋に住んでいたのですが、いろいろなご事情でお子さんが独立されたりとかして、夫婦だけになってしまったということで、広いお部屋に少人数になってしまったということで、お部屋の広さと人数がかみ合わなくなったり、もしくはエレベータのない上層階にお住まいだった方なんです。例えば年齢を重ねられたり、もしくは病気とかお怪我で、車椅子など階段の上り下りがどうしても困難になってしまった場合に、エレベータのない上層階に住み続けるのが困難であったりとかというような事情があった場合には、その住替えを認めるというようなイメージをお持ちいただければと思います。住替え先の申込みの方法というのはそれぞれの条件で書

いてございまして、表の右側、住替え先（選択制）と書いているところをご覧になっていただきたいのですが、(1)の同居者の増から、(3) 加齢・病気等の身体の機能上の制限については同一団地内、同じ団地内の順番待ちか、同一団地外の公募を選択していただきます。先ほど申し上げた例えば(3)の、加齢・病気等で車いす生活になってしまったということだとすると、基本的には同じ団地の1階、元々上層階に住んでいて階段の上り下りが困難ということになりますので、同じ団地の1階に空きがあればそちらに申込むか、もしくは他の団地に公募でお申込みいただく、冒頭お話をさせていただいた奇数月に公募するときに、ご希望の条件に合うところに申込みをしていただくというようなイメージを持っていただければと思います。それをどちらか選択していただくような形で現行の運用をさせていただいております。(4)の特定目的住宅における入居者の資格喪失による住替え先については、例えば特定目的住宅というのは、母子専用住宅というお話をさせていただいたのですが、母子専用の住宅が母子世帯ではなくなったというふうになりましたら、当然母子専用住宅以外の団地に行っていただくことになりますし、車椅子専用住宅にお住まいの方とか、大家族世帯向けの住宅とかは同一団地内で順番待ちというふうになります。(5)の入居者の入れ替わりは状況に応じた対応となりますし、(6)(7)修繕対応困難な老朽化とか、近隣入居者からの迷惑行為については、状況に応じ、同一団地以外も可能とし、順番待ちとさせていただいております。2番の入居期間の要件でございしますが、繰り返しになりますが基本的に市営住宅というのは市営住宅に入居している方が他の市営住宅に入る前提とはさせていただいてございません。ですので入居期間についても要件を設けさせていただいております。現在入居している住宅においては3年以上入居していることが要件となりますが、(3)の身体の機能上の制限の場合は1年以上入居しているというふうにさせていただいております。

次に最後、めくっていただいて15ページ、3番の入居の要件でございしますが、これは月額所得とか、住宅に困窮しているなど市営住宅に申し込みの際の基本的な資格要件となっております。

これまで、住替え制度の概要、資格要件の説明をさせていただきましたが、現行制度で抱えている問題点としましては、住替えが終わるまで、時間がかかってしまっているというところでございます。それが今4番のところで書かせていただいているところなんです。同一団地内の順番待ちという場合は、上階に住んでいる方が例えばその1階に住替えた

いと言った場合に、当然その 1 階の部屋の空きが出ないとお引越しができない。同一団地以外の公募の場合だと、他の方と同じように、市営住宅に申し込みいただく抽選になりますので、当然抽選に当たるまでは、住替えができないということになってございます。

5 番目の検討の背景というところをちょっとご覧になっていたきたいのですが、住替え申請は毎年度行っていてございますが、今年度、令和 7 年度におきましてはこれまで 6 件の住替えの申請をお寄せいただいております。住替えは空き家の確保とか、抽選に当選しなければならないため、同一団地内での順番待ちを選択した方でも現段階で 1 年間、結果的にお待ちいただいている方がいらっしゃったり、同一団地以外への公募を選択した方だと現段階で約 2 年程度住替えできずに、現在の住宅での生活を余儀なくされているという実態がございます。こういう状況を踏まえまして市の方では、多様な事情を抱える住替えの希望者がより円滑に住替えを実現できるように、要件の見直しについて検討を行っているところでございます。

6 番、住替え要件に関する市の考えでございますが、市営住宅の住み替えは要件を定めており、無制限に許可をするものではございません。家族構成の変化や身体の機能上の制約等により、現在の住宅での生活が困難となる場合にのみ、認めさせていただいているものでございます。しかし先ほど申し上げましたように、必要なときに住宅を用意できないという現状を踏まえまして、これはまだこれからですが、例えばですけど、住替え先の住宅を、現在の同一団地内か他の公募というような形で選択制になってございますけど、これらの併願制を認めるなど、これは一つの例でございますが、できる限り短期間に適切に住替えを完了させる仕組みというのを検討する必要があるのではないかというふうに考えてございます。

市営住宅における住替え制度の概要や問題点、それに対する市の考えについての説明は以上でございます。今回審議会の審議委員の皆様方に、意見聴取ということになりますので、ご意見をいただきましたらと思っております。今後のスケジュールでございますが、当審議会の皆様方から寄せられた意見も踏まえまして、来年令和 8 年の 4 月から、運用に向けて今後の方向性を整理させていただければというふうに思っております。説明は以上です。

【会長】

はい。ありがとうございます。

ざっとご説明していただきましたけれども、結構今階段がない公営住宅ですとか、高齢者の方の年齢もどんどん上がってきているという流れ

で、そういう案件が、実態は6件でしたけど、増えていくだろうということを想定した上での協議ですので、思ったことで構いませんので、ざっくばらんな皆さんからのご意見の方いただければと思います。

【委員】

昨年、新しいところ、ヒルズを見学させていただいて、本当に綺麗で使いやすい、あと駐車場を整備されてるというのがあったんですが、例えば夫婦2人で暮らしていて、どちらかが亡くなったとき、違うところに住みたいと申請すればわかるんですが、亡くなった時点で市から違うところに行きませんかとか、そういう情報を死亡広告とかをご覧になって促すのでしょうか。そこをお聞きしたいです。

【事務局】

入居者の方が亡くなられた場合とかのお話というふうに受け止めさせていただいたのですが、入居者の方が亡くなったりとかして世帯の人数が変わった場合には届け出をいただくようにはさせていただいております。その中で住替えの例でありましたように、例えばですが、車椅子専用住宅にご夫婦で入って、例えばご主人が車椅子の方で、その方が亡くなられたとなると、車椅子専用住宅の要件に合致しなくなり、車椅子が必要な方が住んでる状態じゃなくなってしまいますので、そういうことになりましたらこちらの方から要件を満たさなくなったということでの手続きとか、住替え等についてのご案内をさせていただくような形になります。

【委員】

ありがとうございます。

【会長】

どうでしょうか他に。

【委員】

今のこの住替え制度について抱えている問題ということで、私も応募数とか、今入居されてる方の要望がどういったものが多いのかとかよくわかりませんが、この問題をざっと考えた中では、選択制から併願制にするというような感じにするのがいいのか要件を緩くするかですね。ちょっと聞きたかったのが、前のページの資料3 現行の住替え要件について、住み替え先の選択肢にある(4)②の同一団地外のところで、「バツ」はどういう意味でしょうか。違う団地の車椅子の部屋には応募はできないということでしょうか。

【事務局】

ご質問いただきました(4)②番のところにつきましては、要綱のルール整備の中で、同一団地内の部屋という形で、それ以外のところは認めさせていただいてないということ、補足をさせていただきますと、先ほどの例と同じで、身体障害者住宅にお住まいだった方が要件を満たさなくなった場合での住替え先になりますので、基本的にはその団地の身体障害者用の住宅から同じ団地の他のお部屋にというのを前提とさせていただいているということでご理解いただければと思います。

- 【委員】 わかりましたありがとうございます。あと一つお聞きしたかったんですけども、参考までにこの若年単身者向けの住宅が今9戸あって、既に満室の状態だというふうなんですけども、こちらは、毎年、年に一度若年者向けに入りたいという要望はあるのでしょうか。
- 【事務局】 今のご質問、若年単身者向けなんですけど、数字を手元で押さえてはいないんですけど、申し込みの相談というのがございまして、先ほど9戸というお話をさせていただいたんですけど、そこに限った話だけではなくて、60歳未満の方から単身で住めないのかというご相談は、受けることがございます。
- 【委員】 60歳以下であると、今9戸しか入れないってことですよ。
- 【事務局】 すみません、説明がややこしくて申し訳ないですけど、若年単身者用と固定化したお部屋が9戸でございます。現実的には、途中でややこしくて恐縮なんですけど、定期募集で2回応募がなかったところは、随時募集させていただくようにさせていただいてるんですが、そうなりますと人数要件とかも撤廃をさせていただいてますので、あと柏林台の南町とか、特定のところは若年の方でも入れるような要件の拡大を一部させていただくことがございます。
- 【委員】 はい、ありがとうございます。
- 【会長】 よろしいでしょうか。
- 【委員】 住替えで併願制でいいのかなと思うのですが、その前に14ページの3②の入居期間要件を、原則3年以上住んでること、例外で身体機能上の制約による場合が1年以上になるということなんですけど、健常者が住んでいたが例えば体調を悪くしたり、車椅子になったりした場合に、その期間が足かせになったりしないか。2階に住んでた方が車椅子になって2階に住めない状態になったときに、1年住んでいないのだからもうちょっと住みなさいということになりかねないと思うので、例えばこの上の資格要件の(3)に関しては期間の制限をなくすですとか、何かこの1年っていうちょっと意味がわからないなということなんです。
- 【事務局】 今ご指摘いただきました14ページの下段②入居期間の要件ですね。これは今ご指摘いただいた通りでございまして、現在の要件としては基本的には、住替えする場合には3年以上という要件をさせていただいていて、例外として身体機能の場合は1年以上というふうに期間を短縮するという取り扱いを現時点ではさせていただいてるというものでございますので、今の段階のお申し込みいただいている方の中から、1年以内、期間を満たしてないとかいう事例はちょっと承知はさせてい

ただいていないのですが、ただ今委員からいただいたご指摘も最もと思いますので、今後の見直しのときには、ここの部分をどうするか、他市の状況も踏まえて参考にさせていただければと思います。

【委員】

2点ほどお聞きしたいと思ったんですけども。

現状条件が合わなくなった、例えば先ほど話が、家族が少なくなって部屋を出なきゃいけません、条件に合わなくなりましたよとか、条件を逸脱したという場合の猶予は、どれくらい持つことができるのですか。公募や順番待ちで応募できますよと言っても、先ほどの資料だと、長くて2年待ちの方がいらっしゃったということは、条件を逸脱しても2年は住んでいいよというふうな解釈でよろしいですか。

【事務局】

現時点では、こちらの住替えというのは、申請を受けて対応させていただいておりますので、例えば今例でお話いただきましたので、人数要件が変わったという場合も、申請をいただければ、住替えというのを特段受けておりません。そういう意味で言うと年数に限りはないという形になります。

【委員】

ありがとうございます。

今日聞いていた中で思っているところだったのですけれども、仕事柄病院等で勤めているところでのパターンが多いので、ちょっと偏りはあると思うんですが、住替えを職種側、リハビリ職側で依頼する場合は、概ね今高齢者世帯が核家族化して、高齢者同士の世帯が増えている状況の中で、転倒、骨折し、今までなんともなく普通に買い物に行けていた方が、リハビリし、退院する頃にはどうだろうとなると、車椅子まではいかないけれども、杖ならまだ帰れますっていう場合、結構多いんです。車椅子でないと帰れませんっていう人の方が意外と骨折関連では少ない状況なんです。元々どこ住んでいたのかとなると、団地の3階。エレベーターがないというところで、ちょっと1人で登るのが怖いから、お父さんと行きますって言ったたら、お父さんも高齢者で共倒れになるというパターンとかが、ちょくちょく見られるんです。一緒に住めなくてやっぱり施設だよねというふうな話も多い中で。ただこのパターンは、団地にエレベーターがないでも大きく変わるかなと思ってはいるんです。あとは、市営住宅の建物自体を建て替えなきゃいけないっていう話になってくるので、そんなに簡単な話ではないかなと思ってはいるのですけれども、そういう意味では、円滑に1階に移ることができるような流れっていうことはできないのかなというふうには個人的に思っています、この団地の造り自体、棟の中でもパターンが違う家が多いのか。1階の方は障害者とかの方が優先になるので、一定期間その

条件を満たさなければもう空いた状態にしますよっていう形になるのか。あとは、それこそ先ほど話に出た、1年住んでる住んでいないというところもそうですけど、申請して優先的にすぐに住める場所を見つけられるかどうか、入院していただける期間というものの自体も限られてますので、そういったところを、いかにスムーズにできるかというところは、そこがうちはスムーズにできる市ですよというところすごく強みかなと思います。そういった意味では、そういったところが優先的に、障害を持ちましたとか、やっぱり地域で住みたいけど、なかなか制限があって、その部屋ではいけないよという人たちに対応できるような環境を作ることができるのかなというところは一つ疑問には思っていて、なおかつやっぱり住替えでこういうふうに資料で見ってしまうと、他団地でも優先して、優先斡旋しますよというふうに話は簡単にできると思うんですけども、高齢者で核家族で、団地で住んでましたとなると、思った以上にその団地内でのネットワークが深いかなと思ってはいるんですよね。そこがもう住めないから、違う団地でも行っていいよと移った後で、生活はできます、でもネットワークありません、新しい環境ですとなると結構引きこもりになるだろうなというようなところにも繋がってくるのかなって思うと、いかにその一つの団地内での優先して斡旋できる部屋を確保できるかとかという制度があると、すごく病院とかで勤めてる側としては環境を作りやすいなど。ただ住めなくなりました、空いてる部屋行きましょうっていう、移ればいってというような形を取るのも簡単なんですけども、そこで住んでた人というふうに考えると、なるべく移動を少なく人の繋がりをキープした状態で、うまく形作れないかなというのは今日聞いてて思っていました。すみません、現状を知らないものなので言わせていただきましたけど。

【事務局】

今いただいたご意見、全くもってその通りだと思いました。今回繰り返しになりますが私の方でまず課題として考えているのが、実態として必要な方が住み替えするのに時間がかかっているところを解消できないだろうか、解消した方がよいではないかというのがスタートラインに立ってございますので、今委員の方からお話いただいた住み替えする場合、例えばネットワークがある同一団地内を、速やかにできるような仕組みの方がよいのではないかという形のご意見的に受け止めていただきました。具体的にどうできるかというのは、繰り返しになりますが、今日いただいた意見も含めてこれから整理をさせていただきたいと思いますので、参考にさせていただければと思います。あと、すみません先ほどの説明で一点だけ補足をさせていただきたいん

ですが、今回のこの住替えでございしますが、人数要件という部分と、(4)の特定目的の場合とは、同じ住替えなのですがちょっと取り扱いが異なるというのでしょうか、人数要件の場合だと、申請がない場合は基本的に待ってはいるんですけど、例えば母子専用住宅で母子でなくなった、例えば、ご結婚されたとかになりますと、ちょっと要件がだいぶ変わってきますので、そういった場合は人数要件の話と対応が変わってくるということでご理解いただければと思います。

【委員】

ありがとうございました。

【会長】

その他どうでしょうか。

【委員】

今のお話を聞いて、ちょっと住替えではないんですけども、8ページの(4)の優遇措置の関係なんですけど、困窮している度合の高い方を優先していくのだけど、1年以上申し込みし続けないと優遇も受けられないということになるのかなと思うのだけど、たまたま私の知り合いでちょっと話を聞いた方がいて、母親が健在なんですけど100歳という方がいて、母親は1階の居間で寝ていて、下に寝るところがないので半身不随の方が、階段をはい上がって2階で寝ているという方が申し込みしたんです。優遇受けれてないということで3回ぐらい抽選をして、今回6回目に当たったというのがあるんですけど、そういう方の話を聞くと、こちらの方が困窮してるんじゃないかなというふうに思ったりするものですが。困窮度合いの高い方が1年以上連続して申し込み続けないとというような条件が一つまた緩和したり、例えば審議会でそういう方を優先してよいのか悪いのかという審議をして皆が認めればもうちょっと優遇できるという制度があってもいいのかなというふうに思います。

【事務局】

いただいた募集時の優遇のお話でございしますが、お手元にお配りの資料の中で、市営住宅入居者募集のご案内という緑色の紙の表紙のものがございますでしょうか。こちらちょっと開いていただいて、17ページをご覧くださいになっていただければよろしいでしょうか。

今委員の方からご質問いただいた件は、こちらの優遇措置のことというふうに受けとめさせていただいております。こちらの17ページの記載のように、定期募集でお申し込みをいただくときに抽選になった場合、基本的に抽選、当たり券といいましょうか、玉は基本的に1個になるんですが、こちらに書いているように、連続してお申し込みいただいている場合には、年数によって毎年申し込んでいただいた玉がだんだん増えていく。また、世帯の状況による優遇ということで下段2番のところに記載させていただいておりますが、例えば母子世帯というこ

とで、20 歳未満のお子さんを扶養していただいている寡婦とかの場合であつたりとか、父子世帯であつたりとか、高齢者世帯、障害者世帯、多子世帯という記載の条件を満たしていただいている場合に抽選の番号 1 個加算させていただいているという対応でございます。ご質問いただいた事例によってはこの条件に満たさない方、すみません、事例をうまく聞き取れなくて恐縮なんです、条件に合致しない場合に玉が増えなかったりとかもしくはその玉が増えたとしても、結果的に抽選にはなりますので増えても当たらないっていうことは起こりうると思います。この部分についてのご意見というふうに思いますので今この場で、どういうふうにできるということは、すみません答えは持ち合わせていないところではあるのですが、そういったご意見もいただければ今後の参考にさせていただきたいと思います。

【会長】

よろしいでしょうか、その他。

【委員】

募集の方法は、部屋を指定し、ここに公募しますという形だと思うのですけれども、ちなみに、昔に、部屋指定じゃなく団地指定でも公募しますという形でとったことはあるのですか。一部屋希望します、駄目でした、2 ヶ月待ちます。別にその部屋でなくてもよいという場合もあり得るんだろうなと思うところ。その部屋に公募が集中しました、でも別の部屋は空いているというパターンもあり得るのかなというところを考えると、何か効率悪いという気もしたので、過去に何かそういった取り組みがあつて、何かイレギュラーがあつたり、問題があつて今の形になっているのか、それはどうなのかというところを教えていただきたいのですけれども、よろしいでしょうか。

【事務局】

今のご質問、団地のお部屋とか階層とか、位置を一括での募集という形で、今はさせていただいていないのですが、例えばなんです、エレベータがない団地の同じ 4 階、例えば 4 階での 3 階でも、同じ階層で同じ間取りの場合だと、そこをまとめて枠として応募いただくような形というのはさせていただいております。これは基本的には同じ階層で左右別だとしてもですね、部屋の条件が同じであつたり今お話いただいたようにこちらは申し込んですごく倍率高いけど、こちらは全然申し込みがなくて、条件は同じなのに片方だけ空いてしまっているという形は、おっしゃっていただいている通りで、効率的によくないので、そういった条件を満たした場合にまとめて募集という形は、実際はさせていただいております。ただそれが例えば 3 階と 4 階でも間取りが同じとなった場合には、やはりそこは、そこをひとまとめにはさせていただいてなくて、様々なご要望、お考え、身体状況等もあると思うの

で、階層が違ったりした場合はまとめてとかいうのはさせていただいた例はないというふうに承知しております。

【委員】

ありがとうございます。そういう意味では複数部屋同時申告とか応募という形は、可能性としてはまだあり得る、その家庭家庭で多分違うということなのかなと思うと、私だったらこの辺はどれでも大丈夫ですというふうな形だったりする申告制をとると、まだ何か間口が広がるというか。手作業とか、事務的なところが増えるのかなというところも思ったりはするんですけれども。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。今おっしゃっていただいているのが、効率よく、無駄なく、入居していただくという方法についてのアドバイスというか、ご意見的に受け止めさせていただいてます。現時点での説明をさせていただきますと、今お話いただいた複数の同時での申し込みというのはさせていただいてないです。基本的にそうすると複数方同士の申し込みとなると、ちょっと優先順位が多分ぐちゃぐちゃになってしまうと、なかなかちょっと判断がするのが難しいとか様々あると思うんですけど、現実はどういった形ではないのですが、ただ、ご提案いただいた内容というのは、効率的なとか、スムーズなということの発案だと思います。その点は我々としても、おっしゃる通りだと思いますので、今すぐという話は決してないですが、今後の参考にさせていただければと思います。

【委員】

ありがとうございます。

【会長】

他にご意見があればと思うんですけども。

私の方から。今どんどん建ててますから、老朽化したものってどうしても階段がなくて 4 階建てだと、本当にそこはもう募集がこないところなんで、今回は住替えっていうことが、まず協議の、速やかにということなんで、まず一つ目の、やっぱりそういった差が結構、同一団地内といっても、建てた年数によってはかなり古い団地かなりありますから、そこだけしか選択肢がないとか、団地外公募にも募集とかなると、やっぱり早急に移りたい人、場合によってはケースがあると思いますので、これ併用はした方がいいかなとは正直思っております。あと入居要件、さっき委員からもお話あった通り 1 年以上入居という過程を待って、早急に身体障害の場合ってというのは、急を要する場合がありますので、これは何か一つ要件として、もうちょっと緩和できるような、医者の方のそういった診断書があれば、もっと検討しますとかそういったような、何かカチカチに縛ることも、確かに皆さんも共通の資格でもって抽選してるわけですから。ただやっぱり身体上とかいろんな問題

を抱えた人というのは、やっぱり緊急性をするので。それによって何かあっても遅いので、そういったものもあり、加えて欲しいなと正直思いました。あとさっき、抽選番号の加算がないというものについても、場合によってはそういったものもちょっと検討、緩和していくべきなのかなと思います。私の方は意見ですけどそういうように思いました。

意見が出てきたかと思しますので、皆さんの意見も参考に協議していただけたと思います。一応、協議事項については一旦終了させていただいて、次の議題の方に移りたいと思います。

次に報告事項第1号、市営住宅の整備についてを議題にします。事務局の方から説明をお願いいたします。

【事務局】

はい。それでは令和7年度の市営住宅の整備についてご説明いたします。議案書でいきますと16ページになりますのでご覧ください。

まず一番目、建替事業になります。現在大空団地丘の建替えを実施しております。

事業の概要といたしましては、大空団地は丘が昭和50年から53年に建設されたもので、1棟当たり24戸、棟数としましては9棟で、全部で216戸でございます。建設後50年近く経過しておりますので、老朽化も著しいことから建替えを進めているものでございます。

現在丘はエレベータがございませんが、建替え後はエレベータ付き5階建ての住宅となります。1棟当たり35戸、棟数は6棟で全部で210戸の建設を予定しております。

なお、建替えに合わせまして、地区のイメージ向上や若年世帯の入居が促されればと考えまして、名称を大空団地丘から大空団地ヒルズへ変更してございます。

次に、経過と今後の予定でございます。

令和3年度、この年から旧建物丘の1号棟から3号棟まで72戸の除却、解体工事を実施し新しく建てるヒルズ1号棟および2号棟の実施設計を行いました。令和4年度は、ヒルズ1号棟の建設工事に着手いたしまして、令和5年10月に完成、11月には入居開始となっております。令和5年度は、丘旧建物4号棟24戸の除却、解体も実施しております。令和6年度は同じく旧建物5号棟24戸の除却、解体工事を実施し、6号棟から9号棟の除却の実施設計を行いました。

令和7年度、今年度になりますが、昨年度着手しております。ヒルズ2号棟が12月に完成予定で、翌年1月からの入居を予定してございます。この他、旧建物6号棟24戸の除却、解体工事、藤・桜の除却実施設計、ヒルズ3号棟の実施設計を行ってございます。

続きまして、2 番目の改善事業になります。こちらにつきましては、市営住宅は、帯広市の市営住宅等長寿命化計画に基づきまして、建物の長寿命化などを図ってございます。この計画に基づきまして、既存建物の改修や改善工事を計画的に実施しております。今年度につきましては、福祉対応といたしまして、北郊団地におきまして、3 号棟住戸内の玄関や脱衣室等への手すり、緊急警報システムの設置を行います。これによりまして高齢者が安全に生活できる環境を整備いたします。

安全性確保といたしましては、若葉団地 2 号棟のエレベータにつきまして、緊急時の対応など安全性を向上させる予定です。報告事項第 1 号は以上となります。

【会長】

はい、ありがとうございます。

改善整備の状況についてご説明をしておられましたけれども、特に何かご質問とか、皆さんの方から意見ございますか。

どうでしょうか、特にございませんか。

後からまとめてまたお聞きしますので、また思いついたら、ご意見いただければと思います。続いて、報告事項の第 2 号市営住宅の管理状況についてから第 3 号高齢者向け等の優良賃貸住宅供給促進事業についてを、一括して議題といたします事務局の方から説明の方お願いいたします。

【事務局】

それでは、市営住宅の管理状況についてご説明させていただきます。議案書の 17 ページをご覧ください。一番目の公営住宅の管理戸数でございます。資料の右半分、令和 6 年度末現在の公営住宅および特定公共賃貸住宅合わせた管理戸数の合計、こちら表の 1 番下でございますが、2,781 戸となっております。令和 5 年度末の 2,805 号から 24 戸減少となっております。こちら先ほどご説明させていただきましたが、大空団地の建替え事業に伴いまして、旧建物丘 5 号棟の除却、解体によりまして 24 戸減少となったものでございます。入居戸数につきましては、令和 6 年度末現在で 2,344 号、入居率は 84.3%となっております。令和 5 年度と比較いたしまして 1.8 ポイント減少しておりますが、これは令和 4 年度から大空地区の建て替えのために、丘 6 号棟と、藤・桜につきまして、退去後、募集を行わない政策空家としたことが原因の一つとなっております。

続きまして、18 ページの 2 市営住宅の申込状況となります。まず、(1) の表をご覧ください。こちらは、過去 5 年間の定期募集の申し込み状況となっております。応募倍率につきましては、令和 6 年度は 2.81 倍となっております。令和 5 年度よりも 1.43 ポイント減とな

っております。次の表、(2) 世帯状況別の応募状況です。こちらに応募倍率は 2.81 に対しまして応募世帯数 295 という形で、昨年度より減少しております。続きまして、(3) の表をご覧ください。こちらは令和 6 年度の団地別の応募状況です。応募が高倍率となっている団地は上から柏林台西町、北郊、柏林台北町、若葉、大空団地空となっております。これらの団地は比較的建築年次が新しく、設備が整っている団地のため、応募が集中する傾向となっております。一方、建築年や立地条件、エレベーターがないことなどによりまして、応募がなかったり、低倍率となる住宅もあり、二極化が顕著となっております。

報告事項第 2 号は以上でございます。

続きまして、報告事項第 3 号になります。19 ページをご覧ください。高齢者向け等優良賃貸住宅供給促進事業についてご説明いたします。

まず、地域優良賃貸住宅についてでございます。帯広市の地域優良賃貸住宅は、民間供給型といいまして、民間事業者を活用しまして、居住の安定に特に配慮が必要な子育て世帯と高齢者世帯への住宅の供給を促進するため、住宅の整備費用と家賃それぞれについて、一部補助を行うことで、公営住宅を補完する公的賃貸住宅として整備を進めてきてございます。帯広市では平成 25 年 4 月から、地域優良賃貸住宅の供給を開始してございます。令和 7 年度は、子育て高齢合わせまして 178 戸を供給してございます。今後の整備につきましては、令和 5 年度策定の「帯広市住生活基本計画」におきまして、市営住宅の必要数が減少する見込みという推計結果が得られたことから、公営住宅を補完する目的の当該住宅の整備は、この計画期間内は新たな整備を行わないものとしてございます。

次に、高齢者向け優良賃貸住宅について説明させていただきます。この事業は、高齢者の居住の安定確保に関する法律など北海道の方で高齢者向け優良賃貸住宅等の供給に関するものとして要綱が定められてございます。これに基づきまして、住宅を供給する事業者が、入居者の家賃を減額する場合に、その減額に要する費用の一部を補助することによりまして、帯広市に居住する高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的としたものでございます。こちらの高齢者向け優良賃貸住宅は、令和 7 年 5 月 31 日までの管理期間で満了する予定ではございましたが、高齢者の居住の安定を確保する観点から、引き続き 10 年間の管理期間および家賃補助の延長を、北海道へ供給計画変更申請書を提出し、認定されてございます。供給戸数は 25 戸となっております。なお、高齢者の居住の安定確保に関する法

律の改正に伴いまして、この高齢者向け優良賃貸住宅制度が廃止されてございます。平成 23 年度に冒頭説明いたしました地域優良賃貸住宅制度が再編される形で一本化されてございます。

以上、報告事項第 2 号から第 3 号まで一括してご説明させていただきました。

【会長】

はい、ありがとうございます。

2 号 3 号の方なんですけども、皆さんから、この辺ちょっとわからないということがあればと思いますけども。何かありますでしょうか。

【委員】

2 点ほど教えてください。(2) の高齢者向け優良賃貸住宅の件ですけども、需要と供給という関わりからすれば、将来的にはこれを削減の方向を目指すということなんでしょうか。それと、もう一つは、現状のこれを維持して進めていくということになりますと、財政的な支出負担というものは、予想を上回るというような心配はないんでしょうか、以上です。

【事務局】

今ご質問いただいた高齢者向け優良賃貸住宅の件でございますが、その前段の 19 ページの地域優良賃貸住宅のところにもちょっと書かせていただいているんですが、まず市営住宅の必要戸数というものは住生活基本計画という計画の中で今後 5 年 10 年、将来、今ある住宅に困窮する方がどれくらいいらっしゃるだろうか、あと市内に民間の賃貸住宅とかその中でもお家賃が安いところがどれくらいあるだろうか、その市の市営住宅がどれくらいあるだろうかというのは比較推計して、現在の数と将来の必要戸数というのを、積算させていただいております。令和 5 年に策定した住生活基本計画というところでは、将来の段階で人口も減っていくことになりますので、市営住宅全体としては、数が今の数よりは必要なくなるのではないだろうかという推計をさせていただいております。そちらに則って今、市営住宅全体の数をどうしていこうかというふうに進めさせていただいている中の一つとして、こちらの地域優良賃貸住宅制度、こちらは民間事業者さんに整備の補助を出させていただいて、建てていただいて、高齢者とか子育て世帯に住んでいただくというものでございますが、将来の数が今よりは少なくなるということであれば、逆に今の数があれば足りるということになりますので、この分を新たに補助させていただくというのは現段階では止めさせていただいているというのが地域優良賃貸住宅制度になります。今ご質問いただいた高齢者向け優良賃貸住宅制度では、この 25 戸という部分に関しましては、オーナーさんと、我々の方でも今言った、将来の数は減ってく予定ではあるんですが、この部分に関してはこの

計画の推計期間中は、現状維持でよいのではないかという判断をさせていただいて、まずとりあえず10年間は今の数を維持させていただくという形で、お話を進めさせていただいております。当然10年間延長するというふうになりますと、10年間これから今までと同様にその建物を使わせていただくのに必要な予算というのがかかってくるところでございますが、そこも含めて検討した結果、令和17年まではこちらの建物は使わせていただくという形で今進めているところでございます。以上でございます。

【会長】

その他どうですか。

【委員】

それぞれの今の入居率というのはどのぐらいなんですか。

【事務局】

地域優良賃貸住宅、子育て世帯向けと高齢者向けというものがございますが、7月末現在でいきますと子育て世帯向けが、全体で約91%、高齢者世帯向けの地域賃貸住宅等の先ほど申し上げた25戸、高齢者向け優良賃貸住宅も含めての話になりますが高齢者が大体81%、両方合わせますと、大体全体で87%程度の入居率になってございます。以上でございます。

【会長】

私の方から一点だけ、18ページの市営住宅の申込状況ということで、令和2年度から出てますが、令和6年度極端に減ってますよね、極端と言えばあれなんですけどその前年が多かったのでしょうか、この原因というか、それはどういったものが想定されてるのでしょうか。

【事務局】

今お話いただきました、18ページの一番上(1)の市営住宅の申し込み状況、令和5年度と令和6年度で応募世帯数、募集戸数の部分の相違についてのご質問と受け止めさせていただいております。令和6年度にしましては、途中何回かお話をさせていただきました、大空団地の建替えて、建替えをするときは、当然移転をしていただくことになりますので、古いお部屋の募集を一旦停止をさせていただきます。政策空家と我々呼んでいるところなんですけど、募集を停止して、建替えて古いところにお住まいの方を新しい方に行っていただくということがございますので、建替えに伴う政策空き家でございましたりとか、あと市営住宅の中で、借上げ市営住宅といいまして、民間事業者さんから貸していただいている建物がございますが、こちらがちょうど契約期間の満了が近づいて返還をさせていただくに当たりましての入居者の移転先の確保という部分で一部募集をちょっと保留させていただいて、というのがございました、募集戸数が減少した要因になっているというふうに認識をさせていただいております、それに伴いまして応募世帯数も減少したというふうに考えさせていただいております。以上でございます。

- 【会長】 募集をかけれないというところで、戸数が減るのはわかるんですけども、倍率は上がるんじゃないかと思うんですね。入りたい人の数は変わらないので、ただその原因が知りたかったのですけども、そこを分析していないのかなと思ったのですけど、どうでしょう。
- 【事務局】 おっしゃる通りで、募集戸数が減ったら倍率が高くなるというふうに一般的に見れると思うんですが、募集戸数の減が倍率の減と結果的に繋がっているというところを見ますと、やはり募集に出して、応募いただくお部屋が選ばれてるというふうに我々の方では考えさせていただいております。特定の間地が募集が出たときは倍率が高くなりますけど、特定の間地が出ないとそこにそもそもの申し込みが来てないというようなふうに考えさせていただいております。
- 【会長】 わかりました。では、やっぱり新しいのがどんどん出来てこないというところで、さっきの住替えのところもそうですけども、そこは急いで、予算もあると思いますけれども、なるべく急いでやっていただければと思います。
- 他に何かありますか。
- 【委員】 16 ページで、(2) 経過・予定で、ヒルズが出来上がるのが 12 月予定で、1 月から入居開始となるのですが、この帯広において雪がある時期に引越しなければいけないというデメリット等を考えると、出来上がりを、もう少し早くするか遅くするか、そういうところの配慮があった方がいいと思います。意見でした。
- 【会長】 そうですね、今年の 2 月は大雪でしたから、最近は何があるかわからないので。
- その他皆さんからないでしょうか。
- まず一旦ここで議事の方終了したいと思います。
- その他、皆さんからの全体通して何かありますか。
- 【委員】 14 ページの住替えのところで先ほど、身体の機能上の制限による申請が 1 年以上のところを緩和した方がよいのではないかというご意見がでて、今後の検討事項にさせていただくという話が出ていたと思うんですけども、それに加えて、(7) 近隣入居者からの迷惑行為というもの、年数の緩和を検討した方がいいかなと思って。これは、資格要件の中で唯一事件に発展する恐れがある転居希望のものになるのかなと思うので、あと他にも精神的なことにも関わると思うので、ここももし今後検討していただけるなら、お願いしたいかなと。
- 【事務局】 先ほどいただいたご意見も含めまして、ご意見を受けとめさせていただいて、こういった形でできるか、できないかも含めて整理させていただき

たいと思います。ご意見ありがとうございます。

9 その他

【会長】 その他皆さんから何かありますか。よろしいでしょうか。

10 閉会

【会長】 以上をもちまして、本年度第1回目の審議会の方を終了いたします。
ありがとうございました。