

令和元年度 第1回帯広市公営住宅審議会 議事概要

日 時 令和元年7月29日（月）15：00～16：30

場 所 議会棟3階 全員協議会室

出席者 【委員】田澤委員・松田委員・太田委員・後藤田委員・河合委員・古林委員・宮本委員
畑中委員・中岡委員

【事務局】前田副市長・和田都市建設部長・山名都市建設部企画調整監・西川住宅課長
齋藤市営住宅係長・逢坂事業係長・平野主任・吉川主任補

- 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。
- 2 副市長挨拶
- 3 委員自己紹介
- 4 開会
- 5 出席者報告・審議会成立宣言
- 6 会長選出 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、田澤委員を会長とすることに決定した。
- 7 会長挨拶
- 8 会長代理の指名 会長代行に松田委員を指名。
- 9 事務局員紹介
- 10 事務局から市営住宅の概要について説明
- 11 議事

（1）報告事項第1号「市営住宅の管理状況について」

（事務局からの説明要旨）

【事務局】 それでは、報告事項第1号 市営住宅の管理状況について説明いたします。

お手元の資料の6ページにございます、1 公営住宅の管理戸数等をご覧ください。
資料は平成29年度と平成30年度の団地ごとの管理戸数及び入居戸数となっております。公営住宅及び特定公共賃貸住宅を合わせた管理戸数の合計は、平成29年度から平成30年度にかけて、大空団地の建替事業に伴い、28戸減少して2,838戸となっております。入居戸数は、平成29年度から平成30年度にかけて、全体で30戸の減となっておりますが、入居率では大きな差はない状況となっております。

団地毎で見ますと、大空団地で7戸減、大正団地で5戸減、若葉団地及び新緑団地でそれぞれ4戸減などとなっており、これらに関しては、住宅の管理上大きな要因は無く、建替事業による管理戸数の減と、入居者の異動などによる自然減であると考えられます。

続きまして、資料7ページの 2 市営住宅の申込状況をご覧ください。
最初に一番上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込状況となっております。応募者数に関しては、近年減少傾向となっておりますが、平成30年度は入居要件を見直したことなどにより、前年度より33人の増となっております。

応募倍率に関しては、退去時の居室の損傷が少ないケースが多かったことから修繕作業を迅速に完了させ、募集戸数を増やすことができたため、応募者数は増加したも

の、過去5年間で最も低い倍率となっております。

次に、子育て世帯のためのコミュニティ促進世帯向け住宅の申込状況です。

こちらの住宅は、世帯に小学校就学前の子が一人以上いる事が入居の要件となっております。平成23年度から募集を行っております。平成30年度は、募集戸数は例年どおりでしたが、応募者が減少しております。この要因としましては、コミュニティ促進世帯向け住宅は、各団地の高齢化率などを考慮し、定期募集の都度、適当な住宅を選定していることから、選定した住宅の築年数や設備などが応募者の増減に影響しているものと考えられます。

最後に、世帯状況別の応募状況でございます。

こちらは応募世帯を一般、高齢、母子、父子、身障、多子のいずれかの世帯状況に区分しまして、それぞれの入居倍率を示したものでございます。入居倍率とは、応募者に対して実際に入居した方の倍率となっており、応募倍率とは一致しません。平成30年度に応募者数を世帯状況毎に見てみますと、高齢世帯及び父子世帯の応募者数が昨年度から比べると大きく増加していますが、その他の世帯においては応募者数は減少傾向となっております。一方、入居倍率で見ますと、高齢世帯及び身障世帯の入居倍率は依然として高く、応募者数が増加した父子世帯も高い倍率となっております。

続きまして、資料8ページ 3 平成30年度市営住宅応募状況をご覧ください。

各団地の募集住宅の世帯種別ごとの申込状況となっております。比較的築年数が浅く、設備が整っている柏林台団地の西町及び北町、稲田団地、センターシティ1、ウイング7などの住宅に応募が集中する傾向となっております。特に単身世帯で顕著となっており、応募倍率が高くなっております。

また、1度目の募集で応募がなかった、世帯要件を問わない再募集住宅については、応募のあった全ての住宅において、応募者数に占める単身者数の割合が6割を超えており、単身世帯の応募倍率の緩和に一定の成果があったものと考えられます。一方で、築年数や立地条件によって、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いることが窺えます。

市営住宅の管理状況に関する報告は以上でございます。

(委員からの主な意見質疑、事務局回答要旨)

【委員】 7ページの資料の定期募集の倍率について、倍率が下がることはいい事だと思いますが、倍率についての今後の見通しみたいなのはありますか。

【事務局】 募集する物件によって、例えば、柏林台の西町とか北町は新しくて利便性もいいところですので、募集に出た途端に倍率が上がってしまいます。一方、人気のない柏林台の南町とか、新緑団地とか、築年数が古めの団地になりますと応募が少ない状況です。ですので、一概に倍率が今後低くなるというのは言えなく、何かいい物件があればすぐ倍率が上がってしまうというのが現状かなと考えております。

(2) 報告事項第2号「入居要件の緩和及び随時募集の状況について」

(事務局からの説明要旨)

【事務局】 入居要件の緩和及び随時募集の状況について、昨年度から開始いたしました取り組

みの状況について報告させていただきます。資料 12 ページをご覧ください。

まず、1 番 入居要件の緩和です。こちらは、単身者の応募倍率の緩和のために、市営住宅のお部屋は、単身者用・複数世帯用と部屋ごとに分けられているのですが、複数世帯用の住宅については募集しても応募がない部屋があるということで、そういったものの有効活用を図るため、また、単身者の応募倍率を緩和するため、昨年の 9 月から初回の定期募集で応募のなかった複数世帯用住宅は、次の募集では単身者も申し込めるよう、募集要件を見直したものでございます。

そして、平成 30 年 9 月から実施してこれまで 3 回募集をしています。募集の状況なのですが、平成 30 年 9 月は単身者 25 人の方が応募いたしました。要件を緩和しなかった際のもともとの単身者用住宅は 1 戸でしたが、緩和して 2 戸追加されて 3 戸募集を出すことができました。その結果、単純に住宅戸数を単身者の応募者数を割った倍率なのですが、倍率 25 倍から 8.3 倍に緩和することができました。

このような形で、平成 31 年 1 月は 10.7 倍だったところが 2.5 倍、令和元年 5 月は 28.5 倍から 2.5 倍ということで、元々の単身用住宅の中で応募者が全員来たということとは言えないと思うのですが、倍率の緩和の効果は一定程度あったと考えております。

次に 2 つ目、随時募集です。これまで 2 ヶ月に一度の定期募集により、募集を行ってきたのですが、入居希望者の中にはすぐに入居したい、又は抽選を受けずに確実に入居したいというようなニーズもありましたので、定期募集で 2 回連続応募がなかった住宅については、いつでも申込みできるようにと新たな募集方法を開始しております。今年の 6 月 3 日から開始いたしまして、開始にあたりましては、審議会で頂いた意見を参考としながら広報だったりホームページだったり、そういったもので周知を行って参りました。

その結果、6 月に 7 戸の住宅を随時募集というような形で出すようになりました。この 7 戸に対しまして、6 月 3 日の朝に 14 名の方がお並びになりまして、お申し込みがあったというような状況です。その際、1 つの住宅に人気が集中したので 1 戸で抽選を実施いたしまして、その日のうちに 7 戸の内 5 戸に入居者が決まったというような状況です。その後、残りの 2 戸に関しても入居希望者がいらっしやいまして、現在は随時募集を行っている住宅はない状況となっております。報告につきましては以上になります。

(委員からの主な意見質疑、事務局回答要旨)

【委員】 民間のアパート、賃貸住宅はたくさんあるわけですけど、市営住宅の入居率が約 90% と大変高いと思うのですが、残りの 10% は空家となっているということですよ。そこで、この 10% の入居を促進することにより、少しは家賃収入が上がると思うので、そこら辺のことを加速させていかないといけないのではないかと思います。

また、今お話があったように、単身者が非常に増えているということで、それを受け入れる住宅がないということで、他の住宅に振り替えているという話ですけども、これはさらに振り替えていくべきではないかと考えます。

あともう一点、民間ではペットの飼育を可としている住宅がたくさんある。退去の際など相当の費用負担がありますが、それでもペットと一緒に暮らしたい、癒しの住

宅にしたいというケースが非常に増えています。これも全国的にどのような取り組みになっているかわからないですが、今はもう 15 歳以下の子供よりペットの方が多い社会ですから、ぜひそういう新しい取り組みにチャレンジしてはいかがでしょうか。

【事務局】 ペットに関しましては、禁止という決まりがありまして、ただ、どうしても飼っていらっしゃる方もいらっしゃいます。市の方で常に住宅を周っているわけではないので、苦情があった際にお宅を訪問して「飼育をやめてください」というような形で注意をするのですが、実際に訪問すると高齢の方が多く、生活の支えになっているのかなというのは感じます。ただ、色んな鳴き声や匂いなどが嫌だという方もいらっしゃるので、やはりルールとして一定程度、今の段階では線を引かないといけなかなと思っていますが、今後の課題として、何らかの検討はしていく必要があるかなと思います。

【委 員】 私も単身者の倍率が緩和されたことはいい事だと思います。ただ、単身世帯の皆さんにおいても入居後、必ず自治会に参加するように指導されているとのことですが、きちんと皆さん参加しているのでしょうか。

【事務局】 原則参加しているのですが、中にはやはり色々トラブルがあったり、参加しないという方も少しではあります。ただ、そういった際は、私たちでお話をさせていただいて、自治会の仕組みについて、一般的なアパートとは違って、住民の方で管理しないといけなことを説明させていただいて、参加していただくようにしています。

【委 員】 もう 1 点、市営住宅にごみステーションは初めから設置されているのですか。

【事務局】 直近で建設した住宅ですと、ボックスはないのですが、ごみを置くスペースを作っております。

【委 員】 あとは自治会で網を張るなり、考えてくださいということなのですね。わかりました。

(3) 報告事項第 3 号「令和元年度市営住宅の整備について」

(事務局からの説明要旨)

【事務局】 令和元年度の市営住宅の整備について報告させていただきます。議案書の 10 ページになります。整備事業は大きく 2 種類、従前の建物を解体し、新しい建物を建設する「建替事業」と、既存の建物や設備などを改修する「改善事業」があります。まず、建替事業について説明させていただきます。

令和元年度に実施する建替事業の 1 つ目は「大空団地 3 街区 空」関連の工事になります。昭和 45～47 年に建設し、耐用年数である 45 年間が経過する簡易耐火構造 2 階建住宅、12 棟 72 戸を平成 28 年度に解体し、平成 29 年度～令和 2 年度に鉄筋コン

クリート構造2階建て、4棟56戸の住宅として建設をしています。第1期、2棟28戸の建設は平成30年度に完成しています。第2期、2棟28戸は本年6月から工事が始まっており、来年6月に完成予定です。

続いて改善事業について説明いたします。改善事業は2つの団地で行います。まずは、西21条南4丁目にあります、新緑団地3号棟18戸において外壁塗装工事を行います。外壁の塗装を塗り直すことで、建物の寿命を延ばします。1号棟、2号棟は終了しており、4・5・6号棟も来年以降順次、実施を予定しています。工事は8月に着手を予定しており、11月に終了予定です。

2つ目は、川西町西3線にあります、川西団地2棟14戸において、屋根の改修と外壁塗装工事を行います。新緑団地と同様に、建物の寿命を延ばすために実施します。工事は4月に着手しており、9月に終了予定です。

報告事項第3号は以上になります。

(4) 協議事項「市営住宅駐車場使用料について」

(事務局からの説明要旨)

【事務局】 それでは、協議事項として市営住宅駐車場使用料について説明させていただきます。資料12ページをご覧ください。

まず、1 概要でございます。帯広市の市営住宅の使用料は平成12年より徴収を開始し、これまで金額の改定は見合わせてきましたが、道営住宅は北海道一律での使用料見直し等により価格改定を行ってきており、市内の同じ公営住宅で価格差が生じています。また、帯広市の地価は道内でも比較的高くなっていますが、道内他市や市内の民間駐車場と比較しても低い水準となっております。こうした他の駐車場との均衡を考えた際に、現在の価格設定が妥当かどうか意見を伺うものでございます。

2 現在の使用料は、帯広市の市街地2,100円、大空地区1,050円、農村部525円となっているほか、一部舗装が無い場所などは無料となっております。

次に3の条例ですが、こうした使用料に関しては条例で定めがあります。まず、近傍同種額を限度とするという上限額が定められています。近傍同種額というのは、駐車場の整備費や土地の固定資産評価額などから機械的に算出される金額であり、帯広市の場合平成26年で4,800円であり、現在は整備費等の工事単価が上昇していることもあり、5,000円～6,000円の金額となります。条例としては、この金額を上限として、設定できることとなっております。また、見直す場合の要件としては、1つ目に物価の変動、2つ目に駐車場間の均衡、3つ目に駐車場の改良となっており、のこの3つのいずれかに該当した場合、見直す事ができるとされております。

次に13ページをご覧ください。4 平成12年に設定された現在の価格設定でございますが、近傍同種以下であることのほか、道営住宅や他市の価格を参考にしながら、基本価格を2,000円に設定し、そのうえで当時の消費税5%相当分を加算して2,100円としております。また、大空地区、農村部は地価を考慮して、金額を大空地区は半額、農村部は1/4に設定しております。

次に5 徴収した使用料の使い道についてでございます。入居者の皆様から頂いた使用料は、駐車場の維持管理をしていただくため、町内会、自治会と協定を結び、満

車とした使用料の 20%又は 40%を管理謝礼として交付しており、主に、駐車場の除雪や草刈りの費用に充てられています。

次に 6 道内他市の駐車場使用料と地価公示価格でございます。地価公示価格は各市の住宅地の平均価格となっており、帯広市は 24,100 円と道内では札幌、函館について高くなっております。駐車場使用料は、帯広市の市営住宅 2,100 円に対し、道営住宅は 3,050 円～4,000 円となっております。また、他市の市営住宅でも 3,000 円に近い価格設定が多い状況となっております。

次に 7 帯広市内の道営住宅との価格差でございます。記載している 5 つの団地は市営住宅と道営住宅が隣接して立地している団地であり、こうした団地では隣接しているのにもかかわらず、最大で 2,000 円の価格差が生じています。

次に 8 民間の駐車場ですが、不動産会社のホームページ等で確認したところ、市内では場所によって差はありますが 2,500 円～15,000 円の価格設定となっております。

最後に、今回のこの協議について、市としては直ちに料金の値上げを行うものではなく、現段階で価格改定を予定しているものではないという事をお伝えさせていただきたいと思います。今回、道営住宅や他市、民間駐車場との価格差が生じているという現状をお伝えさせていただきましたが、本審議会で、こうした現状についてご意見をいただければと考えております。また、10 月に予定されている消費税率の改定により、除雪などの管理費用の増が見込まれることから、今後、町内会の意見も伺っていきたいと考えています。そうした事に加え、料金を見直す事による影響などを十分に検証しながら、適正な価格設定について検討してまいりたいと考えておりますので、ご協議のほどよろしくお願いいたします。

(委員からの主な意見質疑、事務局回答要旨)

【委員】 帯広市の場合、駐車場使用料は道営住宅と比較すると安いと思いますが、その使用料の使い道は、除雪費ですとか、そういう面でも使われるんですか。

【事務局】 自治会と帯広市で駐車場の管理に関する協定を結んでおり、駐車場使用料の 20%又は 40%を報酬として自治会へ交付しています。自治会の方では、それをもとに駐車場の除雪ですとか、緑地の草刈ですとか、そういった費用に充てている事例が多いです。

【委員】 市営住宅の駐車場使用料は、総額でいくらですか。

【事務局】 年間の総額は約 4,500 万円です。

【委員】 とても大事な収入ですね。それを道営住宅並みにすると収入が増える、そうすると管理上もう少し行き届いたサービスが充実され、今よりももう一歩サービスが上がるんじゃないかなれば、説得力も上がると思うんです。単に地価が上がっているからとか、条例で決まっているので真似をしないといけないという流れではなくて、さらなる制度の充実を図り自治会を支援し、冬場の環境整備、除雪に配慮するとか、色々な環境に関するところを充実させたいので値上げしたいんだというのであれば、全然オッケーではないかと思うし、相場にも近づいていくのではないのでしょうか。民間で

は、立地条件や管理の状況が異なりますが、サービスを充実させれば、それだけ料金をいただいてもよいと思うので、その点では同じだと思います。

【委 員】 12 ページの下の方角い枠の上に、使用料を見直す場合の要件が定められているとなっていて、帯広市公営住宅条例第 57 条に 1、2、3 号があるのですが、今回の変更は 1 号と 2 号に基づいてということなのでしょうか。

【事務局】 要件といたしましては、第 2 号「駐車場相互の間における使用料の均衡上必要があると認めたとき」に該当するのではないかと考えております。駐車場相互というのが何との比較かという定めがないのですが、近隣の道営住宅や民間駐車場、あるいは他の自治体との比較での均衡上というところで見直す場合は該当するかなと思います。

【委 員】 12 ページの概要のところ、道営住宅は北海道一律の使用料金の見直しなどによりと書いてありますが、これは順次見直しをかけて上がっていったのでしょうか。また、いつ上がったのでしょうか。

【事務局】 大きいのは消費税の見直しです。税率が変わった際に見直しています。北海道にしましては、道営住宅の駐車場だけではなく、様々な使用料の見直しを比較的短い間隔で行っておりまして、そういったものに合わせて道営住宅の駐車場使用料を見直してきているところです。

今回も 10 月からの消費税率の改定に合わせて、公営住宅の駐車場使用料というのは、消費税として納めているわけではないのですが、消費増税によって様々な管理費用等が上昇しますので、そういったものに合わせて駐車場使用料を見直すということです。

【委 員】 市営住宅に入居している方に、あまり値上げするというのはどうかなと思います。先ほどおっしゃったように、環境整備が必要であるということで、駐車場料金は上がらなかったけど、除雪が 2 回のところ 1 回しかできなかったなど、そういうことでは適切ではないのかなと思いますので、そこら辺を見極めて考えてもらえたらいいのかなと思います。

【委 員】 13 ページのところで、他の地域だと 2 台目の駐車料金が書かれているところがありますが、帯広市では 2 台目の駐車料金はどのようになっているのですか。

【事務局】 駐車場料金は 1 台目、2 台目とも同じ金額になっていますので、2,100 円の場所で 2 台分借りた場合は 4,200 円になります。

【委 員】 12 ページの 2 番のところで、緑央、太空の一部、川西で無料というのは単純に舗装してないので無料ということですか。

【事務局】 そうです。

【委 員】 これ以外に、例えば駐車場料金を免除しているケースはありますか。それとも、全部一律で駐車場料金を頂いているのですか。

【事務局】 免除の制度がありまして、例えば障害をお持ちの方が免除の申請をされた場合、駐車場使用料に関しては免除になります。

【委 員】 そういう制度がきちんとあるのであれば、先ほどおっしゃったように、（値上げしたとしても）それ以外の方々からきちんと納めてもらえればいいのかなと思います。

（４）その他報告事項「地域優良賃貸住宅について」

（事務局からの説明要旨）

【事務局】 その他の項目として、帯広市で実施しております地域優良賃貸住宅の整備について、報告させていただきます。議案書の 15 ページをご覧ください。

地域優良賃貸住宅は、民間の大家さんに公的賃貸住宅を建てていただくもので、整備費と家賃の一部を補助するものです。帯広市で実施している地域優良賃貸住宅は、民間建設型と言いまして、子育て世帯や高齢者世帯の、居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対する住居供給を促進するため、民間事業者を活用し住宅の整備費と家賃の一部補助を行うことで、公営住宅を補う公的賃貸住宅として整備を進めるものです。帯広市においては、平成 25 年に供用開始した子育て世帯向け 10 戸を初め、現在、子育て世帯向けに 13 棟 72 戸、高齢者世帯向けに 3 棟 48 戸、合計 120 戸供給しています。

今年度は、子育て世帯向けに新規に 18 戸の整備を行います。この 18 戸は令和 2 年供用開始分として、昨年実施事業者を募集し、応募のありました「有限会社京屋呉服店」と「株式会社ライフイル」、「株式会社界コーポレーション」を選定しました。今月から順次、工事着手の予定で、来年 4 月 1 日供給開始予定となっています。建設場所は、「京屋呉服店」が西 5 条南 5 丁目で、旧帯広税務署の北側になり、共同建ての 3 階建て 11 戸中の 8 戸になります。「ライフイル」が西 17 条南 5 丁目で、旧南商高校跡地の西側になり、メゾネットタイプの 2 階建て 5 戸になります。「界コーポレーション」が西 7 条南 4 丁目で、西南大通沿い、帯広川南側になり、メゾネットタイプの 2 階建て 5 戸になります。

その他の項目は以上になります。

7 閉会