

令和３年度 第１回帯広市公営住宅審議会 議事概要

日 時 令和３年７月３０日（金）１０：００～１１：３０

場 所 帯広市役所 １０階 第２会議室

出席者 【委 員】田中委員・後藤田委員・伊藤委員・河村委員・岡田委員・杉山委員・  
古林委員・宮本委員・永田委員

【事務局】和田都市環境部長・篠原都市環境部都市建築室長・西川住宅営繕課長・  
齋藤住宅営繕課長補佐・紙谷市営住宅係長・田中建築係長・八木沼主  
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 都市環境部長挨拶
- ３ 委員自己紹介・挨拶
- 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、  
田中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 会長代行に後藤田委員を指名。
- 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「市営住宅の整備について」

（事務局からの説明要旨）

【事務局】 それでは、報告事項第１号 令和３年度市営住宅の整備についてご説明  
いたします。

まず、１番の建替事業、「大空団地 丘」の建替えを行うものでござい  
ます。

現在の「大空団地 丘」は、昭和５０年から昭和５３年に建設されたもの  
で、１棟あたり２４戸の全９棟がございします。こちらは建築後４５年ほど  
経過しており、老朽化が著しいことから建替えを行うものでございします。  
現在はエレベータがありませんが、建替え後はエレベータ付きの５階建  
での住宅を予定しており、１棟あたり３５戸全６棟の建設を予定しており  
ます。また、建替えに合わせて、建物の名称を「大空 丘」から「大空 ヒ  
ルズ」に変更することを予定しています。この名称の変更について、市営  
住宅では入居者の高齢化が進行しており、団地の今後の適正な維持管理  
に向け、若年世帯の一定の入居を促していく必要があると考えています。

これまで、窓口において、若年層から“建物名称が古い”という意見があったことから、今年5月の定期募集の際にご来庁された方を対象にアンケートを実施しました。アンケートでは、物件選びの際に建物の名称を気にされる方が3割程度いたほか、「丘」のような漢字1文字の名称に古さを感じるという意見が約1/3程度、逆にそれを魅力的に感じる意見は1割に留まっている状況でした。また、「ヒルズ」という具体的な名称については、好印象であったことから、今回「ヒルズ」という名称に変更する予定です。

名称ですが、これまでの「丘」という長年親しまれてきた名称の意味合いを残しつつ、現代風のカタカナで、かつ高齢者の方にも覚えやすい短い名前で、集合住宅であることをある程度イメージできるということで「ヒルズ」といたしました。公営住宅の建物でカタカナの建物名称は全道的にも少ないのですが、帯広市では公園東町の市営住宅において「ハイツ」という名称を付け、地域の方にも呼びやすい、親しみやすい名称となっております。

ヒルズというと、東京の六本木ヒルズのような高級マンションのイメージもあるのですが、設備は市営住宅の基準に沿ったもので、特別豪華になるわけではございません。名前を変えることで大空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ております。

経過と今後の予定ですが、昨年は、旧建物のアスベスト含有調査を行ったほか、地耐力調査、基本設計、実施設計を行いました。今年度は、9月から旧建物1～3号棟の除却工事が行われる予定になっております。来年度から1号棟の建築工事に着手し、令和5年度に完成を予定しております。

次に2番、改善事業です。帯広市市営住宅等長寿命化計画に基づき、建物の長寿命化を図るべく既存建物の改修・改善工事を計画的に実施しております。今年度は、新緑団地の外壁塗装、若葉団地の屋上防水、大正第2団地の屋根改修、北郊団地のエレベータ改修の各種工事を実施する予定です。

報告事項第1号は以上になります。

(委員からの主な意見質疑、事務局回答要旨)

【委員】 大空地区の人口が増えてきており、名称変更といった面から若年層の人氣を増やしていく、非常によろしいと思います。

【委員】 改善事業について、建築資材のコストが倍になったり、特に資材の不足などが言われている状況で、事業計画は予定通り進んでいくということ

でよろしいのでしょうか。

【事務局】 今のところ、予定通り進める予定です。そういった状況は課題としてあがっているので、状況に応じて対応していきたいと考えております。

【委員】 一番大事な目的は、住んでいる人たちの住宅を新しくし住環境を整備することですので、名称を新しくすることも大事ですが、目的を第一に考えて進めていただければと思います。

## （２）報告事項第２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２号 市営住宅の管理状況についてご説明いたします。お手元の議案書 16 ページをご覧ください。

１の公営住宅の管理戸数等でございます。資料は令和元年度と令和２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、令和元年度から令和２年度にかけて、大空団地の建物事業に伴い、28 戸増加となり 2,866 戸となっております。令和３年度末には、建替えにより、必要となくなった大空団地 丘の１号棟、２号棟、３号棟を解体いたしますので、72 戸減の 2,794 戸となる予定です。入居戸数は、令和元年度から令和２年度にかけて、全体で３戸増の 2,514 戸となり、入居率では大きな差はない状況となっております。団地ごとで見ますと、公園東町団地で５戸減、緑ヶ丘団地で５戸増、緑央団地で４戸減などとなっております。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増と、入居者の異動などによる自然増であると考えられます。

続きまして、資料 17 ページの ２ 市営住宅の申込状況をご覧ください。最初に１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、令和元年度に、入居要件の見直しを行いましたので、応募世帯数が増加に転じたものでございます。令和２年度につきましては、退去後の居室の損傷が大規模なものが多く、予算面、修繕期間の長期化により、募集戸数が減少したことも要因のひとつとなり、応募世帯数も前年度より減少したのではないかと考えております。応募倍率につきましては、前年度より、0.87 ポイント増加し、3.76 倍となっております。

次に２番目の表をご覧ください。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

帯状況に区分したものでございます。前年度と比較し、高齢世帯、母子世帯及び身障世帯の応募者が前年度と比較し減少しておりますが、その他の世帯につきましては、ほぼ横ばいとなっております。

最後に、3番目の表をご覧ください。団地別応募状況でございます。高倍率となっております団地は、柏林台団地の西町及び北町、稲田団地、北郊団地、ウイング7となっており、比較的築年数が浅く、設備が整っている団地に応募が集中する傾向となっております。一方で、築年数や立地条件、エレベータがない等によって、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】 入居率をみると空いている部屋が多い印象ですが、募集戸数をみても空いている部屋が募集に出ているようでもないと思うのですが、募集戸数はどのように決めているのでしょうか。

【事務局】 お部屋の修繕を行ったあと、募集に出しているのですが、長年住んでいた部屋ですと、傷みが激しく、退去されてもすぐに募集に出せる状況ではない部屋もあります。また、古い住宅でエレベータのない3～5階の高層階の部屋は、募集に出しても入居希望者が現れなく、なかなか埋まらない状況もございますので、全ての空き部屋を募集に出してはいないということです。

(3) 報告事項第3号「地域優良賃貸住宅整備事業について」

(事務局からの説明要旨)

【事務局】 それでは、報告事項第3号 地域優良賃貸住宅整備事業についてご説明いたします。

お手元の議案書18ページをご覧ください。1の地域優良賃貸住宅の概要でございます。帯広市で実施している地域優良賃貸住宅は、民間供給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宅の供給を促進するため、民間事業者を活用し住宅の整備と家賃の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推進しているものです。帯広市では平成25年4月から、供用を開始しております。

次に、2の実績といたしましては、令和3年4月現在、子育て世帯向けに21棟109戸、高齢者世帯向け3棟48戸、合計157戸を供給しております。

続きまして、3の事業内容でございます。令和3年度は、子育て世帯向けに新規に12戸の整備を行います。この12戸は、令和4年度供用開始分として、昨年、事業者を募集し、応募のあった中から、「ノースアジャスト株式会社」と、個人事業者である「安達 浩征」さんを選定いたしました。9月以降、順次、工事着手の予定で、来年4月1日供用開始予定となっております。建設場所は、「ノースアジャスト」が西11条南34丁目で、稲田通のパン屋さん麦音の北側になり、共同建ての3階建て6戸になります。「安達 浩征」さんが西16条北2丁目で、あづき公園の北側になり、メゾネットタイプの2階建て6戸になります。

地域優良賃貸住宅整備事業に関する報告は以上でございます。

## 12 その他

(委員からの主な意見質疑、事務局回答要旨)

【委員】 大空地区の新しく建替えて、若年世代の居住促進を、ということであれば、買い物をするスーパーが遠い状況なので車が必要になりますので、駐車スペースを世帯に1台ではなく、もう少し増やしてあげた方がいいのではないのでしょうか。

【事務局】 大空地区につきましては、市営住宅の周りに民間の駐車場がない状況でもありますので、できるだけ駐車区画を確保できるように考えながら設計しているところでございます。1世帯1区画が基本ではありますが、高齢の世帯が増え、車を使わない世帯も増えてきておりますので、そういった空き区画を使用し、1世帯で車2台使用する方に開放しています。いずれにしても、大空地区は特に生活していくうえで、重要な問題ですので、駐車場の確保をしっかり考えていきたいと思っております。

【委員】 物事はバランスが大事だと思っています。帯広市も少子高齢化になってきていますし、公営住宅はそのスタート地点、高齢者が多いということで、自治会が成り立たなくなってきたと聞いています。若年の単身者など、年齢のバランスが取れるような形で、自治会が運営できるような姿を求めて、老朽化した建物の建替えを、そういった部分も意識して進めていただきたいと思います。

## 13 閉会