

令和５年度 第１回帯広市公営住宅審議会 議事概要

日 時 令和５年８月３１日（木）１６：００～１７：３０

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・菅委員・川上委員・神田委員・椿委員・田中委員・鳥本委員・宮本委員・畑中委員・斎藤委員

【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・白田建築係長・工藤主任・八木沼主任・林主任補

- 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 市長挨拶
- ３ 委員挨拶
- ４ 開会
- ５ 会長及び会長代理の選出並びに挨拶
- ６ 事務局員紹介
- ７ 市営住宅の概要説明
- ８ 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】 それでは令和５年度の市営住宅の整備についてご説明いたします。

まず一番目、建て替え事業になります。現在、大空団地丘の建て替えを実施しております。この大空団地丘は、昭和５０年から５３年に建設されたもので、１棟あたり２４戸、棟数は９棟で、全部で２１６戸ございます。建設後４５年ほど経過しておりまして、老朽化も著しいことから、建て替えを行っております。

現在、エレベーターがありませんが、建て替え後はエレベーター付きの５階建ての住宅となります。１棟あたり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、建て替えに合わせまして、建物の名称を大空団地丘から大空団地ヒルズへ変更いたしました。これにより、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。

続きまして、これまでの経過と今後の予定です。

令和３年度に旧建物１号棟から３号棟まで、７２戸の除却解体工事をした他、新建物ヒルズの１号棟および２号棟の実施設計を行いました。令

和 4 年度からヒルズ 1 号棟の建設工事に着手しており、今年度 10 月の完成を予定しております。11 月から入居を開始する予定です。

続きまして 2 番目の改善事業です。市営住宅では、帯広市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。

今年度は北郊団地におきまして、1 号棟住戸内の玄関、脱衣室等への手すり、緊急警報システムの設置、1 号棟から 3 号棟の共用玄関ホール、階段室への手すりの設置を行います。これにより、高齢者も安全に生活できる環境を整備いたします。

それから 3 番目、帯広市市営住宅等長寿命化計画の定期見直しを行っております。この長寿命化計画は国の策定指針におきまして、策定後 5 年ごとに見直しをすることが定められております。

現在の計画は、平成 26 年 3 月の策定後 5 年後の平成 31 年 3 月に見直しを行いまして、令和 6 年 3 月に 5 年が経過することから、人口減少など社会情勢の変化に対応し、市営住宅の適正な維持管理を進めるために、昨年度から 2 ヶ年かけまして見直しを行っているところです。

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】 これについて皆さんの方から何かご意見とかご質問とかありますか。

私の方から一点、大空で建て替えが進んでいますが、確か去年、市議会でも質問があったと思いますが、太陽光発電の設備を設置しなさいという国あるいは道の基準を、この団地についても実施設計の段階で入れたらどうかという話もありましたが、この点はのでしょうか。

【事務局】 現在ヒルズの 1 号棟を 10 月末に完成する予定で進めております。実施設計の方は、1 号棟と 2 号棟まで既に終わっております。太陽光の件につきましては、帯広市の方としても規則等ルールをすでに改正しております。ですので、今後行う 3 号棟から、太陽光を乗せるべく設計を進めていく予定となっております。

(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)

【会 長】 次は報告第 2 号、市営住宅の管理状況についてということで、事務局の方から説明お願いいたします。2 号から 4 号までまとめて説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、市営住宅の管理状況についてご説明いたします。

一番目の公営住宅の管理戸数等です。令和４年度末現在、公営住宅および特定公共賃貸住宅を合わせた管理戸数の合計は2794戸となっており、令和３年度末から変更はありません。

なお、令和５年度は、大空団地の建て替え事業に伴いまして、丘４号棟の除却解体を行っておりますので、24戸減少いたしますが、ヒルズ1号棟の完成により35戸増加となる予定です。

入居戸数につきましては、令和４年度末現在2463戸、入居率は88.2%となっております。令和３年度と比較いたしまして、1.2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、丘５号棟・６号棟につきまして、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、市営住宅の申込み状況です。

応募世帯数に関しては、募集戸数に対応して増減しておりますが、令和４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、修繕期間の長期化により募集戸数が減少したことが要因の一つとなり、応募世帯数も前年度より減少したと考えております。

応募倍率につきましては、令和４年度は3.51倍と、令和３年度の0.37ポイントの増となっております。

次に、世帯状況別の応募状況です。

応募世帯は、一般、高齢、母子、父子、身障、多子世帯に区分したものです。令和４年度は前年度と比較いたしますと、一般と母子が減少しておりますが、その他の世帯はほぼ横ばいとなっております。

続きまして、令和４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、柏林台団地西町・稲田・北郊・センターパーク、柏林台北町となっております。比較的建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号は以上です。

(３) 報告事項第３号「特定公共賃貸住宅の用途変更について」

(事務局からの説明要旨)

【事務局】 続きまして報告事項第３号、特定公共賃貸住宅の変更についてです。

この特定公共賃貸住宅は、中堅所得層向けに整備された住宅で、略しまして特公賃住宅と呼んでおります。帯広市では市営住宅の建物の一部が特公賃住宅となっておりまして、令和 4 年 4 月時点で、柏林台団地北町 1 戸、大正団地に 1 戸、広野団地に 1 戸の計 3 戸がありました。

特公賃住宅の入居率は、令和 5 年 1 月末時点で大正団地・広野団地がそれぞれ 1 戸中、入居が 1 戸で入居率 100%となっておりますが、柏林台団地北町は令和 4 年 10 月に退去して以降、申込みがなく、空き家となっております。

これまで特公賃住宅は中堅所得層の居住の確保に一定の役割を果たしてきておりましたが、民間借家の建設や特公賃住宅の家賃の割高感など社会経済状況の変化によりまして、入居率が改善しない状況が続いており、特公賃住宅の空き家の有効活用が課題となっていました。

また、柏林台北町では、令和 5 年 1 月末現在、359 戸の市営住宅があり、入居率が 94. 4%と高く、定期募集を行うと高倍率となる状況が続いており、応募倍率の緩和が課題となっております。

こうした状況を解消するため柏林台団地北町の特公賃住宅 1 戸を廃止し、市営住宅として管理することを報告するものです。なお廃止いたしましたこの 1 戸の特公賃住宅につきましては、11 月定期募集に向けて修繕を実施する予定です。

報告事項第 3 号は以上です。

(4) 報告事項第 4 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】 最後に報告事項第 4 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。

まず、地域優良賃貸住宅の概要ですが、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て居住の安定に特に配慮が必要な子育て世帯、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、それぞれにつきまして、一部補助を行うことで、公営住宅をカバーする公的賃貸住宅として整備を進めているものです。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おります。

次に 2 番目、これまでの整備実績といたしましては、令和 5 年 4 月現在、子育て世帯向けに 17 ケ所、136 戸、高齢者世帯向けに 3 ケ所 48 戸合わせて 20 ケ所 184 戸を供給しております。

続きまして、3 番目、今年度の事業内容です。令和 5 年度は新規整備を休止しております。公営住宅を補完する目的の当該事業は、令和 6 年

度からの新住生活基本計画の策定作業中であるため、令和 5 年度は地域事業者の募集を一時保留しております。

令和 6 年度以降につきましては、この新住生活基本計画の策定の中で事業の継続について判断することになっております。

以上、報告事項第 2 号から第 4 号まで一括してご説明させていただきました。

【会 長】 何かご意見ありませんか。

【委 員】 家賃が安いですね。民間マンションから比べるとすごく低額な家賃で広い部屋が借りられると思います。ごく一般的な所得で入れるぐらいのレベルじゃないかと思います。

【会 長】 特定公共賃貸住宅とか民間住宅とか、建て替えはこれからあるのでしょうか。

【委 員】 基本的に民間のアパートは帯広市内は過剰だと思っています。業界としては、古いところ新しいところによって入居率の差はありますが、正確な統計を取ったデータはないですけれども、昭和 50 年代に建てた民間木造マンションでも、入居されているマンションは多々あるので、実際の入居率は 7 割前後位と思っています。低金利下において都市用マンションは、一昨年ぐらいまでは建ちましたけど、去年、今年はやはり建築コストの高騰で棟数が落ちているイメージがあります。

【会 長】 新規着工件数は急に落ちますからね。逆に空家は結構多いですよ。入居者の方と接点のある方などいらっしゃると思うのですが、いかがですか。

【委 員】 大空地区に 50 年近く住んでおりますが、ご承知のように、義務教育小・中学校が誕生したりしまして、最近地域の状況はだいぶ変わってまいりまして、地域のイメージアップで、大空地区に住みたいという人が最近増えて、売り物件を探しているという相談を受けることもあります。ただ個別に接点っていうのはありません。

話が戻りますが、地域優良賃貸住宅の件は一般の住宅供給の補完として進むような形で進められていると思いますが、この緊急性はどの程度のものでしょうか。

【事務局】 地域優良賃貸住宅ですが、住生活基本計画で平成 25 年度、26 年 3 月に作ったものですが、その中で帯広市の市営住宅は何個必要なのかという計算に基づいて、約 3000 戸市営住宅必要で、道営住宅が 827 戸あり、総数としては当時 4060 戸ぐらいが必要な公的賃貸住宅だという試算が出ておりました。その中で現在ある市営住宅と今後の計画を合わせて約 3000 戸、道営住宅が 830 戸で、足りない分のあと 230 戸は民間の方々の力を借りて、特定の目的の子育て向け・高齢者向け、要は配慮が必要な方たちのための住宅を作るべく、この制度を帯広市の方でも取り入れたという経過があります。

【会 長】 令和 6 年度以降に改めて順次計画という形ですね。帯広市はなぜか 20 代の転入率が高いという数字が出ていましたので、そういう点も見ながら計画を進めていってほしいと思っています。

【委 員】 どんなに財産や預金に持っていて、収入に関しては関係ないですよ。あくまでも月額所得 15 万 8000 円以下であれば入れて、持ち家を持っている方は売するという証明書があれば、入居の手続きは取れるということです。年金の収入と給与収入は合算でよろしいのですよね。

【事務局】 年金と給与収入それぞれ合算した上で収入の方は算定しております。先ほどお話のあったとおり、預貯金などは特に調査しているわけではありません。持ち家については、住宅に困窮しているということが条件ですので、売買契約書などを持ってきていただいて確認が取れば、申込みを受け付けている状況です。

【委 員】 市営住宅の申込み状況を見まして、高倍率団地と低倍率を見ますと、大空地域はかなり古い建物が多いと思います。新しく建て替えになるということで非常に喜んでおりますが、他の団地も、随時新しくしていただくと、活性化に繋がるのではないかなと思います。

【会 長】 今後が注目されている地区ですよ。またコンビニなどが戻ってきたりするのではないのでしょうか。また、先程帯広市の公営住宅の入居率が出ていましたが、他の市町村に比べてこの入居率は高いのか低いのかというのがまず 1 点と、昨年 12 月ぐらいからパートナーシップ協定が

帯広でも始まったのですが、こういった方の募集って実際にあったのでしょうか。

【事務局】 まず入居率の関係ですが、帯広市は、意外と過剰な市営住宅を抱えていない・適正な数をキープしているという自負がありまして、他の地域はその産業構成にもよるのでしょうか、社宅的なものを市が市営住宅の戸数として抱えているところが結構あります。帯広市はそういったことがないので、入居率については毎年 9 割ぐらいをキープしております。ただ、中には大空団地など、古くエレベーターがない 5 階建てや 4 階建ての住宅については、どうしても上層階まで歩くのが大変だということで入居率が落ちてきております。

パートナー制度ですが、この制度を利用したいという問い合わせは今のところございません。

【会 長】 もっとアピールしていくとか。なかなか難しい話ですけどね。
たくさんあっても、古い住宅は申込みがなくなってしまうので、今回の高齢者向けの住宅の整備もそうですが、その人たちに優しい住宅をどんどん立て替えていくなど。予算のこともあるでしょうけど、必要なことだと思いますので、いろいろな提案などを審議会でもできれば思っております。

全体を通してその他何か皆さんからありますか。

【委 員】 入居者資格のところで、令和 2 年度から保証人不要になったというご説明がありましたが、以前は保証人に 2 名必要だった気がします。それによるトラブルを避けるようなものはありますか。

【事務局】 保証人につきましては令和 2 年度から廃止いたしました。高齢者の方が入居する際に保証人を求めてもなかなか厳しいということで、道や各市町村をいろいろ調査しながら、帯広市でも廃止しております。

ただ、特に高齢者の方ですけども、安否のことなどで、緊急時に連絡を取りたいときもありますので、緊急連絡先を 2 名登録していただいております。また、保証人がいなくなったとしても、家賃につきましては適正にお支払いいただけるよう、連絡を取るようにはしております。

【会 長】 民法の改正で連帯保証の範囲を限定しなければいけないですよね。どこまで保証人になるのかというのは、果てしなくなってしまうのです。アパートもそうですよね。

【委 員】 民法改正以前は、連帯保証額は青天井だったのですが、改正以降は連帯保証人の上限額を必ず契約書に明記しなさいとなっています。こちらではだいたい、月額家賃の2年分をマックスとしております。

【会 長】 色々な所で連帯保証は消えてしまっていますよね。私のところでも、入社の承諾書とかで、連帯保証額をうたえないものです。

【委 員】 ただ、最近は連帯保証ではなくて、民間借家を含めて、半分以上は保証会社の方が多いのではないのでしょうか。入居者の方は、その分を年間で払うのか月額家賃に乘せられるのか、いずれにしても保証分の負担が増えています。

【会 長】 どうしても公営住宅となると、保証金を払ってもらおうというのは難しいと思います。これはやむを得ない措置かなと思いますけど。

【委 員】 申込み状況を見ますと、8割ほどが高齢者の方という公営住宅は高齢者のための住宅というふうに見受けられますが、一般の方は所得が高くて申込みの枠に引っかけられないのでしょうか。

【事務局】 団地の全体を通して、高齢者の5割以上が60歳以上65歳以上というのが現状です。そのため、市営住宅に入るとどうしても自治会活動は求められます。班長さんや会計さんとか。他の町内会でも同じだと思いますが、それを果たして若い人たちがやっていただけるのかということもあると思います。そういうこともあって、若年の方は申込者からの割合からしたら少ないと思っております。

【会 長】 どうしても自治会に入るという条件になっていますので、色々厳しい状況がありますが、それがないと逆に破綻してしまうというのはあるので、若い人と一緒に何かできることを考えればいいのかもかもしれませんね。他の地域では高校生が何か取り組みをしているところもありますからね。

公営住宅の人たちと何かタイアップしてやってみるとか、もっといろいろなことを考えてもいいのかな、と思います。

9 その他

10 閉会