

令和 6 年度 第 1 回帯広市公営住宅審議会 議事概要

日 時 令和 6 年 8 月 22 日（木）10：00～10：40

場 所 帯広市役所 10 階 第 5 A 会議室

出席者 【委 員】 酒井委員・後村委員・川上委員・神田委員・桜井委員・田中委員・
鳥本委員・宮本委員・畑中委員
【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・逢坂住宅営繕課長補佐・紙谷市営住宅係長・白田建築係長・横
田主任・八木沼主任・清野係員

1 開会

2 委員紹介 令和 6 年 3 月、民生委員の菅幹夫さんが都合により退任され、4 月から後村
光義さんに就任していただいた旨報告。

3 出席者報告 委員 10 名中 9 名の委員が出席、過半数に達しており、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。

4 会長挨拶

5 議事

(1) 報告事項第 1 号市営住宅の整備について

【会長】 議事を進行させていただきます。報告事項が 4 件ということになってお
ります。まず報告事項第 1 号、市営住宅の整備について事務局の方から説明
をお願いします。

【事務局】 それでは、令和 6 年度の市営住宅の整備について、ご説明いたします。
議案書の 7 ページをご覧ください。まず 1 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。（1）事業概要といたしま
しては、大空団地丘は昭和 5 0 年から 5 3 年に建設されたもので、1 棟あ
たり 2 4 戸、棟数は 9 棟で、全部で 2 1 6 戸でございます。建設後、4 5
年ほど経過しており、老朽化も著しいことから建替えを行っているもので
ございます。現在、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 階建ての住宅となります。1 棟あたり 3 5 戸、棟数は 6 棟で、全
部で 2 1 0 戸の建設を予定しております。なお、建替えに合わせて、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。次に（2）経過と、今後の予定でございます。令和 3 年度に、
旧建物 1 号棟から 3 号棟まで 7 2 戸の除却、解体工事を実施したほか、新

建物ヒルズの1号棟及び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し、昨年度10月に完成しております。11月から入居開始となりました。令和5年度は、旧建物4号棟24戸の除却、解体工事も実施いたしました。令和6年度は、旧建物5号棟24戸の除却、解体工事を実施し、旧建物6～9号棟の除却実施設計を行います。また、ヒルズ2号棟の建設に着手いたしました。

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、建物の長寿命化等を図るべく、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、福祉対応として、北郊団地において、2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、集会所の玄関への手すりの設置等を行います。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。長寿命化としては、新緑団地6号棟の外壁塗装を行います。安全性確保としては、若葉団地3号棟のエレベータについて、緊急時の対応など安全性を向上させます。

それから、3番目、帯広市市営住宅等長寿命化計画の見直しについてです。平成30年度の定期見直しから5年が経過したことから、令和4～5年度の2か年で計画の見直しを行いました。令和6年2月19日に開催いたしました、令和5年度第2回帯広市公営住宅審議会にて報告した原案のとおり策定し、令和6年度から本計画のもと、市営住宅等の維持管理を進めております。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)

【会長】 建替えの現状について説明をしていただきました。皆さんの方から質問や意見があればと思いますが、いかがでしょうか。今進行中なので、ないでしょうか。

私の方から一点だけ、令和2年から始まって令和7年までの間、結構建築コストが上がっていると思いますが、この中でたとえば建築コストが上がったことで遅れとか、あるいは見直しを行った部分とか、当初計画よりも変わった部分は何か出てきていますか。

【事務局】 当初、一昨年の6月に契約をして進んでいたわけですが、近年の物価上昇とかそういうこともありまして、途中で物価上昇によるインフレスライドという設計変更を行っており、5%から10%ぐらい当初の契約金額から増となっている状況です。工期についてはそれに伴う遅れ等はなく、予定通り竣工している状況です。

【会長】 皆さんからございますか。

【委員】 一つ伺いましたかったのですが、改善事業で、北郊団地で個別改善工事として福祉対応をされていると思いますが、北郊団地以外のところでそういった福祉の方の対応の改善要望ですとか、そういったところはどうなっているのかお聞きしてよろしいですか。

【会長】 事務局からお願いします。

【事務局】 福祉対応の工事は、結構前から順次行っておりまして、今の建物については建設当初からバリアフリー化ということで、手すりを設置したり、段差がない状況になっております。それ以前に建てたものについては、今後何年使うかにもよりますが、直近に建替えが迫っているものについては、改善はしておりませんが、10年20年使うものについては、順次同じようにバリアフリー化を図っている状況になっています。パーセントでいきますと大体65%ぐらいがそういったバリアフリー化対応の住宅となっています。以上です。

【委員】 ありがとうございます。

【会長】 よろしいでしょうか。他に何かないでしょうか。

現在進んでいるものは、実施設計が進んでしまっている部分なので、なかなか、ここから変えるのは難しいのですが、長寿命化の中ではそれだけではなく、暑さ対策あるいはCO₂の排出削減など、今後建替えを行っていくものの中では取り組んでいって欲しいというのは、意見として一つ加えたいと思います。では第1号議案については、よろしいでしょうか。

(2) 報告事項第2号市営住宅の管理状況について、第3号特定公共賃貸住宅の用途変更について、第4号地域優良賃貸住宅整備事業について

【会長】 次に報告事項第2号、市営住宅の管理状況についてから第4号の地域優良賃貸住宅整備事業についてまでを、一括して事務局の方から説明をお願いします。

【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。議案書の8ページをご覧ください。1番目の、公営住宅の管理戸数等でございます。資料の右半分、令和5年度末現在、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、表の一番下の行になりますが、2, 805戸となっており、令和4年度末の2, 794戸から11戸増となっております。これは、大空団地の建替事業に伴い、旧建物丘4号棟の除却、解体により24戸減少しましたが、ヒルズ1号棟35戸の完成に伴い、差し引き11戸の増となったものです。入居戸数につきましては、令和5度末現在、2, 416戸、入居率は86. 1パーセントとなっております。令和4年度と比較して、2. 1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替えのため、丘5、6号棟について、退去後、募集を行わない、政策空家としたことが、原因のひとつとなっております。

続きまして、9ページの2市営住宅の申込状況です。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込状況となっております。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5年度につきましては、政策空家や、退去後の居室の損傷が大規模であり修繕期間の長期化等により、募集戸数が減少したことが要因のひとつとなり、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5年度は4. 24倍となり、令和4年度よりも0. 73ポイントの増となっております。次に、(2)の表をご覧ください。世帯状況別の応募状況です応募世帯を、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5年度は、前年度と比較すると、高齢の応募が減少しております。これは、募集戸数の減少が主な要因であることから、計画的に、修繕を行い、募集戸数の確保に努めていきます。続きまして、(3)の表をご覧ください。令和5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、柏林台西町、センターシティ、柏林台北町、北郊、大空団地空となっております。これらは比較的、築年数が浅く、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。一方で、築年数や立地条件、エレベータが無いことなどにより、応募が無い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、特定公共賃貸住宅の用途変更について、ご説明いたします。議案書の10ページをご覧ください。特定公共賃貸住宅、これは報告事項第2号でも出てきましたが、この住宅は、中堅所得層向けに整備された住宅で、「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の住戸が特公賃住宅となっており、令和6年4月時点で、大正団地に1戸、広野団地に1戸の計2戸がございました。特公賃住宅の入居率は、令和6年1月末時点で、大正団地で1戸中入居が1戸で入居率100パーセントとなっているが、広野団地は、1戸中、令和

5年4月に退去して以降、申込みがなく空家となっておりました。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入居率が改善しない状況が続いており、特公賃住宅の空家の有効活用が課題となっていました。一方、令和6年3月末時点で、市営住宅の応募倍率は、4.24倍であり、市営住宅への入居を希望する世帯の一部が入居できない状況であり、応募倍率の緩和が課題となっていました。こうした状況を解消するため、令和6年6月11日に、広野団地の特公賃住宅1戸を廃止し、市営住宅として管理していることを報告するものであります。なお、廃止した1戸の特公賃住宅については、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、以上でございます。

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。議案書の12ページをご覧ください。まず、地域優良賃貸住宅の概要についてでございます。帯広市の地域優良賃貸住宅は、民間供給型と言いまして、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か所136戸、高齢者世帯向けに3か所48戸、合わせて20か所184戸を整備し供給しておりました。なお、令和5年度の整備については、令和6年度開始の新住生活基本計画の策定作業中であったため、休止しておりました。令和6年4月からの供給戸数といたしましては、子育て世帯向け6戸が管理期間を経過したため、子育て、高齢合わせまして、178戸を供給しております。続きまして、3番目、令和6年度以降の新規整備でございます。公営住宅を補完する目的の当該事業は、令和5年度策定の「帯広市住生活基本計画」において、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、本計画期間内の新たな整備は行わないものといたしました。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】

ありがとうございます。今報告事項第2号から第4号まで広い範囲ですが、その中でちょっとわからない部分があつての質問でもよいですし、どんなかご意見がある方はいらっしゃいますか。

【委員】 第2号議案についてですが、私は大空町に住んでいて、大空地域が気になるのですが、8ページの管理戸数の中で、大空地域、令和5年度は451戸で入居率71.2%っていうのは、これは老朽化あるいはエレベータがないとか、そういったことも起因しているのでしょうか。

【事務局】 大空団地につきましてはご指摘の通り、虹、丘などの古い住宅がございます。令和5年度につきましては、丘の5号棟と6号棟については、新しくヒルズ1号棟など建替え整備を行っていますので、政策空家ということで48戸ほど募集を停止しております。虹、丘、藤、桜など古いところもございますので、今後建替え整備を行っていくことによりまして入居率を向上といいますか、募集したら人が結構来ていただけるのかなというふうに考えてございます。

【委員】 ありがとうございます。続いて9ページですが、大空2街区、これは何丁目あたりかですけれども、低倍率0.67倍というのはちょっと気になる数字ですが、この実態はどうでしょうか。

【事務局】 2街区につきましては、2階建ての住居となっています。基本的にはエレベータがなくても、高齢者の方でも入居しやすい住宅かと思っているのですが、今回この大空の丘や虹などが低倍率で上位にくるのは推定できるのですが、2街区につきましては、たまたまなのかなと。状況はしっかり把握できてはいませんが、そんなに人気のない物件というわけではないと思っています。

【委員】 ありがとうございます。

【事務局】 今の大空の2街区の低倍率ですが、2街区だけで言えば今年の1月31日現在の入居率ですが、そもそも90.3%ほどありますので、偶然その募集したときに3戸募集して2戸しか入らないというような感じで、数字で見ればこんな感じになっているという状況です。

【委員】 今の話に関係すると思いますが、やはり大空地区は古いというのもありますし、スーパー、買い物するところが遠い。それでこの低倍率という形になっていると思いますが、それに伴って、こういう利点があるという募集の仕方、何かいい方法があって倍増するとかいう工夫はされているのでしょうか。

【事務局】 これは大空団地に限ることではないのですが、元々定期募集の、新規の募集は年3回やっておりまして、それで応募がなかったものについては、翌々月に再募集し、さらに応募がなかったものはその翌月から随時募集ということをしています。再募集については、本来例えば複数世帯用であった住宅について人数要件を外して単身者でも入れるようにし、それでも応募がなければ最終的には随時募集という形になりまして、随時申し込みを受け付けております。それをやってから、若干は向上に繋がっているのかなというふうに思っておりますが、現状はそんな感じになっております。

【委員】 ありがとうございます。

【会長】 その他はどうでしょうか、報告事項第2号から第4号までの中で。

【委員】 今の方の発言と若干関連しますが、団地の特に高層階の4階あるいは5階あたりが、利便性とかそういった点でなかなか利用者申込みがないという実態が、大空ばかりではなくあると思います。皆さんご覧になったかと思いますが、先日のテレビ報道でどこの町でしたか都市圏ですが、4階5階をセットにして利用を促すと。4階の利用は確か4万円で、5階をセットにしたら1万円プラスの5万円で利用できると。例えば子育て世帯ですと、子供の遊び場でなんぼ暴れても心配ない、あるいは何か事業をされている方は上を事務所に使うというような。なかなかユニークだな、この辺りはどうなのだろうか、検討に値するのではないかという印象を受けているのですが、管理者として、皆さんはご覧になりましたか。

【事務局】 まず市営住宅全体の入居率ですが、例年約9割あります。その中で、例えば大空団地の虹ですとか丘、これは建替えに伴って入居をストップしている部分もありますので、当然入居率は下がってきております。その次に古いのは、例えば柏林台南町という団地がありまして、そこは5階建てでエレベーターがない住宅なのですが、その4階5階が特別いっぱい空いているのかと私達も思っていたのですが、実際どのくらい空いているのか詳しく数えたところ、意外と他の団地と変わらない状況で、4階5階だからといって、他の団地と比べていっぱい空いているかというと、そういう状況ではありませんでした。それと、今委員がおっしゃった4階5階をセットで、例えば5階を事務所でということもありますが、うちの方の現状の条例規則によりますと、事務所などでは使えないという規則になっておりまして、現状

ではそういったことまでは検討してはおりません。そういう状況です。

【委員】 ありがとうございました。

【会長】 そのほか、報告事項第2号から第4号までで何かありますでしょうか。

【事務局】 4階5階につきましては、昨年の審議会でもお話しさせていただきまして、柏林台南町の4階5階につきましては、他の団地よりは入居者が若干少なめだったものですから、今年の4月から、柏林台南町の4階5階につきましては、60歳以下の若年単身の方も申込みができるようにいたしました。

【会長】 ありがとうございます。

私の方からは一点だけですが、9ページで募集戸数というか応募世帯数というのは、年々、やはりここ3年くらいは徐々に減ってきてはいるのですが、一方でその下の(2)の世帯状況別応募状況でいくと、減っては来ているが高齢者が圧倒的に多いというのが現状です。帯広市もやはり高齢化が進んでいく中で一つ疑問に感じたのは、最終ページ、12ページの中で、令和5年度策定した帯広市の住生活基本計画において市営住宅の必要性が、必要数が減少する見込みとありますが、本当かなと。これから高齢化がどんどん進んでいく中で、本当に必要数が減少する見込みというだけなのか。これはちょっと推計結果ですから何とも言えないのしょうけども、やっぱりちょっと現状の方を厳しく見た上で状況に応じて考えていく必要があるのでは。例えば世代別に見ていくと、本当に高齢者が増えていくわけですから、その中で必要性が出てくる可能性もありますので、是非そこは単純な推計結果だけで判断しないで現状を見ながら計画を進めてほしいなと思います。地域優良賃貸住宅に係わることかと思いますが、通常の市営住宅に関しても、そういう計画の方はやっぱり慎重に見ていかなければいけないのかと思います。私の方からは以上です。

報告事項1から4までに広げましょうか。報告事項2から4まで、ちょっと駆け足になったのですが、1も含めて全体的なところで皆さんからご意見だとか、あるいはこのあたりどうなっているのかという質問があればと思いますが、どうでしょうか。

【委員】 よろしく願いいたします。前回、2月に行われた審議会の中で市営住宅の長寿命化計画の説明がありましたが、今後市営住宅が減少していくと、今会長の話にもあったところですが、借上げ市営住宅の契約期間満了

に伴って管理戸数を減らすという話がございましたけれども、その後オーナーや管理者、入居者ともどのような協議になっているのでしょうか。

【事務局】

今会長の方からもお話しがありましたが、令和 5 年に帯広市市営住宅等長寿命化計画と、先ほどの報告第 4 号の住生活基本計画の中で、将来の市営住宅の必要戸数について推計をさせていただいたところ、これは国の色々なプログラムに則った試算をさせていただいたのですが、この結果でいきますと令和 15 年度の段階では、今の市営住宅の管理戸数より将来必要となる供給戸数が下回るような推計結果が出ました。これを受けまして、管理戸数を整理させていただく手法として、建替えによる集約や、今質問がございました借上げ市営住宅の契約期間満了に伴い、管理戸数を調整させていただくということを予定しています。そういった方針に基づきまして、契約期間が満了になった借上げ市営住宅を返還させていただくという方向で予定をしてございまして、返還を予定しております借上げ市営住宅のオーナーさんとは協議をさせていただき、了解をいただいている状況でございます。協議の内容といたしましては、市街地にあります三つの借上げ市営住宅がちょうど来年、令和 7 年から令和 8 年にかけて、ほぼ同じような時期に契約期間が満了になりますので、今住んでいただいている入居者の方々には、基本的には他の市営住宅に移り住んでいただく予定ですが、時期がぶつかってしまいますので、移転先の市営住宅の確保をする関係上、各オーナーの方には、その移転時期が重ならないような形に短期間の延長をお願いさせていただき、主に大体 1 年から 3 年かからないぐらい程度の短期間で、延長をお願いさせていただき、了承いただいている状況でございます。そのことを含めまして、住んでいただいている入居者の方にも今年の 3 月と 7 月に 2 回の説明会を開催させていただきまして、入居していただける期限や、移転時期などをご説明させていただいて、ご理解をいただいている状況でございます。

【事務局】

それとちょっと一部補足ですが、長寿命化計画、住生活基本計画の中で推計結果ということで、今後市営住宅が少なくて済むということですが、その要因としては、帯広は特に民間賃貸住宅がたくさんあること、空家もあること、低廉な家賃の空家も統計上は結構発生しております。そういったことから直営で持つのは最低限にしようということで、民間の安い賃貸住宅を今後も有効活用し、それで足りない部分については直営で持とうという考えがありますので、結果として市営住宅はだんだん少なくなっていくのかなという推計をしております。

【委員】 ありがとうございます。オーナー、入居者との協議が進んで、理解を得られているという話がありましたが、もめることはなかったのでしょうか。

【事務局】 まず入居者さんの方ですが、今の借上げ市営住宅に入居していただいた段階では、当然借りているものなので、入居できる期間が決まっているということで、入居の際に、期間が満了する際には他の市営住宅に移転していただくということをご承知いただき、誓約書という形でご提出をいただいておりますので、今回改めてその契約期間が満了になるということを説明させていただいたときには、とうとうその時期が来たと受け止めていただいていると思っております。移転先の市営住宅でございますが、直営で今管理している市営住宅の中でも、エレベーターが設置されていて、比較的建築年数が浅い建物を斡旋することを前提とさせていただいています。移転に際しましては、移転費用につきましてもお支払いするとさせていただいていますので、説明会のやり取りの中では比較的スムーズに進んだと考えてございます。

【委員】 最後に一つだけ、契約満了時に各オーナーが建物をどのように活用していくのかをお聞きしたい。

【事務局】 契約期間満了後の、その活用方法につきましては、詳しくはオーナーに確認させていただいてはおりませんが、やり取りをさせていただく中での発言では、民間賃貸住宅として活用を考慮しておられたり、あとはオーナーが医療法人のところでは、老健施設で活用できないか考慮しておられたり、これは確定ではないというお話があったのですが、今後の活用方法についてはいろいろと検討されているというふうに伺っています。

【委員】 ありがとうございました。

【会長】 皆さんの方から全体を通して何かございますか。第 1 回の審議会ですので、こんな形でやったらどうでしょうかという提案でも。

【委員】 場所によって入居者が少ないところもあると思いますが、市営住宅の対象者がこういった方たちですという募集内容について、皆さんに知っていただくような媒体、場所というのはどういったものがありますか。

【事務局】 今、市営住宅の入居の申込みとか、入居に関しての周知ということでお話

しいただいたのですが、市営住宅の申込みに関しましては、奇数月に定期募集という形で募集させていただいています。そのときにホームページおよび市の広報誌「広報おびひろ」で周知をさせていただいています。

【委員】 自分がそういう対象だということを知る機会がもう少しあれば、もしかすると、そういう希望者もいるのかなと思いましたので、何かそういう場所とか、機会があれば検討していただけたらというふうに思います。

6 その他

【会長】 ほかにないでしょうか。

私の方から一つ提案がありまして、できるかどうかは別ですが、審議会として皆さんで話をしておりますけど、実際に見ていない部分があると思います。新しく建った部分や、老朽化しているものが、本当にどうなのかと。私も今日、たまたま朝早く目覚めて大空を歩いていたのですが、老朽化したものもあれば、新しく建ったものもある。ぜひ審議会のメンバーで1度、今建てた新しいところもそうですが、見学とか施設を見に行ったらどうかと思います。どうでしょうか。その上で、これはちょっとですとか、いろんな話や意見が出てくるのかと思います。時期は別として、事務局の方にプランを立てていただいて、皆で一度見に行った上で、また何か新たな意見がいろいろと出るかと思うので、そういう機会を是非設けてもらえればと思っております。皆さんはどうでしょうか。

【事務局】 今ちょうど、昨年大空ヒルズ1号棟ができておりまして、一部入居されていない部屋もございます。また、2号棟につきましては今年6月から来年の12月に向けてちょうど建てている最中でありますので、そのあたり、1号棟の空き部屋を見るのか、あわせて2号棟の建設現場を見るのかなど、事務局の方で検討して、会長にも相談しながら前向きにやる方向で考えていきたいと思っております。

【会長】 ありがとうございます。そういうことがあるときには皆さんにお知らせしますので、ぜひ参加をしていただきたいと思います。その時はもっといろいろな意見がでてくるかと思うので、よろしくお願いいたします。

7 閉会

【会長】 ほかに、皆さんから思いついたことでもよいのですが何かありましたら。今日はちょっと報告事項が主だったので、時間的には短いですが、以

上で議事の方を終了したいと思います。お疲れさまでした。