

第3回地域住宅のあり方検討委員会議事録

1. 日 時 平成23年11月25日（木） 18:00～
2. 場 所 市民研修センター会議室
3. 出席者 【委員】西田委員長、安斉副委員長、八柳委員、鈴木委員、永井委員、
中港委員（出席6名、欠席1名）
【事務局】熊谷室長、佐藤主幹

【西田委員長】

坂野委員が欠席、安斉委員が若干遅れるとの連絡を受けております。

前回までは、皆さんが普段感じている、体験している市営住宅への悩みや問題点を出して頂き、私たちが住みたい住宅とは、住環境について実情と希望をお聞きし、また市からは市営住宅制度の概要の報告を受け、他市町の先進地事例の説明を受けたところであります。

本日から、どの様な制度にすれば、住宅の困窮した市民が入居出来るのか、また、民間賃貸住宅の建設を促進して、家族構成にあった住宅のステップアップと住宅の選択幅が広げられるようになるかを具体的に考えていきたいと思っております。

その前に、なぜ、今市外に住んでいるのか、また、どうしたら市内に住むのかについて、会社の知友人等に聞いてほしいと投げ掛けましたが、どなたかで聞いてくれた方はおりますか。

【八柳委員】

夕張の民間賃貸住宅に住んでいる方ですけど、実家が夕張なので夕張に住みたいと思って、最初は市営住宅を探したそうですが、収入規準の関係で入居はできなかったそうです。今は民間の家賃が高いことや網戸がないなど細かい不満のあるようです。

また、今ペットを飼われる方が多くて、市営住宅でもペットも飼えれば良いのにとの意見もあります。

【西田委員長】

市営住宅でペットはだめですよ。

【佐藤主幹】

小鳥などであれば良いですが、犬やネコはダメです。

【八柳委員】

ペット可の住宅となると、かなり選択肢は狭まりますよね。

【西田委員長】

市営住宅は外で犬を飼うこともダメですよ。

【佐藤主幹】

ダメです。どこかの市町村でペット可として、条件として家賃を2千円程度多く徴収しているケースがあったように記憶しています。

【西田委員長】

場所を特定すれば、ペット可とすることも面白いかもしれませんね。

市の裁量でできるのですが。条例上はどうですか。

【佐藤主幹】

条例上の定めではなく、内規的な扱いで禁止されています。

【西田委員長】

法律や規則で定めがなければ可能になりますよね。

【中港委員】

そうなります。三笠市でそうした取り組みを行なっている記憶があります。

【八柳委員】

そうした規制や民間賃貸住宅も選択肢が広がれば市内に残りたいとは考えてはいるようですが。

【西田委員長】

永井委員のアパートはペット可ですか。

【永井委員】

ペットはダメです。

【西田委員長】

市内の民間でペット可のところはありますか。

【佐藤主幹】

確認しておりません。

【西田委員長】

私も職場の方に聞いてみましたが、結婚をするまで実家に居て、結婚をするので市営住宅の申込みをしたが共働きで収入規準を超えていたので入居できず、栗山も検討したそうですが、雇用促進住宅があったので、そちらに入居したそうです。確かに栗山には条件の良い住宅も多くあったようですが、毎日30分の通勤を考えた場合、夕張を選択したそうです。市役所に相談に行った時に雇用促進やみなし特公賃、他の民間住宅の情報をもらえなかったようですので、その辺もしっかりと対応していくことが必要ですね。夕張に住みたいと思ってくれているから相談に来るし、栗山町に住みたいと思っている方は来ないわけですから、市役所では多種多様な部分の情報提供をお願いします。

栗山町と比較すると生活の利便性で劣る部分はありますが、夕張にも魅力はたくさんありますから、情報を発信していくこともお願いします。

それでは事務局が用意している資料の説明を受けて、入居規準、収入規準の話をしていきたいとおもいます。

◆説明内容

- I 公営住宅の収入規準の計算方法の確認（前回のおさらい）
- II 国の定める上限額まで収入規準を緩和した場合の入居可能年収
- III 入居規準や収入規準の緩和に伴うメリット・デメリット

【西田委員長】

市内には道営住宅がありますが、収入規準は市営と同じですか。

【佐藤主幹】

同じです。しかし、道営住宅の方が若干家賃は安くなります。過疎地域の軽減措置があるためです。住宅の質も若干道営住宅の方が良い場合が多いです。

【西田委員長】

家賃の減免制度はどのようになっていますか

【佐藤主幹】

公営住宅の場合はありません。改良住宅と賃貸住宅は減免制度があり、最大で40%まで減免を受けられます。

ただし、道営住宅は減免制度があります。失業や世帯主との離別などの場合です。

市でも検討をしていない訳ではありませんが、再生計画上の使用料収入との兼ね合い

もあります。また、当時から徴収率が低かったことから、徴収率を上げる努力も必要であります。

【西田委員長】

就職が決まれば元の家賃に戻ることにして、失業している間、家賃を減免してあげることも必要ですよ。

【佐藤主幹】

減免制度は各自治体の事情に合わせて定めることができることとなっております。

【西田委員長】

市営住宅への入居相談で、単身であれば年収が297万円以下ということになります。月額にすると月額20万円にボーナスですから、大卒の5年目位までは入居できますよ。改良住宅だと月額15万円にボーナスですから、入居は難しくなりますよ。

先の事務局説明でもありましたが、収入規準を上げた場合のデメリットは、民間賃貸住宅事業者の経営圧迫がどうかということですよ。これを踏まえてみなさんどうですか。

【安斉委員】

ここの住宅だけ規準を上げるってことはできますか。

【佐藤主幹】

難しいと思います。賃貸住宅に変更できれば可能です。

【西田委員長】

改良住宅の収入規準で単身であれば年収220万円以下という説明がありましたが、市内の民間賃貸住宅に入居できる階層ではないですが、民間賃貸事業者側からしても、安定的に家賃を納めてもらうことが必要ですが、永井委員はどうですか。

【永井委員】

その所得であれば不安ですよ。うちの入居者は中堅層で、会社からの住宅手当も充実しているように聞いています。

【西田委員長】

先ほどから話をしております、公営住宅と改良住宅の収入規準を区別する必要性はあるのでしょうか。一緒にすると大きな問題になりますかね。みなさんどうですか。

【永井委員】

まずは夕張に住んでもらうことが大切ですよ。かなり栗山町に流れていると聞きますからね。

【西田委員長】

栗山から通う人は若い人ですか。

【鈴木委員】

若い方が多いです。私も含めてですが、家賃よりは質だと思います。民間や公営であっても問題ではないように思います。また市営住宅だと規模の大きな集団生活になりますから、そうした環境にも慣れなければなりませんし、そうしたことへの不安から選択できないこともあると思います。民間だと4戸、6戸ですので難しいことも多くないと思います。

【西田委員長】

そうしたことや住宅の性能、規模も含めて選択幅のある住宅が必要ということですね。やはり、永井委員が言われたように、まずは住んでもらうことを目指さなければなりませんし、若い人に住んでもらうために改良住宅の収入規準を公営に合わせる方が良いと思います。入居する側に公営です、改良ですというのは分りづらいですし、見直しても良いのではないのでしょうか。後でもかまいませんのでご意見をお願いします。

次に入居要件ですが、夕張市に居住している方、夕張市に転入する方となっております。

す。また、外国人登録をされている方ともあります。今、農業研修生やアクリフーズさんの研修生は登録をしていますかね。

【佐藤主幹】

登録しているはずです。

【西田委員長】

あと、持家がなくて住宅に困窮している方とありますが、実際に住居はあるけど古くて住めないという場合はどうですか。

【佐藤主幹】

建物がある・ないというよりは、その機能がどういう状況であるかの聞き取りをして申し込みを認めています。

【西田委員長】

戸籍上の配偶者が居る場合は同居することとなっていますが、単身赴任はどうですか。

【中港委員】

入居できます。

【西田委員長】

寄り合い世帯はどういうことですか。

【佐藤主幹】

これまでの公営住宅法では、親族の同居を基本としていましたが、これも市の裁量で条例整備することが可能となりますので、例えばルームシェアなどが想定されます。

【西田委員長】

みなさんどうですか。

【八柳委員】

例えば、職場の友達で冬など通勤が大変な時に家賃を負担しあい住むことができれば良いと思います。

【西田委員長】

住宅困窮者のためのという部分との整合性はどうでしょうか。

【中港委員】

試みとしては面白いと思います。管理する上で、住宅の継承というものがありますが、親族で住んでいて、その世帯主がいなくなった場合にその同居人に権利を引き継ぐことができることとなっています。ルームシェアの場合は、そこが難しい所です。極端に言うと、良い住宅に2人で入居したとします。1人が出ますが、新たに友人を同居させることで、次から次へと占有できることも考えられます。特に良い住宅の場合はそんなことが心配されます。

【西田委員長】

1人で入居して、後で仲間を入れることは良いのですか。

【中港委員】

寄り合い世帯の入居を認めれば良いこととなります。

【西田委員長】

一時的に親族や友達が遊びに来たものについては規制ありませんね。

【中港委員】

そういうケースに規制はありません。

【西田委員長】

地元の企業に部屋ごと貸すというのは、公営・改良では難しいように思いますが、市営の賃貸住宅であれば会社名義で貸すことも可能ですよね。

【中港委員】

そのように最初から貸すのであれば良いと思います。

【西田委員長】

会社の社宅であれば良いような気がしますが、永井委員のアパートは会社契約しているケースはありますか。

【永井委員】

一部屋は会社契約をしており、気づかないうちに入居者が変わっています。

【西田委員長】

企業に貸したほうが安心ですよ、何かあっても。だけど、公営住宅法でいう住宅困窮者に提供する住宅をルームシェアも良いと条例で位置づけるのもいかがかと思えます。その他に市営住宅の目的外使用が認められるケースはどういうものですか。

【佐藤主幹】

2、3ありますが、まずは、民間賃貸住宅が不足している状況で、かつ、市営住宅には常時空戸のある場合、収入規準を超える方に対しても住宅を提供することが必要とされる時（国土交通大臣の承認）は通常の使用料に加算金を上乗せした使用料で貸すことができます。夕張市内には、13戸設置しており、現時点で9戸の入居があります。

もう一つは、社会福祉法人等に貸すことも出来ます。条件は先と同じように、住宅困窮者に対する供給を妨げないことです。

最後は、公営住宅とはまったく違うものとして貸す、売るということが出来ます。やはり条件は同じで、空戸もあり、公営住宅として管理することが現状、これからも好ましくないと言う場合、用途を廃止することが出来ます。例えば、地域の集会所や託児所、賃貸住宅にすることも出来ます。1棟4戸の住宅を棟ごとグループホームとすることも可能です。

【西田委員長】

千代田団地は48戸空いていますが、ここにはお風呂スペースはありますか。浴室機器を設置すれば入居するのではないですか。市が出来なければ設備をリースして入居者が負担することでも良いと思えます。先ほどの説明でありましたリース料はいくらでしたか。

【佐藤主幹】

浴槽、ガスボイラー、台所に設置する瞬間湯沸かし器の3点で月額4,700円です。

【西田委員長】

皆さんどうですか。

【八柳委員】

入居時に何十万円と言われるよりは良いと思えます。そうしたことで、少しでも入居率が増えるのではないのでしょうか。

【西田委員長】

4,700円だと4年ほどだと思えますよね。5年契約で入居してもらえれば良いですよ。

【佐藤主幹】

リース事業側も安定的に入居しないとリスクもありますよね。企業貸しなどで7年とかにならないとメリットも出てこないように思えますが。

【永井委員】

そうですね。

【八柳委員】

灯油タンクも自分で用意しないといけないですよ。

【佐藤主幹】

そうですね。安斉委員の住宅も90リットルのタンクですよ。

【安斉委員】

そうですね

【八柳委員】

入居したいと思っている方は、こんなまで用意するのかと思いますよね。設備が付いている住宅を探します。更に質の良い所、温かい所へと。

【熊谷室長】

相当新しい住宅でないと灯油は集合設備になっていません。

【西田委員長】

夢（H元建築公営住宅）でも集合装置は付いていないのですね。タンクくらい付けてほしいよね。

【永井委員】

南清水沢の旧道営住宅は全部給湯ボイラー設置しています。

【佐藤主幹】

市がユニットバスを設置して、給湯機器を永井さん会社が入居者とリース契約する形をとっています。給湯機器は、ガスと灯油がありますが、灯油タンクが必要であればストーブでも必要となりますので、リースは可能かと思います。

【西田委員長】

やはり今後は、リースできるような体制整備をお願いします。

【佐藤主幹】

すでに、ガス協会、石油組合がリース対応してくれています。

鈴木委員が言われていた質という部分もこうしたことも含まれると思うのです。深夜に勤務を終えて帰っても直ぐにシャワーを使用できないのは不便でしょうし、こうした設備は最低限のことだと思います。ユニットバス化した南清水沢団地は17戸の空き家がありましたが、現在は84戸全て入居しています。やはり、家賃も比較的安く、設備がリースであってもニーズは高いということです。高齢者世帯を低層階に入居してもらい、低層階部分に手摺を設置する。上層階は手摺設置しないけどユニットバスは設置して若者に開放するなど臨機応変な考え方はあっても良いと思います。

【鈴木委員】

今、清陵町の市営住宅の3階に住んでいる方のデイサービスを行なっていますが、車イスなので、職員で移動をするのですが、介助する側はとても大変な状況です。こうした方は、今後も増えていくと思いますので、住宅も含めた考え方が必要となると思います。

先ほどの話ですが、設備投資して家賃を上げて、住み始めのフォローをしたとしても、例えば千代田団地で言えば、入居時の経費負担以外の建物の老朽化や虫などの住みづらさが入居率の数字に出ている部分もあると思いますので、その設備にお金をかけても無駄になる部分が多いのかなとも思います。であれば、新たな入居をさせないということも現入居者に伝え中で、管理をすることも考えなければならぬと思います。

【八柳委員】

今後、新しい市営住宅も建設はされますが、人口は減少するし、高齢化率も増加していきますので、市の人口に対しての管理戸数を適正にすることが重要と思います。

【西田委員長】

公営住宅の管理戸数は、この資料にのっているだけでないですよ。南清水沢や沼ノ沢、紅葉山にもありますし、古くて入居率の低いものが、まだありますよね。市としては、この資料の住宅を維持しながら、昭和40年代の住宅から集約していくことを考えているようです。

【八柳委員】

全ての管理は難しいので、入居者が使いやすいように直すことが出来ると良いと思います。

【西田委員長】

現在、4階に住んでいて、足が不自由になった方下に降りたいというのは、住み替えは

認められますか。

【佐藤主幹】

単にその階の下階が空いているからというだけではなく、空き家の状態やある程度効率的な入居とするために、隣の棟の1階などでお願いすることはあります。現在の市営住宅の公募でも低層階は高齢者世帯とするなど、可能な限りの対応はしています。

【西田委員長】

先ほどの車椅子で3階に住まわれている方は、移転したいと言っていないですかね。

【鈴木委員】

聞いてはいないですが、でもやっぱり何か引っかかっているから、そこでの生活を選択していると思います。家族がいるのでとか。

【西田委員長】

現在は、介助もしてもらってはいますが、下の階層の方が良いですよ。

【鈴木委員】

通院や緊急搬送のことを考えれば、やはり1階の方がその方にとっても良いと思います。

【西田委員長】

そうした方からの相談があれば、直ぐには入居できなくても、空き家の確保等はしてくれますよね。

【中港委員】

そうした方は相談にのります。現状としては、良い住宅の空が少ないですし、この部屋と指定されると、希望に添えないことも多いと思います。

【西田委員長】

現在は、空を待っているという方はいますか。

【中港委員】

順番を待っている方がいるかはわかりません。

【西田委員長】

介護関係の方はそうした情報を持っているような気がしますね。

【佐藤主幹】

ヘルパーやケアマネージャーの方から相談を受けることもありますし、現在は年4回の公募ですから、そうした相談や企業の雇用計画人員を参考に高齢者世帯、単身世帯の戸数を決めているのが現状です。しかしながら、良い住宅への希望は今後増えることとなると思います。

【鈴木委員】

震災の影響で低層階を希望する方は増えていますか。

【佐藤主幹】

どちらかと言うと生活負担の軽減を求める方が多いです。

【西田委員長】

こまめに市に相談をしてもらって、そうしたニーズを可能な限り配慮していくということですね。では、住み替えの規準についてですが市営住宅間での転居の規制については、申込み時点で、公営住宅に入居している世帯は「住宅に困窮している方」には該当しないため、原則として申し込みはできませんが、次のような事情ある場合に限り、申込みができること、添付資料に記載されていますが、説明をお願いします。

【佐藤主幹】

基本的には、家族が増えたことにより、現状より部屋が必要となる。また、家族が減ったことにより部屋が不要になった場合によるものですが、大きな部屋が必要となった場合で家族が2名以下で間取りが2DKの場合は2LDK以上、家族が3名以上で間取りが3DKの場合

は3LDK以上の部屋への移転が可能となります。また、小さな部屋が必要となった場合は、家族が2人以下で3LDK以上の場合3DK以下への移転が可能となります。その他には浴室がない住宅からの移転、身体的な理由や指定される病院等への通院に支障がある場合などがあります。

【西田委員長】

単身者の方の間取り条件はどのようになっていますか。

【佐藤主幹】

単身者の入居は2LDKとされていますが、提供できる部屋は3DKが多いことから、入居を可能としております。複数家族世帯の公募に対して希望がなかった場合には、単身者の応募者が希望する場合は、その住宅を提供することも行なっています。

【西田委員長】

逆に3LDKしかなくて、入居してしまっただけ、やっぱり広すぎるから2LDKに入居したいといった場合はどうですか。

【中港委員】

入居できます。

【西田委員長】

そうであれば良いですね。

【中港委員】

希望される方はあまりいないですけどね。

【西田委員】

やはり、良い住宅に移ることもできて、機器のリースもあれば、それなりに入居は見込めるのではないですかね。賃貸住宅が比較的あるのと公営住宅が空いているのをどのように活用するかですが、会社との契約ができればどうですかね。保証人も会社の担当者になったりしますので、会社契約にできないのかという声もあります。空いている公営住宅を賃貸に出来れば良いですね。企業は急な採用にも対応できますし、収入規準がどうこうということもないですから取り入れても良いと思いますし、民間賃貸住宅の経営を圧迫するものでもないでしょうから。これは出来ますか。

【佐藤主幹】

賃貸住宅条例は市の裁量で改正できますから可能です。

【西田委員長】

次に民間賃貸住宅を増やす方法ですが、ネックになるのは前回も金融機関からの借入れや安定入居の問題も話に出ましたが、市が土地を提供すれば促進されないですかね。市営住宅も安く民間に提供して、改修費を抑えて手頃な家賃にすれば入居者もいると思います。

【佐藤主幹】

民間側のリスクを軽減するための総合的な対策が必要と考えます。土地の格安提供、浄化槽設備設置費補助、空き家対策として物件の情報発信、地元企業とのマッチングなど取り組む必要があると思います。

【西田委員長】

民間から情報をもらって、民間賃貸住宅や公営住宅の公募状況など一元化した情報発信が必要ですし、土地の格安提供も含めて、まずはそうした取り組みを市が積極的に行っていたきたいと思います。

前回の市民意見について議論したいと思います。市内の不動産情報の提供は、市が今後行っていくこととしています。リフォーム助成については、市の方で検討をしていただくこととし、土地の安価な提供については今後取り組んでいくとのことですのでよろしくお願いします。仕事・求人の情報はどこまでできるか分かりませんが、ハローワークとの連携をしていく。移住者の積極的な受入れは、現在もやっているようですので引続

きをお願いします。障がい者施設や授産施設の紹介、夕張を選択してもらえらるための条件整備とありますが、保育園にすぐ入園できるかとか、ペットが飼えるとか。ペットはどうですか市としては。

【佐藤主幹】

面白いとは思いますが。しっかりとしたルールづくりが必要ですが。

【西田委員長】

ご意見を寄せていただいた方が来ていただいていますので、良ければお話しください。

【市民】

今、定年退職者でも若い人でも、どこに行こうかとネットで検索というのがとても多いと思うのです。ホームページで暮らしの情報を見て、1週間くらい滞在したいと考えてくれる方を受入れられる条件づくりが必要だと思います。民間ではコンドミニアムみたいなものを常設することが良いと思うのです。スキーやアウトドア、山登りなどをする方にはアクセス的にも魅力的な場所だと思います。また被災地域の方には2週間くらい気軽に住んでいただいで夕張のことを知ってもらうことも人口を増やすチャンスだと思います。

【西田委員長】

公営住宅では難しいので、賃貸住宅なら可能と思いますが、来たらずに住める状況にしておくことや1週間だけ電気や水道を管理するのは難しいと思いますが。ホテルやコースホテルに滞在してもらう方が良いでしょう。

【市民】

現在、被災地域の方々を受入れるため、市民ボランティアの方々の中古の冷蔵庫などの集める活動をしていますよね。何件かは出来そうですね。

【中港委員】

市営住宅の有効活用として、市がやるのではなく、やりたい団体に住宅を貸せば良いでしょう。そうした仕組みづくりとしては面白いですね。

【西田委員長】

賃貸住宅をNPO法人から申請を受けて、市が家賃や敷金等を配慮して取り組みを支援する形であればということですね。そうした取り組みであれば市も協力できますね。

【熊谷委員】

夕張市民は人情味があるし、10戸とかではなく、少ない戸数からやってみると良いでしょう。他市町村では職員住宅を活用しているケースもあります。

【西田委員長】

今、職員住宅の話が出ましたが、職員や教員の減少により空いている住宅がたくさんありますから、賃貸住宅として活用してもらうため、市が安く提供することも是非お願いします。最後にみなさんから何かありませんか。

【中港委員】

行政として、市営住宅をきちんと管理して、市民の皆様に快適な住空間を提供していきたいと考えておりますが、色々な方の力、特に民間の力をお借りしながら総合的に取り組んでいかないと全体的な住宅問題は解決しませんので、そうした情報がありましたら、是非、お寄せください。それに対して市が協力できることはサポートしていきたいです。

【西田委員長】

民間が参入しやすい環境づくりをこれまで以上に行なっていただきたいです。

今回は、これまで検討してきた内容を答申の素案としてお示ししますので、作成については、正副委員長に一任願います。それでは、第3回地域住宅のあり方検討委員会を終了します。