

## 第2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10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、坂野委員、永井委員、中港委員（7名全員出席）  
【事務局】熊谷室長、佐藤主幹

### 【西田委員長】

第一回検討委員会では、自己紹介に兼ねて夕張での住宅との関係について、住宅探しの苦勞をしたこと、他の市町村に住んでの住宅の状況等について皆さんよりお話を聞かせて頂きました。その中で、古い、風呂がない、虫が出る、家賃が高い、トイレが古い、市営住宅には収入基準があり入居出来ない、民間住宅の情報がわからない、社会人のスタートとしてふさわしい住宅が欲しい、近隣市の民間住宅はオール電化住宅であった、市営住宅間の住み替えが難しい等の話が有りました。そして、市より市営住宅とは、公営住宅、改良住宅、賃貸住宅の種類がある。公営、改良には公営住宅法等の基づく収入基準があるとの説明がありました。また、現在建設計画の南清水沢の歩団地の計画、住宅の内容の説明がありました。本日より委員会が公開となりましたので、新しい方が参加しておりますので、歩団地の概要説明を再度お願いします。

また、本日お集まりの方々からもご意見、ご要望がありましたなら、概略を記載の上随時事務局まで提出をお願いします。

最後に質問等に付いても論議をしていきたいと考えております。

### 【中港委員】

南清水沢「歩団地」の建設を行なっておりますが、場所はAコープの裏になります。市営住宅28戸と道営住宅27戸を建設予定しておりますが、平屋の木造建ての住宅となります。平成23年度の市営住宅の建設は4棟20戸、24年度は2棟8戸、道営住宅は来年の3月に着工する予定になっています。住宅の設備は、ユニットバス、IH式の調理器、灯油ボイラー、入居者が設置するFFストーブ、内部はバリアフリーで、1LDK、2LDK、3LDKの3タイプを用意します。除雪に配慮した設計で、屋根は無落雪、玄関は雁木付きで雪が入らないようになっています。入居者につきましては、隣の団地の方を優先し、想定家賃を示しながら、移転について協力を求めています。空がある場合には、一般公募をしていきたいと考えています。

### 【西田委員長】

IH式調理器にした理由を教えてください。

### 【中港委員】

設計の段階で、色々と比較検討した結果、コスト的に入居者の負担が一番少ないということと、火災が少ないということを重視したと聞いています。

### 【西田委員長】

入居者がリースしなければいけないものはありますか

### 【中港委員】

今そこをつめていますが、灯油ボイラーをリースで考えています。駐車場は青空駐車場です。周辺には児童公園、集会場も整備されます。

**【西田委員長】**

今回参加されています市民の方から、ご意見がありましたら、お配りしております用紙に記載し、随時事務局に提出していただきますようお願いいたします。

第一回の検討課題であります、「今どんな住宅が求められているか」について論議しましたが、只今、説明のあった新たに建設している市営住宅には、夕張の住宅に不足しているものは概ね完備されていると考えられます。委員の皆さんで、前回議題になった中で確認したい点があれば質問を受けていきたいと思いますが、何かありませんか。なければ、既存住宅の集約改修整備はありますか

**【中港委員】**

現在の管理戸数は人口10,000人に対して、約4000戸の管理戸数になっています。その住宅を調査し、ランク付けを行い、管理していくもの、お金をかけずに移転誘導するもの、危険により解体していくものを決めていきます。

また、1棟に1戸しか入居していない場合は、移転集約をかけていき、その住宅は解体していきたいと考えています。入居戸数が少ない場合は、暖房費など入居者の負担も多くなります。もちろん、入居者とお話をしながら進めていきます。

**【西田委員長】**

今、建直す住宅は、古い住宅から移転する方が中心となる。新しく夕張に来られる方への住宅がないことにもなりますので、既存住宅の改修につきましても、予算枠もありますが、新規に近い設備の整備をお願いしたいと思います。皆さん如何ですか。公営住宅の住み替の基準はどの様になっておりますか。

**【中港委員】**

収入規準、現に住宅に困窮している方、税を滞納していない方といった入居の要件があり、住み替えは、現に住んでいる住宅では家族が増えたので狭いですとか、身体的な理由で4階から1階への移転などは認められています。

**【西田委員長】**

これについては今後の入居要件にて話をしていきたいと考えます。前回最後に話のありました、住宅の環境の問題ですが、もう少し委員の皆さんの意見を聞かせて頂きたいと思えます。

現在建設計画をしている、南清水沢、清水沢地区では不十分ではあるが概ねの施設は揃っていると考えられます。具体的には、郵便局、コンビニ、個人医院、診療所、JR駅、バス路線、国道、市役所支所、消防、公衆浴場、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、商店及び生協、農協のスーパーがあります。また、清陵町ですが保育所もある。

その他にこの様なものがあつたら住み易くなるというものがあれば提言して欲しいのですが。

スーパーや銭湯の営業時間が短いだともありますが、集約が進むことによって利便性が向上する事もありますよね。

通信回線はどうでしょうか。

**【坂野委員】**

加入する段階での不便さがあります。NTTに申込みをしたときも分らないと言われました。

**【八柳委員】**

インターネットを解約し、携帯電話で対応しています。

**【鈴木委員】**

私も携帯電話で間に合っています。

**【西田委員長】**

光回線が難しいのであれば、清水沢の交換機の位置が清水沢の一番はずれですので、

交換機の位置を南清水沢寄りに異動して頂く等々が考えられます。  
委員の皆さんにて前回の話で確認したいことがあれば発言して頂きたいと思います。  
それでは、事務局より市営住宅の現況説明をお願いします。

**【事務局より下記の事項について説明】**

**I 夕張市の住宅事情と問題点について**

1. 市営住宅

- (1) 良質な住宅が不足
- (2) 老朽化による暖房費の増加
- (3) ニーズに合わない間取り
- (4) 非水洗化や浴室機器の持込

2. 民間賃貸住宅

- (1) 家賃が高い
- (2) 空家がない（戸数が少ない）

3. 新築住宅

- (1) 分譲地価格が高すぎる

4. 中古住宅

- (1) 物件情報がない
- (2) リフォーム助成がない

**II 公営住宅入居規準の仕組みと入居モデルシュミレーションについて**

**III 公営住宅と改良住宅の規準の違いについて**

**iv 市営住宅の入居の状況**

- 1. 収入階層別入居状況
- 2. 世帯員数別入居状況
- 3. 年齢層別入居状況

**V 世帯別入退去の状況**

**vi 収入超過者の状況**

**vii 入居相談時における収入超過者**

**viii 市内の民間賃貸住宅の状況**

**ix 戸建住宅取得の状況**

**x 管理戸数・入居戸数の推移予測**

**【西田委員長】**

なかなか分りづらい収入規準につきましては皆さんがもらう源泉徴収表の控除後の額を12ヶ月で割り返すと理解しやすいと思います。

公募に対して入居が下回っているのは入りたい住宅が少ないということも要因でしょうし、市内移動が多いのは老朽住宅が多いことから理解もできます。今の説明で市営住宅に入れたいとの声が多いですが、そのへんの対応をもう少し詳しくお話しください。

**【中港委員】**

空いているのに入れないとの声ですが、まず基本的には公営住宅、賃貸住宅については法律に基づいて管理しなければならないという現状があります。皆さんに住宅を提供したいとの思いもありますが、その一方で適切な管理をしなければなりません。収入規準で市営住宅に入れたいという方もおりますが、ただ、件数的には、事務局の説明にあったように、そう多くはないと感じています。ただ、一方で入れないとの先入観によって当初からあきらめている方もいると感じています。入居の要件として、住宅に困窮している方、税の滞納のない方等の条件がありますが、こうした条件を満たしていないで、

入居相談にこられる方もおります。税金を滞納していたり、グレードアップを求めたり、収入規準では大丈夫だけれども、この地域のこの住宅でなければ嫌だという方もいて空が無いので入れませんと対応したことに対して、入れないといわれている方もいると感じています。

【西田委員長】

民間賃貸住宅を経営している永井さんから、仮に棟数を増やすとしたら、ネックになることはありますか。

【永井委員】

個人名義で金融機関から融資を受けているので、年齢的に無理があります。

【西田委員長】

法人であれば大丈夫だと思いますが、その問題以外ではありませんか

【永井委員】

これからの夕張ではどうかと思いますよね。

【西田委員長】

何か助成等があればどうですかね。

【永井委員】

考える余地はありますよね。

【西田委員長】

前回の議論でもありましたが、現在、物件情報を発信していないが、口コミで入居は順調とおっしゃっていましたが。

【永井委員】

空家がある場合はのぼりを立てています。

【西田委員】

夕張市には不動産屋がないので、そうした情報を市営住宅や中古住宅の情報等とあわせて発信できれば良いと思いますが、何か市のほうで考え方はございませんか。

【佐藤主幹】

これまで、市役所では民々の取引に介入することがどうなのかとの考え方があったようですが、ただ、紹介をしたり、マッチングするだけでも良いと思いますし、三笠市さんの事例も後ほど紹介しますが、本市でも何とかできるのではないかと考えています。

後は民間賃貸事業者さんに協力をお願いし、物件を売りたいと思われる方が情報をいただければ可能だと思いますし、是非やりたいと思います。

【西田委員長】

前回、安斉委員が収入規準についてご意見があるといわれておりましたが。

【安斉委員】

規準を知りたかったので、先ほどの説明で理解をしました。

【西田委員長】

民間賃貸住宅が高いという意見もございましたが、皆さんが会社から支給される住宅手当はあると思いますが、いかがでしょうか。また、このぐらい支給されれば夕張に住んでも良いということにならないでしょうか。

【坂野委員】

市内でも市外でも住宅手当は変わりませんし、交通費も距離に合わせて支給されますので、住環境が問題ではないでしょうか。

【西田委員長】

住宅が市内でも市外でも手当が同じであれば、安くて良い住宅に入りたいということなので、市も企業に協力を求めることも必要ですし、そうした住宅を増やすことを考える必要がありますね。

【鈴木委員】

私の職場では家賃の1/2弱は支給されますし、交通費も距離に合わせて支給されますので、条件の良い市外に住宅を求めると思います。

【西田委員長】

今後、住宅を整備しても、そうしたところが、ポイントになりそうですね。市外に住むか市内に住むか。難しいですね。これから、入居規準の見直しを検討するのですが、そうした場合のメリット・デメリットはどのようなことが想定されますか。

【佐藤主幹】

収入規準を上げた場合は、当然のことながら入居する方の幅は広がります。その一方でデメリットは、民間賃貸住宅事業者の経営を圧迫することや、住宅困窮者への住宅供給を妨げるということが予測されます。各委員からの意見を総合的に判断することが必要になります。

【西田委員長】

話をもどしますが、住宅手当が市外も市内も同じだとありましたが、何か良い案がありませんかね、今、若い自分達が頑張って住みやすい環境を目指す中で、周りの人はこう思っているよ、こう言っているよということがあれば教えてください。今、無ければ次回まで周りの方から意見収集をお願いします。市外から通勤しているか方からの意見も是非お願いします。

では、今日参加されている市民の方で意見のある方はありませんか。

(記入された用紙を見て)

(1) IH調理器を導入した理由の説明で、コストが安いとの話がありましたが、IH調理器は20万円ほどする。昨年3月の震災で脱原子力の風潮に反すると思われる。電磁波の問題も取り出されている中で、市のすることではないと思います。

(2) 現在、民間賃貸住宅の建設を計画しているが、建設費助成、浄化槽設置費補助は。

(3) 歩団地の入居条件は既存の市営住宅と違うのか

【中港委員】

導入コストではなく、ランニングも含めたコストです。

電磁波についても、そうした声もありますが、国がそうした被害があるとした場合は従わなければなりません、疑わしきものには蓋をするという考えは難しいと思います。

これは、夕張市だけではなく、全国的な問題であると思います。

民間賃貸住宅の助成金はありません。浄化槽の設置費補助は現在制度があります。歩団地の入居条件は同じですが、移転ですので収入規準はなくなります。

【西田委員長】

事務局から他の市町村の先進地事例紹介をお願いします。

【事務局より下記の事項について説明】

- I 三笠市住宅情報バンク事業の概要について
- ii 滝川市住宅改修助成制度について
- iii 山梨市営住宅の特区による目的外使用について
- iv 鷹栖町、当麻町、東川町の民間賃貸住宅供給の誘導支援事業について

【西田委員長】

三笠市の事例は直ぐにできそうな気がしますがいかがですか。

【佐藤主幹】

三笠市さんは、住民の協力を得ながら、職員でお金をかけずにやっています。民間賃貸住宅の空き家の状況、売る・貸す住宅の情報などを市外にも発信していくことが必要だと思えます。夕張市でも是非やりたいと思えます。

【西田委員長】

ネクスト夕張のホームページでも一部掲載がされていますが、情報を充実させて、市のホームページに掲載するほうが良いと思います。

山梨市の特区事例については、今回の規準の見直しによって対応が可能かと思われま  
す。旭川市周辺の自治体も定住化に向けて頑張っている事例がありますが、夕張市も栗  
山町に若者が流れないため何か手を打たなければならないと思います。

皆さんから何かご意見はありませんか。なければ、次回25日となっておりますので  
よろしく願います。

ー地域住宅の改善に向けた市民からの意見ー

- 行政による不動産情報サービス
- 住宅リフォーム助成
- 宅地を安価に提供
- まちの魅力の発信
- 仕事、職場の情報
- 定年者、移住者の積極的な受け入れ
- 高齢者・障がい者のための施設や授産施設の紹介
- 他の地域から夕張を選んでもらえるような条件づくり