

## 第1回地域住宅のあり方検討委員会議事録

1. 日 時 平成23年10月27日（金） 18:00～

2. 場 所 市民研修センター会議室

3. 出席者 西田委員、八柳委員、鈴木委員、安斉委員、坂野委員、永井委員、  
中港委員（7名全員出席）  
事務局として高島理事、熊谷室長、佐藤主幹

4. 報告事項（熊谷室長）

（1）地域住宅のあり方検討委員会設置の趣旨、検討事項について

これまで公営住宅の整備規準、入居規準、収入規準は国の法律によって定められ、全国一律の基準とされてきました。こうしたことから、各自治体での裁量はなく、ニーズとのミスマッチが各地域で問題となっており、規制の緩和を求める声が全国的に広がり、先の国会において地方自治体への裁量権が与えられる地域主権一括法案が可決されました。これにより、各自治体において整備規準、入居規準、収入規準を独自に定めることが可能となりました。本市としても市営住宅を多く抱えているが、入居率の低下や老朽化、若い方が入居しづらい規準、入居したいと思えない住環境により市外への人口流失が大きな問題であり、市営住宅の有効活用をどうすべきかを検討するため設置しました。

また、今後皆様方に議論いただきます内容につきましては市営住宅だけではなく、民間賃貸住宅の建設促進や持家を希望する方への土地の提供、中古住宅情報など幅広い議論が必要と考えており、

- ◆今、どんな住宅が求められているのか
- ◆規制緩和に伴う市営住宅の有効活用策
  - ①入居要件（寄り合い世帯の入居など）
  - ②収入規準見直しの考え方
    - ・規準見直しによる家賃の増加
    - ・民間賃貸住宅との家賃バランス
- ◆民間賃貸住宅の建設促進
  - ①家賃や住宅機能
- ◆その他の定住対策

についての総合的な提言をしていきたいと考えています。

（2）委員長、副委員長の選出について

【熊谷室長】

立候補される方はおりませんか。（立候補が）ないようですので、事務局提案として西田委員にお願いをしたいのですがいかがでしょうか。

【西田委員】

お受けさせていただきます。

【熊谷室長】

副委員長の指名を西田委員長にお願いします。

【西田委員長】

初対面の方々が多いため、事務局の方で候補者おりましたらお願いします。

【熊谷室長】

本日、遅れて参加されます安斉委員にお願いしたいと思います。

【西田委員長】

では、安斉委員が到着後、意思確認をすることとします。

私は、以前市役所に勤めており、退職後、中小機構夕張駐在所に勤務しておりますが、仕事柄、色々な企業とお話をする中で、悩みを聞くと、働く人はいても住む住宅がないとの相談が非常に多いです。夕張市内には非常に古い住宅が多く、市外の人が住める状況ではなく、更にはトイレが水洗ではなかったり、お風呂がない状況を何とか改善してほしいと市にも求めてもきたし、そうした仕事をしてきた立場でもありますから、やらざるを得ないと思っています。こうした状況ですが、新しい市長も住宅問題をきちんとしようと思っておりますから、私たちが普段感じていることや市から情報をもらいながら検討し、市に提言をしていきたいと思っておりますのでよろしくをお願いします。

今後のスケジュールについて確認しますが、本日が第1回目で、検討事項の確認、市民意見集約方法、意見交換となっております、第2回が11月10日、第3回が11月25日、第4回が12月8日そして12月中旬、1月下旬と計6回で答申を出そうと非常に短期間で進めていかなければなりません、みなさんが普段思っていることを聞き、分らないことは市から情報を提供してもらいながら進めてまいりたいと考えています。

市民の意見の集約方法については、事務局としてどのように考えておりますか。

【佐藤主幹】

次回の11月10日以降検討委員会は公開で行いたいと考えております。参加される方からも事務局に対して意見、提言等を受けたいと思っております。その意見につきましては、次回以降の議題となりえるものであれば、検討委員会で議論していきたいと考えております。

【西田委員長】

わかりました。

## 5. 議事

### (1) 意見交換について

【西田委員長】

意見交換のテーマであります「今、どんな住宅が求められているのか」についてですが、自己紹介も兼ねながら普段から思っていることについてご意見をお願いします。

【坂野委員】

シチズン夕張の坂野です。仕事は総務課ということで、従業員の住宅相談や採用の関係で市外からの来られる高校生や大学生に対して住宅情報の提供をさせていただいておりますが、その中で都市部からこられる方からは、提供する住宅情報を見て、お風呂がないのですか、この住宅に人が住んでいるのですかと、言われことがあります。新しく社会人になった方に夢のある住宅を提供できないかと日々思っているところです。

【鈴木委員】

鈴木麻美です。特別養護老人ホーム清光園で介護福祉士をしています。私は元々夕張出身ですが、実家を出るときに夕張市内に納得のいく住宅がなくて、資格を取るのに栗山の専門学校に行っていたので、友達もいて、車の運転も苦ではない方なので栗山町の住宅に3年程住みましたが、夕張市が破綻したときに、夕張市内での活動に参加したときに、栗山に住んでいると肩身が狭く、自分自身でも夕張市民でないとの葛藤もあって、今年になって夕張に戻ることを決意しました。実家に戻ることも考えましたが、せっか

く1人暮らしを始めたし、良い住宅に入りたいなと思い、住宅課に相談に行きましたが、収入規準に引っかかり、市営住宅は入れませんでした。その後、民間賃貸住宅を探しましたが、家賃が高かったり、条件が合わないこともありました。また、現在の住宅でも色々な思いがあり、この話を聞いた時に良い機会だし、20代の代表として意見を述べようと参加しました。私の同世代でも、高校、専門学校、大学を卒業して、夕張を思ったときに好きだけど、住んでいても何もないよねとの話もありますが、住宅さえあれば、車さえあれば夕張に住めるのにとの話も多くあります。そういう意見なども含めて今後の検討会に参加していきたいと思っております。

**【西田委員長】**

鈴木委員は現在どちらでお住まいですか。

**【鈴木委員】**

鹿ノ谷の民間賃貸アパートに住んでいます。

**【八柳委員】**

夕張保育協会に勤めております八柳千春と申します。よろしく申し上げます。

夕張市が破綻する前までは8年間保育士をしていましたが、生まれも育ちも夕張で、実家で生活をしていました。破綻後、仕事の状況が悪くなり、生活のためにやむを得ず夕張から離れ、1年間ほど、岩見沢市に住んでいました。その時は、夕張でまだ仕事があればとも考えましたが、親にも迷惑をかけたくなく、仕事や色々なアパートもあるということで岩見沢市に行きましたが、夕張保育協会から良いお話があり、また実家のほうに戻ることにしました。本来であれば自立した生活をしたいと思っけていても、アパート、市営住宅、道営住宅も給料に見合ったものがないし、それであれば実家で住みながら貯金をしたいとの考えもあります。同世代に結婚している人も多くて、各地域のアパートの状況を聞いても、家賃的に厳しかったり、その家賃を払うのであれば、中古の一軒家を探そうとしても、友達や知人など口コミで家探している状況です。新聞チラシで見ても夕張の物件がなく、アパートの情報も市役所からもらっている状況であり、今回、この検討委員会に参加し、こうした状況を話して、皆さんの住宅環境が変われば良いなと思い参加しました。

**【中港委員】**

市役所の住宅担当の中港康裕と申します。今回、地域住宅のあり方について皆さんと意見交換したいと思っております。私は20年前に市外から夕張市役所に就職しましたが、当時、夕張の住宅事情を目の当たりにして、私もカルチャーショック的なものを受けた記憶がございます。本当に夕張の住宅をどうにかしようと思っけてきましたが、7月から住宅担当となり、住宅行政における法ですとか、状況ですとかを探っけていきますと外から見ていた部分と違っけて、根の深い問題があるなと認識したところです。しかし行政としてできること、できないことがありますけれども、市民の方々の住環境をきちんと整えていかないと思っけておりますので、皆様方の率直な意見を聞きながら、そして私も皆様方と同じ思いを持っけておりますので、良い議論をしていきたいと思っけておりますのでよろしく申し上げます。

**【永井委員】**

私は清栄町でスタンドを営営しています。その横で営林署であった建物を譲り受けて賃貸住宅をやっています。皆さんの話を聞くと家賃が高いのかなと思っけてますが、それなりに借金も残っています。営林署から譲り受けた物件は、平成15年に改修を行い、平成17年には隣接地に1棟6戸のアパートを建設しました。最近、2件の退去がありますが、入居状況は順調にきています。

**【西田委員長】**

現在の空き家には問い合わせはありますか。

【永井委員】

何件かは見に来ていますが、部屋は良いといいますが、家賃が高いと言われました。

【西田委員長】

家賃はおいくらですか。

【永井委員】

新たに建てた方は2DKで55,000円、旧営林署を改修した方は46,000円から43,000円です。事務所だった部分も間仕切りし、ワンルーム20,000円で貸しています。ストーブやボイラーを取り付けていますので、ガスコンロ、室内灯があれば直ぐに生活はできるようになっています。対面キッチンでユニットバスも付いています。

【西田委員長】

市営住宅とは随分違いますね。

【永井委員】

もう少し安くしてあげたいけど・・・。多分、今入居している方は会社から住宅手当が出ていると思いますが、消防の方や郵便局の方が多いです。

【西田委員長】

市営住宅は家賃が安くて、一切付いていないよね。

【中港委員】

そうですね。お風呂が付いている所もありますが、付いていないのが大半です。最近ではユニットバスの取り付け工事も行っています。

【永井委員】

ユニットバスを設置してもリース料は結構高いですよ。

【中港委員】

そうですね。今後、新しい市営住宅を建設する時はユニットバスやボイラーを付けて、全部揃っている住宅が良いとは思いますが、その分はどうしても家賃に跳ね返りますので、そこが悩ましいところです。市営住宅は元々、低所得者のための住宅ですので、そのことが良かれと思っても、入居者の負担が多くなってしまふことがあります。

【西田委員長】

夕張市の市営住宅には歴史があって、炭鉱で働いている方は会社の住宅に入り、退職した方々の受け入れ先として公営住宅を整備してきたし、閉山後は会社の住宅も市が引き継いだことから市営住宅を多く抱えるようになったという経過があります。

それでは「今、どんな住宅が求められているのか」をもう少し踏み込んで「こんな住宅なら住みたい」という観点でお話を聞かせてください。

【中港委員】

私の方から、先に説明させていただきたいのですが、市営住宅には3種類ありまして、公営住宅、改良住宅、賃貸住宅からなっています。公営住宅と改良住宅は法の縛りを受けているもので、国の補助金を活用して建設し、低所得者向けの住宅となっています。賃貸住宅は炭鉱会社から引き継がれた住宅ですとか、市のお金で建設した住宅で法の縛りがないものとなっております。法の縛りを受ける公営住宅・改良住宅は収入に制限があることから入居できない場合もあります。法の縛りを受けない賃貸住宅は収入の制限はありませんが、炭鉱から引き継いだ古い住宅であり、お風呂がない住宅が多いです。賃貸住宅は、夕張市がお金もなかったのも、棟数も少なく、こうしたことから、市営住宅には入れないと市民の方が言われますが、こうしたことが理由であることをまず、ご理解をいただきたいと思っています。

【西田委員長】

市内には、公営住宅、改良住宅、賃貸住宅が点在していますが、今回の地域主権一括法の公布に伴い、夕張市が独自に入居規準や収入規準をどうするべきかを定めることとなりましたので、こうした議論を踏まえて、その規準がどうあるべきかを今後検討することになります。

【八柳委員】

岩見沢では色々な物件がありましたが、オール電化であったり、お湯焚き機能が付いていたり、私が最初に借りた住宅は、水道と灯油が使い放題で家賃は45,000円ほどで、貯金が少なくても入りやすかったし、解放的な間取りでしたが、虫が非常に多く出て、虫嫌いの私としては、辛い状況でありました。やはり、家はゆっくりと休むことができる場所であってほしいし、新築の物件(52,000円)を探して引越しをしました。その物件は1階に一部屋があって、階段を昇ると居間の他に一部屋あるタイプでした。夕張の住宅はトイレが水洗でないじゃないですか、冬は寒くて、夏は虫が湧く状況ですので、せめても簡易水洗にはしてほしいです。夕張ではそうした物件も少ないですし、1人暮らしはしたいと思っているのですが。今、岩見沢の夕張寄りの地区で民間賃貸住宅が増えていて、私の友達も最近そこに引っ越しをして夕張に通っています。ガソリン代はかかりますが、その地域は買い物も遅くまで空いていて便利ですし、家もきれいです。なにより自立したいと思う友達もいます。夕張でそうしたことが考えられたなと思います。

【西田委員長】

永井委員のアパートも55,000円であれば、大した変わらないですよ。

【八柳委員】

そうした情報も知りませんでした。40,000円～50,000円位であればと思います。

【鈴木委員】

栗山の住宅は築20年以下で、エレベーター付きの5階建てでした。管理費、駐車場代が込みで38,000円でした。しかもオール電化で、電機・水道代は含めても1万円以下で、とても助かりました。

【西田委員長】

民間業者はそれなりに手入れするのですかね。市営住宅は何もしないから、できないというか。

【中港委員】

しなければいけないのですが、できていないですね。お金がなくて。長く住宅を持たすためには、屋根のペンキを塗り、壁もきっちりと補修してメンテナンスをしないとだめだという思いがあります。やっぱりお金ですね。

【西田委員長】

そうした経費も含めて家賃をもらっているのですよね。

【中港委員】

住宅使用料をもって、そうした補修もやらなければならないものです。

【西田委員長】

整備代も含めて家賃を設定しないといけないですよ。

【中港委員】

正常な形であればそうなります。

【西田委員長】

道営住宅や雇用促進住宅はそれなりに手をかけていますからね。財政が厳しかったから回さなかったのか、他に回していたというか。

【熊谷室長】

市営住宅で新しい鉄筋コンクリートの住宅の戸あたり建設費は2,000万円くらいしています。それに補助金が入って、残りは借金ですから、その返済にも家賃収入が充てられていますので、実際のところどうなのですかね。

【中港委員】

本来の形であればやれるのですが、夕張市の過去の状況では、他に投資を行い、修繕等に回ってこなかったというのが現状ですし、破綻してその状況が益々大変になってきています。

【熊谷室長】

今、古い住宅に入居させるためには、100～200万円の修繕料がかかります。そこでただけの家賃が10,000円以下だとしたら、非常に難しい話になりますよね。こまめにやっていたら、こうしたことも軽減できたかもしれませんが、やはり長く住まわっていた方が退去した後の住宅は悲惨な状況です。新しい住宅であれば、さほどの金額をかけないで維持できますので、それらをプールして回していたのが現状です。

【八柳委員】

現在、南清水沢地域で建設を行っているのは、どのような住宅ですか。

【中港委員】

夕張産のカラマツを活用した木造平屋の公営住宅を建設します。

【八柳委員】

市外の公営住宅も平屋が多くて、そういう住宅ができればいいなと思っていましたし、新しい住宅が増えてほしいと思います。

【西田委員長】

現在、建設中の歩（あゆみ）団地の概要を教えてください。

【中港委員】

南清水沢のAコープの裏に造成工事を行なっておりますが、住宅の本体工事も始まりますが、本年度は4棟20戸、来年度には2棟8戸を建設します。その横には道営住宅27戸建設されることとなり、55戸の団地が誕生することとなります。設備についてはユニットバス、FF式ストーブ、灯油ボイラー、IH調理器となり、バリアフリー設計となっています。間取りは1LDK～3LDKの三タイプを用意します。玄関側には防雪用通路を設置します。

【鈴木委員】

入居者はまちづくりとの関連から優先的に入られる方が決まっているのですか。

【中港委員】

南清水沢3丁目の平屋の公営住宅の入居者の方に想定する家賃をお示し、優先的に移転してもらうことを想定しています。希望されない方は別の住宅に移転していただき、余る部屋は一般公募をすることで現時点では考えています。

今後5年間で、清水沢を中心に100戸の住宅を建設していく計画です。

【西田委員長】

今、中港委員が言われた設備が充実し、間取りも単身向けから世帯向きの選択性がある住宅こそが皆さんが求められている住宅とは思いますが、優先的に入居させなければならぬ方も多いことが現状だということでもあります。公営住宅に入居されている方にとっては良いのですが、夕張に入ってこられる方や新たに1人暮らしをする方々にとってはなかなか入りやすい状況ではないですね。

【中港委員】

補助金の入らない賃貸住宅を市建設するか、民間賃貸住宅の参入を求めていくかということになるかと思います。

【西田委員長】

民間賃貸住宅の参入に向けて土地を提供したり、自己資金が少なくして建てる事のできる仕組みを考えていく必要があるということですね。

民間事業者側からすると建てたが入居しないということでは困りますから、公営住宅との兼ね合いも考えないといけないですよ。

【中港委員】

市内のニーズをしっかりと調べたうえで、業者さんにも提供することも必要ですし、でも建てただけ入居者が少ないということも考えられますので、そのあたりについては、各委員の意見をお聞かせいただきたいです。

【坂野委員】

市営住宅に住んでいますが、お風呂を自分で設置するタイプで、入居の際にシャワーだけで10万、お風呂もとなると20万円と言われましたが、就職していきなり20万円は払えないですし、銭湯で我慢をしました。しかも退去時にはその風呂釜を背負って出ていくというのもどうなのかと思えます。次の住宅で使えるとも限りません。家賃は3LDKで3万2千円ほどですが、1人暮らしには部屋は多すぎます。企業的な観点から申しますと、車がないケースが多いので、会社の近くで探さざるを得なく、建物はあがるが修繕費用が膨大で入れないと断られるケースも多くあります。採用に支障のない住宅を増やしてほしいと思います。また、車を持った時に新しく市営住宅間で移動したいと考えたときに、それらの制限もあり、その時に栗山に出ていくケースが多いです。

【西田委員長】

市営住宅間での移転の制限は

【中港委員】

家族が増えたなどの理由があれば可能ですが、単純にここは嫌だというだけでは移ることはできません。

【西田委員長】

今までは、車がなかったから会社や駅の近を選択し、車を持ったので少し離れた住宅でも良いと思ったときに入れる住宅がない。きれいな住宅では家族も増えるので広い所へと言えばよいのか。でも入りたい住宅も空いていないということもあるだろうし。他の人を優先しなければならない理由もあるだろうし。

【中港委員】

体が不自由で、エレベーター付きの住宅が必要な方がいたりしますので、そうしたことを総合的に考えなければなりません。

【西田委員長】

今回の入居要件の見直しではこうしたことの条例化も可能なのですか。

【佐藤主幹】

坂野委員が言われたような、古いところから新しい所へという解釈ではなく、同居者が親族とは断定しないといたものになりますから、低所得な従業員同士ですとかを市が定めることとなります。移れる基準は、家族の増減によりそれに見合う間取りの選択、身体的理由や浴室のない住宅からの移動などとなります。お年寄りの方は浴室のない住宅に長く入居され、慣れている部分もあり、若い方が浴室に関しては切実です。

【西田委員長】

永井委員は、入居者のニーズに合わせて、ストーブやボイラー等の設備を設置したのですか。

【永井委員】

中古の物件は、使いやすいうように改修したり、住宅が空いた時に徐々にですが、設備を更新したり、充実させています。新築の物件は最初からある程度のものは設置してあります。

【熊谷室長】

これまで、賃貸のお話を中心でしたが、一軒家にお住まいの西田委員長はどういう思いがあったのですか。

【西田委員長】

私は、実家が農家だったこともあり、幼いころから一軒家で育ちましたから、自分でも家を持つという意識が強い部分もあったからだと思います。

もう少し、戸建住宅が建てやすい環境づくりも大切ですよ。

【高島理事】

住環境についてご意見をいただきたいのですが、例えば、住宅が古くてもコンビニが近くにあれば良いですか、駅から近ければ良いですか、お風呂がなくても銭湯があれば良いとか、コンビニはないけど商店街に近いのであれば、お風呂がなくても良いとかですか。そういった観点がないのかお聞かせいただきたい。

【西田委員長】

お風呂がなくて良いっていうのは論外ですよ。銭湯があっても論外だと思いますよ。

【八柳委員】

今、地域の浴場は減っていますよね。ユーパロの湯も閉鎖中ですし。

【西田委員長】

最低でもお風呂や簡易水洗は必要ではないですかね。

【高島理事】

私は東京都からの派遣なのですが、東京はたくさんの物件があってピンからキリまであって学生さんから就職したばかりの方もいて、風呂がないけど安いという物件もあり、でも銭湯は近くにあるとか、立派だけど安いが駅から遠いとかの条件で家賃もきまりますよね。風呂のない住宅で、いつまでも銭湯に通うのかというのは無理だと思いますが、例えば給料の低いうちは我慢をして、お金を貯めて、先を見越した転居てというか・・・お風呂がないという例が良いかどうかとはありますが・・・

【坂野委員】

夕張は車で移動する方が多いですから、コンビニが近くなくて良いのですよ。コンビニで買えないスーパーが空いていないこともありますよね。だから、買い物も栗山まで行きますよね。

【西田委員長】

シチズン夕張さんが25年前に進出したときに、市内のコンビニを建設してほしいというのが一番の要望でした。今は、住宅の質や買い物など生活のしやすさが求められていますよね。先ほどのお風呂がなくても小奇麗でワンルームでも良いというのはどうですか。

【八柳委員】

東京都にはそうした物件もおおくあるのはテレビでも見て知っていますが、住居をころころ変えられませんよね。地域的にも物件は多くありません。

【西田委員長】

学生の時に限られますよね、アルバイトをしてもお金がないし、4年間で我慢をしようとするのではないですかね。東京の実情は分らないで言えませんが。

【熊谷室長】

北海道は雪が降るといふこともあると思います。銭湯に通うとしても、炭鉱時代はそうでしたが、北海道人は求めていないように思います。札幌でも東京に比べると銭湯の利用率も低いと思います。冬は外には出なくなりますし、銭湯の営業時間からすると働いている人は通えないと思います。

【西田委員長】

私も結婚した時は風呂がなかったが、周りがそういう環境であったからだから我慢できたが、東京がそうだからというのは一般的ではないと思います。

**【高島理事】**

私の例えが悪かったですが、お風呂があるないが我慢できますかではなく、どういう住環境であれば夕張で暮らすことができるのかを聞いたかったのですが、車があれば、近さでないよ、時間だよという貴重なご意見も伺えました。

**【中港委員】**

みなさんのご意見にもありましたが、お風呂や水洗トイレは絶対必要と思いますし、性別・年齢によって住宅に求めるものの基本ラインって違いもあると思いますが、住宅の選択幅がもう少しあればと思います。夕張は近隣の市町村に比べて住宅はその選択幅が少ないですね。

**【西田委員長】**

先ほど風呂は絶対に必要だと言ったが、ふところ具合によっては銭湯でも良いという選択肢もあるのかもしれない。安斉委員が到着されましたので自己紹介も兼ねて、今夕張に必要な住宅について普段思われていることを教えてください。

**【安斉委員】**

私は夢アパートに住んでいますが、快適ですし、前の方が風呂を置いていってくれたのでそれを使っています。公営住宅の収入要件について意見があるのですが。

**【西田委員長】**

収入要件につきましては、今回のテーマになっておりますので、是非、次回でそのお話をお願いしたいと思います。

**【熊谷室長】**

先ほど、委員長・副委員長の選出を行いました、安斉委員に副委員長をお願いしたいのですが。

**【安斉委員】**

お受けいたします。

**【西田委員長】**

住環境に関連して何かありませんか。

**【坂野委員】**

夕張はインターネット環境が非常に厳しいですよ。ADSLにも加入できない場合もありますし、光回線はいつになるのだろうかと話になっています。若い世代にはネット環境はテレビ以上に情報を入手するのに重要と思います。

**【鈴木委員】**

携帯電話を使用していますので、通信インフラについては不便を感じてはおりません。

**【八柳委員】**

岩見沢に住んでいた時はインターネットを使用していましたが、夕張に戻ってからは携帯を活用していますので、不便は感じておりません。

**【西田委員長】**

夕張市内のほとんどはADSLが入るようになっているはずですが、中継局からのケーブルの距離が3.5キロメートル以内でなければならないようです。

**【中港委員】**

光回線は夕張市内の幹線までは来ています。独自に引いている企業もあり、そうした要望を受けてNTTにも問合せをしたところではありますが、やはり、加入件数が見込めないとのこともあり、採算性の問題となっているようです。市で引けるような代物ではありません。

**【西田委員長】**

企業に進出してもらうにしても、若い人が定住してもらうにしても、そうしたインフラ環境も大事になってきます。当然住宅問題にも関わりますし、市として、引続きそうした運動も進めていただきたいです。それでは、今日のところはこれで終了します。