

## 文教厚生常任委員会記録

日 時 令和3年11月2日（火曜日）13時30分～15時13分

場 所 議員控室

出席者 小寺委員長、平山副委員長、金木委員、村田委員、舟見委員、森議長

ワザハバ 磯野議員、阿部議員、工藤議員、船本議員、逢坂議員

事務局 豊島局長、嶋元係長

小寺委員長 13:30～13:32

それでは、時間になりましたので、ただいまより文教厚生常任委員会を行いたいと思います。

今回の休会中の調査事項については、公営住宅等長寿命化計画について行いたいと思います。今回は、平成31年の3月に公営住宅等長寿命化計画というのと羽幌町住生活基本計画というのが出されています。ちょうど改選期もあって、新しく議員になられた方は中身のほう十分分からないところもあると思います。最近特にこの計画について、中身についてもいろいろ委員会ですとか一般質問でも取り上げられることもありますので、委員会でも改めて勉強したいというふうに思っています。今日は、計画の中で重要な点を町民課のほうで抜粋していただいた資料を作っていただいておりますので、それを基に行っていきたいと思いますが、基本は計画書、結構分厚いのですけれども、その中の内容について調査していきたいと思っております。委員の方は事前に持ってきていただいている方もいると思いますけれども、資料をこれから説明していただきますので、その中での質問、またこの中でも質問等あれば、質問していただければというふうに思います。

それでは、説明のほうよろしく申し上げます。

### 1 羽幌町公営住宅等長寿命化計画について

説明員 町民課 宮崎課長、西山係長

宮崎課長 13:32～13:34

委員の皆様におかれましては、大変お忙しいところこのように説明の場を設けていただきまして、ありがとうございます。ただいま委員長のほうからございましたけれども、本日は平成30年度に策定をしまして令和元年度より計画を進めております公営住宅等長

寿命化計画に関する内容説明と、その他としまして1点目で天売公営住宅の関係と、2点目で焼尻定住促進団地の部分で説明をしたいと思います。特に焼尻の定住促進団地につきましては、これまで地域振興課が主体となって進めてまいりましたが、11月末までの工期でなっていたわけなのですが、工事のほうも順調に進みまして、近日中に竣工しまして、その後完了検査を行い、その結果をもって地域振興課から町民課のほうに管理運営が移管されるという状況になっております。現在12月1日の供用開始に向けまして条例改正等の準備を進めておりますけれども、詳細につきましては現在検討中の部分もございますので、本日この後説明する内容につきましては限りがありますことをあらかじめご理解をいただきたいというふうに思います。

それでは、資料につきまして担当係長よりご説明いたしますので、よろしく願いいたします。

西山係長 13:34～13:43

では、私のほうから説明させていただきます。座って説明します。

計画の目的ですけれども、町の公営住宅等の適切な点検、修繕、データ管理を行い、現状や将来的な需要見通しを踏まえ、効率的、効果的な管理や改善を計画的に推進するためです。また、社会資本整備総合交付金を活用する際には、当計画に登載されていることが条件となっています。

計画の期間ですが、令和元年度から令和10年度までの10年間を計画期間としています。なお、社会情勢等の変化に伴い見直しが必要な場合は、おおむね5年ごとに見直しを行っていきます。

10月11日現在の管理戸数、入居戸数ですが、栄町南団地、76戸ありまして、入居戸数は52戸、うち政策空き家及び空き家については24戸あります。幸町団地ですが、管理戸数は54戸、入居戸数が42戸、政策空き家が12戸という形です。神楽丘団地ですが、16戸ありまして、15戸入居中で、1戸は公募中です。緑ヶ丘団地、4戸管理してまして、入居戸数が4戸。寿町団地は、12戸ありまして、9戸入居中で、3戸は随時募集となっています。川北A団地ですが、8戸の管理で、8戸入居中です。北4条団地ですが、32戸の管理で、32戸入居中です。北町団地ですが、71戸の管理戸数で、入居戸数が50戸、うち政策空き家が21戸、用途廃止予定になっています。朝日団地ですが、86戸に対して84戸入居中で、2戸公募中です。天売団地ですが、8戸ありまして、3戸入居中、5戸が随時募集中ということになっています。焼尻団地ですが、管理戸数が8で、入居戸数が6戸、2戸は用途廃止という形になります。合計ですが、公営住宅としては管理戸数が375戸ありまして、入居戸数が305、空き家と政策空き家合わせて70戸という形になり

ます。特公賃ということで若葉団地ですが、40歳未満の若者が単身で入れる住宅ですけれども、こちらが16戸管理してしまして、15戸入居中、1戸は今後公募予定という形です。単独住宅として、中央団地、管理戸数は1つ、入居戸数が1戸。築別団地、管理戸数が2戸、うち入居戸数が2戸。栄町夕陽ヶ丘団地ですが、管理戸数は80戸、入居戸数が76戸、現在2戸公募中と、2戸は何かあったときの緊急用として確保しております。総合計が、管理戸数が474戸ありまして、全体の入居戸数が399戸という形になっています。

次、2ページ目、入居者の状況ですが、公営住宅のみなのですけれども、入居戸数は305戸、世帯員数は489名、平均年齢は59歳、そのうち75歳以上80歳未満のみの世帯は44戸、80歳以上のみの世帯は64世帯となっていて、75歳以上の世帯は108戸で、全体の35%となっています。

次、5番、長寿命化の実施方針、現行計画としてですけれども、建て替え事業として幸町団地の建て替えを行っているところです。平成23年から令和2年度まで20棟40戸が供用開始されています。今年度が2棟4戸となっていて、来年度以降、令和4年度で2棟4戸、令和5年度で2棟4戸、これは1LDKになります。令和6年度も同じく2棟4戸の1LDK、幸町団地の全体計画としては28棟56戸という形になっています。詳細は別図を参照していただければと思います。次に、栄町の南団地ですけれども、令和6年度に一部除却、24戸を予定していると。令和7年度に建て替えを予定、木造2階建て1棟8戸。次に、北町団地ですが、令和8年度より用途廃止を予定してしまして、このため令和3年度よりほかの住宅において空きがある場合には、一般公募分と調整して当該団地の入居者へあっせんをしています。

次、6番で、令和3年度予算の執行状況及び主な事業としてですが、予算の執行状況ですが、住宅管理費として修繕料、予算額は1,338万5,000円、10月13日現在の負担行為としては664万9,000円、工事請負費として予算額が2,125万4,000円、負担行為額が1,924万9,000円。2目の住宅建設費ですが、工事費として予算額で537万、負担行為額として新築の住宅があるところの幸町団地の除却で359万7,000円、工事請負費として予算額は1億648万円、負担行為額は9,296万1,000円、これは令和2年度予算から繰越明許となっています。

次、3ページ目です。令和3年度の主な事業としては、幸町団地の新築工事2棟4戸、除却2戸、若葉団地外部改修工事1棟、温水器の取替え5台、栄町南団地軒先改修工事で3棟分、築別団地外部改修工事で1棟分、朝日団地ベランダ柱補強工事で9か所、栄町夕陽ヶ丘団地風呂釜の取替えで15台を行っております。

7番として、今後の計画ですけれども、耐用年数を超えた維持管理の難しい住棟につ

いては廃止して管理戸数を減らすとともに、老朽化の進む住宅についてはほかの空き住宅への移転を進めてまいりたいと思います。また、適時適切な修繕を計画的に実施して長寿命化を図る必要があります。修繕予定として今後の主なものとしては、朝日団地ペランダ柱の補強、外部塗装、栄町夕陽ヶ丘団地の風呂釜取替え、外部改修工事、各団地の外部塗装、改修工事、給湯器の取替え、水回りの修繕、クロスの修繕等となっています。

簡単ですけれども、以上説明になります。

宮崎課長 13:43～13:44

最後のページに載せております図面、これにつきましては、先ほど係長のほうから申し上げました幸町団地の状況となっております。色がついているのが、黄色が今年度新築として行っております2棟4戸、1LDK、2LDKそれぞれ1棟ずつです。そして、その下に凡例で書いてある緑の色がついているのが、令和4年度の計画上となっております部分です。これも1LDK、2LDKそれぞれ1棟2戸ずつという計画となっている状況です。それから、下のほうにある肌色の色がついたのが令和5年度に計画している部分でして、これにつきましては全て1LDKで、2棟4戸の予定となっております。それから最後に、赤い色がついたのが令和6年度に新築を予定している部分でして、これにつきましても全て1LDKで、2棟4戸という予定となっております。

以上でございます。

小寺委員長

ありがとうございます。それでは、計画全般から現状、そして今後についての計画ですとか事業内容について詳しく分かりやすい資料で説明していただきました。これについてまず質疑を行いたいと思います。質疑のある委員の方は挙手にてお願いいたします。質疑のある方いらっしゃいますか。

－主な協議内容等（質疑）－ 13:44～14:39

森 議 長 質疑ではないのですけれども、新人というか、今回の計画を立てる以降の方々、私も立てて承認来的时候に議員ちょうど辞めていまして、直接審議には加わっていないということもありますし、これから進めるために重要なポイントになりそうなところを確認してから私なりの質疑を行いたいと思いますので、よろしく申し上げます。

私の経験からいって公営住宅長寿命化計画、名前はいろいろ変わるのですけれども、これまでも公営住宅の計画というのは大幅に、割と僕らの感覚でいうと頻繁に変わる計画だという印象を持っています。例えば朝日団地、20年ほど前にスタートしましたがけれども、そこも本来であれば、今6条通り寄りの広い広大な空き地になっていますけれども、あそこも公営住宅用地として羽幌町は購入して整地していますけれども、そちらのほうには延びずに、最初にあそこに全部集約するという計画だったのですが、幸町のほうに移っていったと。また、既存の住宅についても一時期は北町団地、用途廃止の方向ですけれども、北町団地を中心に改修を中心とした、例えば2戸を1戸にするとか、そういう計画が具体的にありまして、そっちのほうを中心に改修を進めるということだったのですが、その後それが中止になって廃止に変わったとか、逆に南団地ですか、こちらのほうは距離的な問題とかいろいろあるということで、将来的には手をつけないという方向も出ていた時期があります。ところが、先ほど言った今回の長寿命化計画の中で、僕らにすると急にあそこに今度新築を建てるのだというのが今回載ってきたということだと思います。その上で、資料の1ページの計画期間というところにおおむね5年ごとに見直しを行うと。この計画自体が令和元年度から令和10年までの10年間でありますから、令和5年をめどに何かあれば見直しを行うという1項が入っております。公住の計画はいいのですけれども、実際に予算要請からやるとしたら、5年後にその時点であそこやめましょうかというような話には基本的にならないので、例えば平成6年、7年にやるというものに関しては4年、5年とかというときに、既に予算なり補助金の申請も含めた全体的な計画をその時点からある程度置いて、急にあそここの計画あったけれども、来年やめますということはなりませんので、今回、今11月ですけれども、今日の会議というのは5年ごとの見直しにかけてそろそろタイムリミットかなと思うぐらい、あと1年ぐらいの中で修正するのであればそういう方向を出していかなければならないということがありますので、今日1回で終わるか分かりませんが、非常に大事な会議になると思いますので、そういう前提で議事も含めて答弁もお願いしたいと思います。

以上です。前提の話です。

小寺委員長 前提で。

森 議 長 今言ったことで私の認識が違っていたり付け加える必要があるということであれば担当課長のほうから答弁をお願いしたいと思いますけれども、なければ別にそのまま進めてもらっていいです。

小寺委員長 今、森議長のほうから年号のほうが平成というふうに言われたのですが、令和ということで修正させていただきます。  
今の話の中で課長のほうから何かありますでしょうか。

宮崎課長 計画をつくった段階ではこのような形になっているというふうにご認識いただいて、この後、例えば令和4年の事業もあります。そういったものにつきましては今後補助金の要求というのもございますし、あと町の内部的で申し上げますと、予算要求、ヒアリング等進めていく中でまた検討をしていきたいというふうに思っていますので、今日いただいたご意見を受け止めて、そういったところも参酌するものがあればしていきたいなというふうな考えであります。  
以上です。

小寺委員長 それでは、ほかに質疑のある方いらっしゃいますでしょうか。

村田委員 まず、何点か、資料の中の1ページの備考の欄なのですが、空き家の部分で公募中、随時募集、用途廃止だとかといろいろあるのですが、確認で、随時募集というのは、いつも募集しているのだけれども入居者がいないという形のものがこの言葉になるのか、公募中と書いてあるのも、公募しているのだけれども入居者が来ていないのか、公募予定というのもあるので、そこら辺の文言の分け方を先に教えてください。

宮崎課長 まず、随時募集の部分ですけれども、随時募集というのは、ここの住宅が退居しましたよと。空きましたよと。空いた段階で通常公募をかけます。公募をかけるのですけれども、公募をかけたときに応募された方がいなかったといった場合に、その後は随時募集という形に取扱いをしているという状況でして、先ほどの説明の中でそういったものがあるのは

随時募集と表記しております。それと、公募中という表記の部分につきましては、この資料は10月11日現在で作らせていただいております、その段階でまさに公募をしている途中だというのが公募中でございます。それと、公募予定と記載をしているものは、この時点で今後公募するよ、まさに予定だというのがそのような表記になっているということでご理解いただければと思います。

村田委員 今の説明で文言に関しては分かりました。  
今度質問したいと思います。この計画をつくった、ここでいくと平成31年の3月、今現在は令和3年の10月という中で、空いている空き家の戸数というか、それは現状的にいくと増えているのか、それとも現状維持なのか、空き家自体は減っているのか、そこら辺はどうなのでしょう。

西山係長 令和2年3月末でいきますと、管理戸数が474戸という形になって、入居戸数が411ということになっていまして、令和3年の3月末では管理戸数は482戸、入居者数は408、令和4年の3月末では管理戸数が474戸、入居者数は397という形になっています。

村田委員 増えたのか増えていないのかが分からないので。

宮崎課長 この計画を策定した時点と現在の状況を比べますと、途中増減ありましたがけれども、空き家の戸数は増えているという状況になっております。

村田委員 人口だとか、それから戸建てを望むだとか、民間の賃貸だとかいろいろあると思うのですが、入る人がだんだん減ってきているというところは一番これからの計画変更という部分での大事な部分だと思うのですが、計画変更するという上で、空き家の数がどのぐらいまでいったら1棟2戸減らすとかなんとかという、決めごとと言ったらいいのか、ルールと言ったらいいのか、そういうのが実際にあるのか。それと、今年度民間の賃貸住宅の補助がなくなった理由に、おおむね達成されたということがうたわれていて補助が切られているという、そういう側面からいくと、今の状況からいくと、戸数がここで示されている建て替えて新築するだとか、栄町の南団地も建てるだとかという部分で、もっときちんと精査

して計画の見直しに対しての調査とか研究をして答えを出していかなければならないと思うのですが、そこら辺、今の段階での認識はどのように考えていますか。

宮崎課長

お答えいたします。ただいま村田委員からの件なのですけれども、まず計画を変更する場合のルールという部分につきましては、詳細は特に決まり切ったものはありません。その時々の入退居の状況、こういったところも見なければいけませんし、あるいは民間の集合住宅もございまして、その中での空き状況といえますか、どうなっているのかというところも押さえながら、あとうちのほうの中でいうと全体の事業のバランスですとかもありますし、もろもろ考えなければいけないところはあるのかなというふうに思います。先ほど申しましたように空きが増えているというところもありますので、こういったところも当然見ながらというのもあるかもしれません。いろんな部分を総合的に見ながら、見直しを検討する際にはいろいろとそういったものを考慮しなければいけないのかなという認識でおります。

村田委員

続けて違う質問もしたいのですが、いずれ見直しをしていくという形の中で、今回みたく結構空き家があって、公募している数が、すぐは分からないですけれども、あるという中でいくと、入居してくれている世帯の方が基準より収入があるといった場合は形上は退居してもらわなければならないという前提の中で進んでいると思うのですが、公募しても入る人がだんだん少なくなると、そこら辺の部分は高い家賃で入ってくれているからいいのかなという考え方にもなりかねないというのがあるので、基本的には今までと同じような、退居を促して、民間なり一戸建てなりという部分は取り進めてもらいたいので、そこら辺の考え方と、もう一つ自分が思っているのが、国とか道の住居、役場の前にもありますけれども、そこら辺は年数とかからいくと年数的にはまだ耐用年数は十分あるというのと、今これだけ国・道の機関が人数が減ってきているので、私は調べていないのですけれども、空きも結構あるのではないかなと。そういうところは公住として夕陽ヶ丘団地みたいな形の、単独になるのか賃貸になるのか分からないですけれども、そういうところも上手に利用した中での計画の見直しというのも私は必要なのではないかなと



思うのですけれども、そこら辺の考え方がもしあれば答弁願いたいと思います。

宮崎課長

お答えいたします。1点目でありました収入超過の部分につきましては、私どもも機会を捉えて対象者に対して文書等で通知をしたりしております。その辺はルールに沿った形で今後も引き続き行っていきたいというふうに思っております。

それと、次の点でありました国ですとか道の所管する住宅の部分につきましては、現状ではうちのほうもどういった空き具合なのかというところは詳細に調べてはいないのですけれども、委員おっしゃられたように、仮に空きがあるとするならば有効な利活用というところも方法としてはあるのかなというふうに思っていますので、その辺はただいまのご意見も参酌しながら、今後の参考とさせていただきたいというふうに思います。

以上です。

金木委員

先ほどの説明で私の認識と大体一致しているかな、たしかそういう計画だったなというところなのですが、今回の説明も、資料もついていなかったことで家賃についてですけれども、計画に家賃を載せるべきなのか分からないのですが、計画の中では入居されているところにアンケートを取って、アンケートの結果なども参考にしながらつくられた計画だということだと思うのですが、今後もずっと公営住宅に住んでいきたいと答えた方が69%、7割ぐらいの方ですよ。今後どこか移るという考えがある人はどう考えていますかということではいろいろ答えています。高齢者の入所施設へ移る考えだとか、親の元に戻りたいとか、羽幌町外に移っていく考えだとかという方なんかがいる中で、家賃について家賃が高くなるのであれば今の団地で構わないと答えた方が66%、全体で12人の方の答えだったようなのですが、件数も少ないのですけれども、そもそも町営住宅の家賃というのは収入の状況によって段階設定されているのだと思うのですけれども、12人の家賃が高くなるのだったら今ままでいい、今の団地でいいと答えた方は3,000円、5,000円、7,000円という方、それ以上の方でも1万円の方が6人、1万5,000円という方が2名いたようなのですが、建て替えが進んでいる幸町の新しいところに移

っていくとどのぐらいの家賃の状況になっているのか、段階があるので幾らから幾らという格好になるのだと思うのですが、その設定というのは条例で細かいことを決めていたかどうか私も記憶が定かではないのですが、内部の施行規則で料金が決められていたのかどうか、その辺の説明をお願いします。

西山係長      お答えします。今建てているところ、1LDKでいきますと最低で、一番低い、所得がほとんどないという形になると2万円という形になります。2LDKになると2万5,000円という形になります。ですが、北町団地とか、もともと入居しているところから新築住宅に移動する形になる方は、緩和措置として5年間かけて2万円にすり合わせていく。今の家賃、五、六千円なのですから、それからだんだん5年かけてすり合わせていくという形になっていまして、所得があまりにも低い場合は2万円ではなく減免措置がありまして、そういう方たちは最大半分の家賃減免という形になりますので、1万円とかで入居はできるということになります。家賃設定ですが、政令のほうで決まっていまして、段階的に政令で最大限決まっていまして、羽幌町の条例によってそれ以下にして設定しているという形になります。

金木委員      条例でその都度変えていったのだということなのですが、一番最後というのか、直近でいつ頃変えたかどうか分かりますか。

小寺委員長    暫時休憩します。

(休憩 14:15~14:16)

小寺委員長    休憩前に続き会議を開きます。

西山係長      お答えします。家賃の決定ですが、世帯の収入でまず家賃算定基礎額という形になって、それに市町村の立地係数というのを掛けまして、さらに規模係数、面積、その合計を60平方メートルで除して、ちょっとあれなのですから、あと経過年数を掛けて、利便係数というのを掛けて、そういう形で家賃を決めていますので、条例で何ぼという形には

なっておりません。条例で決めているのが、15万8,000円以下から幾らは計算した中の、その間に所得がはまればその金額ですよという形でなっております。

金木委員 最後に条例改正されたのはいつですか。最近していないのであれば、していない、変わっていませんということでもいいのですけれども。

西山係長 最近は変わっておりません。

金木委員 すみません。減免の措置もあるのだということで私は理解はしました。もう一つ、ちょっと話は変わるのですが、栄町南団地のほうでは3年後、4年後かな、2階建て8戸を新しく24戸分を除却して建てる計画だということなのですが、それにしても昭和40年代に建てた戸数もまだ残る格好なのだろうと思うのですが、それにしても築50年ぐらいにはなるわけで、3年たてば五十三、四年はたつのですが、1棟8戸を建てる計画以外に、その後ほかの残っている古いところはどうかという考えは未定なのかどうか、検討中なのかどうかも併せてお願いします。

宮崎課長 お答えいたします。ただいまの件で、令和7年度以降ですか、6年度、7年度辺りの部分の委員さんのお話だったと思うのですが、この部分につきましてはあくまでも現状の計画の中ではそのようになっているということとして、委員さんおっしゃいますように、今持っているところにつきましてはこの後も見直しについて検討していきたいと思っていますので、そういったことも含めて考えていきたいというふうに思います。戸数につきましても、先ほど申し上げましたように全体の住宅の退居状況、入居の状況等を見ながら考えていくことが必要だろうというふうに思っております。

以上です。

小寺委員長 ほかにございませんか。

平山副委員長 北町団地ですか、入居50戸、令和8年度には用途廃止になるということ

なのですが、まだ四、五年時間あるのですが、仮にこの方たちがこのまま入っている状況であったら、この人たちはほかの住宅のほうに振り分けて入っていただくということになるのですよね。50戸ということで結構大きい数なのですが、入っている人たちは必ず入れますよという、そういう安心というか、はあるのか。四、五年先だと人口の動きもあるでしょうけれども、50戸となるとちょっと大きい数なので、その辺の心配はないのかなと。

宮崎課長 お答えいたします。北町団地の件につきましては、先ほど説明の中で、今年度からほかの住宅に空きがある場合はあっせんをしていっております。今の計画上、令和8年度用途廃止となっておりますが、その辺についても今後の移転具合を見ながら考えていかなければならない。場合によって移転が思うように進まない場合が見られれば、令和8年度に用途廃止するという自体も先送りになるとか、そういったことも考えていく必要があるのかなというふうに考えております。

平山副委員長 今回の課長の説明分かりますけれども、建築年度が一番古いですよね。羽幌の中で。そのときに入っている人がほかのほうに移転できないから、残っているからとなったら廃止を先送りにするということなのですが、かなり古いから、その辺考えながら住宅の建て方というか、戸数だとか考えていく必要があるのかなと。当然考えているとは思いますが、古い建物だからいろんな面で大変でしょうと思うのです。以上です。

宮崎課長 ただいま委員さんのほうからご心配あったと思います。なるべく現在入居されている方が困らないような形で、まずは私どもも移転を進めていきたいなど。それで、今後状況を見ながらいろいろと考えていきたいとは思っていますので、そのように進めたいと思います。

村田委員 北町団地の移転のことで、大分昔の話になるのですが、幸町団地が用途廃止で建て替えするということにも今と同じように移転を進めてきた経緯があります。言われた苦情が、移転すると言って自分たち移転したのに、俺の出たところに入る人がいるのだよねと。何年に用途廃止するの

で、こうこうこうなのですよと行ってきちんと取り進めていっているところが途中から延びて、またそこに入っている人がいるという、実際にそういうことがありました。私もどうしてこういうふうになるのと。そのときはまだ議員でなかったので詳しいことは何もなかったのですが、公平的な部分からいくと、今言ったように北町団地は大きいので、それこそ50戸から残っていれば、安いからそこにいたいという人も当然いると思うのです。私の知っている中にもいます。新しいところができたら、多少高くても新しいところに移りたいなという人もいると思うのです。そこら辺きちんと町民の要望に応じて、だけれども最終年度はここということを引きちんとしておかなかったら、前にそうやって言っている人がいましたということが起きないように配慮しながら移転の部分に関しては進めてもらいたいと思うのです。そこら辺はどういうふうに考えますか。

宮崎課長           お答えいたします。ただいま村田委員のほうからあったような不公平といえますか、そういうことのないように私どもも進めたいというふうに思っています。現状50戸ありますから、今後も入居者の方々の意見も都度聞きながら、なるべく意に沿うような形で進めていきたいというふうに思っています。

村田委員           違うところなのですからけれども、今年の修繕と今後の修繕予定というところの部分で朝日団地の関係なのですが、ベランダでもフードのところでも木で造られているところが結構あって、防腐剤が剥がれて腐食してきて、多分今年それで9か所補修工事をすると思うのですが、木というのは確かにいいのだと思うのですが、年数からいくと腐食しやすいという部分もあると思うのです。できないのならできないで仕方ないのですが、もうちょっと耐久性のある、長もちのするものと交換していくという部分も必要なのかなと。工事費としてかなり莫大になるというのなら考えものなのですが。

それともう一つ、夕陽ヶ丘の風呂釜の取替えという部分なのですが、今でも風呂釜でお風呂たっている人も当然いると思うのですが、今は給湯器なりガスにしろ十分お風呂にも対応できる安価なものがいっぱいあるので、これがいいのか。夕陽ヶ丘は入っている人もいますので、私は住ん

でないから一概には言えないのですが、光熱費としてもっとかからないもので、さほど変わらないのであれば新しく変えていく。同じものでなくて、少しでもエネルギーを消費しない効率のいいものにするというところは考えてもいいのかなと思うのですけれども、そこら辺もし考えがあれば、今2点言ったのですけれども、答弁願いたいと思います。

宮崎課長 お答えいたします。まず、朝日団地の部分ですけれども、木造の部分が経年劣化しているというところで、こういう形のほうがいいのではないかとかというのを課内あるいはこれまでの予算ヒアリング等の場面でもやり取りをしてきた経緯がありまして、なかなかコストの関係などもあったりしまして、現状では先ほどご説明したとおりの柱を補強するだとか、そういったことでいます。今後、今委員さんから意見もありましたので、そこを捉えた中で、さらにどのような形がいいのかというところは考えていきたいというふうに思います。

2点目の夕陽ヶ丘団地の風呂釜の件ですけれども、この部分につきましてもなるべく安価なものですとか効率的なものというのもあるのでしょうけれども、現状では今の設備を生かしながらというところが優先されているのかなというところでして、現状では風呂釜の取替えということで計画的にやっていきたいというふうに思っています。考える余地があるとすれば、そういった意見もいただきましたので、今後はそういったのも含めて考えてみたいとは思いますが、あくまでも現状ではこういう内容であるということでご理解をいただければなと思います。

森委員 休憩いいですか。

小寺委員長 それでは、暫時休憩します。

(休憩 14:21～14:23)

小寺委員長 休憩前に続き会議を開きます。

そのほか質疑、質問ありませんか。

それでは、私のほうから。先ほど移転の話、令和3年度から北町団地については徐々に移転してもらおうと。今までも幸町団地については移転し

ていただくときの移転費用の補助とか、そういうのはどういうふうになっているのでしょうか。

西山係長 移転費用につきましては、電話の移設、アンテナの移設、ストーブの設置、引っ越し代、そういうのをひっくるめて7万円ということで、少ないのですけれども。今年度から、幸町団地のほうは5万円ということで動いていたのです。あまり上げるのもあれですし、少し上げた形で北町団地の入居者に対しては7万円という形で支出することになります。

小寺委員長 追加で。この7万円というのは、今後幸町団地の方が移転するとか、移転してもらうのが公住、公住でなくて公住から民間とか、そういう場合ももらえるのかないのか、どうなのですか。

西山係長 町内の移転であれば支出する形になります。町内であれば一応該当しません。

平山副委員長 引っ越しの費用でもう一回聞かせてほしいのですけれども、公住から民間のところに入ると言ったのですよね。それも羽幌町が費用負担してくれるということですか。

西山係長 町内の転居であれば、民間アパートであろうと用途廃止に伴って移転することになりますので。

小寺委員長 移転する住宅に住んでいる方が公住に住んでいるという。ほかにございませんか。追加でも大丈夫です。

平山副委員長 分かりました。

小寺委員長 それともう一つ、幸町団地は以前は5万円だったのが今後7万円に引き上げられるのか、もう移転するところはないのか、その辺いいですか。

西山係長 今年の4月から北町団地、用途廃止に向けて移動するということに決めましたので、北町団地は7万円ということで4月から始めます。幸町団

地は変わらず今でも5万円という形になります。

小寺委員長 続いてですが、先ほどほかの委員の方の質問もあったのですが、栄町南団地に2階建ての住宅を建てるというふうに、この計画が出たのも平成31年の2月ぐらいに追加で急にといいか、この計画をさせてほしいということで前の期の委員会のほうで急に決まったといいか、計画に載せなければいけないということで説明がありました。今までの流れとか質疑と答弁の中では状況に合わせてということなのですから、令和7年に建て替え予定ということになっているので、どの時点で場所も含めて計画を変更していくのかというのは、2階建てを建てるといことなので基本設計ですとか、そういう設計業務からいろいろあると思いますし、またこの中でもあったのですが、なるべく徒歩で通える公住がいいと。バスとか車のない方も使用できるようという、現状と課題、31ページにあるのですが、そういうのもありますので、変更するとなればどの時点ですか。しない場合だと数年後には実施設計しますということで、なかなか議会でも議論にならないのではないかなというふうに思いますので、変更の機会があるのであればどの時点で判断していくか、その辺はいかがでしょうか。

宮崎課長 計画の見直しの時期についていつまでというところだと思うのですが、そこは現在も見直して検討している途中でして、それはいつ固まるのかというところなのですから、今後内部でもそうですし、議会のほうにもご相談をしなければいけないというふうに思っていますので、今の時点でいつというのは言えない状況であります。あと、見直しする中で、委員長おっしゃられたようにアンケートの意見というところもあると思いますし、その他いろいろくみ上げるべき要素があるのかなと思っておりますので、その辺はいろいろと整理をしながら進めていきたいというふうに思います。

小寺委員長 北町団地なのですから、2階建ての住宅のほうが1年に1棟ずつ壊して、そこに隣接するというか、広い北町団地なのですから、今後用途廃止はするので、空いた土地の利用ですとかというのは今のところ考えているのでしょうか。



宮崎課長           お答えいたします。用途廃止された後の取扱いとしましては、まず町民課から普通財産になって財務課に引き継がれます。その後財務課のほうで、いつ解体するのかというところとその後の利活用というところも、全て所管が変わるので、その辺は私どもの立場でどうこうするというのはいえないような状況であります。

小寺委員長       分かりました。  
もう一つ、用途廃止の件なのですけれども、北町団地については計画では令和8年度よりということなので、1棟ずつ用途廃止をしていくものなのか、それともまとめて全員がいなくなった時点で用途廃止になるのか。1棟ずつでしたらそこにまた人が入るということはあり得ないことにはなるのですけれども、先ほどのやり取りの中で、移転してもらったのだけれどもまた入ると。それは用途がまだ公住として機能しているから入られたのだと思うのですけれども、用途廃止の手続はどのようにするのでしょうか。

宮崎課長           お答えいたします。まず、北町団地の用途廃止につきましては、現行の計画上でご説明しますと、計画書の54ページ、長寿命化を図るための事業実施計画というのがございまして、それが一番詳しい部分が記載されているのかなと思います。ただいまの北町団地につきましては、計画上は平成の表記になっていますが、令和8年度から用途廃止が始まり、初年度は32戸、次の年には46戸、その次の年に22戸、これについて用途廃止をするという計画になっています。用途廃止するということは当然、その住居には入居者はいないというような状況になっていますから、その辺は、先ほどのご質疑の中でもお答えした部分あるかもしれませんが、移転の進み具合というのを見ながら進めていかなければいけないというふうに思います。進み具合が滞るということであれば、予定の年度も考えていかなければいけないのかなというような状況になっています。

平山副委員長     確認です。今の北町団地、今年度から順次と言ったらおかしいですけれども、移れる人は移ってもらう。移った後は空きますよね。用途廃止は令和8年度だから、その間まで時間あるのですけれども、その間入居者

は入れないという考えでいいのですか。

宮崎課長 基本的には入れない形で考えています。

平山副委員長 分かりました。

小寺委員長 ほかにございませんか。

森 議長 まずは、南団地のことなのですけれども、当時私、議員を辞めておりまして、直接議論には参加しておりません。そのときも先ほど小寺委員長言ったように、私が議員でいた9月までには全くそれは触れていなくて、できるという寸前に突然それが入ってきて、新聞報道で知りました。そのときに担当の、役職は言いませんけれども、方に何でこんなことになるのだと。議会にも全く報告ないものがぎりぎりに出たということになると説明できないと。察してくれというような答弁でした。その上で、これまでの南団地に対する町の評価とまるっきり違う方向に来ているということぐらいは事実ですよという話をしたことがありました。それもそうだということだったと思いますけれども、ここ10年間の間に見直し規定もあるので、その中で議会も含めて話し合っていくのだけど、今回は入れざるを得なかった的な感じの話で、ぜひ理解してほしいと。本当に直前ですから。3月に計画がスタートするという直前ですから、そんな話でした。

過去はそれで、いつまでもそれにとらわれている必要はないのですが、現実に計画として残って、先ほども言いましたように、あと数年後に建ってしまうということになっています。まず、1つは、建て方の問題があると思います。先ほど言ったようにほとんど高齢者が中心でいて、これは当然のことだと。若い人たちがむしろ入るのは、将来家を建ててほしいという前提の中で入れるのであって、ずっと一生の住みかという形では本来の公営住宅法の精神からしてもおかしいわけで、2階建てというものの自体が高齢者は入れないというか、実際は使いづらい。ついの住みかとしては向かない。若い人たちが入れ替わりで出てくるというようなのが前提のものなので、建て方も問題がある。場所的にも、そのときちょっとよそから聞いたのは、大型スーパーと道立病院が比較的近くに

あるからいいのだというような話もあったそうですが、現実には用事はそれだけではないということの中で、実際に公募をかけて、結局北町、南団地両方古いところがあるわけですがけれども、南団地の人気というのは非常に低いというのが実際に、最終的に行くところがないので、やむを得ずということの例もあるかなというふうに思っております。その上で、見直しをすべきだと個人的には思っておりますけれども、一時期、先ほど長くなるのであまり言えませんでしたけれども、住宅政策の中にはかつて営林署跡地に老人向けの住宅という話もありましたし、それから公営住宅的なものというのも何代か前の副町長はやりたいという答弁をしたこともあります。ただ、最終的には民間のほうの力を借りて、民間が主体的に建ててもらってそういうふうな機能を果たすということであれば進めてまいりたいというようなことが、10年ほど前だと思いますけれども、最終的なところで行政が動いていけませんので、立ち消えになっています。営林署跡地というのは例えばの例ですがけれども、住む人からすればああいうところに公住があったらどれだけいいだろうかというのは当然想像としてもつきます。ほとんど徒歩圏内、数分以内にいろんな機能がありますから、立地、場所、建て方、そういうことも含めてぜひ南団地着工、補助要請をする前に、先ほど期間は切っていないと言っていましたけれども、スタートする前にその辺も含めた検討をすべきでないかと思っておりますけれども、これは私の意見ということですが、何か付け加えて課長のほうのお話があればと思います。

宮崎課長 お答えいたします。ただいま議長のほうからご意見ということでしたけれども、場所ですとか建て方、いろいろあると思いますので、その辺は計画の見直しを進める中でいろいろと考えていきたいというふうに思います。

森 議長 私は終わります。

小寺委員長 ほかにございませんか。(なし。の声) それでは、その他のほうに入る前に一時休憩したいと思います。休憩の後にその他の天売のお話と焼尻の団地についての説明をしていただきたいというふうに思います。45分から始めます。

(休憩 14:39～14:48)

小寺委員長　それでは、休憩前に続き進めていきます。  
今回、その他ということで、町民課のほうから2点について説明したいということで伺っております。1つ目が天売団地の一部用途廃止・転用について、2つ目が焼尻定住促進住宅の管理運営についてということになっております。それでは、説明のほうお願いいたします。

## 2 その他

説明員　町民課　西山係長

西山係長　14:48～14:53

資料2の天売団地の一部用途廃止と転用について説明したいと思います。

現状についてですけれども、管理棟数、戸数、4棟8戸、うち入居3戸、空き5戸となっています。天売団地4号棟、1棟2戸、うち空きが1戸、天売団地5号棟、1棟2戸、うち空きが2戸、天売A団地、1棟2戸、うち空きが1戸、天売C団地、1棟2戸、うち空きが1戸。

単独住宅へ転用する理由としてですけれども、公営住宅は低所得者向け住宅として位置づけされているため、入居の際の所得条件により、一定程度の収入がある場合には入居できません。これらを踏まえつつ、管理運用面についても考慮し、耐用年数45年を経過している住宅については、単独住宅として有効活用することとしたい。

天売団地の概要ですけれども、天売団地4号棟、建築年度、構造については記載のとおりとなります。用途廃止をして、単独住宅への転用を予定しています。2番の天売団地5号棟についても記載のとおりで、用途廃止して、単独住宅への転用を予定。3番の天売A団地は、建築年度、構造は比較的新しいため、そのまま公営住宅として使用する。同じく天売C団地についても今までどおり公営住宅として管理する。

4番、用途廃止、転用の時期ですが、用途廃止として令和3年11月30日、転用、令和3年12月1日と予定しております。

5番の入居者の資格ですけれども、羽幌町単独住宅管理条例によるものとして、収入基準は夕陽ヶ丘団地と同様の48万7,000円以下としたい。

家賃ですが、近傍、類似住宅の例などを参考に今後設定したいと思っております。

7番、条例等の改正についてですが、羽幌町営住宅管理条例施行規則の変更、当該住

宅を削除、羽幌町単独住宅管理条例、同施行規則に当該住宅を追加する。

8番、その他として、耐用年数を経過した公営住宅については、補助目的を全うしたと見ることができまして、国土交通大臣の承認は不要となっております。

天売団地については以上であります。

次、資料3の焼尻定住促進団地の管理運営についてです。

1、施設概要ですが、記載のとおりとなっております。2階建てで1棟4戸、1LDKという形です。

2番、管理運営方法ですけれども、建設工事の完了検査後、地域振興課から町民課に移管する。

3番、供用開始ですが、令和3年12月1日を予定しています。

4番として、関係例規等の整備、内容。単独住宅と同様の取扱いとし、既存の条例、規則等を改正する。主な改正内容としては、1番、設置目的、移住、定住者のための住宅である旨を明記。2番、入居資格ですが、移住、定住を主たる目的とする旨を明記。

3番、入居選考としては、公募の例外とする。4番、家賃等、近傍、類似住宅の例などを参考に設定したいと思います。家賃と共益費、駐車場の使用料という形をとりたいと思います。5番、住宅の明渡しですが、入居後、一定期間をめぐりほかの住宅を確保し、明け渡す。努力義務という形で明記したいと、そのように考えております。

以上、資料3の説明を終わります。

小寺委員長

ありがとうございます。それでは、質疑のほうに移りたいと思います。天売と焼尻2つ併せて、どちらが先でもよろしいですし、質疑のある委員の方は挙手にて質問のほうをお願いいたします。

— 主な協議内容等（質疑） — 14:53～15:13

舟見委員 天売団地4号棟、天売団地5号棟、用途廃止をして単独住宅へ転用ということなので、住む方がいらっしゃるということなのでしょうか。確認です。

宮崎課長 お答えいたします。現状では予定としてこういう方がいる可能性があるという部分があるだけでして、正確にまだ、随時募集はしているのだけれども、現状入居したいという希望についてあるわけではないので、今

はそのようになっています。

舟見委員 分かりました。ありがとうございます。

小寺委員長 ほかにございませんか。

平山副委員長 ちょっと教えてください。焼尻のほうで。入居選考、公募の例外となっていますけれども、理解できませんので、説明をお願いします。

宮崎課長 お答えいたします。公営住宅、単独住宅、通常であれば公募をして、その枠内であればそのまま入居できますし、予定を上回る場合には入居選考という形があるのですけれども、焼尻の定住促進団地につきましては、移住、定住といいますが、目的を持った住宅ですので、条件を満たしていれば公募をわざわざしなくても、移住してきたいのだけれどもとか、そういうことがあって初めて入居するとかしないとかというふうになってきますので、そういった状況なので、ほかの住宅と同様に公募する形はわざわざしなくてもいいのではないかなというところがあったものですから、現状としては公募はしないよという考えでいたわけです。

平山副委員長 関連することなのですが、そうすると5番目の住宅の明渡しというのがありますよね。これは、そこに入ったらずっと入っているのではなくて、焼尻にきちんと住宅を確保して、それまでの期間入ってもいいですよという受け止め方になるのですね。

宮崎課長 基本的にはそのような形になろうかというふうに思います。入居されて、一定期間をめぐりにほかの住宅を探すなどして、その後に入りたいよ、移住者が来た場合には明け渡しということが基本になるという状況です。

平山副委員長 そうしたら、入ってきて、住宅を確保する。1か月、2か月で確保できるかもしれないし、建てるとなったら3か月もかかるのですけれども、この住宅が空き家というか、空き室というのかな、なる期間があるというのは考えられますよね。その辺は特に気にしないのかな。

小寺委員長 暫時休憩します。

(休憩 14:58～14:59)

小寺委員長 それでは、休憩前に引き続き会議を再開します。

宮崎課長 お答えいたします。住宅の明渡しの部分につきましては、入居された後にある程度の期間を設けた中で、そこをめどとして、その間にほかの住宅を確保して明け渡すように、努力義務というような形で今のところ想定をしております。

平山副委員長 分かりました。

小寺委員長 ほかにございませんか。

それでは、私から。天売団地の家賃についてです。家賃の細かい設定がほかのところの例をということではか書いていないのですが、大体幾らぐらいになるとか、計算上いろいろ変わってくると思うのですが、今までの公営住宅と変わってくるのか、その辺教えていただきたいのですが。

宮崎課長 お答えいたします。家賃の関係につきましては、住宅の規模ですとか建設年度等も含めて、近くの住宅ですとか似たような住宅ということ参考に考えていきたいと思えます。例えばですけれども、今の天売の公営住宅の時代の家賃のことを申し上げますと、上限としては、広さによるけれども、昭和49年建築の住宅ですと1万2,000円が上限になっていたりします。そのほか築年数、昭和50年の住宅であれば、2DKであれば1万3,700円とか、3DKだったら少し高くなりますが、2万6,000円というような上限もあるので、そういったところも含めて今後詳細詰めたというふうに思っております。

小寺委員長 類似住宅というのは公営住宅の例ということで、民間に貸している方がいるかどうか分からないのですが、あくまでも今までの公営住宅を例にした家賃設定を考えているということによろしいのですか。

宮崎課長 お答えいたします。公営住宅もそうでしょうし、あとは市街地区の単独住宅、他の住宅もありますので、そこ等も見ながら考えたほうがいいかなというふうに思っております。

小寺委員長 最後に、どちらも条例等規則も含めて改正をしなければいけないものかなというふうに思います。予定では11月30日に用途を廃止して、転用については12月1日ですとか、焼尻についても供用開始が12月1日と。そのときまでには条例なり規則とかを詰めて、議会に変更するのではないかなと思うのですけれども、12月前に行う予定で考えているのか、今後のスケジュール的な面はいかがでしょうか。

宮崎課長 お答えいたします。供用開始の時期につきましては、現状12月1日を目指して準備を進めているということでご理解をいただきたいというふうに思います。

小寺委員長 それでは、12月1日までに議会を開催してということではなくて、議会が開催されれば、それに合わせて条例改正をするということによろしいわけですか。

宮崎課長 お答えいたします。そういったタイミングがあれば、そこに合わせて条例提案等していきたいと考えております。

小寺委員長 ほかに質問、ご意見等ございませんか。

金木委員 天売と焼尻と両方一緒に説明されているので私の誤解もあるのかもしれませんが、入居できる対象者は全然違うということでもいいのですよね。天売だと特に条件はないというか、公的な住宅だから住居に困っている人、今島に住んでいる人でも何らかの事情があれば入れるけれども、焼尻のほうは移住、定住だから島外の人が対象ですよね。そういうことですか。確認します。

宮崎課長 お答えいたします。ただいま委員さんおっしゃったように、焼尻につきましては移住、定住という目的を持って、特化した住宅だということ



ご理解をいただきたいと思います。あと、天売につきましては、委員さんおっしゃったとおり、特化したものはないという形で考えております。

金木委員 焼尻のほうは移住、定住のためだということであれば、今後いろいろ道内、全国に向けて、焼尻にどうぞ来てくださいと。こういう住居を用意していますよというようなPRだとか、そういうような計画があるのかなと思うのですが、その辺に向けてはどんな考えなのかなと思います。

宮崎課長 お答えいたします。現状入居資格で考えているのは、島外出身者の方といますか、そういう方が基本にあるのと、詳細が実は検討中という状況ですので、今後詳細詰める部分があるのですけれども。

金木委員 今になって聞くのはどうかと思うのですが、1LDKですよ。となると単身者向けのものになる。ご夫婦で移住しようと思っても、住めないわけではないのですけれども、ちょっと手狭かなと。どうして1LDKになってしまったのかなと思うのですが、その辺の考えはどんなものだったのか。

小寺委員長 担当が違うので。

金木委員 では、いいです。

小寺委員長 暫時休憩します。

(休憩 15:06～15:11)

小寺委員長 それでは、会議に戻します。  
ほかに質疑のある方いらっしゃいませんか。

村田委員 今回の関連なのですが、基本的な部分でいくと移住、定住というふうなことなのですが、逆に言うと私からすると1棟で4戸あるわけで、それだけの移住、定住者が次から次へと焼尻に来てくれればこれにこしたことはないと思うのですが、先ほど言った町外から来てくれる方のためとか

いろんな理由づけを持って、条件の中をもっと緩くして、なるべく空きがないような形で、そこら辺は……

村田委員            せっかく新しい住宅が建ったので、有効に活用できるような、そういう形で運営、運用してもらいたいなど。何かあれば。

宮崎課長            お答えいたします。ただいま村田委員さんおっしゃられたようになるべく空きがない形、稼働率の高い形で有効に運営をしていきたいなどというのは私も思いは同じですので、そのように考えているところです。

小寺委員長          ほかにございませんか。(なし。の声) ないようなので、以上をもちまして今回の常任委員会を終了したいと思います。どうもありがとうございました。