

令和元年 斜里町議会定例会 12月定例会議 全員協議会会議録

令和元年12月18日（水曜日）

開会 午後3時25分

閉会 午後4時29分

◇ 斜里町公営住宅等長寿命化計画（素案）について ◇

●金盛議長 会議規則第125条により、全員協議会を開きます。本日の案件はお示しのとおりですが、まず、一点目の、斜里町公営住宅等長寿命化計画（素案）について説明を求めます。鹿野財政課長。

●鹿野財政課長 （斜里町公営住宅等長寿命化計画（素案）について 内容説明 記載省略）

●金盛議長 説明が終わりましたので、質疑を受けます。ご質疑ございませんか。久野議員。

●久野議員 この冊子は、よく調べてできていると思います。全部読みましたが、70ページに総括した結果というかそれを見たら一目瞭然でわかるようになっています。

ストックの関係で道営住宅が36戸含まれていない。それが将来的にその数がどのように影響するのか、どのように考えているのかお聞かせ願います。

●金盛議長 鹿野財政課長。

●鹿野財政課長 57ページをご覧くださいと思います。素案の状態では若干わかりづらい状態のままになっています。この公営借家の部分ですと、公営住宅と一般賃貸住宅並びに道営住宅ということで公営借家が入っていると理解すると、国勢調査とこちらで押さえている数字に若干誤差があり、公営住宅入居者数ですと平成27年度は495という数字でした。これに一般賃貸住宅の40と道営住宅の36を加えると571という数値になります。国勢調査との若干の差は何で出てくるのかは明確になっていませんが、571と仮定した場合でも率としては、世帯のうち10.8%になります。先ほど申し上げた11パーセントという数値を目安としたいということがまず一点です。

この考え方ですと、R11の時点で、この計画の最終地点では、今回の計画では505という数字になっています。505ですが、道営住宅は含まれないので36が足されて541という数字になります。これは、公営借家が510となっていますが、こちらは入居世帯数になるので、現在のところおおむね95%程度の入居率で考えると、537戸が必要になります。おおむねこちらの数字としては、計画の最終段階で道営住宅を足して541という数字になるので、かなり近い数字になると考えています。

●金盛議長 久野議員。

●久野議員 70ページの、建て替え、長寿命化改善と出ていて、用途廃止となっています。光陽南は建て替えの考えだと思います。斜里町のまちづくりの中で、公住の再配置における町なか居住施設のコンパクトなまちづくりの意味合いで、ほかの町では、港町中央団地のように現在の同じ場所ではなく、そういったところに住むところを分散させるという考えをもっているところもあります。光陽南は、そういうものは関係なく同じ場所で建て替える計画でしょうか。

●金盛議長 鹿野財政課長。

●鹿野財政課長 現在の時点で、現地建て替えの想定です。

●金盛議長 久野議員。

●久野議員 全て残る戸数の最低居住面積はクリアしているかどうか知りたいです。居住面積水準があり、単身者で25平方メートル、2人以上の所帯で10平方メートル×所帯人数プラス10平方メートルという基準になっています。これは将来的には全てクリアできるという考え方でしょうか。

●金盛議長 鹿野財政課長。

●鹿野財政課長 資料の中で1戸あたりの平米数等もお示しましたが、基本的にこちらの中で2DKの狭い形になっている住宅は、著しく老朽化が進んだ住宅ということになるので、そういう意味では、今回の用途廃止になると全てクリアすると考えています。

●金盛議長 久野議員。

●久野議員 バリアフリーについてお聞きします。最近の待機者ということで、昔は数十名待機していたが、昨年度は4戸のみでした。車いすの使用状況等もここに出ていました。身障者というか車いすで入りたいという方で待機されている、すぐに入れる状況はどうなっていますか。

●金盛議長 鹿野財政課長。

●鹿野財政課長 バリアフリー化は、先ほど22ページの資料に基づいてご説明しました。これは以前からのバリアフリーの項目で、これをクリアしていくことを一つの目標にしてきました。ただ、車いすの方がこれがあるから全て大丈夫かという、お風呂の状態や中で車いすで回れるかとなると、全てこれでクリアできるわけではありません。現状としては、車いすご利用の方も1階の住宅ならよいというレベルの方もいますし、新しくできた新光北や朝日のような1階建てで段差がない形で、中に入れて中でも回れる住宅を希望される方もいます。

全て入れているのかというと、現状としてはほぼ待機者はいない状況です。今の段階では1名が待機者となっていますが、その方については部屋の広さで合致しないので待機している状況です。基本的にはおおむね入れている状況になっています。

●金盛議長 他、ございませんか。櫻井議員。

●櫻井議員 将来的に建て替える、あるいは用途廃止の部分で、久野議員の質問と少し関

連しますが、今後、その公営住宅に住む必要のある人、住む年代層に関しての分析などはできているのでしょうか。移動手段がない方が今後増えてくると、公営住宅としても住みにくいのではないかと。住み続けたい、満足傾向の部分、将来的にもここに住みたいですかという説明で、49ページを見ると、峰浜の100%は、おそらく一人か二人の方のお話だと思います。港町中央の方は、住み続けたいという傾向が強いです。これを見ると今住んでいるところも、長いこと住んでいて高齢になって外に出られないという交通の便とリンクしてくる状態があるのか。生活するために必要な買い物に行くなどを見据えた港町中央のほうが、将来的に必要とする方が便利なところを目指す傾向が強くなるのではと思います。その辺の分析などは、この計画の中ではどこかで読み取ることができますか。

●金盛議長 鹿野財政課長。

●鹿野財政課長 その辺りは若干読みづらい点かと思います。先ほど申し上げた高齢者がいる世帯が、25ページで表になっています。団地による傾向はこちらで読み取れると思います。

入居者の傾向ということで、雑ばくな言い方になりますが、新望岳並びに港町が非常に人気があり待機者も多いところでした。両方に共通するのは高層階で、エレベーターがあり比較的店舗に近い。特に新望岳については、すぐそばにAコープがあることで、そちらを希望される方が非常に多かった。

一方で、光陽東団地などは特徴的かと思いますが、周りに店舗がなく場所的に若干不便で、高齢者にとっては住みづらいところになると思います。逆に光陽東はお子さんを持つ世帯が多く高齢化率が低い状況にあると理解できると思います。

新光北や朝日は、低層階で両方に人気がある。周りに店舗があるわけではないですが、比較的動きやすいようなつくりということでの人気と理解できると考えています。

●金盛議長 他、ありませんか。木村議員。

●木村議員 先ほどの久野議員と関連しますが、40ページの車いすの状況で説明の中で、公営住宅の中がバリアフリー化が完全にされていない部分、浴室などいろいろな部分である。かえで東も1階に住んでいても車いすは使いにくい状況もあります。考えなければいけないのは、民間の住宅との差別化というか民間の住宅でバリアフリー化して住宅も全部整備することは、なかなか民間ではでき得ないと思います。一般の健常者の方々が民間に住むのは、基本的にアパート経営でやっていると思います。その中でどうしても民間に住めない方、虚弱体質や車いす、バリアフリー化でないと大変な方。

もう一点は、高齢化社会になってきて居宅介護サービスを受けなければならない。介護サービスはヘルパーさんがしっかりやってくれると思いますが、それでもサービスをしやすい住宅が求められるのではないかと。ヘルパーさんの部分もありますが、なかなかサービスがしにくい、ちょっとした段差や浴槽の高さがある部分を、逆に配慮すべき。民間住宅と差別化していく必要が今後あるのではないかと。そこら辺の視点が今後の計

画の中で反映されるのかお聞きしたいと思います。

●金盛議長 鹿野財政課長。

●鹿野財政課長 バリアフリー化の部分で、充実をどう図っていいのかになります。そういう意味では、頭を悩ませているのは、入居率が高いので空き住戸を作れないことです。政策的空き住戸を、今後、かえで東もそうですが作っていかねば内部改修の手が入れない。内部改修をするにしても、すでに配管等で考えると交換時期を迎えているので、それらでいうと基本的には棟ごと改修を進めていく必要があると考えています。

入口の階段などに手すりを付けるなどは住みながらでも大丈夫ですが、住みながら大規模な設備や配管等は困難なことという、それらを今後計画的に進めていくことを、今回、この計画に盛り込む必要があると考えています。それらも含めて、この後年次的な計画に向けて検討を進めていきたいと考えています。

そういう意味では、先ほどストック量ということでお話をさせていただきましたが、単純にこの数だけではなくそれらの政策的空き家の部分も今後含めて検討していくことになります。

●金盛議長 木村議員。

●木村議員 確認ですが、説明資料の52ページに、全面的改善内容の部分で、北海道が出しているマニュアルが出ています。サン・コーポラスも福祉対応型にする形でしょうが、ウトロだけではなく改善していく部分では、こういうマニュアルが出ていますので、より一層質の高い改善にしていきたいと思います。

●金盛議長 鹿野財政課長。

●鹿野財政課長 議員おっしゃるとおり、これは国のほうでメニューとして出されています。これらの改修を行う際に補助をするという意味です。53ページに主な改善メニューが出ています。これまででいう下の長寿命化のメニューを中心にしかできていないです。この中で、く体や屋上、外壁等の改修はこれまで行っています。重複しますが内部改修に手が付いていないので、この中でいうとBやAの部分のメニューに載っているようなことはされないでいる状況です。政策的空き家等も計画的に作りながら棟改修を進める必要があるだろう。全体の数のコントロールと併せてそういった改修も適宜行うような形でできるだけ近づけたいと考えます。

●金盛議長 他、ありませんか。櫻井議員。

●櫻井議員 政策的空き家、具体的にうちの町の場合、長寿命化の改善に取り組む、改修していく場合、どういう形で対応する方法などがあるのでしょうか。それはどのような形で考えていますか。

●金盛議長 鹿野財政課長。

●鹿野財政課長 次の段階として年次計画の形で表に落としていきたいと考えています。政策的空き家については、内部改修等、建て替えも含めて行う数年前から、その棟につい

ては新たな入居者は入れない形で、5年程度を想定していますが、それらの年数をかけて戸数を減らした上で、最終的にはそこにまだお住いの方には、同じ団地の中で別な棟に移っていただいて、その棟を改修、建て替えの対象の建物については空きの状態を作る形を想定しています。そこで新しく建てたら別の棟に移っていただいた方にお戻りいただいたり、別な棟から入っていただいて次の空きを作る形を順次進めていく形になるかと現在想定しています。光陽南もそうですが特にかえで東は規模が大きいので、その辺りは年数をかけて早め早めに計画を立てて進めていく必要があると考えています。

●金盛議長 櫻井議員。

●櫻井議員 かえで東などの場合、階数が高いので、以前からエレベーターの設置は今の状態では難しいということでした。今後、長寿命化の改善でいうとそういう部分もある程度対応可能と考えてよいのでしょうか。それともそれは最初から無理な状態でしょうか。

●金盛議長 鹿野財政課長。

●鹿野財政課長 かえで東団地については、改修に入るのは令和12年度以降になることで想定しています。今のような満室に近い状態からすぐ取り組むことはできないのが前提としてあります。それより先に光陽南を対応する必要があり、その辺り順次進めていく形で検討したいと考えています。

かえで東の改修、特にエレベーターの問題をどう考えるかは、詳細は来期になると思います。現在、あの建物の作りは、基本的に廊下の部分がないために、そこにエレベーターを設置すればよいという形にはならない。ほかの公営住宅などでも行われていますが、一つは外階段の踊り場というか折り返しの部分にエレベーターを設置することがあります。かえで東の作りだと二つ階段があれば二つエレベーターを設置するというので、かなりの投資になります。もしくは全部中の間取りを変えてしまうような大改修の形にならざるを得ないので、現在の建設とも協議はさせてもらっていますが、そういった形でいくのか、高層階について公営住宅としては廃止する形のいずれかと考えているところです。

●金盛議長 他、ありませんか。山内議員。

●山内議員 この計画は一生懸命に作っていますが、だいぶネガティブで、全ての計画において、社人研の推計を用いながらさまざまな計画を策定して、その中の一環で作っていると思います。例えば馬場町長の起死回生的な行政手腕によって、子育て支援が充実して斜里町が住みたい町全国ナンバーいくつになったなどというところで、若い世代も含めてたくさん人が来るようになった時に、いい意味でこの計画が期待を裏切るというか外れていくのではないかと思います。そういうことを含めて馬場町長は、さまざまな部分でネガティブではなくポジティブなまちづくりを考えていると思いますが、この計画をフレキシブルにその状況になった時には変更していく考えなのか、今こういう計画があるがもう少し環境がよい状況になったところも想定しながら、現段階かたくこういうことを考えているというところがあれば、お聞かせいただきたいと思います。

●金盛議長 鹿野財政課長。

●鹿野財政課長 積極的にいかないような内容になってしまい恐縮です。この計画自体は、必要があれば中間年で、5年で見直しを想定しているのが一つです。もう一つは、全体の量と状況にもよりますが、今想定しているのが、かえで東団地は若干子育て世代が多いとお話をしました。かえで東団地が特別公共賃貸住宅と呼んでいる公営住宅と別な位置付けの形ですが、こちらに2戸なっています。これは所得制限が一定ありますが、公住よりも高い方も入られるような住宅で、こちらは空き状況も見ながら特公賃化を図りたい。

ウトロについても、今状況が変わってきているとお聞きしていますが、高原団地に若干空きが出つつある状況なので、今後の公住の必要度合いを見ながらになりますが、一部特公賃化を図ることも検討したいと考えています。これについても道の許可が必要なので、計画に一部含めた形で作成したいと考えています。

●金盛議長 北副町長。

●北副町長 なかなか将来の推計は難しく、先ほどの一般質問でも総合戦略の2期の部分をどう捉えるかにも関わっていますが、社人研の部分に飽き足らず目標を持って進めたい気持ちはあります。今回の長寿命化計画については、国の補助金を引き出すための前提条件の中で、前段にあったとおりの策定指針が決められていて、残念ながらそこではそれぞれ総合戦略に基づいてということではなく、社人研の推計に基づいた数値の部分で将来推計、人口を求めなさいとなっているので、ここを採用してということになっています。

ただ、今後は、この中にありながらもこの制度を上手く利用していく中では、先ほど光陽東、ウトロ高原にも特公賃を入れていってということがありますが、これらは簡単にいうと公営住宅の整備というだけではなく民間住宅を含めて、所得階層、単身者も含めての対応を両にらみでいかなければならないという考えで進めています。ほかの町のことを例に出して申し訳ないですが、清里町はかなり公営住宅が余ってきている中で、ほとんどが特公賃の扱いをできるようにしているので、うちもそういう部分については、5年後の見直しを含めて柔軟に対応していく考えですが、計画は計画としてここは国に出さざるを得ない部分なのでご理解いただきたいと思います。

●金盛議長 他、ありませんか。若木議員。

●若木議員 団地別の構成の中で、高齢者が好む団地、若い世帯が好む団地がありますが、それぞれの団地ごとのコミュニティというか構成が高齢者ばかりが偏ると、その団地を維持するというか団地にお住まいの人たちに偏りがあるので、高齢者が集まる中でも若い世帯も住めるような構成など、そういう視点での整備計画も必要と思いますが、その点はどうでしょうか。

●金盛議長 鹿野財政課長。

●鹿野財政課長 他の市町村の事例で、一斉にそういう形で整備するところもあります。完全に新規に住宅設備を作っていくことになると思います。実際に高齢者ばかりになるこ

との困難性は、担当としても感じています。可能な範囲で検討したいと思います。

●金盛議長 若木議員。

●若木議員 計画を進める中では、そういう視点を持った計画をした上でやっていくのが必要だと思いました。かえで東団地のエレベーター設置はかなり厳しいと聞きました。若い世帯の方といいましたが、小さいお子さんを持つ方は高層に住まわれると、買い物した荷物と子どもを運ぶのに2度3度階段を上ということで敬遠されるというお話も聞きました。そうすると、ここに住まわれる方はどういう世帯なのかいろいろ想像してしまいます。それで好みというか希望される場所が変わってくるのかもしれませんが、多い世帯が住む団地なので、いろいろな世代が住むことが必要になるので、そういう視点を持った計画も必要かと思い、お話をさせていただきました。

●金盛議長 鹿野財政課長。

●鹿野財政課長 ご意見ありがとうございます。今回の計画に含まれない部分でもありますが、市街地の3分の1は、かえで東団地なので、ここをどうしていくのが担当としても大きな課題と捉えています。

一般的には高層階のほうが若い人が入って、低層階が高齢者というお話もありますが、先般見たネットニュースでも実は逆だということで、小さいお子さんをお持ちの方のほうが、階段で上に上がるのを避けられる傾向にあると伺っています。そういった意味で、近年、斜里町として整備している住宅は平屋建てが中心でさせていただいています。経費の面もありますが、そういった意味では、どちらも住みやすいという部分が、一番管理もしやすいし全体としてもネットワークが作りやすいと考えています。

今回でいうと、光陽南の建て替えが、一つ着手すると挙げさせていただいていますが、詳細についてはまだ時間をいただきながら練っていきたい。数字としては計画に入れさせてもらいますが、こういった形でという部分については、あらためて協議させていただきながらと考えているので、よろしくお願ひします。

●金盛議長 他、ありませんか。

以上をもちまして、斜里町公営住宅等長寿命化計画（素案）についての質疑を終了いたします。

午後4時29分