幕別町公営住宅委員会会議報告（議事録）

日　時　　令和７年５月27日（火）　14時00分～14時49分
場　所　　役場会議室２－Ａ・Ｂ
出席者　　飯田町長
【委　員】吉田正司、千葉薫、佐藤隆幸、笹川務、井田寿美恵、岡﨑節子、
西田由美子、一柳正浩、鈴木亜希子（９名中９名、全委員出席）
【事務局】河村建設部長、松井都市計画課長、吉仲経済建設課長
（住宅係）赤尾係長、石塚主任、阿部主事
（建設管理係）森主査
内　容　　次のとおり

１　開会
町長挨拶

２　議事
議案第１号　委員長の選任について
委 員 長　吉田　正司　委員

議案第２号　副委員長の選任について
副委員長　千葉　薫　委員

報告第１号　令和６年度幕別町公的賃貸住宅の管理戸数と入居状況について
（事務局）
報告第１号「令和６年度幕別町公的賃貸住宅の管理戸数と入居状況について」説明いたします。
「１　地区、種別、団地別の管理戸数と入居状況」についてであります。
表につきましては、令和７年３月末の状況であります。こちらの表の上段の「地区」につきましては、幕別、札内、忠類の３地区ごとに表しております。
次に、「種別」ですが、「公営住宅」につきましては、住宅困窮者で収入が一定基準以内の方を対象とした住宅で、国と町が協力して建設をしております。
また、家賃については入居者の収入、住宅の広さ、建設されてからの経過年数により決定されます。
次に「特定公共賃貸住宅」通称特公賃住宅ですが、公営住宅の収入基準を超える方を対象とした住宅で、単身者用と世帯向けを整備しております。
次に「町営住宅」ですが、町単独で建設している住宅になります。

次に「道営住宅」ですが、北海道が管理している住宅になります。
また上段に戻っていただき、「うち政策空き家」についてでありますが、政策空き家とは、修繕費用が多額にかかる空き部屋や、今後建替えを予定しているために募集停止している部屋、また、建替えに係る移転用のストック住宅を「政策空き家」としております。
なお、入居率は「戸数」から「政策空き家」を除いた値を分母とし「入居戸数」を分子として率を算出しております。

それでは、地区ごとの状況ですが、幕別地区では59棟、300戸を管理し、入居戸数は220戸であります。空室80戸の内、20戸は政策空き家であり、実質空き室は60戸となり、入居率は78.6％であります。

続いて、道営住宅を含む札内地区では62棟、643戸を管理し、入居戸数は550戸であります。空室93戸の内、31戸が政策空き家であり、実質空き家は62戸、入居率は89.9％であります。なお、現在においては、旧あかしや南団地の解体は完了しておりますことを申し添えます。
道営住宅のあかしや南団地、若草町団地、とかち野団地、あおば団地は北海道の管理であるため、町が管理する公営住宅分としましては45棟、350戸、入居戸数は288戸であります。
町管理の空室62戸の内、31が政策空き家であり、実質空き家は31戸、入居率は90.3％であります。

続いて、忠類地区全体では72棟、194戸を管理し、入居戸数は138戸であります。
空室56戸の内、１戸が政策空き家であり、実質空き家は55戸、入居率は71.5％であります。

幕別町全体の公的賃貸住宅は193棟、1,137戸を管理し、入居戸数が908戸であります。空室229戸の内、52戸が政策空き家であり、実質空き家は177戸、入居率は83.7％であります。

「２　事業主体別管理戸数と入居状況」についてであります。
こちらの表につきましては、２ページの状況を幕別町管理分、北海道管理分としてまとめたものであります。
表の上段になりますが、幕別町管理分につきましては176棟、844戸を管理し、入居戸数が646戸となっております。空室198戸の内、52戸が政策空き家であり、実質

空き室は146戸、入居率は81.6％であります。

北海道管理分につきましては17棟、293戸を管理し、入居戸数は262戸であります。
空室31戸の内、政策空き家がなく、入居率は89.4％となっております。
前年の入居率と比べまして、幕別町管理分は、入居戸数の減少により入居率が１.6ポイント減少しております。また、北海道管理分についても０.4ポイントの減少となっております。

「３　管理戸数の推移」についてであります。
こちらは、令和３年度から令和７年度までの幕別町管理戸数の推移であります。
令和３年度と令和４年度の比較では、令和４年度は旧あかしや２棟40戸を解体し、新あかしや南団地２棟16戸を建設したことから管理戸数は852戸で24戸の戸数減となりました。
令和５年度については、新あかしや南団地２棟16戸を建設したことから管理戸数は868戸で16戸の戸数増となりました。
令和６年度については、旧あかしや２棟40戸を解体し、新あかしや南団地２棟16戸を建設したことから管理戸数は844戸で24戸の戸数減となりました。
今年度は、新あかしや南団地２棟16戸を建設し、管理戸数は860戸で16戸の戸数増となる予定です。

なお、下段の計画数計につきましては、幕別町公営住宅等長寿命化計画においての計画数であり、令和４年度までは旧計画に基づき旧南町団地の用途廃止を予定した計画数としており、令和５年度以降は新計画に基づき旧南町団地の用途廃止を後年次へと延期しました計画数としております。
「４　政策空き家の詳細」についてであります。
表のとおり、幕別地区、忠類地区では「用途廃止」を予定しているものや、修繕費が多額によるものを政策空き家としております。
また、札内地区においては、「用途廃止」予定に加え、桂町団地と桂町２団地の改善・集約事業を見据えて募集停止しているものがあります。
町全体では、52戸を政策空き家としております。

「５　定期募集と随時募集の状況」についてであります。
定期募集につきましては、令和５年度までは奇数月に２回目まで募集を行っておりましたが、令和６年５月から定期募集の回数を１回までとして、毎月行っております。

定期募集では、募集期間を設定し、複数応募の場合は抽選により選定をしております。募集期間の後、応募がない場合は、随時受付が可能な随時募集に移行しております。現在では1回目の定期募集で応募がない場合は、即、随時募集に移行しております。

それでは、「定期募集」の状況ですが、令和６年度においては、町営の幕別地区で15件の募集を行い、応募が１件、倍率は0.1倍。

札内地区は21件の募集を行い応募が16件、倍率は0.8倍。

忠類地区は19件の募集を行い応募が１件、倍率は0.1倍。

町営全体では55件の募集を行い、応募が18件、倍率は0.3倍であります。

道営分については56件の募集を行い、応募が15件、倍率は0.3倍であります。

全体としましては111件の募集を行い、応募が33件、倍率は0.3倍であります。

中段以降につきましては、複数応募により抽選となった状況を記載しております。

なお、道営住宅は部屋ごとの募集をしておらず、道営住宅のあかしや南（一般世帯向け）は３部屋の募集に対して２件の応募があり、部屋を決めるための抽選をしたものということです。

随時募集についてご説明いたします。定期募集で応募がない住宅を随時募集としております。

令和６年度の「入居」の欄をご覧ください。令和６年度中に随時募集において入居した戸数は、公営住宅で24戸、特公賃で３戸、町営住宅０戸で合計27戸であります。

令和６年度の「年度末募集」の欄をご覧ください。年度末時点で募集している戸数は、公営住宅で27戸、特公賃で７戸、町営住宅で１戸の合計35戸であります。

６ページから９ページまでは各地区の住宅の位置図となります。

６ページ目が札内地区、７ページ目が幕別地区、８ページ目が忠類地区、９ページ目が糠内地区となります。

以上で説明を終わります。

【主な質疑応答】

（委　員）

応募者の世帯、年代別の統計はありますか。

（事務局）

今は手元にありませんが、データはあります。次回はご用意いたします。

（委　員）

子どもがいる世帯が入れる大きい部屋を増やした方が良いのではないかと思います。

空き部屋の大きさが分かる資料はありますか。

（事務局）

今は手元にありませんが、データはあります。次回はご用意いたします。

近年は、世帯向けの３ＬＤＫの部屋の方が応募が少なく、余りがちな状況であると把握しております。

（委　員）

若い世代が増えてほしいと思っております。

報告第２号　令和６年度幕別町公営住宅整備事業について

（事務局）

「報告第２号　令和６年度幕別町公営住宅整備事業について」説明をいたします。

「１　あかしや南団地整備事業について」であります。

あかしや南建設事業につきましては、令和２年度に基本・実施設計業務を実施しており、令和３年度から令和８年度の期間において建替えを進めております。

建設につきましては全10棟80戸で鉄筋コンクリートの２階建て住宅であります。

住戸タイプにつきましては、１棟８戸のうち２ＬＤＫを６戸、３ＬＤＫを２戸として、団地の南側から順次、建設を進めております。

令和６年度につきましては、７号棟及び８号棟を建設し、５号棟及び６号棟の舗装整備を実施いたしました。

既存住宅の解体につきましては、新しい住宅の建設と解体工事の敷地が重複しないよう、令和３年度、４年度、６年度と２棟ずつ解体を進め、令和６年度で旧団地の解体工事は全て完了しております。

なお、今年度は７号棟と８号棟の外構工事、９号棟と10号棟の建設工事を行います。

また、令和６年度に建設された７・８号棟16戸と、今年度建設する９・10号棟16戸の合計32戸については、長寿命化計画で改善・集約を行うこととして位置づけしている桂町・桂町２団地の入居者の移転先として確保したいと考えております。

以上で説明を終わります。

【主な質疑応答】

（委　員）

自動車の平均駐車台数はどの程度でしょうか。２台持っている人が多いと思いますが、駐車場の整備はどのような考え方でしょうか。

（事務局）

春日東団地、桂町西団地以降に建設した団地は、来客用などを含めて戸数の１．５倍の駐車台数を用意しております。１戸あたり１台分は必ず駐車できるようになっております。

協議第１号　令和７年度の公営住宅整備事業について

（事務局）

「協議第１号　令和７年度の公営住宅整備事業について」ご説明いたします。

それではまず、公営住宅の整備や維持管理をするうえで、令和５年３月に策定しました、幕別町公営住宅長寿命化計画について説明させていただきます。

「１　幕別町公営住宅等長寿命化計画とは」の（１）計画の目的についてであります。

幕別町の地域事情や公営住宅等の入居者ニーズを勘案したうえで、公営住宅等の活用手法、改善や建て替えなどを、団地や住棟別に定めることで、安全で快適な住戸の形成や、長期的な維持管理、ストック戸数の適正化を図ることで、効果的な公営住宅等の管理運営を目的としています。

（２）の策定状況でありますが、先ほど申し上げましたとおり令和５年３月に策定し、令和５年度から令和14年度までの10年計画となっており、５年ごとに見直しをしております。

次に、「２　泉町団地改善事業について」ご説明いたします。

泉町団地は今年度１号棟から４号棟全棟の改善に向けた実施設計を行います。現在の計画では、来年度から令和10年度にかけて、屋上や外壁断熱改修や窓サッシの交換などの改善工事を実施していく予定です。この工事は移転を伴わず、入居したまま行う予定です。

以上で説明を終わります。

【主な質疑応答】

（委　員）

泉町団地は改善後にエアコン設置ができるようになりますか。

（事務局）

近年設置要望が多いことや、温暖化による環境変化のため、エアコンの設置についても計画しているところであります。

協議第２号　旭町東団地の屋上防水工事の公営住宅等長寿命化計画への追加について

（事務局）

「協議第２号　旭町東団地の屋上防水工事の公営住宅等長寿命化計画への追加について」ご説明いたします。

旭町東団地は、平成17年から19年にかけて３棟36戸を建設したものであります。

屋上はウレタン防水によって施工されたものでありますが、防水が剥がれている部分が点在しており、劣化が進行している状況です。

近年、雨漏りや、すが漏りが頻繁に発生していることから、防水を全面改善することが必要です。

この全面改善は、概算で１棟あたり20,000千円が見込まれることから、交付金を活用することといたします。

このため、公営住宅等長寿命化計画の軽微な変更を行い、令和８年度には着工できるように進めていく考えであります。

資料１をご覧ください。公営住宅等長寿命化計画の様式１実施予定一覧では、旭町東団地は令和５年から令和14年まで事業の予定がなく空欄でしたが、令和８年度に３棟まとめて改善することとし、資料１のとおり変更したいと考えております。

以上で説明を終わります。

【主な質疑応答】

（委　員）

旭町東団地はいつ建設されましたか。

（事務局）

平成17年から19年にかけて建設されています。屋上防水の補償は10年とされています。

これまで必要部分のみを都度修繕しておりましたが、近年頻繁に雨漏りなどが発生するため、国の交付金を活用し、一括して補修したいと考えております。

（委　員）

他の団地はどうなっているのでしょうか。国の交付金の補助率はどのくらいでしょうか。

（事務局）

今年度実施設計をする泉町団地も屋上防水の改善を行う予定です。国の交付金の補助率は45％であります。