

第1回下川町総合計画審議会（快適環境・地域づくり部会） 会議録

日 時 令和5年10月11日（水）

18：40～20：00

場 所 総合福祉センター「ハピネス」

快適環境・地域づくり部会

山崎副部会長、川島委員、奥村委員、藤原委員

《建設水道課》

齋藤課長、平田課長補佐、豊島係長、西本主査、磯部技師

▽施策項目「住宅」

事務事業名「公営住宅維持管理事業」

町 : 内容説明

委員 : 未収金については行革推進会議の時にも聞いたが、他の部会からも質問があった。これまでどのような対策を講じていたのか。かなりの額の未収金があるが、今後どのような対策を行っていくのか。

町 : これまでは督促状、電話、訪問等を実施し、過年度の滞納額が大きい方については分納計画を立てて徴収を実行してきたが、現段階で計画通り徴収ができていない状況である。今後の対応として、令和5年度からは現年度の滞納繰越が無いよう、きめ細かく徴収を進めていきたい。現年度の繰り越しを無くした上で、過年度の滞納を少しずつ減らしていく。徴収の担当が一人だと担当が変わった際に徴収が滞ることもあるので、管理・維持係で共通の認識を持ったうえで、各担当で徴収を進めていきたい。

委員 : 家賃を払わない人の中には払わないという意思を持っている人も思う。徴収も大変かと思うが、滞納が積みあがると財政にも関わってくるので、しっかりと共有して実施して欲しい。事務事業の評価で一応の成果が得られたとあるが、評価の理由は何か。

町 : 事業の目的として、住宅セーフティネットの中心的役割を担っており、この部分で一定の成果が得られたとしている。

事務事業名「町営住宅維持管理事業」

町 : 内容説明

委員 : 町営住宅バイオマスボイラー委託管理業務はどこに委託しているのか。

町 : 下川町エネルギー供給協同組合に委託している。

委員 : 決算額が 537 万円で、そのうちバイオマスボイラー管理委託が 104 万 5 千円だが、その他は修繕料等か。

町 : 修繕や手数料等である。

委員 : どのような修繕があるか。

町 : 水栓からの水漏れ等の小さいものからボイラー故障による取替等大きなものまで様々ある。雨漏れが発生した場合は屋根の改修も実施している。

委員 : 基本的には入居者負担にはならないのか。

町 : 躯体部分に関して、経年劣化は町の負担で修繕するが、入居者が故意または誤って破損したところは入居者負担になる。

委員 : ボイラーも躯体部分になるのか。

町 : 町で設置している設備なので経年等、利用者の責を負わない破損に関しては町の負担になる。凍結させてしまった場合などは入居者の負担になる可能性がある。

町 : 町営住宅については昭和 40 年代から 50 年代に建てられたものがほとんどで、水道管も凍結しやすくなっており、給湯ボイラーも設置から 20 年超えているものもあり、いつ壊れるかわからない。

委員 : 退去したところで入居させないところもあると思う。空き室が外から見てわかるところがある。二軒長屋で両方退去したら除却という計画なのか。

町 : 下川町公営住宅等長寿命化計画の中に 30 年間の計画があり、それに則り除却・改修・新築を進めている。

委員 : 住宅が足りない状況にあって、古い住宅をペット専用に使っている町もある。移住も町長の政策にあったと思うので、今後計画に入れたら良いと思う。

町 : 昨年度の行政評価でも意見をいただき、検討したが、町で管理する住宅と

してペットを入れるのは難しい。壁床の破損で退去時に入居者負担が大きいものになり、費用を払っていただけないケースもある。普通財産にして売却し、個人の持家にするケースは可能かと思うが、現段階では難しい。

委員 : 先日の北海道新聞に当麻町かどこかで、古い町営住宅でペットを連れて移住したい人向けの住宅として改修し好評とのことだったので、考えてもらえればと思う。

町 : 他市町村の事例を調べて検討する。長屋だと中にはペットが嫌いな人もいるので、差別化を図らなければならない。

委員 : 鳴き声の問題もあるので、ペット専用の住宅にするしかない。

委員 : 以前、収入申告書の配布時に草刈りのチラシも入っていたと思う。ペット禁止の案内文書を入れることは可能か。

町 : 昨年の6月に草刈りの案内文の追加でペットの説明の文書を入れている。今年も入れている。ペットの説明だけだとおかしいと思われるかもしれないので水道凍結の件も入れてある。

委員 : 凍結しやすい場所も教えてほしいと思う。ボイラーを凍結させたとかもある。

町 : ボイラーは細い管がたくさんあるので凍結で壊れやすいし、修理も高い。

町 : 入居時にボイラー凍結は自己負担になると説明しており、水落としの方法がわからなければ連絡をもらうようにしている。職員が水落としの方法を教えている。

委員 : 公営住宅で隣に住んでいる人が床下の小窓のようなところを夏は空けて冬は閉めることを知らなかったのを教えたことがある。

町 : 入居時には説明しているが、忘れているかもしれない。

委員 : 移住者の人はどこまで町が対応するかがわからない。

事務事業名「公営住宅整備事業」

町 : 内容説明

委員 : 新たに住宅を増やすことはないのか。

町 : 基本的には古い住宅を壊して新しい住宅を建て替える方向である。公営住宅については将来に向けて若干減少する計画である。

- 委員 : 決算額が事業見直しの時より材料費高騰などで上昇しているか。
- 町 : 材料費の高騰はあるものの、工事予算内には収まっている。
- 委員 : 令和3年度の見直し事業調書では令和4年度の計画が7,800万円であったが、1,000万円ほど増額している。
- 町 : 令和3年度に元町団地C棟を建設したが、コロナ禍の影響によりボイラーが年度内に納入出来ないことになり、1,400万円程度を令和4年度に繰り越している。
- 委員 : 公営住宅建設時に事業費の抑制のためにプロポーザルを利用するという意見を出したことがあったが、プロポーザルで建設した例はあるか。
- 町 : 公営住宅に関しては通常の入札のみだが、町営住宅ではあり、教育課の予算で中学校の校長住宅をプロポーザル、買取事業で取得した。
- 委員 : 建設されているものか。
- 町 : 建設されており、今年度から供用開始している。
- 委員 : 建設費抑制効果はあったか。
- 町 : 民間活力・民間技術の利用により工事費の抑制効果を狙い、プロポーザル事業を実施した。
- 委員 : 今後もプロポーザル事業を利用する予定か。
- 町 : 一つ一つ検討していく事にはなるが、町営住宅に関しては実施の可能性はある。公営住宅は補助金の関係もあり、難しい点はある。
- 委員 : 末広団地の屋根塗装はノーマルな塗装か。
- 町 : フッ素樹脂塗装という高耐久塗装である。
- 委員 : 断熱の効果はなく、高耐久のものか。
- 町 : 断熱効果はない。高耐久で雪の滑りを良くする。

事務事業名「町営住宅整備事業」

- 町 : 内容説明
- 委員 : 公営住宅は必要戸数を減らしていくとのことだが、町営住宅は必要戸数を確保できていないと記載してある。町営住宅は増やすのか。
- 町 : 特に教員住宅であるが、教育課との打ち合わせで、町に住みたいが住宅が無く住めない教員が一定数いるとのこと。町に住みたい教員が希望通り住

むことが出来るようストック形成をしなければならないので、増やす方向である。今年度、教員住宅の設計委託業務が発注されている。

委員 : どこに建設されるのか。

町 : 定住促進住宅の南側に建設予定である。

委員 : 1棟のみか。

町 : 来年度に1棟建設し、次年度にもう1棟建設したいと考えている。

委員 : 将来、教員の数が減り、一般の方に貸すことはあるか。

町 : 教育課との話し合いで、児童・生徒数の減少で教員の数が減ることがあまりないとのことなので、ストックが余ることは考えにくい。

委員 : 古い南町町営住宅は教員住宅だったと思うが、現在教員は住んでいないのか。

町 : 現在は住んでいない。

委員 : 退去したら建て替えを考えるのか。

町 : そうなる。

委員 : アスベスト調査委託業務は終了しているのか。

町 : 幸町4棟、南町4棟、上名寄2棟の調査を実施しており、外壁に関してはアスベスト含有していないとのこと。

委員 : アスベスト対策の工事をする予定はあるのか。

町 : 今回の調査は除却工事の際にアスベストが含有されていると工事費が上昇する恐れがあるので、その先行調査である。住宅で使われている可能性があるアスベストは飛散の可能性が少ないので、入居時のアスベスト対策の工事予定はない。

委員 : 消防住宅は今年度除却予定か。

町 : 来年度、1棟除却予定である。

委員 : 一の橋あかつき団地の除却はどうなったか。

町 : 来年度の除却予定だったが、入居者の引っ越し先が見つからず、除却を延期する。

町 : 令和7年度もしくは8年度に除却予定である。

委員 : 住んでいる人が優先である。

町 : 除却後の建替え予定がないので、急ぐ事業ではない。

事務事業名「快適住まいづくり促進事業」

- 町 : 内容説明
- 委員 : 事業内容の見直しはどのようなものか。
- 町 : 今年度、すでに予算上限の1,500万円に到達しており、事業を締め切っている。予算の執行状況がわからなく、補助を使いたい時に使えない場合があると議会から指摘があった。町民周知について丁寧にして欲しいとのこと。執行状況の公表等の条例改正をしていきたい。今後、課内で検討し、理事者からも意見をもらい、適切に執行できるようにしていきたい。
- 委員 : 額の変更ではなく、周知の徹底を強化するということか。
- 町 : 以前は補正で青天井に補助をしていたが、財政的にも厳しいので既定予算の範囲内で実施していきたい。
- 委員 : 周知徹底してもすぐに満額に到達したらフェアでないとか周知が足りないとか言われかねないのではないか。
- 町 : 過去の事例では、申込者が多数いて合計補助上限額が予算額を超えてしまった時は、予算額を人数割して補助金を出したこともあり、そのような手立てはできるかと思う。こういったことも踏まえて検討していきたいと思う。
- 委員 : 年度初めに補助申請を計画していれば良いが、半年後に改修したいと思っても締め切っている場合もあると思うので、どうやっても不公平感は生まれるが、良い仕組みがあればと思う。新築の3件は町内事業者か。
- 町 : 制度の条件が町内事業者施工である。
- 委員 : 町内事業者が減ってきており、なかなか建てられない状況もあると思う。
- 委員 : 中古住宅の改修のニーズが高い印象がある。リフォームだったら移住できそうという方がタウンプロモーション推進部に来ている。予算のバランスも考えることが出来ると思う。
- 委員 : 改修も町内事業者限定か。
- 町 : そのとおり。

事務事業名「空き家対策総合支援事業」

- 町 : 内容説明
- 委員 : この事業も予算上限が決まっているか。
- 町 : 決まっている。
- 委員 : 現在、締め切っているか。
- 町 : 予算額 2,700 万円に対し、予算残額が 583 万 7,000 円ある。
- 委員 : 問い合わせは多いか。
- 町 : 4 月から 6 月までの問い合わせが多い。今の時期は落ち着いている。
- 委員 : この事業で除却した方が補助額の上限が大きかったと思う。
- 町 : 補助割合 4/5 で補助上限 80 万円である。
- 委員 : 快適住まいづくり促進事業の解体が 1 件あるが、空き家対策の事業を使わなかったのか。
- 町 : 特定空き家になっていないためである。
- 委員 : 特定空き家とはどのようなものか。
- 町 : 基本的には周囲の環境に悪影響を及ぼす住宅である。内部の状況ではなく、外部の状況で周囲に危険を及ぼす可能性を総合的に判断して特定空き家の判定を行う。
- 委員 : 空き家になっている期間も関係するか。
- 町 : 空き家になってから半年以上が該当する。
- 委員 : 建設水道課で判断するのか。
- 町 : そのとおり。建築技師 2 人で判定している。

事務事業名「空き家対策総合コーディネート事業」

- 町 : 内容説明
- 委員 : 決算額の内訳を教えて欲しい。
- 町 : 委託業務 1 件のみである。
- 委員 : 人件費か。
- 町 : 空き家バンクのサーバーレンタル料等経費、出張費や謝礼金等あるが、人件費が主なものとなる。
- 委員 : 国道支出金は地域おこし協力隊の予算か。

- 町 : 地方創生推進交付金である。
- 委員 : コーディネーター育成とあるが、地域おこし協力隊の期限が3年であるが、3年後の対策はどうなっているか。
- 町 : 空き家コーディネートマニュアルを作成し、事業の継続をする。
- 委員 : 地域おこし協力隊が引き続き事業を実施するのか。
- 町 : 移住担当者の考えによる。
- 委員 : 課題に住宅担当と移住担当の連携強化とあるが、目的に移住は記載されていない。移住者は家を探しに来ていて、移住と住宅の事務所が同じなので困ってはいないと思う。むしろ課題はすでに住んでいる町民への対応が必要ではないか。移住者に比べ公平性に欠けている情報発信をしているのではないかとの声もある。町のホームページから空き家バンクにたどり着かない。町の事業であるなら調べたときにすぐたどり着けるようにして欲しい。以前に空き家対策担当に、住民向けに情報を流してほしいと話したら、マッチング事業で斡旋してはいないとのことで、情報を出せないと言われた。事前登録が必要と言われたが、タウンプロモーションで移住者は教わるかもしれないが、町民は知らない。その部分で公平性を欠いたり、不満が出てくるのかと思う。
- 委員 : 店をやりたいと思っているが情報が無く、別の人が欲しいと思っていた建物を買っていた事例もある。ペットを飼いたいけど空き家無く、公営住宅でペットを飼っているケースもあると思うのでペット問題の解決にもつながるのではないかと。空き家バンクを通さずに個人間で空き家の売買をしているケースが何件かあると聞く。マニュアルを作ったところで事務局の担当職員の人間関係が出来ていないと情報を取れないので引き継ぐのは難しいのではないかと。
- 委員 : コーディネーター育成になるのか疑問がある。
- 委員 : 建設水道課職員の方が情報を持っている可能性もある。マニュアル作成だけでは事業が持たないかもしれないと不安になる。
- 委員 : 家を売りたい人が一定期間空き家バンクで公表することはできないか。
- 町 : 斡旋業者ではないので法的に疑問があるが調査する。空き家バンクの登録の周知も考える。

委員 : なるべく不満が出ない形にするためアドバイス等も行って欲しい。

委員 : 公営住宅募集チラシに空き家の情報を記載できれば周知の公平感はあると思う。

町 : 検討していきたい。

委員 : 空き家施策の担当はタウンプロモーション推進部所属職員か。

町 : 下川ふるさと開発振興公社に委託している。

委員 : 委託事業ではなく、町職員が実施する考えはあるか。

委員 : 現在の職員がいなくなっても公社に委託することになるか。必要な場所ではあるので、町の姿勢を示してもらいたい。