

令和3年11月26日

清水町議会議長 桜井 崇 裕 様

清水町議会総務産業常任委員会
委員長 鈴木 孝 寿

所 管 事 務 調 査 に つ い て

常任委員会活動として行う所管事務調査について、このたび調査を終えたので、その結果を下記のとおり報告いたします。

記

1. 調査事項 町営住宅及び移住支援住宅等の現状について

2. 調査期日 令和3年10月29日、11月1日

3. 調査の結果

第6期清水町総合計画において総人口の推移で示されているとおり人口減少が進行する中、本町における住宅事情の現状を聞き取り将来への考え方について把握するために調査を実施した。10月29日には、総合計画に基づく人口減少への対策・対応としての移住支援住宅及び移住体験住宅の現状を聞き取り、担当課である商工観光課の説明を受け調査を行った。11月1日には、町営住宅等の現状を聞き取り、担当課である建設課の説明を受け調査を行った。

調査に当たっては、町営住宅（北星団地・清樺団地・東団地・清和団地〈木造〉・御影単身者住宅・北熊牛貸付住宅）及び移住体験住宅（移住体験住宅1号御影・同2号清水）、移住支援住宅（1号清水・2号御影）を現況調査し、その後、各課より説明を受けた。

【建設課】

建設課においては、町営住宅・特定公共賃貸住宅・貸付住宅（町単独住宅）の３種類の住宅を所管している。本町において、町営住宅は、清水市街地に９か所、御影市街地に３か所、特定公共賃貸住宅は、御影単身者住宅として１か所、貸付住宅（町単独住宅）は、企業向けとして清水市街地に２か所、個人向けとして農村地区に８か所ある。

町営住宅の入居率は、平成２８年度の８９．６６％に対し、令和３年度は７７．６６％で減少傾向にある。特定公共賃貸住宅の入居率は、令和２年度は４１．６７％と低かったが、入居要件を一部見直し令和３年度は６２．５０％となり回復傾向に転じている。一方、民間賃貸住宅がこの５年間で５２棟２５８戸が建設されており、入居の選択肢が増えていることが、町営住宅等の入居率の減少の１つの要因として考えているとのことである。当然ながら建設年度が新しいほど入居率は高く、古い建物になるほど新規入居者の応募率は下がるが、その要因の１つとして、古い建物においてはボイラー設備・浴槽等を入居者が設置することを条件とし、また、古い建物ほど内装やサッシ等を含め経年劣化が著しいことから、入居希望が少ないとの説明を受けた。一方、御影地区は世帯向け住宅の需要が大きいことから入居率は高めに推移している。

町営住宅の今後の見通しとして、建替や解体については、町営住宅等長寿命化計画に基づき既に着手・予定されているものもあるが、未定のものについても今後、補助事業を活用しながら進めていけるよう検討している旨の説明を受けた。既存住宅の改修については、一部団地における屋根の防水を除き、これまでに屋根、外壁の改修については一通り完了しているとのことである。比較的新しい町営住宅にはボイラーや浴槽等を設置し入居者が入りやすい状況を順次行っており、今後も継続して行う考えはあるものの、全てに設置するかどうかについては、１戸当たりの改修費用を考えるとその費用対効果について更なる考察が必要であるとの説明を受けた。また、今回現地を見なかった他の団地も含めて、今後、集約を見据えた全体の見直しが必要であるとの説明を受けた。

建設年度の古いものについては入居率が全体の５０％程度のものもあるれば、新しい団地等においてはほぼ１００％の入居率のものもある。人口減少が今後続くことが予想される中で、現状４７０戸を管理する町

営住宅のうち、22%程度が利用されていない状況を考えると、集約は今後必要なことと考えられる。しかしながら、町営住宅は福祉の役割が非常に大きく、集約に際して問題となる点は中心部からの距離であったり、家賃であったりと多岐にわたる。それらを踏まえた中で、現在入居されている方々との対話と共に、町全体の都市計画を考えた上での対応が必要である。

【商工観光課】

商工観光課においては、移住体験住宅・移住支援住宅の2種類の住宅を所管している。現状における移住体験住宅・移住支援住宅については、旧教員住宅等の用途を変更し、移住体験住宅2戸（清水地区1戸・御影地区1戸）、移住支援住宅5戸（清水地区2戸・御影地区3戸）の運営を行っている。移住体験住宅は最大1か月間、移住支援住宅は最大1年間利用ができ、その後において定住・移住につなげることを目的としている。

現状においては令和元年度から3年度までの間で、31件が移住体験住宅・移住支援住宅を利用し、そのうち4世帯が町内に住宅取得・新築等による定住（予定）者であり、5世帯が賃貸住宅等に入居して生活しているとの説明を受けた。

本町に移住を希望する世帯が多くいる一方、町内には世帯向け賃貸住宅が少ないのが現状であり、これまでに入居先の確保ができなかったために対応できないこともあったとのことであり、移住体験住宅・支援住宅が現状それぞれ2戸・5戸の管理戸数で限りがあるため、今後、その住宅確保についてが喫緊の課題であるとの説明を受けた。また、移住希望者が多い中、住宅事情と共に「働く場所」の確保も課題として残り、今後は町内事業所との連携や情報交換を行い、定住・移住に向けた総合的なアプローチが必要であるとのことについても説明を受けた。

【総括】

・建設課

町営住宅に関しては、古いもので建設から50年を経過し、平成10年以降に建てられた団地の戸数は80戸で全体の17%程度と、全体の

老朽化は否めない。古い団地については入居率から考えて、集約することが今後の課題である。しかし、利用者の状況や今後の考え方、個人の意向は尊重されなければならない。公営住宅は、基本的には公共の福祉の原則に基づいて考える必要がある。また、人口減少は今後も進み、明確な都市計画が今後必要になる。仮に団地が無くなれば周辺住宅へも波及し、地域・町内会等への影響も場合によっては生じる。既に人口減少の予想もある中で、今後計画を早期に進めるために方向性を示す必要性を強く指摘する。

- ・ 商工観光課

移住体験住宅・移住支援住宅については、平成 28 年の災害において 1 棟流失してから現状においては、北海道からの払い下げ住宅や教員住宅を活用して行っているが、その数は現状の利用者数から考えて今一度見直す必要性がある。また、利用に際しては、無用なトラブル防止のために、町内会等と利用者との合意の下、最低限の利用者情報を共有し健全な運営を心がける必要がある。

- ・ 全体を通じて

町営住宅の在り方や定住・移住のための住宅政策について今回調査を進める中で、町が所有する住宅については、所管する課の責任でそれぞれ管理していることが分かった。今回の調査対象にないものの、教育委員会所管の教員住宅、農林課所管の住宅、更に総務課所管の住宅などがあり、町における住宅政策を考えるのに当たって、各課の連携は今後必要である。しかし、各課の連携がより必要と感じるものの、現況としては組織そのものの機構の見直しが必要と感じる。本来、町営住宅は福祉政策であり、定住・移住は人口ビジョンにおける政策である。また、民間のアパート等の住宅や町内全体に点在する空き地・空き家の状況も加味しなければならず、清水町内全体の大きな課題として今後取り組む必要性を強く感じた。以上のことを踏まえ、総合計画を基に今後具体的なアクションプランを展開しなければ、総合的な住宅政策の方向性が定まらなると考える。

以上、総務産業常任委員会の所管事務調査の報告とする。

別紙資料

【建設課所管】

○町営住宅

団地番号	団地名称	建設年度	管理戸数	供用戸数
1	清和団地	S 43・47・48、H 26・27	124	69
2	宮の森団地	S 49・50	36	36
3	北星団地	S 62・63、H 1・2・3・ 4・5・6・7・8	88	88
4	清樺団地	S 46・56・60・61	40	36
5	若松団地	S 57・58・59	24	24
8	太平団地	S 44・46・49・51	28	10
9	西都団地	S 40・43	16	3
14	東団地	S 51・52・53・54・55	124	124
15	鉄南団地	S 53・54・55・56・57・58	28	28
16	新日の出団地	H 12・13	14	14
17	日の出団地	H 14	10	10
18	わかば団地	H 24	22	22
19	さくら野団地	H 30・R 1・2	6	6
合計			560	470

○特定公共賃貸住宅

団地番号	団地名称	建設年度	管理戸数	供用戸数
40	御影団地	H 7・10・11	24	24

○貸付住宅（企業向け）

団地番号	団地名称	建設年度	管理戸数	供用戸数
50	公苑東町住宅	S 53	3	3
51	清和住宅	S 52	12	12
合計			15	15

○貸付住宅（個人向け）

団地番号	団地名称	建設年度	管理戸数	供用戸数
52	旭山住宅	S 57・60、H 4・5	4	4
53	人舞住宅	S 51・54・56・60	4	4
54	美蔓住宅	S 57・58・59・61	4	4
55	松沢住宅	H 5・7・8	3	3
56	下佐幌住宅	S 55・H 3・6	3	3
57	下人舞住宅	S 58・H 3・5	3	3
58	北熊牛住宅	H 7・8	2	2
59	熊牛住宅	S 54・57・58・59・H 6	5	5
合計			28	28

【商工観光課所管】

○移住体験住宅

名称	地区	建設年度	構造
移住体験用住宅 1 号	御影	S 60	木造平家建
移住体験用住宅 2 号	清水	S 62	木造平家建

○移住支援住宅

名称	地区	建設年度	構造
移住支援住宅 1 号	清水	H 10	木造平家建
移住支援住宅 2 号	御影	H 4	木造平家建
移住支援住宅 3 号	御影	H 4	木造平家建
移住支援住宅 4 号	清水	H 10	木造平家建
移住支援住宅 5 号	御影	H 4	木造平家建