

平成30年度 第1回 北見市住宅マスタープラン策定委員会 議事録

◎日時	平成30年6月14日（木） 午後1時30分～午後2時45分
◎場所	北見市役所北2条仮庁舎別館 第2会議室
◎出席者	審議会：一條委員、石澤委員、越膳委員、河合委員、柴田委員、清野委員、高橋(清)委員、高橋(真)委員、橘委員、辻委員、近江委員、小林委員、平野委員 (欠席者：武澤委員、照井委員) 事務局：因都市建設部長、小原都市建設部次長、関山建築課長、今泉総務課長、佐々木公営住宅建設係長、横山機械設備係長、高倉電気設備係長、山口公営住宅管理係長、嶋原係員、笹原係員 傍聴者：0人

(事務局)

定刻になりましたので、ただいまより、平成30年度 第1回住宅マスタープラン策定委員会を開催いたします。

委員のみなさまには、大変お忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。

私、本日の進行を務めさせていただきます、都市建設部次長の小原と申します。

お手元の次第により進めさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

それでは、委員会の開催に先立ちまして、北見市長より委員の委嘱状を交付させていただきます。

それでは、市長がテーブルの前に伺いますので、恐れ入りますが、お名前をお呼びましたら、その場でご起立の上、委嘱状をお受け取りいただきますようお願い致します。

それでは、市長よろしくお願いいいたします。

<委嘱状交付>

(事務局)

ありがとうございました。なお、本日、委嘱しました委員の皆様のご任期につきましては北見市住宅マスタープラン設置要綱に基づき、本日から平成31年3月31日までとなっておりますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、北見市長 辻直孝よりご挨拶申し上げます。

(北見市長)

みなさまには、北見市住宅マスタープラン策定委員会委員のご就任を賜り、また、本日第1回目の委員会ということで、大変お忙しい中、お集まりいただき誠にありがとうございます。

また、日頃より、北見市の住宅政策に対しまして、深いご理解とご協力をいただいておりますことに、この場を借りてあらためて御礼申し

上げたいと存じます。

さて、平成25年度に策定しました住宅対策の基本的な方向や具体的な施策の方向性を示す「北見市住宅マスタープラン」につきまして、今年度で中間年の5年が経過したことや、全国計画や北海道住生活基本計画の見直しを踏まえ、社会情勢の変化や、新たなニーズへの対応など、一層効果的な施策の推進に向け見直しを行うこととしており、本市の住宅審議会を拡充した当策定委員会を設置し、その審議をお願いするものであります。

現在、住宅セーフティネットの要であります公営住宅につきましては、各自治区において、地域特性を活かした公営住宅の整備を進めているところであり、民間住宅対策については、「住宅エコ改修補助事業」、「不良空き住宅等除却補助事業」などの取り組みを進めているところであります。

一方、現在、策定中であります第2期北見市総合計画では、急速な人口減少・少子高齢化への的確な対応や多様な交流の促進などを図るとともに、地域特性を最大限に活かしながら、コンパクトで効率的なまちづくりへの転換が必要とされています。

委員の皆様におかれましては、今後の住宅政策の方向性について、皆様の経験や、ご活躍されている分野でのお知恵をお借りし、忌憚のないご意見をいただきながら住宅マスタープランの見直し、策定にご尽力いただきますようお願い申し上げます。

どうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございました。誠に申し訳ありませんが、市長につきましては、他の公務のため、ここで退席させていただきますことをお許

しいたきたいと思います。

<市長退席>

（事務局）

それでは、ここで、現在、出席いただいております委員は13名でございます。武澤委員、照井委員につきましては、都合が悪く欠席する旨の連絡を受けておりますので、併せてご報告させていただきます。

次に、初めての委員会ですので、本日委員をお願いしました皆様に、自己紹介をお願い致します。一條委員から時計回りでお願い致します。

（一條委員）

皆様大変ご苦勞様でございます。北見市民生委員児童委員協議会会長をさせていただいております一條と申します。今後ともよろしくお願いいたします。

（石澤委員）

端野自治区の石沢電気商会の石澤と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

（越膳委員）

北見市女性国内研修つどいの会の副会長をやっております越膳恵子と申します。内容は何もわからなくてここにいますけれども、できる事はやりたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

（河合委員）

ほぼボランティア活動で民生委員や観光ボランティアや、市の活動しながら過ごしています。河合邦子と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

（柴田委員）

労働組合の集まりであります連合北海道北見地区連合会副会長をやっております柴田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

（清野委員）

留辺蘂商工会議所専務理事の清野でございます。よろしくお願いいたします。

（高橋(清)委員）

北見工業大学の高橋と申します。よろしくお願いいたします。

（高橋(真)委員）

F設計工房の高橋と申します。よろしくお願いいたします。

いたします。

（橋委員）

常呂町町内会協議会の橋です。よろしくお願いいたします。

（辻委員）

北見商工会議所の副会頭をやっております辻と申します。よろしくお願いいたします。

（近江委員）

公益社団法人北海道宅地建物取引業協会北見支部長をやっております近江強と申します。よろしくお願いいたします。

（小林委員）

北海道建築士会北見支部理事をやっております小林と申します。よろしくお願いいたします。

（平野委員）

北海道オホーツク総合振興局建設指導課の平野と申します。よろしくお願いいたします。

（事務局）

ありがとうございました。続きまして、事務局の自己紹介をさせていただきます。

<事務局挨拶 記載省略>

（事務局）

それでは、この後の議事の進行であります。最初に委員長と副委員長を決める必要がございますので、委員が決定するまでの議事進行を都市建設部長が務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

（都市建設部長）

それでは、委員長、副委員長の選出までの間、議長を務めさせていただきます。「北見市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱」第4条第1項の規定に基づき、「委員会には委員長及び副委員長を置き、委員の互選により定める。」となっております。

選出方法について、何かご意見ございませんでしょうか。

<委員より「事務局一任」との声>

（都市建設部長）

事務局一任との声がありましたが、よろしいでしょうか。

<委員より「異議なし」の声>

それでは、事務局の案はございますか。

（事務局）

それでは、事務局案について、ご報告させていただきます。

委員長には北見市住宅審議会の会長であります辻委員、副委員長には同審議会の副会長であります柴田委員をお願いしたいと考えております。

（都市建設部長）

事務局より、委員長に辻委員、副会長に柴田委員との案が出されました。承認される方は、拍手をお願いしたいと思います。

< 拍 手 >

（都市建設部長）

ありがとうございます。それでは委員長には辻委員、副委員長には柴田委員が承認されたので、よろしく願いいたします。

それではこれで、議案第1号の審議は終了といたしたいと思います。

次に新しく委員長に就任されました辻委員には、要綱第6条第2項の規定によりまして、委員長が議長となり議事を進めていただきますので、委員長、副委員長におかれましては席を移動していただきますよう、よろしく願いします。

それでは、ただいま決定いたしました辻委員長よりご挨拶いただきたく存じます。

よろしく願いいたします。

（辻委員長）

皆さんこんにちは。先ほども申し上げましたけども私は、北見商工会議所の副会頭をやっております辻と申します。市長とも同じ名前ですが親戚ではありません。

実は住宅審議会の会長も仰せつかっておりますけども、なにせ勉強不足といえますか、ここにはおみそれたプロもいらっしゃいますけれども、皆さんと一緒に勉強させていただきたいと考えております。

我々が小さいときにはマイホームブームというのがありまして、それからアパートができ、公営を含めた団地が建ち、今はマンションとあつという間に住宅事情が変わりました。ただ、全部が建て替えの時期に入っているということで、時期が経つのが早いと感じます。

今はご承知のように核家族化が進んでおりま

して、更なる人口減と高齢化ということで、住宅事情も相当様変わりしてきているということでございます。今は建てるというよりも所有者不在の建物や、廃屋など、そういった問題にお金がかかるという時代になってきており、相当時代が変化してきているように個人的には考えております。

この策定委員会、今までずっとやっておりますけれども、このような時代背景の中で、見直しも含めまして、新たなまちづくりのために貢献されることを皆さんにお願い申し上げましてご挨拶とさせていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

それでは議事を進行させていただきたいと思っております。まずはレジメにそいまして、報告第1号の「北見市住宅マスタープランの策定」について事務局よりご説明願います。

（事務局）

それでは、私から、お手元の資料1の「北見市住宅マスタープラン」につきまして、ご説明申し上げます。

この度の住宅マスタープランの策定は、平成25年度に策定いたしました現北見市住宅マスタープランの見直しとして行うもので、その経緯や見直しにあたっての基本的な考え方、また今後のスケジュールなどにつきまして、ご説明をさせていただきます。

はじめに、1ページ、1.「計画の目的と見直しについて」でございますが、住宅マスタープランは、市町村が地域の特性に応じた住宅施策の推進を図るため、その地域の住宅事情の現状分析や、課題の整理を行い、住宅対策の基本的な方向や、具体的な施策の展開方向などを定めるものでございます。

現行の北見市住宅マスタープランは、平成25年度に、見直しを行ったものでございますが、今年度で中間年の5年が経過することから、全国計画や北海道住生活基本計画の見直しを踏まえ、社会情勢の変化や、新たなニーズへの対応など、一層効果的な施策の推進に向け見直しを行うものでございます。

次に、2.の「計画の位置付けについて」でございますが、住宅マスタープランは、北見市総合計画を上位とする住宅分野の基本計画であるとともに、国や道の計画と整合を図りながら、北見市の都市計画、福祉、環境分野における関連計画との連携による施策の展開方向を定める総合的な住宅・住環境づくりのための計画として位置づけるものでございます。

次に、3.の「計画の期間について」でございますが、現北見市住宅マスタープランは、平成35年度を目標とする10年間を対象として

おりましたが、今回の見直しにあたっては、概念図にありますとおり、平成31年度から40年度までの10年間を新たな計画期間として予定しております。なお、国や道の住宅施策や、北見市の関連施策などの動向を踏まえたうえで、中間年での見直しを行ってまいりたいと考えております。

次に、4.の「検討メニューについて」でございます。(ア)から(オ)の記載の項目につきまして、検討を行ってまいりたいと考えております。

次に、2ページ、5.の「策定体制について」でございますが、フロー図にありますとおり、事務局を都市建設部建築課とし、庁内調整会議において、課題の整理と関連計画との整合を図るほか、「住宅マスタープラン策定委員会」を設置し、道とも連携を図り、策定を進めてまいりたいと考えております。

最後に6.の「今後のスケジュールについて」でございますが、策定委員会での審議や庁内調整会議などで、検討を進め、当委員会にも中間報告させて頂きながら、取りまとめを行い、パブリックコメントを実施しまして、平成31年3月末までに策定を完了してまいりたいと考えております。

資料1については、以上でございます。

続きまして、別紙の住宅マスタープラン概要版を参照頂きたいと存じます。現行の住宅マスタープランですが、様々な住宅施策の課題に応じ、長期的な視点を持って北見市が目指す方向性を示すものとして、4つの基本目標を掲げています。

1つ目は、多様な居住ニーズを実現する住まいづくり、

2つ目は、誰もが安全に安心して暮らせる住まいづくり、

3つ目は、環境循環型社会の実現に向けた住まいづくり、

4つ目は、良質な住宅ストックの形成と活用、

これらの基本目標に対して、28の実施方を定め、各施策（63の施策）を推進してきたところであります。

見直しにあたっては、アンケート等を活用し、住宅事情の問題点や市民の意識の実情を把握し、各施策に反映して行きたいと考えております。

資料2の市民アンケートについては、担当係長より説明させていただきます。

（事務局）

次に、アンケート調査についてご説明いたします。「資料2」をご覧ください。

アンケート調査は、計画の見直しにあたり、市民の意向や民間賃貸住宅の動向を把握するため、市民の方を対象とした「市民向けアンケート」と市内の不動産業者を対象とした「事業者向けアンケート」を行うもので、実施時期につきましては、6月配布、7月回収を予定しております。

それぞれのアンケートの内容について、ご説明させていただきます。

はじめに、市民向けのアンケートについてご説明いたします。「1.北見市の住宅施策検討に係るアンケート」「(1)アンケート調査の目的」についてでございますが、広く市民の意見を把握し、反映した計画とすることを目的とし、市内で起きている住宅事情の問題点や市民の意識の実情を明確にするために行うものでございます。

次に、(2)アンケート調査の対象者でございますが、実施地域は北見市全域、標本数は各自治区の合計で1,000部程度とします。対象者は住宅・まちづくりに関連のある団体の市民の方とし、調査方法は、団体の事務局へ配布依頼し、職員が事務局へアンケート票を回収に伺う予定です。

次に、「(3)アンケート調査の内容について」でございますが、選択式と一部記述式で行います。

I. 回答者自身や住宅の状況について、性別、年齢、職業、家族構成、住宅の種類、居住年数現在の住宅に入居した理由などについての設問です。

II. 住宅や等の満足度について、部屋数、居住性、安全性、コスト、住環境に関する選択式による設問です。

III. 北見市の住宅施策及び制度の認知度について、必要な住宅施策や北見市が今後推進すべき施策について、選択式による設問です。また、北見市で実施している住宅関係制度の認知度、利用したことのある制度、今後利用したい制度についての選択式の設問です。

IV. 今後の住まいについては、将来の住み替え意向や、将来の住宅の活用予定、住み替えを考える理由などについて、選択式による設問です。

V. 土地・住宅に関する情報については、土地・住宅に関する情報の入手に対する満足度や方法についての、選択式による設問です。

VI. まちなか居住については、まちなか居住の推進の賛否について選択式と記述式によるもので、「まちなか居住エリア」を位置づけている北見自治区を対象とした設問です。

そのほか、北見市全体についての考え方についての自由回答の設問により構成されていま

す。

次に、事業者向けアンケートについてご説明いたします。「2. 北見市の住宅施策検討に係るアンケート」

「(1) アンケート調査の目的」についてでございますが、市内の民間賃貸住宅の空家状況やニーズを把握し、住宅施策に関する民間事業者の意向を把握するために行うものでございます。

(2) アンケート調査の対象者でございますが、実施地域は北見市全域、標本数は120程度とします。対象者は市内の不動産業者とし、宅建協会様、全日本不動産協会様へ配布予定でございます。調査方法は、団体の事務局へ配布依頼し、ファックスまたはEメールにより北見市へ直接提出していただきます。

次に、「(3) アンケート調査の内容について」でございますが、選択式と一部記述式で行います。

I. 回答者（事業者）について、会社名や事業内容についての設問です。

II. 民間賃貸住宅のニーズについて、民間賃貸住宅を探している入居希望者の年齢層などの属性、住宅を探す際に重視する条件について、選択式による設問です。

III. 入居対象者の限定状況については、入居者を限定または対象外としている物件の有無やその内容・理由について、選択式と一部記述式による設問です。

IV. 民間賃貸住宅の空家の状況について、1年以上空家となっている住宅の自治区別の戸数や原因について選択式による設問です。

V. 住宅関連制度の認知度について、国や北海道、北見市が実施している住宅関係制度の認知度、利用したことのある制度、今後利用したい制度について選択式による設問です。

VI. 借上市営住宅制度について、民間賃貸住宅を市が借り上げ、市営住宅として供給する借り上げ市営住宅の事業者の応募意向について選択式による設問です。

簡単ではございますが、市民向けと事業者向けのアンケートについてご説明させていただきましたが、アンケートは前回同様皆様が所属しておられる各団体にもご協力いただきまして、実施していきたいと考えておりますので、本日お集まりの委員のみなさまには、所属していただく団体の事務局などにご周知いただくと、大変助かりますので、ご協力のほどよろしくお願いたします。

私からは以上でございます。

(辻委員長)

ただいまの「北見市住宅マスタープラン」と

「アンケート」について、説明がありました。が、問題が大きすぎて何を質問したらいいかわからないかもしれませんけれども、ご質問・ご意見がございましたらお願いします。何かございますか。

(一條委員)

一般向けのアンケートの対象者が1,000人となっていて、回収については職員が行うこととなっているが常呂から留辺蘂まで職員が全体を訪問して歩いて回収するということですか。

(事務局)

各団体の事務局にそれぞれまとまった部数を配布いたしまして、その事務局に職員が取りに伺おうと思っております。事務局から市民に配布していただきますので、市職員が回収に伺うわけではなく、事務局を通しての回収とさせていただきますたいと考えています。

(一條委員)

回収率を上げるためにこういうことをするのかと考えたのですか。

(事務局)

郵送という形をとるよりは、直接事務局にお伺いいたしまして、直接受け取ったほうが回収率の向上につながるのではないかと考えておりますのでそのような手法をとろうと考えております。

(一條委員)

事業者向けのアンケートに関して、団体に配布しFAXまたはEメールにて回収するとなっているがEメールで回答をもらうのであれば、最初からEメールで配布しEメールで回答をもらったほうが事業者はやりやすいのではないのでしょうか。

(事務局)

市から事業者にアンケートを依頼するわけですが、依頼先のEメールアドレスを存じ上げないため、まずは協会の事務局から事業者に配布していただき、記名式になっているため直接北見市に提出していただこうと考えています。

(一條委員)

前回同様の対象者数、対象事業者数となっているがこの対象数で調査に適した資料の作成はできるのでしょうか。

(事務局)

前回同様の対象数にしたのは、回収率が高く

サンプル数としても十分だろうということで決定しました。

（辻委員長）

そのほかございませんか。なければ感じたことでもよろしいですがありませんか。不動産業者としてなにか近況ですとか、感じ取られることがありましたら意見ををお願いします。

（近江委員）

事業者向けのアンケートについて、対象者は市内不動産業者、私も宅建協会北見支部は網走市、北見市、紋別市で110社の会員であります。あともう1団体の全日本不動産協会というものがありまして、そちらは私が周知している限りでは、北見市と網走管内で20社ぐらいだったと思います。合計で130社あり、一人でやっている方、複数人、大人数でやられている方などもおります。先ほどおっしゃったように、宅建業界は110社あるのですが、会報や案内文を出す際に、返事をもらうときは、Eメールが多いのですが、やはりお年が召した方で、FAXや紙のほうがいいという方がまだ数名いますので、その辺が行き届かないことがあるのではないかとこのことと、今日は宅建協会北見支部ということで来ていますけれども、全日の業者様はお見えになっていないのですが、全日の方にはご案内するのですか。

（事務局）

別途、ご案内したいと思っております。

（近江委員）

私も株式会社セクトという不動産賃貸管理業界仲介をさせてもらっているのですが、毎月、セミナーを大家さんに対して開催していますが、これからの賃貸経営はどうかのとか、いろいろな形で、うちの賃貸管理部や、賃貸仲介している店長などが2～3人の家主さんと呼んで、これからの賃貸経営はなかなか厳しいというようなことを話しています。私どもの調査では、民間のアパート住宅が約16,000戸で入居率が約77%、入居の部屋が約12,200戸ありますが、空き室がアパート、マンション、借家を含め3,500～4,000戸程度空いている状況です。私どもの会社の株式会社セクトが現在、約4,800戸管理させていただいており、入居率が93%、空き部屋が330戸となっております。あと大きくやっているところだと常口さんとかアパマンショップさんとかその辺を合わせると3,500～4,000戸民間のアパートが空いていると認識しております。空き室状況についてはその程度かなと思います。

（辻委員長）

公営住宅の関連で大雑把で結構なので公営住宅は今どのような方向で進んでいるのか教えていただけますか。

（事務局）

公営住宅につきましては現在のところ、市営住宅で4,500戸程度所有しております。北見自治区内ですと、道営住宅が500少々あり、全体で約5,000戸程度有しているという状況でございます。

道営住宅につきましては、常盤町の方で建設が進められていますけれども、そちらの子育て支援住宅では、そういった方を優先的にいれている現状であります。そして1階部分にはサテライト的な子どもが集う集会室を設けられている状況にあります。

北見市については建て替え事業をメインでやっております。

基本的には新規で供給するというのではなく、先ほどのアンケートにも出てきましたが、借上げの市営住宅という制度を使いまして、いわゆるまちの中に民間のオーナーさんが建てた住宅に対し、一定程度補助をいれ、それを市営住宅として借り上げるといった手法で3棟142戸まちのなかに供給してございます。

それと直営の建て替えについては自治区それぞれ現在行っております。

北見の自治区では高栄団地をやっております。平成12年からやっておりますが、まだ事業が完了しないという状況でして長期にわたっている状況であります。

常呂自治区につきましても昨年古い公営住宅を用途廃止いたしまして、昔の病院の跡地に集約いたし、建設をさせてもらったところです。また、バス路線沿いということもあり、なるべくそういった交通の便のいいところで、適地を探し、ある程度団地を集約し、建設をさせてもらったということでございます。

留辺蘂自治区についても今建て替えを行っております。こちらについても移転をさせてもらいました。なるべく便利のいいところに移してございます。JR留辺蘂駅のすぐ目の前という立地条件のところで行っております。

端野につきましても現在地のところで親交団地を木造の公営住宅として、建て替え事業をまさにやっているところでございます。それが5年計画の3年目ということでして、あと2年ほどで建て替えが終了するという状況になってございます。

（辻委員長）

改めて何か質問はありませんか。他に質問がなければ、本日の議案審議を終了させていただきます。

それでは、次第の5その他ですが、事務局より補足説明があります。

よろしく申し上げます。

（事務局）

3点ほど連絡事項がございます。

1点目は委員報酬についてですが、「北見市特別職の職員の報酬及び費用弁償等に関する条例」に基づき、委員の皆様へ委員報酬と交通費が支給されることとなっております。事前に送付致しました「委員報酬振込口座」を回収させていただきますが、お持ちになれなかった方は後ほどお申し出下さい。また、職場等の関係で不都合がございます方はお申し付けいただけましたら対応致します。

2点目は近隣の指定駐車場に駐車した方は駐車券をお渡ししますので、事務局にお声かけください。また、本日お配りした住宅マスタープランは、既にお持ちの方もいらっしゃると思いますので、ご不要な方は机の上に置いてお帰り下さい。

3点目は次回開催予定ですが、9月頃を予定しております。詳細が決まり次第、ご案内したいと考えておりますので、よろしく願い致します。

以上でございます。

（辻委員長）

ありがとうございました。9月頃開催されるということですが、事前に資料は配付されるということなので、ご覧になりまして、ご意見賜りたいと思います。先ほど言い忘れておりました申し訳なかったのですが、副委員長は柴田さんにやらせていただきますので最後によりしくお願い致します。最後に柴田さんにしめていただきたいと思います。

（柴田副委員長）

副委員長を仰せつかりました柴田と申します。しっかりと住宅事情なり問題点をこの1年間議論し、よりよいものにして行政で活かしていただきたいと思いますので、よろしく申し上げます。

（辻委員長）

みなさんありがとうございました。

（都市建設部長）

辻委員長、柴田副委員長ありがとうございました

また、皆様には貴重なご意見、ご指摘をいただきありがとうございました。これから1年にわたり、ご審議を賜るわけでございますけれども、次回アンケート調査あるいは北見市の現状等を資料として議題に上るわけですがけれども、皆さんそれぞれの立場、分野での貴重な経験値等から忌憚のないご意見をいただければと思っておりますので、どうぞよろしく願いしたいと思えます。

それでは、以上をもちまして、第1回の策定委員会を終了させていただきます。本日はご多忙のところ本委員会にご出席いただきましてありがとうございました。