

平成26年度 第1回 北見市住宅審議会 公開議事録

日	時	平成26年10月24日(金)午後1時30分			
場	所	農業委員会事務局 一階会議室			
出席者	委員	川畑委員、汲田委員、斉藤委員、柴田委員、茶木委員、辻 委員、林 委員、矢萩委員(欠席委員:岡田委員、小橋委員、高橋委員、松金委員)			
	事務局	都市建設部 佐藤部長、松本次長、川島主幹 都市建設部総務課 石川課長、泉谷係長、山口 建築課 関山課長、横山係長、辻			
	その他				
議	事	報告第1号「道営住宅の事業主体変更について」 報告第2号「北見市公営住宅等長寿命化計画の見直しについて」			
会	議	結果	報告完了。		
主	な	議	事	内容	<p>1. 都市建設部長 挨拶</p> <p>2. 変更委員紹介(事務局)</p> <p>佐藤委員 平成26年12月31日付で辞任 新たに林委員を委嘱。 石澤委員 平成26年3月31日付で辞任 新たに松金委員を委嘱。 任期は前任者の残任期間となる。</p> <p>3. 審議会開催(進行:委員)</p> <p>報告第1号「道営住宅の事業主体変更について」(事務局)</p> <p>北見市では、高栄団地の建替え事業の一環といたしまして、北海道と新規道営住宅の建設要望や道営・市営の混在団地を解消し維持管理サービスの均一化を図ることを目的に、道営住宅の事業主体変更について協議してきた経過があり、平成23年4月1日に若葉団地・高栄第3団地緑にある10棟264戸のうち6棟168個の事業主体変更を行ったところであります。</p> <p>今般、常盤町1丁目に道営住宅の建設が決定され、平成30年の完成に向け計画が実施されたため、来年4月1日に残りの昭和50年から昭和56年に建設された4階建て1棟24戸の住宅4棟、合計96戸が対象団地となり、「建物、用地を合わせまして無償譲渡」という条件で、道と協議が整い事業主体変更を実施するものであります。</p> <p>対象住戸の位置につきましては、資料の位置図で緑色を赤枠で囲っている住棟となっており、それぞれの住棟の概要につきましては、資料の下段に記載し</p>

ております。

事業主体変更の管理形態でございますが、入居者の方がこれまでオホーツク総合振興局へ提出していた毎年の収入申告書や各種届出書類などは、すべて北見市へ提出することとなり、修繕や退去などについても北見市で対応することとなります。

家賃につきましては、公営住宅法に基づき算定されますので、現在の家賃と同程度となる見込みでございます。

また、入居契約については、北見市との間であらためて必要となりますので、詳細事項が決まり次第、入居者の方々へお知らせし説明会などを行う予定でございます。

なお、手続きにつきましては、入居者の方々にはできるだけ負担がかからないようにしたいと考えております。

質疑応答：なし

報告第2号「北見市公営住宅等長寿命化計画の見直しについて」（事務局）
この度の公営住宅等長寿命化計画の見直しは、平成21年度に策定いたしました現行計画について見直しを行うものです。

今回の審議会では、見直しの基本的な考え方と、「公営住宅等ストックの現状分析」までを取りまとめましたので、その内容の説明をさせていただき、次回、来年2月頃に具体的な活用計画などの説明をさせていただきたいと考えております。

はじめに、2頁「1 計画の目的と見直しについて」ですが、本計画は、公営住宅等の現状を把握し、将来の公営住宅等の需要や役割を見極め、既存公営住宅等について、建替・改善等の整備、及び維持保全、用途廃止等、適正な活用手法と活用計画を定め、公営住宅等ストックの有効活用及び長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげることを目的とするものです。

北見市では、旧計画である「公営住宅ストック総合活用計画」を平成17年度に策定し、平成18年3月の合併後も新市の計画として引き継ぎましたが、国の制度改正に基づき、平成21年度に現行の公営住宅等長寿命化計画として見直しを行ったところです。

本計画については、長期的な視点をもって策定することが必要であることから、計画策定から5年が経過することや、上位計画である住宅マスタープラン

の見直しを昨年度行ったことなどから、新たに平成27年度から36年度までの計画として見直しを行うものです。

次に、「2 計画の位置付けについて」ですが、北見市住宅マスタープランは、昨年度、国や道の計画と整合を図りながら、関連計画と連携した住宅分野における基本計画として見直しを行いました。

本計画は、この「北見市住宅マスタープラン」と整合を図り、さらに長期的視点をもって見直しを行うものです。

次に、「3 計画の期間について」でございますが、現行計画は、平成31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、平成27年度から36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、概ね5年ごとに計画の見直しをすることとし、社会情勢の変化、国や道の住宅施策の動向、及び事業の進捗状況により、必要に応じて見直しを行っていきたいと考えております。

次に、3ページ、「4 主な検討メニューについて」ですが、メニューとしましては、「① 公営住宅等ストックの現状分析」「② 公営住宅等ストックの課題整理・活用手法の選定方針」「③ 公営住宅等ストックの活用手法の選定・活用計画等」に3項目を想定しております。

これらについて「5 策定スケジュールについて」にありますとおり、段階ごとに各総合支所ワーキング及び庁内連絡調整会議を開催し、策定案を検討し、本審議会及び議会でご審議をいただきながら策定を進め、パブリックコメントを実施し3月に策定を完了する予定としております。

次に、別冊資料についてご説明いたします。

初めに、表紙の裏面にあります目次をご覧ください。

今回の報告としましては、序章の計画の目的から第4章の入居者の意向調査までの5項目となります。その主な内容につきましてご説明いたします。

初めに、1頁をご覧ください。

「序章の計画の目的」につきましては、計画の背景、目的などをまとめております。内容につきましては、ただいま、説明させていただいた内容と重複しておりますので、説明は省略させていただきます。

次に3頁から11頁は、「第1章 関連既定計画における方針」としまして、

関連計画の概要をまとめております。

3頁からは、「上位計画」として、北見市総合計画、及び北見市住宅マスタープランを、5頁からは、「広域関連計画」として、北海道住生活基本計画を、6頁からは、「北見市の関連計画」として、都市計画マスタープラン、中心市街地活性化基本計画などの概要を整理しております。

次に12頁から20頁は、「第2章 北見市の住宅・住環境を取り巻く状況」としまして、北見市の人口や世帯数の状況、住宅ストックの状況、及び居住水準の状況をまとめております。

12頁の「(1) 総人口、総世帯数の状況」ですが、北見市の総人口は、平成12年をピークに減少しておりますが、世帯人員の減少により、総世帯数は増加しております。

13頁の自治区別の状況では、特に留辺蘂自治区において、人口の減少が進んでおります。

次に14頁の「(2) 年齢別人口の状況」ですが、65歳以上の高齢者人口の増加と、15歳未満の年少人口の減少が進んでおります。15頁下段の図表では、平成22年に最も人口の多い60歳～64歳の世代が、現在、65歳を越えており、今後も高齢者人口の増加が予測されます。

次に16頁の「(1) 住宅所有関係別 世帯数の状況」ですが、持ち家と民間借家が増加し、公営借家世帯の割合が低下しております。

17頁の自治区別の状況では、北見自治区と比較して、他の自治区は民間借家の割合が低く、公営借家の割合が高くなっております。

次に18頁の「(1) 住宅の規模の状況」ですが、住宅1世帯あたりの延べ面積は、と平成12年度以降横ばい傾向となっております。公営借家は、北見市で昭和40年代に建設した狭小住宅の建て替えを実施しており、徐々に増加しています。

次に19頁の「(2) 居住面積水準目標達成状況」ですが、最低居住面積水準につきましては、民間借家の達成率が若干低くなっておりますが、達成率は97.2%となっており、ほぼ目標を達成している状況となっております。

次に21頁から56頁は、「第3章 公営住宅等のストックの概要」としまして、管理戸数や、住戸規模・設備、入居者、及び整備の状況をまとめております。

21頁の「(1) 管理戸数の推移」ですが、平成26年8月現在、市内には、市営住宅4,322戸、道営住宅586戸、特定公共賃貸住宅80戸、の計4,988戸の公営住宅等が供給されております。

22頁の自治区別の状況では、北見自治区に3,403戸、端野自治区に307戸、常呂自治区に300戸、留辺蘂自治区に392戸となっております。

次に、24頁の「(2) 入居状況」ですが、市営住宅と特定公共賃貸住宅のうち、空き家戸数は630戸、空き家率は14.3%となっております。なお、建替事業等で募集停止している団地を除きますと、空き家率は6.6%となります。

次に、25頁の「(3) 応募状況」ですが、平成25年度の市営住宅の応募状況は167戸の募集に対し、634件の応募があり、倍率は3.8倍となっております。

自治区別では、北見自治区の実応募倍率が高く、その他の自治区は低くなっております。

次に、26頁の「(4) 構造別・竣工年度別戸数の状況」ですが、市営住宅の構造別戸数としては、耐用年数の長い耐火構造が3,595戸と大半をしめております。

年代別では、築40年となる昭和49年度以前に建設された住宅が502戸あります。また、築30年となる昭和59年度以前の住宅は2,214戸あり、全体の半数をしめております。

次に29頁の「(1) 住戸規模」ですが、市営住宅の住戸面積は、50㎡以上の住宅が3,739戸あり大半をしめております。

住戸型別にみると、単身向けが848戸、2人世帯向けが1,701戸、3人以上世帯1,773戸となっております。

次に32頁の(2) 居住水準ですが 「①入居世帯の居住面積水準の状況」については、市営住宅では、達成割合が99.4%となっており概ね水準を満たしております。

次に35頁の「②住宅設備の状況」ですが、市営住宅では浴室設置については、整備率が高く概ね良好ですが、3箇所給湯、高齢化対応、駐車場の整備率については、低い状況となっております。

中段の図表では、各項目の下に平成21年度の状況を参考として掲載しておりますが、建替事業や改善事業を実施していることから、僅かではありますが、

割合が上がっております。

38頁には、団地別の整備状況の一覧を掲載しております。

次に40頁の「(3) 建物の劣化状況」ですが、簡易耐火構造 平屋建ては499戸全てが耐用年数の30年を経過しております。木造は今後10年以内に54戸が耐用年数を経過し、耐火構造は今後10年以内に耐用年数の1/2の35年を経過する住宅が2,130戸となっております。

次に46頁の「(1) 入居者の年齢構成」ですが、市営住宅の世帯主年齢では、65歳以上の高齢者が39.6%をしめ、世帯主の高齢化が進んでおります。

次に48頁の「(2) 入居者の世帯構成」ですが、市営住宅では、夫婦と子の世帯、高齢単身世帯、ひとり親世帯など多様な世帯が住んでおりますが、単身及び2人世帯が多くなり、世帯の小規模化が進んでおります。

次に51頁の「(3) 入居者の居住年数」ですが、市営住宅の居住年数をみると、20年以上の居住している方が20.0%となっております。

次に53頁の「(1) 近年の建設実績」ですが、北見市では、市営住宅の建替事業や中心市街地での借上市営住宅事業の他、特定公共賃貸住宅の供給など、地域の住宅需要を勘案しながら多様な公的賃貸住宅の供給を行っています。

下段の図には、近年の建設実績、戸数を掲載しております。

次に、54頁の「(2) 改善事業の実績」ですが、近年の改善事業としては、灯油の集中給油配管設備、浴室のユニットバス化、3ヶ所給湯配管設置、耐震改修、外壁改修などの改善などを行い建物の長寿命化と居住性の向上を図っております。

58頁の図表には、自治区別の改善事業の実績を掲載しております。

最後に57頁から64頁は、「第4章 入居者の意向調査」としまして、本年7から8月に実施しましたアンケート調査の結果につきまして、住宅・住環境に対する満足度や、改善要望、住み替えの意向の状況をまとめております。

(2)の調査対象ですが、本計画期間内に建替・改善等の整備が想定される住棟、及び建替事業を進めている高米団地に入居する2,350世帯を対象として調査を実施しております。回答数は849票、回収率は38.0%となっております。

	<p>58頁からは「集計結果」について整理しております。</p> <p>59頁の「(2) 住宅・住環境に対する満足度」ですが、住宅の広さや雨漏り対策、住戸内の安全性のほか、交通や日常の買い物などの利便性に関する満足度は高くなっております。</p> <p>また、住宅の結露やカビ、浴室のほか、堆雪スペースや車の置き場所について、不満の割合が高くなっております。</p> <p>60頁の「(3) 改善要望」ですが、住戸内では、「浴室の改善」の要望が多くなっております。また、共用部では、「灯油の集中供給設備」の要望が多くなっております。</p> <p>次に64頁の「(4) 住み替え意向」ですが、「住み続けたい」の割合が65.9%と最も多くなっています。中段の図表のとおり、世帯主の年齢が若いほど、持ち家などへの住み替え意向があり、年齢の高いほど「住み続けたい」という意向が多くなっております。</p> <p>以上で、「北見市公営住宅等長寿命化計画の見直し」の説明を終わらせていただきます。次回、これらの現状を踏まえ、課題の整理などを行い本計画の策定を進め、住宅審議会へ報告させていただきますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>質疑応答：なし</p> <p>4. 閉会（事務局）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次回開催は2月。 ・現在の委員の任期は平成26年11月30日までであるため、改めて各団体に依頼する。
備 考	<p>当日の議案は都市建設部 総務課の窓口で閲覧できますので、希望する方は北2条仮庁舎4階の窓口へご来庁いただきますようお願いいたします。</p>