

平成28年度 第1回 北見市住宅審議会 公開議事録

日 時	平成29年2月24日（金）午後1時30分	
場 所	北2条仮庁舎 3階 庁議室	
出席者	委 員	石澤委員、河合委員、清野委員、高橋(真)委員、武澤委員、辻委員、照井委員、藤田委員（欠席委員：一條委員、柴田委員、高橋(清)委員、松金委員）
	事務局	<p style="text-align: center;">辻市長</p> 都市建設部 佐藤部長、小原次長 都市建設部総務課 阿部課長、山口係長、松井主査 建築課 関山課長、佐々木主任、嶋原主任
	その他	
議 事	議案第1号「会長・副会長の選出について」 報告第2号「北見市公営住宅の建替事業について」	
会 議 結 果	審議・報告完了。	
主 な 議 事 内 容	<p>1. 委嘱状交付（事務局）</p> <p style="padding-left: 2em;">出席委員8名。欠席者には別途交付済み。</p> <p>2. 市長挨拶</p> <p>3. 審議会開催</p> <p style="padding-left: 2em;">① 議案第1号「会長・副会長の選出について」（事務局）</p> <p style="padding-left: 2em;">事務局の案により会長を辻委員、副会長を柴田委員に決定。</p> <p style="padding-left: 2em;">② 公営住宅の概要について（事務局）</p> <p style="padding-left: 2em;">都市建設部総務課長の阿部でございます。</p> <p style="padding-left: 2em;">北見市公営住宅の概要についてご説明させていただきますので、議案書の3ページをご覧くださいと思います。</p> <p style="padding-left: 2em;">まず、公営住宅の制度について、ご説明させていただきます。</p> <p style="padding-left: 2em;">公営住宅とは、「公営住宅法」という法律に基づき、住宅に困窮する低所得者層に対して低廉な家賃で賃貸することを目的とした公的な住宅です。</p> <p style="padding-left: 2em;">民間の賃貸住宅とは異なり、明確な入居資格があり、世帯収入の上限や、世帯の人数、年齢などによって制限され、入居の可否が分かります。</p> <p style="padding-left: 2em;">昭和26年の公営住宅法においては、法定限度額家賃制度によって入居者の家賃を決定しており、この制度においては、家賃計算の一部に自治体が決定する数値が含まれていました。</p> <p style="padding-left: 2em;">このことにより、当時、市長が家賃を定める際の諮問機関という役割を担っ</p>	

ていたのが住宅審議会でございます。

その後、応能応益家賃制度により定めるよう法改正がされ、現在では低所得者向け住宅という性格がより強く表れた制度となりました。

続きまして、公営住宅の供給についてでございます。

公営住宅は、自治体が国の補助金で建設する「直接建設方式」のほか、定められた基準に沿って建設された住宅を買い取る「買取方式」や、「借上方式」によって供給されています。北見市では、ほとんどの公営住宅が「直接建設方式」ですが、「借上方式」による市営住宅が現在3棟ございます。

続きまして、4ページをごらんください。入居者の募集についてでございます。

市営住宅は北見自治区では1年に4回、5月、8月、11月、2月と定期的に、その都度入居可能な空き住戸への入居者を募集しているほか、端野・常呂・留辺蘂自治区では空き住戸が出る都度に入居者を募集しています。

申込者数が募集戸数を上回った場合は抽選で入居者を決定し、申込のなかった住宅は、随時、先着順の受付を行っています。また、部屋数の多い住戸は「世帯向け」、少ない住戸は「単身向け」と区分を設けて募集しており、住戸の広さと世帯人数の均衡に努めています。

続きまして、公営住宅の管理についてでございます。

北見市においては端野・常呂・留辺蘂自治区を含めて市営住宅 366 棟 4,384 戸を供給しています。

このほか北見市内には道営住宅があり、北見市が道の指定を受け、指定管理者として長らく管理していましたが、平成 26 年 4 月から民間企業が道の指定を受けて管理しています。

また、市営・道営の混在団地などにおいて、道営住宅を市へ譲渡することを事業主体変更といいまして、北見市内にも事業主体変更により道営から市営となった住宅があります。

5ページ、6ページには、参考資料として、市営住宅の団地別管理状況の資料を添付していますので、ご覧いただきたいと思えます。

以上で、公営住宅の概要についての説明を終わらせていただきます。

質疑応答：なし

③報告第1号「北見市公営住宅の建替事業について」（事務局）

建築課長の関山でございます。私からは、報告第1号であります北見市公営住宅の建替事業について、その概要をご説明したいと思います。

まず初めに、皆様のお手元に冊子を配らせていただきましたが、北見市住宅マスタープラン、北見市公営住宅長寿命化計画と、そういう分厚い冊子を配らせていただきました。

合併前の1市3町におきましては、同じような住宅マスタープラン、長寿命化計画があり、それに基づき整備事業を行ってききましたが、平成18年の合併に伴い、それぞれの計画を見直し、新しい住宅マスタープラン、公営住宅等長寿命化計画により事業を進めてきたところでございます。

来年度、住宅マスタープラン計画期間の中間年となることから、全国計画及び北海道計画の見直し状況を踏まえ、当計画の見直しを来年度行っていく予定をしております。

北見市の公営住宅等に係る主な施策につきましては、住宅マスタープラン、及びその概要版に施策の一覧が載っておりますけれども、主に住宅セーフティネットとしての役割を基本に、中心市街地の活性化に寄与したまちなか居住や北海道と連携した子育て支援住宅の整備など、地域や市民の様々なニーズに対応した公営住宅供給や、既設公営住宅ストックの有効活用を図りながら適切な更新を行い、居住水準の向上と適正な維持管理に努めているところであります。

現在の公営住宅整備事業については、公営住宅等長寿命化計画に基づき、今、それぞれの公営住宅の事業を進めているところであります。

主だったところで言いますと、昭和45年から51年に建設された、北見自治区になります。高栄団地の建替事業を進めている他、既存の公営住宅の改修や改善事業を進めているところでございます。

次にそれぞれの自治区で行われている建替事業についてご説明いたします。

まず始めに北見自治区の高栄団地建替事業についてですが、資料9ページの位置図をご覧ください。

高栄団地は、JR北見駅から北西約4kmに位置する住宅団地で、昭和45年～51年に建設された公営住宅、民間賃貸住宅、戸建て住宅など合わせて約1,700戸からなる大規模住宅団地となっています。

団地の老朽化に伴う建替えにあたっては、平成9年度に計画を策定いたしまして、平成12年度から建替事業を開始しています。

高栄団地につきましてはパンフレットを作成しております、お手元にお配りしてありますが、こちらを開いていただきますと鳥瞰図が出てございます。

高栄団地につきましては地区が点在しておりますので、順次進めているところでございます。

特にパンフレットで言いますと「高齢者のモデル団地の形成」と書き出しておりますけれども、こちらのブロックのところ、シルバーハウジングと言われる、生活援助員が常駐した形でサービスを行っているモデル団地を造っております。

現在の建替事業でございますが、元の資料の13ページになろうかと思えますが、現況図と建替配置図というところで、公営住宅だけを抜き出したカラー図面があろうかと思えます。

平成28年度までに、道営住宅7棟、市営住宅13棟を建設しまして、現在は、赤色の枠で囲った高栄E団地の1棟目の建設を進めています。

14ページ、15ページになりますけれども、現在については14ページでいいますと、1号棟と言われるところが1棟54戸になりますが、こちらの建設を進めているところでございます。来年度につきましては、その下の2号棟というところを予定しているところでございます。

15ページに外観の写真を付けているのでご参照いただければと思えます。

次に端野自治区の親交団地建替事業についてですが、16ページの図面をご覧ください。親交団地は、JR端野駅から北東約1km、そして周辺には端野総合支所、移転した端野小学校、中学校があり、生活の利便性が高い地域となっております。

元々の住宅につきましては昭和48年～52年に建設された住宅で、25棟93戸ございました。建替えにあたっては、老朽化が著しいことから、長寿寿命化計画では建て替え団地と判断して、実施しているところでございます。

建設工事は平成28年度から着手しており、17ページの鳥瞰図で言いますと、右側の1列6棟が今年度着工、完成、現在既に住まわれております。

来年度以降も順次建替を進めていく予定でございます、最終的には木造平屋建て26棟88戸を建設する予定でございます。

続きまして、18ページ、19ページをご覧くださいと思います。

次に常呂自治区の末広団地建設事業についてですが、こちらにつきましては、弁天・東浜団地という別団地がございまして、そちらの移転建替となっております。

ございます。元々の旧国保病院の跡地に建設をしております、常呂市街地のほぼ中心部に位置しております。近隣には、常呂総合支所、図書館、医療施設、教育施設が集積し、バス停も近接しており、生活の利便性が高い場所で建設を行っている状況でございます。

鉄筋コンクリート造で、3階建てのものを建設している最中でございます。昨年の6月から着工いたしまして、本年の7月に完成する予定です。

続きまして、20ページ、21ページになります。

留辺薬自治区の第2東町団地建設事業についてですが、20ページをご覧ください。こちらも別の団地からの移転建替団地であり、JR留辺薬駅のすぐ北側というところで、非常に利便性の高い場所で建設を予定しております。

公営住宅長寿命化計画で、元々別団地の移転建替ということで位置付けを行いまして、建替を円滑に行うこととしております。

工事は新年度、29年度から着手して、3か年で終わる予定をしております。木造平屋建て6棟24戸を建設予定としており、29年度は1号棟・2号棟、図で言いますと一番下になりますけど、こちらの建設を予定しているところです。

以上で、北見自治区、端野、常呂、留辺薬、それぞれの自治区で行われております公営住宅の建替事業についての説明をさせていただきましたので、よろしくお願ひしたいと思います。私からは以上でございます。

追加してご説明を申し上げてよろしいでしょうか。

後からお配りしましたそれぞれの冊子なんですけど、説明が不足しておりました。

まず北見市住宅マスタープランというものがございます。こちら1ページ2ページ、計画の目的を開いていただければと思います。

北見市の上位計画であります北見市総合計画というものがございます。

その下にぶら下がっております、住宅分野の基本計画になります。こちらが北見市住宅マスタープランということで策定しているものになります。

こちらについては、国の方でも住生活基本計画というものを定めております。更には北海道の方でも同様な計画を作り、そして市のこういった住宅マスタープランがあるということもありまして、総合的な住宅政策を展開するために作っているものでございます。

こちらについては、今計画期間ありますけども、平成26年度から平成35年度までの長期計画ということで、このマスタープランの方を策定してございます。

そしてもう一つ、北見市公営住宅等長寿命化計画という薄いブルーの冊子の方になりますけど、こちらについては先ほどご説明しました住宅マスタープランから更に、公営住宅のところに特化した計画になってございます。

こちらでは何をするかと言いますと、現在あります公営住宅のストック、こちらの方の現状を把握しながら長寿命化を図るために作るものでございます。

こちらについては様々な全部の団地について、それぞれの計画を載せてございます。

基本的に公営住宅が国の補助金事業の対象となっておりますので、現在私どもが行っております公営住宅の整備事業につきましては、国庫補助が約半分、2分の1入ってございます。

というのも、この計画をしっかりと作って、計画的に今ある公営住宅の管理をやっていこうという趣旨もございまして、国の方にもこの計画を提出しながら交付金をいただいているという状況でございます。

ページの後ろの方、100ページ、101ページになります。

長寿命化のための維持管理計画というところで、最終的にはこの計画期間で何をやるのかというものをここで一定程度示しています。

事業プログラムがそれぞれ書いてございます。

それぞれの自治区で、この年度でどの団地が何をやるのかというところを位置づけたものでございます。

これに基づきまして、あと市の方の実施計画では国の交付金の状況を見ながら、建設を進めているところでございますので、公営住宅の整備事業にあたっては、この長寿命化計画が非常に重要な計画となっているところでございます。

こちらについても10年の計画となっております。また中間年で少し見直しを図っていきたいという風に考えてございます。

私の方からは以上でございます。

質疑応答：3件

質問（委員）

半分国からの補助だというのが、予算で今回計上されている二十数億円というのは、国からの補助金を抜いた金額ですか？

また、個別の改善事業も同様ですか？

回答（事務局）

今公営住宅整備事業費で予算計上している約26億、これが全体の事業費となりますので、そのうちの半分が歳入として国から入ってきます。

そんなような仕組みに公営住宅はなっておりますので、そのような予定であります。

そのうちの半分が国庫補助で、そのうちの半分が国からの借金といいますか、一般財源というのが公営住宅は非常に少ないので、数十万というぐらいの感じになりますので、借金する分が約半分ぐらいあるというような感じです。

改善事業として各団地で外壁や屋根改修、ユニットバス化などをしておりますが、そういうのも同じように、約半分です。

質問（委員）

借上住宅の将来は、まだまだ需要があれば増やしていくという感じになるのでしょうか。

回答（事務局）

そうですね、住宅マスタープランで定めておりますけど、公営住宅の将来的な戸数についてもこの中である程度推計をございまして、計画期間内でどれくらい必要かというのを書かせていただいております。

今ですと、だいたい60戸ぐらい不足するんじゃないかという予測を立てて、計画されております。

その中で、先ほど言いましたまちなか居住の部分、こちらも非常に大事な施策の一つとっておりますので、今後も借上げについては、計画期間の中でやっていく予定はしております。

質問（委員）

今、公共施設マネジメント基本計画が、27年度から入ってますね。公営住宅のそういう部分に関しては、マネジメントの縛りに入るのでしょうか。

回答（事務局）

マネジメント計画の縛りは、公営住宅の部分では入らないことになります。

我々はこういった個別計画を既に持っておりますので、公営住宅部門についてはこちらの計画で進めていくということになります。

4. 閉会（事務局）

- ・次回審議会は日程が決まり次第事務局から連絡

- ・北見市住宅マスタープランの見直し、今回の委嘱期間での大きな課題となる

備 考	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します。
--------	--