

平成30年度 第3回 北見市住宅マスタープラン策定委員会 会議録

◎日時	平成30年12月4日（火） 午後14時00分～午後14時40分
◎場所	北見市大通東6丁目3番地 第1・第2農業委員会会議室
◎出席者	審議会：石澤委員、越膳委員、河合委員、柴田委員、高橋（真）委員、橘委員、辻委員、照井委員、小林委員、平野委員 （欠席者：一條委員、清野委員、高橋（清）委員、武澤委員、近江委員） 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、山口公営住宅管理係長、横山機械設備係長、高倉電気設備係長、鳴原係員、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3回北見市住宅マスタープラン策定委員会を開催いたします。

委員のみなさまにおかれましては、師走に入り大変お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

早速ではございますが、本日の議案審議に入らせていただきます。北見市住宅マスタープラン設置要綱第6条第2項の規定により、委員長が議長となり議事を進めていただきますので、辻委員長よりしくお願いいたします。

（辻委員長）

みなさん、こんにちは。師走に入りまして、みなさんお忙しい中集まっておいただき誠にありがとうございます。先日、一部報道で北見の中心市街地の住宅事情の現状や未来像について記事が出ていたけども、今回平成30年度の第3回住宅マスタープラン策定委員会を開催させていただいてご意見を頂きたいと思います。議事に入る前に、出席状況について事務局からお願いします。

（事務局）

出席委員数の報告でございますが、本日の委員会は15名中10名の出席でございます。なお、一條委員、清野委員、高橋（清）委員、武澤委員、近江委員は都合により欠席との連絡を受けておりますので、ご報告申し上げます。

（辻委員長）

それでは、早速議題に入ります。

これから事務局より議案第1号「北見市の住宅施策の方針と展開方向」について、ご説明いただきます。

（事務局）

それでは、はじめに私の方からまず資料の確認をさせていただきます。本日配布している資料につきましては、会議次第、別冊資料1「北見市の住宅施策の方針と展開について」、本日お配りしました資料1「今後のスケジュールについて」と、資料2「第2回北見市住宅マスタープラン策定委員会の対応」です。みなさま資料の不足はございませんでしょう

か。

それでは、「北見市の住宅施策の方針と展開方向について」、ご説明させていただきます。

はじめに、資料1「今後のスケジュールについて」をご覧ください。

今後のスケジュールについてですが、策定手順といたしましては、フロー図のうち、楕円で網かけをしております住宅事情の現状分析、課題整理や住宅施策の方針、展開方向など、大きく3段階に分けて進めております。本日は、このうち、太枠で示しております住宅施策の方針・展開方向につきまして、ご説明をさせていただくものでございます。

次に資料2「第2回北見市住宅マスタープラン策定委員会の対応」をご覧ください。前回の策定委員会で、委員の皆様からいただいたご意見と対応をまとめたものでございます。

1. 「住宅マスタープランに反映する意見」では、皆様のご意見と後ほどご説明する住宅施策の展開方向と実施方策との関係についてまとめています。

2. その他の対応といたしまして、記載のとおりでございます。アンケートの結果報告書につきましては、ただいま精査中でございますので、でき次第、送付させていただきます。

次に、別冊資料1 についてご説明させていただきます。2枚目の目次をご覧ください。

今回の報告としましては、第5章と第6章の2項目となります。まず初めに、1頁をご覧ください。

「第5章 住宅施策の理念と目標」につきましては、住宅マスタープランの基本理念と、基本目標、公営住宅等の目標量について、まとめております。

「5. 1 基本理念」につきましては、現在、策定中の第2期北見市総合計画の将来像である「ひと・まち・自然きらめく オホーツク中核都市」と新総合計画の目標の一つである「自然と調和する安全な住みよいまちづくり」に関連させ、『人とまちがきらめき、自然と調和する安全な住まいづくり』とし、サブテーマを分野別施策である「快適な生活空間の充実」と関連させ、『オホーツク中核都市にふさわしい快適な生活空間の実現』を案として記載させていただきました。

次に、2頁の「5. 2 基本目標」につきましては、前回、ご説明しました14の住宅施策の課題と、基本理念を踏まえ、現計画の4つの目標に対し、現目標である「環境循環型社会の実現に向けた

住まいづくり」については新目標2に統合し、3つの基本目標を掲げております。

1つ目としましては、市民福祉の視点から「誰もが安心して暮らせる住まいづくり」です。

少子高齢化に対応し、市民の誰もが住み慣れた住宅や地域で、安心して暮らすことができる、人にやさしい住宅・住環境づくりや、公営住宅の供給を中心としながら、住宅セーフティネットの形成に努めることとしております。

2つ目としましては、住宅ストックの視点から「安全で良質な住宅ストックの形成と活用」です。良質な住宅ストックを確保するため、性能の高い住宅づくりや、既設住宅の適正な維持管理、リフォームなど、長期に渡り活用される環境づくりと、地震に強い住宅・住環境づくりをめざすこととしております。

3つ目としましては、地域の視点から「地域の特性を活かした住まいづくり」です。新総合計画における「多核連携型のコンパクトなまちづくり」を展開するため、地域拠点の形成を担う快適で利便性の高い魅力ある住宅・住環境づくりと、市民が住宅を確保しやすい環境づくりをめざすこととしております。

4頁には、住宅施策の課題と基本理念、そして基本目標の関係を一覧にしております。

次に、5頁の「5. 3公営住宅等の目標」につきましては、計画期間における10年後の2028年の公営住宅の目標量を設定しております。設定方法については、6頁 図5-1「公営住宅等の目標量の設定」のフロー図をご覧ください。

10年後の2028年における北見市の将来人口107,610人を基に国土交通省が作成した「ストック推計プログラム」に当てはめると、北見市の将来の一般世帯数は52,184世帯と推計されます。52,184世帯のうち、公的借家に住む世帯数は国勢調査の結果の推移から4,160世帯と設定されます。2028年の公営住宅の目標量は4,160世帯に空き家戸数を加算し、4,500戸と設定され、現在の管理戸数である5,054戸から554戸程度の減少となります。また、この目標量は、国土交通省が作成する「ストック推計プログラム」により算出された「著しい困窮年収未満の世帯数」を上回り、「公営住宅の施策対象世帯数」の範囲に収まっていることから適正と考えられます。

現在の総合計画、長寿命化計画による2028年の管理戸数は4,444戸となり、その差約50戸は新規整備が必要な戸数となります。目標量の設定について、詳細な算出方法は資料1～6ページに記載しております。

次に、7頁の「第6章 住宅施策の展開方向及び実施方針」につきましては、3つの基本目標を達成するための7つの「住宅施策の展開方向」と17の「実施方針」を一覧にしております。このうち、8つの実施方針を「重点施策」と位置づけ、基本目標達成に向け、計画期間中に特に重点的に行う施策としております。今回の見直しにあたり、前回の策定委員会で委員の皆様からご意見いただきました空き家対策について新しい施策として、「重点施策4」に位置づけております。

8頁からは、「6. 2各展開方向の実施方針」としまして、その「考え方」について、まとめております。なお、今回の実施方針につきましては、展開方向を具体的に進めていくための項目をあげ、その考え方を記載しておりますが、今回の策定委員会では、具体的な実施メニューや、参考事例などを交えて、具体的に、分かりやすいものにしてまいりたいと考えております。また、成果指標についても、次回設定予定でございます。

8～10頁の「基本目標1 誰もが安心して暮らせる住まいづくり」には、4つの展開方向をあげております。

(1)「子育てを支援する住宅・住環境の整備」につきましては、枠の中に記載してありますとおり、未来を支える子供達が健全に育つよう、子育てに適した住宅の確保や、安全な公共空間の整備など、子育て支援施策と連携し、子育てしやすい住宅・住環境づくりに努めることとしております。

次に、9頁の(2)「高齢者及び障がいのある人等の自立を支援する住宅・住環境の整備」につきましては、高齢者や障がいのある人などが住み慣れた住宅や地域で、自立して暮らし続けられるよう、住宅・住環境のバリアフリー化や、ユニバーサルデザイン化に努めるとともに、福祉施策と連携し、高齢者や障がいのある人などが安心して住み続けられる環境づくりに努めることとしております。

次に、10頁の(3)「住宅セーフティネットとしての住宅の供給」につきましては、これまで住宅セーフティネットの中核を担ってきた公営住宅の供給に加え、今後は、民間事業者等との連携のもと、多様化するニーズに対応した住宅セーフティネットの形成に努めることとしております。

次に、(4)「空き家対策の促進」につきましては、今後増加が予想される空き家に対して、「北見市空家等対策計画」と連携して空き家対策を推進することとしております。

次に、11頁の「基本目標2 安全で良質なストックの形成と活用」につきましては、今後、建設される住宅が、将来にわたり良質な住宅ストックとして維持活用されるよう、質の高い住宅づくりの奨励、地域の住宅産業の技術向上支援、及び耐震化の促進に努めることとしております。

最後に12～13頁の「基本目標3 地域の特性を活かした住まいづくり」には、2つの展開方向をあげております。(6)「地域の住宅産業の振興」につきましては、地域材の利用の推進や建築技術者の技術力向上の支援等を行い、地域の経済や雇用を支える重要な役割を担う住宅産業の振興を図ることとしております。

次に、13頁の(7)「魅力ある持続可能な地域・住環境の形成」につきましては、持ち家取得の支援やニーズに合わせた住宅の確保、UJIターン等の促進など、多様なニーズに対応した住環境づくりに努めるとともに、既成市街地や農山村地域・漁村地域において、住み慣れた地域に住み続けられるよう住環境の向上に努め定住を促進することとしております。

以上で、説明を終わらせていただきます。

**（辻委員長）**

ありがとうございました。事務局から説明がありましたけれども、第5章、第6章がポイントになるかと思いますが、皆さんの方からご質問、ご意見がございましたらお願いします。

**（橘委員）**

2点伺いたいのですが、公営住宅の関係でご説明受けましたけども、将来的には4,500戸という想定の数になっていますが、現在の公営住宅の戸数に合わせて、今の常呂自治区の空き家の戸数が非常に多いんですけど、理由はすぐ入居されないせいなのか、それとも出た後の整理環境の予算が無いのが1点目です。

もう1点は、この会議に直接関係あるのかわかりませんが、廃校になった後の教員住宅の関係で、空き家が多いのですが、今回の計画には、教員住宅の空き家も含んだ計画ですか。

**（事務局）**

公営住宅の戸数の関係について、先ほど資料の説明でもありましており全体として市の管理している戸数が5,054戸ありまして、8月現在で入居している戸数に関しましては、4,079戸となっています。常呂自治区のお話しが出てきましたけども、こちらにつきましては、管理戸数が現在324戸ありまして、その内174戸入居しておりまして先ほどのお話しのとおり今空き家が非常に多い状況になっております。

要因について、この戸数の中には、今年度解体しました弁天団地や東浜団地こちらの方も既に空き家になっております。こちらの両団地については、新しく市街地に末広団地ということで建替えの場所を移して入居者はそちらに移っている状況です。次の建替え予定団地は北進町団地でして、そちらについては、建替えに備えまして空き家を作っておりまして、1つは政策的に建替事業に入る前に入居制限をしている部分と老朽化している建物も多いこともありまして、なかなかそこの入居が増えないということもございまして。また、新築についても、一部移転建替で末広団地を建設しましたが、若干の空きがあるということもあります。募集していますが、実際に入居できる世帯がなかなかいないというのが現状と常呂自治区から聞いています。

それから、2点目の教員住宅の関係につきましては、我々の方でもどれだけの棟数、戸数があるのか把握できていない状況でありますけども、一定程度古いものについては、除却する方向で教育委員会が年次計画を立てながら、そのような方向で考えていると聞いています。また、再利用できる教員住宅は少ないと聞いていますし、利活用の方針も難しい状況だと聞いております。

**（辻委員長）**

今現在、教員住宅を新築しているところはありますか。

**（事務局）**

新築の教員住宅はほとんど行っておりません。

**（辻委員長）**

ほとんど借上げ住宅ですか。

**（事務局）**

昔ですと、敷地に校長先生、教頭先生の住宅があったのですが、古くなった住宅については更新できない状況となっておりますので、近隣の住宅を借上げて住んでいると聞いております。

**（辻委員長）**

常呂の入居率は低いことが分かりましたが、他の自治区の入居率はどんな感じですか。

**（事務局）**

北見自治区ですと、全体で4,041戸ありまして入居している戸数は約3,400戸となっております。端野自治区については、289戸ありましてその内入居している戸数が217戸となっております。それから、留辺蘂自治区につきましては、400戸ありまして、入居している戸数は、283戸となっております。留辺蘂自治区についても、かなり老朽化が進んでいる住宅がかなり多いということもございまして、実際に住宅に入れるところが少ないという要因もございまして、入居戸数は少なくなっております。

**（辻委員長）**

その他ございますか。

**（越膳委員）**

今年7月に調査した、住宅の住み替えに関する市民アンケートの結果は、11月14日の北海道新聞に載っていましたが、5年前の調査では、「現在暮らしている自治区内での住み替え希望」が最も多かったのですが、今回の調査では「北見自治区への住み替え希望」が4割を超えたとのことでした。

住み替え希望の理由は、「広い住宅への移住」「除雪の負担軽減」「老後の生活の安心」が多かったようです。住み替えを希望する地域では、「北見自治区を中心街または、その近く」が最も多く除雪の負担軽減は、中高層のアパートや公営住宅は確かに除雪が楽になりますし、老後の生活の安心という点では、中心市街地に病院がたくさんあることと、ちょっと外れれば老健施設が多数存在して、選択肢が多いところが大きな理由かと思えます。

この結果を踏まえて、市ではまちなか移住を推進すると判断したようですが、はたして中心市街地に公営住宅や民間賃貸住宅を建設する土地を確保できるのか、大変疑問に思っております。

中央通りを挟んで、国道の北側には小さな土地、建物が数多くあって、地権者の同意を得るのは非常に困難だろうと想像されるからです。広いスペースが確保できる場所はコンテナヤードだけではないでしょうか。

中心市街地での居住の将来展望を考えると、市としては今の段階では絶対に発信できないことですが、JR石北線の廃止後の跡地利用を考えておく必要があると思います。

乗客の大幅な減少による慢性的な赤字路線である

ことよりも、2ヶ所のトンネルがそろそろ寿命を迎える時期にあることの方が重大です。少し調べましたら、石北トンネルは開通後86年、常紋トンネルに至っては104年が経過しており、いつ通行不能になってもおかしくない状況だそうです。この2ヶ所のトンネルをつくり直す資金的余裕は、JR北海道にはたぶん無いと思います。石北線が廃止になった後は、住宅地として利活用が可能になることを念頭に入れて、中心市街地での住宅地開発をどのように進めるか考慮しておくべきかと思えます。以上です。

**（辻委員長）**

一極集中の利便性の高いところに集中しやすいということが如実に現れているのではないかと思います。

それに対して、公営住宅を中心市街地に建てる、あるいは、借上げ住宅など今までやってきていますので、今後は中心市街地にできるだけ多くの公営住宅を建てるという方向に変わりないということです。

**（事務局）**

まちなか居住の話ですけども、現計画におきましてもまちなか居住の推進ということで、住宅政策で述べさせていただいております。それ以前には、ご承知かと思いますが、まちの中に3棟142戸の借上市営住宅を実施して参りました。

まちなかの借上げるというのは、本来であれば我々事業主体の北見市が直接土地を所有して建てるというのが今までのやり方ではありましたが、まちの中にはなかなか市の用地がなかなか無いということと、新たに土地を買うとなると土地の取得費用も掛かってくるため初期投資にかなりの費用が掛かってくるということもございまして、まちの中についてはできるだけ民間さんが所有されている土地をうまく利活用させていただいた中で、例えば、1階に店舗など様々なものと複合させて上に住宅を建てていただくという手法で今まで行ってきました。そちらについては、ある程度今後についても今回の政策の方でも挙げさせていただいておりますけども、まちなか居住の推進ということで引続いて中心市街地の活性化でまちなかの未利用地の活用、駐車場、空き家等を民間さんの力も借りながら、うまく流動していけたらなと思ひまして、今後もまちなか居住の推進を引続き実施して参りたいと考えております。

**（事務局）**

補足ですが、JRのお話しが出ましたが北見市としては、JRを存続させるという立場ですのでコメントは差控えさせていただきたいですけども、同様に旧ふるさと銀河線の跡地ということであれば、現在住宅地を含めた中での利活用ということで市が中心になって計画を立てております。

結果的に廃線になったときには、JRさんとかと協力していきながら利活用を検討していかなければならないと考えております。

**（辻委員長）**

中心市街地においては、今後も民間活用して借上住宅が主体になっていくということで、やはり民間の方の土地の名義が複雑で、100坪無いところにいろいろな人が固まっている土地を取得して、それを利用するというのはなかなか大変で、せいぜい駐車場にするくらいでして、まちなかを見たら駐車場のスペースが広くこれをどこか1カ所にまとめることができたなら、相当の建物や利便性の高い建物が建つのではないかとされているけど、とりあえず民間活用で市が借上げするという方向で公営住宅はいくということ。あとは、民間がマンションなど建ててそれで行うしかないですけども、費用対効果を考えてまちなかにマンションを建てていいのか、入る人はいるかもしれませんが。

話しは少し余談になりますけど、富山県富山市あたりは中心市街地の空いてる駐車場にマンションを建てたら、市から相当の補助が出る。つまり入る人に敷金も市で払って入居費の何ヶ月間分は助ける。

つまり、そういう人がいれば民間の人が建てる。建てたら何がいいかといいましたら、駐車場として貰う固定資産税よりも建物を建てた時の固定資産税がすごく多いということで市の財政も潤うという計算のもとで活性化していくのもある。

中心市街地は今後そういうやり方も私の考え方としてはある気がします。

他ございますか。

**（照井委員）**

中身を見させていただきまして、あくまでもマスター計画だから、総合的な書き方をしたと思いますが、先ほど説明の中で細かい部分、いろんな計画については、今後出てくるという話しですけども、この計画は基本的に10年先を見越した計画ということではないでしょうか。

**（事務局）**

計画期間が2018年から2028年を見据えて計画となっております。

**（照井委員）**

これから個別計画で細かいことが出てくると思いますが、それは年次になるのか又は単年度ごとになるのか、それとも10年まとめて出すのかお聞きしたいです。

**（事務局）**

今後は今回の実施方策を出させていただきまして、その先に今後の取組みについてどんな取組みを行っていくのかを次の議案に記載させていただきませんが、こちらについては、例えばそれぞれ子育て分野ですと、子育て分野で持っている計画もございまして、その計画とある程度合せながら、また、福祉、高齢者関係ですと地域福祉計画などそれぞれの年次が少し違いますが、本計画の要素を入れながら、計画期間と一部重なったり、他の計画も途中で計画の更新や見直しを行っていきますので、ある程度連携を保ちながら進めていきたいと思っております。

また、国もしくは、道の取組みについてもこちらの方で動向をある程度見極めながら適宜計画を行っていきたいと考えています。

**（辻委員長）**

北見市の新総合計画は10年後先を見据えた計画をたてるとけど、5年毎に見直しをするという方向ですけども、それでなければ10年先をそのまま目標にすると相当のズレが生じる可能性があるので、5年くらいを目標で基本的に直す。当然2、3年で見直しをかけないとならない状況になるかもしれませんが、随時今の計画と合わないとなったら、直していただきたいと思います。

**（辻委員長）**

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。

次第の3その他ですが、事務局より補足説明があります。よろしくお願ひしします。

**（事務局）**

それでは、次回の開催についきまして、説明させていただきます。次回の開催は来年1月の予定でございます。大変お忙しい時期とはなりますが、みなさまのご出席をよろしくお願ひします。私の方からは以上となります。

**（事務局）**

以上をもちまして、平成30年度第3回北見市住宅マスタープラン策定委員会を閉会といたします。

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。