

# 建設企業常任委員会会議録

平成23年5月18日

北 見 市 議 会

午後 1時28分 開 議

○(河野委員長) ただいまから建設企業常任委員会を開会いたします。

事務局より諸般の報告をいたさせます。

○(辻 局長) ご報告を申し上げます。

ただいまの出席委員数は7名、全員出席であります。

以上であります。

○(河野委員長) 暫時休憩いたします。

午後 1時28分 休 憩

---

午後 1時29分 再 開

○(河野委員長) 休憩前に引き続き会議を開きます。

それでは、都市建設部からの報告2件を議題いたします。

理事者の説明を求めます。

○(井南部長) ご苦労さまです。それでは、私から補足説明に入ります前に本日提出いたしました案件の主な点についてご説明申し上げます。

初めに、借上市営住宅につきましては、本年3月1日から3月31日まで募集を行い、4件の応募があり、北見市借上市営住宅制度審査運営委員会において審査した結果、応募された建設計画のうち1件が仮認定されましたことから、この概要についてご報告させていただきます。

次に、北見市手数料条例の一部改正についてですが、北見市の建築物等を制限する条例におきまして許可申請に係ります手数料を徴収することができるように北見市手数料条例の一部を改正するものでございます。

なお、詳細につきましては、それぞれ担当課長及び係長より説明させていただきますので、よろしくご審議のほどお願いいたします。

○(関山係長) それでは、私から北見市借上市営住宅制度審査運営委員会において承認されました借上市営住宅建設計画の仮認定につきまして、お手元

の委員会資料に基づき説明をさせていただきます。

まず、1ページをごらんいただきたいと思います。

(1) 募集要領、①事業の目的でございますが、借上市営住宅は利便性の高いまち中での居住推進を図り、中心市街地の活性化に寄与するとともに、多様な市民ニーズに対応した住宅供給等を行うことを目的としており、供給する地域は真ん中にあります図の北見市まちなか居住推進計画に位置づけられておりますまち中居住エリア内、図でいいますと赤の一点鎖線となります。特に利便性の高い都市機能複合型まち中居住推進エリアとまち中居住推進エリアを重点的に推進するエリアとしております。

②の募集に関する主な要件でございますが、募集戸数につきましては、1団地の最低戸数を8戸以上で全体戸数をおおむね45戸程度とし、対象地域は北見市まちなか居住推進計画に位置づけられたまち中居住エリア内としたほか、構造、住戸専用面積、住戸タイプ、駐車場、その他各基準への適合などを要件としたところでございます。

次に、資料2ページをお開きください。(2)の応募状況につきましては、本年3月1日から3月31日を募集期間として行ったところでありますが、表にありますとおり4件の応募があり、受け付け順に申請1は泉町の準工業地域に地上5階建て30戸、申請2は北2条西の商業地域に1階、2階をテナントとする地上9階建て52戸、申請3は北8条東の第2種住居地域に地上4階建て15戸、申請4は三住町の第1種住居地域に地上6階建て46戸の申請となっております。

次に、(3)、建設計画の審査でございますが、①の審査方法としまして、応募者から提出された申請書等を北見市借上市営住宅制度審査運営委員会において資料3ページに掲載の北見市借上市営住宅建設計画に係る評価基準及び評価方法に基づき、建設計画の仮認定審査を行っております。また、②の北見市借上市営住宅制度審査運営委員会は、借上市営住宅制度実施要綱第23条に基づき下記の(1)から

(3)に挙げる事項について審査し、副市長を委員長とする7名の委員で構成されております。③の審査運営委員会の開催日程でございますが、4月13日から5月6日までに5回の開催を実施しております。

資料3ページには北見市借上市営住宅建設計画に係る評価基準及び評価方法を掲載しておりますが、仮認定審査におきまして客観的な評価を行うために定めたものでございます。評価基準につきましては、1つ目に交通及び日常生活等において利便性の高さなど立地条件への評価、2つ目に敷地の状況、駐車場等附帯施設の確保状況、高齢者対応、事業の採算性など事業計画への評価、3つ目にまち中居住の形態や促進効果、都市景観の形成等への寄与など事業効果への評価、これら3つの各項目について客観的な評価を行い、留意事項を含めた総合的な審査により選定を行っております。

次に、資料4ページをお開きください。(4)としまして、今回仮認定の建設計画の概要を載せてございますが、5月6日開催の審査運営委員会において、さきの評価を踏まえた審査を行った結果、特に立地条件、事業効果において利便性や地区評価及び事業手法が他の計画より評価が高かった申請2の建設計画が選定され、仮認定されたところでございます。

建設計画の概要でございますが、建設地につきましては北2条西1丁目5の1ほか10筆となっております。5ページに位置図を載せておりますので、あわせてごらんいただきたいと存じますが、図の赤枠で囲った用地が建設計画地でございます。敷地面積につきましては、約1,411平米となっております。次に、構造、規模につきましては、1、2階をテナントとする鉄筋コンクリート造、地上9階建てでございます。借り上げ予定戸数につきましては、2DKが13戸、2LDKが26戸、3LDKが13戸、合わせて52戸となっております。また、予定借り上げ料は、借上市営住宅借り上げ料算定基準に基づき算定し、型別の床面積により6万2,000円から9万円と

しております。なお、予定借り上げ料につきましては、実施設計により床面積等に変更が生じた場合は見直しを行うこととなります。

(5)の予定事業スケジュールでございますが、本日当委員会終了後、仮認定事業者に仮認定通知を行い、実施設計等を進めていただく予定となっております。なお、仮認定に至らなかった事業者の方々につきましてもその理由を記載し、通知することとしております。10月下旬ごろには建設計画の認定及び賃貸借予定に関する協定の締結を予定しており、当委員会にもご報告してまいりたいと考えております。その後、建設工事に着工し、平成24年10月下旬ごろに竣工、12月1日からの供用開始を予定しているところでございます。

次に、資料6ページから11ページにかけて仮認定いたしました建設計画の基本計画図を載せておりますので、その概要につきましてご説明させていただきます。最初に、6ページをごらんいただきたいと思いますが、配置図を兼ねた1階平面図でございます。資料を横にして見ていただきますと、図面の右側が北1条通り、左側が北2条通りとなっております。1階部分は、借上市営住宅の一部と、網がけにしておりますが、テナントが併設しており、北2条側が借上市営住宅への入り口になる予定でございます。

また、7ページになりますが、2階平面図では一部借上市営住宅のエレベーター及び階段室を除きテナントのスペースとなっております。

次に、8ページから9ページにかけては、3階から9階の平面図を載せておりますが、8ページの3階には4戸の借上市営住宅のほか各戸の物置と入居者間のコミュニティを考慮した集会室が設置されております。なお、制度要綱上、集会室の借り上げ料は無償にすることとなっております。9ページの4階から9階には各階8戸ずつの住戸が配置されております。

最後に、10ページと11ページには南側から見た立

面図と東西側から見ました立面図を載せておりますので、ご参照いただきたいと存じます。

以上で、北見市借上市営住宅につきましての補足説明を終わらせていただきます。

○（松本課長） 続きまして、私から2、北見市手数料条例の一部改正についてを補足説明させていただきます。

委員会資料12ページをごらんください。まず、1の改正の目的ですが、現在北見市が定めています建築物等を制限する条例におきまして、建築物を制限する区域に許可の申請がされたときに審査事務の手数料を徴収できるように手数料条例の改正をしようとするものです。

次に、2の概要には手数料の徴収を予定しています3つの条例を示しております。これらの条例は、建築基準法の用途地域の制限とは別に北見市が独自でそれぞれの地域の良好な環境の確保や保全を目的に建築物等を制限していますが、市長が環境上支障がない、または公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、これらの制限は適用しないと定められております。このときの許可申請にかかわります審査事務の手数料を定めようとするものです。

次に、3のその他にはそれぞれの条例から許可申請の規定条文と建築物等の制限の表を抜粋しました。また、資料17ページからは、それぞれの制限区域の地区等の図面を添付していますので、ご参考にしてください。

今後につきましては、6月の第2回定例会に条例改正の提案をさせていただきたいと考えていますので、よろしくお願いいたします。

以上で私からの説明を終わらせていただきます。

○（河野委員長） 説明が了しました。

質疑のある方は発言願います。

○（松谷委員） それでは、私からまず借上市営住宅の内容について確認しておきたいのですけれども、先ほど応募状況を説明いただきました。申請が4件あったと。ただ、この中身については、私確認して

おきたいのですけれども、3月31日以降に変更になった部分がここに記載されているのか、いないのか。あくまでも3月31日までに申請があったものすべてをそのままここに書かれているのか、その1点だけを確認しておきたいと思います。

○（因 課長） ただいまの松谷委員のご質問にお答えします。

3月31日までの募集で受け付けしたものがそのまま載っているかというご質問でございしますが、応募の中の1件が当初より戸数の変更があって52戸になっている現状がございします。

○（松谷委員） 申請受付期間というのがここに記載されているように平成23年3月1日から3月31日、この期間に申請ということですが、そこで出されたものがどうして3月31日以降に変更になって、まして戸数が増えているのか。どんな契約でもそうのですけれども、やはりきちんとした決まり事というのはあるのです。その決まり事を守らないで、後で変更したものをここに載せてくるということは、行政への信頼を失うことになると思います。だれがどの時点で変更を許可したのかお答えください。

○（中崎委員） 今の関連なのですが、だれが受理して、だれがこの内容を変えたのかということを開かれましたので、どういう項目でそれを変えたのか、きちんと募集要項ができていますはず。そのどの部分に抵触して、設計変更ですか、形を変えることを依頼したのか。それと、応募されたここにある4件の方の皆に通知して、それぞれ変更の機会を与えていたのか、与えていなかったのかをお答えください。

○（因 課長） 松谷委員、中崎委員からございました申請内容の変更にどのような経緯があったのかということでございますけれども、担当部では供給目標である155戸の早期実現がまち中居住の推進、ひいては中心市街地の活性化に寄与するものと考えており、過去の2回の募集でも1件の応募しかなか

ったということを踏まえ、募集時点ではなるべく門戸を広くして敷地の有効利用、高度利用をされた良質な借上市営住宅が供給できるように受け付けを行った結果、45戸を上回る申請を受け付けしたところでございます。この部分につきましては、審査運営委員会で戸数も含めて総合的に審査していただくと担当部では判断しておりました。しかし、審査運営委員会では募集要件等に適合するものを客観的に評価する場であるという判断がありましたことから、今回応募の中に戸数が応募要領の要件を満たしていないと思われる計画があったため、審査前にその戸数について再検討するよう差し戻されたところでございます。担当部としましては、募集説明会の経過から募集されたこともあり、戸数以外は要件を満たしていることから、戸数の再検討の意思があるかどうか事業者を確認を行うことが適正と考え、意思の確認を行ったところ、52戸で再提出がされたところであり、再提出によりすべての建設計画が募集要件に合致したことから、審査運営委員会において審査を行い、今回の計画が仮認定されたところであります。

また、中崎委員からほかの3件はということでございますが、先ほどもご説明しましたとおり、募集説明会のときには門戸を広くして受け付けすると、当然45戸を超えても受け付けはしますということでお話した中でそれぞれ応募されておりますことを考えますと、ほかの3件については応募要件内ということでおさまっておりますので、応募要件に合致しない申請のみ、意思の確認を行ったところでございます。

以上でございます。

○（松谷委員） これは、去年の12月14日に建設企業常任委員会でこの借上市営住宅の説明を受けて、いろいろ質疑した中で45戸を基本とするということはおもうはつきりそのときに出ていたのです。そして、なおかつこの応募についてもこの45戸を基本とするということをはつきりした中で、なぜそういう合致

しないような、要するに評価の基準に当たらないようなものが出てきたのか。過去に端野自治区の中学校の入札の件もありましたね。最初から最低制限価格を上回って応札した。そのときはどういう手続をとりましたか。要するに審査基準に満たないので、カットしたでしょう。普通であればこんなのは当たり前前のことです。それをその基準に合致するように変更してくださいという立場というのは、あなた方の立場でそういうことが言えるの。私たちの委員会に何もそういう報告もない中で、なおかつスケジュールも思った以上に進んでいなくて、相当がたがたしていたといううわさも聞いております。これは、はっきり言って進め方がすごくおかしいです。私たち委員会の中でもやはりしっかりと市民に説明できるような進め方をしてもらわないと認めるわけにいかないです。

そして、12月14日の当委員会で部長も言っていましたけれども、この借上市営住宅の北見市の計画というのは、その計画に合致した中で進んできているわけです。ところが、その計画を推進するためではなくて、下手したらこの計画を見直さなければならぬような状況なのです。どうなのですか、その計画自体は。その変更をだれが許可したのですか。私はきっともって最終的にはここの責任者の委員長だと思っております。副市長である委員長が許可しなかったら、そんなことは勝手にいくわけがないと思うのですが違いますか。だれが許可したかを教えてください。

○（河野委員長） 暫時休憩いたします。

午後 1時51分 休憩

---

午後 1時51分 再開

○（河野委員長） 休憩前に引き続き会議を開きます。

理事者の答弁を求めます。

○（井南部長） ただいま松谷委員からご質問がございました。

まず1つは、募集要件で8戸以上45戸程度とする、これは松谷委員のご指摘のとおりで、45戸で切っているわけではないのですが、程度の考え方で1つ議論があると思います。先ほど建築課長からもご答弁申し上げましたとおり私たちはまち中居住、それとまち中に155戸の住宅供給という目標を定めて、平成30年を目標で今進めてきております。説明会を2月にやったとき、私たちが戸数の上限をあえて45戸程度とは当然申し上げてはいますが、オーバーしたときの取り扱いについては基本的に……

○（河野委員長） 傍聴者の方に申し上げますが、ここは委員会の席でありますけれども、本会議の傍聴規則に準じた取り扱いでありますので、あらかじめご承知おきいただきたいと思っております。

○（井南部長） それで、本年2月14日の募集説明会のときに戸数についての再質問がございました。先ほど建築課長から申し上げたとおり、まち中居住を推進したいということもあって、戸数を超えたものについて基本的にお断りせずには受け付けますということを言った経過があるのも事実でございます。先ほど申し上げたとおり、審査運営委員会というのは戸数を議論する場ではないというのはご指摘のとおりでございます。審査に当たって募集要件に合致するかどうかは、意見が多く出された中で最終的には都市建設部に差し戻しをされた。これを受けて、私たちの募集説明、それからその後の対応を含めて募集要件を満たしていない1件について相手方に再度意思確認を行ったということでございます。

○（松谷委員） 今部長から答弁をいただきましたけれども、募集に関する主な要件で、戸数は先ほどもしましたが、12月の委員会でも45戸と出ているのです。これが募集戸数なのに上限を設けないということはどういうことなのか。上限を設けない説明をしたという話を今ちょっとしましたけれども、委員会で出た数字を基本とするのが普通ではないですか。これを無視してやるのだったら、委

員会は何のためにあるのですか。

それから、ただいままち中居住と言いましたけれども、まち中居住はエリアのある程度の決まりがありますね。このエリアの中で、例えば極端なこと言いますと15戸のところもあれば、30戸のところもある。全体としてこれで45戸にもなるし、46戸は45戸に近いです。しかし1件だけです。六十数戸と一回出して、そしてその1社だけを、要するに1社だけに対して便宜を図ったと見られても仕方がないのです。やるのであればそれぞれの申請者を全部集めて、もう一度説明する、ここからやるのが私はまともな運営の仕方というか、審査運営委員会でもこういう話が出ないとおかしいと思うのです。

もう一件確認しますが、5回審査運営委員会をやりましたね。これは議事録をとっているのかどうかを確認しておきます。

○（因 課長） ただいまの松谷委員からの委員会の議事録の件でございますけれども、1回から5回まで委員会を開催してございまして、その都度議事録はとってございます。主な要点だけですけれども、議事録はとってございます。

○（井南部長） 先ほど私の答弁で45戸程度という、上限を設けないということで説明したわけではないのですが、戸数をオーバーしても基本的にすべてとりあえず受け付けますと。取り扱いについては、持ち帰った後の判断を報告するというで説明をさせていただきました。上限を定めなくて、70戸でも80戸でもということではなくて、それぞれ45戸程度の範疇と考えておりますけれども、これが大きい小さいかの議論を委員会でもされた、審査運営委員会の中で議論されたということは事実でございます。

○（中崎委員） 部長の答弁は少々違うと思うのです。私たちがいろいろな資格試験とかを受けに行った中で、字数制限された論文とかを書いていて、それをオーバーしたものはオーバーした時点でオフリミットされるというのが普通の考え方です。そうい

う意味では、今の部長の説明では合点がいかないし、あと先ほど言った窓口で受けたものに関しては、北見市借上市営住宅実施要綱5条に借り上げ住宅はその棟の全部、または一部を借り上げることにより行うものとするとききちんと書かれているのだから、それは70戸でも80戸でも受け取って、その中の45戸を借り上げ住宅にするというのだったら話はわかりません。業者の人は、本当に徹夜して費用対効果を考えて、採算が合うかどうかということで戸数をオーバーしているところもあると思うのです。そういう意味では、窓口で受けた職員は、それなりにその要綱を解釈して、きちんとやっていたと思います。それより審査運営委員会での差し戻しの話を今されましたから、委員長に出てきてもらって、何で戻したかを聞かせてもらったほうが早いと思うのです。

○(河野委員長) 暫時休憩いたします。

午後 1時58分 休憩

---

午後 2時02分 再開

○(河野委員長) 休憩前に引き続き会議を開きます。

休憩中でありましたけれども、このまま30分程度休憩をとりたいと思います。

暫時休憩いたします。

午後 2時02分 休憩

---

午後 2時29分 再開

○(河野委員長) 休憩前に引き続き会議を開きます。

休憩前に各委員より北見市借上市営住宅審査運営委員会委員長に説明を求めるとの発言がございましたが、この際委員長に出席を求めて、説明をしていただきたいと思います。

これにご異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○(河野委員長) ご異議なしと認めます。

暫時休憩いたします。

午後 2時29分 休憩

---

午後 2時30分 再開

○(河野委員長) 休憩前に引き続き会議を開きます。

理事者の答弁を求めます。

○(塚本副市长) ただいま中崎委員、そして松谷委員から借上市営住宅の関連するご質問を賜りました。審査委員会の委員長としての審査内容についてご質問を賜りましたので、委員長として私からその経過等について若干説明させていただきたいと思えます。

この審査委員会は、要綱に定められました内容に基づいて借り上げ住宅の応募のあったものについて審査をするという形をまず前段で確認をさせていただいております。その場合に、この借り上げ住宅制度のありようというものを十分にその審査委員会の中で確認をさせていただきました。これは、まちの中にぎわいを取り戻すこと、そして一方では民間活力を有効に活用した中で建設工事を行っていただくこと、そして住宅マスタープランに伴いますまち中にさらににぎわいを取り戻すための対策として進めていくという考え方、この重点地域における方向性について、将来の構想について考えていくということをまず確認をさせていただいております。その上に立って、今回申請のありましたものについて客観的に評価をしていくと。これは、過去2回におきましても同じ手法をとった中での対応をしてみられましたので、客観的な考え方をもとにその評価を行ったというのが実態でございます。その結果、一つ一つについての判断がされたわけでございますが、結果といたしまして1件について不相当であるという考え方に行き当たったわけでございます。ただ、その前段で冒頭皆様からご質問のございました戸数についてオーバーしているものがあつたことにつきましては、そのものについては審査委員会として客観審査の中には入らないということから、都市建設

部に一たんは差し戻しをさせていただいたということでございます。その中において審査委員会では審査をしてきたという状況でございます。

いずれにいたしても、このまち中居住制度というものは、先ほども申し上げましたように中心市街地の中でのにぎわいを取り戻すこと、そして市が公営住宅を建てるのではなくて、民間の活力を有効に活用した中でその住居を確保すること、そしてさらには国の制度でございますので、その不動産、用地等にマッチした一番効率のいい建て方をさせていただく手法、こういうものをそれぞれ勘察した中での判断でございますので、どうかその辺につきましては委員の皆さんにおかれましてもご理解を賜りますようお願いを申し上げます、審査委員長としての審査に至る経過についてご報告を申し上げたいと思いません。

以上でございます。

○(井南部長) 戸数の部分で再三質問を受けております。募集を行うに当たって募集説明会で私たちは8戸以上45戸程度と説明をさせていただきました。その中で、まち中居住の目的だとかそんなことから、戸数をオーバーしたことの取り扱いについても質問があったところでございます。私たちが、その部分は受け付けをして最終的に審査運営委員会にゆだねるという判断をしたことが、ただいま委員長からお話があったとおり審査運営委員会というのは客観的な事実に基づいて判断するというところで差し戻しを受けたというところでございます。この受けたこと、それから差し戻しされた後の取り扱いについて十分至らなかった部分がある、これは都市建設部としての責任があると思っております。12月の当常任委員会でも残り65戸という中崎委員からの質問があって、努力目標としてそういう数字を言われたことも事実でございますし、私たちもそういった意識の部分はありませんけれども、募集要件を大きく逸脱した部分についてはやはり取り扱いとしては不明確な部分が数多くあったと反省しております。

私からは以上でございます。

○(中崎委員) 先ほど聞いた要綱の第5条第2項の借上市営住宅の借り上げは、その棟の全部、または一部を借り上げることにより行うものとするというその条文の解釈をどう考えているのかということをお尋ねしております。先ほどの因課長の解釈が正しいのではないかと思うのです。一応六十何戸あったのを申請として受ける、その中で自分たちは借り上げ募集戸数を45戸とうたっているのだから、45戸以外はその建て主が費用対効果を考えて、その部分でメリットがあるならオーバーしてくるのは全然やぶさかでないと思うのです。そういう意味で、それが審査委員会に移った時点で、窓口で受け付けたものがどういう判断で、この条項をどう解釈して差し戻したのか、そここのところの理由をお聞かせください。

○(河野委員長) 暫時休憩いたします。

午後 2時37分 休憩

---

午後 2時38分 再開

○(河野委員長) 休憩前に引き続き会議を開きます。

理事者の答弁を求めます。

○(塚本副市長) 中崎委員から審査委員会においてその一部、または全部を借り上げるという方法についてもどういう審査をしたのかということでございます。審査委員会におきましては、その戸数をオーバーして出てきた部分についての考え方といたしまして、まず一方では不動産に基づいた効率的な建て方をさせていただくというもの、これも一つ民間の活力を活用する中にあっては判断しなければならないという部分がございます。その中で、一部を借り上げるという形を取り入れることによってさらに経費がかかる、こういうものがある場合のことも想定をいたしまして、やはり切り方としてどういう階高で切るのがよろしいのか。例えば10階建てがありましたら、1階、2階部分に商業スペースが入って、

3階以上が公共住宅として借り上げて、そしてその上を民間という形で混在させるという考え方が適当なのかどうかということについても実は議論させていただきました。その場合に、非効率的な経費がかかる等についてはまち中居住の目的から一部反する部分も出てくるとした場合に、やはりそういう建て方よりは1つの混在させないほうがいだろうというものも実は議論の中であったわけでもございまして、そういう意味で戸数の考え方をやはり差し戻したほうがいいという結論にも達したところでございます。ですから、今この解釈についてその棟の全部、または一部を借り上げるという考え方の中でどういう手法、工法が適当なのか、それらについては技術担当から十分に説明を受けた中で考え方として我々としては審査をしたということでもございます。

完全なお答えになっていないかもしれませんが、いずれにしてもそういう考え方をベースにこのことについては判断をしたということでもございますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

以上でもございます。

○（松谷委員） 審査運営委員会の委員長にお聞きしたいのですけれども、昨年12月14日に委員会報告がありまして、その中の募集要項で募集戸数がしっかり明記されているのです。その辺は委員長もご存じだと思うのですが、45戸程度という形で示されていたのですけれども、委員長として45戸程度というその認識、それはどんなふう考えているのかをお答えください。

○（塚本副市長） 45戸程度というその考え方でございますが、この一言にその程度という戸数がどのぐらいのプラス・マイナスなのかというのは非常に難しいのだと思ひます。ただ、一般的な常識の中で程度という部分は、やはり数字でいいますと15%ぐらいを一つの許容範囲と我々は考えておりますし、いずれにいたしましてもこの程度という言い方、そして過去に2度まち中居住に対する事業を行つておりました、その場合に一方では50戸を受けたという

経過もございまして。そういうことも今回の審査の中では判断基準の一つになっているという状況もございまして、最終的には今申し上げたその程度の判断は、常識的な範疇での考え方で我々も判断したということでもございます。

○（松谷委員） 今答弁をいただいたのですけれども、確かに平成20年は50戸を受けています。しかし、このときにそれではどのような募集要項を出していたのか、何軒程度と出していたのか、私はそういうことを言いたいのです。50戸をやったから、50戸に近ければいいのだという答弁に聞こえるのです。ところが、この委員会で示された数字と最初出されていたと言われている63戸、余りにも開きがあり過ぎる。そして、それではもう一回その業者にもう少しどうにかならないかという投げかけをしたと。その中で、52戸でひとつ評価して、選考基準を満たしているのではないかとということで仮認定をしたいということでもございまして。そういうことですね。基本的には52戸が評価の基準に当たるのか、当たらないのか。なぜかという、ほかの業者はその範囲の中で大体ある程度申請をされているのですけれども、極端に1個だけが低い数字を出しているながら、なおかつ変更を求めるといふこと自体、今までそういうことがあったのか。例えば今まで北見市の行政として、そういう申請があった中で変更を改めて認めるなんていうことがあったのかどうか、その辺お答えしていただきたいのですけれども。

○（塚本副市長） まず、松谷委員からいただきました質問ですが、2年前の募集要領も同じ募集要領で提出させていただいていることをまずご理解いただきたいと思ひます。

それから、52戸に変えて出させたという考え方があるやなしやという言い方だったと思ひますが、我々審査委員会としてはあくまでもこの事業の目的を考えていったときに、民間の力を最大限發揮していただく事業にしなければならぬということも踏まえたときに、今委員から言われましたような63戸

ということの条件が合わないために、そのことで切るということはいかがなものかというのは、実は委員会でも議論がありました。その結果、都市建設部に差し戻したという結果が出ているわけですが、一方では我々計画行政を進めていく中にございまして、その計画の金額に沿うような形で戸数、これが45戸程度という言い方になっているわけですが、すなわち、その45戸程度というのは、実施設計等をやってみないことには確定する工事費が出てこないということから、結果として居住戸数についての明確な数字が出せなかったということから、この募集要項も45戸程度になったと記憶しております。結果としてその計画行政の中における予算額との差、ここの考え方を整理するためのそういう形になったということですが、ですから、戸数が合わないからそのことで切るのではなくて、やはりまちの中にぎわいを取り戻すための方法として一番いい方法を考えた上での判断でございましたので、そこはご理解を賜りたいと思います。

○（松谷委員） 今委員長から説明を受けたのですが、少々理解に苦しむのです。目的は民間の活力、確かにそうです。借り上げ住宅ですから。ところが、民間の活力で63戸で切るのがいいのか、悪いのかという話になったと。今回4件の申請が上がってきて、民間の活力をそれぞれに発揮していただいているということでも出してもらったのです。ここ1件だけではないのです。だから、私が言いたいのは、それぞれに納得した説明をもう一回して進めるのが行政として本当のあり方だと私は思うのです。1カ所だけこの数で切っていくのはどうかという話になって、それで差し戻してみたら、向こうから52戸と出たのですという話では納得いきません。

○（井南部長） 繰り返すにはなりますけれども、2月の説明会で、私が説明をさせていただきました。本来の借上市当住宅の目的はやはりまち中居住、民間活力、それから土地の有効活用はキーワードとしてはずっとございます。私たちが過去に事業を2回

やっておりますけれども、45戸程度というのは民間の建物の有効活用をやるときに縛りをつけること自体で持っている能力というのですか、そういったものを最大限発揮できるという意味での45戸程度ということで、建物の構造によってそれぞれ戸数に増減が出てくるのは否めないと思っています。先ほども申し上げましたとおり、私たちが説明会をやって説明させていただいたこともあって、63戸で今回審査運営委員会の業務ではないということから差し戻しを受けて、私たちの判断で相手方に再確認しており、これについては都市建設部がそういう説明をやったことでの責任で行ったということでございます。

○（沢合委員） 今戸数のことで、この会議で非常にやりとりされていると。この部分は、市の差し戻しや、あるいは意思の確認をしたということですが、全体的に大事なことを忘れてやしませんかというところが私の考え方なのです。このことについては、先ほどから出ていますようにまち中居住だとか、あるいは民住を拡大するだとか、あるいは今北見市にとって大事な都市再生や、あるいは活性化の基本計画をつくって動こうとしているときに、私はこの中では適地が絞り込まれたところでよろしいのではないかと考えているのです。2拠点1軸という部分の大きな筋があるわけですが、そこに一番隣接をしながら、あるいは人の張りつけや、お年寄りの方々のそういう部分の、あるいは交通弱者というところの大切さをここで今求めようとしているのだと感じ取れるわけです。ですから、基本的に大きな見地で考えながら進めていかないと、それは後になって禍根を残すということにもなりかねないかと危惧されるものですから、そのあたりのところも委員長として答弁をいただけるのでしたらお願いしたいと思っています。多少の誤差は、私は認められると考えております。

○（井南部長） ただいま沢合委員からも本来の借り上げ住宅の目的を、1度目は過去2回の募集でまち中居住の一番重点エリアの区域に絞ってやって、

結局募集戸数が1件しかなかったということで、その区域を拡大して2度目以降は広く募集を心がけて進めてきた経過がございます。本来の目的でいけば、まち中居住の一番重点的な区域が望まれるし、一番効果を発現する場所というふうに、まち中居住の部分でいけば、そういった考え方を持ってこの事業を進めてきた経過がございます。今回広くとったわけですが、どうしても本来の役割についてはこれからも考えていかなければならないですし、その辺については委員の皆様のご理解をいただきたいと思いません。

○（松谷委員） 今沢合委員からそういう意見も出ましたけれども、私は、基本的には行政としてやるべき進め方というか、いろいろな施策はありますけれども、やはり周りからおかしいと言われる進め方はやめてほしいと。何のために委員会があるのかと。委員会があるということは、やはり委員会ですっきりと議論するなり、あるいは説明を受けて、私たちが理解できるような委員会にしなければ、最初から何か知らないけれども、わけもわからないところで決まりましたと、これでご理解くださいとか、先ほども言いましたけれどもとか、そんなのだったら委員会は要らないのです。進め方がおかしいから、今回委員長に出てきてもらいましたけれども、私は委員長のいろいろな答弁を聞いていても、まだでんで納得できないのです。

委員長、たまたま今回の運営委員会はそれぞれ役所内のメンバーで構成されていますけれども、やはりこれからこういう運営委員会というのは民間の人も入ってもらって、どんどんいろいろないい意見を出していただいて進めるべき事案になるのではないかと思います。私は、そのように今回外部からの審査委員を提案したいと思いますし、なおかつ今回これがそのまま通るとしたら、これからのこの借上市営住宅というのは形があっても、実際には何をやるのでもこのように決まっていくということです。どういう条件であってもこのように決まっていくの

です。それはどういうことかという、これだけ広いエリアをつくりながら、まち中居住を中心にして、なおかつ駅前を中心にして、商店街を中心にしたということは、これから同じように商店街から手が挙げると、そこで決まっていくという構図なのです。ですから、私は皆さんに言いたいのは果たしてこれでいいのですかと。借り上げ住宅制度はこれで終わるわけではないのです。これからまだ残っていますから、今回と同じようなことが起こり得るのです。だから、それでいいのかということです。委員長、どうなのですか。お答えください。

○（塚本副市長） 借り上げ住宅制度、これは目的をごらんいただいたらおわかりになるかと思うのですが、国の制度を持ちつつ、この部分について北見市としても取り組んでまいりました。特に中心市街地における衰退が顕著にあらわれている中においてまちの中に改めてにぎわいを取り戻すことが一つの大きな目的になっておりまして、特にその中で重点的に行うところというのは、本当に中心市街地のこの部分というのが期待をされております。この部分をどういう形で再生するかというのが実は北見市の住宅マスタープランに基づく借上市営住宅制度の考え方でございます。ですから、今後この区域を改めて広げた中で対応していくといったときにも当然その中で人口集積を図らなければならないところと、そしてまた商店街機能を持たなければならないところ、これはやはり我々の行政計画の中できちんと考え方を整理した上で対応していかなければならないと思っております。ですから、委員からご指摘のございましたような審査に当たっての要は民間の導入の中でこの審査をしていくという形でございますが、一方では個人のプライバシーにかかわります情報等もこの不動産、そしてそこに対する考え方等があったときに、これがオープンになるということによってその人、物に対して不利益になるということも考えなければならないのではないかと思います。その場合に、この審査制度のありようというのはやはり

慎重に考えていかなければならないと思っていますので、そこは委員にご理解を賜りたいと思っています。

いずれにいたしましても、今回の審査委員会の対応について冒頭都市建設部で63戸を受けた考え方もお示しいたしました。実は住宅マスタープランの中ではまだ65戸の許容戸数があり、過去には中崎委員から65戸まで建ててもいいのではないかというご質問もいただいたことも記憶してございます。いずれにしても、そういう中で我々は借上市営住宅に対する事業については前進をするという考え方の中で対応しなければならないと思っていますので、そこはご理解いただきたいと思えます。

○(中崎委員) 私が65戸を言った経緯が述べられたのですが、そういう意味合いで言ったわけでもないし、やはり公明正大にやっていただきたいという中で65戸という数字を示しただけです。その中で先ほども非効率的、混在させないほうがいいということで差し戻した。そのときに技術担当者のお話をという話だったのですが、この中で見ていると技術担当は、井南部長が建築をやっていたのかと私今考えていたのだけれども、そういうことはないですね。そういう意味では、遠本次長もいるのですから、その辺をどう考えているのかお聞きしたいのと、52戸という戸数を先ほど言いました第5条2項に当てはめまして今回45戸、7戸は自分で管理する方法も考えられるのですが、次の事業の機会を広げるという意味ではそういう形も考えられるのです。今外部委員を入れるということを松谷委員から意見としても出しましたが、私もきちんとやはり評価できる人間を入れることには賛成します。どう考えてもこの部長たちで技術的なものが評価できるとは考えづらいのです。その辺をきちんともう一回整理するなり、謝るべきはきちんと謝ってください。民間の方たちは本当に徹夜したりなんなりしても、この1カ月の間にお金をもらえるわけではないのです。北見市のやっているプロポーザルでも何でもそうですけれども、

きちんとそれに値するものを払ってやるのだったらまだわかりますが、それはもう銀行から何からいろいろなところの手続をとりながら、民間の人は頑張ってやられているのに、不透明な中で審査されてもやはり市民の方は理解できないと思うのです。そういう意味では、私としてはきちんと公表、点数の開示をしていただくと次に民間の方たちがやる際のベースになると思うので、ぜひその辺は、きちんと結果を伝えるという話だったのですが、評価をきちんと伝えてあげてください。

そして、まち中居住エリアの図面も、最初の説明会と今ここに載っているエリアの作り方が違うのではないですか。この楕円形はいつついたのですか。その辺だってきちんと説明してください。説明会では本当に外周をくくっただけのまち中居住の図面が出ていたはずですよ。それが今回委員に配られているのは楕円形が横一直線で、それこそ先ほど松谷委員が言われているようにまちの中の土地を持っている人ではないとできないのかという話になっているので、その辺整理して、もう一回委員長から今後に当たってのお話を聞かせてください。

○(塚本副市長) 中崎委員からこの借り上げ住宅の審査の対応等についてのご指摘を賜りました。確かに今回の事務手続にあっては、大変皆さん方にご迷惑をおかけするような場があったと我々も判断せざるを得ない部分がございます。その部分についてはきちんとした対応を持つべく考え方を整理していかなければならないと思っております。今後においてもやはりそういうことのないよう、この借上市営住宅という趣旨、目的に沿った、そして民間の皆さんたちにもそういう手間暇がかかるということも十分参酌した上で今後そのことに対しても対応しなければならないと思っています。ですから、そういう意味ではこの後のまち中におきます需要はどれだけあるのかということも含めて今後の課題、さらには検討しなければならないと思っておりますので、さらに開かれた考え方の上に立って計画していくこと

を約束させていただきたいと思えます。

以上でございます。

○（井南部長） 先ほど中崎委員からありました、今ご説明した図示の話ですけれども、図面については平成17年のまちなか居住推進計画を抜粋して、パンフレット等も説明会に使わせていただいております。これがそのときの平成17年につくった計画のこの部分を抜粋して利用させていただいております。過去2回の説明で、1回目のときに楕円ではなくて外周をくくったという、確かに募集をかけたときにそういった経過は過去にございました。

それと、評価委員会の点数の開示を今お話されました。残り155戸のうち過去2カ年で90戸、今回の募集と合わせてまだ十数戸が残っております。これから募集については、今後も継続してやりたいというふうに、戸数については残り13戸ぐらいですけれども、その取り扱いについても部内での協議、それから庁内での議論を深めていきながら、今後の対応は考えていかなければならないと思っておりますが、点数を開示することでやはりそれぞれ競争性が損なわれたり、そういった部分を考慮しながら対応していかなければならないとは考えております。

以上でございます。

○（松谷委員） これからのスケジュールの確認なのですが、今回一応仮認定をしたいということで出てきていますけれども、この審査結果についてそれぞれ申請していただいた各業者にどのような中身で通知を行うのかを教えてください。

それから、この図面を少々見ましたら駐輪場等はいくつありますかけれども、私はもとから言っていますが、まちの中には確かにいいかもしれないけれども、駐車場のスペース、維持管理が一番これから問題になってくるのではないかと考えているのです。ここには駐車場は示されていない気がするのですが、その辺の駐車場の問題を教えてください。

○（因 課長） 松谷委員の今回申請された方への通知のことですけれども、認定された方に

は認定の通知をお出しすることになりますが、認定されなかった申請者に対しましても仮認定をするに至らなかった旨の通知書ということで、至らなかった理由をきちんと文章で明記した中で、それぞれの申請者に発送する予定でございます。

それから、駐車場でございますけれども、まちなか、中心部にいきますとなかなか駐車場がとりづらい、あるいは1、2階に商店だとか都市機能を入れると当然駐車場のスペースはとれなくなります。そういった場合でも入居者には駐車場は必要になってきますから、その近隣にある駐車場を事業者が入居者分を確保していただくということになってございまして、今回の認定された計画においても一定程度の近接地に入居者分の駐車場を確保していただいております。

以上でございます。

○（松谷委員） 今審査結果を報告するというところで、中身については理由をしっかりと明示しながらということですが、審査結果についてはそれぞれの業者が本当に一生懸命考えながら、今まで相当手をかけて申請してきたと思うのです。その中で、例えば極端なことを言いますと、何だと、今回はやはりこうだったのか、あるいは何でそうなのだという形で言われたらどうするのかという不安を私は持っているのです。やはり皆さんこういう時代ですので、それぞれ一生懸命手をかけて、少しでも自分のところの事業を拡大したいとか、あいている土地を使ってほしいとかという方がたくさんいて、今回4件になったと思うのです。

私1つだけ確認しておきたいのですが、もとに戻りますけれども、今回この4件の申請についてはそれぞれの用地、地域、もちろん敷地面積もありますけれども、今までどのような経緯をたどった土地なのかをそれぞれお答えいただきたいのです。なぜかという、この借り上げ住宅制度というのは基本的にはあいた土地を活用して売る、まちのにぎわいをということなのです。あいた土地、空き地

利用ということなのです。その空き地が今までどのような経過で空き地であったのかを1件ずつ、こういう形であいていましたと、何年あいていましたと、それぞれ教えていただきたいのと、それから1つだけ気になるのは併存施設とありますけれども、テナントと書いてある1、2階はどのような形で利用される予定なのかも含めてお答えください。

○(河野委員長) 暫時休憩いたします。

午後 3時10分 休憩

---

午後 3時14分 再開

○(河野委員長) 休憩前に引き続き会議を開きます。

理事者の答弁を求めます。

○(因 課長) 併存施設についてでございますが、テナントと書いてございます部分については、今事業者から聞いているお話では学習塾ということになってございます。

○(河野委員長) この案件については、報告事項ということで議決事項ではありませんので、そのことを踏まえてご質疑をいただければと思います。

○(松谷委員) こちらの評価基準、評価方法の中に事業の採算とかというのも出ています。過去に実際に2棟の借り上げ住宅を建設しているのですけれども、建設費が適正な市場価格という文言がここにありますけれども、これはどのような形で評価しているのかをお答えください。

○(因 課長) 建築費の妥当性の評価でございますけれども、これにつきましては公営住宅と同じように、国の標準建設費というのがございます。これをもとに国から一定の交付金をいただくこととなりますから、これを著しくオーバーした分は単純に言いますと市が建てる分については市の持ち出しということになります。当然借り上げになりますと、その案分で市の持ち出しも出てきますので、標準建設費に限りなく近くなるようなものを一定程度評価するというところでございます。

それで、昨年の国の9階建ての標準建設費でいきますと、1戸当たり約1,503万円というのが今出ている数字でございまして、それに当てはめると、コーポガレリア、アーバンヒルズについては古いので、その当時の標準建設費というのが今手元にないので若干違いますけれども、コーポガレリアは1戸当たり1,377万5,000円、それからアーバンヒルズにつきましては1,760万円程度、今回の建設についてはまだ実施設計が来ておりませんので、はっきりした数字はわかりませんが、予定工事費は1,530万円でおおむね標準建設費に近いということで判断しております。

以上でございます。

○(河野委員長) ほかにご質疑ございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○(河野委員長) なければ、以上で都市建設部からの報告を了します。

暫時休憩いたします。

午後 3時17分 休憩

---

午後 3時18分 再開

○(河野委員長) 休憩前に引き続き会議を開きます。

以上で本日の委員会を終了いたします。

どうもご苦労さまでした。

午後 3時18分 閉議

---