

第14回登別市総合計画第3期基本計画市民検討委員会 都市調和部会 議事録

- ◆ **開催日時** 平成27年2月2日(月) 18:30 ~ 20:30
- ◆ **開催場所** 登別市役所 2階 会議室
- ◆ **出席部会員**
 - 部会長 長部 正之
 - 副部会長 西尾 拓也
 - 部会員 荒川 昌伸
 - 林田 康光
 - 中川 信市
 - 谷崎 博美
 - 山谷 桂司(市庁内検討委員会 部会長)
 - 【都市整備部次長】
 - 宮崎 修(市庁内検討委員会 副部会長)
 - 【都市計画・公園グループ総括主幹】
 - 星川 彰(市庁内検討委員会 部会員)
 - 【建築住宅グループ総括主幹】
- ◆ **事務局**
 - 沼田 久人【総務部企画調整グループ総括主幹】
 - 打田 知之【総務部企画調整グループ主査】
- ◆ **議題**
 - 1. 地方創生について
 - 2. 第4章の目玉施策について

《部会長》

それでは部会を始めます。
まず、事務局からお願いします。

《事務局》

本日は、地方創生に関するアイデアやご意見をお聞きすることとしております。
事前に部会長から資料としていただいているので、まずは、部会長からその内容をご説明いただきまして、皆様からもアイデアやご意見があればお伺いしたいと思います。
平成26年度分の補助には間に合わないかとは思いますが、平成27年度に地方創生に係る総合戦略を作っていきますので、その中でエッセンスとして活用するとか、実現性についても検討していただきたいと考えています。

《部会長》

第13回の部会で、市より投げ掛けられたものについて、資料を作らせてもらいました。

大きく2点について考えてきておりますが、まずは、部会でも議論しましたが市営住宅の目的外利用についてです。

国の総合戦略を調べますと、既存ストックのマネジメントの強化ですとか空きキャパシティなどを活用するなどの記述もありましたので、そういったことを踏まえて、公営住宅の地域コミュニティや若者の入居促進の目的での活用をした場合のメリットを整理してみました。

2点目としては、こちらの部会とは離れてしまいましたが、このたび議会フォーラムに関わらせていただいたこともありまして、「子供の貧困対策」についてまとめさせていただきました。

1点目の公営住宅の目的外利用についてですが、公営住宅の空き室を利用することで利用率が上がることですとか、改装をするためのコンペをするときにも、間取りが同じなので審査をしやすいなどのメリットもありますし、若い方の入居が期待できるなどの行政としてのメリットがあると思われま。

また、商工会議所などと連携をして市内に就職をされた方限定して住んでいただけるような仕組みを作ると、雇用促進にもつながります。

例えば、当初5年間は家賃を無料にするなどの軽減を図って、事業者への負担を軽減することで、雇用の促進につながりますし、リフォームによる建設関連企業へのメリットもあると思います。

さらに、住む方にとっても経済的負担が軽くなりますし、若い方が住むことで、結婚支援などにもつながるのではないかと考えています。

最終的には、魅力ある部屋に改装して、そこを目的外利用し、市内の企業に勤める方に入ってもらおうということで、若い人口を誘導するということと、結婚などにつながることで、人口増加にもつながるのではと考えます。

2点目の「子供の貧困対策」についてですが、公営住宅に学童保育のような施設として利用し、中学生を指導できる体制を整え学力の向上を図るというものです。

また、給付型奨学金については、学生支援機構などでもなかなか給付型の奨学金というものがないものですから、給付型の奨学基金を設立してはどうかというものです。

しかし、ただの給付ではなく市内企業に目を向けた方式として、市内の企業に就職した方のみ返還を免除されるといった仕組みにしてはどうかということです。

こほかにもペーパーにはまとめていませんが、例えば登別市で自伐林業を行うとか、牛の赤身肉の熟成施設を整備するとか、廃棄物の高度利用ということで、下水道汚泥からリンを回収するとか、紙おむつを集めて高品質のパルプを回収するとか、温泉療養コーディネーターを養成して、湯治などに対応させるとか、温泉排水からレアメタルを回収するとか、いろいろなことは考えたのですが、資料としてお渡ししたところが、都市調和部会に関連するのかなと考えました。

《事務局》

庁内検討部会としてはいかがですか。

《庁内検討部会部会員》

ご提案いただいたものについては、目的外使用承認が必要になると思いますが、「地域再生基本法」の中では、既存の建物を目的外に利用することへの緩和するものがありまして、全国でも先例があり、地域の自治活動やコミュニティ活用の事例が多いです。

北海道では安平町で地域のコミュニティサロンとして目的外使用の承認を受けているものがあります。

いずれにしても、これから研究したいと思います。

《事務局》

実現可能性はあるのですか。

《庁内検討部会部会員》

可能性はあると思います。

ただ、公営住宅の空き家解消を目的として行う場合には、公営住宅整備時の補助金の兼ね合いがありますので難しいと思いますが、団地全体の将来の再生計画を立てて、建て替えをすとか集約をすとか、そういった総合的な計画を承認いただいて、1つ1つめていくということになりますね。

そのメニューの一つとして、空き家対策というものがあってもよいかもしれません。

ただ、担当としては公営住宅の戸数が過剰なのかなとも考えるところもあり、個数を減らす必要もあるのかと考えています。

《事務局》

確認しますが、市営住宅の目的はどのようなものでしたか。

《庁内検討部会部会員》

住宅困窮者の、住宅困窮者は所得が少ない方や民間住宅が借りにくい単身高齢者、子育て世帯などを低廉な家賃で賃貸することが、公営住宅の目的です。

《部会員》

それでも、入らないということは必要がないということでしょうか。

《庁内検討部会部会員》

桜木団地などは、30倍の倍率ですから一概にはそうとは言えません。

《事務局》

新しくて便利なところは、抽選は殺到しますが。

《部会員》

やはり、若者向けにリフォームして、そういった方たちが入りたくなるような部屋を創ればいいと思いますので、やってみてはどうでしょう。

《庁内検討部会部会長》

部会長の提案は、良いものだと思いますので、若い方がデザインすることも良いですし、若い方をターゲットにどういったリフォームをしていくのかということは、当然考えるべきだと思います。

《事務局》

市営住宅については、入居者が少ないので統廃合をすることも一つの手法ですし、二次的な利用をすることもまた、一つの手法だとは感じますが、古くなった住宅をいつまでも使い続けていくということはどうなのでしょう。

《庁内検討部会部会員》

幌別東団地や柏木団地になりますと、市内でも大規模な団地になりますので、そう簡単に手を付けられるところにはなっていませんので、今の計画の中では盛り込まれていません。

しかし、5年10年後の計画では、建物も40年ほどになりますので、建て替えをする時期にもなっています。

《部会員》

内装などのメンテナンスの頻度はどのようになっていますか。

《庁内検討部会部会員》

ほとんどしていません。

現状の不具合や機器の故障は修理しますが、そのほかは退去するときに、不具合が出ている個所を修理して、次の方を募集するということになります。

《部会員》

基本的には、出入りのときだけにメンテナンスですね。

《庁内検討部会部会員》

人が住むと、なかなかメンテナンスはできません。

《事務局》

本質的な話になってしまうかもしれませんが、公営住宅の趣旨を踏まえると絶対に採算は取れないですよ。

《部会員》

建物をきれいにすることで、入居するかもしれませんね。

入居したい気持ちにさせることも、方法の一つだとは思いますが。

そうすることで、空き室が埋まるのですから。

要するにお金を掛けるのか、掛けないのかですよ。

《事務局》

幌別東団地ですと、1978年建設ですから40年以上経過していますが、これを建て替えるとか、大規模なリフォームをすればそういったことが必要だと思います。

《庁内検討部会部会長》

まだ、内部議論が尽くされていないのですが、幌別東団地の16棟のうち空き家の割合が14パーセントほどですので2棟分ほどの空きができるんですね。

例えば政策的に住み替えをした中で、建物をつぶしていくといった方法があると思うんですね。

《部会長》

私が提案したものは、単に住みやすくしたから入るだろうということではなくて、これをきっかけに、市内の企業に入社した方が優先的に入居できるようにして、雇用の創出や登別で働きたくなるような仕組みを作るといった意図なんですよ。

《事務局》

どう思われますか。

そういったメリットがあれば、雇用を増やそうと思われますか。

会社を決めるときには、家賃から入らないですよ。

《庁内検討部会部会長》

立地が一番の要素になるのだと思いますね。

《部会長》

若い人が、間取りにゆとりのある公営住宅に入居することは、結婚をしても定住をして

もらえる要素にもなりえるのかと思います。

《庁内検討部会部会長》

退去後の修繕だけで、おおよそ50万円くらい掛かるんですよ。

これをお風呂だとかキッチン、トイレなどを含めると相当な修繕になると思われま

《事務局》

目先のことで考えると、ちょっとこれだと思いますが、ゆくゆくのことを考えると。

《部会員》

要するに公営住宅を生かすのか潰すのかをはっきりしなければ、この話は堂々巡りにな
ってしまいますね。

《事務局》

使うとなれば、部会長の言った方法は有用だと思いますね。

《部会員》

2030年～40年までもつ物件ではないですよ。

《庁内検討部会部会員》

耐用年数は70年です。

当然、何のメンテナンスをせずに70年というわけではありませんが。

《部会長》

団地を生かすか潰すかについては、まちづくりの考え方全体を考えないといけませんよ
ね。

《事務局》

地方創生に関する国の予算については、平成28年度の交付金などの内容も不明瞭なの
で、安易に事業をすることは、後に市の財政を苦しめる可能性がありますから慎重に考
える必要があります。

《事務局》

今後の団地の方向性については、平成27年度に庁内で定めるのですか。

《庁内検討部会部会員》

公営住宅を丸ごと用途廃止するのであれば、特に市営住宅に関する計画を見直すなどの

必要はないですが、公営住宅の中に民間住宅が混在するようであれば、管理の面も含めて難しいものになります。

《部会長》

管理の面からしても、企業の方から注意してもらうなどの方法もありますので、通常の入居で生じる問題よりは容易だとは思いますが。

そういった意味からも企業を背景に入居してもらうことのメリットもあるのかと考えます。

《庁内検討部会部会員》

公営住宅の空き家から発想して、公営住宅の空き家を埋めるということよりも、地域的なまたはコミュニティ的な活用の要望が出てくれば、その活用はいいと思うのだが、地方創生の成果として空き家が埋まっていかなかったときに、交付金の返還などのリスクがあるかもしれませんよね。

《事務局》

成果が上がらなかったから返せということではないのですが、後々の会計検査などを考えるとあまり良いものとは言えないでしょうね。

いずれにしても、地方創生については不明瞭な部分が多い状況です。

《庁内検討部会部会長》

地方創生に係る事業の事後評価というものはあるわけで、当然検証は必要になります。

《部会長》

この提案を考えていたときに、雇用促進事業団のアパートをイメージしたのですが、登別市内にもそういった仕組みはあるのですか。

《庁内検討部会部会員》

昔は企業が建設した社宅があったように思いますが。

全国にはそういった物件もありますが、登別市にはありません。

《部会長》

登別市内の事業者向けにもそういった目的の住宅があるといいのではと思うんですね。

《事務局》

室蘭市には、水元町や白鳥台にあったと思いますが。

《部会員》

リフォームをするにしても結構な金額が掛かりますので、企業が自由にリフォームしてもらうことで、コストも下げることができるのではないのでしょうか。

《部会員》

室蘭市で、市営アパートを民間で借り上げて、リフォームをして運用しているんですね。

《庁内検討部会部会長》

確かに民間に売却をして、民間でリフォームをして貸し出す事例はありますよね。登別市でも職員住宅を民間に売却した例があります。

《庁内検討部会部会員》

公営住宅から用途廃止をして、建物や土地を引き継ぐ方法もあります。

新しい産業ができる前提で公営住宅を活用するということで、目的外使用をするということであれば、ある意味担保ができるのでよいと思います。

例えば、別府のように留学生が数十人も公営住宅に入居しているところもありますし、それだけのニーズがあるということなんです。

《事務局》

まずは、やってみなければニーズもつかめないですね。

《部会員》

どういった理由で空き家ができるのかということ把握する必要がありますね。人口減少だけが原因ではないでしょうから。

《庁内検討部会部会員》

民間のアパートであっても、建物が古いものは空き家率が高くなりますし、立地の問題もありますね。

《部会員》

アパートを借りようとする方は、築年を気にする方が多いです。築10年を超えると、まず、借りる方は少ないですね。

《庁内検討部会部会長》

先般、入居率の低い公営住宅に応募があったのですが、建物が古いと分かると辞退してしまったということがありました。

エレベータの無い住宅の3階や4階は応募が極端に少ないんですよね。

《庁内検討部会部会員》

ですから、そういったところには若い方の単身の入居も特別に受け入れているのですが、それでも入居者は増えない状況です。

《部会員》

目的で改装をただけでは、難しいということなんですね。

《部会員》

公営住宅では、金額の下限というものは決められているのですか。

《庁内検討部会部会員》

公営住宅法で、決められています。

《部会員》

どんなにきれいにしても、家賃は変わらないのですか。

《庁内検討部会部会員》

公営住宅であるうちは、変わりません。

《事務局》

仮に、就職したばかりの若い方が単身で団地に入居すると、家賃はどれくらいかかるのですか。

《庁内検討部会部会員》

仮に収入が最も低い基準であれば、月額1万3千円です。

《事務局》

民間の賃貸アパートと比べると、かなり安いですよね。

《部会員》

所得の金額で決まるんですね。

《庁内検討部会部会員》

公営住宅は所得によって家賃が決まります。家賃算定の大半は所得に帰属します。

例えば、桜木団地で言えば、所得階層が一番上の方でも3万5千円程度になるとおもわれます。

担当の部局でも、新婚家庭などを想定し、室内をリフォームするとすればどのような箇所の改装が必要か検討しましたが、相当の箇所の改装が必要であることが分かっています。

《部会長》

例えば、デザイナーなどに発注をして予算に制限を設けて改装してもらってコンペをするなどの取り組みをして、これを繰り返すことで登別市の公営住宅の高層部分は、若者などが入居出来ておしゃれな物件で家賃も低廉だという方法ではどうでしょうか。

《部会員》

最近の若者は非正規労働者である方が多くて、結婚をしようにもお金が掛かるということで、困っている状況もあるんですね。

ですから、そういった方々でも入居できるようなエリアがあっても良いのではないのでしょうか。

《庁内検討部会部会員》

入居要件に職業はありませんので、現在でも入居は可能です。

《事務局》

例えば、ある団地の階段一続きの6部屋を社宅として活用したい企業などを募集して、部屋の改装も企業にさせていただくとすると、企業の方はされるのでしょうか。

《部会員》

社員寮を建てるよりは安上がりですよ。

《事務局》

学校での活用はどのようなのでしょうか？

《部会長》

学生を預かる身としては、食事が出るということが保護者の安心につながるもので、むしろかしいですね。

《部会長》

一つの企業が6部屋は難しいかもしれませんが、企業体などで活用することはできるかもしれませんね。

《部会員》

例えば、商工会議所に運営してもらうとかそういった方法ができるといいですね。

《庁内検討部会部会員》

よくある例としては、グループホームとしての活用などがあります。

こういった活用については国も容易に承認していただけることが多いのですが、それに適した造りの住宅が無いんですよ。

どちらかといえば、国土交通省では、公営住宅の活用よりも民間住宅の活用に力を入れているんですよ。

《庁内検討部会部会長》

登別市内は、民間賃貸住宅の建築が多いんですよ。

方や古い賃貸住宅については解体されずに残ってしまうので、必然的に空き家が増えるわけです。

《庁内検討部会部会員》

国土交通省では、古い民間住宅をリフォームして、子育て世代を入居させる場合に補助する制度などがあるんですね。

《事務局》

新築から古いものまで、家賃の幅もあるこの状況で本当に公営住宅は必要なのですか。

これだけ、民間の物件が余っていても。

《庁内検討部会部会員》

本当に公営住宅を必要とされる方はいらっしゃるんですよ、保証人などの問題で民間に入居できない方ですとか。

《部会員》

そうなると、老朽化を待って取り壊すとか、戸数を減らすことも必要なんですね。

《部会長》

今後考えるべきことは、立地適正化計画も視野に、コンパクトなまちづくりを進めるのに合わせて政策的に人口を集積していく必要があるのだと思います。

《事務局》

国が考える立地適正化計画の発想は理論としてはもっともなのですが、実施するには相当な困難があると思いますね。

《部会長》

人口が減少して、地域の商業施設が撤退するなど生活が不便になることも想定に考えなければならぬと思います。

《事務局》

人口減少により、商業施設の撤退などがあることも予想されますが、そういった中で、他の自治体でもコミュニティバスを運行するとか対策をしている訳で、なかなか、住み慣れた地域を離れることは難しいのではないのでしょうか。

やはり、国の政策は理論上の物ではないかと思うんですね。

特に、皆さんに検討いただいている第4章については、施策を進めるとしても非常に大きなものだと感じるのですが、第3期基本計画の計画期間の10年間で、どの事業が目玉になってくるのかを考えているところですが、コンパクトシティについては10年間での実現可能な施策ではないですから、第3期基本計画については公営住宅が目玉になるのではないかと考えています。

《庁内検討部会部会員》

確かに、部会長から提案のあった内容については試行的に取り組んでみることは良いと思います。

《庁内検討部会部会長》

これまでの部会で部会長から提案のあった内容を関係部局で検討をさせていただいていますが、ごもっともな内容ですので、地方創生をにらみつつ進めていければと考えています。

《事務局》

もう一つは「景観とみどりの条例」ですね。

《庁内検討部会部会長》

問題は条例を定めることではなく、どのように行動するのかということですので、その内容についてしっかりと取り組んでいく必要があると考えています。

《事務局》

部会長としては、第4章の目玉はどの施策にあるとお考えですか。

《部会長》

これが目玉だということは、なかなかないですね。

《庁内検討部会部会長》

どの施策をとっても、重たい内容が多いので、財政状況が良いときであれば進むことも、なかなか難しいものになってしまいますよね。

どうしてもソフト展開が中心になるのかと、公営住宅ですとか景観緑化の保全ですとか。

《部会員》

景観とみどりの条例に絡めて議論したことですが、開発にあたって生物の多様性を保つことを主眼としたエコアップの考え方の取り組みを継続することはどうでしょうか。

《事務局》

今回の議論の中で、公営住宅にスポットが当たったということはとても良いきっかけになったと思います。

特に人口減少社会を考えた時には、なおさらしっかりと考えるべきと考えていますので、提言の中でも対応していきたいと思います。

《部会長》

登別市として、他の先に行く施策をしてほしいという思いはありますよね。

《事務局》

キウシト湿原の関係も、これまで長い時間をかけて整備してきたものが、完成しますし、「景観とみどりの条例」を含めて、今後も皆さんで考えていただきたいと考えています。

《部会長》

景観についても、条例の内容が絵で分かるようなものを作成して、未来を担う子どもたちに教育をしていくということが話し合われましたが、これを目玉にしても良いのかと思います。

《事務局》

まずは、地方創生に関するご意見は頂戴しましたし、第3期の基本計画の柱となるべき内容をいただけたと思います。

これについては、提言書にも反映させていただきたいと思ひますし、今後の自治推進委員会においても、実施に向けての関わりを持っていただきたいと思ひます。

なお、部会長よりそのほかにも提案をいただけていました、「子どもの貧困対策」についてですが、関係するグループに回答を求めましたが、「給付型奨学金基金」については、すでに、「登別育英会」により「給付型奨学金」が行われていますし、地方創生にあたっては交付金を基金にすることはできないことになっていますので、これは地方創生の中では難しいものと思ひます。

《部会長》

赤身肉の熟成工場なども、検討していただければと思ひます。

また、若山浄化センターの汚泥からリンを回収できればと思ひます。

リンの輸出各国が制限をしたときには、農業などにも影響が出ると思ひますので。

また、先進事例としては紙おむつを回収して、純度の高いパルプを回収して再利用するなど、先進的な取り組みを必要だと思ひます。

《庁内検討部会部会長》

下水道からの希少金属などの回収については、検討しましたが、採算が合わないということで、進めることは難しいと考へたところでは。

また、温泉排水のレアメタルの回収についても、3年ほど前にある企業がいらして、結構検討をされたのですが、企業の都合により中座した状態となっています。

いずれにしても、自治体を実施できるものではないものと思ひています。

《部会長》

事業の目玉の選定ですとかさまざまな話がありましたが、まとまりましたということで本日は、終わりにしようと思ひますが。

《事務局》

次回の開催については、提言書の案が出来上がりましたら、委員長、副委員長、各部会長と副部会長による「正副部会長会議」を開催し、全部会の提言書を確認いただいてから、それぞれの部会を開催したいと考へていますので、「正副部会長会議」が終わりましたらご案内をしたいと思ひます。

《部会長》

以上で本日の部会を終了します。おつかれさまでした。