

第10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26年11月6日(木) 18:30 ~ 20:00

◆ **開催場所** 登別市市民活動センター「のぼりん」

◆ **出席部会員** 部会長 長部 正之

部会員 荒川 昌伸

林田 康光

谷崎 博美

中川 信市

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】

◆ **欠席部会員** 副部会長 西尾 拓也

山谷 桂司(市庁内検討委員会 部会長)

【都市整備部次長】

◆ **事務局**

菊地 徹【総務部企画調整グループ主査】

打田 知之【総務部企画調整グループ主査】

◆ **議題** 第4章体系図の検討について

《部会長》

今回は、第4章第2節の施策のⅡ「良好な居住空間づくり」について、庁内検討部会より説明をお聞きしましたので、こちらの検討に入ります。

《事務局》

部会長からお話がありましたとおり、今回は第2節のⅡの「良好な居住空間づくり」についての説明を終えていますので、本日は、その内容について協議いただき、体系図を検討いただきたいと思いますと考えていますが、第2節のⅡについては、庁内検討部会においても体系図の内容を変更しておりますので、その経過などについて庁内検討部会より説明いただけますか。

《庁内検討部会部会員》

主要な施策の①「市民のライフステージ・ライフスタイルに応じた賃貸住宅の適正な誘導」については、内容の変更はしていません。

単身や子育て、子育て後などそれぞれの時期に応じた住宅の供給が必要とされており、このニーズに応えるため、民間住宅と公営住宅が連携して供給していくためのソフト展開を

していくということです。

現在、公営住宅では単身者対象の住宅や3～4人世帯向けの住宅、子育て住宅などバリエーションをもった整備をしていく計画をしています。

主要な施策②「環境に配慮した省エネ住宅の建設促進」についても、特に変更している点はありません。

環境にやさしい省エネルギー住宅の建設を促進するためのシステムの紹介や情報提供に努めていきたいと考えています。

主要な施策の③「民間住宅の改善指導」については、「良質な民間住宅の改善・誘導」に変更しています。

主要な施策の考え方についても、住宅の耐震化の促進を視野に入れた内容に変更をしているところです。

《事務局》

庁内で検討をしている経過としましては、主要な施策を1項目新たに設けることと、1項目を削除することで検討が進められています。

第2期基本計画で主要な施策①としていました「民間賃貸住宅と公営住宅の役割分担による計画的な整備、誘導」という項目がありましたが、第3期の体系図から一度削除する形をとりましたが、第3期においても引き続きしっかりと取り組む必要があると考え、この施策を再掲しようと考えております。

また、第3期体系図の主要な施策④「建築確認検査の充実」については、行政許認可に関する項目については、基本計画に位置づけるまでもなく確実にやるべき行政の事務であることから、この施策について削除する方向で庁内検討部会では考えています。

こういった経過も踏まえて、皆様から「良好な居住空間づくり」について考えやご意見を頂きたいと思っております。

《部会長》

質問ですが、公営住宅では、障がいのある方には優先的に入居ができる仕組みになっていますよね。

《庁内検討部会部会員》

公営住宅の入居要件のひとつとして、入居しようとする世帯の収入で制限を設けていますが、高齢者や障がいのある方の入居については、収入要件を緩和していますが、高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅の戸数は不足している状況です。

このため、公営住宅の建て替えのときには、バリアフリーの住宅の建設が必要となってきます。

《部会長》

ライフステージに応じた公営住宅の住み替えができるものなのでしょうか。

例えば、単身の方がお体を悪くされてしまい、そのような方が入居できる公営住宅が提供できるのかということなのですが。

《庁内検討部会部会員》

公営住宅としては、前提として自力で生活をできるのかというところが問題になってくると思います。

《事務局》

この施策については、公営住宅のことだけをうたったものではなくて、民間に対する誘導ということもうたわれています。

都市部では、いわゆる「高齢者向けマンション」が民間によって建設・分譲などがされていますが、そういったものの誘導も含めて公営住宅と民間住宅の役割分担についても総論的にうたっているものですので、公営住宅のみでこの役割を担おうとすると、公共としては非常に厳しいのではないのかとは考えています。

《部会員》

ライフスタイルとしては、どの程度のものを想定されていますか？

例えば、一人暮らしのお年寄りが介護付のアパートやマンションなどに入居するものひとつのパターンだと考えますが、その他にどのようなものがあるのでしょうか。

《庁内検討部会部会員》

例えば、結婚をして2人暮らし、子供が生まれて3～4人の暮らしに、そして子供が巣立ち2人暮らしになるなどのパターンもありますし、家族の成長や年齢によっても変わってきますね。

《部会員》

公営住宅については、人口減少もあるでしょうから戸数は縮小していくのですよね

《庁内検討部会部会員》

何戸が適正な公営住宅の戸数であるのかということは難しいのですが、建築年の古い公営住宅には空き室などがありますので。

《部会員》

公営住宅として重点的に取り組む役割を担うものとして整備して、そのほかの役割につ

いて民間に誘導していくという考え方でしょうか。

《庁内検討部会部会員》

民間が行う公的住宅というものもありますが、現状では行われていません。

例えば「高齢者向け優良賃貸住宅」というものがありまして、民間で運営するアパートの家賃などを補助するもので、札幌などでは良く行われていますが、登別周辺ではまだ見られません。

ただ、事業者は民間ですので行政としては積極的に誘導を図るといったところにとどまってしまうですね。

《部会員》

そのほかにも、高齢者向けのシェアハウスというものもありますよね。

このシェアハウスもひとつのライフスタイルですよ。

《部会長》

主要な施策の考え方にある「現状のライフスタイルが住宅と適合しない」というものは、具体的にどのようなものなのでしょうか。

《庁内検討部会部会員》

公営住宅で言いますと、高齢になり足腰が弱くなられている方が、住宅の3階に住まわっていて、1階でないと生活が困難になった場合の住み替えなどが必要となりますが、住宅の1階に空き室がないなどの事例がありますし、家族構成の変化によって、見合わない間取りになるケースもあります。

《部会長》

「公営住宅制度の概要」という国土交通省の資料を見たのですが、「入居者が引き続き3年以上居住している場合において政令に定める基準を超える収入があるときには、公営住宅を空け渡すよう努めなければならない」とされていますが、どのくらいの方が収入超過で入居されているのかわかる資料はありますか。

《庁内検討部会部会員》

今手元にありませんが、基準収入をはるかに超える方は2～3件ですが、多少でも基準額を超える方がいる場合には、家賃が割り増しになります。

ただ、なかなか空け渡しということにはなっていません。

《部会長》

家賃を割り増しにする以外に行政からのアプローチをすることはあるのでしょうか。

《庁内検討部会部会員》

基準収入をはるかに超える方には、命令とまでは行きませんが、空け渡しについて指導をしています。

公営住宅の役割は、最後のセーフティーネットですからなかなか強く空け渡しを請求することも難しいですね。

《部会員》

公営住宅の入居は、持ち家を持っていないことが条件になりますよね。

《庁内検討部会部会員》

公営住宅に入居できる方は、本人が住宅を持っていないことが条件となりますので、仮に住宅を所有し入居をするときには、その財産を処分してもらうことが先になります。

公営住宅は、住宅に困窮している方の施策です。

《部会員》

道営住宅の建設基準というものは、地域の人口を見込んだ中で配置をしているものなのではないでしょうか。

《庁内検討部会部会員》

道営住宅についても、市営住宅と同じ法の下で設置していますので、基本的には変わりませんが、この地域では登別市は道営住宅の戸数は多いほうです。

現在は、建て替え以外の新築は行っていません。

《事務局》

どうでしょうか、皆さんの感覚として公営住宅の戸数は足りていると思いますか。

《部会員》

建物は古いですが、数はあると思います。

空き室もあるのではないですか。

《庁内検討部会部会員》

場所や築年数、エレベーターなどの設備によっても異なりますが、エレベーターなどの設備がなくとも入居倍率の高いところもありますので、立地が要素となるようです。

《部会員》

古い住宅をどのようにするのも課題となってくるわけですね。

《部会員》

千代の台団地の建替計画があると思いますが、現在はどのような構想となっていますか

《庁内検討部会部会員》

地域の意見なども反映する必要がありますが、現在のところでは3階建程度になるのかと考えます。

《部会長》

私の住む場所の近隣の千歳団地や緑ヶ丘団地、幌別東団地の入居率はどのようになっていますか。

私の感覚では、幌別東団地は結構空き室があるのかなと感じますが。

《庁内検討部会部会員》

団地により入居率は異なりますが、幌別東団地は404戸の住宅ですし、柏木団地で280戸程度と市内では大きな団地になりますが、その空き家がそれぞれ50戸以上ありますので、2つの団地で110戸の空きがある状態ですが、そのほかの団地についてはそれほど目立った空き室はない状況です。

また、老朽化が著しい団地については募集を停止しているところもあります。

《部会長》

住宅施策については、先ほどバリエーションをつけてというお話がありましたけれども、前回の部会でも少しお話ししましたが、公営住宅の空き室にデザイン性を持たせて若い人の入居を促してはどうでしょうかというお話をさせていただきましたが、そういった取り組みをしながら、人気の低い団地でも入居を促すような取り組みをされてはと思います。

建築当初の入居が同時期ですから、どんどん空き室が増えていくと思いますから、入居要件を緩和したうえで、デザイン性を持たせるための工事などで費用もかかっていますから家賃を通常の公営住宅より高く設定するなど、空き室を埋めていくような取り組みをしてみてもどうでしょうか。

《庁内検討部会部会員》

庁内でもそのようなアイデアは出されていますが、家賃の設定についてはあまり裁量が無い事が課題のひとつです。

これは、公営住宅の家賃の算定は国の基準で決められているからです。

《部会員》

市のほうでは独自に決められないのですか

《庁内検討部会部会員》

決められる裁量としてあるのは、全体の家賃を決める中の2%程度だと思います。

《部会員》

仮に、デザイン性を高めたとしても、その算定には反映されないということですか。

《庁内検討部会部会員》

ほとんど反映されない形となります。

家賃の決定そのものが収入額により決定する点もありますので。

《部会員》

そういった制約を取り外すことはできないのですか

《庁内検討部会部会員》

そうなると、公営住宅として認定されなくなりますから、公営住宅を提供することによって得られている交付金などが受けられなくなるというマイナスな面が生じてしまいます。

《部会員》

公営住宅の空き家が、埋まる見込みは薄いですよ。

《庁内検討部会部会員》

正直なところ厳しいと思います。

《部会員》

先ほどの提案のように、民間の住宅を圧迫しない程度にモデル的な取り組みとしてでも、していかないと

《部会長》

毎年、2棟くらいずつコンペを実施して、改修をするなどの先進的な取り組みをされるとよいと思います。

《部会員》

若い人たちが地域に定着するための一助になると思います。

《市内検討部会部会員》

100戸の空き家を埋めることは、新しくリニューアルするとか、場所を変えるとか何らかの抜本的な取り組みをしない限りは難しいと思います。

ただ、数戸であればあるのかもしれませんがね。

《部会員》

ひとつの団地で50戸も空くのであれば、それなりの分析が必要かと思います。

先ほどの話にもあった築年数や立地の問題などがあるのでしょうかけれども。

《市内検討部会部会員》

2・3棟をつぶして新しい建物にするとか抜本的な対応が必要になってくると思いますが、結構難しい問題ですね。

《部会員》

空き室が多い団地でも維持費は掛かるでしょうから、何らかの対応は必要ですね。

《部会員》

室蘭市でも、新しい場所に公営住宅を建てて、古い公営住宅の方を誘導するなどの手法をとって、集積をしているようですが。

《市内検討部会部会員》

登別市も同様の手法で行っています。

《部会員》

話は変わりますが、主要な施策④の「建築確認検査の充実」は、必要ないということでしたが。

《市内検討部会部会員》

許認可等に関する事務については法によって決められていることですから、基本計画に定める必要は無いと考えますし、正しく行われてしかるべき項目ですので、市の裁量は無いものとして市内検討部会では、削除ということにしています。

《事務局》

第3期基本計画として一番力を入れている部分については、耐震化の関係ですね。

《庁内検討部会部会員》

住宅の耐震化に関しても、平成26年度から取り組みがされている部分もありますので、基本計画にも明確に示したところです。

しかし、耐震診断に関する補助について現在のところ申し込みは無い状況です。

《部会長》

また話が変わるのですけれども、主要な施策の②「環境に配慮した省エネ住宅の建設促進」というところですが、たとえば環境に配慮した建築資材を用いて住宅を建てると補助金が出るとか、あるいは固定資産税が減免されるなどの制度的なもので押し進めるというものは無いのでしょうか。

また、ソーラー発電についてもあると思いますが。

《事務局》

ソーラー発電の設置に関する補助については、国の補助制度が終了しましたので昨年度で市の補助制度も終了しています。

《庁内検討部会部会員》

市として行っている事務としましては、建築確認申請に当たって「認定長期優良住宅」の認定を行っています。

これは国の制度になりますが、50年以上もつ木造住宅を指しまして、さまざまな仕様が定められている内容を審査する事務を行っています。

所有者には、点検を記録し、メンテナンスの記録を残すことが義務付けられています。

《部会員》

長期優良住宅や低炭素住宅などを施工できる業者も制度設定当初よりは増えていますが、何より、建築業者さんがその仕組みをしっかりと理解していただき、施工できる事業者を増やしていくことも必要だと思いますので、事業者に対するPRなども必要だと思います。

地域の建設事業者を育成するためにも必要なことだと思います。

《庁内検討部会部会員》

事業者は登録制度になっていますので、その事業者の中でも制度に習熟されている事業者さんもあれば、そうではない事業者さんもいて温度差があると思います。

《部会長》

0エネ住宅はどのようなのでしょうか

《部会員》

太陽光発電やエコキュート、LEDなど消費電力などを削減する必要もあるでしょうけれども、設備に頼る部分よりも、住宅の性能を高めることが先決だと思います。

住宅の性能を高めることで、環境負荷を少なくすることができます。

《庁内検討部会部会員》

札幌市では、環境負荷を少なくするための建築に対する融資制度があるのですが、その建物の基準は断熱材の使用量についても一般の住宅の比にならないものだと聞いています。

《部会長》

住宅の窓を換えるだけでも、断熱効率が上がりますよね。

福祉灯油とかの施策をするよりも、住宅の性能を上げるための補助をしてはどうかと思ったのですが、そういった制度はあるのでしょうか。

《庁内検討部会部会員》

税制の優遇措置があります。

《部会員》

国産の木材を使用して、住宅を建設した場合に仮に解体するときにもバイオマスとしての活用も図られますので、そういったことができるといいのかなと考えていますが。

行政の建物でもそういった取り組みをされるといいのですが。

《庁内検討部会部会員》

今、法律でそういった材料を使いなさいというものがありまして、市としても条例化の動きはあります。

ただ、部会員のお話にあったような施工を地元の事業者ができるのかといった点は疑問ですが。

《事務局》

さまざまな部分について、ご意見がありましたが、改めて体系図を確認していきたいのですが。

《部会員》

主要な施策の②「環境に配慮した省エネ住宅の建築促進」とありますが、先ほどお話ししました、事業者などを含めた普及啓発活動が必要だと考えますので「環境に配慮した省エネ住

宅の普及建設促進」と改めてはどうでしょうか。

《事務局》

建設されることで普及するという捕らえではどうでしょうか

《部会員》

建設する前に啓発などが必要になりますので。

《事務局》

啓発というところに重きを置いた普及ということですね。

《部会長》

普及という言葉は重要だと思いますが。

《事務局》

「環境に配慮した省エネ住宅の普及」ということにしたほうがよいということによろしいでしょうか。

《部会長》

そのほかには、ありませんか。

《部会員》

主要な施策の③に「民間住宅の改善指導」とありますが、「指導」という言葉はどうなのでしょうか。

《庁内検討部会部会員》

庁内の検討経過では「民間住宅の改善・誘導」としてはどうかとしています。

《部会員》

「耐震化」というものは入れられないでしょうか

《庁内検討部会部会員》

この部分は、「耐震化」だけに特化するわけではなく、「住宅のバリアフリー化」や「老朽危険家屋問題」なども含めた、もう少し大きな視点で施策を頭だしたものになります。

《部会長》

この部分については、さまざまな含みを持たせた中で、庁内検討部会に変更された「民間

住宅の改善・誘導」にすることでよろしいですか。

《部会員》

よいと思います。

《部会員》

主要な施策の考え方の中に、先ほど想定されるものとしていた「老朽危険家屋対策」を入れてはどうでしょうか

《事務局》

第2章の「防災思想の普及啓発」にも関連する項目となりますので、部会からの思いとしていただきたいと思います。

《部会長》

主要な施策の考え方については、行政が検討する範疇ですので、この部分は行政にお任せしたいと思います。

時間となりましたので、以上で本日の部会を終了させていただきます。