

第11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17日(月) 18:30 ~ 20:00
- ◆ **開催場所** 登別市役所 第1委員会室
- ◆ **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
	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】
- ◆ **欠席部会員** 副部会長 西尾 拓也
- ◆ **事務局**

	大越 智輝【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》

時間となりましたのではじめます。

前回は、第4章第2節のⅡの1「良好な住宅の確保」まで検討を進めました。

本日は、第4章第2節のⅡの2「優良な宅地の供給促進」から議論を始めていきます。

《事務局》

第4章第2節のⅡの2「優良な宅地の供給促進」について庁内検討部会より説明いただきます。

《庁内検討部会部会員》

第4章第2節のⅡの2「優良な宅地の供給促進」について説明をいたしますが、主要な施策の①「民間による良好な宅地供給の誘導」については、住宅の分譲に当たっての開発行為についての施策となっており、都市計画法による開発行為許可申請と宅地造成等規制法の許可という技術的な許可事務を進めることで良好な宅地供給を進めていきたいと思いますという内容としております。

主要な施策の考え方の中に書かれています「宅地開発指導要綱」という言葉ですが、これ

は先に説明した法律を補完するものとして作られたものであり、その内容の充実を図るといふものにしておりました。

この事務については、北海道から登別市に委任を受けて行っている事務であり、市町村が独自の要綱等を定めることが難しい仕組みとなっています。

そのような中でも、地域に応じた必要な指導については、市でその案件のつど協議し行っているという状況であります。

《庁内検討部会副部長》

次に、②の「優良田園住宅制度の活用」についてですが、「優良田園住宅制度」と言うことばはあまり聞きなれないのではないかと思います。こちらは、平成10年に優良田園住宅の促進に関する法律が制定され、自然豊かな地域でゆとりと潤いのある生活をしたいといった住宅ニーズに対応するために定められたものです。

この法律の「自然豊かな地域で」という趣旨を踏まえますと市街化区域に自然豊かな地域というところではなく、市街化調整区域での建設が対象となるものですので、この法律の趣旨を踏まえつつも、市街化調整区域での無秩序な開発が行われないように平成19年に市の基本方針を定めて運用をしています。

この基本方針では、主なものとして「小・中学校から2キロメートル以内での位置であること」や「農地や樹林地、草地、水辺地などの自然環境が良好な状態に存在している区域であること」などの条件を定めているほか、市街化区域の延伸を防ぐため「市街化区域から500メートル以内の区域では建設区域に含めることはできない」ということも条件としています。

市内では、1箇所基本方針等に合致する地域として民間事業者が開発を進めたところが富岸町にありますが、利便性の面などの影響もあるかもしれませんが、現在のところ3件の住宅が建設されています。

市としても、法律として制度がある以上、こういったニーズに対しても対応を定めて適切な運用を図っています。

《事務局》

庁内検討部会のほうから説明がありましたとおり、「優良な宅地の供給促進」については、開発行為等の手続きについては、法にのっとった適正な手続きと指導の下で、市民の方々に良好な宅地を提供していくという考え方と優良田園住宅制度を活用した開発については、一定のルールを持ったなかで、ニーズに応えられるように住宅の供給の推進をしていきますという考えのもとに、2つの主要な施策を定めたということですが、こちらの内容について皆さんからご意見等をお伺いできればと思います。

《部会長》

まずは、説明があった内容について質問等がありますか。

《部会長》

私から1点お聞きしたいのですが、主要な施策の考え方の中に「社会情勢にあった宅地開発指導要綱の見直し検討」ということばがありますが、「宅地開発規制要綱」自体を見直しはできないということでしたよね。

《庁内検討部会部会員》

「宅地開発規制要綱」については、かなり昔に市が作ったものがありまして、当初としてはその内容の見直しを図ろうと考えていたところですが、国の方針としては、厳しい規制を課すことで宅地の価格を増加させてしまう懸念もあることから、国の基準以上に厳しい規制をしないように通達が出されていますので、当初の「宅地開発規制要綱」の見直しではなく、先ほど申し上げたように、地域に応じた必要な指導については、市が関係機関を含め、その案件のつど協議し、指導するというところに主要な施策の考え方を修正しようと考えているところです。

《部会長》

「見直しの検討を図る」という言い方から変わるということですね。

《庁内検討部会部会員》

片倉町で分譲した宅地が、直近の宅地造成になるわけですがけれども、これの指導に当たっては、開発事業者から市に事業計画書の提出がされ、それを市が審査した上で許可をしたというものになります。

《部会長》

片倉町でも、法面の直下に住宅が建っているところがありますが、危険ではないのですか。

《庁内検討部会部会員》

審査にあたっては、安全性を考慮したうえで許可をするわけですが。

先般、広島市で土砂災害などもありましたので、安全性という点では今以上に配慮が必要かもしれませんね。

《庁内検討部会部会長》

庁内での部会検討では、広島の災害の前に体系図の検討が終わっていた状況ですので、主要な施策①では「良好な宅地」ということになってはいますが、「安全な」というフレーズが

必要かもしれませんね。

《部会員》

「優良田園住宅制度」というものは、コンパクトシティの発想と相反するものではないかと思うのですが、この記述は必要なのでしょうか。

これは、どちらのほうに行政が向くのかをはっきりさせたほうがよいのではないのでしょうか。

《事務局》

優良田園住宅制度は、市街化調整区域に作るということで、それなりの制約はあるわけですよ。

たとえば、都市インフラの恩恵を受けられないですとか、そういったものがありますよね。

《部会員》

国の方向性も何かおかしいですよ。

法律を緩めて、田園住宅を作りなさいといいながらコンパクトシティを作りなさいというのはおかしいですよ。

《庁内検討部会部会長》

この背景としましては、「優良田園住宅」に関する法律は議員立法で成立した法律になります。

イメージとしては、大都市で仕事をされて退職をされた方や季節居住をされる方々をターゲットに、もっと広々とした自然豊かなところで暮らされてはどうかという趣旨で生まれたものです。

市としても優良田園住宅の基本方針を定めるに当たっては大きな議論があったわけですし、当然開発の許可に当たっては、市道ですとか河川ですとか、防犯灯ですとかそういったものやライフラインの整備について、市は行わないということを前提としていますので、そういった条件の中で、開発事業者との調整を行っているものです。

《部会員》

私も、部会員と同じように感じます。

コンパクトシティに向かうのであれば必要ないのではないかと感じています。

《部会長》

法律で定めているということであれば、国で認めているものを市では認めないということとはできないですよ。

《庁内検討部会部会員》

そういったこともあって、市街化調整区域の中のどこにでも作っていいということにはできませんので方針を定めたところです。

ある程度の条件を定めると、できる場所というのは限られてくることになりますから。

ただ、こういったニーズがなくなるとは限りませんので、方針としては残しておかなければいけないと考えています。

《部会員》

確かに無くするわけにはいかないのでしょうね。

ただ、声高にコンパクトシティとは言いにくくなるのでしょうね。

《庁内検討部会部会長》

生活インフラとしては、水道は市としては引きませんし当然下水道も引きませんので、その地域では浄化槽による処理としていただきます。

道路も整備しませんし防犯等も整備しないなど、インフラの整備はしないということが基本方針としています。

《部会長》

そういった確約などをした上での開発行為ということですね。

《庁内検討部会部会長》

書面では取り交わしてはいませんが、基本方針によるものですから。

《部会員》

現在ある優良田園住宅の周辺は除雪されているのですか。

《庁内検討部会部会長》

市道に面していますし、また、宅地内の道路も寄贈を受けて市道となっていますので除雪は行っています。

《庁内検討部会部会長》

現在のニーズを考えた中で、近々に新たな計画は無いと思われませんが、基本計画期間中の10年間を見据えた中では、この施策も必要かと考えます。

《部会長》

そのほかに何かありませんか。

《部会長》

主要な施策の①について、庁内検討部会部会長からも話があったように「安全な」というフレーズを入れてはどうかと思いますが。

《庁内検討部会部会員》

「安全な」というところでいいましても、当然、ある程度の危険が想定される場所での開発において必要な条件はある程度、国や北海道で定めていますので、それにより「安全な」という点は確保されると思います。

《事務局》

「安全」という言葉は「良好」という言葉の中に包括されるのではないかと感じますが、前提にあることとしては、これから開発される宅地が危険だということは考えにくいですし、開発にあたっての指導についても、危険な指導をする要領ではないでしょうから、ある程度一定の要件を定めているわけですね。

《部会長》

話が戻ってしまうのですが、片倉町の崖の直下に住宅が建っているところがありますが、そういったところについてはどうなのでしょう。

《事務局》

まずは、これから開発をしようというところでは必要な措置を講じさせるわけですね。

《庁内検討部会部会長》

やはり「安全」というフレーズは必要ではないでしょうか。
たとえば、主要な施策の考え方に盛り込むかたちでもよいのかと思います。

《部会長》

初めから危険な箇所については、開発を認めないように色付けをしてしまうことはできないのでしょうか。

開発はしたものの、後に危険が生じる恐れがある場合の対応については、行政が対応することになるでしょうし、その場合コストが掛かってしまうわけですから。

《庁内検討部会部会長》

コンパクトシティの中でも議論になりましたが、そういった色付けを今からすることは私権の制限をかけることになってきますので、結構難しいですね。

それぞれの、災害に対して想定される危険については「防災マップ」で色付けをしていま

すが、それであってもその開発を制限することなどはできないですね。

《事務局》

これから新たに開発を許可するものについて、何らかのリスクがある場合には指導要領などに基づいて安全性を確保するための指導をしますと、また、これが既存の宅地において同じように適用されるのかということ、そうではなく、治山事業ですとかそういった防災の側面として取り組む事項になるのかと考えます。

《部会長》

施策の基本的な方向のⅠ「良好な宅地の確保」については、主要な施策の①「民間による良好な宅地供給の誘導」の中に「安全な」というフレーズを入れていただきたいと意見することではいかがでしょうか。

《庁内検討部会副部会長》

入れるとすれば「良好な」の前にいれることになりますね。「安全に安心して暮らせる良好な宅地」というような表現でしょうか。

《部会長》

このあたりに表現については、庁内の検討部会にお任せしたいと思います。
それでは、次の施策に進みたいと思います。
施策の基本的な方向のⅢ「公営住宅の計画的な改修整備」に進みますが。

《事務局》

公営住宅については、前回の部会でもご議論いただいた内容になりますね。

《部会長》

前回、私のほうで公営住宅の入居率などについての情報の提供をお願いしてはいたと思いますが。

《庁内検討部会部会員》

公表している情報の中でのお話になりますが、まず、公営住宅の入居率についてですが、これは管理している戸数に対する入居の数ということになりますが、平成23年度で88%、平成24年度も88%、平成25年度は87%と、ほぼ変わらない率となっています。ちなみに、現在の管理戸数は1,468戸です。

また、基準収入を超過している世帯については、平成23年度は3.7%で約55戸、平成24年度は4.2%で約61戸、平成25年度では3.6%で53戸ということになって

います。

あと、公営住宅の抽選倍率についてですが、団地によって大きく差がありますので平均値を示すことはなじまないと思いますが、桜木団地では30倍くらいの倍率となっています。ちなみに抽選くじの割合でいいますと70倍を超えることになります。

これは、毎回抽選に申し込まれて、当選されない方については、次の抽選では、2個のくじを持つことができる仕組みとなっているためです。

また、鷺別の道営住宅の抽選では100倍近い倍率となっていて、鷺別地区、幌別地区の公営住宅の倍率が高い傾向となっています。

ちなみに、幌別東団地や柏木団地などの建築年の古い住宅では、3階・4階の高層階では応募者が0人となる場合もあります。

《部会員》

ということは、それらの階は空き室になっているということですか。

《庁内検討部会部会員》

そうですね。空いています。

公営住宅では、立地や築年数、募集する階によって応募倍率が大きく異なります。

《部会員》

柏木団地などは相当古い建物なのですか。

《庁内検討部会部会員》

昭和52年、53年の2ヵ年での建築になりますので、30年以上経過した建物になります。

幌別東団地では最も古いもので昭和47年建設されたものになります。

今は、若い人たちでも3階・4階は敬遠される傾向にあります。

《事務局》

抽選に漏れた方たちはどうされているのでしょうか

《庁内検討部会部会員》

抽選にもれても、当選するまで待ち続けています。

《事務局》

その方々は今どちらに住まわれているのでしょうか。

《市内検討部会部会員》

民間のアパートなどにお住まいになっていると思います。

《部会長》

そういった方たちが住宅に困窮しているのかというところは疑問ですが。

そもそもの話になってしまいますが、人気の高い公営住宅には住むけれども人気の無い住宅にはすまないという選択の余地がある人たちは、住宅に困窮しているとはいえないのではないのでしょうか。

《市内検討部会部会員》

中には、高齢者の方で子供たちの近くに住みたいとされている方などもいますし、通院が近いですとか、バス停が近いですとかそういった理由で希望される方もいますし、若い方々では子供の学校を考えて、この団地を希望するとかそういった事情もあるのかとは思いますが。

《部会員》

ところで、幌別東団地の入居が少ないのはなぜでしょうかね。

《市内検討部会部会員》

やはり、築年数の古さにあると思います。

前回、部会長から若い方向けの改修などの提案をいただきましたが、あまりやりすぎてしまうと、民間の物件を圧迫してしまうことになってしまうのかと思います。

民間のアパートでも、築年数が古くなるとすぐに空き室になってしまうようですね。

そういった情勢なども踏まえると、管理戸数が多すぎるのかなと感じるところもあります。

《部会長》

ちょっと調べてみたのですが、釧路市では今年から住宅困窮度の基準を見直したようなのですが、たとえば、住宅の困窮度について一定の指標を設けて数値化するような方法を導入するなど、制度設計を見直してみてもどうでしょうか。

《市内検討部会部会員》

それは、申し込みの受付の段階では古い団地などに誘導しているのですが、やはり、新しい建物を求められます。

《部会長》

抽選に漏れた人が、次回は多く抽選できるという制度は、逆に不公平感があるように感じますね。

《庁内検討部会部会長》

先ほど、部会長よりお話しがあった釧路市の例は参考になると思いますね。

やはり、本当に住宅に困窮している方の優先度を上げるべきとすることは当然だと思いますし、また、私たちは客観的な指標を持ち合わせていませんので、抽選に来るのだから困っているのしょうという判断をしてしまう。

ですから、抽選に漏れた方には、次回の抽選では優位にしましょうという考えで整理をしています。

《庁内検討部会部会員》

釧路市などの先進地では、指標化をしていますね。

《事務局》

登別市は、最低限の要件として所得要件と持ち家が無いという要件だけですよね。

《部会長》

話しは変わるのですが、先般行われた議会フォーラムで、学生からあった意見ですが「子供の貧困対策」ということで、貧困のせいで学習が遅れる子供たちを無料塾で教えて、子供たちに将来に対する夢を持たせるという取り組みが、全国で事例があると聞きましたが、その場所として公営住宅の空き室を活用するとか、お年寄りのケア施設として活用するとか、法律からはずして用途外の利用はできないものかと思うのですが。

《事務局》

公営住宅を目的外の用途で利用する場合に、何か事例は無いのですか。

《庁内検討部会部会員》

火事で罹災した方への住まいとして活用する事例や、東日本大震災の被災者に提供した事例はあります。

《部会員》

町内会館を持たない町内会に対して利用させるなどの方法はあるのでしょうか。

《市内検討部会部会員》

町内会の会館としての活用ということであれば、よいのかもしれませんが。

無料塾などの例で言いますと、まずはその身元がはっきりしていることが重要ですし、騒音への対策なども必要なのかと思います。

《部会員》

無料塾の視点でいけば、学校の空き教室などを活用するなどの方法もあるのかと思いますね。

《市内検討部会部会長》

大変よいことだと思いますが、公営住宅に限定しない視点で考えたほうがよさそうですね。

公営住宅に限らず、一般の住宅や商店なども含めて総合的に対策は必要だとは思いますが。

《部会長》

無料塾の話をしたのにも、もうひとつ理由を加えるのであれば、公営住宅に住まわれている方は、比較的所得が少ないといった事情などを踏まえていますので、場所としては公営住宅の空き室は適しているのかと考えたのですが。

《市内検討部会部会長》

市営住宅の入居要件などから類推すると、そういった環境の子供の割合が多いのかもしれないということも踏まえてということですね。

《事務局》

公営住宅の戸数は、建て替えを促進するにあたって、年間でどの程度の管理戸数が必要かということを推計されていますよね。

《市内検討部会部会員》

必要戸数を推計した上で、建て替えすることにより戸数を減らすという方法で管理しています。

平成31年度までに70～80戸を減らすという計画でいます。

《部会長》

管理戸数を減らすときには、たとえば廃止しようとするところに住まれている方には、引越し代などを補償する形になるのでしょうか。

《庁内検討部会部会員》

必要に応じて対応することとなります。

《部会長》

たとえば、入居者を移動させて、居住者が0人となった建物を民間などで用途を替えて活用していただくなどの手法もあるのかと思いましたが。

《庁内検討部会部会員》

建て替えを行わずに用途を廃止するという事は、時間も掛かりますし結構難しい問題だと思います。

《部会員》

入居希望が少ない階の家賃を下げるなどの手立てはできないのでしょうか

《庁内検討部会部会員》

家賃を基準より下げることで自体が目的外とみなされますので、難しいですね。

《部会員》

入らないところに入れることもできないですね。

《庁内検討部会部会員》

よく言われる議論としては、民間のアパートの空き家を公営住宅にできないかということはあるのですが、公営住宅を民間で活用するという事は、なかなか無いです。

先ほど、部会長がおっしゃったような無料塾などの活用ということであればよいかもしれませんが、家賃をより低廉なものにして空き室を大量に解消することは、民間の住宅に少なからず影響があると考えます。

《部会長》

いっそのこと公営住宅のくくりをはずして、市が事業者として行うという方式もあるのかと思いましたが。

《庁内検討部会部会員》

公的賃貸住宅という方法ですが、市の財政を考えますと公営住宅としないことで交付税などにも影響が出てきますので、必ずしもよいとは限りません。

《事務局》

民間の賃貸住宅は市内に多数ある状況を考えますと、公営住宅をどうするというよりは、それらとの棲み分けや役割分担が大切になるのではと考えます。

《庁内検討部会部会員》

体系図では、主要な施策の①「公営住宅の計画的な改修整備」については、公営住宅の長寿命化計画に基づく戸数の管理について、主要な施策の②「公営住宅の効率的な管理運営」では、指定管理者制度などを視野に入れた公営住宅の管理について示しています。

《庁内検討部会部会長》

主要な施策の②の「効率的な運営管理」の中には空き室の対策なども含まれる形になりますね。

《部会員》

公営住宅は指定管理ができるのですか。

《庁内検討部会部会員》

公営住宅を指定管理者制度で運用することはできます。

《庁内検討部会部会長》

道営住宅では、すでに指定管理者制度を導入しています。

《部会長》

指定管理者制度を導入できるのであれば、空き部屋対策や入居要件などの整備などについても踏み込んでいってもよいのではないかと思います。

《庁内検討部会部会長》

庁内検討部会では、主要な施策の①「公営住宅の計画的な改修整備」の主要な施策の考え方については、現在のところ「市営住宅について建て替えや改修、用途廃止による長寿命化及び管理戸数の適正化を図ります。」ということで、管理戸数の適正化の方向としては用途廃止ということにしていますが、先ほどよりご提案いただいている目的外利用を含めた空き室対策をご意見としていただきたいと思います。

《部会長》

施策の基本的な方向の3「快適な公営住宅の提供」については、ここまでとして、今回の議論の対象となります第3節「道路交通網の整ったまちをつくる」の部分について説明をお

願いたいと思います。

《庁内検討部会部会長》

第3節のIの施策の基本的な方向の1「道路網の整備・適正な維持管理」につきましては、①の「幹線道路網の計画見直し」と②の「地域幹線道路網の整備」については、都市計画に関連する事項でありまして、③の「生活道路の改善・適正な維持管理」と④の「橋梁の適正な維持管理」につきましては、道路の維持管理の点について示したものとなっています。

第3節のIの施策の基本的な方向の2「交通手段の確保」につきましては、交通施策の点について示しているものとなっています。

《庁内検討部会副部会長》

主要な施策の①「幹線道路網の計画見直し」については、「広域的な交通量の把握を行い道路網の適正な見直しを図ります。」ということで主要な施策の考え方を示していますが、「幹線道路」というものを基本計画では、国道と道道、都市計画決定をしている広域的な役割を担う市道を位置づけ、それ以外の市道を「生活道路」ということにしています。

現在、都市計画決定をしている市道は23路線ありますが、計画道路の整備済み箇所割合は53%程度となっています。

都市計画道路の決定については、昭和40年代に計画したものが多くありまして、整備がいつまでもされていないところもありますので、そういったところをいつまでも計画決定しておいてよいのかということが課題とされておりまして、そういった観点からも見直しが必要だと考えているところです。

また、最近では災害も多く発生している状況も踏まえて、災害の対応のために必要とされる道路の整備に迫られている部分もありますので、新設についても考慮しながら見直しを図っていくというものです。

②の「地域幹線道路網の整備」については「広域道路網の整備状況に合わせ、地域幹線道路網の整備改善を図ります。」ということにしていますが、当初のイメージとしては、広域道路網というものは都市間を結ぶような道路を捉えていまして、これらに接続する市道などを地域幹線道路網と位置づけていましたが、庁内の部会で検討した中では、地域幹線道路網の整備について広域道路網の整備との整合を図らなくとも進められる状況でありますので、文言を整理したところです。

庁内検討会議での検討結果としては「関係機関と調整を図りながら、幹線道路の整備・改善に努めます。」という内容に、主要な施策の考え方を修正しています。

《庁内検討部会部会長》

第2期基本計画の中では「幹線道路網」「地域幹線道路網」「広域道路網」「幹線道路網」などの、わかりにくい状況となっていましたので、これらをわかりやすくするために「幹線

道路」と「生活道路」の2種類に分けて整理をしたところです。

主要な施策の①と②については「幹線道路」について、③については「生活道路」について示したものです。

主要な施策の③「生活道路の改善・適正な維持管理」については、生活に密接な道路をどのように維持管理していくのかということについて、④の「橋梁の適正な維持管理」については、橋梁については「橋梁長寿命化計画」に基づいて計画的に補修をしていくことを今年度より取り組んでいる中で、今後も引き続き取り組んでいく必要がありますので、新たに設けたものです。

《事務局》

施策の基本的な方向の2「交通手段の確保」については、主要な施策にありますように「人に優しい交通手段の確保」ということを前提として、バス路線の確保や高齢者や障がい者の方に配慮した福祉タクシーですとかそういった交通手段の確保、路線バスのノンステップ化についてなど、交通弱者の対策といった3つの考え方を元に、人に優しい交通手段の確保といった柱立てをさせていただいています。

この施策については、第2期基本計画の考え方を今後も引き続きしっかりと取り組む必要があると考え特に文言等の修正は行っていません。

《部会長》

今回説明いただいた内容を踏まえ次回議論をしたいと思います。

以上で本日の部会を終わります。

次回は、11月27日、18時30分とします。

おつかれさまでした。