第１０回市民自治推進委員会　都市調和部会会議録

◆開催日時：平成２９年４月１７日（月）　１８：３０～

◆開催場所：登別市役所２階　第２委員会室

◆出席部会員：部会長　　長部　正之

　　　　　　副部会長　谷﨑　博美

部会員　　山下　克彦

　　　　　　　　　　　荒川　昌伸

　　　　　　　　　　　対馬　秀樹（協働推進庁内委員会）【都市整備部次長】

　　　　　　　　　　　南　　三明（協働推進庁内委員会）

【都市整備部都市政策Ｇ総括主幹】

◆欠席部会員：部会員　　中川　信市

　　　　　　　　　　　西尾　拓也

◆事務局：　　　　　笠井　康之【市民生活部市民協働グループ総括主幹】

　　　　　　　　　　　野畑　衣里子【市民生活部市民協働グループ主任】

◆その他：　　　　　逢坂　義人【都市整備部建築住宅Ｇ総括主幹】

　　　　　　　　　　　斑目　桂司【都市整備部建築住宅Ｇ建築担当主査】

◆議題：千代の台団地１号棟の実施設計前のアイデア及びウォーキングマップについて

**≪部会長≫**

　本日は、千代の台団地１号棟の実施設計前のアイデア及びウォーキングマップについて話し合うこととなっておりました。事務局からお願いします。

**≪事務局≫**

前回の会議の中で、千代の台団地の１号棟の関係について、皆さんからアイデアを出していただき、部会長がまとめるということでした。

前段にその話をしていただき、専門的な話になると思いますので、建築住宅グループから職員２名にお越しいただいております。

その後、ウォーキングマップの関係で、基本的な考え方の仕様等は前回お渡ししておりますが、現在ある９地区分のマップを３地区にするという中での話をしてもらい、具体的な話については次回社会教育グループ職員に来てもらい、その中でお話しいただければと考えております。

**≪部会長≫**

　今配付した資料ですが、アイデア１から３まであります。

アイデア１は、管工事組合代表として、配管ピットが付いていれば良いとのことです。また、構造自体はＲＣ（鉄筋コンクリート）でも内装に木を使ったら良いのではとのことです。

アイデア２は、建設業協会代表として、高層階でもＣＬＴ（直交集成板）を使用できるのではないかということです。

アイデア３は、横に写真がありますが、この写真は無印良品とコラボしたＵＲ（独立行政法人都市再生機構）住宅のものです。お金を出しておしゃれな家に住みたいという方もいると思うので、トータルコーディネートをして、内装等を変えるパッケージを用意したり、オール電化、エコキュート、エネファームなどの省エネ機材を導入して生活されている方のランニングコストを低下させ、ＣＯ２低減に貢献できるようなものにしてはどうかと思い提案させていただきました。

**≪事務局≫**

各委員の提案を部会長にまとめていただきましたが、補足事項等ありますか。

**≪部会員≫**

配管に関してはピットがあると思いますが、木造の場合はわかりませんが、例えば、壁のビスを外せばそこで配管が切り替えられるので、７０年使用するとおそらく２～３回改修が必要になると思いますので、取り外し可能な物があれば良いなと思いました。

もう一つは、以前の部会の中でコンクリートストレスの話が出ていましたので、できれば木を使用して欲しい、道産材を使用して欲しいとの話がありましたので、少しでも配慮できれば健康にとってもプラスになるかと思い提案させてもらいました。

**≪部会員≫**

木造の高層階というのはハードルが高いと思いますが、千代の台団地敷地のスペース的に木造の２階建てで戸数を設けるには足りないのかなと思います。

現在は、２階建てで一部４階建てのものがありますが、戸数はあまり多そうではないので、スペースを考えると高層階ではなくても良いのかなと思います。

現在もメゾネットタイプの物が建っていると思いますので、そうすると音の問題もクリアでき、２階建てだと木造にできて、コスト的にも木造の方が安いと思います。

基本的には何年くらい使用する考えでいますか。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

公営住宅法で住宅の構造により分かれますが、鉄筋コンクリート造のような耐火構造では７０年で、準耐火構造だと４５年、木造では３０年ですが耐火構造とした場合は７０年が適用されます。今まではありませんでしたが、技術が発達して木造の耐火というのが出てきましたので、耐火構造だとすると公営住宅法で７０年使いなさいということになります。

**≪部会員≫**

私たちは、木造の方が絶対に良いと思うことがいくつかあるのですが、一つはコストが安くできるということです。そして、地元の工務店も請け負えるのではないかと思います。

耐火構造で７０年使うと言われていますが、登別市の７０年後の人口をどのように想定しているかはわかりませんが、４階建てのＲＣの住宅を７０年使用するということが現実的なのかなと思います。

時代と共に改装しながら７０年使用するのかもしれませんが、ＲＣは非常に直しづらいです。例えば３部屋を２部屋に改装するなどしようとしてもできないですよね。それが木造だとできる確率は高くなると思います。

今から７０年の耐用年数で使用するのに、ＲＣの４階建てが果たして必要なのか現実的な選択だとは思えません。

最近は大型建築物を耐火構造で、特に老健施設が多いですが色々な所で行っております。大型建築物でもコスト的にＲＣを上回らないということができ、役所の積算からいくと、１坪あたり労賃も昔の人工計算なので、今はプレカットなど色々なことがあって、実際に現場での人工がかからないから安くできるというデータを我々も６棟くらいとっています。

コスト的にも安く、市内の業者でもでき、経年変化に対するメンテナンスや改装など色々なことを考えると４階というよりは木造の２階くらいを考えた方が現実的かなと思います。

実際に今、何戸分を作らなくてはいけないということがあるのなら、人口の推移等を考えていただきたいと思います。

また、民間のことを考えるとアパートの空き家がとても多いので、従来と同じだけの市営住宅の戸数を維持するということは、間違いなく民間営業を圧迫するということになるので、主旨とは違うのではないのかという気もします。

**≪副部会長≫**

実際７０年も使えるのでしょうか。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

７０年間使用するためには途中で大規模改修が必要になります。

通常、国の交付金等については耐用年数が２分の１を経過したものは建替えの対象となるので、７０年を完璧に使用していることはなかなか無いです。

**≪副部会長≫**

４階建てを２階建てで計算し、戸数を調整することはできないのですか。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

過去に長寿命化計画を策定しており、その時に市営住宅と道営住宅が市内にどのくらいあってその時の人口推移で１０年後の戸数を算定しており、市営住宅については、１０年前に比べて１００戸程度少なくするという計画を作っており確実に減らしてきています。

今後２年くらいでその計画が終わるので、次期の計画を今年度から検討し始めますので、人口減少に伴い戸数については当然減ると思います。昔の計画は市全体の人口で考えていますが、今後は４地区（鷲別新生地区、幌別地区、登別地区、温泉地区）の人口を念頭に置かなければならないと認識しています。

公営住宅の約７割が幌別地区に集中しており空家の問題が課題で、逆に新生地区は千代の台団地と新生団地のみでその他は道営住宅となっており、地区人口に比して市営住宅戸数が少ないことが課題となっています。

新生団地は昭和５３年くらいに建てたので耐用年数の半分くらいが経過し、千代の台団地が完成する頃には新生団地を今後どうするかという課題が出てくると思います。

その中で、幌別地区にある戸数を、あまりにも市営住宅の配置が少なく且つ人口の多い新生地区に移設しないといけないとの考えから、千代の台団地を８１戸建てるという計画を進めていましたが、今回お示しした戸数は土壌の問題などがあり６８戸と減ってしまいました。この地区は、将来的に地区人口が減ったとしても大規模な人口を抱えると思いましたので、６８戸は必要と考えます。ＲＣ４階建てにした経緯は土壌の問題で、使用できる敷地が限られたので、その中で戸数を確保するにはＲＣ４階建てにするしかありませんでした。

もちろん、木造は登別旭団地の実績がありますので、木造住宅も配置できるかなと色々考え、平屋の木造３棟１２戸分を子育て世帯用の住宅として配置計画しました。

**≪庁内委員≫**

人口が多いのは若草町や新生町なので、そこに集中させるということも一つの案なのかなと思います。

**≪部会員≫**

人気がないと空いてきてしまいますね。

**≪部会員≫**

今は富士町も人気がありません。

昔は２階建てのメゾネットタイプの建物が画期的でした。

個人的には、木造で建築予定の平屋を２階建てのメゾネットタイプにし、戸数を増やした方が良いのではないかと思います。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

総合計画の中で、市営住宅は足の不自由な方など誰でも入居できるようにバリアフリー化率の目標を設定しておりますが、バリアフリー化率はすぐに改善できないので、建て替えに合わせて進めていくこととしております。２階建てにエレベーターを付けることは割高になりますし、バリアフリーを考えると、将来的には高齢者向けの住宅に変更できるのでメゾネットタイプではなく平屋かなと思います。

**≪部会長≫**

ＲＣで作って解体コストまで考えたとき木と比べてどうなのですか。

もう一つ、ＲＣは耐用年限が長い分古くなってからでも入居していただかなくてはいけないですが、入居率は下がりますよね。

そうすると入居していた戸数の割り算でいくと、割高になるかどうかという計算はあるのですか。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

収入の面も考えていかなくてはならないのですが、耐用年数の長い住宅というのは家賃の下がりの傾斜も緩やかな傾向にあります。結構良い値段を維持できるというか耐用年数が長い分だけ初期段階から２０年くらい高い家賃を維持できます。逆に木造は耐用年数が３０年しかないので、毎年の下がり幅が急になります。もちろんトータルで考えたときにどちらが割安なのかということについては、手元に資料がないのでお答えできませんが考えなくてはいけない所かなと思います。

**≪部会員≫**

現実的に合理的ではないということですね。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

耐用年数と家賃の関係は法で縛られています。建設に要した費用に見合う家賃の設定が出来るのであればかなり合理的に経営が上手くいきますが、国の方で地区の係数が定められているので、工事費が家賃に直接的に跳ね返らないです。

もちろん修繕費についても家賃に跳ね返りませんし、大規模に外壁等を改修しても家賃に跳ね返ることはありません。

**≪部会長≫**

一度計算してみないとダメですよね。

大規模改修も７０年間で何回か行うということでしたので、そのコストも当然ランニングコストに入ってきますし、やはり古くなったら入居率も下がります。そういうことも含めて、最後解体してその建物が無くなるまでを考えたときに木造と鉄筋コンクリートはどちらが有利なのかということを考えないといけないと思います。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

これから作成しようと思っている長寿命化計画の国の指針がこの前出たのですが、今お話にあったようなトータルコスト計算を念頭に入れた計画をするということになっており、今後は経営をしていくという考えがあるので、コスト計算をきちんと考えて団地の戸数や配置等についても考えていきます。

**≪庁内委員≫**

経営ということで考えた場合、低い家賃で住まいを供給するという公営住宅の基本的な考え方での家賃設定がありますので、経営の側面と家賃の側面との折り合いを付けることが、なかなか難しいところであります。

**≪副部会長≫**

作るときの材料や補助金などの縛りを全て取り入れたら、いままで話していたことは通じないのではないかと思います。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

公営住宅は、福祉施策の視点としての側面もあるかと思います。

**≪副部会長≫**

今出た３つの提案のうち、どれなら取り入れてもらえそうですか。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

アイデア１のメンテナンスをし易い配管ピットを取り入れることは可能だと思います。

**≪庁内委員≫**

これはできそうですね。

**≪部会員≫**

まだ、鋼管を使用しているのですか。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

昔の住宅は使用していました。今は排水管には耐火二層管を使用しています。

**≪部会員≫**

耐火二層管を使ってはいますが、耐火の塩ビ管は使用できないのですか。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

ダメということは無いです。あとはコストの問題です。

**≪部会員≫**

二層管だと修理しづらいので、３０年後のことを考えて修理し易い物にしたらどうかと思いました。

それでは今は鋼管を使用していないのですね。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

木造住宅では、排水は塩ビ管で、給水はステンレスの給水系統の形です。登別旭団地も給水管にステンレスを使用しました。

**≪部会員≫**

木造の設計もコンサルに出したのですか。

登別旭団地はどうだったのですか。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

地元業者でした。大変だったのが、補助金申請の資料作りでした。すべてを理解していないと公営住宅の補助金をもらえるようにするための設計をするのが大変です。

**≪部会員≫**

田舎町にいくと地元業者が結構設計しているみたいです。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

理解できれば楽だと思いますが、初めての方が行うと何を言われているか分からないくらい大変だと思います。

**≪部会員≫**

何でも補助金をもらうとなると大変ですね。

**≪庁内委員≫**

申し訳ないのですが、色々と縛りがあります。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

過去に、桜木団地や幌別東団地の入居申し込み者にアンケートを実施したことがあり、団地を選択する要素としては、やはり利便性が１番で、きれいさが２番でした。

幌別東団地１号棟は新しいのですが、新生団地や桜木団地と比べ、商業施設等が少ないといった点で申込者が少なく。逆に新生団地は古いのですが商業施設等が多いといった点で申込者が多く、また入居率も良いです。

**≪庁内委員≫**

このことからも、千代の台団地は住む方が多いと思います。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

新生団地で今空いている所は、千代の台団地建て替えの時の仮移転先として空けているだけであり、それ以外の部屋については全て埋まっています。

建物は古いのですが、募集すると倍率が何倍にもなります。

**≪部会長≫**

窓をもう少し省エネ性能の高い物にすることはできないのですか。

**≪建築住宅Ｇ職員≫**

国の基準を引き継いでいますが、公営住宅は建物の要求性能を決められており、市でも条例で市営住宅の要求性能を決めており、省エネについては、登別旭団地では等級４とした断熱性能を先駆的に実施しており、千代の台団地についても等級４をそのまま引き継ぐ形で実施します。

団地性能としてはなるべく省エネで生活できるようなスタイルを作っていく形で進めています。

**≪庁内委員≫**

今回の提案については、今の基準等々でできないものもありますが、今後変わっていければ良いかなと思っております。

**≪部会長≫**

　次にウォーキングマップの話に移りたいと思います。

**≪事務局≫**

　今配付した資料ですが、Ａ３の資料は地区毎の９地区分のマップを３地区にまとめた場合の一覧になっています。Ａ４の資料は９地区分のマップをコピーしたものです。

実際は、印刷会社で別の地図を持っているので、基本的には現状の地図を３地区に作り直すという考え方と聞いています。

現在のコースは９地区で３８コースある状態となっています。

**≪部会長≫**

これを絞り込むということですか。

**≪事務局≫**

絞り込まずに、３地区に全て取り入れるような形をとるとのことでした。

Ａ３用紙に３地区分載せ、古い物などを精査するということです。

**≪部会員≫**

このマップは本当に歩く人たちが使えるものなのですか。

参考までに町田市のマップをお持ちしましたが、鳥瞰図的なものと地形図に配慮し歩いていても位置関係が分かりやすい地図になっています。

このようにしないと、あまりマップが使われなくなってしまうらしいのです。

せっかく作るのであればきちんとしたものを作成した方が良いと思いますが、版下ができているので、このとおり作成したいのだと思います。

もっと今までのマップとは違う魅力を付けようということで、例えばＱＲコードで情報を読み取るという話もありましたので、自分としてはこのマップを持って歩くには少し寂しいかなと思っていました。

**≪事務局≫**

社会教育グループに前回の部会で話にありましたＱＲコードの話をしたところ、リニューアルするマップが良い物になるのであればやぶさかではないような話はしていました。

今回は配付した資料を確認していただいて、次回社会教育グループ職員に来てもらい具体的なアイデア等をお話ししていただければと思います。

**≪部会長≫**

例えば、展望台に行ったとして、展望台からの天気の良い時の四季折々の景色を撮り、雨の降った日でもスマホをかざすと快晴の時の景色が見られるというようなものを作っても良いのかなと思います。

**≪部会員≫**

そうですね。ビューポイントを写真や何かで、ＱＲコードも含めてその場で見られる若しくは、マップを見て「行きたいな」と思わせることができると良いですね。

**≪部会長≫**

写真１枚だけではなく、４つの季節が見られるとなるともっと情報が多い地図になってきますね。

**≪部会員≫**

このマップがあまりにも寂しいので、プラスアルファを入れないと使われないのかなと思います。

**≪部会員≫**

道路が変わっているところは変えるのですよね。

**≪事務局≫**

作ってから結構経っているので、若山の道路等変わっている所は変えます。

消費カロリーのところについても削るような話がありまして、マップに特化するようです。

**≪部会員≫**

せっかく作るのであれば良い物にしていただきたいなという思いはあります。

お金をかけることはできないと思いますが、ＱＲコードのアイデアなどを入れて少しでも使われるものになったら良いなと思います。

**≪事務局≫**

担当も同じような考え方ではいます。

**≪部会長≫**

ウォーキングマップという話になってはいますが、趣味で自転車に乗る方もいるので、サイクリングルートなどがあっても良いのかなと思います。

**≪事務局≫**

自転車は歩くよりも距離があるので、うまく収まらないかもしれないですね。

**≪部会員≫**

キウシト湿原コースもあった方が良いですね。

**≪部会長≫**

ちなみに、この地図の完成は今年度中ということは決定しているのですか。

**≪事務局≫**

印刷製本費が今年度の予算なので、特に何もなければ年内くらいには仕上げると思います。

【次回の取組について】

社会教育グループ職員に来てもらい、具体的にコースのチェック等をどのように行っていくかを協議する。

【次回会議について】

平成２９年５月１７日（水）１８時３０分から