

建設水道常任委員会記録

令和5年10月30日（月）午前9時59分～午前10時40分（9階 908 会議室）

○出席委員（8名）

委員長	沢井 和宏
副委員長	石山 波恵
委員	三浦由美子
委員	斎藤 正臣
委員	小松 良行
委員	小野 京子
委員	尾形 武
委員	黒沢 仁

○欠席委員（なし）

○案 件

- 1 所管事務調査について
- 2 その他

午前9時59分 開 議

（沢井和宏委員長）ただいまから建設水道常任委員会を開きます。

初めに、所管事務調査についてを議題といたします。

前回の委員会では、調査テーマについて自由にご協議いただき、市営住宅と市街化調整区域に関する調査テーマの2つに候補を絞っていただきました。その上で、現在の常任委員会の任期中に2回調査を行う場合のスケジュール感を確認していただいた後、再度テーマについて協議することとしておりました。

そこで、正副委員長手元でスケジュール案を作成いたしましたので、資料のFF、R5.10.30スケジュール（案）9月報告というのをお開きください。

まず、スケジュール案の1ページ目ですが、1回目の調査についての委員長報告を令和6年、来年の9月定例会議に行く想定で作成をしております。第1回目の調査を本日といたしまして、12月の定例会議閉会日以降に当局説明、そして現地調査を行う場合は1月中旬頃、行政視察を1月下旬から2月上旬、そして参考人招致を4月に想定しております。当初、参考人招致についてはもう少し早い予

定でしたが、なかなか当局説明を十分精査しないうちに参考人招致も難しいのかなと思ひまして、あと日程的にきつい部分もありまして、4月に移動しております。その後、調査全般に対する意見開陳を行い、8月下旬にかけて調査のまとめを行う想定としております。

ご留意いただきたい点についてですが、7回目の行政視察の部分をご覧ください。黄色く表示してあるところではありますが、1月中は各地区の新年会があったり、1月31日には監査委員の出納検査があります。2月6日から8日までは、一部の会派の視察予定がございます。このことから、2泊3日でまとまって行政視察を行う場合、期間が1月22日から26日の週に限定され、この期間中に新年会が行われる地区もございます。また、先進事例のある行政視察先については、今後委員の皆様と協議して決定していくこととなりますが、期間が限定されることから、その分受入先での日程調整がなかなか困難になることも予想されます。そのため、効率的に調査を行うことを基本にしつつも、2泊3日にこだわらず、日帰りあるいは1泊2日を組み合わせて行うなど、柔軟に調査を進めることが必要となってくるかと思われます。行政視察以外にも、参考人招致など、予定どおりに進まない場合は適宜調整しながら進めることになるかと思ひますので、委員の皆様にはご協力をよろしくお願いしたいと思います。

次に、2ページ目、2回目の調査についてですが、令和7年6月定例会議での委員長報告を想定したスケジュールとなっております。

以上を踏まえまして、調査テーマについて、本日も自由協議の形式により協議を行いたいと思ひます。自由協議中は録音を止め、私からの発言許可も不要といたします。

それでは、自由協議を開始いたします。

【この間自由協議】

(沢井和宏委員長) それでは、協議の結果、調査テーマは市営住宅の今後の在り方に関する調査といたします。

それでは、議長へ提出する調査申出書に記載する内容の案を用意しましたので、この案をご確認いただき、今回の所管事務調査の実施を正式に決定したいと思います。

それでは、書記に資料を配付させます。

【資料配付】

(沢井和宏委員長) では、建設水道常任委員会の所管事務調査実施内容案であります。

1、調査事項については、市営住宅の今後の在り方に関する調査。

調査目的については、本市では、福島市住宅マスタープランにより、誰もが安心して住み続けられる持続可能な住宅政策を推進しているところではありますが、市営住宅においては、将来にわたり安全安心で快適な住環境の実現に向け、耐震性の確保はもとより、バリアフリー対応や子育て世帯のニーズに合わせた住宅供給、公平な管理などが求められています。このことから、市営住宅の現状や課題を把握し、今後の在り方について調査を行うことにより、様々な社会の変化に対応した持続可能な市

営住宅の整備に資することを目的とします。

調査の方法は、当局説明、参考人招致、行政視察等の方法により行います。

調査期間は、令和5年10月から調査終了までの期間といたしたいと思います。

以上の内容であります、この案についてご意見があればお願いいたします。

(小松良行委員) 持続可能な市営住宅の整備に資するという部分について、要は管理運営というのは、私は市が直接管理というよりもだんだんと、例えば管理運営を民間に任せるとか、そういう方向性も必要なのではないのかなと思ってはいるのだけれども、皆さんどうなのかな。そうすると、持続可能なという中に包含されるのかどうか分からないですが、管理の在り方なんかも大事なのではないのかなと思ったりはするのですけれども、どうですか。

(沢井和宏委員長) 公平な管理の中には当然民間に委託する部分というのも多分市のほうでも考えて、計画の中には出てくるとは思います。

(小松良行委員) だったらいいです。

(沢井和宏委員長) 当然そこも提言の中に多分盛り込まれる方向にはなるのかなとは予想しているのですけれども。

(小松良行委員) 大丈夫です。

(黒沢 仁委員) 市営住宅の入居にあたって、いろんな条件等があるでしょう。そういうのは、AI知能とか何か、やっぱりそういった、ぴたっとはめるようなシステムになってくるのかな。またこれも調査なのだろうけれども。

(沢井和宏委員長) 今はちょっと分からないですけれども、やはり公平性を……

(黒沢 仁委員) 保育所なんかはそんなシステムで、もう優先順位をぴたっと決められる方法になっているから。そうした面からいうと、市で管理していく必要性もあるし、民間に投げる部分も必要になってくるだろうし。調査していけばいいのだね。

(沢井和宏委員長) 全体的に全てを市が管理するというわけにはいかない状況になっていますし、部分的に任せられるところは任せるような、そういうなるべく全体として市があまりにも抱え過ぎている部分というのが大きいので、今建て替えの問題とかもありますし、やっぱりそれをだんだん縮小していくという方向で市も考えているようであります。計画では、20%部屋数は少なくしていく。ただ、500戸ぐらいは空き室を確保しておかないと緊急の場合の対応ができないということは言っておりましたが、2割、今四千幾らあるところをやはり3,000戸ちょっとくらいに減らしたいのだという意向ではいるようです。だから、その部分でやはり民間に任せられる部分とか、今借り上げ住宅の部分もありますし、借り上げ住宅の契約年度も見ますと、一番早くて来年の3月ぐらいに契約が切れるところもあるのです。だから、それも多分更新はするのだと思うのですけれども、順次どのように更新していくとか、そういう問題も出てくるのかなと思います。

(斎藤正臣委員) 今回は、入居者の要件みたいなのはもう全く関係ないような感じなのですか。当局

の説明では何て言っていますか。

(沢井和宏委員長) そこまで提言するかどうか。それは、これからの調査の内容によって、他市の状況はどうなっているのか、そうしたほうがいいのか、それはこれからの話合いによってそういう部分も提言していくようになるかならないか。

(斎藤正臣委員) 俺はどっちでもいいのですけれども、このスケジュール、多分それを入れるとか入れないとかってなると、スケジュールって大分変わってくると思うのです。多分かなり大きな問題だし、いろんな考え方があると思うので。このスケジュールというのは、そういう入居者要件のことも含んだスケジュールなのですか。想定したスケジュールですか。それとも、入れていないのですか。俺は別に入れていないのだったら、入れていないでいいと思うのですけれども、本当にもうハードの部分だけに今回は特化してやっていくのだということであれば、それはもうそれならそれでいいと。

(沢井和宏委員長) 当局との話合いの中では、やはりデリケートな部分で、なかなか文字面に表しにくい部分でいろいろ当局も苦労があるような話はしているのですけれども、だからその辺まで踏み込めるかどうか。ただ、委員長報告として提言する部分については、どなたでもある程度納得いただける内容でないとなかなか提言は難しいと思うので、踏み込めるかどうかは、これからの調査状況によると私も思います。

(斎藤正臣委員) 分かりました。

(尾形 武委員) 蓬萊団地を見てみますと、県営住宅もあるのね。市営住宅もあるのですけれども、それらの兼ね合いとか、あとは空き部屋を学生にどうだなんていう話もあるのです。どうしても空き家とか空き室が多いと活性化が図れないので、学生にもどうですかねという話もありますので、そういったことも踏み込めればとは思っただけけれども、先ほどの要件と同じく、これもなかなかデリケートな問題だから、大変だね。

(沢井和宏委員長) 大筋の方向性とか提言を示せば、あと細かいところは当局の判断に委ねる部分も出てくるとは思うのですけれども、そういう例えば学生に貸与する、そういう方策の検討についてを提言するとか、中身については多分当局が適宜条件とかを設定するようになると思うのですけれども、空き室の問題とか、あと地域の偏在化とか、いろいろ大筋でどのようにしていったらいいのかという提言をしていければなと思います。ただ、県営住宅との兼ね合いはちょっと難しい。あくまでも市営住宅に限定して、県営住宅はこうだからって参考にすることは必要だと思うのですけれども、ただ県営住宅と横並びとか、そういう部分というのはもしかしたら難しいのかなと。あくまでも市営住宅についての提言という形でいいのかなとは思っています。住んでいる方にとっては、市営と県営で住み心地とか何か、私も直接いろいろ聞いたことはあるのですけれども、やはりそこはあくまでも市営住宅の向上に向けての提言ということで調査を行っていきたいなと思っております。

(小松良行委員) やっぱこれだと、減らすということは、そこをなくすということになると、その後の利用をどうするのという話も出てくるのだけれども、この中身を見ると、そこまでは踏み込まな

いようにしたほうがいいのだな。

（沢井和宏委員長）そうですね。やっぱり減らしていくという方向性だけで、跡地利用とか、そこまではなかなか難しいと思います。

（小野京子委員）決まるまで整備というか、見てもらわないと、下釜は草ぼうぼうで、すごく大変な状況になっているのです。だから、廃止するまでの期間、全部なくすまでの対応というのもやっぱり心配している方が多いのです。

（沢井和宏委員長）方向性を示して、ここはなくすならなくすで、なくして、あと土地の利用とか、土地の活用については、それは有効に活用していく、あるいは早期に処分してもらおうとか、そういう方向でいくしかないですね。

（小野京子委員）そうですね。そのままにしておいても、草はぼうぼうだし、周りがやっぱり環境的に多分大変だと思うので。

（沢井和宏委員長）その先ここを何にしろとか、そこまでの提言は多分できないのだと思うので。

（小野京子委員）廃止までの対応ということですね。それも入れてもらえればと思います。

（斎藤正臣委員）跡地というのは管財課になってしまうのではないですか。

（沢井和宏委員長）そうですね。一応廃止になると、市の財産になる。

（斎藤正臣委員）都市政策部でそこまで決めることではないでしょう。

（黒沢仁委員）財産管理。

（小松良行委員）財産管理になってしまうからか。

（斎藤正臣委員）今回の調査の範囲は、市営住宅を廃止するということまでのはずなのです。

（黒沢 仁委員）参考人招致は、想定しているのはやっぱり住宅の専門家、大学の先生とか何かかい。その辺もやっぱり専門的な話を聞くと、いろんな形で踏み込んでいかなければならない部分も出てくるのかなと思うのだけれども。

（沢井和宏委員長）やっぱり見識を持っている大学教授とか。

（黒沢 仁委員）やっぱり、いろんな角度から住宅政策をどうしたらいいだろうとか何かという調査になるのかな。

（沢井和宏委員長）そのほうがいいかなとは思いますが、例えば住宅関係の人だと、そっちの目線でしか提言というか、話が聞けない部分もあって、いろんな目線で話せる人という、やっぱり住宅、都市計画に精通している方というとなら大学教授あたりになるのかなとは思いますが。

（小松良行委員）先ほど管理運営について、一部民営化も進めていこうということになると、その受皿となる宅建協会とか、非常にいろんな考えを持っていらっしゃるし、これは本案とはちょっと違うのですが、多分今空き家対策なんかでも非常に協力していただいている、生活に窮する世帯の入居に際して、宅建協会のほうで住宅あっせんなどを一部やっていたりしている関係もあったりすれば、結構その点での情報というか、あるいは我々だとかこういう対応ができますよとかいう点で、また福島市

に対しても、市が管理するよりも民営化のほうがこういう点でメリットがあるとかという意見ももしかしたら出てくるのではないのかなと。先様に聞いてみないと分からないけれども。

（黒沢仁委員）だから、参考人のある程度専門家の部分と、あと現場でやっぱりいろいろ相談に乗っている人とか。いろんな参考人についても、これから委員長、副委員長の下で精査してもらえたら。

（小松良行委員）ばしっと1日にはめて、午前、午後と分けて意見聞くとか。

（沢井和宏委員長）両方の立場から聞くという、そういうのも考えられるかなとは思いますが。

（尾形 武委員）調査の順序としては、まずは現在の状況やら問題点やら課題を洗い出してからどうするということになるのでしょうかから、まずは順序を見て。

（小松良行委員）まずは当局説明。

（黒沢仁委員）まず当局から話を聞いてから。

（小松良行委員）了解。

（黒沢仁委員）了解。

（沢井和宏委員長）それでは、お諮りいたします。

今回の所管事務調査について、この原案のとおり実施することにご異議ございませんか。

【「異議なし」と呼ぶ者あり】

（沢井和宏委員長）ご異議ございませんので、そのようにさせていただきます。

この議題について、このほか何かご意見はございますか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

（沢井和宏委員長）なければ、以上で所管事務調査のうち、テーマ、実施内容については終了いたしたいと思います。

では次に、今後の調査の進め方についてを議題といたします。

先ほどの自由協議でご協議いただきましたように、委員長報告の時期としては令和6年9月定例議会での報告を想定したスケジュールとしてよろしいでしょうか。

【「異議なし」と呼ぶ者あり】

（沢井和宏委員長）それでは、そのようにさせていただきます。

なお、調査の進捗などに合わせて適宜スケジュールの確認、協議を行っていきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

次に、当局説明の実施についてを議題といたします。

当局説明実施内容について、案を用意いたしましたので、ご覧ください。

それでは、案を書記に配付させます。

【資料配付】

（沢井和宏委員長）案の1番、日時については、今後委員の皆様及び当局との調整をして決めたいと思いますので、よろしくお願いします。

内容であります、（１）、市営住宅の現状と課題については、①から⑤の内容で聴取したいと思います。⑤、現福島市市営住宅長寿命化計画の概要については、計画の位置づけ、背景、目的、あるいは長寿命化に関する基本方針、計画の実施、上記の取組における課題等についてお聞きしたいと思います。

今後の取組については、新しい市営住宅の長寿命化計画の策定に向けた今後のスケジュールについてをお聞きします。そして、その他、特に今行っているふくしまスタイル住宅事業について、あるいは市営住宅への指定管理者制度の導入、あるいはセーフティーネット住宅についてなどもお聞きしたいと思います。

以上が案の内容となりますが、このほか特に当局へ聴取すべきと思われる内容や項目について、ご意見があれば伺いたします。よろしいでしょうか。このぐらいお聞きすれば大体いいかなと。

（小松良行委員）その他の中のウのセーフティーネット住宅というのは、火事で焼け出されたとか、あるいは今まで会社の社宅へ入っていたのだけれども、首になってしまって住まうところがないとか、いわゆる生活困窮で、しかも住宅対応に困っている部分とかというのも幅広にここに入ってくるのかな。

（沢井和宏委員長）そうですね。生活困窮も含めて、あと災害対応で、住むところがなくなって、仮設だけではなくて、長期にやったりという部分になると。

（小松良行委員）これは全部包含するのか。

（沢井和宏委員長）包含しています。

（小松良行委員）分かりました。

（尾形 武委員）その他のふくしまスタイル住宅事業というのは、福島に特化した何か特徴的なものがあるやなしやなのだね。

（沢井和宏委員長）フォルダーの中の市営住宅関係資料を開いていただくと、その中に、星マークのふくしま☆スタイル住宅整備、リノベ事業とか、あと4月27日に記者発表したふくしまスタイルという資料とかが載っています。春日町地内に整備を予定している3階の住宅で、子育て世帯と、あと高齢者世帯が同じ団地の中で生活することによって、地域のコミュニティーのバランスを図っていくというようなモデル事業的なものなのですから、これは今年の4月から、そういうのを実施しているようです。そういうのも含めて今の福島市がやっている住宅制度についてもお聞きしていきたいと思っています。

では、よろしいですか。それでは、今いただいた意見、セーフティーネットの生活困窮とか、災害とか、そういうのも具体的に要望を入れながら、再度次回の委員会で提起していきたいと思います。

この議題については、ほかにご意見はございますか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

（沢井和宏委員長）なければ、以上で当局説明についてを終了いたします。

次に、現地調査についてであります。

本調査におきまして、現地調査を実施する必要性の有無や調査が必要と思われる場所等、ご意見がございましたらお願いいたしたいと思います。

（黒沢仁委員）下釜団地。

（小松良行委員）もういなくなったのではないのか。

（小野京子委員）もう人はいないのですけれども。中央団地のほうがいいですかね。

（沢井和宏委員長）3つ挙がっているのですね。下釜と中央と、あともう一つ。3か所挙がっているのすけれども、そのいずれかをやはり現地調査したほうがいいのかなとは思っておりました。

（小松良行委員）あとは借り上げ。

（沢井和宏委員長）借り上げ住宅も必要かなと思います。

（小松良行委員）新しいやつは、まだ建てているわけでもない、まだこれからだものね。見るわけにいかないな。

（小野京子委員）下釜は、あそこ人が住んでいないからな。

（黒沢仁委員）現状を把握するための調査だものな。

（尾形武委員）蓬萊団地に長屋みたいな市営住宅があるよね。

（小野京子委員）そう、長屋。草ぼうぼうでね。

（沢井和宏委員長）優先度が高い団地として計画になっているのは下釜団地と泉団地と中央団地、そのいずれかですね。あとは、借り上げ住宅の状況についてもやっぱり現地調査をする必要があるかなとは私も思っておりました。

（黒沢仁委員）現地調査は、当局説明を受けた後でしょう。

（沢井和宏委員長）もちろんそうです。

（黒沢仁委員）当局説明を受けた後、いろいろ出てくるから。

（小松良行委員）今思うところはそんなところかな。とにかく火災が起きたら1棟みんな駄目になってしまうのだなんていうブロック造は、もう何年も前から言っているのだけれども、片づかないのだよな。今回どういうふうになってくるのか、また足らなければしっかり提言しなければ駄目だと思うのすけれども、安全性を保ってきていないというやつが喫緊ですよな。

（沢井和宏委員長）では、今意見をいただいたその3団地、あと借り上げ住宅の部分については現地調査をする必要があると思われますので、正副委員長手元で調整をしながら、改めて提起させていただきますので、よろしくお願いします。

そのほか委員の皆様から何かございますか。

（小松良行委員）日程もここで決めなければ。

（小野京子委員）終わってからでしょう。

（沢井和宏委員長）それでは、以上で本日の建設水道常任委員会を閉会いたします。

午前10時40分 散 会

建設水道常任委員長 沢 井 和 宏