

建設水道常任委員会記録

令和5年12月20日（水）午前9時59分～午前11時25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）

○市長等部局出席者（都市政策部）

都市政策部長	森 雅彦
都市政策部次長	紺野 文康
住宅政策課長	河野 史隆
住宅政策課主幹	綿谷 彰夫
住宅政策課課長補佐兼住宅政策係長	佐々木大輔
住宅政策課住宅政策係副主査	安西 裕紀
住宅政策課市営住宅係長	寺島 正英
住宅政策課市営住宅係技査	安齋 秀亮
住宅政策課市営住宅係副主査	大竹 宏樹

○案 件

所管事務調査「市営住宅の今後の在り方に関する調査」

- 1 当局説明
 - （1）市営住宅の現状と課題について
 - （2）今後の取り組みについて
- 2 当局説明に対する意見開陳について
- 3 参考人招致の実施について
- 4 その他

(沢井和宏委員長) ただいまから建設水道常任委員会を開会します。

初めに、当局説明を議題といたします。

今回は、市営住宅の今後の在り方に関する調査の所管事務調査に関し、都市政策部より説明を受けた後、質疑を行いたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。

改めまして、おはようございます。本日は、業務多忙な中で当委員会の調査にご協力いただきました都市政策部の皆様に心より感謝を申し上げます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

それでは、当局からご説明お願いを申し上げます。

(都市政策部長) 今回は市営住宅の今後の在り方に関する調査ということでありまして、説明につきましては住宅政策課長からさせていただければというふうに思いますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

(住宅政策課長) それでは、私のほうから説明させていただきます。

資料のほう1ページ、表紙の後、2ページが今回議会事務局を通して説明依頼のあった項目になっております。これに従って3ページ以降で説明させていただきます。

それでは、3ページをご覧ください。まず、3ページは市営住宅の分類でございます。アからカまでの住宅の分類、それぞれどのような住宅なのか、そのほか入居資格、管理戸数なんかもありますので、これらを含めて次の4ページで説明させていただきます。

初めに、表の見方でございますが、上段にどのような住宅なのかということと、下段に左から住宅の分類、入居の資格、入居の資格に関して共通事項として市税の滞納がないこと、暴力団員でないことという記載がございます。その右側になりますが、同居親族要件であるとか、あるいは所得あるいは申込みの方法、管理、入居の戸数、そして主な団地の名前という表の見方になります。

まず初めに、ア、公営住宅であります。これが一般的に主な市営住宅の大部分を占めるもので、住宅に困窮する低額所得者を対象とした公営住宅法に基づいて供給されている住宅でございます。ここには民間事業者が建設しました借り上げ市営住宅も含まれることになります。同居親族が必要になりまして、所得の月額としては15万8,000円以下。以下、記載のとおりでございますが、政策空き家を除く管理戸数は一番多くて3,216戸ございます。の中で2,252戸は実際に入居していると。主に蓬萊団地であるとか北沢又団地がこれに当たると。ここでいう政策空き家というものでございますが、一番下に記載がございます。用途廃止で募集を停止している空き家というものについては、管理戸数からそういったものを除いた戸数として実際に住宅政策課で管理し、入居を募集しているということになります。さらに、同居親族の必要というところに米印ついておりますが、同居親族が必要な場合であっても、ここに記載のあるとおり60歳以上であるとか、障害者手帳を所持している方あるいは生活保

護受給者に関しては単身でも申込みは可能だということになっております。

次に、イ、改良住宅ということで、これは住宅地区改良法に基づいて戦後の引揚者のための住宅として建設されたものでございます。古い家に住む方が安い家賃で住めるような住宅を供給した経過がございます。特にこれは公営住宅よりもさらに、所得月額11万4,000円以下ということで、低い所得が設定されていると。主に中央団地であるとか入江町がこれに当たります。

次に、ウ、特別市営住宅ということで、これは特優賃の供給の促進に関する法律に基づいて、主に中堅所得者層を対象とした住宅でございます。公営住宅に比べましてゆったりとした造りであったり、快適な住宅として供給されているものということで、御山町であるとか所窪団地がこれに当たるということで、所得制限に関しても48万7,000円以下の方が入れるものになります。

次に、エ、第3種市営住宅ということで、これは旧教員住宅というもので、旧飯野町で管理していた住宅でございます。これについては、現在は飯野町にある田端団地ほかということになります。

次に、オ、子育て定住支援住宅ということで、これに関しては町庭坂に第一、第二団地とあるのですが、震災によって市外に避難している子育て世帯の方々が市に戻ってくる、帰還されたときに定住できるようなことを目的として造られた住宅でございます。こちらについても所得は48万7,000円以下という条件でございます。

最後に、地域優良賃貸住宅ということで、地優賃制度に基づいて供給された住宅で、子育て世帯等居住の確保に配慮が必要な世帯ということで、御山町であるとか所窪がこれに当たります。これについても所得については48万7,000円以下ということで、これらアからカまでの住宅を合計しますと、政策空き家を除いた管理戸数が3,535戸、実際入居されている方が11月末現在で2,521戸ということになっております。

次に、5ページをご覧ください。市内の市営住宅の分布の状況でございます。6ページから13ページまで8つのエリアに分けさせていただきましたので、まず6ページをお開きください。6ページは、飯坂エリアになります。表の見方でございますが、左側に地図をつけまして、住宅の位置がありまして、右側の表に関しましては団地名と建築年と、E Vとあるのはエレベーターです。エレベーターがあるかないか、それと管理戸数と実質管理戸数、入居管理戸数の順に記載がございます。6ページ、飯坂エリアに関しては月崎団地と平野団地ということで、地図の下にございますが、白抜き字に関しては現在募集を停止している団地でございますので、飯坂エリアの2つの団地について、現在は募集をしていない団地でございます。

次に、7ページをご覧ください。北信と東部エリアでございます。宮代団地から下釜団地ということでございますが、地図上で先ほどの黒塗り白抜き字と黒文字の団地、2種類あるかと思いますが、1、2、8の白抜き字については募集を停止している団地と、白地に黒文字、3、4、5、6、7に関しては現在も募集中の団地というふうにご覧いただければと思います。

次に、8ページをご覧ください。吾妻エリアでございます。これについても1、2、5が募集停止

で、3、4が募集中ということになります。

次に、9ページをご覧ください。清水、信陵、吾妻エリアでございます。団地が多くてちょっと見づらいところがあるので、申し訳ございません。笹谷団地から鎌古屋団地までということで、表の中ほど、E Vありというものは記載の南沢又であったり、泉、野田についてはエレベーターがある団地ということでご覧いただければと思います。

次に、10ページをご覧ください。中央、渡利エリアでございます。1番から11番までがいわゆる中央地区、12番、13番が渡利地区で、8、9、10、11、この4つの団地については借り上げ市営住宅ということでございます。

次に、11ページをご覧ください。蓬萊、松川エリアでございます。上の4つが蓬萊の4つの団地で、5番が松川にある天王原団地でございます。松川の天王原団地のほうは、エレベーターが搭載されている団地でございます。

次に、12ページをご覧ください。信夫、西、土湯のエリアでございます。1、2、3、それぞれの地区の中で1つずつ団地がございます。これについては記載のとおりでございます。

13ページ、最後になりますが、飯野エリアでございます。田端から和台の6つの団地がございますが、このうち1番、2番、5番については、先ほど3ページ、4ページで第3種、旧教員住宅という説明をしましたが、まさにそれに当たる団地ということになります。市営住宅の位置関係、内容については以上でございます。

次に、14ページをお開きください。入居世帯数の動向でございます。グラフと表をご覧いただきたいのですが、平成25年に入居世帯数が3,437世帯から令和4年には2,612世帯ということで、入居世帯数、入居率とも減少傾向でございます。

次に、入居状況の傾向ということで15ページをご覧ください。左側のグラフでございますが、茶色いグラフが市営住宅の入居者の高齢化率で、緑のグラフが市全体の高齢化率でございます。入居者の高齢化率が増加傾向にございまして、令和4年の表をご覧いただいたとおり、市全体の2倍近い状況で、約6割が高齢化しているという状況でございます。

さらに、その隣、右側でございますが、入居世帯の所得状況ということで、収入分位1と、いわゆる月額所得10万4,000円以下の方が2,014世帯で、所得が最も低い階層の方々が8割を占めているという状況でございます。

次に、16ページをご覧ください。次の議題、福島市市営住宅等長寿命化計画についてでございます。まず初めに、現在の計画についてご説明申し上げます。計画の位置づけでございますが、市営住宅の既存ストックの効果的、効率的な活用を図るということを目的にこの計画を策定しております。令和3年度に住宅マスタープランを策定しておりますが、その下位計画として位置づけをしております。平成25年に策定し、令和3年度に一部を改正しておりますが、平成26年度から今年度末までの10年間、10か年ということの計画期間で策定しているものでございます。

次に、17ページをご覧ください。続いて、4番、計画策定の背景でございます。市営住宅については、昭和30年代の後半から昭和40年代の前半に大量に供給されたという経過がございます。それらが更新時期を迎えているということで、維持管理費であったり、更新費用の確保が今後困難になるということが課題であるということから、長寿命化の視点を含めた今後の効果的な、効率的な更新計画が必要だということで計画をつくっております。

この計画の目的としましては、効率的、効果的な団地別、棟別の事業方法を選定すること、そして予防保全的な管理、改善を計画的に推進することでライフサイクルコストの縮減を図ろうというものでございます。

この計画の基本方針でございますが、6番に記載のとおり、適正な供給量であったり、管理目標戸数を設定すること、あるいは適切な手法選択によってストックの長寿命化を図ること、老朽化等住戸の改修を図ること、民間活力を積極的に活用することなどを方針として定めております。

続きまして、18ページになりますが、この計画における管理目標戸数ということで、計画末の本年度の目標値としては3,810戸という目標を掲げております。さらに、これは住宅マスタープランの終期になりますが、令和12年度の推計値でさらに減らして3,260戸の管理戸数を目標にしているところでございます。

8番、実際に計画の実現に向けた取組の中身でございますが、令和12年度の管理目標戸数3,260戸を見据えまして、団地ごとに今後どのような方針で進めていくのかというものでございます。1番から5番までございますが、まず1番、現地建て替えということで、現在の市営住宅を除却して、その敷地の一部なり全部の区域に新しく建設するという方針を立てているもの、例えば中央団地であったり笹谷団地がこれに当たります。

用途廃止ということで、市営住宅としての用途を廃止して、敷地を違う用途へ転換していこうというものについて、下釜団地であったり瀬上、宮代団地がこれに当たります。

集約というものは、現存する市営住宅の敷地の中で規模を縮小するというもので、ほかの市営住宅も含めて集約を図っていくものということで、中央団地であったり北信、平ヶ森団地がこれに当たります。

個別改善というものについては、劣化した建物であったり設備、そういった機能について耐久性とか居住性、こういったものの向上のための改善を実施していきましょうということで、入江町団地であったり北沢又、先達団地などがございます。

最後に、今ほど申し上げた1から4番以外の団地については住宅の最低限の維持を図るということで、経常的に小規模な修繕を実施していきましょうという団地でございます。

次に、19ページをご覧ください。新しい長寿命化計画の策定に向けたスケジュール等についてでございます。新しい長寿命化計画については本年度策定を今進めているところで、令和6年3月までに策定をしたいというふうに考えております。

計画期間としては、来年度から令和12年度までということで、ちょっと中途半端な期間ですが、住宅マスタープランの下位計画ということもございまして、そちらの終期に今回合わせるということで令和12年度までを予定しております。

この計画の中で検討していく中身としましては、現計画を検証することと、現在の社会経済情勢も踏まえて、国土交通省の指針に従って策定していきますが、中身としては、まず市営住宅、民間のサ高住であったり、あとは住宅確保要配慮者、そういった方々向けの住宅について状況を把握して整理すること。あとは、長寿命化に関する基本方針を設定すること。そして、団地ごとの実施方針を見直していくことということで、18ページで説明した現地建て替えであったり、用途廃止、集約、そういったものの方針を見直していく。それと、4番、計画修繕の実施方針を設定するというので、例えば屋上の防水であったり、外壁工事であったり、そういったものの修繕の終期をどのように定めるのか、あるいは工事の仕様をどういうふうにするか、そういったことの方針を決めていく。5番としては、改善事業の実施方針の設定ということで、例えば下水道に接続することで居住性を向上するとか、バリアフリー化をすることで福祉対応型の市営住宅にする。6番、長寿命化のための事業実施予定一覧の策定ということで、今ほど申し上げた中身について修繕、改善事業の内容や工程について定めていく。そして、最後、7番でございしますが、ライフサイクルコストとその縮減効果の算出ということで、予防保全的な維持管理であったり、居住性、耐久性を向上することによって品質を確保して、コストの縮減効果がどのくらいあるのかというものを計画の中で算出してまいります。

次に、20ページからでございしますが、ふくしまスタイル住宅整備についてでございします。これに関しては、去る12月定例会議の委員会のほうで財産取得の件ということで詳細に説明させていただきましたので、ちょっと簡単におさらいを含めて説明させていただきます。まず、場所は春日町ということで、12戸の供給をするということで、取得先については記載の企業グループでございします。取得の予定金額としては2億9,989万円ということで、外観と配置のイメージは写真のとおりでございします。

21ページをご覧ください。このふくしまスタイル住宅整備のコンセプトと特徴でございします。コンセプトとしては、議会でも申し上げたとおり、公募型のプロポーザルのDBO方式を採用し、コミュニティミックスに配慮するというので、1階を高齢者、2、3階をメゾネットの新婚、子育て住戸にしたと。それと、新婚、子育て用に関しては定期借家制度を導入して、マイホーム取得、住み替えなどのソフト支援というものを併せて実施するスタイルにしております。さらに、維持管理コスト縮減ということで、エレベーターの設置を必要としない低層にしております。

特徴につきましては、まず本市では初めてのZEH水準ということで、省エネ基準を満たした快適な住環境なり環境負荷低減を両立している住宅であるということ。それと、遮音性に優れている鉄筋コンクリート造を採用することでプライバシーに配慮している。さらに、管理の部分になりますが、電話相談窓口というものを24時間受付で設けまして、修繕や生活に関する相談を受け付ける予定でございします。

22ページがそれぞれの間取りで、左側が1階の高齢者単身世帯向けということでございます。右側、広いほうが2、3階のメゾネットということで、新婚、子育て世帯向けということでございます。

23ページをご覧ください。次に、今後の取組ということで、市営住宅への指定管理制度の導入についてということでございます。今後、市営住宅の管理業務の一層の効率化なり入居者サービスの向上を図りたいということで、現在、指定管理者制度の導入について検討しております。具体的な市としての導入メリットにつきましては、まず1つ目として管理業務の効率化ということで、現在我々担当部署のほうでの時間外勤務手当を含めた人件費の縮減が可能となることと、あとは頻繁にあります小修繕対応というものが減少されるということで、予防保全なり改修など本来業務に傾注できるという効果が期待できます。さらに、入居者の方々へのサービスの向上ということで、仕様次第ではございますが、24時間の見守りであったり、定期的な見守りも含めて福祉サービスという付加的な機能が備わることによってよりきめ細やかな対応が可能となるということが期待されるところでございます。

次に、セーフティーネット住宅についてでございます。セーフティーネット住宅につきましては、住宅確保要配慮者の方々の入居を拒まない民間の賃貸住宅でございますが、これらを活用した家賃の低廉化補助の制度について検討しているところでございます。まず、1つ目として若年世帯向けとしましては、今年国からこども未来戦略方針の中でも子育て世帯に対する住宅支援の強化というものが掲げられておりますので、我々としても市営住宅の空き室活用と併せてこのセーフティーネット住宅の導入についても検討しているところでございます。そのほかの世帯向けということで、市営住宅との兼ね合いがございますが、現在、市営住宅については入居希望を受けられる余剰戸数が実際はございますので、まずはこちらの市営住宅の空き室活用を優先することとしたいと考えております。これを進める中で廃止する市営住宅入居者が出てくる際には、その移転先として市営住宅の空き室で賄えないような、そういったことが必要と判断される際に導入を検討してまいりたいということを考えているところでございます。

説明は以上でございます。

(沢井和宏委員長) ありがとうございます。

それでは、質疑に移ります。ご質疑のある方はお述べください。

(三浦由美子委員) ふくしまスタイルの新しい事業についてなのですが、③番の新婚、子育て世帯の定期借家制度10年間を導入してということで、10年間住んでいただいて、将来の道筋を立てていただくための低コストで住みよい住宅ということを印象づけるのにとってもすばらしいと思うのですが、住んでいただいた方に対して、10年後こういった形でフォローしていくというか、次の住みかにつなげる何か道筋というか、その辺はどう考えていらっしゃるのかなと思ひまして。

(住宅政策課市営住宅係長) こちらの新婚、子育て世帯の方につきましては、この10年の間に例えば家計相談ですとか、住宅取得に向けた相談ということで講演会とか相談会を行いまして、将来の資産形成であったり、マイホーム取得であったり、住み替え支援というものにつながるような支援をして、

動機づけから行っていきたいなというふうに考えております。

（三浦由美子委員）10年目を迎える前というか、定期的に相談を受けていながらアドバイスして、次の住みかへの目標を立てていくという、10年目とかではなくて、途中からでもということの計画でよろしいのでしょうか。

（住宅政策課市営住宅係長）委員さんおっしゃるように、最終年度に限ってということではなくて、入居時点からご案内させていただいて、それぞれのきっかけづくりになっていけばいいかなということと考えております。

（石山波恵委員）基本的なことが分からないので、ちょっとお聞きしたいのですけれども、普通の市営住宅に入居する際に入居年数の縛りとか、あと何年以上は入らなければ駄目だとかというのはあるのか、あと普通の賃貸のところは敷金、礼金とかいろいろあるのですけれども、これはないのか、また退去するときは原状復帰で次の人にという形の、その原状復帰がどんな形なのかと、あと子育て世代の子供が大きくなって、そこにある程度いたら、大きくなってしまって、夫婦だけとか、例えばシングルのお母さんだけが残った場合、どのぐらいまでいられるか、その辺の縛りというか、入居年数のことについて、3点お聞きしたいのですけれども。

（住宅政策課市営住宅係長）まず、年数の縛りについてですけれども、通常の公営住宅のほうにつきましては特に縛りはございません。ただ、今回政策として掲げております新婚、子育て世帯につきましては10年間の定借ということと、あとは借り上げ市営住宅のほうにつきましては、オーナーさんとの契約期間満了日までということで、その期間までという形になっております。子育て世帯の方が途中で自立されてお一人世帯になった場合でも、公営住宅のほうにつきましては単身向け住戸ということでもなくとも引き続きお住まいいただけるようになっております。

あと、敷金、礼金のほうにつきましては、敷金を本年度の4月から廃止しておりまして、礼金はもととなかったのですけれども、敷金もなく、こちらは廃止となっております。

あと、退去に際しての修繕なのですけれども、畳とふすま関係の表替えと張り替えのほうは必ずやっていただくということになっておりまして、あとそれ以外の部分については、どの程度損耗しているかという部分は検査員のほうが現地で入居者の方と立会いをさせていただいて、確認した上でやっていただくような形になっております。

（小野京子委員）18ページの市営住宅の現状と課題ということで、下釜団地の今皆さんは移ることができましてよかったと思います。ありがとうございます。それで、それまでの管理ですか、使う土地をどうするかという管理は何年ぐらいどのようにされるのかということと、あと土地、下釜団地の場合は水があふれるということもあるので、その用途をどのように考えていらっしゃるか、お伺いいたします。

（住宅政策課長）委員おっしゃるように、今皆さん入居者の方は出ていかれて、人がいない状況ということで、防犯上も防災上も非常に心配な部分が確かにございます。我々としても早急に除却して土

地利用というものを考えていかななくてはならないのですが、先ほど委員さんがおっしゃったとおり、浸水区域であったり、あるいは下釜団地の真ん中の道路を周辺の方が生活道路として使っているやったり、なかなか課題が幾つかあるものですから、その辺を含めて跡地利用と一体となって今計画を考えているところでございます。それに応じていつ頃除却しなければならないのか、あるいは使われている生活道路をそのまま使うのか、あるいは代替を造るのかとか、そういったところも含めてちょっと今検討しているところですので、ちょっとお時間をいただいて、ただ建物はそのまま残っている状況でございますので、これは警察等も含めて防犯上の対策はしていかななくてはならないというふうには考えておりますが、なるべく早く方針は決めていきたいなというふうに考えております。

（小野京子委員） 住宅の中に町内の集会所があって、会長が心配されているのですけれども、集会所とかはどういうふうになるのですか。

（住宅政策課長） おっしゃるとおり、周辺の町内会のほうから引き続き下釜団地の集会所を町会の集会所として使わせてほしいという要請はございます。もうしばらくはそのまま使っていただくことにはやぶさかではないのですが、何せ住宅含めて集会所も老朽化は進んでおりますので、その辺の危険性とかを判断しながら、今後どうするかということも含めて地元の方とも話をしていきたいなというふうに考えています。

（小野京子委員） 集会所であそこをずっと使っていたので、町会として、次に建て替えるという準備もないと思うのです。そういう場合は、土地とかそういうものは考えていただけるのですか。

（住宅政策課市営住宅係長） 地元の町会長さんからも要望をいただいております、こういった形にするかというのを自治会のほうでも考えているということと、あと市のほうにも何らかの協力をお願いしたいというような方針はいただいているのですけれども、市のほうで今後どうするかというのはまだ確定していないものですから、その中である程度配慮しつつ今後の進め方も検討していきたいなというふうには考えています。

（小野京子委員） 北側のほうに結構住宅が増えてきているので、子供さんも少し増えてきたようなので、その辺協力とか、そういう面もちょっと考えていただければと思います。

以上です。

（尾形 武委員） 11ページなのですけれども、蓬萊団地の住宅も昭和46年から昭和48年の建物で大変古いのと、あと4階か5階くらいある高層の住宅なのですね。そして、エレベーターがないということで、高齢者の方にとっては大変住みづらい住宅になってしまっているのだと思います。そしてまた、入居者も半分程度ということで、空いているような状況なのですけれども、古いから、今後どのような計画というか、取り壊すのだから、修繕するのだから、エレベーターを入れるのだから、そういった計画はあるのですか。

（住宅政策課市営住宅係長） 委員さんおっしゃるように、蓬萊団地のほうはエレベーターがない大規模団地ということで、上層階のほうにつきましては入所者がだんだん抜けていっているような状態で、

その後募集をしてもなかなか応募者がいないという状況になっております。入居者数もどんどん減ってきているということで、全体的な管理戸数ですとか、そういったものを見直しているのですが、蓬萊団地につきましては、第三団地のほうに全部で3棟あるのですが、3棟のうちの1棟について今回移転をお願いしておりまして、その1棟は今後解体に向けた取組を進めていきたいというふうに考えております。それ以外の蓬萊団地、ほかの市営住宅団地もそうなのですが、長寿命化計画の中でこういった形が適正なのかということで、管理戸数、地区的な配置も含めて検討していきたいと考えているところであります。

（尾形 武委員） 大体これは昭和46年建築ですので、もう50年以上住んで、そろそろ耐用年数も過ぎた頃なのかなと思われるので、入居者が減っているということは、住みづらいから、減っているのか、もしくは高齢者の場合は平家のほうにシフトして入らないのか、あと需要が少ないのか、そういったことを勘案してほしい。入居の状況として、お住まいの方はずっと長く住んでいる方が多いのですか。

（住宅政策課市営住宅係長） 全員が全員ではないのですが、比率的には長くお住まいの方が多いです。實際上層階、上のほうの階に住んでいた方についても、高齢化とかが進むに従って足腰がちょっと弱くなってきたということで、下の階に移らせてほしいということで要望もいただいております。そういった要望もかなり多いものですから、限られた戸数の中でこういった方を優先するかということで、例えばお医者さんのほうの診断書だったり、そういったものをもって判断して、空き住戸と調整して入居替え等を行っているような状況になります。

（尾形 武委員） そうしますと、550戸くらい減らす計画があるわけですので、こういった古い住宅団地、古い建物から順次減らすという計画でいいのかな。

（住宅政策課市営住宅係長） 老朽度合いですとか、あと地区的な需要も含めまして、耐震化してそのまま残していくのか、それとも集約していくのかというのを含めて考えていくということで検討しております。【後刻 耐震化はもう既に済んでおりまして、耐震化をこれからするというところではなくて、今ある中で今後の計画を検討していくと訂正】

（尾形 武委員） 一番所得の低い方に対する家賃というのはどの程度なのですか。

（住宅政策課市営住宅係長） 蓬萊団地ですと、安い方ですと1万円未満ぐらいの方もいらっしゃいます。あと、それぞれ所得に応じて家賃が変わってくるのですが、高い方ですと大体2万円から3万円ぐらいまでです。

（小松良行委員） 4ページ、政策空き家を除く管理戸数が3,535戸、実際の入居戸数が2,521戸ということで、相当な乖離があるのです。今尾形委員からの質疑の中にもありましたけれども、やっぱり入居者の年齢やライフスタイルから高層階の利用が減ってきたりとかということは今気がついたことではないわけであって、もっと以前からそうした若い方々に対するあっせんというか、提供するような取組というか、今現在も、これまでもそうなのですが、空き家の誘導についてはどのように進めてきていたのですか。

（住宅政策課市営住宅係長）市営住宅の中で若者向けの働きかけという部分なのですけれども、直近ですと子育て定住支援住宅ということで、震災後に避難されて戻ってくる方ということで、子育ての方を迎え入れるという部分と、あと地域優良賃貸住宅ということで、子育て世帯の方向けに住宅を提供するという部分と、あと今年度に入ってからなのですが、新婚、子育て世帯向けに定期借家契約という形で、支援も含めたソフト事業とハード事業での住宅政策ということで進めてきているところが主なところになります。

（小松良行委員）取組は分かりましたが、これほど乖離しているということが分かっていて、今後新たな計画でも令和12年度に3,200戸、それでも今の管理戸数より若干しか減っていないということを考えても、やっぱり利用されないというのはそうしたニーズがないというのか、あるいは魅力あるものに転換していく必要があるのか、これまではそういった意味で今ほど述べられたような政策的な誘導等でもこれだけの乖離があるわけなのですけれども、もっと大きくこういう年限のものはもういつまでに取り壊してしまうよとか、あるいは上層階のほうにはもっと低廉な家賃で入ってもらえとか、何か大幅な改善を行っていかないといつまでたっても変わっていかないような気がしてならないのですけれども、今後政策改正にあたって様々なことをするのだろうけれども、どういうことを主眼にしていくお考えなのですか。

（住宅政策課長）今委員おっしゃったように、長年かけてこういう状況が出来上がっていて、その間我々が本当になかなか手つかずのままやってきた結果だと認識しております。それを正直一遍に全てを改善するというのはコスト的にもなかなか難しいかと思うのですが、ただどこかのタイミングで抜本的なことをやらなくてはいけないというふうな認識は持っております。委員おっしゃるように基準を設けて、もうこういう住宅は使わないようにするとか、建て替えてしまうとかという思い切った政策判断が必要な時期だとは思っております。それを今回の長寿命化計画でどの辺まで位置づけられるかということ、ちょっと大きな課題ではあるのですが、これを機会にそういったところに取り組んでいきたいというふうに思っております。

さらに申し上げれば、先ほどから議論になっているとおり、例えばエレベーターのない上層階については募集をかけてもなかなかもう一般の方の入居はないので、となれば見方を変えて、単なる公営住宅としての機能ではなくて、例えばですけれども、例えば学生さんであったり、外国人労働者の方だったり、そういった方に開放していくとか、ちょっと新たな視点を加えて抜本的なことをやっていかなければいけないなというふうに認識しておりますので、すぐにこうというのはなかなかできないのですけれども、これをきっかけにぜひ取り組んでいきたいというふうに思っております。

（黒沢 仁委員）課長の答弁で大分私も理解したのですけれども、先ほど来小野委員、小松委員からもありましたが、特に福島市ばかりではないというようなことで、人口の高齢化が進んでいるといった中で、15ページの資料にあるとおり、市営住宅にお住まいの方の高齢化率も我々の倍以上になってきているという意味においては、やっぱり改修で対応しながら、あるいは今言った抜本的な改革の中

で、子供向けの部分は結構アピールしている部分あるのだけれども、やっぱりこれからは逆に言えば高齢者をいかに大切にしていける福島市かというような部分をもっと住宅マスタープランの中で明確にしていける必要があるのではないかと、そして特に改修の中においてはやっぱりバリアフリー化とかを進めていくといった部分をこれから検討していく必要があるのではないかなというような思いで、住宅の所管事務調査の大切さといった部分を再度認識させていただきました。私の考えです。質問ではないです。

（斎藤正臣委員） まず、4ページでお伺いしたいのですけれども、政策空き家の数なのですが、公営住宅で四百余あるのですが、これは中央団地とかが政策空き家だというのは、地元なので、よく分かっていただいているのですけれども、公営住宅でこんなにあるのかと思ったのですが、これはどういう理由で政策空き家にしているのですか。

（住宅政策課市営住宅係長） こちらにつきましては、老朽化が激しくて、今後解体というか、その団地自体を廃止するということで予定している団地ですとか、あとは団地の規模が大きくて、団地全てではなくて一部を用途廃止ということで集約を図っていく、そういったところの団地を用途廃止ということで想定しております。

（斎藤正臣委員） 主にどこなのですか。

（住宅政策課課長補佐兼住宅政策係長） この中で一番大きな戸数を抱えているものとしましては、資料の7ページを見ていただきたいのですけれども、7ページの8番の下釜団地、管理戸数は163戸ですけれども、実質がゼロ、この差が政策空き家だとお読み取りいただければ。

（斎藤正臣委員） 同じく4ページの管理戸数が全体で四千余なのですが、後の説明の18ページで管理目標戸数ということで令和5年度3,810戸になっているのですが、この差の認識については、下釜とかを今年度中に廃止して、管理目標戸数というのがこうなるようなイメージで捉えてよろしいのでしょうか。

（住宅政策課市営住宅係長） 委員おっしゃるように、全体の管理戸数をこうしたいということでの計画を立てています。

（斎藤正臣委員） そういうことではなくて、現在の管理戸数が四千余あるではないですか。でも、この目標値は令和5年度で3,810戸になると言っているではないですか。来年の3月までに要は用途廃止して、管理戸数が200程度減るといような認識で間違いないでしょうか。

（住宅政策課市営住宅係長） 委員おっしゃるように、今後予算的な協議もさせていただくようになるかと思うのですが、下釜団地の解体等も今後進めたいと考えております。

（斎藤正臣委員） 分かりました。

18ページの、令和12年度に3,260戸にするというのは、これはどういう根拠をもって3,260戸にしようというふうにしたのでしょうか。

（住宅政策課市営住宅係長） こちらにつきましては、将来の人口推計ですとか、そういったものを基

に住宅確保要配慮者数を出しまして、その中で市営住宅の必要とされる戸数がどのぐらいかということと割合を出して3,260戸としたものになります。

（斎藤正臣委員）その中で14ページに入居世帯数の推移というのがあるわけなのですが、大分右肩下がりですし、当然この緑のグラフではなくてオレンジのグラフの推移で今後もいくと思うのです。全体の人口の推移というのはまたちょっと違う、右肩下がりだと、もうちょっと穏やかだと思うのですが、こういったものを参考にされるご予定というのはないのですか。

（住宅政策課課長補佐兼住宅政策係長）斎藤委員ご指摘のとおりでありまして、今現在新たな長寿命化計画を策定している中では3,200戸を大幅に下回るような推計が出ていますので、そこにつきましてではでき次第ご報告したいと思います。前回の状況と比較しますと、賃貸の入居者数も減っていますし、年収500万円未満の世帯も減っていて、かつ人口も減ってきて、世帯数も減ってくるという推計値になりますので、3,000は少なくとも切るような見込みで今考えているところです。

（斎藤正臣委員）あくまでこれは現在の計画の中での3,200戸であって、今後はもうちょっと減らしていくかもしれないというようなことがよく分かりました。先ほどちょっと尾形委員からもあったのですが、その中で蓬萊団地というのは入居していない空き家が400戸ほどあって、はっきり言って入居していないところの半分弱ぐらいは蓬萊に集中していると思うのですが、その中で18ページの8番の計画の実現に向けた取組の中で、1番から5番まで示してありますけれども、現計画では、蓬萊団地はどうかということについて言及はないのです。次の計画ではしっかりと蓬萊団地というものをどういうふうにするのかという、残すのか残さないのか、それによって大分政策って変わってくると思うのです。都市政策ですから、例えば公共交通の話もあるし、残すのだとしたらそこを手厚くする必要ってあると思うのです。そういったところにも関連するので、しっかりそこは決めるべきだと思うのですが、尾形委員からの質問でもちょっとありましたけれども、そこは決めていくのでしょうかということをお願いいたします。

（住宅政策課市営住宅係長）今検討しております新しい長寿命化計画の中でそれぞれ団地ごとだけではなくて棟ごとに計画を策定したいということで考えておりますので、蓬萊団地につきましてもどういった形にするかということで検討を進めていきたいと考えております。

（尾形 武委員）蓬萊団地は、県営住宅もあるのです。広大な、市営住宅の倍ぐらいあると思われるのですが、県営住宅の状況も大体似たような状況なのかなと判断されるのですが、把握している状況があれば。

（住宅政策課主幹）県営住宅についても市営住宅と同様な状況でして、高層階については空き家が目立っています。ただ、県営住宅の場合は平成10年ぐらいにエレベーターをつけた棟があるので、そこらは入居されているという状況ですが、つけていないものについては同様な状況になっています。

(尾形 武委員) 先ほども高層階などには外国人とか学生とか考えているということなのですけども、蓬萊団地にお住まいの方も空き家、空きアパートはやはり寂しいということで、学生とかそういうようなのも入れたらどうだという話は私も伺っていました。そんな中で、医大とか福大もありますし、需要はあると思うのですけれども、それをやると民間への圧力の兼ね合いもあるし、慎重に進めるということだと思うのですけれども、やはり有効活用の面からいけば学生とか外国人の方を入れる、開放するということも一つの政策なのかなと思うのですけれども、よろしくお願いしたいと思います。

(住宅政策課長) 先ほど申し上げたとおりなのですが、今実際に私どものほうで医大とか福大の学生さんを集めてワークショップみたいなものをやっているのです。あなたたち学生さんにとって市営住宅を使う機会とか思いとか希望とかはあるのかなというのを調べていまして、その中で実際に医大の看護学部に通う学生さんなんかは実習で長期間近くに住みたい人がたくさんいるらしいのです。そういった方に、例えばなののですけれども、ウィークリーとかマンスリーとか、そういった形での貸出しとか、あとはあの辺に勤めていらっしゃる外国人労働者の方が1年とか2年とか、そういった需要がありそうなものですから、そういったところも含めて新しい利活用の仕方を今実際に検討しておりますので、また決まりましたらご報告させていただきたいと思います。

(斎藤正臣委員) 23ページの指定管理者制度なののですけれども、私も指定管理者制度を取り入れたほうがいいのではないのかなというふうに思っていたのですが、今家賃滞納されている方の対応であったりとか大変だと思うのですけれども、今この市営住宅への対応で時間外勤務というのは結構皆さんやっけていらっしゃる感じなのですか。それを縮減できるというのはすばらしいなと思います。どの程度、どういう感じなのですか。イメージ的に、すごく大変だとか、指定管理者制度導入したらすごく業務が改善されるとか何かあれば。

(住宅政策課長) 私もいろんな部署を経験していますが、やはり住宅政策課の特に窓口関係の正職員に関しては、時間外勤務は多いです。やはりどうしても福祉的な要素の強い窓口なので、1人当たりの対応時間が長いということと、あとは家賃滞納も含めてなかなか連絡がつかないので、時間外対応であったり、場合によっては休みの対応であったりというのも出てくるものですから、ほかの部署に比べて時間外勤務あるいは精神的な負担もやはり大きい部署かなというふうに思います。

(小松良行委員) さっき蓬萊の話で、ここは究極のコンパクトシティなのだと思っているのです。これ市営住宅の話ではありますけれども、都市政策部としても、例えば高齢化による空き家が増えてきたりとかということが出て、うまくこれが循環して、実証実験というわけではないのですけれども、例えば空き家になりそうなお宅を何らかの形で買い上げるとか借り上げるとかして、そこをリノベーションして若い世代の方々に入居してもらおうとかといった政策的な取組というのをやるのには、とてもいい地域なのではないのかなと思っているのです。学校もありますし、病院も最近閉院したところもあるようですけれども、そういう意味では比較的利便性のいいまちなので、何かグランドデザインとして蓬萊のまち全体をこういうふうに変革していくのだと、そこの中に当然市役所の住宅部門や都

市政策の部門もあるので、民間の例えば不動産会社、賃貸業もそうですが、例えば金融機関とか何かもここに入れて、例えば空き家になりそう、あるいはなっている部分についてうまく売買や賃貸が進むようにして、一人でも人が集まるような仕組みというのですか、全体として考えていくのも一つなのではないのかと思っていたところなのですが、あくまでもこれは意見ですので、答弁はなくてもいいですけれども、ちょっと思いがあったものですから、お話しさせていただきました。

（住宅政策課長） 私どものほうでまさに空き家問題も担当しておりますので、蓬萊地区に関してもそういう取組をしているところなのですが、まず現況から申し上げますと、蓬萊地区に関してはどうしても公営住宅の空き室が多いので、まち全体として空き家みたいなのが多いイメージがあるのですが、実は戸建てに関しての空き家率は高くなくて、さらに蓬萊の戸建ては1区画ずつしっかり区画割りがされているので、中古住宅に出すと割とすぐ出るのです。市場の具合もよくて、その辺に関しては割と空き家対策としては我々としてはやりやすい地域だということがまず1つございます。それと、住宅政策全体ではないですが、空き家対策に関して、まさに委員おっしゃるとおり、不動産だとか建築あるいは金融、そういった方々と連携協定を結んでいまして、空き家対策に関して建物だけではなくて、お金の面であったり、その先の活用であったり、売買であったり、そういったところも含め、こういった対策がふさわしいのかというワークショップを協定団体と常にやっけていまして、話し合いをして、この地区にはこういうやり方がいいよねとかいう話をしている状況にあります。ですので、そういったところを例えば母体にして住宅政策全体について考えていくというのもまた一つの手段かなというふうに今お伺いして考えた次第でございます。

（都市政策部長） 委員おっしゃるとおりで、蓬萊団地だけでいっても、くるくるをやられている小林さんとか、その辺とまちづくりをどうしていくというのをこの間2回ほどやったのです。今回は市営住宅の話でしたけれども、民間の賃貸住宅、戸建て、空き家も持っていますが、その辺どうしても蓬萊団地でいえば年代が2サイクルぐらいになってしまいましたから、昭和40年代に買われた方はもうお亡くなりになった方もいらっしゃるし、第2世代、第3世代までいっていますので、今うちの課長が言いましたけれども、売れるのですけれども、コミュニティーとかそういう関係でいったらどうなのかとか、そういうのもあるので、その辺のトータルの住宅施策は今後、空き家からのきっかけになるか分かりませんが、不動産業界とか金融業界とは連携しながら、その辺はやっていきたいというふうに思っています。

あともう一点、すみません。4ページにちょっと戻ってもらっていいですか。4ページの全体のやつを見てもらえればいいのですけれども、斎藤委員からもありましたけれども、今四千ちょいあるのです。本当に正直申し上げますと、平成26年、平成27年に建てたのがオです。子育て定住20戸。平成26年、平成27年より前に建てた建物は、平成13年まで遡ってしまうのです。正直もう平成の1桁以降造っていないのです。ですから、全てが老朽化してきた。本当にやっていなかったといえばそれは申し訳ない話なのですけれども、やはり建物の耐用年数が来ますので、ある程度では建てなければならなくて、

100戸を壊したら10戸程度とかという考え方を持たなければならなかったのが、うちのほうで持っていなかったのです。なので、今長寿命化計画でいろいろ今後の話を決めます。入居率も上げなければならぬと思っていますし、もちろん子育てもですけれども、高齢者対応はちょっと厚くしていかなければならないともっています。そういうところで、2,500戸ぐらいしか入居されていませんが、今後このぐらいは需要としてあるのだらうなと思っています。老朽化して入れなかったり、直していなくて入れなかったり、入れない部分もいろいろあるのです。なので、その辺を見極めながら新しいものにシフトしたり、それが今回久々に建てるふくしまスタイルなのです。本当に何年ぶりというぐらい。新築で本当の市営住宅をやろうとするのは、22年ぶりぐらいです。なので、きっかけはいろいろありますが、そういうことでご理解をいただければというふうに思います。よろしくお願いします。

(尾形 武委員) 松川天王原団地は、あそこは新しいのだよね。

(都市政策部長) 天王原でも平成1桁。

(尾形 武委員) 空き家対策とか、今移住者が200人余で、いろいろ市長も誇らしげにお話ししていますが、移住者に対する市営住宅のほうのあっせんとか、そういうものもやっているわけですか。

(住宅政策課市営住宅係長) 今尾形委員さんのほうからありました移住者向けの住戸なのですが、土湯団地のほうで3戸移住者向けということで今募集しておりまして、そのうち今1戸に入居しておりまして、実績ですと最大2戸入っていただいたということになっております。

(住宅政策課長) 今のところ移住者向けとしては土湯だけを設定しているのですが、ほかのところも含めて考えなくてはいけないとは思っているのですが、ただ実際に移住者の方々の話を聞いたり、市営住宅以外を含めて見ていただいたりもするのですが、なかなかその辺のマッチングが希望には添えないというのが実情でございます。その辺を今後長寿命化計画で市営住宅そのものを変えていく中で、移住者の方々にとってもどうなのだという部分もある程度検討していかななくてはいけないかなというふうには考えております。

(尾形 武委員) 移住者の場合は比較的恵まれた方が田舎暮らしを望んで来るわけだから、所得のある方もいるし、自然の中でゆったりとした広いところで農地をやりながらなんていうパターンが多いのかなと思いますけれども、いろんな方、いろんな階層の方がおられるので、それは東京辺りにも移住者の広告というか、宣伝をして、どうぞ福島市へおいでくださいなんていうことをやっておられるようですので、そういった面で移住者対策としてもいろんな住宅のリクエストに応じられるような対応も必要なのかなと思いますので、よろしくお願いいたしますと思います。

(住宅政策課市営住宅係長) 先ほど尾形委員さんの質問の中で、蓬萊団地を今後どうしていくかという中で、耐震化も含めてということでお話しさせていただいたのですが、耐震化はもう既に済みでありまして、耐震化をこれからするということではなくて、今ある中で今後の計画を検討していくということで訂正させていただければと思います。

(小野京子委員) 6ページの飯坂地域のほうの住宅なのですが、2つとも古くて入っている方

も少ないのですけれども、飯坂の方もやっぱりそういう住宅にということで希望があって、県の復興住宅を何とかお願いしたらお母さんと一緒に入れたのです。飯坂地域の住宅のことはどういうふうにお考えなのかなんて思いまして、何かありますか。

（住宅政策課長） おっしゃるとおり、今後用途廃止を進めていくと、飯坂地区に限らず市営住宅がなくなってしまう地区がどうしても出てきてしまうのです。ただ、かといって今後の需要見込みとかを考えたときに、果たしてそこに本当に引き続き欲しいのかということも含めて考えなくてはいけないと思っておりますので、必ず残しますとか、建て替えますとかという答えはなかなかできないのですが、地元の声も聞きつつ、完全にこちら側の考えだけではとどまらない形で、地元の考えを聞きつつ、ただし市全体の需要とか、今後の見通しも含めた中でどのように配置すべきかというものは全体を通して考えたいというふうに思っております。あと、ちょっと私的な考え方ですけども、大分供給されていた県のほうの復興公営住宅というものも、おそらく入居者が減ってくるかと思われますので、多分県からそういったところの取扱いの方針が、今後示されてくるかと思います。それが市のほうでというふうになるのか、引き続き県のほうなのか、ただ今度入居要件が緩和されて誰でも入れるようになるとか、そういったことも含めておそらく県のほうでは考えていると思いますし、そのままにしておけないと思うので、そういったところも含めた中で市全体の公営住宅としてのバランスを見ていければというふうには思っております。

（小野京子委員） 結構復興住宅も、ちょっと飯坂を見たのですけれども、広くてバリアフリーにもなっていて、全て完備されているので、県と連携を取って、もし市のほうに譲り受けるのであれば飯坂の方も助かると思うし、飯坂は温泉もあるので、年寄りにとってはいい地域ではあるのですけれども、また温泉も古いところがあるので、直すと大変なのでしょうけれども、せっかくいい場所でもあるし、そういうことも考えていただければと思って、県ともご相談いただいて、よろしくお願いいたします。

（沢井和宏委員長） そのほかございますか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

（沢井和宏委員長） ほかに質疑がなければ、以上で当局説明を終了いたします。

当局退席のため、委員会を暫時休憩いたします。

午前11時08分 休 憩

午前11時09分 再 開

（沢井和宏委員長） 委員会を再開いたします。

当局説明に対する意見開陳についてを議題といたします。

本日は、本市における市営住宅の現状及び課題や今後の取組などについて当局から説明を聴取いたしました。そこで、今回の当局説明に関して委員会として今後調査すべきポイントや本市が取り組むべき課題など、各委員のご意見をお伺いしたいと思います。

お一人ずつお伺いしていきたいと思いますが、よろしいですか。

(黒沢 仁委員) 先ほど住宅政策課長のほうからお話があった一言に私は尽きるのではないかと考えております。特に若者の住宅に対する考え方等については、福島市の住宅政策の中でも充実した政策につながっていくのではないかと思います。それに比して高齢者向け、エレベーター設置とか、バリアフリー化とか、やっぱりそういった細かい部分を今後、入居率も含めてどのように住宅マスタープランの中で検討していくか、人口減少社会の中で当然5年間というのは大変大きな動きがあるわけです。特に福島市の場合は大体老朽化しているといった点で、改修や市民に提供するサービスといった部分も含めて、しっかりとマスタープランの中で計画を立てて実践していくことが大切なのではないかなというふうに考えます。

(小松良行委員) 先ほど来、たくさん質問させていただきましたけれども、当局も反省の弁を述べておりましたけれども、本来、この市営住宅、公営住宅についてはもっときちんと整理、統合を進めていく、またこうした耐用年数の問題についても以前から指摘されてきていたわけなのですが、なかなか進めてこれなかったという点、これは今後の個別計画も含めて対応、協議する中で、やはり思い切った取組が進められればいいな。具体的には何かといったら、やはり需要と供給のことを考えたときに、管理戸数がこれほどあって、入居数がこれしかないというようなことであれば、必要性も含めて耐用年数が来ているものについては取壊しをどんどん進めたり、また民間活力を利用するということも今後の政策において必要になってくるのかな。今回の公営住宅の購入に際してもそうですけれども、場合によっては、古いものについては取壊し、地域にそうした需要がないというのであればもう売却するとかということで整理を進めるなど、この時期に来てはやはりこれまで遅々として進まなかった市営住宅の課題解決に向けて大きく踏み出していただかなければならないし、さらに我々もそういった意味での提言をしっかりと述べていかなければならないかなと改めて感じたところでした。

以上です。

(小野京子委員) 老朽化が進んでいるということでみなさんおっしゃられているように、やっぱり一番は戸数、さっき明確にするということだったので、どのぐらいが将来に向けて必要かという戸数をしっかり把握して、あとやっぱり高齢者の方が多いので、市民の方へのサービスであるバリアフリー、エレベーター、そういうものの計画をもう一度きちんと立てていただくということが大事なと思います。あと、答弁にもあったのですが、学生とか若者、住宅を使う方を新たに増やして、使う方も違う面で利用していただくということも、やっぱりこれから考えるべき一つなのではないかなということを思います。

以上です。

(尾形 武委員) 本当に団地内の市営住宅に関してはそれぞれ耐用年数が、老朽化しているという状況とエレベーターなどない高層の市営住宅においては誰も入る人はいないわね。高齢者が入るのは大変なのですから。そういったことで新たに新福島市市営住宅等長寿命化計画が令和6年3月には策定

されるということです、抜本的な見直しを図りながら快適な市営住宅をつくっていただければいいのかなと思っています。住宅の供給は、衣食住で市民生活にとっては欠かせない住宅の分野ですので、これはなくすることはできないわけですから、やはり市民の皆さんに少しでも住みやすく、そしてまた計画的に建て替えなども取り組んでいかないと、どんどん、どんどん老朽化が進んで、ますます空き家が増えて、高齢者の人はどこにも住むところがなくなってしまっはまづいわけですので、計画的に取り組んでいただければいいのかなと思います。

（斎藤正臣委員）現在の市営住宅の長寿命化計画は、10年間効率的な更新計画等をやっていくのだという背景をもって運用されてきたのですが、来年度からの5年間の計画においてはそんな生ぬるい状況ではない、1,000戸が空いているのです。抜本的な改革が必要だし、それに向けてのスタートの5年間になると思いますので、我々もそういった計画がなされているのかということをしかり市議会として見ていかなければいけないと思います。私は、その中で指定管理者制度の導入って一つの大きなポイントだと思っていて、課長の答弁にもあったとおり、非常に大変で、市職員が疲弊していて、市営住宅をよくしようという気概が失われていたのだと思う。だから、やっぱりそういった家賃の徴収であったりとか、お住まいになっている方の対応であったりとかというのは指定管理者にお任せして、職員は本当にこの計画を改革して、この市営住宅がよくなるようなところに集中してもらいたいと思うし、そのような5年であってほしいと思います。

以上です。

（三浦由美子委員）高齢化というより高齢社会の状態になっていますけれども、蓬萊は私も知人が多いので、住みにくい状況になっていると常々感じておりましたが、やはりエレベーターがある団地は生き延びていると。ただ、エレベーターのない高層の団地は難しいというふうに考えると、これから造る公営団地もやはり３階建てぐらいまでとか、そして環境に優しく、そして使い勝手もバリアフリーでというような工夫と、子供も使いやすく、高齢者も使えるという、幅広く使えて、そして耐震化もそのぐらいでしたらまめにチェックしながら見直しができるといった、そういった効率的な公営団地を造っていくとか、先を見据えた長く安心して使えるものをやっぱり根本的に考えながら造っていくということも大事なかなんて思いました。これから景気がすごくよくなるということも考えにくいですし、そうするとやっぱり低所得者も若者から今大変増えていて、将来の生活安定ってなかなか不安な方が増えてくると思うので、公営住宅を安心して使ってもらえるような、そういった環境づくりって大事なかなんて思いましたので、その辺を今回検討していただければと思っております。

以上です。

（石山波恵委員）予想はしていたのですがけれども、やっぱり人口減少や高齢化の影響は市営住宅にも顕著に表れていて、令和12年度には3,260戸という数字が出ていますけれども、実際はもっと少なくなるというふうに当局もおっしゃっていて、今後団地ごとの実施方針が5つ出ていますけれども、市営住宅等の用途を廃止し、その敷地をさらなる用途へ転換って簡単に書いてあるけれども、なかなかど

ういうふうに使っていくかとか、1つずつ大変だと思いますし、また空いている市営住宅のこれからの利活用とか、また住んでいる人同士のコミュニティについても今後、来年視察するところをいろいろ見て提言につなげていければなというふうに思いました。

(沢井和宏委員長) ありがとうございます。皆様から意見いただいたので大体集約できるかなと思うのですが、まずは本当にこれから先を見据えた5年、10年の新しい長寿命化計画がこれから出てくるわけですが、それを見ながらですが、我々の目指すところは抜本的な改革、いつかのタイミングでとは言いましたが、やはり今のタイミングなのだろうと思うのです。抜本的な改革をどうこれから打ち出していくのか、もし足りなければそこに提言を加えるというような方法が1つと、あとはこれからの高齢化社会に向けた市営住宅の在り方というのも1つあるし、また空き部屋の利活用というのもやはり進めていかななくてはならないというのは大きな課題であります。その利活用には学生や外国の方、あるいは移住される方に向けた活用ができる場所が必要かなと思います。あとは、先ほど言われた指定管理者、民間へ委託ということも進めていかなければならないという柱が見えてきたのかなと思います。あとは、先ほど小野委員が質問しましたが、飯坂のほうになくなるということで、1か所にがさっと固めるのではなくて、適度に、均等にある程度利用したい人が近くにあるという、そういう条件もやはり必要なのかな、それは全体的なバランスの中でという話でありましたが、そういうことも必要なかなと思っております。

今いただいた意見を正副委員長の手元で内容を整理させていただきまして、調査のまとめの際にお示しさせていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

そのほかご意見ございますか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

(沢井和宏委員長) 以上で当局説明に対する意見開陳については終了いたします。

次に、参考人招致の実施についてを議題といたします。

今ほど委員の皆様からいただいた意見を踏まえて、招致すべき参考人や参考人から聴取すべき内容など、ご意見がありましたらお述べいただきたいと思います。

やっぱり方向性として、都市政策の専門家というか、ある程度これからの人口減少あるいは高齢化社会に向けた市営住宅の在り方についての専門家とか、研究に当たっている方にどなたか聞く必要があるのかな。

(小松良行委員) どんな先生がいるのかわからない。

(斎藤正臣委員) 誰に聞けばいいのでしょうか。

(小野京子委員) 住宅専門にやっている方っているのですか。

(小松良行委員) 公営住宅という枠の中にはまる人はいると思うので、探して調べてもらって。お任せします。

(黒沢 仁委員) マスタープランだの何だのをつくるときに必ずそういうのはお願いするのだから、

そういうような先生にお願いして。

(沢井和宏委員長) まちづくりの中において市営住宅の占める役割とかというのも含めて話していただけといいのかななんて思いますので。

では、今日いただいた大事なキーポイントを参考にしながら、それに関連した方を正副委員長のほうで人選しながらお願いして、一任いただければと思いますが、よろしいですか。

【「異議なし」と呼ぶ者あり】

(沢井和宏委員長) では、そのようにさせていただきます。

現時点において、参考人招致の実施は、さきの委員会でお示したスケジュールどおり、来年4月頃を想定しておりますので、よろしくお願いします。

そのほか皆様から何かご意見ございますか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

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

午前11時25分 散 会

建設水道常任委員長

沢 井 和 宏