

建設水道常任委員会記録

令和6年1月15日（月）午後0時57分～午後3時42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

所管事務調査「市営住宅の今後の在り方に関する調査」

- 1 現地調査について
- 2 現地調査(場所:下釜団地→中央団地→由添団地→早稲町団地)
- 3 現地調査に対する意見開陳について
- 4 その他

午後0時57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会いたします。

初めに、現地調査についてを議題といたします。

タブレットへの配付資料、現地調査実施内容をご覧ください。

では、本日の現地調査の日程について書記から説明させます。よろしく申し上げます。

(書記) 行程について説明させていただきます。

まず、こちら委員会を暫時休憩した後、東側玄関にご移動いただきまして、1時10分出発の予定となっております。その後、下釜団地、中央団地の順に外観だけ5分程度ご確認いただきまして、その次に由添、早稲町団地の順に室内を含めそれぞれ20分程度ご確認いただく予定です。早稲町団地につきましては、団地内に来客用駐車スペースがございませんので、降りる際は団地前で降車いただけま

すが、帰りの乗車の際は、恐れ入りますが、近くのコムコム館にバスを止めておりますので、0.3キロほどございますが、そちらまで徒歩でご移動いただければと思います。

なお、トイレ休憩につきましては、由添団地の調査が終わりましたら、もしご希望があれば三河台学習センターのほうに寄る予定をしております。まずは由添団地が終わりましたら一旦お声をかけさせていただきますので、特にご希望がなければそのまま真っすぐ早稲町団地に向かいたいと思います。早稲町団地でも周辺にコムコム館がございますので、その都度確認させていただきたいと思います。

市役所到着時刻は、3時5分頃を見込んでおります。

以上になります。

(沢井和宏委員長) この件について何かございますか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

(沢井和宏委員長) では、そのようにいたします。

では、現地調査のため、暫時休憩いたします。

午後0時59分 休 憩

午後3時05分 再 開

(沢井和宏委員長) 建設水道常任委員会を再開いたします。

現地調査に対する意見開陳についてを議題といたします。

本日、現地調査により、老朽化等を理由に入居停止となっている団地のほか、入居利用中の市営住宅の建物の状態、住戸内設備の状況などを確認いたしました。

そこで、今回の現地調査に対して、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。

順番に聞いていってよろしいでしょうか。

(黒沢 仁委員) 下釜団地は、解体すれば用途廃止というようなことで、特に感じたのは、民間のほうの境はある程度管理するというけれども、やっぱり用途廃止までの管理の在り方、特に草の状況なんかを見ると、火災とか何か発生しやすいというような部分で、これは市営住宅の在り方とは関係ないのですけれども、ちょっと気がついたというような部分で、ああいうのは除草剤とか使ってある程度やっぱりきちんとした対応をしておいたほうがいいのではないかというような思いがありました。

あと、2番目の中央団地は、安全面の確保から、これから転居への誘導も当然進んでくるのだろうと思いますが、こういった老朽化した部分の安全性の確保を今後しっかりと図る中において、今住んでいる人たちをそういうような安全な市営住宅への転居への誘導なんかも当然必要になってくるのかなという思いで見させていただきました。

あと、3件目は比較的新しい、昭和56年の建築というようなことで、あれぐらいの建物だと若い人にある程度人気があるのかなと思ったら、そうでもないというようなことで、高齢者世帯が多いのだ

というような部分で、今後やっぱりエレベーター設置、そういった部分も高齢者対応の面で検討していく余地があるだろうというようなことです。

あと、4番目、これは市の借り上げというようなことで、2万3,000円から5万7,000円という家賃設定がされているのですけれども、1部屋について月8万円から9万円の借り上げ料というような部分で、今後管理運営面での対策が当然必要になってくるのではないかなという思いを抱きました。そういった意味で、これから市営住宅を新しくする上においても、やっぱり管理運営といった部分にしっかりとある程度重点を置いた中での考え方で示していく必要があるのではないかなというようなことを感じました。

以上です。

(小松良行委員) 下釜団地については、今後用途廃止以降どのようにしていくかということではありませんけれども、ひとときこれは結構な世帯数がありましたから、公園のところでは前は盆踊りをやったりとかもあったというふうには話は聞いています。一頃のにぎわいというわけではないですが、その時代はその時代としての役目があったのでしょうけれども、役目を終えて、今後どう活用していくのか、併せて森合町もそうですけれども、やはり耐用年数はとうに過ぎてございますし、順次お尻を切るといふか、ある程度年限を告知しながら移動、そして整理を進めていかなければならないものというふうに考えます。立地は非常にいいところなので、利便性のいい場所でありますから、民間に払い下げて、ショッピング、また居住と、そうした複合的ないろんなプロポーザルをかけて民間で対応していくと、あるいは市営住宅として利用するにあたって、これはこの後の由添団地にも言えることなのですけれども、ある程度民間に造ってもらって、市が一部管理費の補助をしていくとかというふうなことで、思い切って、市が持って市が管理していくというふうなものは徐々に減らしていくべきなのだろうなという思いがしておりました。

由添団地も非常にきれいに整備されている部屋を見まして、若干エレベーターがないという点においては難があるのですけれども、決して利便性が悪いという場所でもないので、もっとたくさん、入居者が満杯に入っているのかなと思ったら、意外と空き家があるということに驚きました。ただ、ここも築40年ですから、ある程度今後入る人には解体時期というか、お尻をちゃんと決めながら入っていただくことが条件になってくるのだろうなと。そうでないと解体や今後管理不十分になったときに撤退してもらおうということにおいても非常に難しい課題が見えているので、そうしたことは考えなければならぬと。

あと、これら全てにおいて浴槽がついていないタイプの古い契約方式なのでしょうけれども、これらも含めてだんだんと民営化していくというか、そこに市が必要な補助をしていくとかというような方法論が一番いいのかと思います。

ラヴィバレのところ、早稲町団地については、これも賃料が普通であればこの近隣のマンションの管理費程度で入れるというか、多分この2倍、2.5倍ぐらいは当然家賃でかかる。当たり前なぐらいだ

と思う。もっとかかるな。2倍以上かかってしまう。そういうところを市営住宅というか、団地に設けているというのは、多分政策的にこういうことで国庫を入れてここを整備したのだというふうに、以前のことはちょっとあんまり、うろ覚えなのだけれども、そういうことがあったと思いますけれども、こんな格安なところに入れるわとみんな、私も思いましたし、ローンがいらないうところに住めたらいいだろうなとか思ったりしましたが。いずれにしても市が過度な管理費、またはこれを借り上げるにあたって大きな財政出動があったというふうなことを考え合わせれば、私は基本的に、全てとは言いませんけれども、民間に委ねて管理運営をしていただくと。一部政策的にどうしても福祉の面で、あるいは急に住宅を失うようなことがあった場合に必要なものについては、これは政策的に空き家としてある程度確保しておく必要はあると思うのですが、原則論からいっても全て民営化する。そこに必要な補助を入れて、なるべく若い世代の方々に入っていただけるような方針に今後転換していくべきだなと改めて感じたところでした。

以上です。

(小野京子委員) 下釜団地は、草とかそういうものの管理のほうをしっかりとやっていただきたいと感じました。あと、土地の利用、阿武隈川があって大変な土地ではあるのですが、やっぱり土地利用をきちんと考えていただいて、市で生かせるような、売ってお金を別なことに使うとか、いろいろな土地利用のことをしっかりと考えていただきたいなと思いました。

中央団地のほうは、上の高いほうから下に移るということ、体の状況によってできるということなので、今いる方の住んでいる状況も考えていただき、そういう方はなるべく下ろしてあげるとか、使いやすいようにするのも一つかなと思います。また、耐震のほう、皆さんからもいろいろ話があったように、安全性をきちんとして、きちんと住んでいる方にお知らせして進めていく方法が大事だなと思いました。

由添団地は、きれいなところで、新婚とか若い方にああいう団地もあるのだということを知っていただいて、若い方にも入っていただけるように周知していただいて、そういう若い方とか子育て世帯の方に利用していただくのもいいのではないかと思います。

早稲町のほうは、小松さんも言われたように、民間の建物を借りてああいうふうな住宅にする、また民間の運営の中で住む方が中心市街地に行くことによって、中心市街地も元気になるし、住んでいる方も便利で住みやすくなるのかなというので、これからの新しい住宅政策の一つがああいう建物を借りるか、また民間でやっていただくとかという、これからの住宅政策の一つでとっても大事なことかなと思いました。

以上です。

(三浦由美子委員) 最初に、下釜団地はその地域に入って空気感がちょっと変わるというような、そのぐらいのかなり歴史を感じるような土地でしたが、やはり先ほどほかの委員もおっしゃったように、水害であったりとか、そういった災害にとっても弱い土地であったなというところを、やっぱり今後も

ここを発信していくにあたって、その土地の特徴に合わせた管理をしていかななくてはならないなどという、新たな今後の地域のことを考えながら管理していかなければならないのかなというふうな課題があると思いました。

またあと、その次に行きました中央団地も、私も若い頃から、昔から古いなと思いながら気にしていたのですが、土地柄の利便性もあって、かなり多くの方がまだ住んでいらっしゃるということを聞きまして、建物自体の古さと耐震性がないということは見てのとおりなので、やはり安全性、今住んでいる方に老朽化に対してのもっと危機意識というか、その辺も持ちながら、住むにあたっての自分たち自身の生活、それから災害なども考えた中で、住むのか、移動するのかということはきちんとお伝えしながら住んでいただかなければならないのではないかなというふうに思いました。また、今後の土地の活用としては、利便性が高いことでやはり移転がなかなか考えにくいというふうなことも考えると、今後の土地活用ということも先々やっぱり市でも考えていかなければならない土地だなと思いました。

また、由添団地は、先ほどの小野委員もおっしゃったように、お部屋も広いですし、日当たりもよく、外壁、あと内面的なものもとてもきれいにされているので、やっぱり若い、そして家族連れの方に再度魅力を発信していただいて、ちゃんと公園なんかもありますし、隣近所での付き合いということができるよう、そういった生活面でももっともっと活用していただける土地、地域でないかなと思うので、その辺の発信をもっともっとしていくべきと思ひまして、まだまだやっていけるところかなというふうに思いました。

早稲町団地の場合は、とても利便性の高い、そして今現在家賃が安いということで、あと魅力的なマンションタイプということなので、私も住んでみたいなと思うような雰囲気もありましたけれども、やはり管理、その辺も考えながら、福島市の中心地を楽しんでいただけるように、若い方にぜひ住んでいただけるように発信していくべきと思ひました。

以上です。

(斎藤正臣委員) 当局が抱える課題として2つ感じたことがあって、まず1つ目は中央団地、皆さんおっしゃいましたけれども、耐震性のない公営住宅に今100世帯お住まいになっていて、当然7号棟はあのようになって取壊しをしたと。今回能登半島の地震もあって、たくさんの方が家屋の倒壊でお亡くなりになられている。福島だって十数年前に同じようなことがあったわけで、そのような中、管理者責任というものを住民の方とどういうふうに合意形成しているのかというところが全くない。私は、今のまま何かがあったとしたら、これは福島市の責任だと思ひます。そこをしっかりと住民の方と建物の状態を共有して、それでお住まいになられているというようなところをまず最低限やらないと、これは福島市の瑕疵だと思ひます。というのが1点。

もう一点が、下釜団地を用途廃止したのは、入居者世帯が自然減で2割程度になってから用途廃止をしたという話なのですけれども、それだとああいうふうになってしまうのです。判断が遅過ぎる。

今中央団地は5割程度で、用途廃止をして、全体の市営住宅の戸数をコントロールしていくということはどういうタイミングでやっていくのが適切なのかということをもう一度検討すべきだと思ひ、これからそういう市営住宅が増えていくと思うので、この部分もしっかり検討してもらわなければならないというふうに感じました。

以上です。

(尾形 武委員) 本当に市営住宅の視察、初めて見るところが多くて、非常に驚きと、市もいろんな生活を支える面で、福祉の面でこういった事業をやらなければならないものでありますので、しっかりとした住宅政策を持っていかないと、そして計画的にリフォームなり建て替えなりをしていかないと、下釜団地とか森合の中央団地、もう既に、昭和34年から昭和45年ですので、築60年ですので、これらは既にもう住める状態とは言えないのかななんて思いました。そして、耐震性もないということであれば、やはりお住まいになっている人の安全性を考えれば、早急に解決方法を見いだしていかないと、万が一のとき、市に瑕疵がありますので、これは早急に対応していただきたいなと思ひました。

そして、下釜団地、これは面積的には2万1,000平米ですので、相当膨大な土地で、あのように空き地、空き家、そして草も刈っていない状態ということは、周辺のお住まいの人の環境にも悪いということもありますし、これも早急に撤去して更地にして、これ財産管理ですので、やはり処分するなり有効活用するなり検討してもらいたいなと、早急にこれはやっていただきたい事案だなと感じました。

由添団地は、昭和56年で、築40年くらいですので、1棟5,000万円くらいかかったという外装工事をやったばかりで、ここは交通の便もよろしいですし、まだまだ余裕はあるわけですので、こういうところに誘導してもらって、古い団地はやはり解体する計画を持っていただきたいなと思ったわけです。

ラヴィバレーのほうは、借り上げ住宅ですので、40戸もあるということで、相当市も負担している。若い世代のための施設ということではありますけれども、こういった一等地に市が果たして負担してやるべきかどうかというのも、民間圧力にもなりますし、若い人であればもう少し、こんな市街地でなくてもいいのかななんて思ったものですから。最長10年もあるので、やはり若い人たちがここに住んで、将来マイホームを造るためのステップアップであるならば、これは一等地に本当に必要なのかなと思うのですけれども。

現地調査をして、本当に住宅政策に対しまして大変勉強になりました。

(石山波恵委員) 4種類、4か所のところを初めて伺って、見て、最初の下釜団地は別として、次のところから、最初はおっというところだったのですけれども、でも片方で能登地震の方たちが体育館で避難している人たちから比べれば、ちょっとでも自分たちが行けるのだったら、森合町の中央団地でも一時しのぎだったらありがたいなと、体育館にいるのだったらああいうところでもという思いもあるし、実際のところ中央団地のところはやっぱり7棟あって、てんでばらばらに住んでいるのですけれども、耐震性からいくと本当にいつ何が起ってもおかしくないようなところなので、本当に点々としている入居者を1つ、2つにまとめて、残りの部分で新しいのを造っていくとか、逆に今後あ

そのところをどうしていくかというところの有効利用の検討というのも必要だし、1つ戻りますけれども、下釜団地に関しては本当に、先ほど尾形委員も言いましたけれども、広さが物すごい平米を持っている、2万平米以上のところなので、どうするか決まらないから、あのままではなく、除草剤をまいたり、あと防犯とか火災の意味でもやはり何か手を加えながら、一刻も早くあそこを更地にしていくということも考えなければ駄目なのではないかなと思いました。

あとは由添団地、また早稲町のところに関しては、民間に造ってもらって一部市がやって、先ほど若い人がというところもあるのですけれども、でも若い人がまちの中いっぱい住んでもらえれば活性化につながるかもしれないとか、高齢者の人がいいのか、10年という一つの目安があるので、どんな人たちを改めて住まわせていけばいいのかという部分も、課題がいっぱいあるななんていうふうに思いました。

いずれにせよ、耐震性のない集合住宅に関しては、やっぱり安全性の面から一刻も早く何か対処していけないと駄目だということを改めて気づいた視察でした。

以上です。

(沢井和宏委員長) ありがとうございます。

今いろいろ意見をいただきまして、大体3つか4つぐらいにまとめられるのかな。まずは管理の面で、用途を終えた団地の速やかな処分というのはやはり安全性の上で大切であるし、また中央団地のような今住んでいるところがやっぱり一番緊急的な、今回能登地震があって、まざまざと地震の怖さを思い起こさせた場面があったので、やはりあそこを一番安全な棟に移して、そこだけでも補修を済ませて、あと全部壊すとか、そういう何かしらの早急な対応がやっぱり必要なのではないかななんて思いました。

あと、転用の問題、空いた部分とか、やはり多くの転用の部分について図っていかなくてはならないのかな。その上でやはり全体的な戸数のバランスですか、どこも結構空き部屋があったということで、早期に適度な戸数管理をしていくことによって退去に係る時間も確保できるのではないかなと思っています。それがやらないでずるずる、ずるずる来ているために、急遽追い立てられるような形にはやはりしたくないような気がしております。

あと最後には、全体のバランス、適切な戸数の中には、バランスを考えて民間に任せたい方がいい部分と市が抱えている戸数の量と、そこら辺も今後検討していかなくてはならないのかななんて今お話を聞いて感じました。

このほかにご意見ございますか。さらに今出てきた意見の中で追加するとか。

(尾形 武委員) バブル時代を経過して人口が増加する右肩上がりの傾向の時代であれば、こういった市営住宅も必要な施設だったのですけれども、右肩下がりの人口減少化に向かえば、市営住宅のニーズもおのずと減ってくるわけですので、スクラップ・アンド・ビルド、古いものはやはり順次取り壊して集約するような方向でいかないと、財産管理の面で有効利用する面でもやはりそういったこと

を進めていく必要があるのかなとつぶさに視察して感じました。

(沢井和宏委員長) 市内のほかの民間のアパートの入居状況なんか見ても全部埋まっている状況ではないので、市が戸数を抱え過ぎているというか、適度にその都度、その都度処理してこなかった部分というのがやっぱり今になってきている。それは、ちょうど右肩上がりでも処理しなくても済んできた時代なのだからかもしれないですけども、今ここに至ってはある程度早急な対策が必要なのかななんていうところであります。

ありがとうございます。本日いただきましたご意見については、改めて正副委員長手元でまとめて、後日提示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。

なお、前回の当局説明の意見開陳につきましてまとめていただきましたので、1月15日の一番下の意見開陳の内容についてという資料をご覧ください。

それでは、これらの資料につきまして多少黙読の時間を取りますので、発言内容についてさらに補足などがあればご意見をいただきたいと思います。

それでは、5分ほどお読みいただければと思います。

【資料黙読】

(沢井和宏委員長) 黙読を終了いたしますが、この資料の中の発言内容について、補足などございましたらお願いします。

(石山波恵委員) 斎藤正臣委員の長寿命化計画計画は、2回計画になっているのですけれども、こういう感じでいいのでしたっけ。長寿命化計画計画。

(斎藤正臣委員) 誤字だと思います。

(石山波恵委員) 誤字だね。1個計画取ってもいいのではないかと思うのですけれども、どうですか。

(斎藤正臣委員) お任せします。

(石山波恵委員) 計画計画で2回になっていたから、あれかなと思って。そこだけです。

(沢井和宏委員長) ありがとうございます。この計画は取ってよろしいですか。

(斎藤正臣委員) はい。

(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) 次に、各委員からいただいた意見の中からキーワードと思われる項目について抜き出して表示してありますので、ご覧ください。大きく分けて、特に多かったものとして、黄色いマーカーをしたものが計画の抜本的な改革ということで4人の方からご意見がありました。赤いマーカーの部分は、高齢者向けサービスの充実など、高齢化社会での市営住宅の在り方についてが4人の方からご意見をいただきました。緑色のマーカーの部分としては、学生や外国人、移住者向けなど、市営住宅の空き室の利活用についてのところ、それは5人の方から意見がありました。水色の部分が指定管理者制度、民間活力の導入等について3人の方からご意見がございました。この4点についてこ

の前の意見開陳の部分での柱としてまとめさせていただきました。

これらのキーワードや皆様から出していただいたご意見を踏まえて今度の行政視察での質疑を展開していただくようにしていただきたいなど。今後の調査の柱となっていくのだと思いますので、よろしくお願ひしたいと思いますが、この柱の点について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) また後で今日実際現地を見ていただいた、その中からも新たな柱立てが多分出てくるのだと思いますので、よろしくお願ひします。このようなことを基に、今後來週の視察に向けての質問等を展開していただければと思っております。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、そのように進めたいと思います。

以上で現地調査に対する意見開陳について終了いたします。

そのほか委員の皆様から何かございますか。

【「なし」と呼ぶ者あり】

(沢井和宏委員長) なければ、本日の建設水道常任委員会を閉会いたします。

午後3時42分 散 会

建設水道常任委員長

沢 井 和 宏