

都 市 経 済 委 員 会 会 議 録

招 集

令和 7 年 2 月 1 7 日（月）午前 1 0 時 議会委員会室

出席委員（8 名）

（委員長）西 野 太 一 （副委員長）吉 岡 古 都
津 田 幸 一 中 田 利 幸 錦 織 陽 子 森 田 悟 史
森 谷 司 渡 辺 穰 爾

欠席委員（1 名）

門 脇 一 男

説明のため出席した者

【都市整備部】伊達部長

〔住宅政策課〕西村課長 潮課長補佐兼市営住宅担当課長補佐
大倉市営住宅担当主任

出席した事務局職員

松田局長 田村次長 森井議事調査担当局長補佐

傍 聴 者

安達議員 稲田議員 大下議員 岡田議員 田村議員 塚田議員 戸田議員
又野議員 松田議員 矢田貝議員
報道関係者 0 人 一般 1 人

報告案件

・「米子市営住宅長寿命化計画」の半期見直しについて [都市整備部]

〜〜

午前 9 時 5 9 分 開会

○西野委員長 ただいまから都市経済委員会を開会いたします。

門脇委員から欠席の届出がありましたので、御報告いたします。

本日は、お手元に配付しております日程表のとおり行いますので、よろしくお願いいたします。

本日は、都市整備部から 1 件の報告がございます。

「米子市営住宅長寿命化計画」の半期見直しについて、当局からの報告をお願いいたします。

西村住宅政策課長。

○西村住宅政策課長 それでは、「米子市営住宅長寿命化計画」の半期見直しについて御報告いたします。初めに、頭紙の資料を通知いたします。

令和 2 年 3 月に策定いたしました米子市営住宅長寿命化計画が 5 年を経過することによりまして、今回見直しを行うものでございます。主な見直しの内容につきましては、市営住宅の維持、管理戸数。次に、計画期間内の長寿命化改善工事及びそのスケジュールでございます。最後に、用途廃止の方針の内容になっております。資料といたしましては、長

寿命化計画と、その概要版になってございます。

それでは、概要版で御説明したいと思います。資料を通知いたします。

それでは、見直し内容を中心に概要版で御説明したいと思います。見直し内容は、概要版の黒い星印のついたところでございます。

では、青い帯の1項目め、計画の目的と対象及び期間を記載しております。本計画の目的は、良質な市営住宅の維持確保、ライフサイクルコストの縮減、中長期的な事業計画の見通しを示すものでございます。計画の対象は、市内にあります市営住宅でございます。計画の期間は、令和2年度から11年度の10年間でございます。

項目の2番、計画を取り巻く状況と市営住宅の需要について述べております。(1)市の住宅の状況は、人口減少する一方で、単身世帯が増加している状況でございます。(2)につきまして、市営住宅の状況でございますが、市営住宅の需要は、築年数の浅い住宅、設備の利便性の高い住宅、市の中心部に近い住宅が、申込みが集中している傾向でございます。市営住宅においても、単身世帯の入居が多い状況となっております。(3)に、このたびの見直しで、国の推計支援プログラムを基に市営住宅の住宅の需要を推計した旨を記載しております。

続きまして、項目の3番、市営住宅の役割と施策、施策の方向、維持管理戸数を記載しております。市営住宅の役割ですけれども、住宅のセーフティネット、良質な賃貸住宅のストックの確保。(2)番ですけれども、市営住宅の施策としまして、中長期的な市営住宅の統廃合、既存住宅のストックの長寿命化を掲げております。(3)につきまして、中間見直しにおける令和11年度末の市営住宅の維持管理予定戸数を示しております。その次の行に、括弧で現在6年12月の今持っておる管理戸数は1,453戸に対しまして、11年度末の予定を1,087戸と示しております。

続きまして、項目の4番、市営住宅長寿命化計画の基本事項でございます。基本的な考え方は、市営住宅のストック、ライフサイクルコストを長期化するために保守点検を実施し、予防保全的な維持管理を前提としながら、長寿命化の改善、用途の廃止を検討して実施してまいるところでございます。

(2)番、長寿命化改善の実施方針でございます。市営河崎住宅の3棟につきまして、長寿命化改善工事、個別改善でありましたり、全体的改善を実施しており、現在も事業の最中でございます。そのほかの市営住宅では、エレベーターの改修や外壁の改修を中心とした個別改善を実施いたします。戸数でいきますと825戸を対象に実施いたします。

続きまして、右のほうに移りますが、(3)番、長寿命化改善の工事内容とスケジュールでございます。令和2年度から6年度までの事業は予定どおり実施しておりまして、完了の見込みでございます。今後の5年間は河崎の50R2棟の全面的改善のほか、エレベーターと外壁の改修、給水ポンプ、共用部の照明等の更新を計画的に実施していきたいと思っております。

1つ下に行きまして、(4)維持管理の実施方針でございます。比較的築年数の浅い住宅につきましては、通常の修繕を実施しながら維持管理をしていこうと考えております。これの戸数は262戸でございます。

(5)番、用途廃止の実施方針でございます。用途廃止戸数は366戸を予定しております。対象となる住宅と廃止する建物につきましては、大垣住宅、尚徳住宅につきまして

は全て廃止を実施いたします。河崎住宅につきましては、簡易耐火の2階建てと4階建ての2棟、266戸をする予定にしております。富益住宅につきましては、簡易耐火の2階建てを廃止する予定でございます。青木住宅につきましては、4階建ての3棟を廃止する方針でございます。廃止の住宅につきましては、円滑に住民の皆さんが円滑に移動できるように、住み替え先の住宅を整備するとともに、事業の御理解、御協力をいただけるよう、丁寧な説明に努めてまいりたいと思います。説明は以上でございます。

○西野委員長 当局からの報告は終わりました。

委員の皆様の質疑、御意見を求めます。

津田委員。

○津田委員 ちょっとお聞きしたいんですけども、この長寿命化計画には耐震化とかというようなものは入ってるのでしょうか。

○西野委員長 西村住宅政策課長。

○西村住宅政策課長 現在の市営住宅につきましては耐震性能を有しておりますので、特別な耐震化工事というのは実施いたしません。以上です。

○西野委員長 津田委員。

○津田委員 それ、どの程度の耐震化が、もう耐震化としての基準が網羅されてるという意味合いですかね。

○西野委員長 西村住宅政策課長。

○西村住宅政策課長 ちょっと年数は忘れましたけども、平成の初めのあたりに耐震の調査を行いまして、そのときにNGだったものにつきましては、耐震の補強工事を実施しております。そのほかの壁式構造だったものにつきましては、法律も変わっていないというところで、耐震性能を有しているということで今に至っております。

○西野委員長 津田委員。

○津田委員 耐震調査をして、そういうもので基準が満たされたものばかりだから、今回はそういう耐震化工事はしないんだということだということでした。以上です。

○西野委員長 ほかにございませんか。

吉岡委員。

○吉岡委員 見直し案の31ページ、紙だと27ページですかね、の推計プログラムに基づく市営住宅の想定必要量の試算というところについて伺いたいんですが、人口は減っていくという推計は御存じのとおりなんですけど、それにもかかわらず、市営住宅の想定必要量が減らずに増えていってるっていうのは、この概要版に書いてあるような人口は減少する傾向である一方で、一般単身及び高齢単身世帯が増加傾向にある次の理由というふうに考えてよろしいでしょうか。

○西野委員長 西村住宅政策課長。

○西村住宅政策課長 先ほど委員からもありましたけども、人口は減少する一方なんですけども、現在、今言われましたような一般の単身世帯でありますとか高齢世帯の増加傾向にございます。これのプログラムに入力して出た数値ということもございますけども、世帯数としてはやはり伸びていく傾向にあるというふうに認識をしております。以上です。

○西野委員長 吉岡委員。

○吉岡委員 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの採用ということで、この市営

住宅の住民に対して果たす役割というのが数字ではっきりと示されたということは、非常に意義があることだと思っております。この住宅確保要配慮者の中に身寄りのない方、連帯保証人になるべき方がいらっしやらない方がいらっしやるということが、かなり介護や医療の現場では問題になっています。

先日もこの住宅関係、ふくいけ在宅ケア連携の会で住宅関係の事業者さんのお話を聞く機会があったんですが、事業者さんのほうも、この住宅確保要配慮者に対して社会貢献と、あとビジネスという観点から、そこに参入をしたというような方はいらっしやったんですけど、そういうビジネスをされていても、やっぱり身元保証人がないのは困るというふうに言われているので、結局その部分は市営住宅が担っていかなければならない人たちではないかなというふうに思いました。現状、その身元保証人がない方の代わりをする民間団体も、安価で引き受けてくださっている方も一つしかないということで、現場のほうはそこがなくなったらどうなるんだろう、行き場がなくなるということで非常に危機感を持っておられますので、そういった観点から、しっかりと市営住宅の役割を果たすような長寿命化計画にさせていただきますよう要望します。

あと介護者の方からの要望としては、以前も言ったかと思いますが、できれば効率的に介護をしたいので、公営住宅の1階にそういう方は集めてほしいとか、そういった要望もあります。なかなか現状それが難しいかもしれないんですけど、そういった介護をする側の利便性ということも考えた構造っていうのを考えていただけるとありがたいと思いますので、意見をしておきたいと思います。以上です。

○西野委員長 ほかにございませんか。

錦織委員。

○錦織委員 私からも、今、吉岡さんから指摘あったように、人口は減るけれども、需要は増えるということだというふうに思ってます。それで、なぜかというと、単に一般単身とか高齢者っていうことではなく、この人たちはやっぱり現役世代と違って低所得者が多いということで、仮に民間のアパートとかなんとかいっぱいあったとしても、やっぱり全然同じ金額で入れる市営住宅とアパートとでは本当に違うんですね、御承知だと思うんですけど。そうすると、安価で入居できる住まいが本当にこれから必要だというふうになると、やっぱり市営住宅の役割っていうのはそういう市民のセーフティネット、年取っても単身になっても安心して住める場所が確保できるっていうことは、本当に住まいは人権って言われるように、生涯にとっても大切な場所だというふうに思うので、これ全部、用途廃止のところは確かに非常に古いと思うんですけど、それに代わるものをやっぱり私はつくらないと、その需要のことからいうとね、必要だというふうに思いますが、そういう点ではどういうふうにお考えでしょうか。

○西野委員長 西村住宅政策課長。

○西村住宅政策課長 低所得者の方の家賃に関してということですけども、今の市営住宅以外の民間の空き家、家賃が高いというようなことですけども、これにつきましては、やはり民間の中でも低廉な家賃を紹介していけるような今、制度もありますので、そこを活用していただくことと、今うちのほうも取り組んでおりますけれども、セーフティネット住宅のさらなる拡充、この辺りを検討していくことと、それからまた、セーフティネット法の改正で保証会社の認定制度というようなこともありますので、こちらの市営住宅だけ

ではなくて、やはり住宅問題全体として市営住宅もあり、セーフティネットもあり、その辺りのことをトータルでいろいろ検証しながら、住宅確保要配慮者の方々のための施策を進めていかないといけないというふうに考えております。以上です。

○西野委員長 錦織委員。

○錦織委員 セーフティネット住宅っていうのは、具体的にどんな感じなんですか。

○西野委員長 西村住宅政策課長。

○西村住宅政策課長 今、米子市内にあるセーフティネット住宅は21世帯ございます。この中で大家さんのための補助金ですね、これを国のほう、県のほう、米子市のほうで分担しながら補助をしているところでございます。以上です。

○西野委員長 錦織委員。

○錦織委員 全体の必要な数からいえば、まだまだ少ないというふうに思います。そこに入れる方も、もしかしたらハードルが高いのかもしれないし、そういうところは充実していただきたいということと、会派要望でも出したんですけど、民間にはこれからアパートがどんどん空き家が増えるということになると思います。なかなか市営住宅の基準っていうのがあると思うんですが、建築基準とかってあると思うんですけど、そういう民間のアパートなどを市営住宅に活用するとか、そういうこともやっぱりこれまでは考えられないような感じだったんですけど、考えていかないといけないんじゃないかなっていうふうに思ってます。というのは、うちの近くでもアパートはいっぱいあるんですけど、その新しいマンションとかアパートとかできると、どうしてもまだまだ使えるのによそに移っていかれるっていう傾向があって、片っぽではそういうところにも入れないという方もおられるので、セーフティネット住宅だとか、それから本当に安価で安心して住めるというところをやれば確保するためには、そういう手だてが必要じゃないかなっていうふうに思いますけど、どうでしょうか。

○西野委員長 西村住宅政策課長。

○西村住宅政策課長 今、実態のところの数をちょっと把握し切れてないところではございますけども、市営住宅にも今、減らしていった後にもストックとされる住宅が何戸か残ることと、あと、これからやはり、先ほども言われたとおり、民間のアパートでありますとか、こちらのほうも余っている状態になりますと、これはちょっと希望的観測になっちゃうのかもしれませんが、全体的な家賃が下がっていく。そして住宅の先ほど申し上げたような保証人であるとか、そういったところの支援策が充実されていって、全体として住宅のほうの確保を進めていく、そういうふうな考えでおります。以上です。

○西野委員長 錦織委員。

○錦織委員 結局は安価でというところがやっぱり一番ネックになると思うんで、そういうところを市としても今、補助する制度があるとか、高齢者だけじゃなくて、若者の入居だとかっていうことについてもぜひ検討していただきたいと思います。要望です。

○西野委員長 ほかにございませんか。

渡辺委員。

○渡辺委員 さっき答弁があったかもしれないんですけど、民間の賃貸の空き家率っていうのはどれぐらいあるんですか。

○西野委員長 西村住宅政策課長。

○西村住宅政策課長 空き家率ですね。すみません、ちょっと今、率はちょっと分からないんですけども、民間の空き、賃貸向けの空き家っていうのが6,000戸ぐらいあるという、合計ですけども。

○西野委員長 渡辺委員。

○渡辺委員 それで令和7年度から11年度、長寿命化、エレベーター等やられるんですけど、これ大体、予算的にはどれぐらい必要だと考えておられるんですか。

○西野委員長 西村住宅政策課長。

○西村住宅政策課長 7年度、8年度に50Rの2棟の改修工事になるんですけども、今まだちょっと精査中なんですけども、6億ぐらいの金額になろうかなというふうに。

○西野委員長 渡辺委員。

○渡辺委員 いや、私が伺ってるのは5年間、11年度までにどれぐらい必要かっていうこと。

（「あっ、5年、失礼しました。」と西村住宅政策課長）

○西野委員長 西村住宅政策課長。

○西村住宅政策課長 今こちらの長寿命化実施のスケジュールに書いてある工事の概算ですけども、全て実施しますと5年間で18億3,000万円、これにつきましてはもう既に終わっている工事の分もございますけども、令和2年度から11年度までなので、5年間の抜粋をちょっとつくっておりませんでして申し訳ないんですけども、10年間で18億円という数字でございます。

○西野委員長 渡辺委員。

○渡辺委員 これ明らかに後半の5年間のほうが多いように見えるんですよね、戸数が。まあまあ、まあいいです、いいです。

それで、用途廃止の場合、232戸が耐用年数オーバーですよ。それは全部含まれますか。

○西野委員長 西村住宅政策課長。

○西村住宅政策課長 耐用年数を過ぎる住宅につきましては、用途廃止のこの候補の中に含まれております。

○西野委員長 渡辺委員。

○渡辺委員 何か分かりづらいんだけど、そういう線引きはないっていうことで、例えば木造で残るのがあるのかと、もうほとんど耐用年数過ぎてるんだけど。

○西野委員長 西村住宅政策課長。

○西村住宅政策課長 今回お示ししております、こちらの（3）の表の中には廃止住宅のことは含まれておりません。廃止につきましては、別途経費がございまして、一番下の（5）366戸廃止するというのがございますけども、こちらの中の費用につきましては、先ほど申し上げた18億円の中には入っていないということでございます。

（「ちょっと分かりづらい、答弁が。」と渡辺委員）

（「別途費用がかかるっちゃうことだね。」と声あり）

○西野委員長 伊達都市整備部長。

○伊達都市整備部長 長寿命化のこの金額の中には、廃止予定のもの、これは全く入ってないです。というのは、そういう修繕とか、入られとるとこの最低限のことはするかもしれ

れませんけれども、基本的には廃止予定のものには手を入れないっていうところではあります。

○西野委員長 渡辺委員。

○渡辺委員 そういうことを聞いてるんじゃないくて、私が言いたいのは、366戸の中は、耐用年数が過ぎてるっていうのは資料には232戸あるんで、それは全て含まれてますかっていうことを伺ってます。

○西野委員長 西村住宅政策課長。

○西村住宅政策課長 366戸の中には、耐用年数が過ぎているものを全部入れております。

○西野委員長 渡辺委員。

○渡辺委員 それで、これまでのあれとは違うんだけど、錦織さんたちと合ってくるのは、ちょっとその金額が18億円だか20億円か分かんないけど、それで直すのがいいのか、民間がある程度もう空き部屋がたくさんあるんで、それに対してその金額で補助していくほうがいいのか、その検討はされたんですか。

○西野委員長 渡辺委員。

○渡辺委員 もっと言うとね、だんだん人口も減ってくると、市営、県営が民業圧迫になる時期が来るんじゃないかっていうことです。だったら、直して使うより、その18億円だ、20億円っていうのは使って、民間のアパートなり一軒家なりを補助を出して市営住宅並みにするっていうことも検討されたのかどうかっていうことです。

○西野委員長 西村住宅政策課長。

○西村住宅政策課長 今ちょっと現在この工事をするパターンであるのと、民間のやつに全部補助した場合のちょっとシミュレーションっていうのはできていない状況でございます。それで、大きな工事につきましては、今回の河崎の50Rの2を最後に、あとはもう安全確保でありますとか住民の方の利便性、エレベーターの改修でありますとか、その辺りを中心にやっていこうというふうに考えております。以上です。

（「まあいいや。」と渡辺委員）

○西野委員長 中田委員。

○中田委員 今までの議論と関連してくると思うんですけど、今回の今説明を受けとるっていうのは、今、長寿命化計画だね。だから、今あるもので使おうとするものを健全にメンテナンスして長寿命化図って使っていくっていう計画だね。

先ほどから出とる高齢化の進捗だとか高齢単身世帯の増加傾向だとかっていう流れの中で物事を考えるときに、一方で、要は人口減少って一口で言うけど、一番公的な部分で考えていけないけんのは、生産年齢人口が減少するっていうことだね。要するに税金を払ってくれる人が減少していく中で、一方では、こういう公的に支えなきゃいけない人が増えるっていうことをどう考えるかっていう考え方が根底にないといけんと思う。それを生産年齢人口のところで全部支えれって言われても、なかなか難しい部分があるから、さっき渡辺委員が言われるような合理的な公的資金の使い方っていうのを考えていけないけんと思う。

この長寿命化計画を考える際に、全体の公的な住宅ストックを長期展望でどう考えてシフトしていくかっていうことを考えていかんと、その上では、さっきも出たように、民間

のストックも含めた考え方も踏まえて、長期間の住宅ストックの計画をやっぱり考えておいて、その中で長寿命化計画が、例えば10年スパンなり5年スパンなりで、どういうふうに移行していくかっていう組立てをやっぱり説明してもらわんと、市のこれからの住宅の考え方っていうのが分からん、見えにくい。で、今みたいな話になってくると。だけん、単に今あるものを長寿命化していきますよってということだけではなくて、やっぱりどういふふうに公的なストックと、それからその民間のストックを活用して、そういった社会ニーズにに応じていくかっていうことを、ぜひ住宅政策としては考えていただきたいとは思いますが、その辺についてはいかがですか。

○**西野委員長** 西村住宅政策課長。

○**西村住宅政策課長** 先ほど委員から言われました民間のストックと今の市営住宅のストックと、それを網羅した計画を今後立てていかなければいけないというふうに認識をしておりますので、今回の計画は長寿命化計画なんですけども、先ほど言われた両方を網羅した計画をちょっと考えていきたいというふうに考えます。以上です。

○**西野委員長** 中田委員。

○**中田委員** ぜひね、その全体の長期的なスライド、どういうスライドしていくのかっていう住宅施策の長期計画、ストック計画っていうのもいいかな、従来の住宅ストックの公的なものをきちっと組み立てるのは、その裏づけになる財政っていう問題がついて回るので、実行可能な財政のその考え方に基づいた住宅ストック計画をやっぱりつくり上げてもらって、そこは手が伸びない部分で民間をどういうふうに位置づけていくのかみたいな、その辺は、ぜひつくっていただきたいというふうに、示していただきたいということは要望しておきたいと思います。よろしくお願いします。

○**西野委員長** 伊達都市整備部長。

○**伊達都市整備部長** 今回あくまでもちょっと半期の見直しということでさせていただいてるものでございます。今、委員がおっしゃられた民間の活用、次の計画には確実に反映させていかなければいけないということでございます。そのやり方として、今セーフティネットっていう形をさせていただいてるんですけども、議会でもちょっと答弁をさせていただいたりしたんですけど、大家さんのやはり意向っていうのがいろいろ問題になっというところもございます。そういったところで、大家さんに対してもいろんなちょっと手当をさせていただきたいというところで、今セーフティネットの拡充とかいうことも考えております。それから、民間も借り上げなのか、買い上げなのかっていうようなことも次期にはちょっと検討させていただいて、次期計画には、それは答えられるような、今おっしゃられたようなことが答えられるような計画にさせていただきたいということで思っています。以上です。

○**西野委員長** ほかにございませんか。

吉岡委員。

○**吉岡委員** いいですか。

(「ほかにないか、聞いてから。」と渡辺委員)

○**西野委員長** ほかに1回目の方ございませんか。

○**中田委員** ちょっともう一つ要望、さっきのことに加えて、今の答弁を受けて。いいですか。

○西野委員長 はい。

○中田委員 それでね、さっき言った今後の住宅ストックの考え方の中で、当然その廃止の跡地利用のもんでふわっと思うけど、その廃止だけの話ではなくて、例えば今も、私が聞いている話でも現行の市営住宅で、例えばですけど、独りで、独居で住んどって、3DKはそんなに要らんっていう人がおおなあだが。荷物が増える一方で処分も困るし、だから、もう1DKでいいっていうような人も結構耳にするんですよ。それで、もうちょっとその数をたくさんやって、できるだけ共有スペースをつくってグルーピングしたほうが、さっき介護の話もありましたけど、効率性の高い住宅っていうのも今後は必要じゃないかっていうようなことを住んでる人から聞くこともあるんです。ですから、だから、余計に今後の住宅ストック計画っていうのは、やっぱりどうスライドするのかっていうことを考えてほしいということの趣旨も含めて言いましたんで、そのことはよろしくお願いします。以上です。

○西野委員長 吉岡委員でよろしいですか。

吉岡委員。

○吉岡委員 今、中田委員が追加で言われたことも、私もまさにそのとおりだと思っておりまして、今回の長寿命化計画で民間賃貸住宅を市営住宅として借り上げる必要性は低いというふうに評価されたことは、こちらに関しては私は評価をしています。余っているから、それを使えばいいという発想ではなくて、今、中田委員がまさに言われたように、実際、住宅確保要配慮者向けの住宅というのは、例えばお食事は皆さんで提供して取る、でも、個別のスペースはお手洗いも全部小さくコンパクトにまとまっていて、それによって家賃を安く抑えるというようなことをされているので、今、余っている民間施設をそのまま使ったところで、多分そういったニーズには応えられない、その中で先ほど申し上げたのは身元保証人がいらっしやらない方は市営住宅で引き受ける、そこに役割があるのではないかということを申し上げたので。事前の聞き取りでも、中田委員がおっしゃったような、長期的なすみ分けとか市営住宅の果たす役割みたいなものは、計画のどこに書いてあるんですかっていうふうに伺ったんですが、住生活のほうにも今のところ、そういった方針はないということなので、私のほうからも、そういった民間住宅の果たす役割、市営住宅の果たす役割というのを長期的な視点で見た計画というのを盛り込んでいただきたいなと要望をしておきます。以上です。

○西野委員長 ほかにございませんか。

〔「なし」と声あり〕

○西野委員長 以上で全ての報告案件が終わりました。

都市経済委員会を閉会いたします。

午前10時34分 閉会

米子市議会委員会条例第29条第1項の規定により署名する。

都市経済委員長 西 野 太 一