

○ 委員長

続きまして市営住宅について江口委員の質疑を許します。

○ 江口委員

153ページに市営住宅の見直しの方向の中に①で、老朽化の激しい一戸建て住宅については順次用途廃止、そして②で用途廃止する一戸建て住宅については現入居者に払い下げを行うとあります。そしてまた、現入所者が払い下げを希望しない場合は民間譲渡するとあります。これの対象となる市営住宅はエリア的にはどこの部分になるのかお聞かせ願えますか。

○ 建築住宅課長

今委員がおたずねの住宅につきましては耐用年数を過ぎています古い住宅が対象でございますが、勝盛住宅が昭和24年から26年建設の分がございます。それから緑ヶ丘住宅が昭和24年の建設でございます。木造であり老朽化が著しいと、それから、大きいところでいきますと旧穎田町の石丸団地の一部ですかね木造がございます。大まかなところではこのあたりでございます。

○ 江口委員

現入居者に払い下げ、そのときの価格体系はどうなりますでしょうか。

○ 建築住宅課長

価額体系につきましてはまだ試算等していませんのでお答えできません。

○ 江口委員

いまお話にあった住宅についてはある意味一等地の部分もございます。はたしてそのまま払い下げをしてという部分がいいかどうかについては十分な検討が必要であると思います。その点について計画策定まで、しっかりとした議論をやっていただきたいわけですがどうでしょうか。

○ 建築住宅課長

老朽化の著しい先ほど申しましたような住宅につきましては用途廃止をしていくということでいっていますが、公有地としての有効利用を図る所存ではございますが、不要不急の土地といえますか物件につきましては売却処分ということも考えてまいりたいと思っています。また、合併前におきまして団地の一部を部分的に払い下げた物件等もございます、さらにこの地区の住宅には大幅に増改築等が行われている住宅も散見されますことから、用途廃止後は払い下げの検討も必要であると考えています。

○ 江口委員

不要の部分について民間譲渡、これはですね、当然のことだと思えます。ただしそのときにあまりにも安い値段で現入居者に払い下げとなると、それこそ市民の財産である部分の有効理由という部分で、本来そぐわない点が出てくるかと思えます。その点についてきちんとした配慮をしながらやっていただきたい。そのことをお願いいたします。

○ 委員長

次に、川上委員の質疑を許します。

○ 川上委員

153ページの見直しの方向5点のうち、3番目なんですが高齢社会が急速に進展する中、市営住宅の建替え等を行う際には可能な限り高齢者、障がい者福祉住宅の併設等を検討しながらバリアフリー化の促進など高齢者、障がい者に配慮した安心安全な市営住宅を整備するというふうになっています。高齢者、障がい者福祉住宅の併設というところが分かりにくいので説明をしてください。

○ 建築住宅課長

世帯人員に応じました適切な規模の住宅の供給とか、先ほど言われました障がい者、高齢者等の身体状況に応じた住宅の供給を図るために住み替え制度とか入居制度などを区分するとと

もに空き住宅の高齢者、障がい者設備仕様住宅への改善等にも取り組むことも重要な課題であると考えています。また、住宅の居住性能及び世帯の状況に応じた適切な家賃負担となるような多様な住宅困窮者に対しても世帯の状況に応じた的確な施策の提供も必要であると考えております。

○ 川上委員

この間、建替え住宅の場合ですね、それ自身がバリアフリーになってるので特段に高齢者用とか障がい者用というのは無いんですか、それ自身が対応していますという説明を聞いたことがあるんですね。このところがそのレベルではなくてさらに踏み込んだバリアフリーを行うということなのでしょうか。

○ 建築住宅課長

今言われますように、最近この何年か建設しています住宅につきましては既にバリアフリー化をして車椅子でも対応できるところまで考えた住宅を建てるようにしています。今後につきましては状況に応じた適切なそういう身障者向け老人向けというようなものを考慮したものをより考えた住宅をしていく必要があるということで思っています。

○ 川上委員

それはハード面でのバリアフリーなんですよ、住み替えを容易にするとかソフト的なことも言われたように思いますけど。今の建替え、例えば久世ヶ浦みたいな、最近の県営住宅と同じでしょうけど、あれよりも踏み込んだハード面の工夫が行われるという意味ではないんですか。

○ 建築住宅課長

現在、身障者向けといえますか車いす対応になっています住宅が旧庄内町の大坪団地の中に一戸ございます。今後はそういうものについてもやはり必要性があれば検討していく、一つの事業の中で検討はしていかなければならないかなと思っていますが、先ほども言いましたようにある程度バリアフリーという形で造っています、それから住み替えとかいう問題につきましては、ある程度今、旧市営住宅につきましてはそういうバリアフリーになってる部分が少ないということで住み替え等につきましても実情に応じた対応は考えていかなければならないなということは思っています。

○ 川上委員

例えばドアを、引き戸と、車いす対応ではこれがいいと、そういうことですねハード面で言えば。それで、一度お話したことがあると思うんですが、高齢者の方の場合ですね、心のバリアフリーというか、高層の建替えになりますでしょ、あれ自身はハード面はバリアフリーなんですね、しかし心にバリアが出来てしまうと、とにかく戸を閉めると何をしてるか分からないと、孤独死が県営でも市営でも増えてきてる、気がつかないという状況なので、これを少し本当にお金が掛かるかどうか、出来ないかどうか、よく踏み込んで研究したらいいと思うんですが、土地は無いことは無いですからね。高齢者が地面に足がつく生活ができるようなそういった隣近所が容易に声を掛け合えるような、高齢者ばかりでなくて、高齢者、若い人、子どももいるというような、そういう工夫を一つ一つ積み上げていくのが大事ではないかと、最近つくづく思うわけです。

それから指定管理者の導入の問題です、④にあります。住宅の管理運営において指定管理者制度が馴染むのかというふうにはずっと思っているんですよ。飯塚にもきたかと思ってるんですけど、どういうイメージでおられるのか、どういうメリットがあるのか、デメリットがあるのか、ご検討されてると思うので聞かせてもらいたいと思います。

○ 建築住宅課長

指定管理者制度については現在検討を重ねているところでございますが、どういうメリットがあるのかということですが、一番に考えられるのはサービスの向上といえますか、入居者に対して、ある程度、経費の削減、事務の簡素化につきましては専門の業者のプロポーザルによ

りまして、我々の考え方と異なる専門的な立場からの提案が期待できるものと考えています。

○ 川上委員

経費の削減について言えば90%とかいうような乱暴なやり方をされると思います。それで、ただ指定管理者制度を導入していくと、私が心配しているのは住宅課が廃止になるのではないかという心配をするわけです。なぜ、住宅課がなくなるのが心配かというと住宅は福祉ですから、そういう面で市営住宅を捉えて建物さえあればいいというのではなくて、空間そのものをつくっていかないといけないでしょ、そういう仕事出来るのはやはり全体の奉仕者である公務員がきちんと絶えず毎日毎日見て、なにかあったらすぐ手を差し伸べるというのがいると思うんです。やはり指定管理者では行き届かないと思うんですよ、それが一番心配です。狭い意味での行革の観点から言えばね、指定管理者にどんどん出せば職員が退職しても補充しなくて済みますからね、そういうことになるんだけど、もう本当の自治体の力は弱まるばかりですよ、という心配をするわけですよ、どう思われます。

○ 建築住宅課長

指定管理につきましては、今いろいろと協議をしているところがございますが、家賃の決定とか、入居の決定、これは市でなければ出来ないようになっていきます。それで、指定管理に出す業者さんに出来る範囲と出来ない範囲がございますので、そのあたりの調整等がありますし、今後も訴訟関係とかそういう形でもいろいろ家賃の問題につきましては必ず住宅の課が無いと出来ないような部分もございますので、何もかも指定管理者にお願いするものではありませんのでご了解をお願いします。

○ 川上委員

考慮すべき事項に3点挙げられています。民間施設との「合築」とありますが、合わせて建築ということでしょうけど、私はこれを読めません。これはどういうことをイメージしてるんでしょうか。

○ 建築住宅課長

これは、合築（がっちく）という言い方になると思いますが、民間施設等との合築といいますのはある程度共同の住宅といいますか、市営住宅もあるし、ある程度民間の住宅も併設するとかそういうところからもやはり、それとか店舗を兼用するとかいうようなところも他市町村に見受けられるところもございます。そのようなこともやはり考慮すべきではないかということで、今後の住宅施策として、そういうものも考えていくべきではないか、視野に入れていくべきではないかという形でここに書いています。

○ 川上委員

住都公団がよくやってきたんですよ、1階2階は公共施設で上は住宅ですよ、洗濯物も干せないというような感じだったんですよ、だからそういうことかと思えますけど。

それからPFIですね。150ページの③、これは成功してる場所ないでしょ、住宅のPFI、それでそれを承知の上で検討するのかと、驚いているんです。どこか見習ってやろうとしてるんですか、それとも何かこういう政策投資銀行、そちらのラインからでも提案があったのかね、どうかなと思って、おたずねします。

○ 建築住宅課長

PFIの手法につきましては日本では平成11年9月にそういう法律が出来まして、政府や地方自治体に本格的に導入されている手法でございます。それで成功した例があるのかということですが、ちょっとネット上で調べたんですが大体今12くらいのプロジェクトといいますかPFI事業を調べて中では大阪の分ですね、そういうものに関しては現在進行中ということで、大阪府堺市ですかね、市営住宅では2つくらいそういう事業で展開しているようです。それでPFIにつきましては私どもも内容的なものがまだ詳しくございませんので、これは今後の検討課題ということですのでこういう手法でやるということではございません。こういうこ

とも視野に入れた中で今後の住宅施策を検討していくということでご理解願いたいと思います。

○ 川上委員

これはもう内部で検討してですね、検討するまでも無いというふうにすべき手法だろうと住宅については思います。この質問を終わります。

○ 江口委員

委員長すみません、関連でお願いします。

○ 委員長

はい、江口委員。

○ 江口委員

今、お話しがあった合築、そしてPFIについてなんですが、私はこれについてはしっかりと検討して、ぜひやっていただきたいと思っております。そしてもう一つ、見直しにあたって考慮すべき事項の①の後段のほうですね、高齢者等の利便性も考慮しながら中心市街地の空地対策、活性化対策の一環として中心市街地への移設等々という下りがございます。現在、中心市街地活性化の議論をしておりますが、いまだに火災に跡についても手付かずになっております。どういう方向性になるかが決まっております。ぜひ、経済部のほうについても、この部分をしっかりと考えたうえで、建築住宅課のほうと議論をしていただきたいと思っております。やはり、中心市街地活性化といったときに、住む人がいないと、そこに消費する方がおられないと、商業は成り立ちません。そして、今回のまちづくり三法の改正などのお話しもさせていただいておりますが、ある意味、核をきちんと作ろうというお話しでしたよね。既に投下している資本を有効に利用しようという形であります。ぜひ、その点について考えていただきたいと思っております。

もう一点、住宅に関しましては、私自身は管理戸数をもっともっと減少させる必要があると思っております。今でも、他の同様な自治体と比べると非常に多い戸数となっております。ただし、その部分が、ある意味、限られた方々に対するサービスになっている部分だと思います。例えば、近隣にある同じようなアパート等と比べて下手すると2万円家賃が違うところとかあるわけですよね。そうすると4年で100万円違うわけです。そうしたら、出られないですよ。それこそ、くじに当たった人が得をするというところになります。そうではなくて、住宅に困窮する方々に対してきちんと、公平にやる手段は何かというものを考える、例えば管理戸数を減らすことで浮く部分を、逆に手当等々という手段もあり得ると思っております。ぜひ、そういった部分を考えていただきたい。また併せて、この住宅については、今あるところで再編をするのではなくて、見直しにあたって考慮すべき事項に書いてあるように移設も十分に考えていただきたい。そのことによって、今あるところの有効利用等があり得ると思っております。その点について、計画の策定までまだまだありますので、このままのストック総合活用計画、この進行ではなく、大幅な見直しをお願いしたいと思っております。

○ 委員長

ほかにありませんか。川上委員。

○ 川上委員

申し訳ありません、教官住宅のことについて質問を漏らしておりました。教官住宅については、非常に愛情のある記述があります。それで、大学を誘致する時に、飯塚市と大学との関係で、何か文章、あるいは口頭で、教官の住宅については市が責任を負うというような約束でもあったのかなと思うんですよね。言っておりましたので調べられたと思います。どうだったでしょうか。

○ 産学振興課長

九州工業大学を誘致する際に建設するという協定はございませんでした。教官住宅につきましては、本市が学園都市づくりの中で市内の教官の定住促進を図るために、政策的に整備をし

たものでございます。

○ 川上委員

恐らく、こういう時代ですから、大学の教官の方といえども生活苦は押し寄せているだろうと思うんですよ。そういった方々はそういった方々なりの支出があるでしょうから。とは思いますが、ただ、今までどおりのような形で市が支援するというわけにはいかなくなっているという事情もあると思うんですよね。だから、この分野で市が財政削減できる場所があると思うんですよ。それで、大学に行ってきちんと話しをして、ここまでは出来ない、こういうふうにして行革をやっているんだという話しをしてきてもらえませんか。どうですか。

○ 産学振興課長

ここに、154ページに具体的な内容を記載しておりますように、教官住宅のあり方につきましては、今後、大学関係者と協議を行うことにいたしております。教官の定住促進策ということにつきましては、今後とも検討する必要があるということは考えております。

○ 川上委員

要するに、市の財政出動をこの分野で減らせるようにできないかと言っているんです。最初からあきらめないで、言えばいいじゃないですか。高齢者支援関係でいえば、問答無用で風呂をやめるとか、それだけのことを言うくらいですから。お風呂の利用者よりは大学の先生方のほうが経済的立場はまだ強いでしょう。だから、削減ですよということで相談したらどうですか。隣のまちに引っ越すとか、なかなか言わないでしょう。どうですか。

○ 産学振興課長

ここに記載しておりますように、「大学には現入居者等への移譲をはじめ」ということで、そういった内容を含めた中で検討するようにしておりますので、ご理解をよろしく願いいたします。

○ 川上委員

もう、くどくは言いませんけど、財政出動が削減できるようにするという事なんですよ。で、移譲とか言ってますけど、これも有償なのかどうなのかとも書いてないし、この分野で財政効果を生むということで、丁寧に相談したらどうでしょうか。それは要望しておきたいと思います。終わります。

○ 委員長

次に、都市公園・児童遊園・開発遊園・その他の遊公園について、川上委員の質疑を許します。

○ 川上委員

156ページに施設及び面積が書いてあります。施設管理費が1億4千万円あるわけですね。市財政への圧迫になっているだろうと私も思います。そこで、どうするのかということなんですけれども、私は一番大事なことは、住民の合意と思うんです。それで、この住民の合意の量り方をどういうふうに進めるつもりなのか、お尋ねしたいと思います。

○ 都市計画課長

校区ごとの自治会長の会議に出席しまして、そこで公園の今後のあり方、管理のあり方などの説明を行いまして、必要か、また利用度等を聞きながら、また現状とか利用度合いあたりのアンケートも取りながら行っていく方法が、良い方法ではないかと考えております。

○ 川上委員

私は、住民合意、住民の共感、納得を得られる取り組みを進めるためには、そもそも公園の役割をどう考えるかということも大事です。観点としては、一つは情報公開と思うんです。市はこういう考え方です、と。包み隠さず、きちんと丁寧に情報公開していくのが大事だと思います。それともう一つは、時間をかけることじゃないでしょうか。飯塚市の行政というのは、ものすごくスピードが速いんです。自分たちでもわからないくらいスピードが速いでしょ。

だから、市民がついていけないことが多いと思います。ですから、この二つの点を進めることが大事ではないかなと思うんです。

その際に、具体的な問題なんですけど、草刈りをしてもらいたい、できないという要望が出てることが多いと思うんですけど、草刈りの回数を1回増やすとどれくらい費用が増えるかということなんですけど、計算されたことがあると思うんですね。どれくらい増えますか。

○ 都市計画課長

今のあれですけれども、帰って詳細に調べればすぐわかる話なんですけど、今、いくらかという数量までは把握しておりません。

○ 川上委員

どうしてこんなことを言うかというんですね、160ページの見直しの方向の三番目に、「削減できた経費の一部は」という書き方で書いてありますけれども、削減できなくても、仮に、草刈りをきちんとやりますというような点だとか、それから遊具の管理、努力されてて、全国的にはいろいろ事故があつてるのに飯塚では防止されてますので、努力はされてると思います。それで、遊具の管理、それからトイレの清掃、こういうのを進めていけばいくほど経費削減の方向に市民の皆さんの努力を期待できるのではないかなというように思ったりしました。

それから、地域で駐車場が足りないところがあるんですね。それで、例えば開発遊園だとか、公園としての必要性がないところなどは、駐車場として地元管理で使わせていただくというようなことは考えられないですか。

○ 都市計画課長

開発遊園などは、今、言われましたように、公園としての利用がほとんどなく、荒地に近いような傾向にあるところについては、今、委員が言われましたように、地域の駐車場であったり花壇だったりというような、他の目的の利用は、自治会長なり隣組長あたりと協議しながら、可能なことであろうかと考えております。

○ 川上委員

それから、災害時のことなんですけれども、これだけ公園の箇所数が書いてありますけれども、災害時の避難場所になっている公園はどれくらいあるのでしょうか。

○ 都市計画課長

今、総務課のほうで災害の指定箇所の指定を検討されておりますけれども、私のほうに何箇所指定されたという答えはまだ来ておりません。それで、もう一つ、種類として災害公園という様式の公園があるんですけれども、飯塚市にはそういった公園もございません。

○ 川上委員

もうそろそろ終わります。総務課のほうはわかりますか、この避難場所指定の公園は。

○ 総務課長

今、手元に資料がございませんけど、地震等になった時に、逃げ込む場所として指定をしていたかと承知をしております。