

令和元年度（第2回）北九州市公共事業評価に関する検討会議 議事録

日 時：令和元年11月5日（火）
10：40～11：40
場 所：北九州市役所本庁舎（5階）
プレゼンルーム

1 事業内容説明について

・【事前評価2】丸山団地市営住宅整備事業

～事業課より資料6に基づき説明～

2 内部評価結果について

～事務局より資料8に基づき説明～

3 質疑応答について

（座 長）

それでは委員の皆様、ただ今の事業課及び事務局からの説明につきまして、ご意見、ご質問等があればお願いしたいと思います。

（座 長）

○簡単な確認ですけれど、建て替え後の家賃は所得に応じて、現状と同じような水準で維持されるのでしょうか。それとも、建て替えに応じて少し上げるということも検討されているのでしょうか。

（建築都市局住宅整備課）

●家賃につきましては、国のほうで算定基準を定めておりまして、その中で、新築後何年という項目がございます。一番大きいのは床面積によって家賃が上がっていくのですが、現状で言えば1万円～2万円くらいの家賃で丸山団地は収まっているのですが、それが約1万円程度上がります。

（座 長）

○1万円上がる。

（建築都市局住宅整備課）

●面積によって家賃は変わってまいります、2万円～3万円の間くらい。

（座 長）

○その点の、住民に対する説明はなされているのでしょうか。

（建築都市局住宅整備課）

●はい。

（座 長）

○それについては、ほぼ合意されている。

(建築都市局住宅整備課)

●はい。そうですね。

(座 長)

○はい。わかりました。

(構成員)

○少し趣旨でありますとか、内容とは離れますけれど、今日、現地を見させていただいて気になりましたのは、隣接する県公社のところと、公民館のところだと思います。見たところ、あの場所は一体的に運用されているところだと思いますし、かつ、外から見ても同じもののように見える中で、都市の形成をしていくという観点に立った時に、この事業だけを見るとこれが最適のように思いますが、県公社と公民館の土地をどう使っていくのか。県公社の土地も北九州市の土地とのことです。そこを少し考えたほうが良いのではないかと思います。資産価値をやはり大事にしていきたい。これは強く思いました。

事業のためにフローとしてお金をどう調達するかということに走りがちですけど、資産価値というのは、具体的には北九州市のアセットである資産が、土地の切り方によって大きく変わってくるということだと思っています。今の計画ですと、建て替えをする土地だけを見れば、敷地面積と建物がこうなりますということは分かるんですけど、将来 207 棟を売るとおっしゃっていますが、道路付けが良い土地とのことです。土地としては細長い土地で、いい値段では売れません。一方、県公社や公民館の土地まで含めて考えれば、もっと上手く土地を切ることができると思いますし、今回の敷地についても、道路付けが悪くない形で北九州市に残すことができると考えております。建て替え計画の時期というところだけを判断基準にするのではなく、少なくとも近隣の土地を含めて、より資産価値が高まるような計画を長期的に立てていただきたい。そうしないと、非常にこの土地もつたいないんじゃないか、非常にこの土地かわいそうだという風に思いました。ちょっときつめですけど、今日の意見としてはそういったところです。

(建築都市局住宅整備課)

●ご指摘はごもっともでございます。我々も事業担当課ということでバトンを受けたところもありますが、ご指摘の通り、県公社と公民館はまだ使用してはいますけど、県公社と公民館の敷地などについては、建て替え時期だけ見ていたところもあります。そこについては反論できない状況ではあります。今後、市営住宅の集約建て替え事業はまだ出てまいりますので、検討に際しては、ご指摘いただいた点を踏まえたくて考えていきたいと思っております。

(構成員)

○公民館の部分を、今回の建て替えて、中に入れていくということはどうでしょうか。

(建築都市局住宅整備課)

●公民館と合築ということでしょうか。

(構成員)

○はい。公民館の土地が空き、かつ、県公社の土地はいつか帰ってくるとすると、地形がすごく良い土地が残る。それから 207 棟を最終的に売るとなると、その後の利用であったり、良いまとまった土地を売ったりすることができれば、資産価値も全然違いますし、今回の土地にも道路付の良い、区画の良い土地が残るので、将来 70 年後に仮に建て替える時にも、全然違う絵姿になると思うのですけれども。

(座長)

○それと、緊急車両の動線を考えると、少し大回りになっているというか、県公社と公民館のところに、ある程度太い道路があると、緊急の状況において、早期に車両が進入できるということも併せてメリットがあると思いますけれど、そこも含めていかがですか。

(建築都市局住宅整備課)

●集会所は、団地の集会所を設けてはいます。おっしゃる通り、公民館は市営住宅のものではないですが、合築というのは少し、我々の発想にはなかったということでございます。

緊急車両につきましては、道路が大きくなれば入りやすいということもございます。今は、消防と協議をして、なるべく緊急車両がうまく入れるよう工夫をしているところでございます。

(座長)

○合築という案を検討するとして、設計を変更されるというのは可能なのでしょうか。

(建築都市局住宅整備課)

●市営住宅のボリュームとして、日影の関係で精一杯の高さとなっておりますので、これに加えてさらに施設を増やすとなると、大きく変えていかなければいけないということになります。

(座長)

○つまり、建物の更なる高層化は厳しいということ。

(建築都市局住宅整備課)

●はい。

(構成員)

○あそこは、7階以上は建ててはいけないのですか。

(建築都市局住宅整備課)

●いいえ。日影の関係で、民地のほうに、日影をある一定の時間内に抑えなければいけない、住居地域ですから。

(座長)

○周辺住民に対する配慮ということですよ。

(建築都市局住宅整備課)

●それと、別棟で立てればということですが、現在、駐車場もギリギリの数字でして、敷地としては少し余裕がないのかなということです。

(構成員)

○この土地のことは、もう計画されているでしょうから難しいと思うのですが、建て替え時期という概念と、お金をどうするかということだけで判断するのではなくて、持ってらっしゃる資産を大事に、それが最終的に税外収入につながってくるのだと思います。この建て替えを通じて、北九州市の財産が毀損するようなことになってしまったら、元も子もないと思います。ほかの土地をやられる時には、余った切れ端がどう売れるかではなくて、どういう切り方にすれば高く売れるのか、その結果として税外収入が増えるのか、市営住宅として継続する土地の資産価値

は維持されるのか、そういった視点は持っていただきたいという意見でございます。

（建築都市局住宅整備課）

●今後も集約建て替えは行ってまいりますので、いただいた意見は参考にさせていただきたいと思えます。

（座 長）

○それでは、ほかに何かありますでしょうか。

（構成員）

○まず、財政負担の平準化というところで、PFI ではないということについて、もちろん PFI がすべて良いというわけではないですが、公共施設は、『北九州市公共施設マネジメント実行計画』に基づいてやってらっしゃるわけですよ。これまでと違うのはマネジメントという視点が入ったということ。今回の計画だと、今までと何が変わったのかと。先ほど、資産価値というお話が出ましたが、そういうことを考えていくことが、マネジメントとして、時代とともに流れが変わってきたところですので、十分にお考えいただきたいと思えます。ただ、もちろん財政負担のこと、例えば交付金が入る等は、市にとって大きなものだということはよく理解しているのですが、そういった国の仕組みも、うまく働いていないなど感じるころでもあります。そこを言っても仕方ないところではありますが、マネジメントで、限りある資産・財産の中でよりよく、効率的に使っていくということで、住宅整備課だけでなく、他課と一緒に一体化・複合化して考えていくことが、まちづくりにつながっていく重要なことだと感じていますので、引き続き、こういう案件に関しましては、住宅整備課だけでなく、一体的に考えていただきたいと思えます。

2 点目も、住宅整備課だけで考えるものではないですが、公営住宅は、低廉な家賃で低所得者へ住んでもらうものであると、では何故そのようにするのか北九州市として考えていくべきなんじゃないかと思えます。民間の住宅に住むのが難しいから、そこに住んでもらおうということになるのですが、ただ、こういうやり方をしていると、一生涯ここで過ごすというような状態になっていないのでしょうか。本当に、それがその人たちにとって厚生を上げるようなことなんですかね。これも国のほうの絡みもあるので市だけで解決できるようなことではないですけど、所得の制限があると、労働インセンティブを阻害するような形になっていないですかということも、今回の現地視察をさせていただくと感じることでした。若いうちにそこに住んで、給与が上がると所得が増えると違うところへ、というように回っていくような世界を公営住宅が始まった当初は考えていたんだけど、そうはならなかったというところで、制度的な問題はなかったんですかね。必ずしも、そこにずっと住むということが、その人たちの厚生を上げることにはならないんじゃないかということで、他の福祉政策も含めて、考えていく必要があるんじゃないか感じたところですよ。

この案件に関しては、こういった予定、戸数でやるということに関してももちろん異議はないですが、これを決めるにあたって、今までの入居者にアンケートを取って、新しく 118 戸作りますが、移転希望が 94 戸。この方たちももちろん重要だと思えますが、この方たちのために新しく建てるという構図が、本当にそれって公的にやることとして、ベストなのかベターなのかわかりませんが、どうなんですかねということですよ。市としても大きな枠組みでどういう風にやっていったら厚生を上げていくかといったところでお考えいただく必要があるところに来ているんじゃないかと思えたので、また次の案件にはそうした視点を入れていただくとよいのかなと思えます。以上です。

（建築都市局住宅整備課）

●新しい視点のお話になりますけれども、最初のご指摘につきましては、まちづくりの視点で、

今後対応していくというということで検討したいと思います。

それから、公営住宅制度のお話でございますが、マネジメントをやるときに、施設の保有と直結するわけですから、それをいかに減らすかというところについて、今ご指摘いただいたような議論もありました。やはり施策対象者を、従来の制度で線を引くと今ぐらい持つておく必要があります。ただ、人口も減っていくのでそれに応じて減っていくのですが、北九州市の場合は、政令市平均を大きく上回るということもあって、市の体力としてどうなのかというお話もございました。その中におきましては、今住んでいる方がおられますので、その方との調整も当然出てまいりますけれど、空き家が増えているということもありますので、空き家を活用してのセーフティネットの役割分担をどうしていくかということで、そこについては引き続き検討をしております。具体的には、公営住宅のハードとしてフォローするのはある程度絞っており、今以上に厳しくなります。なかなか労働インセンティブという見方からすると厳しくなるのですが、最も厳しいところは市としてサポートしていく必要があると思います。そして、それを超えるある程度成長の見込める成長階層につきましては、民間活用をして期間限定でやるとかですね、そのことも今、考えているところでございます。

昔からあった公営住宅制度を、市として未来に向かって持つていくのが妥当かどうか、マネジメントの視点の中で検討していることでございますので、引き続きやってまいりたいと思っております。以上です。

(構成員)

○はい。ありがとうございます。

(構成員)

○市営住宅は、年収によって入れるという話ですけど、年収が上がった場合は出なければいけないのですか。

(建築都市局住宅整備課)

●はい。段階がありまして、ある程度少し年収がオーバーだと、強制力はないですが勧告して、出て行ってくださいねという話になります。さらにそれを超えて収入超過者となると、強制的に出てくださいということで、移転をしてもらっています。

(構成員)

○それは、住民税とかの税金を払う段階でわかるということですか。

(建築都市局住宅整備課)

●毎年、所得申告をしてもらいますので、その申告によりまして、超えているか超えていないかを把握しております。ですから、それに応じて退去勧告をやっているという状況です。

(構成員)

○わかりました。

先ほどからの構成員のお話はごもっともだなと思ったんですね。門司は特に坂とかが多くて、なかなか良い立地条件の場所がないにもかかわらず、丸山はすごく良い土地だなと思ったんですね。門司港駅にも5分で行くようなところだから、すぐもつたいないなということを感じています。

新しく118戸できて、94戸前の方が入られて、残りの24世帯新しく入ってこられるということで、それはもちろん公募されるのですが、若い世代の人に入ってもらいたいと思うんですよね。今住まれている方の世代別のことを伺ったんですけど、やはり年配の方が多くと

いうことを伺いました。年配の方が住まれたら非常に地の利もよく、便利だということもあるのですが、団地の活性化、にぎわいを考えると、ある程度年齢をさげて若い世代の人に入っていたくような特例はないんですか。やはり公平じゃないといけないですか。

(建築都市局住宅整備課)

●今回は7団地のマネジメントということでやっておりまして、今回、まだ動いていない上本町団地というのがございます。上本町団地も、建物をこのままでは維持できない状態になっていますので、それをどうするかということがございます。全体を見てみますと、余っている住宅が出てきていますので、上本町の方をできればそちらへ移して、余剰地については、段差はあるのですが、道路に接しているところはある程度面積がありますので、そこを売却していきたいと考えております。ですから、公募ということではなくて、建て替えのための住居として確保したいと考えております。

若い方の問題については、他の団地でもございまして、祭りが維持できないなどの問題があります。我々としても、新婚世代が入りやすい制度をいろいろと準備しているんですけど、なかなか結果として追い付いていないという状況です。ご指摘いただいた点は、市営住宅行政の大きな課題となっております。

(構成員)

○団地は新しいのができて、住まれている方は既存の方だと少し思うところがありますよね。

(建築都市局住宅整備課)

●階段がないような団地だと上のほうの階でやはり空きが出るので、そういうところは募集してもあまり入らないケースがありまして、そういう場合に限って言いますと、单身でも若い方が入れるとか、留学生でも入れるとか、そういう例外的な取り組みを今年の夏から始めたところがあります。それは例外というところでやっておりまして、一般的にはご説明差し上げた通りでございます。

(構成員)

○県外から移住される方の枠のようなものをつくって、団地自体が活性化するような、世帯構成を考えていただけるならありがたいなあと思いました。

(座長)

○この事業は、集約建て替え事業となっておりますので、少しまちづくりという視点は入れづらいと思いますけれど、ご指摘の点というのは非常に重要な点ですし、居住誘導地域に入っていますので、そういう政策ができるのであれば配慮する必要があるのではないかなという感想は持っております。先ほどの若い世代の件は、政策の問題だと思っておりますので。

(構成員)

○資料7の事業内容のところ、118戸建築とありますよね。今3団地で186戸ある中で118戸を建てるとするのは、68戸も減るとのことですよ。そうすると、入りきらない人がいるのではないのでしょうか。いらぬ心配かもしれませんが、今余っているところと、新しいところに入らないという人を加味してこういう数字になっているのでしょうか。

(建築都市局住宅整備課)

●そうですね。基本的には、集約建て替え対象の入居者の方には皆さんどこかに入っていたくような準備をしないとイケないものですから。

(構成員)

○では68戸分なくてもみんな入れるよということ。

(建築都市局住宅整備課)

●皆さんに理由があって、この際、息子さんのところに行くので出ますよということや、家賃の関係からとかいろいろな関係で他の団地に移動したいという方もいらっしゃいます。

(座長)

○そういうところを見越して、戸数を設定されているということですよ。

(建築都市局住宅整備課)

●意向調査を入居者の方にはさせていただいております。

(座長)

○逆に言えば、想定よりも残ってしまうということも有り得るんですよ。

(建築都市局住宅整備課)

●それがないように、建て替え戸数の計画はしております。

(構成員)

○新たに入りたいという人のことはあまり考えていないのでしょうか。

(建築都市局住宅整備課)

●そうですね。今回は建て替え事業ですので。それと、公共施設のマネジメントとしてやっておりますので、集約して管理戸数を減らしていくという大きなところもございますので、基本的に一般入居の方はあまり考えておりません。

(構成員)

○例えば、八幡西区に住んでいてやっぱり門司に住んでみたいと思う人もいるのではないですか。

(建築都市局住宅整備課)

●ご指摘の通り、計画戸数としては従前の居住者をベースに考えていくんですが、市営住宅は、平均居住年数は20年近いですが、3万3千戸持っていますと、年間一定数の空きが出ますので、そういう中に新しい世帯を入れていくということ。ですから、こちらの団地についても従前の居住者が退去して空き家が出たら一般に出していくということになります。

(座長)

○ひとつは、景気の状態も多少影響すると思っております。現在、そこそこのところを推移していますよね。これが、またリーマンショックのようなものが起こった時に、所得の低い方の人口が増加する可能性が出てくる。そのところで、ギリギリのところ戸数設定をされていたら、大丈夫なのかなということ少し思います。つまり、景気循環をどう見るかということだと思います。

(建築都市局住宅整備課)

●政令市で見ますと、北九州市は、倍率の面では関東圏に比べるとかなり入りやすいですが、た

だ、誰でも彼でも入れるわけではないということでございます。一方で、立地がいい住宅に集中する傾向がございますし、言い換えると、立地が悪いと、なかなか応募がない住宅もあります。ですから、そのバランスをどう見るかということ。我々としては、今後の課題としてあります。

(座長)

○それと、後は地域バランスといえますか。これは門司の中で完結している話になっていますけれども、他区からの移入というのは想定されていないのでしょうか。

(建築都市局住宅整備課)

○特段その分をあてがうことはやっておりません。これまでの実績の中での募集戸数ということでやっております。年度によって募集できる戸数に偏りはありますけれど、押しなべて変わりはありません。利便性が高いところに集中するという傾向はありますが。

(構成員)

○聞けば聞くほど悩ましいなと思いつつ聞いていますのですが、最初に構成員から話があったこと、この時点で変えることは難しいと思うのですが、公共事業評価の流れで言えば、これについては今日初めてここにかかるということになりますよね。一定の計画を作っておかないと、ここにかけれないので、実は計画の時点で、まちづくりの視点というのはもっともって入っていないければいけなかったのではないかという話だと思います。その辺り、まちづくりの視点で言えば、事業課だけでなくもっと他の課と連携してやっていくことになると思うのですが、そこをどのように工夫できるのかということが、実は、理想論として言わせてもらいますが、委員会か何かでやらないと、そう簡単にはいかないのではと感じています。専門的な知見が必要となりますよね。そこまでやらないと実際のところは難しいのではないかと思います。それをどう担保するのかというのは難しい問題ですよ。感想と要望に近い意見です。

もう一つが、また新しいものの耐用が70年。70年必要なのだろうかということ。今のように縮小の話をする、ひょっとすると今後は30年で手放していいようなつもりで作るやり方もあるのかなと思います。そのようなやり方を一回検討してもよかったのではないかと、という感想もあります。これも、制度的な話を含めて、すごく難しいと思いますが、本来そういう視点もあってよかったのではないかな。

あと一つ、駐車場が結構な数ありますよね。これで莫大な面積を取るのですが、これは一軒につき1台なのでしょう。

(建築都市局住宅整備課)

●駐車場の台数は、戸数の70パーセントくらいです。

(構成員)

○これは、2台目を借りる人は現状ではあるのですか。

(建築都市局住宅整備課)

●あると聞いております。

(構成員)

○2台目の値段を高くするという考え方もあると思います。居住誘導区域内で、できるだけ車を使ってほしくないところであれば、駐車場代を高くするとか、それが無理なら2台目を高くするとかしながら、駐車場に大きなスペースをとるよりは、まちとして使っていったほうが良いという考え方もあると思います。それも、今から何年も先の話をしているので、その辺りの融通はま

だ効く可能性はないでしょうか。公共交通を使ってほしいと居住誘導区域では言っているわけですから、車に対してとても便利ですよという風にならない仕組みと、先ほど収入制限の話もありましたが、2台目については住宅敷地外で借りることや、あるいはそもそも民営住宅への転居につながるような方法として、車から少し考えていく方法があるかもしれないと思いました。

(建築都市局住宅整備課)

●駐車場のところから申し上げますと、7割ということで、空いたところの利用として、他の団地でもあるのですが、例えば、福祉サービスを受ける方に対して自治会として借りて利用するというような、地域で使うというやり方もやっております。そのように、地域として使うやり方は今後もやっていきたいと思っております。

それから、年数の話ですが、70年はフィックスされますので、我々としても残す戸数をいくらしにしていくかということで、20パーセント落としていく中で、今回の丸山団地は残ったほうの団地となりますので、適切に管理ができる場所での計画ということでやらせていただきたいと思っております。

それから、以前の段階から検討するべきではないかということについては、事務局のほうとも意見交換しながら、やってまいりたいと思います。

(構成員)

○今回の議論とは関係ないかもしれないですけど、駐車場料金というのは周辺の相場から行くところのようになっているのでしょうか。どのくらいの設定をする予定なんですか。

(建築都市局住宅整備課)

●4,500円くらいです。

(構成員)

○その地域からするとどうですか。

(建築都市局住宅整備課)

●やはり安いと思います。

(建築都市局住宅整備課)

●周辺の市営住宅の駐車場料金を参考にして取ろうということになっています。民間の駐車場よりは安いです。

(構成員)

○駐車場の考え方をどう考えればよいのかはわかりませんが、先ほどのように2台目という考え方もありますし、そもそも1台目も、あくまで公営住宅は低所得者に対して低廉な家賃で提供するものなので、駐車場は相場でとるべきなのかどうなのかというところは私もわかりませんが、その辺りも議論になるべきところだと思いますよね。

(座長)

それでは、各委員の皆様から様々なご意見をいただきましたが、ここで一つ確認をしておきたいことがございます。

基本的に当該事業をこの計画で進めていくことに対して、ご異議、ご意見などありませんでしょうか。

< 異議なし >

異議なしということで、ありがとうございました。

それでは、当該事業につきましては、この計画どおり進めていくことを前提とした上で、検討会議としての意見を整理したいと思います。

構成員の皆様からいただきましたご意見をまとめますと、基本的に賛成ということですが、その理由としましては、

- ① 老朽化、耐震性が不足しているところがあること、
 - ② 市の公共施設マネジメント実行計画による、管理コストの縮減ということが課題になっていること、
 - ③ そして、市全体での住宅のセーフティネットの機能を果たしているということ
- 以上から、事業を進めていくことについては同意したいと考えております。

また、いくつかご意見が出ましたのでまとめさせていただきますと、

- ① 土地資産価値の増大の観点から、土地を一体的に開発するために、県との事業連携を引き続き、働きかけをお願いしたいということと、緊急車両の進入経路とも関わってきますので、進入経路について配慮いただきたい。
- ② 空き家等の民間住宅の活用や、若い世代への対応といった政策的なことについて、他課との連携を深めながら、集約事業ではありますけれども、まちづくりの視点やコミュニティの形成と強化という点から取組みを引き続きお願いしたい。
- ③ 敷地に占める駐車場の割合及び駐車場の料金について、引き続き慎重にご検討をお願いしたい。

ということでございます。

このような意見を「公共事業評価に関する検討会議の意見」としたいと思いますが、いかがでしょうか。

よろしいですか。

< 異議なし >

異議なしということで、これらを検討会議の意見としたいと思います。

ありがとうございました。

なお、具体的な記載内容につきましては、座長である私がお預かりいたしまして、事務局と調整させていただきますがよろしいでしょうか。

< 異議なし >

本日の会議資料及び議事録につきましては、後日、市のホームページに掲載することといたします。議事録につきましては、私が事務局と調整させていただきたいと思います。

それでは今後の予定につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

只今、構成員の皆様からご了承いただきましたとおり、「丸山団地市営住宅整備事業」につきましては、計画どおり事業を進めさせていただきます。

今後の予定といたしましては、本日の検討会議の意見を踏まえまして、市の方で「対応方針(案)」を決定し、市民意見の募集、パブリックコメントの手続きに入らせていただきたいと思います。

以上でございます。

(座 長)

ありがとうございました。

それでは、これで本日の検討会議を終了いたします。

皆様、大変、お疲れ様でした。