

別記様式（第5条関係）

会議録

会議の名称	令和7年度 第4回 福津市営住宅審議会				
開催日時	午前・ 午後 1時 30分から 令和7年 11月 5日(水) 午前・ 午後 2時 30分まで				
開催場所	福津市役所 2階 中会議室				
委員名	出席委員 田上会長、芳賀副会長、中野委員 武田委員、大庭委員 欠席委員 なし				
所管課職員職氏名	総務部管財課長 木原秀和 総務部管財課主幹兼管財係長 田沼悟志 総務部管財課管財係長 池田明子				
会議	議題 (内容)	・市営住宅長寿命化計画(素案)について ・その他			
	公開・非公開の別	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開			
	非公開の理由	—			
	傍聴者の数	1名			
	資料の名称	・第2期福津市営住宅長寿命化計画(案)			
会議録の作成方針	<input type="checkbox"/> 録音テープを使用した全文記録				
	<input type="checkbox"/> 録音テープを使用した要点記録				
	<input checked="" type="checkbox"/> 要点記録				
	記録内容の確認方法 文書決裁				
その他の必要事項	福岡県住宅計画課住宅指導係の藤井係長がオブザーバーとして参加				

審議内容 (発言者、発言内容、審議経過、結論等)

議事進行 田上会長

1. 挨拶

はじめに田上会長より、挨拶及び傍聴者の入室の案内を行った。

2. 計画(案)に追加した2項目について

計画案 66 ページから 70 ページに追加した「(項目 6) 長寿命化のための事業実施予定一覧」 「(項目 7) ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出」について、事務局から説明した。

(田上会長)

住宅計画課から藤井オブザーバーに来ていただいているが、今の説明についてコメント等はないか。LCCを出す時は、建設費、除却費等、単価の根拠を示す必要はないのか。

(藤井オブザーバー)

LCCについては、通常どおりの手順で算出されているという印象。バックデータとして近隣の建設コストなどを基に出すことが多いと思うが、これはコンサル等が持っていたデータから算出されたのか。基のデータの把握はされているか。また、それは直近のデータか。

(事務局)

コンサルに出してもらった数値です。数字の根拠については、コンサルから聴いています。コンサルが持っていないかった数値については、古いデータを使用したものもあると聴いています。

(藤井オブザーバー)

建設費にしても工事費にしても高騰が続いているので、できるだけ最新のデータを使用した方がよい。しかし、なかなか近隣のデータが集まらないということであれば、その中でもできるだけ直近のデータを使われた方がよいと思う。

(田上会長)

体感的に記載されている建設費が低いという印象があるし、除却費も200万円弱というのは現実的でない気がする。LCCの組み立て方はよいと思うが、数字が気になる。何を参考にしたとか、何月時点での調査から推計したとか、その旨の記述を設けてはどうか。

(藤井オブザーバー)

福津市でなかなか最近の建設がないので、そこから金額を持ってくるのは難しいと思うが、まずは今出されているのがどこから持ってきた数字か詳細確認し、妥当性の検討をされたらよいと思う。直近のデータがなければ、現在価値化してみたり、デフレーター的なものをかけて今の物価に合った建設費に補正してみたりといった手法もある。

(田上会長)

いずれにしても、注記を入れて根拠を示していただければよいと思う。

(事務局)

事務局で確認して、基データが古いということであれば何らか検討します。

(大庭委員)

66 ページの実施予定一覧中、五反田団地の照明 LED 化が約 10 年後に入っており少し遅い気がするが、前倒しはしないのか。外壁改修と LED 化はセットでないといけないのか。

(中野委員)

電灯が壊れるたびに 1 個 1 個照明を LED 化していくば、何年かで全部 LED に替わるということにはならないのか。

(事務局)

必ずしも外壁改修とセットでないといけないということはありません。外壁改修工事の際は、照明を取り外して改修工事を行うと聞いているので、その時に施工するのが合理的ではないかと考えています。しかし、かなり先にはなってしまうので、実情に応じて個別に施工することや LED 化工事自体を前倒すことについても、検討の余地があると思います。

3. 計画(案)の修正、追加等した箇所について

前回までの会議の中で各委員から意見をいただき、今回修正・追記等を行った以下の箇所について、事務局から説明した。

- ①19 ページの表「市営住宅の入居状況」に実質稼働戸数欄を追加した。
- ②23 ページの表「入居世帯収入状況」収入分位の金額を追加した。
- ③1 ページの図「計画の位置づけ」内に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」及び「住宅セーフティネット法」を追加した。
- ④88 ページ(資料編)に団地ごとのアンケート結果を追加した。
- ⑤25 ページ 10 行目を「災害等の需要動向に対応した~」に改めた。
- ⑥26 ページに「(3)耐用年限を経過したストックについて」を追加した。
- ⑦65 ページに「5-6 計画期間中における事業実施」を追加した。
- ⑧64 ページの図中(道路斜線制限検討)内の数値を一部修正した。

4. 計画(案)全体についての質疑

(藤井オブザーバー)

以前の審議会で、会長から「59 ページの住戸プラン例について、単身世帯向け 1LDK(35 m²)は小さいのでは」という話があったので確認したところ、公営住宅法の公営住宅整備基準では、単身者向けは 25 m²以上、住生活基本計画の誘導居住面積水準は単身 40 m²以上、最低居住面積水準では単身 25 m²となっているので、非常に小さめではあるが、基準を破っている訳ではないと言える。ちなみに、県営住宅で最も小さいタイプが約 42 m²だった。単身用として無理はないが、若干小さいという印象。

(田上会長)

やはり誘導居住水準をクリアするというのが自治体としての良識だと思うし、あくまでも今はモデルプランなので、例えば「35 m²から」や「35 m²以上」と記載するなど、少し工夫していただければと思う。

(事務局)

記載方法を検討します。

(田上会長)

先ほど説明のあった 25 ページ 10 行目の「災害等の需要」という部分について、災害自体に需要がある訳ではないので、言い回しが少し気になる。読みやすくなるように検討してほしい。

(事務局)

承知しました。

(武田委員)

何箇所か修正が必要と思われる所以、ご確認いただきたい。

- ①目次ページの最終行「選定」が誤っている。また、先ほど追加された 65 ページの案内記載がない。
- ②6 ページ 11 行目に、人口のピークは「令和 16 年の約 72,000 人」とあるが、同ページ下図「人口の推移」では令和 16 年の記載がなく、令和 17 年がピークに見える。もし令和 16 年がピークならば、図にも令和 16 年を載せた方がよいのではないか。
- ③9 ページ 2 行目の記述は「平成 2 年」となっているが、下表中では「平成 12 年」となっている。
- ④11 ページ 2 行目は「令和以降」ではなく「令和元年以降」と記載した方が分かりやすい。また、同ページ文章は「借家」、図では「貸家」となっているので、合わせた方がよいのではないか。

（事務局）

①③④については、ご指摘のとおりですので、確認し修正します。
②については、市の他の計画との整合性も考えなければならないので、令和16年がピークという推計は変えられません。また6ページの図「人口の推移」は5年に1回の国勢調査の基準年をベースにしている関係で、5年に1度で書かざるを得ません。そこで、6ページ11行目の令和16年人口を「約72,000人」ではなく、推計実数「72,031人」に修正し、5年ごとの人口の推移は図のとおりだが、単年での人口ピークは令和16年という形でさせていただきたいと考えます。いかがでしょうか。

（委員全員）了承

（田上会長）

これから事務局で最終的な確認、修正をされると思うが、全体的な報告書としては、図や表にキャプション・通し番号を付けた方がよい。仕上げに入られる際に体裁を整えてもらえたと思う。

（事務局）

承知しました。

字の大きさや言い回しなど、本日ご指摘いただいた点以外も、事務局で今一度見直しをして、内容を変えない範囲で修正したいと思いますので、そこは一任いただきたいと思います。

（委員全員）了承

5. その他

（事務局）

本日いただいたご意見を踏まえて計画案を一旦取りまとめます。案として庁議に諮り、議会へ説明のうえパブリックコメント（令和8年1月10日～2月10日予定）を実施します。その中でいただいたご意見を計画に反映すべきかどうかを事務局で検討し、次回（最後）の審議会（2月下旬予定）でご審議いただき、再度庁議に諮ったうえで了承されれば計画完成という流れになります。次回（最後）の審議会では、答申という形で審議会としての意見を取りまとめていただくことになります。

他に質疑が無かったため、会長が会議の終了を宣言した。