

# 建設水道常任委員会記録

令和6年5月15日（水）午後1時08分～午後3時22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）

## ○市長等部局出席者（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 参考人招致

公益社団法人福島県宅地建物取引業協会副会長・前福島支部長 加納 武志 氏

### 2 参考人招致に対する意見開陳

### 3 調査のまとめについて

### 4 その他

---

午後1時08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。

地球温暖化防止など環境対策の一環として、今回の委員会から10月末までの期間は、ネクタイ、上着の着用は自由といたしますので、よろしくお願いいたします。

資料、令和6年5月15日参考人招致実施要領をお開きください。本日は、市営住宅の今後の在り方に関する調査の一環といたしまして、この後1時20分から福島県宅地建物取引業協会副会長、前福島

支部長の加納武志様を参考人としてお迎えし、（１）、民間賃貸住宅の現状から考える市営住宅の在り方について、（２）、市営住宅における市、民間との連携及び有効活用について、お話しいただくこととしております。

なお、赤文字にしている２か所のうち、出席依頼者の役職名については、前回の委員会でもお伝えしたとおり、参考人に確認が取れたものを入れております。もう一か所の聴取する意見の内容中、（２）につきましても、前回の委員会では（３）として民間賃貸住宅等と市営住宅の有効活用についての項目がありましたが、参考人との調整の結果、（２）に入れ込んで、同じ項目の中でお話しいただくこととしております。

また、意見開陳の時間についても、参考人との調整により、当初予定の45分から30分に変更しております。質疑は予定どおり45分ほど行うこととなっておりますので、よろしくお願いいたします。

改めての確認となりますが、本日の留意事項につきまして、参考人招致の実施要領２ページ、９、各委員に対する注意事項をご覧くださいと思います。①、参考人はあらかじめ依頼した事項について意見を準備して出席します。そのため、依頼した件以外の事項についての意見を求めた場合、委員長は委員の発言を制止することができますので、ご了承ください。

②、参考人招致は証人と異なり、委員から依頼して出席を求めるものですので、参考人に対し礼節を尽くし、追及するような質問をしないでください。

③、スムーズな議事進行にご協力をお願いします。

それでは、参考人招致開始まで暫時休憩いたします。

午後１時12分                      休      憩

---

午後１時16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。

本日の委員会は、市営住宅の今後の在り方に関する調査の一環として参考人の方にご意見を伺うため、福島県宅地建物取引業協会より副会長、前福島支部長の加納武志様にご出席をいただいております。また、補助員として、今野千絵様にも同席いただいております。ありがとうございます。

なお、本日の会議の進め方ではありますが、最初の30分で加納様から事前に依頼していた事項に関してご説明、ご意見をお述べいただき、その後の45分で質疑応答という形で進めてまいります。よろしいでしょうか。

では改めて、加納様におかれましては大変お忙しい中、本委員会のためにご出席をいただきまして、本当にありがとうございます。委員会を代表して心から御礼を申し上げますとともに、忌憚のないご意見をお聞かせいただきますようお願いを申し上げます。よろしくお願いいたします。

それでは、早速ご説明、ご意見をお伺いしたいと思います。

参考人の方のご発言をお願いいたします。着席のままお話しください。

(加納武志参考人) それでは、今日はよろしくお願いいたします。まず初めに、私、福島県宅地建物取引業協会の、県の副会長をやっている加納といいます。先月ちょっと支部長のほうは交代したものですから、今は県の副会長というふうな立場でいます。あと、今月、5月23日の日に県の総会がありますので、そこでは十中八九間違いなく会長のほうになると思いますので、よろしくお願いいたしますと思います。

それでは、早速始めさせていただいてよろしいでしょうか。

(沢井和宏委員長) はい、よろしくお願いいたします。

(加納武志参考人) 最初、多分レジュメにあると思うのですがけれども、私たち協会のほうがいわゆる住宅の要配慮者の一環である生活保護者のことについてちょっと書かせていただきました。これでは現在民間賃貸住宅も空室が多く見られるようになりました。実際問題、生活保護をこれから受給される方は、例えば保証人がいないとか、住所がないという、一番は住所がないという理由によって市営住宅の入居が認められない。そのため、单身の方につきましては私たち業者のほうの3万6,000円までの民間の住宅、こちらのほうを探しに来られまして、そちらのほうに入居すると。先に入居の契約を結びまして、お金が当然ないものですから、お金をもらわないのに契約を結びまして、そうすると住所ができるものですから。その住所を持って後づけで生活保護の申請を出してもらう。当然生活保護になれるかなれないかというのは事前に生活保護の課のほうで審査をやっていきますので、住所さえあれば生活保護を受けられますよという状態なのですけれども、市営住宅のほうに入って生活保護が受けられない、住居がないために市営住宅に入れないということなので、民間としてはそういう方に住所を提供して、本来お金をもらわないうちに入居はさせないのですけれども、生活保護という特殊な状況なものですから、後づけでお金が入ることをアパートのオーナーには説明して、それで認めていただいて、生活保護の方に入っていていただいて、生活保護としてきちっと今度は生活できるというふうな形で、今現在においても、いわゆる住宅要配慮者の一環である生活保護者の住所がない方につきましても、私たちのほうでそういう配慮をしながら市政のほうに協力をしているということでこの1番のところは書かせていただきました。

あと、2番の市営住宅、市と民間の連携、有効活用についてというところなのですけれども、タブレットのほうで別紙1ということで、セーフティーネット住宅のものが出てきていると思うのですけれども、一番最初のところには高齢者、障害者、子育て世帯、低所得者、これらを住宅要配慮者というのですけれども、タブレット多分別紙1のセーフティーネット住宅のご案内というページだと思うのですけれども、その1ページ、そこら辺にメリットということで、メリット1、メリット2、メリット3なんて書かせてもらっているのですけれども、この住宅セーフティーネット制度というのは国土交通省のほうが進めていまして、あと県のほうも進めていまして、福島市においてはこの7月から子育て世帯及び新婚世帯に限ってこの住宅セーフティーネット制度を使って家賃補助を出すということが決定して、多分7月に広報、募集開始ということで、8月が入居者との契約、10月から家賃補

助開始ということで、現状福島市においては新婚世帯、子育て世帯というところで進んでいっております。

この住宅セーフティーネットというのは、次のページに制度とはということでいろいろ書いてあるのですけれども、この辺は目を通していただければなと思います。

3 ページ、経済的な支援を受けられるということで国のほうは言っています。この3 ページにつきましては修繕補助金のことを書いてあるのですけれども、この修繕補助金というのは、今現在家賃補助金ではなくて専用住宅の修繕補助金というのを、3 ページ右側の専用住宅の下のほうに書いてあるのですけれども、改修費の補助ということで国のほうは設けています。ただ、福島県では唯一石川町のみがこの修繕補助金を出すということで、1 町だけです。福島県においては今1 町だけなので、先日県の担当者ともお話をしましたけれども、今のところ今年については4 件程度、4 世帯程度ということで県は補助金をつくって、石川町だけで今現状やっているのが現実です。

この表の真ん中辺に国による直接補助と地方公共団体を通じた補助って書いてあるところがあるのですけれども、地方公共団体の補助がなくても、改修費の3 分の1、全部これをやる場合には1 世帯当たり100万円程度、そうではない場合には50万円ということで、その修繕費の3 分の1は今も国のほうで、出してくれと言えば福島市においても国は直接出してくれます。ただし、国の3 分の1の補助金を使うと、専用住宅として10年間登録をしないといけないという縛りが出てきてしまうのです。その10年間については、一番最初のところに戻るのですけれども、要配慮者というのは要するに障害者、高齢者、子育て世帯とか低所得者、そういう人たち専用の住宅として登録をすれば、現状でも国のほうから改修費の3 分の1は出していただけます。ただし、人が入ろうが入るまいが10年間、入らなければ10年間空き家にしておきなさい、その代わり改修補助を出しますよというのが国の制度になります。それは3 分の1。

その補助金を今石川町がつくっていると私先ほど言いましたけれども、例えば石川町のように町が補助金を出した場合、表の地方団体を通じた補助というところなのですけれども、その補助率というのが3 分の2って書いてあるのですけれども、これは国が3 分の1で、石川町を例に挙げますと、石川町が6 分の1、福島県が6 分の1。6 分の1と6 分の1と国の3 分の1を合わせて3 分の2となります。市町村が改修補助金をつくった場合には、下のほうに、先ほど国の補助金を使うと10年縛りになるって私言いましたけれども、市町村が補助金をつくって3 分の2補助金をもらった住宅については、1 回目だけ要配慮者を募集すれば、例えば要配慮者が1 年で退去した場合、その次の募集からはおおむねもう専用住宅という縛りはなくなるので、逆に言うと一旦入ればあとは自由にほかの方に貸してもいいですよと、専用住宅ではなくて登録住宅、これ後からまた出てくるのですけれども、専用住宅から登録住宅に下ろしてやると、登録住宅というのは要配慮者プラス一般の人も入れてもいいという住宅になりますので、市町村が補助金をつくってくれば、1 回だけ要配慮者を入れればあとはもう自由にしていよいよというふうになりますので、民間としてはこういった補助金を市町村につくっ

ていただければ国の補助金、県の補助金とかも使いやすくなるというふうな形になっている制度でございます。

行ったり来たりしてしまって申し訳ない。あと別紙2というのがあると思うのですが、別紙2のところも、これ先ほどの別紙1とほとんど同じような形になっております。ただ、セーフティーネットの住宅というのは登録住宅と専用住宅と2つに分かれます。登録住宅というのは、ホームページ上でセーフティーネット住宅というふうに出ると、検索はできるのですが、いわゆる健常者を入れても要配慮者を入れてもどちらでもいいですよ、ただ登録をしておきますよという住宅になります。専用住宅にしてみると、そういった例えば改修補助金を使ったり、あとは家賃の補助金、そちらのほうをつくれば入れるというふうな形になります。表にはないのですが、福島市の子育て支援と新婚世帯に対してこのセーフティーネット住宅を使った補助金を今度7月から創設する、つくるというふうな形になっているのですが、その場合は専用住宅に登録しないとその補助金は受け取れないです。ただし、登録住宅に登録だけしておいて、登録住宅というのは要配慮者も一般の人も両方入れることは可能なので、例えば子育ての方がそこを借りたいと来た場合、後づけで専用住宅にしてあげればその子育ての方がセーフティーネット制度を使った家賃補助を受けられるという。それは福島市の今度つくった概要にも書いてありますし、県のほうも要するに登録住宅に登録しておいて、要配慮者、いわゆる要配慮者というのは福島の場合は新婚さんと子育て世帯という形になるのですが、その場合は一旦登録住宅にだけ登録しておけば、お客さんというか、借りたい要配慮者が来たときに、その方がこのセーフティーネット制度を使えるよというのが分かった時点で専用住宅に格上げみたいな形にしてあげれば補助金を使えるという制度なので、結構民間としても使いやすい制度、最初から専用にしてしまうと、要配慮者しか募集できなくなってしまうのですが、登録住宅にしておけば、別に要配慮者もオーケー、一般の方もオーケーという形での登録をしておいて、要配慮者が来た場合には専用住宅にすれば補助金を受けられるという制度なものですから、結構民間のほうも使いやすい制度にはなっています。ただ、結構登録するのが面倒くさかったりとか、いろんなあれはあるのですが、制度自体は私たちにとっても結構使いやすい制度であるというのがこの住宅セーフティーネット制度というものでございます。

住宅セーフティーネット制度というのはそのぐらいにしておいて、住宅セーフティーネット制度というのはそういうものだというふうな形で認識していただければと思います。別紙3は、これふくしまスタイルということで、今回福島市のほうで募集して決定したやつです。要するに設計、建築、管理、これを設計士と建築会社と不動産会社が一体となって建て替えの市営住宅を請け負うというものでございます。これは、ご存じだと思うのですが、今回初めて春日町の市営住宅のほうで、東栄物産と晃建設さんで組みまして、これを落として、今後、1階がたしか高齢者6世帯ぐらいで、2階、3階が子育て世帯6世帯ということでメゾネットタイプというふうな形で聞いているのですが、これがいわゆる建て替えのときに要するに建築関係とか管理関係というものを全て民間のほう

で行うというやり方になります。

別紙4というのを見ていただくとあれなのですけれども、これ実例としてちょっと持ってきました。これが岩手県の北上市のほうでやっているやつで、これは要するにアパートを全部借りますよという、4世帯以上の民間のアパートを市営住宅として全部1棟借りますよというやり方でやっているのが北上市で、ただ実際にこれはまだ借り上げた実例はないみたいです。ただ、こういうふうにやりますよということで、北上市の場合は1棟全部、要するに既存の民間のアパートを1棟借り上げるというふうなやり方でやったのが北上市になります。

別紙5、これは今度小樽市になるのですけれども、これは実際に借り上げた実例があるということで、一番は3ページの、ちょっと分かりづらいかもしれないのですけれども、一番最後のページ見てもらうと分かるのですけれども、1棟全部ではなくて1フロアを借りますよという。例えば1階、2階で2世帯、2世帯で4世帯のアパートがあって、たまたま2階だけ2世帯が空いていたと。とすると、1階には一般の人が入っています。2階の2世帯を市営住宅として市が借り上げる。そういうふうに見ていただくと分かりやすいと思います。当然それが逆であっても、1階が空いていて、2階に一般の人が住んでいても1階だけ借り上げると。小樽市の場合は、これは子育てということでやったのですけれども、これはピンポイントでどこからどこまでの町内会の範囲でそういうアパートがあったら上げてくれと、そうしたら子育て用に市が借りますよということでやった実例で、これは実際に借り上げて市営住宅として子育て世帯に貸しているみたいです。民間のアパートを1フロアだけ借り上げているというふうなやり方でやっているのがこの小樽市になります。

これ見ていくと、例えばですけれども、1ページ目の3番の借り上げる住宅の条件等とあるのですけれども、1ページ目の3番の借り上げる住宅の条件、そこの(4)番、建物の建築年が木造は平成21年以降、鉄骨の場合、準耐火の場合は平成11年、鉄筋コンクリートの場合は昭和49年以降、旧耐震の場合には耐震基準を満たすことが確認できる書類が要ということで、これは小樽市が勝手にということないのですけれども、木造は30年ぐらいが耐用年数だろうということで、これやったときに、15年間借りるものですから、平成35年まで、平成20年以降のやつで今借り上げるとすると、30年だとこの年数になると。準耐火構造は一応45年というふうに見ているものですから、ただ借り上げが準耐火とコンクリートの場合は20年間借り上げますので、そうであっても耐用年数的には長いので、これは勝手に決めているだけです。何か法律的な制度が変わったので、こういうふうになっているということではなくて、小樽市のほうで耐用年数を木造30年というふうに見ているものですから、そこから追っていったというだけみたいです。これ実際小樽市のほうに確認をしたらそういう回答でしたので、そういうことみたいです。

結局そういうのを見てみますと、いわゆる福島方式で、先ほど言った別紙3、これだと当然今までとは違って市が建てて市が管理するのではなくて、民間のほうで建てて民間が管理するというやり方なので、それはいいと思うのです。ただ、建ててしまったものはなくならないので、その辺をどうい

うふうに考えるかということだと思います。それで、あともう一個、セーフティーネット住宅というのは、一応10年間補助なのですから、例えば市営住宅を壊すので、セーフティーネット住宅から出ていってくれということに関しては、途中で資料に出てくるのですけれども、更新ができるというふうな形になっているのです。だから、例えば福島方式で建てるところからいくというのもいいのですけれども、私たち民間の不動産会社のほうからいえば、これをセーフティーネットと福島方式と、あとは小樽みたいな民間を1フロアずつ借り上げるみたいなものを組み合わせて、というのは建て替えるにすると、例えばですけれども、ある北のほうの市営住宅を取り壊すというときに、そこに建て替えない限りはそこに住んでいる人たちの要するに今までのコミュニティを守ることができないのですけれども、例えば小樽市みたいに小規模で借り上げる、もしくはセーフティーネットみたいに自分で探して近くのアパートに住んでくれとかというふうになると、市営住宅に今住んでいる方々の既存のコミュニティをそんなに壊さなくても近くに移ることができると思うのですけれども、福島方式のやり方にしても結局壊してそこに建てない限りは、今市営住宅に住んでいる方々は遠くに行ってくれという話になってしまいますので、であれば例えば南のほうのどこら近辺に小樽方式で何世帯ぐらい市営住宅として欲しいとか、あとはセーフティーネット制度を使って自分で探せて、そこに補助金を出して住んでいただくと。先ほど言ったように、セーフティーネット住宅というのは、市営住宅から退去した人たちには10年の縛りではなくて更新ができるというふうな形になっていますので、そうすると今既存の市営住宅に住んでいる方、数は少ないと思うのです。北のほうの市営住宅にしても今現状住んでいる方はごくごく少ないと思うのですけれども、少ないといえどもそこに住んでいる方々はその地域である役職をやっていたりとか、その地域のコミュニティがありますので、そういう今住んでいる方のそういった既存のコミュニティを守るためにセーフティーネット制度とか小樽方式みたいなものを織り交ぜて使っていけばよりよい市政になっていくのではないかな、そんなふうに考えますので、当然人口も減ってきますし、世帯も減ってくるのは目に見えていますので、全ての市営住宅を建て替えるわけにもいかないのですけれども、そうすると全てが建て替えられないということは、なくなっていく市営住宅もできてしまうということなので、ではなくなっていく市営住宅に住んでいる方の地域コミュニティはどう守るのだという話になってきたときに、何回も言いますが、セーフティーネット制度とか小樽みたいな小規模の借り上げによる市営住宅で手当てしたり、セーフティーネット制度を使って補助金で手当てをしたりというのを織り交ぜて住宅政策をやっていただければ、そこに住んでいる方々にもあまりご迷惑をかけないで市営住宅を減らしていくというふうなこともできるのではないかなと。借り上げの市営住宅につきましてはもともとが民間なものなので、特にセーフティーネット制度であれば返せば返ただけで終わりなので、いつでも数を減らしていけるというふうなメリットも市のほうにはあるのではないかなというふうに考えております。

住宅関係の集まりだと聞いたものですから、市営住宅はこのぐらいにしまして、あと別紙で私ちょっと1個配らせてもらった資料があるのですけれども、空き家についてということで別紙を配らせて

もらったのですけれども、ちょっと一言だけ、すみませんけれども、付け加えさせていただければと思います。先日新聞でも発表されていると思うのですけれども、日本で約900、多分1,000万戸ぐらいになってきていると思うのですけれども、空き家があるということで、実際に私たちが市街化調整区域でぶつかった事例です。①は北沢又なののですけれども、相続した土地に新築をしましたが、面積が広大で維持管理ができず、別の土地へ建築住宅を購入しました。しかし、相続した土地の草刈りの作業に1回約20万円、年間計60万円程度かかると。固定資産税が年20万円程度かかっているのですが、母屋とか倉庫とか、そういったものの片づけに約1,000万円かかると。調整区域なので、1軒に対して1軒しか建てられないので、売買金額も低いので、手つかず状態ですよというのが1番の事例です。

2番、これは荒井なののですけれども、新規道路が通ったために自分の店の前の交通量が減ってしまって、閉店をしましたと。大きい道路のほうに移って今は営業しているのですけれども、元の店舗が小売店ということで、同種しかできないので、キノコの例えば選定所とかに、ある程度の広さがあるので、キノコの選定所に使ったりとか、事務所に使ったりといっても用途変更ができないので、どうにもならなくてここも空き家のままにずっと残っているということで、調整区域の用途変更については非常に皆さん困っている状態があって、例えば空き家の店舗、荒井の空き店舗に住居を造りたいと、周りが全部住宅なものですから、住宅を造りたいといっても、用途が店舗なので、住宅に変更できないということがあるので、こちらも畑を壊して宅地にするのではなくて、もともとある用途、そのコミュニティが壊れない程度の用途変更というのは、逆に言うと市役所のほうで決めていただいて、この間については自由に許可しますよというような設定をしていただけるとどんどん増えていく空き家の解消の一つになっていけばいいのかなと思って、これ市営住宅の次の課題とちょっと聞いてはいたのですけれども、そんな事例が常に私たちのほうには来ていますので、こういったこともあるのだなというふうに思っていたいただければと思います。

では、説明については以上です。分かりましたかね。

**(沢井和宏委員長)** 大変よく分かりました。今の最後の問題も当委員会としては、この住宅のその次にやっぱりこういう問題がありますよということで、そっちも研究しなくてはならないねって話を昨年ちょっとしていた経緯もありますので、大変参考になりました。ありがとうございました。

参考人の方からのご説明、ご意見の開陳等は以上となります。

質疑応答を45分間の範囲内で行ってまいりたいと思いますが、ご質疑のある方お述べください。

**(小松良行委員)** ご説明ありがとうございました。住宅セーフティーネット制度に関心を持って拝聴いたしました。この中でちょっとお尋ねしたいのは、当然建物が今空いているところをそうした制度に活用するべく取り組むのですが、問題は入居あるいは退去に際する壁紙を貼り替えたり、設備を更新したりとか、こういった費用なんかは、これは指定した市が申請してもらうことになるのか、それとも大家さんなのか、あるいは仲介する不動産屋さんなのか、どういう仕組みになっているのですか。

**(加納武志参考人)** 福島市の例でいいますと、敷金とかそういったものについては全て個人負担、セ

ーフティーネットの場合は個人負担になっています。あくまでも家賃補助という形なので、例えば民間の4万円のアパートに入るとすると、最初の契約等は全部個人でやってもらうような形になります。家賃の部分についてだけ補助を出しますよというふうな形になりますので、当然退去精算なんかは今のところ個人でやらなくてはいけない部分になってきます。

**(小松良行委員)** 私は、かねがねこういった時代において、福島市が、借り上げ方式でもいいけれども、建てて、そこを取得して、そこを市営住宅に使うのだというよりは、住宅ストックを活用した市営住宅の在り方というのが今後目指す方向性なのではないのかなという基本的な考え方を持っています。そこにおいて、いわゆる民間の住宅ストックというのは今どんな状況にあるのでしょうか。要するに賃貸アパート、マンションというのは結構余っている状態なのか、そうでなければ、せっかくこういう制度をつくって入居を募集しても空きはないのだからということになってしまったら本末転倒なので、今現状の民間の住宅ストックというのはどんな状況なのか教えていただきたいと思います。

**(加納武志参考人)** いろんな分け方があると思うのですがけれども、既存の木造の古いものから現状新しいものもいろいろあるので、これちょっとあれなのではけれども、いわゆる借り上げてやっているような有名な会社のほうだと現状五、六%ぐらいが空きだと思います。民間のアパートに関しては、やっぱり2桁の空き、平均ですね。10%ぐらい。物件によってばらばらなので、何とも言えないのですが、いわゆる本当に市内に建っているような大手の住宅メーカーと管理一体にしている会社、ちょっと想像がついてしまうかもしれないですが、その辺ですと全体的に言うと、メーカーが借り上げているものに関して約五、六%の空き。ちょっと3月に改善されたというのが家賃大幅に下げて入れたというのものもあるものですから、その前は7%ぐらいが空き。その7%からいわゆる新しいところが増えると、当然古いところはその分空いてくるという、全体的な戸数がほとんど変わらないものですから、既存のアパートですと大体10%前後ぐらいの空きになっているというのが大まかな、正確に統計を取ったわけではないので、分かりませんが、先ほど言った大手の自分で借り上げて運営している会社なんかでは、それは数字的に電話で昨日確認した数字なので、5%、6%というのはまあまあ合っている数字かなと思います。

以上です。

**(小松良行委員)** ちょっと今回ご提示いただいたものとは違うのですが、いわゆる指定管理者制度導入によるといいますか、市の持ち物である市営住宅を民間事業者が指定管理者としてそこを管理運営するなどといった方式については、どのようなお考えをお持ちでしょうか。私はむしろそうした民間活力を導入すべきというふうな基本的な考え方なのですが、ちょっと今回のご説明からは外れるかもしれませんが、指定管理についてどのようにお考えでしょうか。

**(加納武志参考人)** 市営住宅の前に県営住宅のほうを要するに指定管理者制度というのをつくってやったのですが、こういう言い方は申し訳ないのですが、私たちの組合のほうでも県の住宅のときに入札したのです。ただ、何となく、門前払いということはないのですが、もう既に

決まっていたのをのせて入札させられたみたいな感じを受けたりとかするものですから、指定管理者制度自体というのは本当に細かく分けるのか、それとも一括管理とすると、逆に言うところある程度、言い方本当にいいのか悪いのかあれなのですけれども、出来レースみたいなのがでてきてしまうのかなというのがちょっと心配はあります。

**（尾形 武委員）** どうもありがとうございます。私もこういった民間アパートに関する国の補助があるということは知らなかったものですから、本当に勉強になりました。それで、セーフティーネット住宅、現在福島市内ではどのような事業者が登録しているのか。

**（加納武志参考人）** 登録は市役所のほうから通知が出てきて、実際全部登録しているのは大東建託さんと、あとはビレッジハウス、公団か何か全部一遍に買ったところがありましたよね、全国のやつ。敷金なし、礼金なしでゼロゼロ住宅なんてやっているとところがあるのですけれども、公団だか何か。その2社は全部のせています。ただ、おそらく大東に関しましては、これ直接大東建託に聞いたわけではないから、分からないのですけれども、登録はしますと、国のほうでつくった制度にゼロでは駄目なのということだと思えるのですけれども、ただ専用にはするつもりはありませんというようなことなので、補助金関係には該当してこないんで、ちょっとこれ各市町村がこういった補助金をつくってくると、今後どういうふうに動くか分かりませんが、一番最初は登録だけして終わっているというのが現状で、私のほうで今度市がこういうふうに動くのでということで進めて、ちょっとまだ実態は分からないのですけれども、皆さんが協力して徐々に、徐々に登録物件の件数は上げてきています。ただ、市のほうも、住宅政策課からセーフティーネットですとやりますよというのが本当に4月24日付で来ているのです。だから、まだ来たばかりなので、今後これから登録を増やしていくという段階で、連休に入る前に来たものですから、まだまだちょっとそういった意味では少ない状態なのですけれども、市のほうでこういうふうな形で動いてきたので、今後登録物件は協会としては増やしていく予定であります。ちょっと数字が言えなくて申し訳ないのですけれども。

**（尾形 武委員）** そういった意味では、今後の市営住宅の在り方も、やはり市そのものが市営住宅を造って皆さんに提供するという時代ではなくなりつつあるのかなと思ったのですけれども、かなり古い市営住宅、蓬萊もそうなのですけれども、空き家が目立つ、また4階、5階建てはエレベーターがなくて、これも高齢者には向かないというようなものも実際あるものですから、そういったことを考えれば、やはり民間の方と連携をして、民間も潤う、市の負担も少なくなるというような制度になるのかなと思ったものですから。例えば駅前のラヴィバレですか、あそこをお借りして、市が改築したりして提供しているのですけれども、そういったことがあればやはり市の負担も少なくなるのかななんて思いまして、今後こういった方向づけを民間の方が望まれるのかななんて思ったものですから。

**（加納武志参考人）** 先ほども言いましたけれども、例えばラヴィバレさんみたいに建築だけしていただいて、市が何十年というふうにそっくり借りると。あとは、先ほども言いましたふくしまスタイルということで建築から何から全部地元の業者で組んで、それを市がお金を出して造っていただいて、管

理まで全部やっていただくというふうな、ちょっとラヴィバレよりは一步進んだやり方になるのですが、けれども、どちらにしてもある程度の戸数を造らなくてはいけないので、いろんな制度を織り交ぜて、例えば、近くにも市営住宅があるのですけれども、非常に住んでいる方が少ないと。ただ、住んでいる方がやはり地域の何か役割をやっていたりとか、そういうこともございますので、例えばあそこをなくしてしまうというふうになった場合には、その方は違う市営住宅という、要するにまちのコミュニティから離れなくてはいけないので、全てふくしまスタイルとかラヴィバレスタイルとかというふうに決めないで、私たちとしてはそれを先ほど言ったようなセーフティーネットもしく、あとは個別に1フロアだけ、何年以降のアパートの1階部分だけを市営住宅として借り上げるとか、その辺を織り交ぜてやっていくと、戸数が減ったときに、例えばセーフティーネット住宅なんていうのはその人が出ていけば、借りなければそれはそれで自然に戸数は減っていくという形になりますので、ところがビルを造ってしまうと自然には戸数が減っていかないで、戸数を減らすことも自然にできるセーフティーネットとか、あと民間の借り上げもそうですよね。15年だったら15年たって返せば、そこはもう別に、もともとアパートなので、何ら続けてやることはないと思いますので、その辺はいろんなパターンを織り交ぜながらいったほうが、人口減少、世帯減少の時代に入ってきたので、今までみたいに人口は増える、世帯は増えるという時代にどんどん、どんどん造れば人は増えてきますよという時代ではなくなるので、いろんな制度を併用しながらいくのが一番いいのかなというふうに民間のほうでは思います。

**（尾形 武委員）** 我々も所管事務調査として市内の中央団地の市営住宅など、本当に一等地にも立地していますので、いろんな使い方があるなと思ったのです。そして、古くなった団地ですので、やはり改築にも相当お金がかかりますし、いろんな面で多方面にわたった利用の仕方といいますか、そういうのが必要であるし、やはり市営住宅のストックもある程度は国の制度によって持っていなくてはならないというようなこともありますので、いろんな面でやはり民間の事業者と連携をしながら国の制度をうまく使うということも大事なことなのかなと思いました。ありがとうございました。

**（三浦由美子委員）** 今日のご説明ありがとうございました。本当に全く知識のないところから初めてお聞きしましたが、とても分かりやすく、大変勉強させていただきました、ありがとうございました。やはり人口減少を先にお考えいただいた中でこういった提案をしていただくことは大変勉強になりました、新しいものを造るということは地域によってはもしかしたら活性化にもなるかなと思うのです。その中で今現在ある空き住居などを小樽市さんのように個別に、個々でというふうなところも、本当に末端的にはそういうことになっていかなければならないのかなというふうに私も理解しました。また、こういった建物でのアパート形式もしく、民間での一軒家的な住宅なんか、本来だと普通に考えると、市営住宅とかというふうにアパート形式のものと一軒家というふうな形だと、一軒家に住みたいというふうな感覚の方も結構若い方はいると思うのですけれども、今ある一軒家とかそういったものもそういう目線で市営住宅に、民間のものから市営住宅に移行という

のを、まとまらないのですけれども、そういったものも含めて今後自由に活用できる、市のものとしてというふうな形で買取りをしていくというのは、何と聞いていいか分からないのですけれども、そういうふうになっていってほしいなと思ったりするのですけれども、その辺はどういうふうにお考えですか。

（加納武志参考人）今言われたように、一軒家というか、戸建ての住宅ですね。

（三浦由美子委員）戸建ての住宅。

（加納武志参考人）戸建ての住宅というのも結構引き合い多いのです。一般的にも多くて、空きはそんなにないかなと思います。ただ、先ほど言ったように一戸建ての住宅を例えば、セーフティーネットに登録できたのかな。ちょっと私も勉強しなくてはいけない部分があるのですけれども、例えばそういうところをセーフティーネットとかで登録ができるのであれば、登録をして、逆に今市営住宅に住んでいて、これからなくしていかなくてはいけないような市営住宅に住んでいる方だと、民間の新しいのは結構高いのですけれども、平成の初めの頃とかそこそこ、10年、20年たっている一戸建てってそんなに高くはないので、逆に言うと補助金を出しながらそういう同じ町内の一戸建てに移っていただく、そういうのもありかなとは思います。私もちょっと勉強不足のところがあってあれなのですけれども。

（三浦由美子委員）どんどん人がやっぱいいなくなるというか、だんだん私の町内会も空き家が少しずつ増えてきているので、そのままほったらかしというのも、古いものは問題外でしょうけれども。

（加納武志参考人）戸建て住宅も登録できますって書いてあります。

（三浦由美子委員）その辺、先々の自分たちの生活を考えると、そういうふうにして有効活用していただいて、自分たちの新しい住みかというふうに考える方もいらっしゃると思うので、その辺も状況として皆さんに情報が行くといろいろと使い勝手もよくなっていくのかなと思ったりしました。どうもありがとうございます。

（小野京子委員）今日はどうもありがとうございました。市営住宅も随分古くなってきたのですけれども、下のほうは入っていて上のほうが空いていたり、蓬萊とかあるのですけれども、民間でそういう3階か4階、その辺をリフォームみたくして若い方向けに造り直して使うとか、下は住宅で上のほうは民間でいて、若者向けとか子育て向けに造り替えて貸すとかというのはどうなのですか。

（加納武志参考人）民間の住宅でもやはり4階、5階を階段で上がっていくとなると、なかなかそれは民間であっても難しく、逆に言うともともと民間の4階、5階建て住宅って大概エレベーターをつけてしまうのです。だから、既存の市営住宅の4階、5階部分だけを民間で使って、住居として若い人というのはちょっと難しいかな。現状私たち貸していて、やはり3階でもどうかするとちょっとと言われるので、いろいろやってみて、3階が限界かなという感じは受けます。

（小野京子委員）1階とかだったらいいですか。

（加納武志参考人）1階とかだったらそれは大丈夫だと思うのですけれども、こんなこと言っ

れですけれども、現状人がうんと減っている市営住宅ってうんと古いブロック住宅、ブロックで造ったような市営住宅だったりとか、そういうのがあるものですから、そこを民間でやるというのは、例えば福島方式みたいに最初から全部ぶっ壊して建てるというのだったらやる方がいるかもしれないのですけれども、現状あるやつを使うというのは非常に厳しいかなというのが私たちの意見で、申し訳ないのですけれども。

**（小野京子委員）** さっき空き家のほうでお話あったのですけれども、神奈川のほうで法人が空き家を買って、そこに高齢者の方がシェアみたいなので何人かでお住まいになるとかという、空き家の何人かで住むような、そういう政策というのはどうなのですか。

**（加納武志参考人）** 確かに東京とか神奈川のほうとか、いわゆる大都会のほうでは家賃が高いものですから、シェアハウスにして、個別の部屋にして家賃をうんと下げるといふようなことをやっているのですけれども、まだ今のところ福島辺りですと通常の戸建ても探せば4万円、5万円で借りられるので、ではシェアハウスにして、安いアパートを探すと2万円台なんていうのもあるものですから、そうするとあんまりシェアハウスというのはなじまないのかなと。ただ、外国人を当てにしたりとか、今工場とかに外国人が結構入ってきているのです。そういう外国人の方を空き家に例えば5室、大きい田舎の、田舎のと言ったら怒られてしまうかもしれないのですけれども、そういったところに外国人用に5人入れるとかという活用方法は今後出てくるかなとは思っているのですけれども、ちょっと一般の方を入れるには既存の家賃とシェアハウスの家賃の差がどうかなというので、東京のほうみたいに家賃がそれこそ通常のアパートでも10万円も20万円もしてしまうところだと、3万円、4万円で入れるというのは非常に魅力になってくるでしょうけれども、そこら辺がちょっと問題で、ただ今後そういった需要は出てくるのかなという気はしています。

**（斎藤正臣委員）** ご説明ありがとうございます。基本的なことなのではございますけれども、今福島市のほうでは市営住宅をこれからどういうふうにしていくのだという計画を令和12年度に向けてちょうど見直しているタイミングであって、市営住宅の管理戸数というものをどういうふうにしていくのだということを考えてはいけない、そういった時期なのです。その中で本当にどういう管理戸数を目指すべきなのかというところを我々も今所管事務調査でお話を聞きながら勉強しているのですけれども、当然著しい住宅困窮者と同じぐらいの戸数があれば理想なのでしょうけれども、その中でそれを福島市が全てやるということは当然無理ですし、民間の力も借りるべきだと思うのです。とはいえ今市営住宅の入居者数というのは大体全体の7割ぐらいにとどまっていて、老朽化も激しい。人口も減ったり、空き家が増えたり、民間の方がそうやってセーフティーネット住宅の仕組みを構築されてご努力されているという現状がある中、将来に向けた市営住宅の管理戸数というものをやっぱり市はこれぐらいやって、民間にはこれぐらいお願いしたいみたいな、そういった広い視点で考えていく必要が私はあると思っています、そのような計画を立てるときにうまく協会さんとお話を福島市が密にして、一緒に計画をつくるというようなスキームがあればすばらしいと思うのですけれども、現状どんな感

じなのかなと思って伺いしたいと思いました。

（加納武志参考人）県も市も私たち出しているのですけれども、要するに公的なそういった審議機関にほとんど入っていないのです。県は皆無。そういった公的ないろんな審議機関があるかと思うのですけれども、そういったものって不動産会社はほとんど入っていないというのが現状で、唯一今度新しく市の中心市街化の進めているやつ、街なか不動産、ああいうやつを立ち上げたときには声がかかるのですけれども、従来からあるものに関してはほとんどで、何か団体が決まっているみたいなのです。県のほうなんかだと団体が決まっていて、どこかの団体が抜けないと次の団体が入れないシステムになっていて、結局その団体が次から次へ行くものですから、結局新しい団体は入る余地がないというのが現状で、そういった公的審議機関に関しては、ほとんど皆無と言っていいぐらいの話です。

（斎藤正臣委員）ありがとうございます。現状よく分かりました。お話を聞いていて、我々ももちろん勉強になるのですけれども、本当に市の職員立ち会わせて、市の職員にも聞いてもらいたかったぐらいのお話だったので、そういった現状をやはり変えなければいけないと思いますし、我々の仕事はその辺のかなというところを改めて感じたところでした。ありがとうございます。

（黒沢 仁委員）ありがとうございます。前回もちょっとお話しさせていただいた部分で、そして今お話を聞いたら、そういった公的な組織の中に宅建協会とか何かが入っていないというようなことで、大変これからの住宅政策を考える中で、果たして市あるいは県がこれでいいのか、今後のいわゆる住宅事情を考えた場合いいのかというような部分で改めて感じました。そして、一番法的な規制といった部分で、やっぱりいわゆる調整区域の中における用途変更とか何か福島市だったら福島市でちゃんと議論すれば、それを認めるということは可能なのですよね。

（加納武志参考人）できると思います。例えば一つの例を挙げますと、私ちょっと年数を忘れてしまったのですけれども、既存宅地権利というのがあって、昔調整区域内で昭和45年以前から宅地になっていたところは、逆に言うと、ただ市街化から1キロ以内とか、ある一定面積の中に何軒以上なくてはいけないというのはあったのですけれども、それが平成十何年だか何だかに昭和45年からもうないだろうということになってしまったのです。それをずっと続けている市町村もあるのです。だから、その辺の調整区域のやり方というのは各市町村である程度は自由にできるかと思います。

（黒沢 仁委員）今加納参考人からお話が合ったとおり、以前は確かにあった。それが消滅してしまったと。そして、現状の中でそういうような部分を踏まえて、当然空き家とか空き地といった部分がだんだん、だんだん増えてきているというのも現実的な姿なのかなというような部分を改めて認識をさせられるとともに、この辺は市あるいは県も含めながら、やっぱり市街化調整区域内におけるいわゆる法的な部分というような部分がある程度緩和していくような方向性を探らなければならないのかなという思いでございますが、ご意見をお願いします。

（加納武志参考人）本当に一步一步もいかないうちに進んではいるのです。例えば農家住宅の本当にかちがちの縛りがあったやつが、それが昭和45年以前だったら建て替えていいですよとあって、本当

に一步ずつどころか半歩ずつぐらいは進んではいるのですけれども、依然として進んでいかないというのが調整区域。先ほど言いましたように、ある程度自由にできるというのは、例えば指定区域、調整区域で福島市もそうですけれども、指定区域を決めて、その中では例えば開発していいですよという区域が調整区域にも、何か所だかちょっと頭にあれなのですけれども、あるのですけれども、その運用の仕方も各市町村で違うのです。福島市は建て売りしかできないのですけれども、隣の伊達市は開発して3年間は通常の宅地みたいに土地だけで販売していいですよ、3年たったら建て売りしか駄目ですよという縛りをつくったりとか、ある程度自由にできるはずなのです。福島は指定区域を最初から建て売りしか駄目ですよというふうな形で運用しているのですけれども、違う市町村では3年間は自由に土地だけで販売していいですよと、3年たったらやっぱり建て売りしか認めませんよというふうに運用の仕方が市町村で違うので、調整区域の運用の仕方というのも各市町村で多少違ってきますので、ある程度運用は市でできるのかな。隣の伊達でできている部分を逆に福島市ができないといけないと思うので。

**（黒沢 仁委員）** 福島市でも地区計画というような部分である程度それは認められる部分が存在しているかと認識していたのですけれども。

**（加納武志参考人）** 地区計画というのは、極端な話をするとどこでやってもいいというふうなのが地区計画で、ちょっと間違ったらあれなのですけれども、簡単に言うとある程度の規模であればどこでやってもいいですよと、市が認めればどこでやってもいいですよというのが地区計画で、指定区域というのは市が決めているのです。飯坂の例えばインターのこの周辺はオーケーですよとか、ここはオーケーですよと。その指定区域というのはそうです。その指定区域の運用も各市町村で違うので、ある程度だから調整区域の中の運用というのは、先ほど言った福島市でなくした既存宅地権、それをずっと続行している市町村もありますので、ある程度その辺の運用というのは各市町村でできるのかなと。

**（黒沢 仁委員）** 先ほど来いろんなセーフティーネットあるいはふくしまスタイルといった部分を織り交ぜながら今後の市営住宅を進めていくのが一番いいのではないかなというような大変すばらしい提案を聞かせていただいたのですけれども、今後ふくしまスタイルというのかな、コミュニティーとか何かも考慮した今回の住宅というようなことではあるわけですが、当然福島市の場合は古くなった市営住宅、それを解体することによってこういった新しいスタイルの住宅というものが今後どのような展開を見せていくと感じておりますか。

**（加納武志参考人）** 中心市街化の古くなった市営住宅については、ある程度中心市街化に人を集めるという施策もあるかと思うのです。だから、まちの中の古くなった市営住宅については同じ場所で建て替えということもできるかなと思うのです。例えばそれを今まで市が造ったのをふくしまスタイルにして建て替える。要するに民間に全部やらせるような形で春日町みたいなやつを建て替えるとか、あと郵便局の裏みたいなどころであればそれもできるのですけれども、では郊外の市営住宅を建て替

えるのですかという話になってしまったときには、逆に言うと先ほど言った小樽の市営住宅として少数戸数借り上げて市営住宅にするとか、セーフティーネットで個々に探してもらうとか、小樽方式だと市が決めてしまうので、ここに市営住宅が何戸ありますよということでその周りの市営住宅の方が移ってもらう。セーフティーネットは自分で探せという形になるので、その辺を織り交ぜて、だから多分ですけども、今住んでいる市営住宅、例えば戸数が少ないとすると、本内の下釜団地とか戸数少ないですよ。瀬上の東町の団地とか、あとは宮代の市営住宅もあるのでですけども、ああいうところをではふくしまスタイルで建て替えるかといっても、あんまりそれはすぐわない。すぐわないと言ったら申し訳ないかもしれないですけども、そういうところは逆に言うと小樽方式とかセーフティーネット方式を使って、だからその辺のすみ分けというのは、福島市さんのほうでこの団地は建て替えてもいいのだけれども、こっちの団地はではこの方式でいきましょうとか、そういうふうに織り交ぜながらやっていくというのが一番いいような感じはします。

**(小松良行委員)** ありがとうございます。そうした今の話の関連になってまいりますが、中央団地など今回の地震で大きく被災して、建て替えというふうなものを前提に今当局のほうで考えているのだと。その際に、加納副会長もいろいろと勉強されてご承知かと思いますが、大阪府大東市のPPPエージェント方式というのがあって、私はこれまちづくりと一体となった、そして民間活力を大いに活用したこうした市営住宅の建て替えというふうなものに非常に関心を寄せているところなのですが、本市の場合でしたら一番はPPPエージェントの受皿の問題になってくると思うのです。先ほど来のお話の中でいわゆるメジャー、大手であれば名のりを上げるというようなことももしかしたらあるのかもしれないですけども、受皿としての宅建協会というようなものを私は一つ考え方としてあるのではないのかなと思うのですが、これらの可能性について加納副会長どのようにお考えなのかなと思います。

**(加納武志参考人)** 協会のほうは基本的には公益社団になっているので、協会としては収益事業を受けられない形になってしまうのです。福島市の場合、もし受けるとすれば、不動産事業協同組合、組合法による組合があるので、県の入札のときもそちらで入札したのです。だから、そういったものに関しては受皿になる可能性はあると思うのですけれども、やはりふくしまスタイルでやったような企業と不動産会社が組んでやるという方法が一番、それについては商工会議所の方も不動産部会なんかだと結構やっとな民間のほうに、地元の民間に仕事を下ろしてくれたという意味だと思うのですけれども、中央の大手の建設会社ではなくて地元の建設会社の下ろしてくれたということだと思うのですけれども、それで結構皆さんいい感触ではあります。協会としてもそんな感触です。

**(小松良行委員)** ということは、今のお話を聞きますと、なかなか大都市のPPPエージェント方式というのはいささかハードルが高いというような感じに取りましたけれども、やっぱりそうなのかな。どうなのでしょう。

**(加納武志参考人)** 言いましたように、やっぱりあんまり大きいとなかなかハードルが福島市の規模

では高いのかな。要するに家賃規模が認められないので、店舗にしてもでは幾ら取れるかというのはやっぱり大阪、東京の家賃と福島の家賃では、建設コストというのはそんなに変わらないのですけれども、そこから得る収益が全然違ってきてしまうので、そこら辺大都市で合うものを地方都市に持ってきて果たして合うのかなというのがあります。

**（尾形 武委員）** 本当に県営アパートにしろ市営アパートにしろ、蓬萊団地は空き家も多いという現状があって、高齢化社会が進みまして、2世、3世の人が出て行ってしまうと、本当に減少化というか、高齢化社会になってしまって、ああいう県とか市営アパートをどのように今後持っていくのかというのは、当然古くなっていますので、取り壊すことになるかとは思いますが、大体入居率が半分も満たないような状況なものですから、そういったことを今後学生にもアパートを利用してもらえれば蓬萊地区にもにぎやかになるのではないかなというような声もあるのですけれども、そのような動きに対してはどのようなお考えがあるのかちょっとお聞きしたいのですけれども。

**（加納武志参考人）** だから、例えば蓬萊の人口施策とか、そういったものも加味してきますので、例えば建て替えるときに規模を縮小して、例えばふくしまスタイルで建て替えるとか、そういう方法が一番あれなのかなと思います。もしくは、住んでいる人数にもよるのですけれども、蓬萊のアパートが受皿として受けられるだけの規模があるかないかというのを調査しないと分からない部分がありますので、民間のアパートで受けられる戸数しか現状入っていないよということであれば、逆にその辺を受けてもらうのもいいのかなとは思いますが、もし現状建て替えるということであれば、規模を縮小して、要するに今入っている人たちをそれこそふくしまスタイルで、福島の企業を使って第2弾のふくしまスタイル、春日町に次ぐということで募集してみるのも一つかなとは思いますが。

**（黒沢 仁委員）** もう一つなのですけれども、今地区計画で岡部にも団地を造っていますし、笹谷にも……

**（加納武志参考人）** 信陵支所のほうですよ。

**（黒沢 仁委員）** ええ。造成してしまして、相当戸数は多いのですけれども、結構若い方がそこに入る確率が高いといえますか、やはり若い人は新築を望むのですよね。そうすると、おのずと空き家があるのにもかかわらず新築がどんどん埋まっていくと。そうすると、古い団地とかは空き家がどんどん増えるというような現状があると思うのですけれども、そのような場合、やはり空き家対策は今後本当に真剣に取り組まないとどうしようもなくなると思うのですけれども、どのようにお考えですか。

**（加納武志参考人）** 確かに、多分岡部でやっているところと、あと信陵でやっているところと、あと今国体記念体育館もあれで多分それだけで500ぐらいできるのではないのかなという気はするのですけれども、それだけの宅地の供給であるかなというのですけれども、大体皆さんやっぱり若い人、若い人がそういうところに家を造るので、基本的には実家が余ってくるという、親の家が余ってくると。それもまた1人ずつ、一人っ子、一人っ子が結婚すれば、自分たちでそこに家を造ると親の家2軒が

余る話になってくるので、基本的にはそれはうちのほうもちょっと憂慮しているところではあります。結構話をするのは、それに伴って市道も増えていくので、では市道管理というのは今後できるのかなと。人が減って、税金が減ってきて、市道を全部アスファルトにするということが今後できるのかなという、地区計画で家も増えるのですけれども、道路も増えていってしまう。その辺の維持管理、水道管の維持管理、全部多分あれは寄附になってしまう可能性もあるので、下水道も全部寄附になってしまうので、それは増えれば増えるほど増えていってしまうので、その辺はちょっと危惧しているところではあります。特に親の家が空いてしまうので、なかなか年を取った人は買わないです。やはり若い人が買って、親の家が空くというのが現状なので、そこら辺の空き家をどうしていくのかというのがやはりちょっと本当に真剣にやっていかないと爆発的に、ここだけの話ですけれども、毎日のように相談があるのです。売りたい相談。だから、その辺、特に山とか田舎の家及び田んぼ、それも本当に真剣にやっていかないとちょっとどうかな。すみません。答えにならなくて申し訳ない。

**（沢井和宏委員長）** ありがとうございます。

ほかになれば、ちょうど45分程度経過いたしましたので、終了したいと思います。

加納様におかれましては、本日大変お忙しい中おいでいただきまして、大変貴重なご意見をいただきましたこと、本当に心より感謝申し上げます。当委員会としても、これが大体昨年の10月から所管事務調査を開始いたしまして、今日加納様からいただいたことで大体調査研究の最後の調査研究となって、これから市のほうに提言をまとめていく段取りとなっております。今日は本当にいろいろとご意見をいただきまして、特にコミュニティーを大事にしながらいろんな手法を使って対応していくということがこれから求められることなのだなと私たちも肝に銘じながら、これから委員長報告の中に入れて市のほうに提言させていただきたいと思います。本日はどうもありがとうございました。

それでは、参考人退席のため、委員会を暫時休憩いたします。

午後2時28分                      休      憩

---

午後2時34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。

参考人招致に対する意見開陳を議題といたします。

それでは、本日の参考人招致に対する各委員のご意見を伺いたいと思います。

**（黒沢 仁委員）** 先ほど加納参考人のお話を聞いた中で、これからの住宅事情、住宅政策を考えた場合、公的な組織にこういった住宅関連の関係者が入っていないというのは、これはやっぱり市にしても県にしても公共組織として今後考えていかななくてはならないのかなというような思いを抱きました。そして、最終的には少子高齢化というような時代の流れの中で、やっぱり一番は管理戸数、入居率をある程度高くしながら、先ほど加納参考人も言った中心市街地、あるいは中心市街地から外れた部分での政策展開においてはちょっと違う部分があろうかもしれませんが、やっぱりそこはい

わゆるふくしまスタイルといった部分と、先ほど来丁寧なご説明をいただいた住宅セーフティーネットというような部分で一応登録をしておく、そしてそれを専用住宅にして、そのとき、そのときの対応を図るようにして進めていくというような部分ですか、そういった考え方というような部分を織り交ぜながらという表現をしていましたね。やっぱりそういったいろんな施策を織り交ぜながら適正な管理戸数を市営住宅として維持、継続していくことが大切なのではないかなというようなことでお聞かせいただきました。

以上です。

**(小松良行委員)** 一つの手法としてのセーフティーネット住宅というもののご紹介は大変参考になりました。前提となるのが市で持っている市営住宅の当然ストックもそうですし、民間のほうでのストック状況と、やはりこれをちゃんと官民それぞれに、市は設けていますが、役所のほうは民間のストック状況は分からないというようなことなので、そうではなくて住宅ストックに関しては市も民間もやはり連携する機会というものをしっかり設けながら、そして今後の市営住宅の個別計画も含めて全体計画が今後示されてくるのだと思います。考え方、方針が。そういう中においては、民間活力を大いに利用した、そしてまたこういった国の補助制度もあるセーフティーネット住宅といったものも大いに活用しながら検討を進めていくべきではないのかな。それから、やはりくしくも言われたことは、今後人口減少社会の中において、用途を廃止していく市営住宅も当然出てくるし、それからいわゆる中心市街地や利便性のいいところでの建て替えとかというような中においては、当然必要性があれば今回のふくしまスタイルみたいな形であったり、借り上げをもって市営住宅を今後も継続してやっていくというようなところが峻別されていって当たり前なのだなというふうには思っていますけれども、そこにもまた一定程度は民間活力を導入した、要は市が建てて、それは市が管理し、運営していくとかというふうな方法はなるべく民間のほうの活力を大いに利用してやるべきだろうというのが一貫した私の考え方なのですけれども。

以上です。

**(小野京子委員)** セーフティーネットの登録住宅ということは国の支援があると今日分かったので、そういうものを活用して、やっぱり民間と一緒に建て替えを進めていくということと、また今やっているふくしまスタイルのような民間に建ててもらって、そこを市営住宅としていくというのも今後やっぱり継続が大事なのかなと思います。あとまた、小樽方式を聞きまして、民間のところの一部分を借り上げて住宅にするというのも一つのまた新しい方策なのかなということで感じました。あと、古くなった住宅ということが聞かれた中で、中心市街地の住んで便利なところにお年寄りを持っていくという、やっぱり今後の人口減少とか、そういうお年寄りの状況を見たような建て替えを考えるのも大事ではないかなと思いました。

以上です。

**(三浦由美子委員)** 今日のセーフティーネット住宅についてとても分かりやすく加納様に説明してい

ただいたことで、今後の福島市の新しい試みとしてのプラスアルファの情報になったかなと思いました。先頃ほかの委員がお話ししましたように、やはり市街地、人が集まりやすい、集めていきたい、集まってほしいというところには、今回初めて行きますふくしまスタイルを生かしつつ、また状況を見ながら、また変化も頭に入れながら生かしていくということと、あと少し市内よりもほかに小さく散らばっている、また空き家の多い市営住宅をまとめていくような形もやはり一つの考えであるなどというふうに理解しました。ただ、その中で市内から離れた地域では環境というものがある程度備わった中で長くお住まいの方も多いかということとを考慮して、住まいの生活スタイルというものを考慮しながら対応していくということも、あちらからこちらへというふうにすぐに移るということも、生活基盤が成り立っているということもやはり市としては配慮しながら対応していかなければならないということとを、すぐく加納様のお話でそういったことも気持ちを持ちながらという対応は福島市ではやはり必要かなと思いました。今後の市営住宅の在り方は、やはり令和12年に向けてということのお話もありましたし、そこに向けて私たちがもっともっと煮詰めていかななくてはならないなというような新しい情報をいただけて大変よかったと思います。

以上です。

**（斎藤正臣委員）** 住宅マスタープランの策定には多分加納さんも福島支部長として入っているはず。ただ、市営住宅の長寿命化計画みたいな個別計画になってくると、多分民間から入っていないのではないかなと思うのです。だから、福島市のほうからセーフティーネット住宅をやりませんかみたいな、そんなの投げているぐらいなのですから、民間と一緒に考えるべきだと私は思いますから、今後その計画を策定する際には、どういうふうに民間の意見を入れていくのかという手法も考えなければいけないと思うのですけれども、一緒に考えていかなければいけないというふうに強く思ったところですよ。

以上です。

**（尾形 武委員）** 本当に加納さんの、専門家のお話を聞いてとても参考になりました。住宅制度とか住まいのことは市が専門家とは言い切れないので、やはり民間の方のほうがいっぱい面に関して専門家ですので、そういった民間の力と市の事情をうまくミックスさせていかないと今後の住宅制度はうまくいかないのかなと思います。ふくしまスタイルにしろ小樽スタイルにしろ、やはり民間の力を利用して民間と共にやっているわけですので、市が直接市営住宅を造って貸し出すという、一昔前の時代はそれでよかったかもしれませんが、今後の人口減少化に向かっていくには、やはり民間の力と協力しながら、民間の力を十分に引き出しながら住宅環境をつくっていくのが大事だなということが分かってまいりました。そしてまた、障害者や生活困窮者に関しては、やはり市営住宅というものを用意しておかなければなりませんので、そういったものはそういったものできちんと準備をしながら、あとは若い世帯には自立支援ができるような市営住宅の在り方も必要でありますし、いずれにいたしましても専門家である民間の力と協力しながら、支援を受けながらやったほうがこの市営住宅

の今後の在り方としては最も重要なものになるなど今日の参考人招致で感じたわけです。

以上です。

**（石山波恵委員）**やはり人口減少とともにいかに民間と協力して、これからの市の負担も減らしながら、今日お話しいただいたセーフティーネットの活用や、あと1フロアのための借り上げ、いろいろな工夫、アイデアなどをいただいたので、そういうものを取り入れながら対応していくということも大事だし、コミュニティも維持しつつ、住んでいる方も市も民間も満足できるものの方向へ対応していく考え方が大事なのではないかと思いました。また、住宅セーフティーネットのほうも先ほど新しい情報で7月から子育てと新婚世帯にも対応なんていうことで、少しずつニーズに応じて変わっているので、時代に合わせた制度の見直しというのも、やっぱりそういうのも大事だなと思いました。あと、今後ですけれども、先ほど空き家の件について言いましたけれども、今日の新聞にもひとり暮らしの65歳以上の人の孤独死がすごく増えているということで、住む人が亡くなってしまうとまた空き家が増えるし、空き家の問題も先ほど指摘ありました市街化調整区域の中の用途変更とか、本当に時代の流れとともに使用方法も、また住む環境も変わる中、いろいろまた考えていかなければならない課題なんかも新しく見つかって、今日は大変いろいろ勉強になりました。

以上です。

**（沢井和宏委員長）**ありがとうございます。新しく福島も一歩踏み出したようですので、今皆様からご意見をいただいたように、やはり官民合わせて、民間の活力をどのように上手に市の制度の中に生かして、あるいは今ある制度、あるいはこれから使える、そういう制度をさらに充実しながら、何といても先ほどあったようにきめ細やかな対応なのかなと思うのです。いろんなこの場合にはこういう制度、この場合にはこういう制度、あとは地域によって中央地区だったら中央地区、周辺部であったら周辺部の制度の使い方を小まめに分けながら、結局はコミュニティをなるべく崩さないで充実していくというのが福島市のスタイルとして今後やはり新たに検討していく部分なのかなと思っております。

**（小松良行委員）**もう一点だけいいですか。小樽制度の場合だと、空いている1室だけが市営住宅で、ほかは普通に入っているとかがいった場合に、入居に際する料金の違いだったりとか、当然公正性とかという問題が出てくるとかや、あるいはその管理の部分が民間なのか公なのか、私は、ずっとこれまでこういった民間活力を利用してというところを殊さらに述べてきておりますけれども、一方で危惧するところもあるのです。多分三浦委員なども端々に、意見の中にあったような気がするのですが、一番は民間が指定管理者になった場合に、福祉サービスの必要な人であったり、いろいろ社会的弱者でもって困られている状況などがあって、先ほど孤独死なんていう言葉も出てくるのですが、そういうことに気がつかないといったことにならないように、やっぱり指定管理者が、要は本来監督すべきである行政担当者しっかりとリンク、連携していないと何か問題があったときに困りはしないかというようなところも一方で持っていて、それを発言する機会がないので、ただただ民営化と旗振

りしているみたいにしか聞こえないと困るので、課題としてもそういう危惧は持ち合わせておりました。この機会に申し述べようと思ひまして、加納さんに言ってもちょっと立場が違ひるので、何とも言えないと思ひまして、一応意見として申し添えたいと思ひます。

(沢井和宏委員長) ありがとうございます。確かに部分的に入居者の個人情報とかの関係もありますし、差別とか、そういうのが表に出ないような、そういう対策というのは、だから前からも言われているように、指定管理者になった場合、市当局との綿密な意思疎通というのがやっぱりすごく大事になってくるのだと思ひます。ありがとうございました。

本日いただいた意見については、正副委員長の手元で整理をさせていただいて、今後委員会の中でお示ししていきたいと思っております。

以上で参考人招致に対する意見開陳を終了したいと思ひます。

続きまして、調査のまとめについてを議題といたします。

まず、前回開催いたしました委員会において、西田参考人の参考人招致に対する意見開陳の内容につきまして資料に載っておりますので、お開きいただきたいと思ひます。西田参考人招致、4月19日の内容についてまとめましたので、こちらの資料について黙読の時間をお取りしますので、発言内容等に補足などがあればご意見をいただきたいと思ひます。

では、5分ぐらい黙読をお願いします。

#### 【資料黙読】

(沢井和宏委員長) では、黙読を終了いたしますが、資料の中の発言内容等についても補足とか修正があれば。

#### 【「なし」と呼ぶ者あり】

(沢井和宏委員長) ありがとうございます。

では次に、提言項目の案についてですが、前回の委員会において正副委員長手元でまとめたものをお示しし、それについて協議いただくことにしておりました。正副案をお示しするにあたって、これまでの調査内容を一度委員の皆様で振り返りたいと思ひます。振り返りをします。

まず、これまでの調査内容まとめというものをお開きください。まず、1ページですけれども、市当局より説明を受けた本市の現状と課題についてですが、(1)の現状として、令和5年11月末時点での管理戸数に対する入居戸数については表のとおりであります。約7割の利用となっている旨の説明がありました。

2ページに行きまして、エリアごとの団地数や建築年数などの説明を受け、昭和30年代後半から昭和40年代前半に大量に供給されたという経過や、それらが更新時期を迎え、維持管理費や更新費用の確保が今後困難になることが懸念されるといった課題があるということが分かりました。

そのほか入居世帯数、入居率とも年々減少傾向にある一方、入居者の高齢化率は増加傾向にあるといったこと、あるいは令和4年度の市の高齢化率に対し、市営住宅入居者高齢化率は全体の2倍近い

状況で、約6割が高齢化していること、あるいは入居世帯の所得状況については、所得が最も低い階層が約8割を占めているという、そういう状況などについてありました。

3ページには、現在の長寿命化計画の概要について説明を受けました。

4ページに行きまして、今後の取組についてですが、新しい長寿命化計画については、令和6年3月に策定されると説明を受けておりましたが、当局に確認したところ、説明されたような大幅な見直しを図った計画は、1年延びて令和7年3月に策定される予定とのことであります。

その下、ふくしまスタイル住宅整備事業、そして5ページに行きまして、指定管理者制度の導入、セーフティーネット住宅についても記載のとおり説明を受けてきました。

6ページに行きまして、2番、3番、当局説明、現地調査、行政視察に対する意見開陳では、委員の皆様から出していただいた主な意見やキーワードをまとめております。

7ページには、最後、4番は先ほど皆様にご覧いただいた西田参考人からの聴取内容に対する意見開陳での主な意見等を項目として記載してあります。

以上、資料1の内容であります。これらを踏まえて、提言項目案を整理するにあたって、まず平成29年6月にも当委員会における住宅政策に関する調査をテーマとした所管事務調査により、市営住宅に関する委員長報告及び提言がなされており、それらを委員の皆様と共有する必要があると考えます。

そこで、次の資料ですが、資料2、平成29年6月提言の住宅政策に関する調査のファイルをお開きください。これは提言の中の骨子の部分についてまとめてある部分なのですが、黙読の時間を取りますので、5分ほど確認いただきたいと思います。

#### 【資料黙読】

(沢井和宏委員長) では、黙読を終了いたします。

なお、より詳細な委員長報告については、その下の資料3に全文を載せておりますので、後ほど各自ご確認いただきたいと思います。

以上、これまでの調査内容と過去の市営住宅に関する提言内容を踏まえまして、正副委員長手元で提言項目の案を資料4、提言項目案によりまとめましたので、お開きいただきたいと思います。資料4です。スタイルとしまして、項目の後に提言、そして提言の背景というような作りになっております。

なお、こちらの資料を基にご協議いただきたいと思います。委員の皆様は議論を深めていただくため、これからは自由協議の形式で意見交換を行いたいと思います。発言許可は不要ですので、ご自由に発言いただき、委員会としての意見をまとめ、提言項目を決定していきたいと思います。

それでは、録音を停止してください。

#### 【この間自由協議】

(沢井和宏委員長) 大変いろいろご意見ありがとうございました。

ただいまご協議いただいた提言内容を再度確認いたしたいと思います。（１）、耐震性の不十分な市営住宅入居世帯の早期移転について、（２）、用途廃止団地の跡地や建て替え余剰地の有効活用について、（３）、民間活力の導入について、そして（４）、住宅供給の柔軟な運用について、そして（５）、空き住戸の目的外使用について、この５項目について提言の大枠としたいと思います。ありがとうございます。

最後になりますが、政策討論会の開催を議長に申し入れる際の申入れ書を正副手元で作成しましたので、ご確認いただきたいと思います。一番最後、資料６であります。さらっと入れて、今確認いただいた５項目について提案をいたしますということで、あと今日の参考人招致を踏まえた先ほどの委員長報告骨子とともに提出したいと思いますので、よろしく願いたいと思います。よろしいですか。

（黒沢 仁委員）確認。最終的には政策討論会が終了した時点で提言書としてまとめていくという流れになるのだね。

（沢井和宏委員長）そうです。

（黒沢 仁委員）だから、あんまり我々のつくったそういうような提言に対して何だかんだ言わせないようにしないと。

（沢井和宏委員長）そもそもの政策討論会だとすると、例えばいろんな方から意見いただいたのに対して、我々の回答として本当はそこで政策をこうではないとか、見解を述べなくてはならないのでしょうけれども、ただ今回はそういう性質ではないので、今回の場合には皆さんから受けた意見をもう一回持ち帰って、委員会で議論して出すという形なので、ちょっと不完全な部分は否めないかなと思うのですけれども。

（斎藤正臣委員）俺らは黙っていればいいですか。

（黒沢 仁委員）俺らは受け手だから。

（尾形 武委員）委員長だけ。

（沢井和宏委員長）だから、委員長の判断でこうって答弁できないので、基本的に大幅にずれているとか、そういう意見はなくて、大変参考にさせていただき意見でしたということで一回受け取って、さらにどこの部分をどの程度委員長報告として提言に載せるかは後ほどの委員会の中で協議させていただきますというような答弁しか多分できないのではないかな。

（石山波恵委員）討論にならないような気がしますね。

（沢井和宏委員長）不完全ではないかと言われるとそれまでですけれども、ただ委員会の独自性からいうと、その場で思い思いに発言するのはちょっとなじまないのかななんて思うのですけれども。

（斎藤正臣委員）多分進め方は議運のほうとかで決められるのでしょうけれども、委員長のイメージ的には、こういう提言案みたいなのを皆さんに事前にお渡しして、始めましたと。どういう流れを想定されているのですか。

(沢井和宏委員長) 私としては、イメージとして私からまず提言内容を説明して、あと基本的な質問とか、本当にごくごく簡単な、本当に分からない部分について質問はまずいただいて、それは委員各自が答えられるところは答えて、あまり細かいのは資料をご覧くださいになるかと思うのです。だから、資料はなるべく前もってタブレットに載せておいて、いろいろ見ていただいて、あと各会派とかからご意見をいただいたのに対してありがとうございますってこっちが一言見解を述べた後、今後今出された意見をどういうふうに処理していくかを提示して終わりぐらいになるのだと思うのです。そこで本当は、政策討論だから、議論すればいいのですけれども、ただまだ委員会としての考え方がまとまっておりませんので、皆さんからいただいた意見を委員会の中でそしゃくをしながら、各会派からいただいた意見を出された方と個別に議論を重ねていきたいと思いたすぐらいになるのではないかなという気はしているのですけれども。

(小松良行委員) 質疑はいいのだよね。これってどういう意味だったのかとか。一番は意見が出た際に、例えばこういう部分でもっと調査すべきだとかといった意見が出たときにどうするのという部分なのでしょうね。

(斎藤正臣委員) そうですねぐらいの話ですよ、やっぱり。

(黒沢 仁委員) 例えば、多分パブリックコメントみたいな形で基本構想とか基本計画が出てくるでしょう。そうすると、今のご意見に関してはこの部分で大体網羅というか、包含されていますとか、そういうふうな対応になるのかな。

(斎藤正臣委員) そうかもしれないですね、何となく。

(沢井和宏委員長) こうすべきという強い意見が出たときには、大変参考になるとか、どの程度文言の中に入れるかは担当の委員と相談して対応させていただきますと。

いろんな意見が出てくるのをもしかすると事前通告制みたいにして簡単なコメントとか意見、そういうのを出してもらわないと。

(斎藤正臣委員) それもありだと思いますけれども。

(小松良行委員) ある程度こういうようなフォームでまとめていく途中にあるから、会派ごとに皆さんのほうからこれを読んでみて、ご質問、ご意見などがあればお取りまとめいただければと。できれば、こっちもひょっと出てひょっと答えられない、あっぱとっぱするから、せめてこういうこと1日、2日前ぐらいに各会派で取りまとめたものを、こういう形式にこだわらないから、委員長の耳元に入ってもらえるとなんていうのはあってもいいのかもしれない。

(斎藤正臣委員) 俺はそっちのほうがいいと思います。

(小松良行委員) 本当今後もしこういうことが継続して行われることになった際に大事な視点だと思う。こんな大変でやれないだなんて言って。

(沢井和宏委員長) そういうのをいただければ、もしかすると前段にもう一回委員会を開いて、こういう質問、意見が出るらしいけれども、これについてはどうか、一つ一つはやらなくても、大筋のこ

とについては受け入れますかと、これを受け入れられるからって、そういう下打合せをしてから臨むという方法もなくはないかなという気はするのですが。

（黒沢 仁委員）立場上、委員長は大変でしょう。

（斎藤正臣委員）委員長は大変ですよ、本当に。

（石山波恵委員）1人で答えるのではね。

（斎藤正臣委員）やっぱりみんなに振らないと。

（尾形 武委員）共産党会派が入っていないから、やっぱり共産党に対しては委員長、副委員長がきちっと今まで調査したことを報告してやらないと。

（沢井和宏委員長）こういう方向性で、だから共産党さんのほうにも我々の委員長報告の方向性にある程度合ったもので委員会の中で取捨選択させていただきますよって言うしかないですね。

（黒沢 仁委員）間違っただけなんて何にも言っていないのだから。何か間違っていることを言っているかいて。

（小松良行委員）間違っただけでなくて、要はもっとこういう視点があるだろうとか。

（斎藤正臣委員）反対意見とかは絶対ないと思いますけれども。

（沢井和宏委員長）5項目の中にある程度含めてしまうしかないのだと思うのです。報告文の中に含めて、それをどの程度分量を多くするか、書きぶりを強くするか、その軽重を委員会の中で諮らせていただきますよということ共産党さんにも納得いただくしかない。少しでも意見が入って膨らめば、また全員がある程度関与した委員長報告になるかななんて思っております。

（黒沢 仁委員）いい提言になるように正副で取りまとめよろしくお願いします。

（石山波恵委員）やっぱり誰もやったことないのですからね。

（斎藤正臣委員）俺もないです。

（黒沢 仁委員）政策討論会って聞こえはいいがな。

（斎藤正臣委員）なかなか難しいですよ。

（沢井和宏委員長）では、このような内容で、取りあえず5月24日に議長に申入れを行いたいと思いますので、よろしくお願いします。

（黒沢 仁委員）あと日程とか何かは、議運にかかるとでしょう。

（斎藤正臣委員）やり方についてはそうです。

（沢井和宏委員長）そうです。その後議運ですね。

正副委員長からは以上ですが、皆様から何か。

【「なし」と呼ぶ者あり】

（沢井和宏委員長）なければ、以上で建設水道常任委員会を閉会いたします。ありがとうございました。

午後3時22分 散 会

建設水道常任委員長

沢 井 和 宏