

建設常任委員会記録

令和2年3月10日（火）於 前川新館4階会議室

開会 午前10時00分

散会 午前10時27分

○出席委員（7名）

3番 坂本 崇 委員 6番 蛭名 正樹 委員 10番 野村 太郎 委員
11番 外崎 勝康 委員 14番 松橋 武史 委員 18番 石岡 千鶴子 委員
19番 一戸 兼一 委員

○出席理事者（3名）

建設部長 天内 隆範 建築住宅課長 木村 和彦
建築指導課長 佐藤 久男

○出席事務局職員（2名）

議事係長 蝦名 良平 書記 成田 崇伸



【午前10時00分 開会】

○委員長（外崎勝康委員） これより、建設常任委員会を開会いたします。
ただいまの出席委員は7名で、定足数に達しております。よって、直ちに会議を開きます。
本定例会において、建設常任委員会に付託されました案件は議案2件であります。

議案第29号 弘前市営住宅条例等の一部を改正する条例案

○委員長（外崎勝康委員） まず、議案第29号弘前市営住宅条例等の一部を改正する条例案を審査に供します。

本案に対する理事者の趣旨説明を求めます。建設部長。

○建設部長（天内隆範） 議案第29号弘前市営住宅条例等の一部を改正する条例案について御説明申し上げます。

議案第29号は、民法及び公営住宅法の一部改正に伴い、不正の行為によって入居した場合に、弘前市営住宅、弘前市駅前住宅及び弘前駅前北地区都市再生住宅使用者から徴収する金銭に係る利息の利率を改めるなど、所要の改正をするものでございます。

お配りしておりますお手元の参考資料を御覧ください。

左側に条例改正案を、右側に現行条例案を記載しており、マーカーで着色している部分がこのたび改正しようとする部分であります。

それでは、本条例案の改正内容につきまして御説明申し上げます。

まず、弘前市営住宅条例第39条第3項におきまして、令和2年4月1日付で施行される民法及びその関連法として公営住宅法が一部改正され、法定利率に係る規定が見直されたことから、市営住宅等に不正の行為によって入居した場合に、使用者から徴収する金銭に含まれる利息の利率に係る規定を改正するものでございます。なお、民法の改正内容といたしましては、現在の民事の法定利率が市中金利を大きく上回る状態が続いていることから、法定利率を引下げ、また市中金利の変動に合わせて緩やかに上下させる変動制を導入するものであります。このほか、第10条第5項において現行条例案では女性の寡婦のみ規定されており、男女の別によって取扱いが異なる規定につきまして、全ての寡婦(寡夫)が適用されるよう、法制執務上の定義・規定の整備を目的とした改正をするものでございます。また、あわせて弘前市駅前住宅条例第22条第3項及び弘前駅前北地区都市再生住宅条例第32条第3項についても改正をするものであります。

次に、附則である施行期日ですが、民法の施行日と同日の令和2年4月1日から施行することとしております。

以上が議案第29号弘前市営住宅条例等の一部を改正する条例案の内容でございます。十分な御審議を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

○委員長(外崎勝康委員) 本案に対し、御質疑ございませんか。

○19番(一戸兼一委員) 今の改正についてですけれども、これは請求することができるということらしいけれども、今現在、保証人というのはつけているのですか。

○建築住宅課長(木村和彦) 連帯保証人ということで、申請する際に1名連署することになっていきますので、連帯保証人はおります。

○19番(一戸兼一委員) 連帯保証人はついていると。これは改正にならないでそのままついているということなので、例えば明渡しのとときかこれは、不正ということは、不正で入っているということは、請求するということは明渡しも絡むと思うのだけれども、その場合の、要は家財道具とかそういうものの片づけとか、それらは勝手に持ち出すこともできないのではないかと思う。

民間で一番問題になるのが、亡くなったりしてもそうですけれども、家財道具に手をつけられない状態になってしまうのではないかと。そういう、保証人の承諾があれば、それが可能なのかという、その辺は法的な問題も絡むと思うのです。金の請求はできるというけれども、その請求が、払わない場合は当然保証人だと。家財道具類というのは、その保証人の権限が及んで、保証人の同意があれば片づけることも可能なかどうか、その辺はどうなのでしょう。

○建築住宅課長(木村和彦) まず、家財道具の、明渡し請求をした場合に、本人が退去した場合に家財道具を置いていった場合にどうなるかといいますと、やはり市のほうでそれを強制的に撤去する権限は持ってございません。その際に連帯保証人ができるかということだと思っておりますけれども、法的には今ちょっと明確には言えませんが、連帯保証人に対してそこは求めたいと思っております。

○19番(一戸兼一委員) 連帯保証人に求めても、それが可能かどうかの契約がなければ、連帯保証人は入居のそれを保証しているだけであって、本人に所有権のある家財道具に対しては関係ないと思うのです。車なんかでも、駐車場に放置されたままにされたときに保証人の責任で片づけると言えるかといったら、それは所有権があるのだし、そこに対しては保証人は保証していませんと言われたらできない。

だから不動産業界では、今、高齢者の入居に当たってなぜ拒否するのかといったら、亡く

なったときに家財道具の片づけに手をつけられない状態になっていたりする。だから、保証人に対して片づけまでの一切の権限を保証させるのであればいいけれども、今の契約書そのものはそうっていないはず。

その辺は、これだけ高齢化が進んで、我々もいつそこに入るかわからないのですよ。誰かをだまして保証人をつけてもいいですよ。ところが、家財道具に対して及ばないといったら大変なことになる。民間がもう苦しんでいる実態があるのに行政が知らんぷりというのはおかしくないですか。

それと、今、勝手に簡単な答弁をしないで、早急に調査して契約書を直すとか、そのぐらい必要になるはずなのです。その辺が行政は甘いと。ここにいて言われて、いいかげんなことをして、分からないのであれば、分からないのはいいのですよ。分からないと思うから今質疑しているのであって、直ちにそれを、素早くやる姿勢が、部長、なぜないのですか。それが一番大事なのです。だから、ここで答えられないのはいい。だけれども、すぐに調べて、万が一私が言っているのが正しければ、改正しなければ駄目な条例もある。そのぐらいこれは大事なことです。重要なものでないからそういうことを言っているのだよ。重要なものだという立場に立って考えたら。だから行政は市民に寄り添っていない。市長にしゃべってこなればまねよ。

○**建築住宅課長（木村和彦）** まさに委員がおっしゃられたとおり、今、明渡し請求の場合の話もありますけれども、高齢単身者が死亡した際にも、私はそういうことが想定されるということも考えています。これは多分、社会問題化される可能性もあるので、その辺を法的に、明確にどうだというのがないのです、結局。その辺は今後も委員からの指摘も踏まえて、研究しながら進めていきたいと思います。

○**19番（一戸兼一委員）** これからと言うけれども、前から社会問題化しているのであって、今に始まったことではないわけですよ。ただ、これが、現在の高齢化が進んだ、貧富の差が拡大してきた、それによって高齢者が入るアパートがない状況が現実にあるわけ。そういうことがあって、待たなしで、これは研究の課題で、解決しなければ駄目なのです。弁護士も何のためにいるのですか。契約に、保証人に対して承諾をもって片づけられるという一言が、法的に違反でないのであればそういうふうに入れればいいことであって。これから研究しますと、あなたはそういうことがないだろうからいいけれども、非常に大変なことなのです。

だから、法的に本当に保証人に求めてもいいのかなと。それが可能であれば非常にいいわけですよ。ただ、残念ながらそこまで法的なあれでもって保証人に求めたら、今度は保証人がやらないと言うだろう。そういう問題があるのだ。

だから、これはそう簡単に考えないで、これから公営住宅というのは本当に足かせになっていきますよということで、減じる方向というのは分かる。それは分かるのだけれども、減じたとしても課題は残っていく、入っている人がどんどん高齢化していくのだから。

また、保証人が亡くなっていく場合もある。その端境期はどうするかということもあるのです——昨日亡くなったと。まだ、手続もする前に、今日、私が、今度は保証人が死んだと。そうすると保証人がいない状態になるわけです。死ぬ前に、わ危ないはんで松ちゃん頼むじゃとはいかないわけだ。その場合はどうするかという問題もある。だから、様々な細かい問題がありますので、十分に、ばかにしないで検討していただきたいと要望して終わります。

○**委員長（外崎勝康委員）** 一戸委員に申し上げます。

今の案件に関しては、ある程度整理をして我々のほうに情報提供ということでもいいですか。

○**19番（一戸兼一委員）** 委員長が決めればいい。

○委員長（外崎勝康委員）　そういうことで、今の案件は非常に重要な案件だと思うので、ちょっと整理をして、後でまた全員に書類なりの配付を、今後の課題でもあると思うので、それも含めてぜひとも情報提供をお願いしたいと思います。

○建設部長（天内隆範）　わかりました。

社会情勢が大きく変化していますので、それに合わせた条例とかをきちんと整備していく必要があると思いますので、どこまで踏み込むかもありますので、ちょっと法務指導監のほうとも話をしながら進めたいと思います。

○委員長（外崎勝康委員）　よろしく願いいたします。

ほかに御質疑ございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（外崎勝康委員）　質疑なしと認め、これをもって質疑を終結いたします。

討論に入ります。

本案に対し、御意見ございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（外崎勝康委員）　意見なしと認め、これをもって討論を終結いたします。

採決いたします。

本案は、原案のとおり決するに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（外崎勝康委員）　御異議なしと認めます。

よって、本案は、原案のとおり可決いたしました。

〔理事者一部入替え〕

議案第30号　弘前市手数料条例の一部を改正する条例案

○委員長（外崎勝康委員）　最後に、議案第30号弘前市手数料条例の一部を改正する条例案を審査に供します。

本案に対する理事者の趣旨説明を求めます。建設部長。

○建設部長（天内隆範）　議案第30号弘前市手数料条例の一部を改正する条例案につきまして御説明申し上げます。

議案第30号は、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令等の一部改正に伴い、建築物エネルギー消費性能向上計画等の認定の手続において、共同住宅等の共用部分を計算しない場合の手数料を定めるなど、所要の改正をしようとするものであります。

それでは、改正内容の前に、法における認定制度と改正の背景について簡単に御説明申し上げます。

この認定制度は、温室効果ガス排出量の削減目標を決定したパリ協定を踏まえ、建築物からの排出量削減のため、建築物のエネルギー消費性能の向上を図ることを目的としたものとなっております。建築物エネルギー消費性能の向上に関する法律、いわゆる建築物省エネ法と、都市の低炭素化の促進に関する法律、いわゆる低炭素化法に基づき、エネルギー消費性能基準等に適合する建築物等を市が認定するもので、この認定を受けることにより、容積率の緩和措置や所得税控除の引上げ、住宅ローン金利の優遇措置などを受けることができます。

このたびの省令改正に至った背景には、これまで全国的に基準等に適合する共同住宅等の多くが申請時のエネルギー計算が複雑であるため認定申請しない事例の解消であるものと思われます。このことから、エネルギー計算の簡易な評価方法を追加することで建築主の認定申請が省力化されるとともに、行政庁の審査の合理化も図られ、削減される審査時間を省エネ基準に適合しない新築等の計画に対する監督体制の強化に充てようとするものであります。

続きまして、手数料条例の改正内容の御説明をさせていただきます。

お手元の資料1、新旧対照表を御覧ください。

左側に条例改正案を、右側に現行条例を記載しており、赤字の部分がこのたび改正しようとする部分でございます。

最初に、27ページから34ページにかけての、別表67の10の項の内容について御説明申し上げます。

これは、建築物省エネ法の第36条第1項の規定に基づく建築物エネルギー消費性能基準に適合している旨の認定の申請に対する審査手数料を規定するものでございます。建築物エネルギー消費性能基準の改正により、エネルギー消費量の評価方法において、これまでの評価方法に加え簡易な評価方法であるフロア入力法が加わるため、この方法による場合の審査手数料を規定するものであります。手数料額につきましては、国から審査時間が仕様基準と同様であると示されていることから、既に規定されている仕様基準と同額とするものであります。

次に、35ページから36ページを御覧ください。

備考第10号及び第12号が今回新設する規定でございまして、この新設により、備考第20号を第22号とし、第11号から第19号までを2号ずつ繰下げ、元の第10号を第11号とするものでございます。

続いて、備考第12号の内容について御説明申し上げます。

これは、共同住宅等について建築物省エネ法の建築物エネルギー消費性能向上計画認定、向上計画変更認定及び基準適合認定の各申請をする場合、エネルギー消費量について共用部分を算定しない簡易な評価方法による申請に関する規定でございます。

これまででは、共同住宅等のエネルギー消費量については共用部分の算定も必要でありました。また、この認定に係る手数料は、共用部分の床面積を含め、住戸戸数の区分により規定しておりました。

このたび、共用部分を算定しない簡易な評価方法ができたことに伴い、国から床面積区分による審査時間が示されたことから、その申請に対応するものとして共用部分を除いた住戸部分の床面積区分による審査手数料を追加規定するものであります。原則、共用部分を算定しない簡易な評価方法の場合は、この床面積区分により手数料を徴収するものであります。ただし、簡易な評価方法にもかかわらず、これまでの住戸戸数区分での手数料よりも高くなることも想定されますので、備考第12号アの住戸戸数による区分と同号イの床面積による区分を比較し、低い額を適用することとするものであります。

次に、35ページの備考第10号の内容について御説明申し上げます。

これは、さきに述べました建築物省エネ法と同様に、低炭素化法におきましても共同住宅等のエネルギー消費量について共用部分を算定しない簡易な評価方法ができたことから、同法の低炭素建築物新築等計画認定及び新築等計画の変更認定の申請において、共同住宅等の共用部分を算定しない場合につきまして規定するものでございます。

これまでの手数料については、共同住宅等の建築物全体の申請にあっては、住戸の戸数によ

る区分の額に共同住宅の共用部分の床面積による区分の額と、さらに非住宅部分の床面積の区分の額を合算して審査手数料を計算しておりましたが、共用部分を算定しない場合の申請にあっては、このうち二つ目の共同住宅の共用部分の床面積による区分の額を加算しないこととするものでございます。

最後に、附則において、本条例の施行期日及び経過措置を規定しております。

施行期日は条例の公布日からとし、経過措置として、別表備考に規定する共用部分を算定しない場合の規定につきましては、省令等の施行日である令和元年11月16日以後に申請があったものに適用することとしたものであります。

これは、改正省令の施行日から本条例の施行日の間に申請があった場合、申請者に不利益となる事態も想定されることから、改正省令の施行日以後に申請があったものに適用することとしたものであります。

以上が議案第30号弘前市手数料条例の一部を改正する条例案の内容でございます。十分なる御審議を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

○委員長（外崎勝康委員） 本案に対し、御質疑ございませんか。

○19番（一戸兼一委員） 十分なる御審議といっても、十分なる理解がないと審議できないわけで。部長は御存じだと思うので、部長に聞きたいのですけれども、要は省エネルギー基準と低炭素化法と、二つか、そのためのあれですけれども、まず、皆さん、私も含め理解できないので、ちょっとかいつまんで、性能基準というのはどういうものなのか。低炭素の場合はどういふものなのか、その辺をちょっと説明してくれないか、簡単に。

○建築指導課長（佐藤久男） ここで規定する、認定するための基準といいますのは、国で定めている省エネ基準のことをいまして、向上計画の認定ではそれより、住宅の場合で10%低減させると。基準適合認定におきましては、その基準と同等のエネルギー水準と……（「簡単に説明して」と呼ぶ者あり）というのが基準の内容でありまして、低炭素建築物につきましては、都市の低炭素化の促進に関する法律の中で定められておりまして、低炭素のまちづくりをするために、都市機能の集約化や公共機能の利用促進、そして緑・エネルギーの面的管理・利用の促進、その中に低炭素建築物もあって、この四つを合わせてまちの低炭素化を進めていこうという趣旨のものでございます。

○19番（一戸兼一委員） もっと簡単に言えばいいでしょう。そんなのを語ったってますます分からなくなるだけです。

省エネ性能の基準、省エネを支えるというその基準というのは、省エネというのは、どういうもので下げていくのかとか、省エネを図っていくのかという。また、低炭素というのはどういふふうなものか具体的に、簡単にしゃべればいいでしょう。基準を読んだって誰も分からないよ。簡単に、かいつまんで分かるようにしなさいということ。

○建築指導課長（佐藤久男） 省エネに関しましては、まずは一つは断熱性能を上げる。そして、エネルギーの消費性能につきましては、省エネの機器を使ってエネルギーの使用量を減らしていくというのが趣旨でございます。低炭素化に関してもそうなのですけれども、ほぼ考え方としては一緒でございます。

○建設部長（天内隆範） 補足して。すみません。太陽光発電とか、地中熱を使うとか、あと高効率の空調システムを使うとか、そういうことでCO₂の削減とかをするというのが、そういうものを一体化した住宅が低炭素住宅というように考えております。

○19番（一戸兼一委員） 部長、分かっているのですから、きちんとかいつまんで説明してくれ

ればいいのですけれども。

そういうことなので、要するに今回の改正というのは、共同住宅の共用部分ですね。廊下、階段、物置とかというものです。そういうところが、そこまで見なくてもいいですよ。そこに対してこういうことをしても効果は薄いということもあって、その分を面積から除いて計算しなさいよと。面積でいくでしょうから。

ということで、そういうことに伴っての改正だと。建て主のほうが有利になるように面積で引いてあげますと。ただ、それをやった場合でも、手間や工数を考えたら、逆に安くしても手間になる場合もあるから、そういう場合は抜かないでやってもいいですよという計算と、簡易法と二つあるということになったということなのでしょう。

ということで、共同住宅に関してだから、大家になりそうな人ばかりいるから、そういう人たちは設計事務所とかに検討してもらえばいいということなのですよ。

○建築指導課長（佐藤久男） そのような趣旨でございます。

○委員長（外崎勝康委員） ほかに御質疑ございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（外崎勝康委員） 質疑なしと認め、これをもって質疑を終結いたします。

討論に入ります。

本案に対し、御意見ございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（外崎勝康委員） 意見なしと認め、これをもって討論を終結いたします。

採決いたします。

本案は、原案のとおり決するに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（外崎勝康委員） 御異議なしと認めます。

よって、本案は、原案のとおり可決いたしました。

以上をもって、本委員会に付託されました案件の審査は全部終了いたしました。

よって、会議を閉じ、本委員会を散会いたします。

【午前10時27分 散会】