

2023年3月定例会 本会議一般質問と当局答弁

2023年3月13日(月) 14:00

◎出口成信議員の一般質問(30分)

1. 市営住宅の有効活用について
2. 省エネリフォーム助成事業について



出口成信議員への答弁と再質問

※音声をもとに党市会議員団で要約したものです。

- 武内市長
- 建築都市局長
- 出口議員
- 建築都市局長
- 出口議員
- 建築都市局長
- 出口議員
- 建築都市局長
- 出口議員
- 建築都市局長
- 出口議員
- 建築都市局長
- 出口議員
- 建築都市局長
- 出口議員

出口成信議員の一般質問

皆さんこんにちは、日本共産党の出口しげのぶです。会派を代表しまして一般質問を行います。

1. 市営住宅の有効活用について

市営住宅の有効活用について伺います。

市営住宅の上階にお住まいの高齢の方や生活に困っている方々から、「近所の市営住宅は1階や2階が空き家だが入れないか」「市営住宅は何度応募しても当たらない」「なぜ空き家をほったらかしているのか」と、市営住宅の申し込みに関して、市会議員や職員も多くの方から尋ねられているのではないのでしょうか。

昨年4月1日時点で、本市の市営住宅の管理戸数は32,474戸、入居戸数は25,775戸、差し引き6,699戸、事故室や建て替え事業のため募集を停止している住戸を除いても、5,389戸が空き家です。

直近5年の退去戸数・入居戸数をグラフにしてみましたので、ご覧ください。入居数に比べ退去数が多く、空き家は毎年約600戸も増え続けています。

ところが市営住宅空き家募集戸数は令和3年度だけを見てもわずか628戸で、倍率は8倍、なかには200倍を超える住宅もあります。

これまでわが党の、市営住宅の退去跡修繕の予算を拡充すべきという訴えに対して住宅管理課は、厳しい財政状況の中で、限られた予算を効率的に執行することが必要と答えています。

ところが、令和3年度決算の本市の市営住宅の歳入は、住宅使用料等の収入が67億円、建て替えや耐震外壁改修など国の補助金が18億円、市債財源確保7億円、合計92億円が一般会計に入っています。

一方、歳出は、建て替えや耐震など整備等経費が14億円、外壁改修や退去跡修繕など維持管理等経費が44億円、合計58億円となっています。

差引き34億円、これから市債償還に21億円、人件費4億円を差し引いても9億円が黒字として、市の一般会計に入っています。

退去跡修繕に1戸当たり、約100万円かかるとして、100戸修繕やっても1億円なので、市営住宅の退去跡修繕の予算拡充は充分実施可能と考えます。ところが住宅管理課は、各区のバランスとか、各住宅のストックの状況とかを見ながら、同一団地の全てを集中的に募集するというようなやり方はしないと言います。

毎年600戸以上も新たな空き家が増加し、中には200倍以上の応募があるのに、なぜ応えないのか理解できません。

退去跡修繕を増やし、募集を増やし、市民の要望に早急に応えるべきです。市長の見解を伺います。①

また、市営住宅にお住いの高齢者から「足や腰が痛くて、草刈りや清掃作業に参加できません」との声が寄せられます。黒字なんですから、草刈りや清掃は市の責任で行うべきです。市長の見解を伺います。②

2. 省エネルギーフォーム助成事業について

次に省エネルギーフォーム助成事業について伺います。

日本の家は欧米などと比べてかなり寒いといわれており、室内の急激な温度差・ヒートショックは命にもかかわると専門家は指摘します。なぜ日本の家は寒いのか。これまで日本の家は、住む人のためよりも湿気やシロアリから守ることが重視されたため通気性がよく、気密性・断熱性が低く、高性能のエアコンでさえその性能が発揮できず、住人は建物そのものの性能が低いという認識が低く、「冬は寒いもの」だと諦めています。

一方、欧米では住む人の健康・快適が最も優先されるため、住宅の気密性・断熱性能を向上させエネルギー消費を減らしています。ドイツでは、熱が一番逃げやすい窓の熱伝導を抑えるガラスと樹脂製のサッシの組み合わせが実質義務化になり、高性能品の価格の低下を導き、公営住宅の改修にも利用されています。

日本では「断熱等性能等級4」が25年によく義務化という状況ですが、これは二重ガラスにアルミサッシという時代遅れの代物でも適合する基準です。地球温暖化対策としての住宅の断熱性能向上、省エネ化は喫緊の課題です。

こうした中、国は住宅の省エネ対策として「住宅省エネ2023キャンペーン」を実施します。国土交通省、環境省、経済産業省が連携し、①こどもエコすまいる支援事業（予算1,500億円）②先進的窓リノベ事業（予算1,000億円）③給湯省エネ事業（予算300億円）計2,800億円と過去最大規模の住宅対策の事業です。補助率も高く、利活用が期待されます。

しかし、施工には一定基準を満たす製品が対象、補助金の申請は改修工事を請け負う事業者が事業者登録後、担うこととあり、申請のハードルの高さを感じます。

本市は国の事業の市民周知はもちろん、事業者への事業者登録の促進や補助金申請に対してネット申請が不慣れな事業者へ寄り添った支援も行うべきです。見解を伺います。③

国の「住宅省エネ2023キャンペーン」の利用について、福岡県で相談が可能な事業者は1,175社ほどありますが、その内、本市に事業所がある登録事業者の数はわずか118社ほどです。工事が市外の事業者に流れてよいのでしょうか。高い技術を有するも、国の事業の活用ができない地元事業者へ利用促進を図りながらも本市独自の支援が必要です。市内事業者限定、使い勝手が良く、その約9割がエコ工事に使われ、約2億円の予算で、約40億円の地元の中小事業者が請け負う改修工事を作り出した「住まい向上リフォーム促進事業」を、新市長の下、復活すべきです。市長の見解を伺います。④

以上で、第1質問を終わります。

[省エネルギーフォーム助成事業について]

■武内市長

出口議員ありがとうございました。省エネリフォーム助成事業についてのお尋ねがございました。国の「住宅省エネ 2023 キャンペーン」の周知、事業者支援。それから「住まい向上リフォーム促進事業」の復活についてのお尋ねでございます。

北九州市はゼロカーボンシティの実現を目指し、2030 年度までに温室効果ガスを 2013 年度比で 47%削減することとしております。この目標達成に向け、市民お一人お一人の生活基盤である住宅でも更なる脱炭素化が重要であり、現行より大幅に省エネ性能を高めた ZEH 等の住宅を新築や改修で普及させていく必要がございます。

このため、北九州市では設計事務所、工務店や市民を対象に高い断熱性能を有する住宅の施工技術や、住宅の脱炭素化による健康面のメリットについて理解を深めていただくためのセミナー等を開催しております。一方、国は省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図るため、省エネ改修等に対して様々な補助制度を創設しています。

国土交通省は昨年子ども未来住宅支援事業を創設し、若年層・子育て世帯を対象に高い省エネ性能を有する新築住宅取得に 100 万円、省エネ改修に最大 60 万円の補助を実施しました。この事業は交付申請等の手続きを事業者からの電子申請で受け付けており、顧客の手間が少なく使いやすいなどといった声も伺っております。予定よりも 4 ヶ月早い昨年 11 月末に予算が半額執行されておまして、北九州市でも多くの事業者が活用したと思われまます。また国は令和 4 年度の補正予算でこの事業を拡充した「子どもエコすまい支援事業」に加え、経済産業省および環境省が高性能な断熱窓への省エネ改修について最大 200 万円補助する「先進的窓リノベ事業」、高効率給湯器の導入について最大 15 万円補助する「給湯省エネ事業」を創設し、3 月下旬から申請受付を開始する予定でございます。これらの事業は、三つの省の連携によりワンストップ申請で利用可能とするなど、申請の利便性や負担の軽減が図られた仕組みとなっております。

北九州市といたしましても国の補助制度が多くの方に活用されるようホームページに掲載するとともに、これまで同様北九州市のリフォーム補助の利用実績等がある 300 の事業者にも、今月文書で情報提供を行い周知を図ることとしております。

また、国のホームページはシンプルでわかりやすいものとなっており、ネット申請が不慣れなどの点で問い合わせいただいた方には、制度内容や操作方法の助言国の窓口への取次ぎなど丁寧に対応してまいります。このように国の「住宅省エネ 2023 キャンペーン」により、北九州市が独自に実施していた「住まい向上リフォーム促進事業」はカバー出来ており、またネット申請が不慣れな事業者に対しては丁寧にサポートしていくことから、「住まい向上リフォーム促進事業」を復活させるという考えは取っておりません。脱炭素社会実現のため、より省エネ性能の高い住宅の普及は重要でございます。今後とも国などと協調しながら民間住宅の脱炭素化の促進を図ってまいりたいと考えております。以上です。残りの質問は担

当局長からお話致します。

[市営住宅の有効活用について]

■建築都市局長

私の方からは市営住宅の有効活用についての二つの質問でございます。市営住宅の退去あと修繕を増やし、募集を増やして市民の要望に応えるべき。それから草刈り屋清掃は市の責任で行うべき。この二つの質問にまとめてご答弁申し上げます。

市営住宅は建設費や維持管理に要する費用を家賃収入などで賄う仕組みになっており、適切な維持管理などを行いながら耐用年数とされる 70 年、利便性の良いものなどにつきましては長寿命化により 80 年程度活用することとしております。

令和 3 年度決算で 9 億円の黒字とのご意見でございますが、その収入につきましては、3 年度分を切り出して考えるのではなく建設から外壁改修などの計画的な保全として解体までの全ての経費を長期的なスパンで考えるものでございます。市営住宅では、人口減少や高齢化の進行に伴い退去する方が新規に入居する方より上回り、毎年 600 戸程度空き住戸が増えている状況でございます。

一方でその内容を分析いたしますと、人気が高い住宅には申込みが集中し高い倍率となっているものの、立地条件や利便性が良くない団地は申込みが少なく、毎年 2 割程度が空き住戸のままという現状でございます。そこで限られた予算を効果的に執行するため、募集にあたりましては各区のバランスを踏まえつつ申込みの過半を占める高齢者が入居しやすいエレベーター付きや低層階の住戸など、市民のニーズに応じた団地を中心に剪定することで入居促進を図っているところでございます。また退去後修繕につきましては、申込が多い団地や痛みの少ない住戸からの優先実施や工事内容の見直しによるコスト削減などを測り募集戸数の増加に努めており、引き続き市民のニーズに応えながら適切に進めてまいります。次に草刈りなどの共同施設の管理についてでございます。市営住宅の敷地内の広場や緑地、通路などは法令で入居者の共同の福祉のために必要な共同施設と位置づけられ、入居者が正常な状態に維持しなければならない、このように定められております。また草刈りや清掃などは団地の生活環境の向上にもつながることから、入居者に行っていただいているところでございます。

一方で、市営住宅の入居者の高齢化に伴い、草刈りや清掃活動について負担に感じている方が少なくないことは承知しております。このため高齢化が進行する中で危険箇所の草刈りや草木の剪定は北九州市の負担で行なっており、また敷地が広大であるなどの一部の団地に着きましては、草刈りが困難な箇所への音草シートの設置など負担軽減を図る支援を行っているところでございます。市営住宅は住宅セフティーネットの中核でございます。高齢者や障害者が安心して暮らせるように、引き続きその役割を果たせるよう取り組んでまいります。

答弁は以上でございます。

【第二質問】

〔住宅リフォームについて〕

○出口議員

ありがとうございます。それでは第二質問をいたします。最初に市長がお答えに頂きました、住宅リフォームのことで尋ねします。市長は今、国の「子どもみらい住宅支援事業」などの国の事業がかつての「住まい向上リフォーム」をカバーできているという風にお答えになりました。住まい向上リフォームこのかつての事業は2億円の予算で40億円の仕事を作りました。この「子どもみらい住宅支援事業」、北九州市の利用実績を教えてください。

■建築都市局長

国が今検査を行っております事業の利用実績でございますけども、この所については正確な数字とかいうのは国の方がこれ事業を行ってるようなところでございまして、正確な数字というのは国の方から回答という形は来てないような状況でございます。それで地元の方でどのくらい使われてるかということで、地元の業者の方にその辺少しヒアリングをさせて頂いております。

その中では、数社と問い合わせをしたんですけども、非常に使いやすい事業である、ネット申請だということもありますし、その辺申請自体が以前は個人からの申請というのが事業者からの申請になったということで非常に使いやすくなったというようなご意見もありまして、そういった事業者の方には色んなリフォームの問い合わせも非常に多く来てるって言うところがございますので、具体的などれくらい使ったかっていうのはなかなか今のところ実績としてはないわけなんですけど、そこが非常に多くの方が使われているんじゃないかという風に推測できるようなところでございます。以上でございます。

○出口議員

推測でカバーできているという答弁はどうですかね。先ほども私第一質問で言いましたけれども、登録業者はわずか118社ですね。北九州市にリフォームだったりする事業者がどのくらいあるかはだいたい想像つきますよね。何千ですよ。その中でわずか118社しかないんですね。ほとんどが北九州以外の事業者なんですよ。やっぱり地元の仕事が作れないような事業なんだということなんですよ。かつての「住まい向上リフォーム助成事業」、これは地元限定の事業だったんですよ。これで2億円の予算で40億円という、こういう事業を作ったんです。ですから、復活をするべきだと思いますけど、これは要望とさせていただきます。

それで、ではどうするか、登録事業者を増やさんといけんということで、今ホームページとか、今度手紙を出したとか言いましたよね。そしたら、私聞いたんですけども、メーカーさんから登録してくださいっていうそういう要望がものすごく事業者の方に出てるといことなので、この登録に関してはどういう風にこのメーカー任せではいけないと思うんですけど、どうやりますか。

■建築都市局長

事業者の登録っていうところでございますけども、ネットでの申請での登録ということで、例えばどういう形に登録するかっていう問い合わせがあれば私どもの方で丁寧に対応していきたいと思っておりますし、登録を促進するという形のところも必要だと思いますので、そこについては先ほど言ったようにいろんな例えばホームページから紹介するとか、直接ダイレクトメールを発信するとか、いろんな場面があればその辺は登録に関して協力していただけるような取り組みというのは行って参りたい。そういう風に思っているところでございます。以上でございます。

○出口議員

先ほど、ものすごい使いやすいつて言ったじゃないですか。今の国の事業。僕の聞いているのは逆なんですね。この少ない事業者、私聞き取りしました。そしたらやっぱりネット申請なので、これできない人が出てくるんじゃないかと、自分のところは大きな事業所でそういう担当の人間も居てやりますけど、小さな事業所なんかは大変繁雑なんですね。ネット申請、ネット使ったことない人たくさんいるわけですから、そんな人たちが取り残されていくんじゃないかと、そこに手立てがしてほしいという風な声は伺ってます。ですから、やっぱりこの国の事業に関して市の窓口を使って、登録に関しても、申請に関してもそういう支援をしていくという体制が必要だと思うんですけど、どうですか。

■建築都市局長

今回、窓口を作るというところでございますけども、この補助制度自体、国の補助事業で窓口自体は国に、今回は3省合同でそれぞれが事業を行っておりまして、ワンストップということで、事務局を作って今の申請窓口という形を行ってるところでございます。市で窓口作るというよりも、窓口としてはあくまでその事務局が窓口という風な形になると思うんですけども、ただ、その辺やっぱり取り次ぐところとかより丁寧に扱って、より多くの人に申請して頂けるような仕組み、そこは市の方も精一杯頑張りたいという風に思っておりますので、そういう形で市の方としては最大限支援していきたいという風に考えております。以上でございます。

○出口議員

やはり地元の業者に仕事が回らないとダメだと思いますので、そののど申請含めて支援を手厚くしていただきたいと思います。

そして、一つ提案なんですけれども、家庭もなんですけど住宅のリフォームに関して今の経済産業省が中小企業の省エネ機器の向上に関するアドバイスをしたりすることがやられていると思うんですけれども、これ家庭の断熱とかに関してはそういう省エネアドバイザーとかそういうはないと思うんですね。これ例えば、特にリフォームなんかになると投資回収が長期になってしまうので、その時に適正技術を選ぶこととか、適正技術、お手頃な値段、世間の相場にあったような値段高いものを買わされずに済むようなアドバイスが必要だと考えます。せっかく補助金をつけても、倍の値段で買わされていけばあまり負担減にはならないと思うので、国の制度も省エネアドバイザーと合わせて推進することによって、普及を拡大していくし、その成果の公表でリフォームの大まかな価格とかですね、投資回収年数とか提示できて、相場の把握にもつながって利用しやすくなると思いますので、この省エネアドバイザー、これの設置検討していただきたいと思います。これ要望ですね。宜しくお願い致します。

[市営住宅について]

そして市営住宅です。市営住宅、毎年 1500 戸以上の退去数が報告されていますけど、退去理由の主なものを教えてください。

■建築都市局長

毎年約 1500 戸ということで、その退去の理由でございまして、私どもが把握しているところでは、民間の住宅への引っ越しのため、このために退去したという方、それから施設の入所、病院に入院するこのためにあの退去された方、それから今回新しく親族の方と同居する方、そういった理由が、主な理由と形で私どもとしては把握しております。以上でございます。

○出口議員

そう言った理由で高齢になって、もうそこで一人暮らしできないので施設に入ったりとかして、一定数ですね退去していく人がいるということですね。市長に伺いたいんですけれども、応募倍率が 200 倍という市営住宅があると言って、それで 200 倍率の住宅で空き部屋があると、募集してない空き家があるということに、市長どういう風に思われますか。

■建設都市局長

今回こういった市営住宅については、やはり非常に人気のある市営住宅ということとところもあります。それは非常に利便性も高いようなところ、それからエレベーターとかそういうのも付いてまして、非常に市営住宅の環境自体も良いような所といったところがありますね。そういうところに募集が集中しているような傾向がございます。

200倍っていうところがございますけども、市営住宅応募する時に1回応募して、抽選で漏れた場合、権利を二つ与える。少しずつ、少しでも入って頂きたいんでそういったカウントをしておりますので、結果的には200倍という非常に大きな数字になってるというのがまず現状というところがございます。

それでそういった非常にニーズのある市営住宅ある一方で、空き家があるというところがございますけども、私どもとしましては今の基本的な考えとしては、より多くの人たちに市営住宅に入居して頂きたいそういうところがございますので、ニーズの高いような所をまずは優先的に募集の方に進めているような状況でございます。ただ一方で、やはり例えば家族が近くにいましてその近くにどうしても住みたいという形で、ニーズとしては少し劣るようなところでもそういった要望も聞いております。そういったニーズにも一部答えないといけないというようなところもございますし、やっぱり市営住宅のニーズのあるとこばっか使用すると、ニーズのないところは空き家がまたさらに増えていくというところで、そうやって空き家が増えたと、その団地のコミュニティが図られなくなる、そういったところもありますのでそういったところも配慮して、私どもとしては冒頭の答弁で申しましたように、一定の財源の中で有効に活用できるような形、そういった仕組みで今のところは考えているところでございます。以上です。

○出口議員

応募の少ないところのコミュニティを守るために募集かけないんだっていうのは、すごい理由ですよ。先ほどね、高齢者が入居しやすい、ニーズに対して応えているんだと言われましたよね。だったらですね、特にここで指摘したいのが、「ふれあい村」、これ一番ニーズが高いところですよ。条件も一緒で。ここで21戸空き家があるんですね。これ門司が5戸、南区で4戸、若松で2戸、東区で4戸、戸畑で6戸です。これこそ早急に修繕して、空き家改装するべきじゃないですか。

■建設都市局長

ちょっと繰り返しの答弁になるところもあるんですけども、まずはこの市営住宅の退去後修繕なんですけども、色々一定の予算の中でどうやって全て進めていくかっていうのも考えているようなところがございます。その中で、やはり優先度としてはニーズの高いところとい

う形で進めているというのが現状でございます。で、その中でまだ一部空き家というところも、空き家のままっていうところもありますけども、そこは引き続き精一杯ニーズの高いところに優先順位を持って行って進めていきたいという風に思っておりますので、そういう形では今の現状では空き家が少しあるようなところもあるかもしれませんが、そういう考えのもとで進めていきたいというふうに思っております。以上でございます。

○出口議員

空き家に入りたいと、5階から1階に下ろしてくれと、そういう要望があるわけですから、早急に空き家のないように解消をしてください。要望して終わります。