

[平成29年 9月 定例会]

■地域との共生、市全体のまちづくりの両面から必要と考えるアパート等の集合住宅建設に関する一定のルール・誘導のあり方について

■東京オリンピック・パラリンピックにおける「ホストタウン」登録への取組みについて

◆18番（小池智明 議員） おはようございます。議長のお許しをいただきましたので、私は、通告してあります2つのテーマについて質問いたします。

最初に、地域との共生、市全体のまちづくりの両面から必要と考えるアパート等の集合住宅建設に関する一定のルール・誘導のあり方について伺います。

近年、空き家の増加が大きな問題となっています。しかし、そうした一方で、相続税制の改正や超低金利を背景に、行きどころをなくした資金が不動産に流れ込み、貸し家バブルと言われる状況が続き、富士市でも、まちなか、市街地外縁部等でアパート、マンション等の集合住宅の建設がふえています。開発面積1000平米以上の比較的大規模なアパート・マンション開発では、都市計画法に基づく開発許可基準や富士市土地利用指導要綱に基づく行政指導により、新たな開発、建築、入居が地元地域とスムーズに共存していけるような一定の手続、ルール等の配慮がなされています。一方、開発面積が1000平米に満たない、いわゆるミニ開発によるアパート等の集合住宅は、こうした手続、ルール等もないため、何が建築されるのか直前まで地元はわからない、誰が地元との相談対応窓口かわからない、アパート丸ごと町内会に入らないため交流が持てない、顔がわからない、建設に伴うごみ集積所の設置がなされないまま既存の直近ごみ集積所にごみが出されるがルールが守られない等の懸念、問題を聞くケースがふえています。

また、こうしたアパート等の多くは、不動産会社による一括借り上げによる家賃保証をうたったサブリース方式で建築が行われていますが、新築当初から空き室が目立つケースもふえています。空き家問題に象徴されるように、建設住宅戸数が世帯数を大幅に上回っている中で、実需を背景に建設されているとはいいがたい状況です。さらにこうした状況が続けば、現在でも戸建て住宅以上に多いアパート等の集合住宅の空き室、空き家が増加し、それは地主、大家にとっての不良資産となるだけでなく、犯罪、火災等の温床、インフラの未利用などの面から、地域や市にとっての不良資産になりかねないと危惧するものです。

こうした中、以下の質問を行います。

1、集合住宅開発・建設・入居に伴う地区、町内会・区等からの苦情、相談をどう把握、対応しているのでしょうか。

2、中でも1000平米未満のミニ開発（アパート建設等）に関し、以下の項目について市として手続、基準、ルール等を設けるべきと考えますが、いかがでしょうか。①開発・建設に当たっての町内会への事前連絡・協議について、②雨水流出抑制対策（調整池、雨水浸透柵等の設置）について、③ごみ集積所の設置・ごみ出しについて、④町内会への加入促進について、⑤管理責任者と連絡先の明示について。

3、アパート丸ごと町内会に加入しないことなどにより、入居の挨拶、ごみ出し等で地域住民と顔を合わせることもなく、互いの顔がわからない状況が続く中で、こうした動向をコミュニティ政策の観点からどう評価するでしょうか。

4、こうしたアパート建設等は、一定の需要はあるものの、主にサブリース方式を背景とする空き室の増加等を考えると、実需に支えられているとは言いがたいと考えますが、こうした動向を住宅政策の観点からどう評価するでしょうか。

5、実需を伴わない空き室が相当数あるアパート等の増加は、富士市全体の土地利用、まちづくりの面でさまざまな課題が懸念されると考えますが、都市計画の観点からどのように評価するでしょうか。

6、平成29・30年度で策定を予定している立地適正化計画の中で、こうしたアパート建設等を適切に誘導または規制する方策は考えられないでしょうか。

次に、大きな2つ目のテーマですが、東京オリンピック・パラリンピックにおけるホストタウン登録への取り組みについて伺います。

ことし7月13日に市が主催した平成29年度富士市トップマネジメント公開セミナーでは、講師に日本オリンピック委員会総務委員を務める上智大学の師岡文男教授を招き、スポーツと地方創生をテーマに講演が行われました。師岡教授は、2020年の東京オリンピック・パラリンピック競技大会でのホストタウン登録の提案をされました。ホストタウンは、大会の開催により多くの選手や観客等が来訪することを契機に、地方自治体が特定の大会参加国・地域と、大会前から大会中、そして大会後も継続的な人的、経済的、文化的な相互交流を図ることを通じて、地域の活性化等につなげていこうとする取り組みです。

この取り組みについて、以下の質問を行います。

1、市長は、公開セミナーの席上、ホストタウン登録への意欲を表明されましたが、その意義をどう考えているでしょうか。

2、またその中で、相手国の候補として、水泳の事前合宿誘致を考えているハンガリー、ボーイスカウトを通じて富士市と交流があるラトビア等を挙げられましたが、その進捗状況と見通し、課題はどう考えているでしょうか。

3、ホストタウンとして相手国選手・関係者を迎え入れ、その後も継続的な交流を続けていくには、多様な市民の参画、盛り上がりが不可欠と考えますが、どのように進めていこうと考えているでしょうか。

以上、1回目の質問といたします。

○議長（望月昇 議員） 市長。

◎市長（小長井義正 君） 小池智明議員の御質問にお答えいたします。

初めに、地域との共生、市全体のまちづくりの両面から必要と考えるアパート等の集合住宅建設に関する一定のルール・誘導のあり方についてのうち、集合住宅の開発・建設・入居に伴う町内会等からの苦情や相談をどう把握し、対応しているかについてであります。本市における延べ床面積300平方メートル以上の集合住宅の建築棟数及び住戸数は、過去5年間において222棟、2430戸であり、そのうち開発許可及び土地利用承認の手続を要する一定規模以上のものは、75棟、1004戸であります。この開発許可等の手続を要する

アパートの建設においては、許認可の申請時を捉えて、行政指導により事業者に対して、近隣住民や町内会等への事業計画の説明や協議を義務づけ、その状況を確認した上で許可等を行っていることから、苦情や相談はありません。一方、開発許可等の手続を要しないミニ開発においては、アパートに限らず、ごみ出しのマナーなどについて、多くの市民から苦情や相談が寄せられており、町内会等と協力して指導に努めているところであります。

また、雨水流出抑制対策については、周辺住民から寄せられた河川への影響などの相談に対しまして、事業者との協議や指導をしております。

次に、ミニ開発によるアパート建設等に関し、町内会への事前連絡など一定のルールを設けるべきと考えるがいかかについてであります。開発許可等の手続を要するもののうち、議員御指摘の町内会への事前連絡・協議、雨水流出抑制対策、ごみ集積所の設置・ごみ出し及び町内会への加入促進に関しては、事業者へ対応をお願いしておりますが、管理責任者と連絡先の明示については、現在のところ行政指導の対象としていないことから、今後取り扱いを検討してまいります。

また、ミニ開発による建設は、比較的小規模であり、周囲への影響が少ないものとして、建築確認を受ければ市との事前協議を要することなく建築が可能となるため、町内会への事前連絡・協議等の指導は行っておりません。しかしながら、ミニ開発によるアパート建設等におきましては、町内会への事前連絡・協議等に行政指導が及ばないことにより、問題が深刻化することが懸念されるところであり、これらの問題点を整理した上で、対策に向けたルールを作成してまいりたいと考えております。

次に、アパート丸ごと町内会に加入しないことなどにより生じる動向をコミュニティ政策の観点からどう評価するかについてであります。本市では、社会情勢の変化に柔軟に対応できる、足腰の強い、将来にわたって持続可能な地域コミュニティづくりを推進するため、富士市まちづくり活動推進計画を策定し、小学校区を単位とした地区まちづくり活動の活性化に取り組んでおります。地区まちづくり活動の活性化に向けては、コミュニティ活動の基盤となるまちづくり協議会において、町内会・区が重要な役割を担っていただいていると認識しております。このため、一人でも多くの住民の方が町内会・区に加入し、日ごろから町内会・区の行事等で地域交流していただくことは、コミュニティ政策の観点からも、地域のきずなを育てていく上で必要なことと考えております。本市では、これまでも富士市町内会連合会と連携し、町内会加入促進に取り組んでおり、連合会が作成した町内会（区）の加入のしおりを市民課の窓口で転入者に配付するほか、アパートの管理業者に対して入居者への配付をお願いしております。今後もアパートの管理業者等に対し、町内会加入促進への協力を呼びかけてまいりたいと考えております。

次に、実需に支えられているとは言いがたいアパート建設による空き室の増加について、住宅政策の観点からどう評価するかについてであります。本市におけるアパート建設の状況については、全国的な状況から推察いたしますと、一定の需要に基づき進められているものの、一方では、一括借り上げや家賃保証という利点から、サブリース方式による建設が行われ、空き室増加に拍車をかけていると考えられております。現在把握している本市における集合住宅の空き室の状況ですが、平成27年度実施の空家実態調査の結果によりますと、戸建て住宅の空き家が1826戸に対し、集合住宅の空き室は5021室、棟数では2023棟となっており、このうち1棟全てが空き室となっているものが81棟となっております。

集合住宅の空き室分布の状況ですが、市の中心部に当たる富士駅北地区及び吉原地区などで全体の約3割を占めており、周辺部を含め広く分布している状況にあります。

賃貸住宅であるアパートの空き室については、その後の入居を前提に管理されているため、特に空き家として問題視する必要はないと考えておりますが、1棟のほとんどが空き室となっている場合には、空き家問題に発展するおそれがあります。また、平成28年度に実施した1棟全てが空き室となっている集合住宅に対する空き家所有者への意向調査によりますと、その建物の建設年は昭和56年以前との回答が84%、老朽化していて使用できる状態ではないとの回答が43%あり、その他として、将来の管理に不安を抱えている、解体したいが資金がない、今後の運用がわからないとする意見も多数寄せられております。これらの1棟全て空き室となっている集合住宅は維持管理上の問題を抱えており、今後、周囲に悪影響を与える特定空き家等となってしまう可能性が高いことから、本年度策定する富士市空き家等対策計画に反映し、その対策を早期に実施してまいります。このように、実需を超えたアパート建設は、空き室の増加を招き、さらに特定空き家の発生につながるおそれがあることから、住宅政策の観点からは好ましいことではないと考えております。

次に、実需を伴わない空き室が相当数あるアパートなどの増加を都市計画の観点からどう評価するかについてであります。本市では、今後の都市づくりや土地利用の方向性を示す都市計画マスタープランや国土利用計画において、これまでの人口が増加することを前提とした拡大型のまちづくりを改め、市街地の拡散を抑制した上で、まちの魅力と活力の向上を図る持続可能なまちづくりを進めていくこととしております。人口減少下における市街地の拡散は、人口密度の低下を招き、商業、医療、福祉等の生活利便施設の存続が危ぶまれるほか、道路や上下水道などのインフラコストの増加の要因となることが懸念されており、昨今の本市におけるアパートの建設が市街化区域縁辺部に多く見られることは、都市計画の観点から少なからず問題があるものと考えております。

次に、平成30年度までに策定を予定している立地適正化計画の中で、アパート建設などを適切に誘導または規制する方策は考えられないかについてであります。立地適正化計画は、持続可能な都市づくりの実現に向けた実行計画であり、市民生活の利便性を高める施設が集積した都市拠点と公共交通で連携させることによって、都市全体の機能の強化を図るものであります。計画では、利便性の高い居住環境と公共交通の利用環境を兼ね備えたエリアを居住誘導区域として設定いたしますが、区域外においては、3戸以上の住宅の建設など一定規模以上の住宅の開発には届け出が義務づけられ、行政は必要に応じて勧告を行うことができるとされております。アパート建設につきましても届け出の対象となっているため、計画で定める居住誘導区域の考えに基づき、適切な立地誘導を図ってまいります。しかしながら、立地適正化計画制度の趣旨は、魅力ある都市拠点の形成や公共交通の充実等を通して、時間をかけながら緩やかに居住や都市機能の誘導を図るものであり、勧告より厳しい方策の導入については予定をしております。

次に、東京オリンピック・パラリンピックにおけるホストタウン登録への取り組みについてのうち、市長は、公開セミナーの席上、ホストタウン登録への意欲を表明されたが、その意義をどう考えているかについてであります。ホストタウン登録は、地方公共団体が、東京オリンピック・パラリンピック開催に向け、来日する選手や関係者と地域住民と

の交流を通じて、スポーツの振興や教育文化の向上及び共生社会の実現を図ろうとする取り組みに対し、国が財政や人的支援などを行う事業であります。ホストタウン登録の意義についてであります、本市に滞在した

選手を身近に感じることにより、スポーツへの関心が高まり、スポーツを競技や趣味として実施する「するスポーツ」はもちろんのこと、観戦し応援することでスポーツに参加する「見るスポーツ」や、スポーツイベントのボランティアとしてスポーツに参加する「支えるスポーツ」の推進にもつながると考えております。また、オリンピック・パラリンピアンが市内の競技者と直接触れ合うことにより、競技力向上にも大きな効果があると考えております。さらに、相手国の食や風習、音楽などの文化に触れる事業を実施することで、全市民が参加して交流事業を盛り上げることができ、これらの活動を2020年以降も継続させていくことが、本市と相手国双方の活性化につながると期待しております。

次に、ホストタウンの相手国の候補として、水泳の事前合宿誘致を考えているハンガリー、ボーイスカウトを通じて富士市と交流があるラトビア等との進捗状況と見通し、課題はどう考えているかについてであります、ハンガリーへの対応につきましては、本年7月にブダペストで開催された世界水泳選手権に合わせて私がハンガリーを訪問し、ハンガリー水泳連盟会長にお目にかかる機会を得ることができました。面談時には、本市が富士山の麓で東京にも近く、国内でも有数の室内プールがあることなどをPRさせていただき、ぜひとも本市を視察していただきたいとお願いしてまいりました。会長からは、競技会が開催されているときに視察したいので、日程などを教えてほしいとのお言葉をいただき、帰国後に、県富士水泳場で開催される競技会や合宿などのスケジュールをお伝えし、回答を待っている状況であります。また、先月14日には、本年1月に続いて2回目となるハンガリー大使館への訪問を行い、パラノビチ大使にハンガリー訪問の報告と、大使御自身にも本市を視察していただきたい旨をお願いしてまいりました。大使からは、経済面を軸としたハンガリーと静岡県との関係の深さについてお言葉をいただき、ハンガリー水泳連盟の情報などがあれば、随時提供していただけるとのことでありました。

ラトビアへの対応につきましては、ラトビアと本市は、ボーイスカウト活動をきっかけに、駐日ラトビア大使が本市を訪れていただいたり、私も大使館にお招きいただくなど、非常に親密な交流を行っております。このような交流に加え、ラトビアがホストタウン相手国となれば、本市との関係をさらに深めていくことができると考えており、オリンピック出場実績のある陸上競技を主体として、帰国した前駐日ラトビア大使に資料を送るなど、誘致活動を進めております。

事前合宿誘致の課題といたしましては、現在ハンガリーに焦点を絞っておりますので、ハンガリー水泳連盟会長や駐日ハンガリー大使など、事前合宿地決定に際し責任ある立場にある方に、いかに早く本市を視察していただけるかであると考えております。私がハンガリーとハンガリー大使館を訪問し、お2人に直接お目にかかり、その関係づくりに努めてまいりましたので、今後は、ハンガリー訪問時に大変お世話になった在ハンガリー日本国大使や日本水泳連盟会長などの御協力をいただきながら、ハンガリーの最新動向を迅速に把握し、的確に対応することで、できるだけ早く本市視察を実現させ、相手国として確定できるよう精いっぱい努めてまいります。

次に、ホストタウンとして相手国選手・関係者を迎え入れ、その後も継続的な交流を続

けていくには、多様な市民の参画、盛り上がりが不可欠と考えるが、どのように進めていこうと考えるかについてであります。ホストタウン登録の要件として、大会の開催効果を一過性のものとしなため、大会前後を通じ継続した取り組みとすることが求められております。2020年以降も相手国との交流を継続していくためには、スポーツはもとより、文化や経済などを含めた多様な分野で、市民の皆様が主体的に交流していただくことが不可欠であると考えております。現在、交流事業を検討している団体との意見交換などを行っており、本年度中には、ハンガリーとラトビアを想定したホストタウン事業の概要案をお示しできるよう取り組んでまいります。また、相手国の決定後は、スポーツ、国際交流、文化、商工業、学校等の関係団体の皆様にも計画段階から参画していただき、市民の皆様が主体的かつ継続的に相手国との交流に取り組んでいただけるよう、ホストタウン事業を進めてまいります。

以上であります。

○議長（望月昇 議員） 18番小池議員。

◆18番（小池智明 議員） 2つ質問しましたけれども、先にホストタウンのほうから伺いたいと思います。

今、市長のほうから答弁がありまして、ハンガリーへは7月の世界水泳選手権で市長が直々に行かれた。ラトビアについても、ボーイスカウトで関連があるということの前から伺っています。そうした中ではラトビアとも、これまでも市長自身、交流があるということで受けとめましたけれども、1つ聞きたいのは、このホストタウンというのは、今ハンガリーとラトビア2つ挙がっておりますけれども、2カ国を対象にしてもいいものなのか。あるいはそういう中で、今、富士市は、どちらか1つをとろう、できれば2つと結ぼう、その辺はどう考えているのでしょうか。

○議長（望月昇 議員） 市民部長。

◎市民部長（高野浩一 君） ホストタウンの性格上、1つの自治体が2つの国のホストタウンになることが可能となっておりますので、現段階でハンガリー、ラトビア、両方ともホストタウンとして登録できるように努めてまいりたいと考えております。

以上でございます。

○議長（望月昇 議員） 18番小池議員。

◆18番（小池智明 議員） わかりました。そうすると、両にらみでいろいろやっているということですが、ただ、ハンガリーは水泳連盟とか大使館、ラトビアも前駐日大使を通じてということですが、そうすると行政を通じてという形だと思います。スポーツ振興課が窓口になっていろいろやられていると思うのですが、私はそれ以外にも、さっきちょっと県と経済面の交流があるのではというふうな話もありましたけれども、もう少し市民レベルというか、例えば市内の企業とか、あるいはハンガリーに静岡県で富士市だけが手を挙げるんだったら県内の企業とか、ラトビアとも、例えばラトビアの人がこっちに住んでいるから、そういう人を通じて、そのついでにいろんな面からアプローチす

る、そういうふくそう的な取り組みが必要じゃないかと思うんですが、その辺は今どんな状況でしょうか。

○議長（望月昇 議員） 市民部長。

◎市民部長（高野浩一 君） ハンガリーにつきましては、市長答弁にもありましたように、経済面で静岡県とつながりがあるということで、ハンガリーに立地をしている企業の代表の方等に間に入っていて、いろいろ話を進めているところであります。

それから、ラトビアにつきましては、今、前駐日大使ということで市長から答弁がありましたけれども、前に市長が面会させていただいた駐日大使がお国に戻られていますので、その方を通じていろいろ情報収集なり、向こうで動いていただくことを想定して、もろもろの書類を送らせていただいているところであります。

今こちらのほうにいらっしゃるハンガリーの方、ラトビアの方、残念ながらハンガリーの方は富士市には在住していないということがありますので、その辺、どういう形で今後広げられるかというのは、またアンテナを高くしながら、いろんな情報を集めながら、こちらに在住している人も含めて探しながら、対応していきたいと思っております。

以上でございます。

○議長（望月昇 議員） 18 番小池議員。

◆18 番（小池智明 議員） わかりました。今、ハンガリーの人が富士市にはいない、ラトビアの人もそういうことなんだろうと思うんですけれども、例えば静岡県と協力した中で、県内の中でハンガリー、あるいはラトビアと交流がある団体だとか、そういったものを探した中で、ぜひ富士市だけでなく静岡県を代表するハンガリー、ラトビアのホストタウンだよというふうな形で、ぜひいろんな立場からアプローチをお願いしたいと思います。

それと今回、東京オリンピック・パラリンピックを契機にということです。やっぱりスポーツというのが中心になると思います。市長は答弁の中でハンガリーの水泳の事前合宿ということをおっしゃっていました。もしそうであるなら、ハンガリーには前回のオリンピックで優勝した選手もいます。そういう水泳の高いレベルの交流を通じて、ぜひ富士市の水泳の競技力の向上につなげていかなければ意味がないと私は思います。そのあたりはどう考えているのでしょうか。まだハンガリーが決まったわけではありませんけれども、やはりスポーツの底辺からの競技力の向上、その辺を外すわけにはいかないと思いますが、いかがでしょうか。

○議長（望月昇 議員） 市民部長。

◎市民部長（高野浩一 君） ハンガリーの事前合宿がもし決まりましたら、できれば1年前合宿とか、その年の事前合宿とかをやっていただきたいと思いますので、その際には市民との交流、デモンストレーション水泳を見ていただくとか、子どもに対する水泳教室を行っていただくとか、そういうことの事業をできればと考えておりました、先ほ

ど市長答弁にもありましたように、ホストタウン事業の概要案を年度内にはお示しできるように、今つくらせていただきたいと思いますので、その中にはスポーツの底辺の拡大、競技力の向上、その辺も含めたものも入れてお示ししてまいりたいと考えております。

以上であります。

○議長（望月昇 議員） 18 番小池議員。

◆18 番（小池智明 議員） このテーマの最後にちょっと市長に伺いたいのですが、1 回目の答弁で市長の言葉がありましたけれども、改めて市長が、今ハンガリーを一番重視しているということですが、実際に7月にハンガリーに行かれて、その後もいろんな方を通じて交渉というか、依頼をしているかと思うんですけれども、改めてその見通しとか、いや、こういったところがまだ少し弱いんだよとか、そういったことを市長の口から直接お答えいただけないでしょうか。

○議長（望月昇 議員） 市長。

◎市長（小長井義正 君） これまでもいろいろな機会において、この東京オリンピック・パラリンピックに向けての取り組みについてはお話しさせていただきましたけれども、まず、やはり水泳競技であろうと。富士市には県富士水泳場という立派な施設があって、これはもう本当に全国でも数少ない、全日本ナショナルチームの合宿ができる場所ということでございますから、施設面では申し分ないという評価もいただいているところでございます。したがって、水泳チームを何とか事前合宿で誘致したい、ホストタウンとしての取り組みを進めていきたいという考えがあった中で、ヨーロッパの強豪国ということでハンガリーが浮上してきた。これはまた、日水連とかさまざまな方々から御推薦もいただいたわけですね。そしてまた、これは偶然なのかもしれませんが、昨年11月1日に市制50周年の記念式典を行いまして、そのときにハンガリーの国立フィルハーモニー管弦楽団を招聘していただきまして、大変素晴らしい演奏を聞かせていただいた。そういう部分において、これはスポーツのみならず、文化、芸術、さまざまな分野においても今後交流を深めていただけるんじゃないかということもありまして、このことについてはこちらの駐日大使にもお話をさせていただいて、非常に好意的に受けとめてくださっております。

今はとにかくハンガリーの水泳連盟の会長を初めとする責任ある立場の方々、そして駐日大使を含めて、この富士の施設を見ていただく、そして富士のロケーションのすばらしさ、富士山の麓で我々がこうやって日々生活をしている姿を見ていただくこと、これが大変重要ではないかなと思っておりますし、それが最も早い決定に向けての道ではないかなと思っておりますので、まずはそれに注力をして、さまざまな人、つてを使って、今こちらへの視察に対する働きかけをしているところであります。今まさにその回答待ちという状況でございます。

それからもう一方、ラトビアにつきましては、富士市が海外の国とどういにかかわりがあるのか。まずハンガリーについては水泳という点から選択させていただきましたけれども、

じゃ、もともと富士市は外国とどうかかわりがあるか、そういったアプローチの仕方もあるのかなと思ったところに、ラトビアとは長年にわたって、ボーイスカウト、そしてガールスカウトが交流している。この関係はやはり大変重要であるし、これからも続けていく、さらにこのかかわりを太くしていくという部分においては、この東京オリンピック・パラリンピックに向けての取り組みは欠かすことができないな、そのような思いでございますから、今この2カ国に注力して取り組んでいるところでございますので、ぜひ皆様方にも御理解、御協力、また何らかのさまざまな情報があれば、私のほうに御提供いただければと思う次第であります。よろしく申し上げます。

○議長（望月昇 議員） 18番小池議員。

◆18番（小池智明 議員） わかりました。私も2カ国両方ともホストタウンとして協定が結べるような、登録ができるような、そんなことを期待したいと思います。頑張ってください。

次に、アパート等の集合住宅建設に関するルールのあり方について伺いますけれども、今回の質問の直接のきっかけは、何度かあったんですけれども、私が住んでいる町内会で起きた問題がきっかけです。きょう資料を用意させていただきましたけれども、資料の一番上に今泉・駿河台三丁目のアパートの状況という表があります。これをあえて載せたのは、こんなに多いんだということを知っていただきたいことと、いろんなタイプがあるんだなということで説明するためです。

私の住んでいる町内は、市に届けているのは町内会515世帯の町内です。ただ、きのうも隣の井上議員から質問があったように、町内会に入っている、入っていない、あるいはそれがどういうことになっているということで、正確な数はわからないんですけれども、入っていない方もいらっしゃる。これは歩いて回ったんですけれども、今、全部で15アパートあります。管理者というところで大手住宅メーカーというのが多いんですけれども、これはどの方も知っているような大手の会社が大半です。アルファベットのDで始まる会社が、大きいのが2つありますけれども、これが3つ4つぐらいを占めています。連絡先明示というのがありますけれども、これは何かあったらここへ連絡くださいというのが、あるところとないところを示してありますけれども、あるところはマルですけれども、これはあくまでも居住者の方に、例えば共有の廊下の電気が切れちゃった、あるいはガスが変になっちゃったよということを連絡するためのもので、どこも小さな字でしか書いてありません。町内会との関係では、組加入というのは、これはもう確実に町内会に入って、回覧板も回ったり、あるいは町内の常会にも出てくる。組を構成していて、区のところでは、旧富士市では輪番と言うんでしょうか、そういったところを構成しているところです。これらは古い住宅、あるいは個人の大家が管理している住宅が多いわけです。会費のみというところは、これは話を町内会長とか地区に伺うと、ごみを集積所に出すために、町内会費を管理会社が一括して払っているだけであって、組には入っていない。ですから町内会の回覧板も回っていません。あくまでも「広報ふじ」が行くだけです。そういったところが半分以上を占めている。未加入というのは全く、町内会にも入らない、ごみも管理会社が回収します。あるいは12番の不明というところは、古い住宅なものですから、町内会

には入っていませんが、ごみは集積所へ出している、そんな状況です。

6番に個人というのがありますが、これは昭和58年にできたアパートなんですが、当時の土地利用の指導要綱で一定の基準の中で建設したと。しかし、それ以外については全て、いわゆるミニ開発です。先ほど答弁があった1000平米未満の小さなもの、あるいは古い木造の2軒長屋の借家を建てかえたものですから、全く何の手続きも必要なく、建築確認だけで建ってしまったものです。

そうした中で、10番の住宅、これは去年できたんですけれども、2棟で計18戸、今満室ですけれども、これができるときに、ごみ出しの問題、あるいは周辺的环境等の問題で非常にもめました。直接町内会と色々な話ができなかったり、あるいは町内のほうからの要望もどこへ伝えたらいいかわからない。町内としてみれば、ごみ出しのステーションを設けてほしいんだけど、それも窓口の管理会社で権限がないのかどうかわかりませんけれども、一切応じない。そういう中で非常にもめていました。現在もここの皆さんは、近くに集積所がありますけれども、結局、周りの人とも町内会ともうまくいかず、遠いところへと出している。そんなことがありました。

またあるいは、以前、あるアパートに入っていた若い人が、ちょっと精神的に病んでしまって、家の中では暮らせなくなってしまった。ずっと駐車場にとめた車の中でエアコンをかけっぱなしで、暮らしている人がいました。その人のところへ、私と町内会長で、何とかしなきゃと思って行ったけれども、意思疎通できないわけです。管理会社に電話をして、困るから、おやじの名義で借りているのでおやじさんと連絡させてくれと言ったら、個人情報があるからということで一切連絡がとれませんでした。結局1カ月ぐらいしていなくなったんですけれども、非常に町内と壁があって、壁がある結果、非常にもめごとが発生する。そういうことがあったものですから、今回伺った次第です。

最初に確認なんですけれども、開発行為を経ているものは、2の中で①から⑤までありますけれども、①から④までは今の手続の中で十分協議ができているけれども、⑤だけできていない。ミニ開発については全てスルーしている。そういうことでよろしいかどうか、まず伺います。

○議長（望月昇 議員） 都市整備部長。

◎都市整備部長（渡辺孝 君） そのとおりでございます。

○議長（望月昇 議員） 18番小池議員。

◆18番（小池智明 議員） 市長の答弁では、ミニ開発については、周辺への影響が少ないので今までやってこなかったという答弁があったと思いますけれども、私は、自分の町内の今言ったようなことを考えると、影響は非常に大きいとっております。そういう中で、ルールを作成するという答弁があったのでひとつ安心したんですけれども、このルールというのは、開発行為のルールに準じたルール、すなわち事前に建築許可を受ける前に市に相談に来てくれ、あるいは町内会と協議をしてくれと、そういう準じたルールということよろしいでしょうか。

○議長（望月昇 議員） 都市整備部長。

◎都市整備部長（渡辺孝 君） これはまだ試案ではありますけれども、議員おっしゃるように、開発許可に準じた指導指針を定めまして、建築確認の前に事前相談に来ていただいて、町内会や関係課との協議をしてもらう、そんな手続を考えていきたいと思っております。また、この指導指針を作成する際には、建設業協会、あるいは宅建業協会、関連する団体、あるいは町内会全体とお話をしながら、案をまとめていきたいというふうに考えております。

以上です。

○議長（望月昇 議員） 18 番小池議員。

◆18 番（小池智明 議員） わかりました。そういう法務的というか、行政指導ということで受け取りました。具体的なやり方は私もわかりませんが、その辺はぜひ実効性あるルールづくり、あるいは指導を行っていただきたいと思っております。

3の丸ごと町内会に入らないというのが結構あるんですけども、私の町内の例でも、町内会費はごみを出すために払うけれども、一切回覧板は要らないですということで業者が来るわけですけども、そういう中だとお互い全く顔がわからない、この人はどういう人かなということで、非常に困るわけです。部屋にいるのかいないのか、あるいは病気で最近出てこないのか、もしかしたら最悪のこともあるだろうと思うと非常に不安なんです。そういうことで町内会に入ってくれという加入促進を、きのうも井上議員への答弁の中で管理業者に町内会に入るように依頼をしてもらうという、今の答弁でもありましたけれども、私はこれだけじゃ足りないと思うんですよ。後でちょっと話をしますけれども、これは絶対大家にも責任があると私は思うんですよ。あなたが責任を持って町内会に入るといって、強制はできないまでも、大家にもそういったことを協力依頼すべきだと思いますが、いかがでしょうか。

○議長（望月昇 議員） 市民部長。

◎市民部長（高野浩一 君） 先ほど申しましたように、現在、不動産の事業者にはお願いをしているところですが、大家という観点がなかったのは事実でございます。先ほどもルールづくりという話がありましたけれども、今後、ルールづくりの中でそういうことも可能なのかどうかを研究してまいりたいと思っております。よろしく申し上げます。

○議長（望月昇 議員） 18 番小池議員。

◆18 番（小池智明 議員） ぜひよろしく申し上げます。

4の住宅政策の点からどうかということで、市長の答弁の中で、サブリース方式が空き家の増加に拍車をかけているという答弁がありました。サブリース方式というのは一括借

り上げ方式ということでは言われているんですけども、これは国レベルで一体どのくらいふえているんでしょうか。最近すごく不動産の部門にお金が回って、これがふえていると聞きますけれども、その辺、市のほうではどう把握していますでしょうか。

○議長（望月昇 議員） 都市整備部長。

◎都市整備部長（渡辺孝 君） 本年5月に国の財務金融委員会でサブリースについて議論をされていまして、このときの数字を引用させていただきますと、平成26年3月に144万戸あった、それが平成29年3月には229万戸に増加していると、このような数字がございました。

○議長（望月昇 議員） 18番小池議員。

◆18番（小池智明 議員） 144万戸が229万戸、3年間で85万戸ふえているわけです。仮に、アパートですから新婚の2人家族で入ったとしたら、満杯だと全国で170万人の受け皿が3年間でできてしまったと。数を割り戻すと1.6倍ですね。恐らく富士市だけではなくて、全国どこでも、超低金利で相続税制が変わった中で評価が低くなるということで、すごいお金が回っていると思うんですよ。全部がサブリースじゃないかもしれませんが、市内ではこの数年、アパートの戸数はどのくらいふえているんでしょうか。

○議長（望月昇 議員） 都市整備部長。

◎都市整備部長（渡辺孝 君） 延べ床面積300平米以上のアパートで見ても、平成24年から平成28年までの5年間で2430戸増加をしております。

以上です。

○議長（望月昇 議員） 18番小池議員。

◆18番（小池智明 議員） 5年間で2430戸ということは、平均すると約500戸ですね。500戸毎年アパートがふえている。その中のサブリース方式による割合はどのくらいなのか、わかりますか。

○議長（望月昇 議員） 都市整備部長。

◎都市整備部長（渡辺孝 君） 建築確認ではサブリースかどうかということは我々は把握できないんですけども、建築を行う業者から推測をしますと、4分の3ぐらいがサブリースに該当するんじゃないかというふうに推測しております。

○議長（望月昇 議員） 18番小池議員。

◆18 番（小池智明 議員） 4分の3ということは、350戸から400戸ぐらいということですね。このサブリースの仕組みの確認なんですけれども、資料の真ん中の右側にありますけれども、地主がここで言うオーナー、サブリース会社、入居者という絵がありますけれども、地主が建設会社に、サブリースの会社にアパートを建ててもらって、サブリース会社というのはあくまでも借り主で、一括借り上げて入居者に又貸しする。確実に家賃は保証しますよ、あるいは面倒な手続は一切うちがやりますよ、トラブルがあっても一切大家さんには関係ないですよということをやっている仕組みなんですけれども、これはいろんな学者の先生とかそういった方の仕組みについての解説を読むと、もう既にこのサブリース会社がオーナーから建設を請け負った段階、つまり建物が建った段階で十分経費は回収していると。さらに2年たった、4年たった、あるいは周りと比べて少し設備が古くなったといったら必ず自分の会社でまた補修、リフォームをさせる。建てることによってサブリースの会社がもうけて、さらにリフォームすることによってもうける。場合によっては家賃はどんどん下がって行って、当初の契約と違うということでオーナーが訴訟を起こしているケースも随分多いと聞きます。結局、サブリース会社というのは賃貸アパートを建てるのが目的であって、そこに人が入れば御の字だけれども、入らなくても別にもうかるから、だから入らなくてもいいところへもどんどん建てていく。そういうことで空き家がどんどんふえているという分析があります。

私がつくった資料の下に、平成24年から平成28年までの集合住宅の建築棟数、それと平成27年の集合住宅の空き室数が右にあります。これを見るときははっきりわかるんですけれども、新しくできている集合住宅というのは、この赤いところ、青葉台地区、丘地区、富士南地区でどんどんふえています。一方、集合住宅の空き室は、市長がお住まいの富士駅北地区が非常に多い。要は古いアパートがなくなったら空き家になって、どんどん外へ外へに行く。その外へとできていくアパートも、最初から空き室を伴ったアパートが多い。

そうすると、私は、富士市にとって、特にサブリースの空き室を伴うアパートというのは百害あって一利なしだと思います。もちろん需要があればいいですよ。なくても建てちゃうという意味で百害あって一利なしだと思いますけれども、部長、全くの私見でも結構です。先ほど好ましくないという答弁もありましたけれども、いかがでしょう、どう思いますか。

○議長（望月昇 議員） 都市整備部長。

◎都市整備部長（渡辺孝 君） いろんな問題があるということは認識をしておりますけれども、合法的に行われている建築だというふうに思いますので、市レベルでは余りコメントが難しいといえますか。しかしながら、先ほど市長答弁にもありましたように、特定空き家の増加にもつながるおそれがありますので、必要以上のアパート建設は好ましくはないというように感じております。

以上です。

○議長（望月昇 議員） 18番小池議員。

◆18番(小池智明 議員) なかなか部長が答弁するのは難しいかと思うんですけれども、私は本当に実需に沿ったアパート建設でしたらある意味歓迎しますけれども、そうでない。それも、ただただオーナーからアパートを建てるための金を引き出して、実需のないところへと建てる。それに伴って、いろんな意味でのインフラの負担とか何かを市が負わなければいけない。そういう状況になっていくというのは、全く困ったものだなと思っております。

これは、前にもちょっと言ったことがあるんですけれども、まさしく焼き畑まちづくりの典型じゃないかなと思います。今、市街地がどんどん低密度で広がり、新しいところをつくっては、そこへと——例えば戸建の住宅でしたら必ずそこに人が住むでしょう。少なくとも30年は住むでしょう。そこで子どもを産んで子育てをするから、地域の人ともコミュニティができる。そういう意味では戸建住宅ならまだいいですけれども、アパート、それも最初から空き室を何室か伴って建てる。インフラ、あるいは防犯、防災の面からも不安が残るようなアパートがどんどんふえていくというのは、焼き畑農業とよく言えますけれども、焼き畑農業というのは焼くことによって肥やしができる、それを肥料にして、いい新しい植物が出て実がなるというものですけれども、最初から実がなることは期待していませんよね。とにかく焼いて、そこにつるが伸びればいいぐらいの、そんなつもりでやっていく。残った跡はもう焼けた荒地がずっと残り続ける。まさしく焼き畑まちづくりの象徴じゃないかなと思っております。

ちょっと時間がなくなってきちゃったのであれですけれども、こうした中で、ことし、来年でつくる立地適正化計画については、答弁を聞いていまして、なかなか難しいと。特に今、市街化区域の縁辺部でこういうサブリースのアパートがふえていますけれども、それを本来でしたら適切に設定するであろう居住誘導区域へとうまく誘導したいんだけど、なかなか方策がないというのが実情なのかなという気がしました。また、誘導区域外に仮に建築しようと思っても、届け出があった段階で勧告以上のことはできないということで、なかなか踏み込んだことが今の中ではできないのかなということがわかりました。

ただ、今回の質問を通して2つわかったことがあるんですけれども、サブリース方式というのを主体にした市街地周辺部でのアパート建設というのは非常に問題があるということ。それと現行の立地適正化計画では有効な誘導方策はないんだろうなと。今いろんなところでつくられているのを私も見ました。でも、なかなかないだろうと。残念な話をする、不動産バブルがはじけるのを待つしかないのかなとも思いました。だけれども、毎年400戸ぐらいのアパートがばんばんばんばんサブリースでできている。そういう中では、ぜひ当局にも実効性ある方策を考えてほしいし、議会としても考えていかなきゃいけないなということを確認して、質問を終わります。