

決算特別委員会（第1分科会）記録

- | | |
|------------|-----------------------------|
| 1. 会議の日時 | 令和6年10月1日（火）午前10時0分～午後3時56分 |
| 2. 会議の場所 | 第2委員会室 |
| 3. 会議の議事 | 下記のとおり |
| 4. 出席委員の氏名 | 下記のとおり |

協議事項

（建築住宅局）

1. 決算第1号 令和5年度神戸市一般会計歳入歳出決算（関係分）
2. 決算第9号 令和5年度神戸市営住宅事業費歳入歳出決算

出席委員（欠は欠席委員）

主査	ながさわ 淳一			
副主査	平野 達司	かじ 幸夫		
分科員	萩原 泰三	村上 立真	川口 まさる	黒田 武志
	上 畠 寛弘	赤田 かつのり	三木しんじろう	河南 忠和
	徳山 敏子	欠大かわら 鈴子	松本 のり子	大井 としひろ
	よこはた 和幸	川内 清尚	村野 誠一	平井 真千子
	吉田 謙治			
委員長	山下 てんせい			

議 事

（午前10時0分開会）

○主査（ながさわ淳一） おはようございます。

ただいまから決算特別委員会第1分科会を開会いたします。

なお、大かわら委員より、体調不良のため欠席する旨の届出がありましたので、御報告申し上げます。

（建築住宅局）

○主査（ながさわ淳一） それでは、日程によりまして、建築住宅局関係の審査を行います。

当局におかれては、簡明な説明をお願いいたします。

それでは、当局の説明を求めます。

○根岸建築住宅局長 建築住宅局長の根岸でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。着座にて説明させていただきます。

建築住宅局の令和5年度決算につきまして御説明申し上げます。

お手元の令和5年度決算説明書の1ページを御覧ください。

令和5年度建築住宅局決算の概要でございます。

令和5年度は、住生活を取り巻く情勢の変化を踏まえ、さらなる住宅ストックの活用を推進し、持続可能な住宅政策に取り組みました。また、全ての建築物が安全で安心となるよう、周囲に悪影響を及ぼす空き家・空き地対策の徹底及び空き家・空き地の発生抑制、住宅等の耐震化、質の高い市有建築物の整備・保全等に取り組みました。

1. 住まいに関する総合施策の展開でございます。

住宅ストックの流通促進や住宅ストックを活用したセーフティーネット機能の強化により、豊かな住まいの確保、居住の安定の確保を図り、住み心地の良いまちの実現に取り組むことで、定住・転入を促進しました。

（1）豊かな住まいの確保では、子育て世帯等の定住・転入促進として、既存住宅等のリノベーション等の補助に、分譲マンションの適正管理の促進として、管理状況届出・情報開示制度の推進に、住まいの総合窓口における支援として、すまいるネットの運営に取り組みました。

（2）居住の安定の確保では、総合的な支援の推進として居住支援協議会の運営等を、住宅確保要配慮者への支援として独り親世帯への家賃補助等を、家主への支援として相談窓口の設置等を実施いたしました。

2. 市営住宅のマネジメント推進及び適正管理でございます。

市営住宅マネジメント計画に基づき、良好な市営住宅ストックの形成・管理戸数の円滑な縮減及び空き住戸と余剰地の有効活用による地域課題への貢献に取り組みました。

（1）マネジメントの推進では、廃止・建て替えによる再編、エレベーター設置等による改修等を、（2）適正管理及び有効活用では、市営住宅の募集、コミュニティ活性化対策等を実施いたしました。

2ページに参りまして、3. 空家空地対策の推進でございます。

神戸市空家等対策計画に基づき、人口減少に伴い増加しつつある空き家・空き地への総合的な対策として、（1）所有者への意識啓発では、ダイレクトメールの発送等を、（2）活用促進の取り

組みでは、空き家おこし協力隊の取組強化、建築家との協働による空き家活用促進等を、（３）適正管理の取り組みでは、周辺に悪影響を及ぼしている空き家等の対策強化等を実施いたしました。

４．耐震化の推進でございます。

神戸市耐震改修促進計画に基づいた将来の地震に備えた住宅等の耐震化の促進として、住宅・建築物の耐震化等を実施いたしました。

５．市有建築物の整備及び維持保全でございます。

市有建築物を適切に整備し、木材利用を促進するとともに、老朽化に伴う事故リスクの最小化を図るための健全な維持・保全の取組として、市有建築物の建設・改修等にかかる設計・工事等を実施いたしました。

３ページ及び４ページを御覧ください。

令和５年度歳入歳出決算総括表でございます。

建築住宅局では、一般会計のほか市営住宅事業費を所管しております。

まず、一般会計につきまして御説明申し上げます。

５ページ及び６ページを御覧ください。

令和５年度一般会計歳入歳出決算額一覧表でございます。

以下、金額は１,０００円単位以下を切り捨て、万円単位で御説明いたします。

５ページ、歳入につきましては、一番下の合計欄にありますように、左から、予算現額３０億４６２万円に対し、決算額は１９億３,８３４万円、予算現額に対して１０億６,６２８万円の減となっております。

６ページ、歳出につきましては、予算現額５３億８,４５４万円に対し、決算額は４４億３,４５９万円、翌年度繰越額は１億７,５５５万円、不用額は７億７,４３８万円となっております。

７ページから１０ページに歳入の決算事項別明細書、１１ページから１４ページに歳出の決算事項別明細書を掲載しております。

続いて、市営住宅事業費につきまして御説明申し上げます。

１５ページ及び１６ページを御覧ください。

令和５年度市営住宅事業費歳入歳出決算額一覧表でございます。

１５ページ、歳入につきましては、一番下の合計欄にありますように、左から、予算現額３６８億８,７０８万円に対し、決算額は３１３億６３万円、予算現額に対して５５億８,６４５万円の減となっております。

１６ページ、歳出につきましては、予算現額３６８億８,７０８万円に対し、決算額は３０７億６,６０２万円、翌年度繰越額は２６億５,５７５万円、不用額は３４億６,５３０万円となっております。

１７ページから２２ページに歳入の決算事項別明細書、２３ページから２６ページに歳出の決算事項別明細書を掲載しております。

以上、建築住宅局の令和５年度決算につきまして御説明申し上げます。何とぞよろしく御審議のほどお願い申し上げます。

○主査（ながさわ淳一） 当局の説明は終わりました。

引き続き、順位により質疑を行います。

なお、委員会運営の効率化のため、当局におかれては簡明な答弁に努めるとともに、適当なものについては担当部課長からも答弁されるよう、この際、特に申し上げておきます。

また、質疑者が要望にとどめた項目については、コメントを要しませんので、念のため申し添

えておきます。

また、委員各位におかれては、質疑の要点をおまとめの上、簡明にお願いいたします。

本日は、私自身も質疑者となっておりますので、その間の分科会の運営につきましては、平野達司理事に行っていただくことにいたしたいと存じますので、御了承願います。

○分科員（赤田かつのり） おはようございます。早速ですが始めさせていただきます。私からは大きく3点にわたって質問させていただきます。

まず第1に、市営住宅の管理に関わってであります。

本会議の一般質問でも取り上げましたが、令和3年3月に第3次市営住宅マネジメント計画が策定され、計画に基づき事業を進めているわけではありますが、私はこれは根本的に見直すべきだというふうに考えます。見解を求めます。

○田中建築住宅局部長 第3次マネジメント計画を根本的に見直すべきという御指摘でございますけれども、まず、マネジメント計画の策定の背景でございますけれども、全世帯に占める市営住宅戸数の割合が6.1%と、政令市平均の3.4%に比べるとまだまだ高い状況でございます。一方で、郊外に立地し、建設年度の古い住宅では空き住戸が増えておりまして、募集しても応募がなく、入居率が低い団地もございます。

引き続き、多くの市営住宅が更新時期を迎えることから、今後の需要や財政負担を踏まえ、再編・改修を厳選して実施して、良好なストックを形成するとともに、健全な市営住宅会計の確保を図るため、マネジメント計画を策定しております。

令和3年度から10年間の第3次マネジメント計画では、昭和55年度以前のエレベーターのない住宅を対象としておりまして、これは高齢化が進む中で、エレベーターのない住宅は、昇降負担の大きさから需要も少なく、特に、郊外に立地するものでは空き住戸が増えているといった課題に対応するためでありまして、建設年度の古い住宅から計画的に再編・改修に取り組んでいくものでございます。

市営住宅を将来にわたり適正に管理運営していくためには、マネジメント計画に基づき、将来需要を見込めない住宅、過度の改修費用がかかる住宅を再編し、管理戸数を縮減していくという取組は、健全な市営住宅会計を確保するために必要であると考えております。

また、エレベーター改修等を行う住宅もございまして、結果として、将来にわたって需要が期待できる良好なストックが増えることになるため、まずはマネジメント計画に沿って再編・改修を着実に実行してまいりたいと考えております。

○分科員（赤田かつのり） 垂水区を例に取り上げますが、乙木谷の第二、それから本多聞、東高丸の住宅が対象住宅になっておりますが、築年数や過去の平均応募倍率を勘案して廃止するということであります。今の答弁と同じですけども、入居者の負担を考えると、やっぱりこれは廃止せずに、今の住宅に住み続けられるという、このことは保証するというのを、それは全然念頭がないんでしょうか。

○田中建築住宅局部長 御指摘の垂水区でのマネジメント計画の状況でございますけれども、本多聞1号棟から4号棟、乙木谷第二住宅においては、廃止事業を決定しまして、その後のスケジュール、移転料、住み替えあっせんの進め方を御説明差し上げて、できる限り入居者の意向に沿いながら、住み替えの選定、調整をしてきた結果、現在9割以上の方々の移転先が決定している状況でございます。

繰り返しになりますけれども、3次マネジメント計画では、良好な市営住宅ストックの形成、

将来需要を踏まえた市営住宅財政の健全化のための管理戸数縮減などの方針の下に市営住宅の再編事業に取り組んでおります。過去の平均応募倍率が相当低い階段室型住宅においては、エレベーターを設置して、改修後の空き住戸への応募が見込めないということもありますので、今後、現地で長年にわたって存続させることは難しいということで廃止をさせていただいております。さらに、入居者移転をお願いしているということですが、移転先の候補といたしましては、比較的新しいエレベーター付の市営住宅を確保して、御希望に添いながら、入居者に理解と協力をいただいて、円滑に事業が進むように丁寧に対応しているところでございます。

○分科員（赤田かつのり） 9割以上の方は、もうほかのところ決まったということなんですけども、私の知人もそういう方います。やむを得ずなんですよね。気になるのは、やっぱり環境が変わることへのストレスだと思うんです。高齢者の方だったら長年住み慣れたところでの思い出も染みついていると思うんですよ。これまで培ってきたコミュニティが壊れてしまうという問題もあります。慣れない環境に行ったときに、本当にそれが合うのかなという不安な声。これは借上住宅のときも同じですけども、そういう不安があると思うんですよね。だからやっぱりそういうことを、ただあっせんすればいいというものではない。同時に、環境的にもすごくいいところだと思うんです。ですから、そこ本来ならば建て替えをして、例えば、県営住宅なんかはエレベーターつけたりしてますよ。上りをしなきゃいけないとこね。そういう改修も含めてやるほうがよっぽど市民に喜ばれるのではないのでしょうか。

○田中建築住宅局部長 第3次マネジメント計画では、対象住宅は原則廃止といたしまして、周辺で良好な住宅、エレベーター付の住宅がある場合は廃止としますが、そうでない場合はエレベーターをつけるというふうな方針で取り組んでおります。

今回、御指摘いただいた垂水区の2つの団地におきましては、周辺で新しいエレベーターのある住宅が確保できるということで、廃止と決定をさせて事業を進めさせていただいております。

いろいろな引っ越しされた方々の御負担感につきましては、例えば、移転料につきましては、近畿地区用地対策連絡協議会が算定する移転料の基準に沿ってお支払いをさせていただいております。これも社会経済の情勢に踏まえて、都度見直しをさせていただいているところでございます。あとは、費用ができるだけ抑えられるように、引っ越しの時期を繁忙期の3・4月を避けて実施したり、あるいは入居者の方に必ず相みつを取ってくださいであるとか、入居者の方々がまとまって1つの業者と交渉されると安くなる可能性がありますよなどのいろいろなノウハウの提供も行っているところでございます。

さらに、精神的負担への配慮につきましても、計画の意義や廃止となる理由を丁寧に説明させていただきながら、入居者にはアンケートを実施して、区外の市営住宅、あるいは近場の市営住宅を含めて、できる限り希望に添った住み替え先を提示し、さらに、個別には、訪問したり、電話による個々の世帯への寄り添った対応を行うことで、できるだけ入居者の理解と協力を得られるように、住み替えあっせんを進めさせていただいているところでございます。

○分科員（赤田かつのり） 引っ越し先、希望されるところも大体集中するんですよね。

次に、空き住戸のことについてちょっと御答弁がありました。市営住宅の空き住戸を募集をかけずに放置されたままになってるじゃないかと思うんです。今年3月末現在では、神戸市全体で1万748戸あります。しかし、その中で募集中というのが808戸、または、募集候補が2,933戸となっておりますが、残りはどうなっているのでしょうか。

○片野建築住宅局副局長 市営住宅の空き住戸の件について御質問をいただきました。

お話のとおり、現在、令和6年3月末時点ですけれども、神戸市の市営住宅の管理戸数全体では4万4,000戸余りございまして、そのうちから、マネジメント計画で募集停止をしておるもの、あるいは事業用とか目的外使用等を除いた戸数が約3万8,500戸と承知をしております。そのうちに入居戸数が既に3万4,000戸、約88%ございまして、既に募集中の住戸ですとか、事故住宅を除いた2,900戸が、我々が募集に回すことができる空き住戸だという認識をしております。

空き住戸の解消に向けて、これまでも年々募集戸数を増やす努力をしております。令和3年度は900戸、令和4年度も900戸だったものが、令和5年度は1,023戸増やしました。また、今年度は恐らく1,100戸程度募集できるものと考えております。

マネジメント計画がありますので、どうしても一時的に募集を停止している住宅がありますけれども、期限付の入居を行うとか工夫をしておるところでもございまして、でき得る限り空き戸数は減らすような努力をしておるところでございます。いろんなアイデアを用いながら、空き住戸の活用とか、できるだけ低減するように取り組んでまいりたいというふうに考えております。

○分科員（赤田かつのり） 市営住宅を希望する人はたくさんおられるわけで、よく聞かれることは、あそこの部屋、転居して何年もたつのに、何で募集かけへんねんやろうと。何かほったらかしになってないかと言われるんですよね。これ何でなんか素朴な疑問あるんですけど、ちょっと答えてほしいなということです。つまり、入居を積極的に進め、早期の改修を行うということ言えば、まだ課題があるんじゃないでしょうか。

○片野建築住宅局副局長 空き住戸、近くが空いてるんだけどおっしゃってるというところでもございましたけれども、先ほど申し上げましたみたいに、全体としては、使える住宅の9割近くは使ってるという状況でございます。例えば、空いてるところ全てを募集にかけられればいいんですけども、改修費用が非常に多額であってなかなか手が出しにくい、ここを直すんならほかを直したほうがもっとたくさん直せるというような場合もございます。また、空き住戸が全くなってしまうと、翌年度、空きがなかったら、全く募集ができないという事態にもなってしまうところから、一定数は空き住戸としてはあるのは別におかしな状況ではないんじゃないかなど。現状の我々把握しておる2,900戸程度というのは、さほど過大な空き住戸とは言えないんじゃないかなと思います。もちろん低減する努力はしてまいりたいというふうに考えております。

○分科員（赤田かつのり） 神戸市は、申込者の住宅困窮度を収入、家賃の状況、それから住宅の環境、世帯の状況等の項目ごとに点数化をし、総合点の高い申込書で抽せんをするというポイント方式を取り入れています。8月の定時募集で申し込まれた方が、どんなことでお困りになっているのか、傾向を教えてください。また、困窮理由で多いのは何でしょうか。数を教えてください。

○片野建築住宅局副局長 ポイント方式のお話出ましたので、ポイント方式について申し上げますと、住宅困窮度を評価して、より困った方から入居していただくというようなやり方でございます。具体的には、住宅困窮度合いの指標として、居住水準ですとか、家賃負担ですとか、そういった各項目について点数で評価をしまして、申し込みいただいた世帯のうちから上位の3世帯で2次審査を行います。このうち一番困窮度が高い方が、その次の方よりも——その次の方に比べてその次の方が8割未満の点の場合は、一番困窮度が高い方が当選者になるということで、2位の方が8割以上、あるいは3位の方が8割以上であれば抽せんを行うというようなことで実施をしております。住宅困窮度の高い順に優先して入居できるような制度というふうに承知をしてお

ります。

困窮度の指標ですけれども、世帯収入や収入に占める家賃割合といった収入や家賃の状況と、あるいは現在の住宅の設備や広さといった住宅環境ですとか、そういったところを評価しております。

近時でポイントについて高かった点について申し上げますと、一番多かったのは、部屋が狭い、それ以前にまず家賃が高いというのが住宅困窮理由として大きくございました。その次に、客観的に見て、それ以外の理由で困ってるというのはあるんですけれども、単独の理由としては、次が部屋が狭いといったこと。その次に来るのが、立ち退き要求を受けているが立ち退き先がないといったようなことが困ってる理由と上げられております。

○分科員（赤田かつのり） 私が事前に頂いた資料では、総申込数772件のうち、457件が最も多く、収入と比較して家賃が高過ぎると出ております。ということで、やっぱり半分を超えてるわけなんですね。

例えば、こういう方おられます。本当は公営住宅が入らんかったらもう生活が厳しい、そういう高齢の御夫婦がおられると。医療費が高くついているようで、今現在はURにお住まいで、URは家賃の問題もっと厳しいですからね。そういう方が何回も応募されてるけども、なかなか入れないというのがあります。それから、またもっと若い方なんですけども、娘さんと2人で暮らしている女性の方おられて、娘さんが失業されていると。御自身がお勤めのスーパーストアもちょっと相次ぐ閉鎖があって、収入がちょっと問題で大変不安を抱えているという時期がありました。そういう方にとっては、やっぱりこの政令月収で算定されるようなこの公営住宅・市営住宅というのは非常にありがたい存在であるということなんです。ですから、本当はもっと募集をかけるべきやというふうに思っております。潜在的に非常に多いと思うんですね。

それで、空き家の問題で別の角度から見てみたいと思うんですが、これは入りたいという方だけじゃなくて、現にお住まいの方の声も聞いております。民生委員やそれをされていた方々からの、垂水区内のある団地の方から意見を伺いましたが、うちの棟にも空き家がちょっといろいろ非常に目立っていると、集合ポストもだから使われてないところいっぱいあるという状況で、例えば、誰もいなかったら、これ入ろうと思えば入れるんちゃうかという防犯の心配を感じる。こう御意見いただきます。

それから、ベランダなんかで、ハトが異常に繁殖をして、巣を作っていると。防火扉がハトで汚れる。そういう臭いの問題も感じる。そういう声も出たりするんですね。

高齢者が増えている中で、また入居している方が独居の方がおられると非常に心配になりますと、見守りが行き届かないと。若い人がぜひ入っていただいて、そして、もっともっと自治会の担い手なんかもつくっていったらとか。それから、学生さんとか若い人にも入っていただいて、交流できたらなという、そういう前向きな御意見もいただいたりするんですね。そういった実態があることはよく御存じだとだと思うんですけども、やっぱりそういった事情がありながらも、市営住宅をマネジメント計画でスクラップするというんじゃなくて、やっぱり募集を積極的にかけていけば、団地のコミュニティーの活性化につながるんじゃないでしょうか。

○片野建築住宅局副局長 先ほど来申し上げておりますとおり、空き住戸はできるだけ減らそうというふうに我々も考えておりますし、募集については年々増やすということで実施しております。今後ともそういった努力は、当然、継続をしていくわけでございますけれども、できるだけ、空き住戸が多いような住宅に対して募集をかけるような配慮等も現在も行ってありますが、継続

して実施をしてまいりたいというふうに考えております。

- 分科員（赤田かつのり） 住民から、空き家が多いんだから、若い方に、例えば学生に利用してもらおうともという声もいただいております。

ところで、この目的外使用なんですけど、私が持ってるデータでは、全体に267戸あると。うち学生が24戸、DVの被害者向けが18戸と——全市でね。その他の用途で225戸というふうにちょっと事前に伺いました。

そこで提案なんですけど、困難な問題を抱える女性への支援に関する法律、女性支援法が4月に施行されました。生活の困窮、そして、DV被害や性的搾取などに苦しむ女性を、公的な枠組みで包括的に支援する法律ができたことを受けて、神戸市としても支援を具体化することが必要やと思うんですね、それぞれの局で。

そこで、この困難な問題を抱える女性の市営住宅への入居を進めていくべきじゃないかと考えますが、現在の入居条件では、まず年齢等により対象外になってしまうんだと思うんですね。60歳以上までだったと思うんですよ。他都市では、法改正を受けて改善しているところもあるわけなんですけども、そういった取組をやっぱり進めていくべきだと考えますが、見解を求めます。

- 片野建築住宅局副局長 委員御指摘の困難な問題を抱える女性への支援に関する法律は、お話にありましており、令和6年4月1日から施行されております。困難な問題を抱える女性への支援に必要な施策を講じる国・地方公共団体の責務についても明記をされたというふうに承知をしています。

ここで上げられております困難な問題を抱える女性と申しますのは、お話もありましたけれども、例えば、性的な被害、あるいは家庭の状況や地域社会との関係性、その他様々な事情により、日常生活または社会生活を円滑に営む上で困難な課題を抱える女性ということ、あるいは、またそのおそれのある女性ということで定義をされておまして、非常に幅広い範囲の女性について、幅広い支援を行うことが期待されているというふうに考えております。ですので、個別に支援を行うためには、それぞれの困難な問題を個別に把握をしていく必要があるというふうに考えております。

市営住宅が関連するこの困難な問題については、例えば、経済的な困窮状態にある女性であるとか、住宅確保が困難な女性、あるいは、DVによる被害から新たに住居確保の必要がある女性ということになるかというふうに考えます。このうち、DV被害者の女性の居住の安定に関しては、自立を支援するために一定の要件の下、お話にも出ましたが、目的外使用ということ、あるいは、定時募集による応募をいただいて市営住宅に入居いただいております。目的外使用の場合には、一時使用ですけれども、許可期間は最大2年間ございまして、当初1年間は使用料免除と、その後も収入に応じた使用料を算定して1年間住んでいただくことができるということで、市内に18戸確保しておまして、平成14年から実施をしております。目的外使用許可中にこのDV被害に遭われた方が市営住宅に申し込むということももちろん可能でございます。

また、それ以外の女性は年齢要件があつてというお話でございましたけれども、定時募集で申込み等がなかったので、入居されたい方が収入要件が合致すれば先着順で入居ができるという常時募集では、年齢にかかわらず入居していただくことが可能でして、あるいは、それ以外にも類型に合う場合には、抽せん時に優先倍率を用いる優遇ができるですとか、先ほどお話ししましたポイント方式で申し込んでいただく等の優遇措置もありますので、そういったところを困難な境遇にある女性の方が利用していただくということは可能であるというふうに考えております。常

時募集は先ほど申しあげましたみたいに年齢要件がございませんので、空いているところがあれば入居可能ということもございます。

いずれにしましても、困難な問題を抱える女性につきましては、当局としてもDV被害者の目的外使用許可をはじめ、関係部局とも連携をしながら居住の安定を図って、自立の支援をできるよう、取扱いを進めてまいりたいというふうに考えております。

- 分科員（赤田かつのり） 個々の案件、困難女性の問題というのは、性的搾取の問題とかもいろいろあると思います。それでもなおかつ募集要件に合わないということもないのか、あるいは、ポイント募集、定時募集でも、競争の倍率で外されてしまうことはないのかと、そこは大変懸念するところでありますので、本当にそういう方、生活相談を受けることがあった場合、丁寧に対応していただくことが本当に必要やと思います。

市営住宅に関してはちょっと時間がないので、もうこの程度にしておきますが、あとほかにも、メンテナンスの問題も含めてお聞きしようと思っておりましたが、本当に、移り住むところもエレベーターついてるといったって、エレベーターが老朽化してて、止まって大騒ぎになることだってあるんですね。だからやっぱり機械的にいかない、やっぱりそういう環境の整備も含めてしっかりやっていくという課題があると思います。

次の質問に移りますが、民間の戸建住宅の空き家対策についてお聞きします。

空き家の増加が社会問題になっています。深刻だと思うのは、居住する目的がないため、維持管理されないおそれのある空き家の増加です。

管理不全の空き家を放置することは、防災・防犯や公衆衛生、景観など、近隣の住生活環境に悪い影響を与えます。令和5年度住宅土地統計調査によると、神戸市内の戸建て空き家数は2万2,300戸だということです。そのうち、居住目的のない空き家もかなりあることは想像に難くありません。今後も断続的に空き家が増え続けられないかなと懸念するものであります。根本的な解決策が求められていると思います。空き家の発生を抑制すること、空き家を有効に活用することの両面から取り組むべきと考えますが、見解を求めます。

- 根岸建築住宅局長 神戸市におきましては、使える空き家・空き地は売却や賃貸、地域利用などの活用を促し、使えない空き家は解体し、土地の活用を促進するという基本方針によりまして、総合的な空き家・空き地対策を進めているところでございます。

使える空き家につきましては、広報啓発による掘り起こしですとか、相談窓口の設置、地域利用に活用する際の改修費の補助などを通じて、所有者へ活用を促してきております。また、利用見込みのない空き家については、老朽空家等解体補助制度により解体を促進し、早期に自主解体するよう後押しし、空き家の発生抑制と活用促進に取り組んでいるところでございます。

引き続き、本市の基本方針に従いまして、空き家の発生抑制と活用を進めていくことで、空き家対策を総合的に進めていきたいというふうに考えております。

- 分科員（赤田かつのり） 市営住宅や学校など公共施設を廃止した後に何ができるのかなと思つたら、例えば、マンションができたり、そして、新築の戸建住宅がどんどん建設されている状況にあります。それがずっといつまでも住み続けられると、世代も替わってもずっと住み続けるとい状況ならいいですよ。けども、様々な個々の事情によって手放さざるを得ないという方もないとは言えません。つまり、転売や流通が円滑にできるのかなという思いも、やっぱり素朴な疑問として湧いてきます。私は、この空き家増加の背景には、人口減少だけじゃなくて、この日本の住宅政策の問題があるというふうに考えます。過去を遡っても、戸建住宅を造り過ぎてるん

じゃないかと思うんですね。

ここでは、有効活用策について、ちょっとあと残りの時間で少し深めたいと思うんですけども、活用後の空き家の使用用途は多種多様であり、市内における様々な課題に寄与するものと考えます。中でも、地域コミュニティ活性化やひきこもり対策の拠点としての活用が有効であるというふうに考えますが、いかがでしょうか。

○片野建築住宅局副局長 空き家の活用の話でございますが、本市が空き家活用に対する補助を行った上で活用されている事例として、例えば、お話にありました地域コミュニティの活性化に関して申し上げますと、空き家が地域の交流ですとか、体験学習ですとか、あるいは創作活動の場として活用されているような事例について承知をしております。また、ひきこもり対策の拠点というお話ありましたけれども、不登校の児童が社会に適合できる強さを養う支援をするために活用しているという事例、あるいは不登校児の居場所や保護者の情報交換の場所として開放しているような事例についても把握をしております。コミュニティ活性化やひきこもり対策に限らず、様々な社会課題の解決に資する空き家活用をする際の改修費補助を行っております建築家との協働による空き家活用促進事業でありますとか、あるいは地域利用に向けた片づけですとか、改修などにかかる費用を補助しております空き家地域利用応援制度により、空き家活用の支援を行っているところでございます。コミュニティ活性化のために活用する場合も含めまして、空き家活用において、地域利用や社会課題解決に資する活動を支援してまいりたいと、今後とも継続してまいりたいと考えております。

○分科員（赤田かつのり） 事前にこの空き家の活用事例の資料もいろいろ頂きました。多種多様にいろいろ各行政がやられてるのも分かるんですけども、私のちょっと勉強不足かな、このひきこもり対策についての今の御答弁がありました。この情報の活用の事例というのは一体どれだけあるんでしょうか。

○片野建築住宅局副局長 先ほど私のほうから申し上げました2例については、確実に補助を行った上で活用していただいているというふうに承知をしております。1つは兵庫区、もう1つは長田区で活用されているということでもあります。ただ、一般的に自分で空き家を改修等されて、そういった活動を行っているというところを網羅的に調査をしているわけではありませんので、補助を行ってなくて自発的にされているような例等については把握しているところではございません。

○分科員（赤田かつのり） 要するに、補助を行って、例えば、ひきこもり対策の拠点として活用しているところについては把握をされていると、そういうことですね。どこの地域でもそういうのは要求されてると思うんでね、もっとそういうことの、そういう地域の利用をもっと促進するようになればなと思います。

空き家・空き地の地域利用応援制度の活用も、件数を見ると増えてきていると思うんですけども、やっぱりそういったことを、こういうことにも使えるんだということをもっとPRすることも必要じゃないでしょうか。

○片野建築住宅局副局長 PRに関してはおっしゃるとおりかと思えます。先ほど申し上げました建築家との協働事業などは、もともと空き家を補修していただくことへの補助だけではなくて、社会課題の解決に資するような活動で、しかもそれをPRして、こういった活用の仕方があるんだということを広く知らしめるというところを目的にしておりますので、今後とも取組を深めてまいりたいと考えております。

○分科員（赤田かつのり） また、この空き家の活用の方法としては、例えば、私は低所得の方々に適切な住宅を提供する施策として空き家を生かす取組を進めることも、これ大事だなというふうに思います。これは別に質問しません。私の意見です。管理されない放置空き家をなくして、利活用で市民生活が向上する取組が大事だというふうに思います。

次、3つ目の質問に移ります。

建築基準法の改正に伴う神戸市条例の改正についてということで、先日の常任委員会でもこのことが議案出ましたけども、国や自治体が所有する建築物について、さきの国会で、民間の指定確認検査機関による審査・検査を可能にする法律の改正が行われたことを受け、神戸市も条例を改めたわけであります。

さきの都市交通委員会では、私の質問に対して、法改正に対してどう対応していくかが大切だと答弁でありました。しかし、今後も民間の機関に審査を任せるんじゃない、国や県、神戸市の建物は、従来どおり、建築主事による審査・検査をするべきだと考えますが、いかがでしょうか。

○田中建築住宅局建築指導部長 委員御指摘のとおり、令和6年6月に公布された第14次地方分権一括法による建築基準法の改正というのがございまして、国・県・市等の建築物の計画通知と申しますけれども——に対する審査・検査に係る指定確認検査機関の活用というのが法律で決められました。そのことを受けまして、神戸市におきましても、建築安全条例等を改正する議案が先日の本会議で可決されたところでございます。

一方で、平成10年の建築基準法改正に伴いまして、建築確認——これは民間の建物なんですけれども、建築確認が指定確認検査機関に民間開放されてから、もう既に25年が経過している状況でございます。国・県・市の建物の基準と民間の建築物の基準というのは、これはもう建築基準法という法律なので、同じでございます——ということもございまして、現地では、各機関、民間の機関も十分な技術力を確保されているんじゃないかというふうに考えております。

さらに、今回の建築基準法改正において、指定機関で——指定確認検査機関で計画通知等の審査とか検査を行う場合におきましても、建築確認、民間の建物と同様に立会調査を行うような改正を行ってきました。それに加えまして、法律で決められているような指定確認検査機関への立入検査とか、指定確認検査機関からの照会に対する回答、対応を含めて連携しながら、今後も確実な審査・検査を担保していきたいというふうに考えております。

以上でございます。

○分科員（赤田かつのり） 素朴な疑問なんですけども、そしたら、これから民間の指定確認検査機関へ、国や都道府県、市町村の建物について、どの程度審査を任せようかとされているのか、お考えをお聞きしたいことが1つ。

それから、例えば、もっと身近なことで言いますと、新垂水図書館だとか、新築の市営住宅、学校給食センター、これは民間の検査機関に依頼するだけなんでしょうか。これ2つ目。

もう1つは、建築主事は、かつて平成11年当時で7名おられましたけども、今現在は5名ですが、これ何で減らしたんでしょうか。

○田中建築住宅局建築指導部長 まず、どの程度民間機関に任せるのかというお話でございます。

先日の常任委員会でも申し上げましたけれども、今回の改正された内容というのは、建築基準法、法律で定められておりますので、神戸市が任せるとか、委託するとかいう、こういうシステムではなくて、もう法律で決められているということなので、神戸市としては法改正に対してど

のような対応をしていくのかというのが重要であるということで、先ほどの条例改正を行ったということでございます。

具体的には、計画通知を含めて、先ほど若干申し上げましたが、審査・検査された内容、民間がされた内容につきまして、チェック体制というのが重要であるというふうに考えております。

神戸市では、これまでも民間建築物の確認審査については、指定確認検査機関を指導する専門ラインというのは、これは全国的にも珍しいですけれども——を設けまして、指定確認検査機関への立入調査とか、立会検査を行い、適切な指導を行ってきたというふうに考えております。国・県・市等の建築物につきましても、このような取組に基づきまして、民間の指定確認検査機関と連携を取りながら、引き続き安全性の確保を図ってまいりたいというふうに考えております。

もう1つ、市の建築物についてどの程度ということでございますが、基本的には市有建築物の計画通知については、引き続き建築主事である我々が見ることになるのではないかなというふうには考えておりますが、これは原則でございます。

もう1つ、建築主事のお話でございます。建築主事につきましても、平成11年当時は7名が現在5名ということになっておるということでございますが、なぜ減らしたかということ、確認の件数とか業務の内容に応じて若干減らしているということでございます。

以上でございます。

○分科員（赤田かつのり） ちょっと懸念することがあるのは、これは神戸市のホームページ、常任委員会でも少し触れましたけども、指定確認検査機関への立入検査等を実施しており、その結果、著しく不適切な確認検査が認められた場合には、適正な業務実施をする等の指導を行っているというふうに記載されています。著しく不適切な確認検査が立入検査で判明したケースがホームページに掲載されてるわけなんですけども、それが令和3年度に1件、令和4年度に4件で、合計5つの民間確認検査機関で出ているということが分かりました。具体的には、高度地区の検査、道路内建築制限の審査、それから、建蔽率制限についての審査、敷地など道路との関係の審査など、建築基準法の規定に適合しないことを見過ごしていながら、確認済証を交付したんだというふうに書かれていたと思います。

適正な業務実施の指導は当然なんですけども、学校や図書館、公営住宅などの公共の建築物でこんなことがあったら大変だと思うんですね。信頼できるのは公共の検査であり、そういう思いが民間の建築主にもあるんじゃないかなというふうにもあります。

そこで、今御答弁ありましたけども、公共の建築物については、本当は民間もそうなんですけども、いろいろありますからね。やはり建築主事、これを減らさずに、むしろ、かつて7名おられたんだっつらもっと増やしてもいい。そのようにして、この安全を担保するために神戸市として、公共の責任に取り組むべきだと考えますがいかがでしょうか。

○田中建築住宅局建築指導部長 先ほどから繰り返しになりますけれども、やはり建築物の安全性の確保というのは大切な視点と我々も思っております。その上でどう対応していくかということにつきましては、建築主事の数とかも必要なんだろうけど、それ以外にも、先ほど述べましたように、ちゃんとした検査・チェック体制というのが重要であるというふうに考えておまして、引き続きそういう体制を取りながら、必要なチェック体制を取っていきたいというふうに考えております。

○分科員（赤田かつのり） 答弁のときに、建築基準法を改正されて民間にも開放されたと、平成の時代にね。民間でも十分な技術力を持っておられるという答弁がありました。それでもありな

がらも、チェック体制をしっかりと見ながら、目配りしていかなきゃならないという状況にあるということで、これはやっぱり市民にとっても大変不安なことと思うんですよ。

また、民間の建築主からも、神戸市の建築主事への確認をお願いするという件数も、これは令和3年度20件、令和4年度24件、令和5年度28件というふうに増えているわけでありまして。この中には、いわゆる仮設建築物に対する許可が公共になっているからというものもありますが、純粹に仮設建築物がないものも含めて、全体から見れば僅かかもしれない。しかし、それでもやはり民間よりも神戸市をお願いするほうが望ましいというふうに考えておられる方もおられるというのは、これはやっぱり社会的な背景としてあると思うんですよ。

今日はこの3点にわたって質疑をさせていただきましたけども、今後また常任委員会でも深めさせていただきたいと思います。

○主査（ながさわ淳一） 次に、川内委員、発言席へどうぞ。

○分科員（川内清尚） こうべ未来の川内です。どうぞよろしくお願ひいたします。

今や空き家問題というのは、もう大きな社会問題になっております。とはいえ、やはり所有者がいるということがございまして、やはりその辺のこのやり取りというんですか、なかなか建築住宅局としてもいろいろな対策をさせていただいてるんですけど、なかなか思うように結果が出ないのも、これも事実かなと思います。その辺のところを踏まえて、今日はちょっと空き家に特化していろいろと質問をさせていただきたいと思いますので、よろしくお願ひをいたします。

まず1点目は、財産管理制度の活用についてお伺いをいたします。

周辺に悪影響を及ぼしている所有者不明の空き家や危険な空き家が増えていることから、令和6年度より、財産管理制度を積極的に活用しているとお聞きをしております。令和5年度までの実績は数件だったかなと思うんですが、そういうふう聞いてるんですが、今に至って積極的な活用に至った理由。それから、現在の取組状況や今後の目標についてお聞きをまずしたいと思ひます。一問一答でお願いいたします。

○根岸建築住宅局長 財産管理制度の活用について答弁させていただきたいと思ひます。

周辺に悪影響を及ぼす空き家につきましては、法・条例に基づく厳格な指導を行っておりますが、状態が改善される見込みがない所有者不明の空き家ですとか、所有者が市の指導や勧告に従わず、改善が見られない危険な空き家というのは、増加しているというのは御指摘のとおりでございます。

これまで、所有者不明の空き家に対しましては、財産管理人制度を用いている例がございまして、従来の財産管理人制度におきましては、所有者の全ての財産が管理の対象となるために、特定の土地・建物だけの管理を目的とする場合には、手段として過大で、終結までの期間及び費用が多くかかるため、多く用いることができなかつたというところがございます。そのため、所有者不明の空き家や危険な空き家につきましては、経過観察を行い、危険が切迫した場合に行政のほうで代執行をするというような対応を行っております。

令和5年度施行の民法改正によりまして、新たな財産管理制度として、特定の土地・建物のみの特化して管理を行うことができる、管理期間が短縮され、費用も軽減される制度——これは所有者不明土地・建物管理制度というふうに申しておりますけども、この制度が創設されました。

また、所有者が市の指導や勧告に従わず、改善が見られない危険な空き家に対して、裁判所が選任した財産管理人が、所有者に代わって特定の土地・建物の管理を行う制度、管理不全土地・建物管理制度というふうに言ひますけども——という制度も創設されたところでございます。

その後の空家特措法の改正によりまして、利害関係者だけでなく、市長にも申立権限が付与されたところでございます。

所有者不明の空き家ですとか、危険な空き家に対しましては、新たな財産管理制度を含め、財産管理制度を用いることによりまして、選任された財産管理人が当事者に代わって修繕の実施ですとか、裁判所の許可に基づいて解体・売却を行うことができるため、周辺への悪影響の解消や、売却できた場合には、新たな所有者による活用等が期待できることから、積極的に活用するに至ったところでございます。

取組状況ですけれども、平成27年度以降の9年間で11件の財産管理人の申立てを行っております。4件につきましては、建物解体や土地の売却が終了し、終結しておりますけれども、残り7件については、建物解体、土地売却に向けて財産管理人が業務を行っているところでございます。

令和6年4月に専門的な知識を有します弁護士を含む空き家対策の特命チームを新設しまして、現在までに新たに24件の選任申立てを実施したところでございます。財産管理人の選任をいただいて完了したものが4件ありまして進行中でございます。その他は裁判所による選任決定を今待っているという状況でございます。

引き続き、法に基づく厳しい指導等に加え、特命チームによる財産管理制度の活用によりまして、所有者不明の空き家及び危険な空き家の改善促進を図ってまいりたいと考えております。

○分科員（川内清尚） この問題については、やはり裁判所も間に入ってくるのかなと思うんですけど、予納金——あらかじめ納めるお金、この予納金の回収についてお伺いをしたいと思います。この財産管理制度を活用するためには、裁判所に対して予納金を預ける必要があります。予納金は回収できているのかどうか、まずこれ1つ。それから、予納金が高額となる案件もあるとお聞きしておりますが、これについても、予納金を回収できない場合は、最終的には公費負担となるわけなんですね。行政が負担してまで財産管理制度を活用する必要があるのかどうか。その辺のところをお聞きしたいと思います。

○東建築住宅局部長 予納金についてお答えいたします。

まず、裁判所に納める予納金ですけれども、主に財産管理人の報酬や土地・建物の管理・解体費用などに充てられるものでございます。その金額については、財産管理人が行う管理行為の内容等を勘案して、裁判所が決定いたします。一般に、建物の解体を伴う案件の場合は、予納金が高額になる傾向にあります。予納金については、一旦裁判所に納めた後に、対象となる土地建物が売却された場合には、売却益を解体などの管理行為により生じた費用に充てることができますので、その全部または一部が返還されます。

次に、予納金の回収できているかということに関しましてですけれども、令和5年度までに申し立てた案件のうち、予納金の回収については、個々の事情によって状況が異なりますので、一概に言うことはできないんですけれども、終結済みの4件については、ほぼ全額回収できたものがございます。そのほか進行中の案件については、現在、管理人が業務を行っているところでございまして、終結後に状況を確認してまいります。今年度は、道路付などの立地条件がよく、売却金額が高くなりそうなものを申し立てておりますので、ある程度回収できると考えております。

なお、予納金を全額回収できない場合ですけれども、回収できなかった予納金の一部は国庫補助を受けられる予定です。

次に、財産管理制度を活用する必要性についてなんですけれども、現在、外壁や屋根材の落下、飛散など、地域住民の生活環境に深刻な影響を与えている所有者不明の空き家や危険な空き家に

ついて積極的に申立てを行っているところです。予納金を回収できない場合でも、空き家が解消されることで、固定資産税の収入増や防災・防犯面の機能低下といった外部不経済の解消につながるため、財産管理制度の活用には意義があるというふうに考えております。

以上です。

- 分科員（川内清尚） 財産管理制度の活用には意義があるという御答弁でございましたけど、全てが全てそううまくはいかないと私は思います。かといって、うまくいかないからといってやめるわけにもいきませんし、これは難しいところもあるんですけど、ぜひ続けて、継続していかれるほうがいいかなという思いはあります。

ただ、売却後のその土地の活用についてちょっとお伺いしたいんですけど、財産管理制度を活用して空き家が解体された土地は、その後どのように活用されてきているのか、それを把握されているのかどうか。

それと、売却されて、その後、どのように活用されているかなどの事例として把握することは制度の効果を検証する際には必要と考えておりますが、その辺について御見解をお伺いいたします。

- 東建築住宅局部長 まず、事後活用状況の把握なんですけれども、事件が終結した際には、終結時に管理人が裁判所に提出した報告書を入手するとともに、登記事項証明書の確認や、現地調査によって、土地の活用状況や近隣住民に与えていた悪影響の解消状況などの把握を行っております。終結した案件の中には、不動産会社へ土地・建物を売却し、不動産会社が建物を解体した後に個人に土地を売却して、その後、建物が新築されていることが確認できているケースがございます。また、進行中の案件でも、不動産会社への土地・建物の売却が完了して、不動産会社が建物を解体しているところまで確認できているケースもございます。

効果の検証の必要性についてですが、所有者不明の空き家は、老朽化によっていずれ行政が代執行等の対応を行うことが予想されますが、当制度を活用することで、周囲に悪影響を及ぼす期間を短縮することができ、新たな所有者による適切な管理が期待できるので、長期的な視点に立つと効果が十分にあるというふうに考えております。

- 分科員（川内清尚） 財産管理制度、これは本当にこれからうまく活用していただいて、うまくというか、有効に活用していただいて、引き続き進めていただきたいと思います。

次、大きな2問目に入ります。空家特措法の改正によるこの措置基準の見直しについてお伺いをいたします。

令和5年12月に空家特措法が改正されて、放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家を管理不全空家等として指導等の措置を行うことができるようになったとお聞きをしています。本市では、法律が改正される前の令和5年4月から、特定空家等の勧告基準を見直し、周辺に著しい悪影響を及ぼしている空き家に対して勧告をしていたと認識をしていますが、法律の改正に先行した取組の効果、どのようなものがあつたのか、お聞きをしたいと思います。

- 東建築住宅局部長 まず、法改正の趣旨でございますが、今回の法改正は、活用の拡大、管理の確保、特定空家の除却が主な柱でございます。危険な空き家の除却促進に加えて、周辺に悪影響を及ぼす前に早い段階から所有者に対して、空き家の適切な管理や活用を促すことなどを目的とした改正が行われました。主な改正内容は、管理不全空家への指導・勧告などでございます。

法改正に先行して、我々は令和5年4月に特定空家等の勧告基準の見直しを行いまして、将来的に第三者への著しい被害を及ぼすことが予見できる空き家については、早い段階で厳しく指導

することで、周辺への著しい悪影響を迅速に解決できるよう、勧告の対象を拡大いたしました。これによって、令和5年度は11件の勧告を行いました。令和4年度の勧告件数3件と比較すると大幅に増加しております。また、勧告によって固定資産税が増加する可能性があるということをお早い段階で所有者に伝えることで、勧告前に改善に至るといった案件もございましたので、基準の見直しの成果が出ているものというふうに考えております。

以上です。

○分科員（川内清尚） この空き家に関しては、やはり所有者がもうきちっと管理していただいたら、もうほんまにこんな苦勞することも無いんですけど、なかなかそれに至っていないというのは現状でしてね、結局はたちごとこというか、そのやり取りになってくると思うんですけど、その辺も含めて法律が改正されたということで、改善とか影響についてお伺いしますが、今回のこの法改正、それから条例改正によって、本当に改善が進むものなのかどうか。それから、また指導等への影響、その辺はどうなるのか、その辺のところをお伺いいたします。

○東建築住宅局部長 まず、神戸市では、これまでも早い段階から所有者に働きかけるため、特定空家を幅広く捉えて指導を行うという工夫を行ってまいりました。

令和5年度の市区町村アンケートによりますと、特定空家の認定について、約6割の市区町村が、代執行を想定した場合に限って認定しているというふうに回答しており、神戸市のように積極的に特定空家と認定している市区町村は2割弱でした。

このような状況の中で、全国で増加する空き家が特定空家になる前の早い段階から適切に管理されるよう、法改正で管理不全空家が新たに規定されました。国のガイドラインによりますと、管理不全空家は、神戸市がこれまで対応してきた範囲程度であるため、法改正後は、特定空家のうち、軽度なものを管理不全空家として指導等を行っているところです。また、特定空家に加えて、管理不全空家として勧告された場合でも、固定資産税の住宅用地特例が解除されて、固定資産税が上がる場合がございます。これを踏まえて、法改正後は、住まなくなった家を放置していると固定資産税が約3倍にという文言を用いまして、管理を怠っていると固定資産税が上がる可能性があるということをおより分かりやすく伝える広報を実施しております。

管理不全空家は、建物の損傷が比較的軽度で改善が進みやすいので、同じような内容を指導時に伝えるなどの工夫をして、早期の改善に向けて働きかけているところでございます。

さらに、5月に条例を改正して、空家特措法改正の趣旨と同様の管理不全空家という段階を長屋などの類似空家にも適用して指導等を行っているところです。

改正された法及び条例を適切に運用することで、今後も周辺に悪影響を及ぼす空き家の早期改善を促してまいりたいと考えております。

以上です。

○分科員（川内清尚） この法改正によって、勧告の対象となる空き家が増加——これはもちろん法を改正しましたから増加してくるんですよ。それは認識してるんですが、どの程度の増加を今後見込んでいるのか。やっぱりこれを見込んでおかないと、むやみやたらに増え続けても、これも仕方ない話かなと思います。また、勧告された空き家がこれからどんどんまた堆積していくというのも心配されます。この改善に向けた対策についてお伺いいたします。

○東建築住宅局部長 まず、勧告の対象についてでございますが、管理不全としての指導対象は、年間に100から150件程度というふうに想定しております。管理不全空家は、建物の損傷も比較的軽度と想定されますので、一定の改善が見込まれるので、固定資産税が上がる場合があるという

ことを通知書に記載するなどによって、早期の改善に向けて働きかけていっているところです。それでも改善されずに、法改正によって新たに設けられた勧告対象となる場合には、積極的に勧告をしていっております。

御指摘のとおり、勧告の対象が拡大したことによって、勧告された空き家の堆積が増加することは予測されます。これまでも、勧告した案件のうち未改善のものは、所有者への訪問とか、具体的な解決策を助言したり、補助制度を案内したりするなどの所有者への粘り強い指導や助言を続けてきました。今後も法や条例に基づいて厳格な指導を行うとともに、所有者が様々な事情を抱えていらっしゃいますので、その事情に応じた支援を行うことで自主改善を促していくというふうに考えております。

以上です。

○分科員（川内清尚） また引き続きこれについてもよろしくお願ひしたいと思います。

3つ目の質問に入りますけど、やはりこの空き家対策については、行政だけではなかなか解決し難い問題かなと思います。その中で、この民間の活力と申しましょうか、民間主導によるこの空き家対策の活用についてお伺ひしたいんですが、令和5年度より、空き家や空き地の活用拡大のために民間主導の取組を開始しているとお聞きしておりますけど、公募によって選定した、今回4者の民間事業者と事業連携協定を締結したようですが、主な取組状況、また、成果についてお伺ひをしたいと思います。

○根岸建築住宅局長 民間主導による空き家の活用について答弁させていただきます。

御指摘ありましたように今後も空き家の増加が予想される中、行政による対策のみならず、民間市場において適切に流通する仕組みというのが大事だと思っております——推進していく必要があるというふうに考えております。そのような観点から、市内で空き家の活用や、空き家の発生の未然防止等に取り組む事業者を募集し、4事業者を認定し、支援をしているところでございます。令和5年度は11月に本市との連携協定を締結し、順次市内での事業を展開しているところでございます。

主な取組状況でございますけども、空き家の見守り点検など、管理サービスを通じて活用提案までサポートする事業を行っております事業者につきましては、令和6年1月から市内のサテライトオフィス及び神戸市専用電話を開設し、中央区・長田区で個別相談会を実施しております。また、独自の空き家調査で空き家を掘り起こし、活用まで支援する事業者につきましては、兵庫区の一部での空き家実態調査の実施ですとか、所有者の相談専門窓口をインターネット上で設置をしているところでございます。相続登記の促進に取り組む事業者におかれましては、不動産の相続手続に関する分からないを解消するための神戸市専用のウェブページを開設したところでございます。また、リノベーション費用の可視化による中古物件の流通促進に取り組む事業者は、中古物件をリノベーションにかかる費用とセットで検索できるウェブサイト内に、国や神戸市の住宅取得に関する補助金情報やエリア情報などを掲載した神戸市の特集ページを設置していただいたというような動きがございます。

初年度につきましては、準備の面も少し多かったかと思っております。今年度が2年目に入っておりますので、本格的に動き出しているところでございます。今年度、来年度と各事業が拡大し、効果につながるよう連携してまいりたいと考えております。

○分科員（川内清尚） ぜひ軌道に乗せていただきたいなと思います。ただ、民間事業者を取り入れたことによって、民間事業者と神戸市との線は引いておこなきゃいけないと思うんですよ。こ

れの役割分担というか同じような取組になるんですけどね、役割分担についてちょっとお伺いしたいんですけど、本市では、すまいるネットに空き家等の活用相談窓口を設置したり、また、空き家の活用支援として様々な制度を運用しているんですが、民間事業者との、先ほど申しましたけど、すみ分けはどのようになっているのか。それから、重複するような部分は、やはり制度を整理する必要があるんじゃないかなと思ったりするんですが、その辺のところの考え方をお聞きをしたいと思います。

○片野建築住宅局副局長 委員に御指摘をいただきましたすまいるネットですけれども、住まいの総合窓口として、リフォームですとか、マンション管理ですとか、耐震、あるいは住まいに関する様々な相談を受け付けておまして、平成27年度からは、すまいるネットに設置しました空き家等活用相談窓口において、所有者の方が、初期の相談である一般相談から専門相談としてベテランの宅建士が売買や賃貸といった市場流通への支援をするというところまで行っております。大体一般相談では年間1,000件、専門相談では約150件の相談を受け付けているところです。すまいるネットのこの空き家等活用相談窓口は、公的な窓口として浸透しておまして、その役割を担っておるものというふうに考えております。

一方で、民間事業者に期待をしておるところでございますけれども、それぞれの事業者が独自に持つノウハウを活用して、自ら空き家所有者に働きかけるというようなことで、すまいるネットの空き家等活用相談窓口に相談していなかったような所有者へアプローチを行って、活用につなげていくということに期待をしております。

さらに、所有者への働きかけでなくて、先ほど局長からも御答弁申し上げましたが、例えば、リノベーション費用を可視化するということによって、空き家の活用者側の増加につながるような取組を通じて、すまいるネットだけでは達成できなかったような空き家活用の促進が可能になるというふうに考えております。

これら民間事業者が神戸市内で事業展開をすることで、物件が早期に活用され、空き家の期間の長期化を防ぐ、あるいは管理不全空家の防止にもつながるというふうに期待をしております。

以上のように、民間事業者はその民間の立場から、おのおの独自のノウハウを生かして事業をしていただくと。一方で、すまいるネットは引き続き公的な窓口として所有者支援を行うことによって、それぞれが役割を果たして、幅広い対象に空き家活用の働きかけができるようにと考えておりますけれども、市民が混乱しないように、分かりやすいような広報にも努めてまいりますというふうに考えております。

○分科員（川内清尚） ありがとうございます。

いろいろと期待する取組もこれから先もあろうかなと思うんですけど、民間主導の空き家活用について、連携事業者には今後どのような取組を期待しているのか。先ほども少し御答弁ありましたが、もう少し詳しく御答弁いただけますか。

○片野建築住宅局副局長 各事業者は、現在行っているおのおのの事業を引き続き行っていただくと。その結果、市民の方、特に空き家・空き地の所有者に対してアウトリーチする、サービスを提供しにいけるような、そういった個別の空き家相談対応ができるような事業者もおりますので、そういった事業者には、例えば、市内の各区を回って、空き家所有者向けの相談会を開催するですとか、もちろん必要な情報をホームページ等を使ってお届けするようなことを担って行っていただきたいというふうに考えております。また、まだ事業者としては神戸市内での活動を始めたところでもございますので、もう少し様子を見守っていただければいいかもしれませんけれども、

引き続きそれぞれの事業者の強みを生かしまして、空き家・空き地の掘り起こしですとか、各サービスの利用を促して、空き家・空き地が市場流通していくということ。その結果、市から3年間、初動支援をしていきますけれども、その後は、終了する令和7年度以降、それぞれの事業者が自走できるように仕組みを確立していただけるようなことを期待をしておるところでございます。

○分科員（川内清尚） よろしくお願ひしたいと思ひます。強みを、先ほども御答弁ありましたように強みをしっかり生かしていただひて、効果が出るようにお願ひしたいと思ひます。

先ほどちょっと空き家のおこし隊と申しましようか、ちょっと触れられたと思うんですけど、空き家おこし協力隊についてお伺ひをさせていただきます。

この空き家・空き地の所有者を訪問して、所有者が抱える課題の解決から活用までをサポートするために、空き家おこし協力隊を導入して約3年が経過しております。この3年間の効果検証について、まずはお聞きをいたします。

○根岸建築住宅局長 空き家おこし協力隊につきまして御答弁させていただきます。

御指摘いただきました協力隊につきましては、課題を抱える所有者が支援を希望する場合に、宅建士や司法書士など専門家を派遣して課題解決をサポートし、空き家の活用を支援する制度でございますけれども、令和3年度からモデル的に事業として実施し、令和4年度から本格実施をしているところでございます。令和3年にモデル事業として開始したときにつきましては、地縁団体ですとか、まちづくりコンサルタントが隊員となっております。その際、それぞれの隊員がつながりを持っている地域での活動にどうしても限定をされてしまひまして、市域全体での活動というのが難しい側面がございました。令和4年度からは、弁護士ですとか司法書士、宅建士などの専門家で構成された空き家・空き地の相談業務などに取り組むNPO法人に業務のほうを委託したというところでございます。この事業者によりまして、所有者の抱える課題に応じて適切に選定した専門家を派遣して、市内全域の物件に支援することが可能となったところでございます。

一方で、市民の方が空き家おこし協力隊を利用するに当たりましては、固定資産税情報を活用した物件所有者に、空き家おこし協力隊のチラシを配布するといったピンポイント啓発による掘り起こしなどをきっかけとしていたところでございます。空き家おこし協力隊の本来の役割の1つである協力隊が支援を必要とする空き家・空き地の所有者を見つけてくる掘り起こしにつきましては、思ったほど増やせず、あわせて、支援対象が課題の難易度が高い物件が多いということもありまして、活用に至る件数が伸び悩んでいるといった点が課題であるというふうにご考えているところでございます。

この効果検証を踏まえまして、空き家おこし協力隊につきまして、今後、この課題を克服し、より効果のある制度として引き続き実施してまいりたいと考えております。

○分科員（川内清尚） 公募に期待していたことと申しますか、令和6年度から新たな事業者を公募したようですが、期待と申しましようか、期待は大体今までと同じようなもんかなと思うんですけど、どのようなことを期待して公募を行ってきたのか。その辺もう少し詳しくお願ひします。

○片野建築住宅局副局長 課題は掘り起こしであると申し上げましたので、そういったところを克服していただくと、あるいは活用件数を増加していくというために、そういったところに期待をして公募を行ったものでございます。ですので、令和6年度の今現在、担っていただひている事

業者に関しては、プロポーザルによる公募を行った上で採択をしております。その際には、空き家等所有者への支援の実施体制を構築するとともに、事業者が自ら空き家調査などの実施をすることで、空き家・空き地所有者を効果的に把握すると。その把握した所有者への支援ですとか、活用の意向を確認した上で、支援につなげる掘り起こし機能の強化というところに特に期待をしてプロポーザルを実施いたしました。結果、プロポーザルの結果、採択した事業者さんに関しては、都市計画及びまちづくりコンサルタント会社で構成される共同企業体を採択するに至っております。

○分科員（川内清尚） 事業者の提案内容についてちょっと興味があるんですけど、関心があるんですけど、事業者からどのような提案があったのか。いろいろあると思うんですけど、提案があったのか。それからまた、この事業者を選定した理由と伺いますか、それをお聞きしたいと思いますし、契約からもう数か月がたっているんですけど、実績があればお聞きしたいと思います。

○片野建築住宅局副局長 採択された事業者の提案ですけれども、まず1つには、まちづくりコンサルタントなどの地域に根づいた活動をされている方、長年従事されている方を隊員といたしまして、その隊員の皆さん方の独自のネットワークを使った掘り起こしを行うこと。あるいは、2つ目には、空き家の発生のきっかけとなる所有者の、例えば、要介護化ですとか、亡くなったようなタイミングには頼ることになるような医療介護、あるいは、片づけ支援とか、葬儀事業者、そういった方々へあらかじめ連携をしておきまして、そんなことがあったら、空き家おこし協力隊を紹介していただいたら結構ですよというようなアプローチをすることによる掘り起こしを行うですとか、3つ目には、地域ケア会議のような場を活用して掘り起こしを広げていくと、そういった内容の提案をいただきまして、その辺りを評価したものでございます。

支援の実施体制については、専門家である司法書士ですとか税理士などの士業の方々をアドバイザーとして、情報共有を行いながら進める方法を提案していただいたものでもございます。

選定理由としては、地域との信頼関係があり、安心して進められるということや、医療介護関係との連携といったことが具体的に期待できるということ、あるいは、地域に根づいたまちづくりコンサルタントとして掘り起こしがスムーズにできることというものを評価させていただきました。

実績につきましてですけれども、委託先の運営事務局に直接空き家おこしの依頼があったような新規対応案件としては、10件以上の物件に現在対応中であるというふうに聞いております。また、それ以外にも各隊員の方が掘り起こしを行った案件ですとか、令和5年度からの継続案件について対応しております。現在、それらの中から活用に至ったという点についてはまだ残念ながらないんですけども、活用に近いというふうな案件があるとも報告いただいておりますので、空き家が抱えるような課題を解決するために、一定期間、時間がかかるものというのは当然の前提かと思っております。今後の展開に期待をしながら注視をしてみたいというふうに考えております。

○分科員（川内清尚） 活用に至っていない——諦めずに、これに関しては一定の時間はかかると思いますのでね、ぜひまたその辺のところは継続してほしいなと思います。

一番最初に申しましたが、やはりこの空き家の問題については、なかなかすぐに結論が出る問題、課題でもございませぬし、また、長期間にわたって継続しての取組が必要ななと思いますし、一番大事なことはやはりその所有者に対して、やはりきちっと意識づけをしていただく、そういった仕掛けづくりというんですか、その辺の取組もぜひお願いを申しまして、質問を終わります。

ます。

○主査（ながさわ淳一） 次に、河南委員、発言席へどうぞ。

○分科員（河南忠和） 自由民主党の河南忠和でございます。我々からは、上島委員とともに質疑をさせていただきます。よろしくお願いいたします。一問一答でお願いいたします。

まず、マンションの適正管理の促進についてお伺いいたします。

現在、タワーマンションと地域社会の関わりのあるあり方に関する有識者会議が開催されています。目的は、市内タワーマンションの特性を分析し、課題・リスクの洗い出しを行うとともに、将来的に見込まれる行政コストとその負担の在り方についての検討と理解しています。この会議資料の中で、マンション管理に関する課題として、修繕積立金の積立方式や、区分所有者間の合意形成が挙げられておりますが、これらはタワーマンションに限ったものでないと思われまます。本市では、マンション管理の適正化をより一層促進するために、令和3年3月より、マンションの管理状況の届出・情報開示制度が開始されております。届出によりマンションの管理状況を把握することが重要と考えますが、現在、届出率については、タワーマンションに限ると4割程度である一方、マンション全体で見ると2割程度となっております。タワーマンションというよりも、むしろマンション全体について、まずは、届出率を上げて取組を行うなど、マンション全体の実態把握を優先して、管理の適正化の支援に取り組むべきと考えますが、御見解をお伺いいたします。

○根岸建築住宅局長 マンション管理について答弁させていただきます。

御指摘にありましたように、タワーマンションと地域社会との関わりのあるあり方に関する有識者会議につきましては、市内のタワーマンションの特性を分析し、課題・リスクの洗い出しを行うとともに、将来的に見込まれる行政コストとその負担の在り方について検討を行うことを目的に、これまでに、令和6年5月と7月に開催され、タワーマンションにおけるマンション管理の課題に関する意見も出されているところでございます。

これらの課題につきましては、タワーマンション特有のものもございすけども、委員御指摘のとおり、修繕積立金ですとか、区分所有者間の合意形成については、タワーマンションに限ったものではなく、マンション全般の問題が多く含まれているというふうに考えております。

神戸市におきましては、マンション管理の適正化を促進するために、令和3年3月よりマンションの管理状況の届出・情報開示制度を開始しております。また、それと並行しまして、令和5年度から5か年計画で、市内に所在する築35年以上の高経年マンションを対象に外観調査を実施し、管理不全兆候のあるマンションの早期把握の取組を始めたところでございます。

これまで届出率向上のための取組としましては、市内マンションの3,800の管理組合に対して、ダイレクトメールですとか、セミナー等での制度の御案内、マンション管理業協会等の業界団体を通じた管理会社に対する制度周知・届出依頼を実施してまいりました。また、令和6年度より、管理会社が管理組合に制度を周知・届出が提出された場合には、管理会社への支援というのも実施をしてきたところでございます。令和6年度に入りまして、87組増加いたしまして、8月末現在では、届出数が786組合、届出率約21%となったところでございます。

今後も届出数向上につながる取組として、届出制度をテーマとした専門家派遣の実施、届出書作成の支援、届出を要件とした支援制度の運用などを行い、市内マンション全体の管理状況を把握することで管理の適正化を促進してまいりたいと考えております。

○分科員（河南忠和） この質問をするに当たって、私もマンション住まいなんですけど、この届出・情報開示制度に沿ってマンション出てるかなと思って調べたんですけど、残念ながら出てま

せんでして、もう8割のほうに入ってるのかなと思っていました。

ただこれ、やっぱり周知が足りないんじゃないかなと思うんですね。管理組合にしても、理事長の方がどれだけこの問題に関して御興味を持ってるか、認識を持ってるかということが1点と、恐らくですが、その管理組合が使っているマンションの清掃とか、そういったところをする会社でございますけれども、そういったところの担当者もころころ変わってしまうので、うまく理事会とかに、管理組合の理事会とかでサポートできてないんじゃないかと思っておりますので、理事長さんにもそうですけれども、やはりそういった会社にもしっかり周知していただいて、やっていただきたいと思っています。

また、今、修繕積立金積立方式、区分所有者の合意形成に関して支援が必要だと思っておりますが、ほかに何かお考えになっていること、御見解をお伺いいたします。

- 根岸建築住宅局長** 本市では、タワーマンションに限らず分譲マンション全般に対して、これまでも各マンションの課題に応じた支援というのを行ってきているところでございます。例えば、日常のお困り事につきましては、すまいるネットにおきまして、マンション管理士による専用相談窓口で対応しており、令和5年度は1,226件の相談が寄せられております。また、マンション管理の基本的な内容から勉強したい方に対しましては、基礎セミナーの開催ですとか、適正管理に資する幅広い情報を盛り込んだ全6巻から成るパンフレットの作成・公開、あと、マンション管理士による講座の実施など、管理組合自身で知識を深めながら主体的に取り組んでいけるよう支援をしているところでございます。また、管理組合が取組を進める中で、合意形成や組合運営など個別具体的内容で悩まれた際には、専門家を派遣してアドバイスを行っているところでございます。また、必要に応じて、劣化診断補助、長期修繕計画作成費補助など、マンションの状況に合わせて支援を行っております。

また今後も、管理状況の届出制度ですとか、外観調査等によりまして、管理状況の把握に努め、管理組合のニーズに沿った支援制度を実施していけるよう取り組んでまいりたいと考えております。

- 分科員（河南忠和）** 今の局長の御答弁だと、お困りになったら、そういう体制をバックアップしてありますということなんですが、困ってしまったときには、もう既に時遅しのことが多いと思うんですね。やはりこれはマンションが建ち上がった段階から、常にやはりこういった問題がありますということを周知しておかないと、なかなかそういった本当に必要なときには、なかなか力になりづらいということがありますので、まず周知というか、こういった管理というのは本当大切なんだということを管理組合、そして住人に周知いただきたいと思います。

今御答弁いただいたのは、一般のマンション全体のことだと思いますが、次に、タワーマンションの実態把握ということでお伺いをいたします。

タワーマンションについては、具体的に将来どのような問題が発生するのか、適切に事態を把握して分析すべきだと考えます。会議資料の中におきましても、ヒアリング調査等により、市内のタワーマンションが抱える課題の把握が必要とあります。これに対して、現在どのようなことに取り組んでいるのかお伺いいたします。

- 根岸建築住宅局長** マンションにつきましては、戸建住宅に比べて規模が大きく、その管理状況が周辺地域に与える影響も大きいということから、適正管理を推進することは、公共性・公益性の観点からも重要であるというふうに考えております。

仮に、タワーマンションが管理不全を起こした場合、一般のマンションより影響がさらに大き

いものというふうを考えられますので、現在、タワーマンションの管理状況等の実態を把握するための調査を行っておりまして、基礎情報の整理、アンケート調査、ヒアリング調査を進めているところがございます。令和6年度中には、市内分譲タワーマンションの現状や課題を分析し、取りまとめたというふうを考えております。

今後、調査の結果を踏まえ、タワーマンションに特化した施策が必要なのかも含めて中長期的な視点も入れて検討していきたいというふうを考えております。

○分科員（河南忠和） 今、調査されてるという御答弁だったんですが、調査に回答しないところがあるかもしれませんので、それはもう市の職員なり行政機関のほうから、もう本当に大切なことなので、ぜひお考えを聞かせてほしいということは、100%に近くなるように努力していただきたいなと思っています。

私このことをお伺いする前に、国土交通省がこの8月10日に出されました今後のマンション政策のあり方に関する検討会というのがあって、その取りまとめというのを拝読しておりました。やはりこの中に、今のマンション問題の多くがもう入っていると思うんですね。マンションが大型になればなるほど、地域との関わりも少なくなっていくという問題があって、そういった理由の1つが、また市長がこの都心部でマンションを——高層タワーマンションに関して規制をかけようという原因の、理由のお一つなのかなと思ったりもします。

そういった問題、避けて通れないわけで、もう建ってしまってるところは幾らでもあるわけで、その中でもやはりキーワードになるのは防災かなと思います。防災を管理規約に位置づける計画というか自治体もあるようでございます。堺市においては、防災アクションプランというのをこの管理規約に位置づけているというのが条件になってるようですし、また、東京都に多いんですが、管理計画認定基準に自治会との関わりを明記すると、定めているというようなこともあるようでございます。やはり防災とか、地域とのコミュニティーとの関わりというのは大変重要だし、それが一番の切り口になるのかなと思いますので、あわせて、そのところをしっかりとこの今回やられてる調査をもって進めていただきたいと思いますので、要望とさせていただきます。

続きまして、ちょっと順番変わるんですが、検査済証のないビルの増築・用途変更等の進め方についてお伺いをいたします。

平成10年に建築基準法の改正により、建築確認検査の民間開放及び中間検査制度の導入等が措置され、国や地方公共団体において、中間検査・完了検査の的確な実施を推進したことから、国から金融機関に対して、新築の建築物向け融資における検査済証の活用による建築基準法関連規定遵守の協力要請なども行われたことによって、検査済証の取得率は改善されてきたと聞いております。検査済証が存在する建築物であれば、少なくとも完了検査時点では、建築基準法関連法規に適合していたことが明らかになります。しかし、検査済証のない建築物は、完了検査を受けなかったこと自体が問題であったとは言えますが、検査済証がないことだけで排除してしまうと、既存ストック建築の有効活用が進んでいかないと考えます。検査済証のないビルが増築・用途変更等を行う場合には、法適合性の確認が必要であることは承知しますが、そのための相談、審査・検査がスムーズとは言えないとの声も聞いております。大阪市と比べて相談から大変時間がかかるとも聞いております。

本市では、既存ストックを有効に活用していこうとする視点を持って、増築等の相談、審査・検査に取り組んでいるのか御見解をお伺いいたします。

○田中建築住宅局建築指導部長 神戸市におきましては、平成10年の建築基準法改正に伴いまして、

建築確認検査の民間開放が導入されました。制度導入の目的の1つが、中間検査・完了検査の確実な実施を、特に力を入れて推進してまいりました。平成10年時点での完了検査率というのが4%でございましたが、令和3年度は98%と、これは大幅に改善してきてございます。

一方で、その当時、完了検査を受けていないというような建物は、委員御指摘のとおり、既存で検査済証がない建築物というのが多数存在しているということも確かでございます。

既存建築物の活用につきましては、検査済証がないというだけで、その後の用途変更とか増築等ができないということは、これは理不尽かなというふうに考えておりまして、神戸市におきましては、既存建築物が、当時、建てた当時の法律であるとか、例規に適合しているかどうかということが確認できれば活用可能であるというふうに取り扱ってございます。

具体的には、建築士の方に既存建築物を調査していただき、建築当時の法令・例規についての適法性を確認してもらうこととなります。このことは、神戸市に、今回、確認申請をされる場合だけではなく、指定確認検査機関に確認申請を出される場合も同様でございます。調査に当たりましては、建築当初の図書が所有者さんがお持ちかどうかということであるとか、今回、増築とか用途変更とかで、どんな計画にされるのかという計画内容等によるところが大きいと考えておりまして、事例で出していただきました大阪府とか大阪市とは異なる取扱いというのは特に定めてないという状況でございます。

いずれにしましても、空き家対策というのが市政の一丁目一番地としている神戸市としましては、特に空き家にならないよう、既存ストックの有効活用という観点是非常に重要であるというふうに考えてございます。既存ストックの有効活用が円滑に進むよう、委員が事例として挙げていただきました大阪府とか大阪市など他都市の事例を一度調査して、どういう対応をされているのかというのはいちよと調べてみたいというふうに考えてございます。また、必要に応じて指定確認検査機関とか、設計者団体には情報提供を行ってまいりたいというふうに考えております。

以上でございます。

○分科員（河南忠和） 私が聞いているのとちょっと違うようなところもあったんで、確認でちょっとお伺いしたいんですが、大阪府と大阪市では、既存建築物の増築等における法適合性の確認取扱要領及び同解説に基づいて、調査者に調査させて受理しているとお聞きしています。神戸市ではまずどうなってるのかお伺いいたします。

○田中建築住宅局建築指導部長 既存建築物の法適合性の確認ということでございますが、委員御指摘のとおり、大阪府・大阪市では、大阪府をはじめとした府内の特定行政庁——大きな市でございますが——で構成する大阪府内建築行政連絡協議会で作成した既存建築物の増築等における法適合性の確認取扱要領に基づいて、建築士に調査させて、結果を大阪府に提出してもらって、内容を確認するというふうに聞いております。

神戸市では、大阪府のような要領を定めているわけではございませんが、必要に応じて、この取扱要領というのは非常によくできた資料でございますので、大阪府の要領とか、また別途、国土交通省が出しております検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドラインというのがありまして、これなどを参考にしてもらって、個別に相談しながら対応している状況でございます。

また、神戸市では、既存建築物の調査とその後の増築とか用途変更等の手続をスムーズにするという観点から、まず、その調査を神戸市とかに出してもらうだけではなくて、指定確認検査機関で法適合を確認してもらうことも可能ですよという取扱いをしております、相談に来られた

設計者にはそのように伝えているところでございます。

以上でございます。

- 分科員（河南忠和） このガイドライン、おっしゃられたガイドラインがあつて、これは地方自治体にある程度方向性を任されてるのかなと思つてまして、大阪府・大阪市ではこういった要領、同解説があるので、現実に対応される建築士さんが、それを見て、調査者として対応できるというのを聞いております。

一方で、神戸市では、こういったのがないので、いろんな行ったり来たりを繰り返してしまうと、要は期間が長くなってしまふというもお聞きしています。

私は、やはりこういった指針となる要領や同解説みたいなものがきちんと神戸市にあれば、それに基づいて調査者の人が検討できると思うんですが、こういったものをつくるというお考えはまずあるのか、お伺いをいたします。

- 田中建築住宅局建築指導部長 実態としましては、その個別の事情によって非常に変わってくるということもございまして、個別にそれぞれ対応させていただいてるということでもございます。

それと、また大阪府でつくっておられるそういう解説とか要領というの、これ直接使いなさいとは言にくいんですけど、これを参考にしてもらつて、同様のものを出してもらつたら結構ですというふうに取り扱つてございますので、今のところ特に神戸市でそれと同じようなものをつくるという考えはございませんが、その辺も含めてちょっと検討していきたいというふうにご考えております。

- 分科員（河南忠和） ぜひつくっていただきたいですね。そういった審議会というか、そういった場をつくつて、現実的にこれは既存の法令の以前のものだけど、当時の法令に基づいてやられるということはお聞きしましたけれども、やはりこういうのがあるのとないのと、役所とまた行ったり来たりを繰り返してしまうと、それに伴つてやっぱり神戸の既存にある建物のストックが非常に難しいというようなイメージがついてまいりますので、ぜひ指針というか、こういった要領、解説のようなものを検討していただきたいと思つています。

いずれにしても、既存ストックを有効に活用していこうということは御答弁の中にあつたと思つていますので、ぜひ、審査・検査が円滑にいきますように、こういった確認取扱要領及び解説のようなものをぜひ検討していただくとともに、また、民間の指定確認検査機関とも連携していただけて取り組んでいただきたいと思つています。要望とさせていただきます。

続きまして、DXの推進に関してお伺いいたします。

既存施設の老朽化に伴う大規模な改修工事に加え、駅前空間における公共施設整備関連工事などの増加が見込まれる中、工事に伴い発生する膨大な業務量の設計・積算・工事監理業務を適切かつ効率的に推進するために、DXの推進が必要と考えます。公共建築物の積算業務においては、令和3年度にUrban Innovation KOB Eを活用し、建築工事の積算業務のチェック作業を自動化するシステムを開発され、令和5年度からは本格運用を開始しているとお聞きします。

システムの開発費や維持管理費をどのようにすれば下げられるのかを考えると、このシステムが他都市にも普及すれば、本市におけるシステムの開発費や維持管理費が下げられるものなのか。まずはこのシステムの他都市への普及状況と合わせて開発費や維持管理費についてお伺いをいたします。

- 小川建築住宅局副局長 積算チェックシステムについてお答えさせていただきます。

積算業務でございますけれども、工事の入札予定価格を算出する重要な作業でございます。この作業につきましては、高度の専門知識が必要でございます。さらに確認する内容も多岐にわたり、作業量が膨大でございます。これまでは複数の職員が丹念にチェックを行ってきたところでございます。

御指摘いただきましたとおり、業務の効率化と可能な限り人為的なミスをなくすことを目的といたしまして、令和3年度にUrban Innovation KOBEを活用し、規則性のある積算項目などについては、自動で正誤のチェックができるシステムの開発を行い、令和5年度より本格運用を開始しているところでございます。

なお、これまでに開発に要した費用につきましては、3年間のトータルで約500万円、維持管理につきましては年間100万円程度かかっているのが現状でございます。

他都市への展開ということでございますけれども、共同開発いたしました企業によりますと、現在は、横浜市ですとか川崎市などでも同様のシステム開発に着手しているとお聞きしております。徐々にではございますけれども、都市への広がりが見られてきた状況でございます。

ただ、自治体によりまして積算の基準などに多少の違いがあるということから、それぞれの自治体のニーズに合わせて、独自のチェック機能の付加を進めていくとも聞いておまして、現時点におきましては、普及により開発費等が抑えられていくとは一概には言えない段階でございます。

○分科員（河南忠和） 積算の基準が若干違うということなんですけれども、逆にそれを見越して、何ていうんですか、民間的な立場で言えば、いっぱいこれが広がれば、当然、固定費が下がってくるんじゃないかなと思うんですけれども、多少の積算の考え方というのは、それは行政単位によって違うというのは理解できるんですが、それを神戸市の周りの市町村、あるいは同程度の規模の政令市なりに働きかけて、意見交換会を実施するなどして、課題解決を図る共同開発につながるような動きがあればいいなと思っておりますが、この辺に関して御見解をお伺いいたします。

○小川建築住宅局副局長 御指摘いただきましたように、当初、開発を協働で行った企業とのお話の中では、他都市に全く展開が期待できないような独自システムの開発であればやはり採算性を踏まえて開発費用を高額にするということも考えられるんでしょうけれども、この業務につきましては、どこの自治体も悩みを抱えている積算に関するチェックシステムでございますので、他都市に同様に波及効果を期待できるということで、当初の開発費用については比較的安価に開発に取り組んでいただいたものと考えております。

さらに、開発に当たっては、多くのデータの収集でありますとか、エラーをチェックする条件の検討、それから、試行運用に係る作業などが必要でございますけれども、神戸市がUrban Innovation KOBEの枠組みの中で、市も全面的に協力して、お互いにメリットのある中で開発を進めてまいりましたので、今回のケースで言えば、開発、維持管理費とも抑えた形で実現できているものと考えております。

他都市と共通の課題をということでございますけれども、政令市ですとか、近畿圏の自治体との営繕業務に関する会議の場におきましても、業務の効率化というようなことが常々課題になっております。その中で、積算の違算防止チェックシステムについても、本市での導入をきっかけに少しずつ他都市への展開が広がりつつあるということは申し上げたとおりでございます。今後とも他都市との情報交換を行いながら、様々な課題に対応する効果的・効率的なシステムについて継続的に検討してまいりたいと考えております。

また、積算チェックアプリに限らず、どのようなDXが効果的で求められているのか。あるいは、行政のみならず事業者の声も聞きながら、建設業界全体に寄与するような事業効率化に努めてまいりたいと考えております。

- 分科員（河南忠和） ぜひやっていただきたいと思いますし、また、その中心にやっぱり神戸市がリードするというのが、やはり我々としては本当にうれしいことですので、ぜひ、近隣、あるいは政令市の中でぜひDX化を進めていただきたいと思います。

あと、ちょっと時間が少ないんですが、緊急輸送道路沿いの建築物の耐震化についてお伺いいたします。

能登半島地震では、主要道路の寸断により救助や支援が阻まれました。このことから、緊急輸送道路沿いの建築物の耐震化促進は非常に重要な課題と考えます。緊急輸送道路に影響を及ぼす建物は約1,000棟あると聞いておりますが、どのような建築物を対象としているのか。まずは耐震性があるのかどうか、診断を促す必要があると考えます。2月補正予算では、所有者に対し管理状況や耐震化の意向、課題などを把握するための意向調査、支援制度の啓発を行うなど、積極的な対応を図っていくと聞いておりますが、現状どうなのか、現時点で把握している課題があればお伺いいたします。あと2分なので、簡明によろしくお伺いいたします。

- 田中建築住宅局建築指導部長 まず、対象なんですけれども、緊急輸送道路沿道にある建物ということと、プラス、建築物が倒れたときに前面道路の幅員の半分を塞ぐような高さの建物で、かつ旧耐震、昭和56年5月31日以前に建築された建築物というのが対象になっております。

これまでホームページとかで補助制度について御案内さしてもらいましたが、今回、補正予算では、緊急輸送道路沿道のまずマンションについては、意向調査のアンケートとか、補助制度の案内等の啓発資料を既に送付させていただいております。これ以外の、マンション以外の建築物について、まず所有者がちょっと特定できていなかったということなので、所有者を特定するために登記情報とかを基に所有者の情報を特定している状況でございます。特定次第、意向調査を行う予定でございます。

調べてみて、課題なんですけれども、所有者調査を行っていたところ、マンション以外の建築物については、当初は所有関係というのは単純なのかなというふうに考えておりましたが、意外と複雑な所有者関係がありまして、送付先の特定が難しい建築物があることが課題として分かっておりますが、まず、ただ特定した所有者のうち、単独、簡単な所有者ということにつきましては、先行してアプローチしていきたいというふうに考えております。まずは、補助制度の周知と意向調査を行いたいというふうに考えております。

- 分科員（河南忠和） さっきのマンションの調査じゃありませんけども、ぜひ、それが少しでも調査の内容が100%近くなるように努力していただきたいと思います。要望でございます。

以上でございます。ありがとうございました。

- 主査（ながさわ淳一） 次に、上島委員、発言席へどうぞ。

- 分科員（上島寛弘） では、よろしくお伺いいたします。

では、市営住宅の在り方について質疑をさせていただきます。

この在り方については、予算委員会においても取り上げさせていただいておりますが、そのときに指摘させていただいた観点も踏まえて質疑をさせていただきたいと思いますが、公営住宅の賃貸における外国人の取扱いについて、これも以前取り上げさせていただきました。本件については、永住者だけではなく、現在は中長期ビザを持った在留許可を得ている外国人についても、

市営住宅を供給、提供するよというふうになっているということは以前も聞いてございますけども、これはもう永住者だけではなく中長期ビザ、つまり留学生とかそういった辺りも含まれると思うんですけども、この点について、これは神戸市独自というよりも国土交通省の通知によるものということで改めて確認させていただいてよろしいですか。

○**根岸建築住宅局長** 御指摘いただきましたように、国土交通省からの通知によりまして、永住者について認めるとともに、その他外国人についても、地域実情を勘案の上、可能な限り地域住民と同様に入居資格を認めるものというふうに扱いなさいというふうにいただいておりますので、我々としてはそのように扱わせていただいているところでございます。

○**分科員（上島寛弘）** 前にも聞きましたけど、地域の事情に鑑みてというのは、これはどうなんでしょう。もともとこれ外国人の方に関しては、あえて、本来なら日本人のために提供されていたものですけども、そういった通達・通知がございまして、外国人にも供給するよというふうになったところであると。実際に日本人でも入れてない方というのは、神戸市民の方、東灘区民の方、私にもすごい相談が来るわけですよ。つまりは、日本人でも入れてない方がある。だけれども、同等に外国人の方に提供するというのは、この地域の事情に鑑みて、ここの解釈に関しては、これは十分、神戸市東灘区、様々な場においても提供されていないというのは、まさに地元の実情としては、地域の事情に鑑みてに該当するんじゃないかというふうにあのときも聞いていたんですけども、ここの辺りの解釈って、結局、国はどう言ってたかという、この辺は今持ってます。どうでしょう。

○**根岸建築住宅局長** 我々も問合せのほうはさせていただいたところではございますけども、具体的にどう取り扱うかについては特段定めてないという回答でした。

我々としては、入居資格があるという以上、不平等な取扱いはできないというふうに扱わせていただいているところでございます。

○**分科員（上島寛弘）** 国のこの曖昧な通知のせいで、地域の事情を鑑みてって結局何やねん——特に決めてません。特に決めてないけども、外国人と日本人、同等に取り扱いなさいよと。ましてや、永住権者だけじゃなく中長期ビザ、中長期って中期も入るわけですよ。中期ってこれ留学も入るわけで、この中期ってどれぐらいかといったら、3か月以上の在留の見込みのある者、これ留学ビザもあるんだけども、そういった意味では留学ビザとかも含めた入居が可能であるということの、これでよろしいですか。今の実態としては。

○**根岸建築住宅局長** 基本的には御指摘のとおりと考えております。ただ、神戸市の市営住宅の場合ですけども、今の留学生の方とかですと、目的外で入っていただいているケースはございますけども、一般的に単身世帯であれば、60までになっておりますので、なかなかお一人であれば申し込んでいただくのは難しいのかなというふうには考えております。

○**分科員（上島寛弘）** 私としては、この地域の事情に鑑みてというのは、まさに日本人で入れない人もいるのに、それで中長期ビザの外国人まで許可して入れてるというような、そういうふうな通知・通達というのは、本来なら理解できないところであるかなというところは考えているところではありますが、これ国の通知が原因でございまして、神戸市だけに言っただけでしようがないところでもありますので、引き続き国のほうにも問い合わせたり、質問主意書等を出していただくと思いますが、国会議員に。

そういう意味で市営住宅の在り方として、逆にあり余ってるわけでもないんですよ。私が言っていますとおり、東灘区、これ何度も言っておりますし、会派の要望にも入れておりますけど

も、東灘区の本山南町、田中町、向洋町中をはじめとする好立地にある市営住宅、この好立地にある市営住宅については、供給過多の実態も鑑みて、縮小・廃止を進めるべきであるということは、これ何度も申させていただきます。

マネジメント計画では、建設年度の古いものから縮小・廃止を進めているところでございますが、市営住宅について、築浅の市営住宅については、まだ活用しなくてはならないということはあるものの、その市営住宅自体も市営住宅として使う以外の方法もあるのではないかとこのように思います。

他都市の事例になりますが、京都市では市営住宅の空き住戸を、民間事業者の資金とノウハウで改修して若者・子育て世帯向けに手頃な家賃で賃貸する京都市若者・子育て応援住宅を令和5年度から始めていると。若年・子育て世帯を市内で受け止める非常によい取組であるとも思いますが、京都市がどのような仕組みで進めているのかも調べて、神戸市であればどのように進めていけるのか、この点について検討していただきたいと思いますが、見解をお伺いしたいと思います。

○**根岸建築住宅局長** 市営住宅のマネジメント計画では、良好な市営住宅ストックの形成、将来の財政負担等を踏まえた管理戸数の円滑な縮減を基本方針として、昭和55年以前の建物でエレベーターのない建物36住宅を対象に廃止や改修による再編を進めているところであります。

加えて、将来再編予定団地についても募集停止を行い、空き住戸を期限付で活用するとともに、市街地や駅前に立地している住宅の空き住戸は、人口減少対策に資するよう転活用を図ることとしているところでございます。

御指摘のとおり、市営住宅において募集しても入居がつかないなど活用し切れてない空き住戸があることから、市営住宅の本来の役割に支障のない範囲で、国の承認を得た上で、学生向け住宅や社宅、新規就農者向け住宅など、目的外使用をすることで有効活用に取り組んでいるところであります。

このような中で、国のこども未来戦略を踏まえ、子育て世帯が子供を産み育てやすい住まいの確保を推進する観点から、本来の入居者の入居が阻害されない範囲内ではございますけれども、若年夫婦・子育て世帯向けに目的外使用を行う子育て対応活用の取扱いが定められ、若年・子育て世帯向けに活用しやすくなっているという状況がございます。

御指摘のありました京都市の事例ですけれども、市営住宅の空き家を民間事業者の資金とノウハウを活用して、子育て世帯向けにリノベーションし、周辺相場より手頃な家賃の民間賃貸住宅として10年程度活用する全国初の取組というふうに承知をしておるところでございます。実際に現地の方も視察のほうに行っておりますけれども、京都市や事業者にはヒアリングを行ったところ、事業者の参入も好調で、民間のノウハウでリーズナブルな賃貸住宅として広報することによりまして、子育て世帯にも好評であるというふうに伺っております。また、高齢化の進んだ市営住宅で若年・子育て世代がそこに入るということは、コミュニティ活性化の観点からも有効であるというふうに考えて、今後も継続する意向というふうに聞いてございます。

神戸市の取組でございますが、規模や立地など、この取組に適した住戸が確保できるかどうかというような検討が必要ではございますけれども、立地のよい市営住宅の住戸を活用することによって、好立地エリアで不足している子育て向け民間賃貸住宅の確保につながることは、非常に有効であるというふうに考えておりますので、実施に向けて検討してまいりたいというふうに考えております。

○分科員（上島寛弘） ありがとうございます。ぜひこれ実現をしていただきたいなというふうに思います。

そんな中でもいろいろその活用していただきたい市営住宅候補、私申しましたとおり、東灘区内にもございますけれども、神戸市では修繕が高額なため活用し切れていない空き住戸があるということも聞いてございます。これはどのぐらいあるのかということと、若年・子育て世帯の住宅ニーズが高いエリアを中心に、子育てに適した規模の空き住戸を民間賃貸住宅として活用していったらいいかというふうに思いますが、この点に関してはいかがでしょうか。

○根岸建築住宅局長 高額修繕住戸についてのお問合せでございます。

市営住宅の空き住戸のうち、前入居者の入居期間が長い場合ですとか、傷みが激しいものが確かにございます。修繕が大規模で高額となるために活用し切れていないものというのが一定数ございまして、今現在では約240戸程度となっております。

その中で若年・子育ての賃貸住宅ニーズが高いエリアを中心に、子育てに適した規模の住宅を選定し、活用に向けた事業者ニーズも把握しながら、先ほどの検討を具体的に進めていきたいというふうに考えております。

○分科員（上島寛弘） 分かりました。募集停止を行っている将来再編予定の住宅についてでございますが、こちら期限を厳密に切った空き住戸の活用を進めているというふうに聞いてございます。どの程度募集してこれは入居をしているのか、期限付入居での活用もしっかりとこれ進めていただきたいと思いますし、この点についても、若年・子育て世帯向けということを考えていただいて、民間賃貸住宅としても活用していてもよいのではないかとこのように思うところがありますが、活用できる期限があることから活用に当たっての課題があるのか、この点についてどのようにお考えか教えていただけますか。

○根岸建築住宅局長 第3次マネジメント計画では、御説明させていただきましたように、令和13年度以降の将来再編予定の住戸の空き家を、期限付で計画的に転活用していくこととしておりまして、50歳未満の一般世帯を対象とした期限付入居ということで、これまで21戸募集をさせていただいて9戸入居をいただいているという状況でございます。

この期限付入居につきましては、期限が満了した住宅というのが今のところございませんので、具体的な課題というのが表面化していない状況ではございますけれども、期限付での活用につきましては、期限までに引っ越し、返却いただく必要があるものの、好立地エリアで不足している子育て向け民間賃貸住宅を確保できるという点で、住宅ニーズを補完できるものではないかというふうに考えております。

期限付でも、事業者のニーズがあるのかといったようなこともございますし、京都市の事例や事業者へのヒアリングを進めながら、若年・子育て世帯向け住宅への活用に向けて検討してまいりたいと思っております。

○分科員（上島寛弘） ありがとうございます。いろいろ私も見てみますと、おっしゃるようなこの活用ってほかの自治体も結構進めているところでありまして、実際これやっているに当たって、この期限付も含めてですね、どうなんでしょう、実態として、そんな難しくもないというふうに考えていらっしゃるのか、やっぱりこれで期限付だから期限過ぎてもいつまでもいるとか、子育て世帯でそんな、なかなかそこまで変な人もいないとは思いますが、中には期限を守らないというような、そんな実態もあるみたいなことをネットでも見たりしたら出てくるんですけど、そのあたりは実際どうなのか、この辺についての把握とか、既にもう他都市におけるそういった課

題とか実態は、もう大分聞いてらっしゃるのか、この辺についてはいかがですか。出口のところも含めて、せっかく期限付というんだから、皆さんに理解していただいて、ぜひ円滑に進めていただきたいと思いますからこそ聞いているところではありますが、この点の懸念はいかがでしょう。

○根岸建築住宅局長 先ほども申し上げましたように、今やってる期限付自体は満了して出ていただいた方っていうのがまだございませんので、ダイレクトに感じることはできないところもありますけども、いろいろな懸念というのは確かにあろうかと思えます。入居者の方がきっちり移っていただけるかというのと、事業者サイドのほうでその期限がどうなるかというのがございますけども、先ほど御紹介いただきました京都市自体も、年数を限って今現在やられて、順調に動いているというようなところもありますので、あまり不安だけを先走ることなく、いろいろと検討をさせていただいてやりたいと思っております。

あくまでも本来の入居者の入居を阻害しない範囲でというのがついておりますので、そのような条件の下でどれだけ——先ほどの立地とか、広さとかですね、向いたものが確保できるかというあたりが課題かなというふうに思っております。

○分科員（上嶋寛弘） 分かりました。ぜひこれはしていただきたいと思えますし、期待しているところであるんですけども、この点について、これから新年度予算案も編成をしていかななくてはならないところであり、いろいろ方針も考えていかななくてはならないということですけども、来年度ぐらいにはそういっためど的なものも分かるのでしょうか。どうでしょう、期待してもよろしいですか。

○根岸建築住宅局長 すみません、今の時期ですので、まだ予算も当然我々も上げてるような状況ではございませんけども、我々としては、課題もございまして、すんなりとうまくいっていかってというあたりはちょっとまだ見通せてはおりませんが、実施に向けて具体の検討を進めていきたいというふうに考えております。

○分科員（上嶋寛弘） これ財政面の観点からも有効であるというふうに思うんですね。だからこれ、決して建築住宅局だけの問題ではなく、行財政の観点からしても、そういった住居の利活用をすることによって、実際にこの活用されるわけですし、実際この若年世帯が入っていただいて、これがまた長年神戸に住んでいただければですね、それによって当然ながら住民税であり、そこに住んでいただくことによる経済活動ももちろんあるわけですから、この点については所管で言うところの別の委員会——私は総務財政委員会ではございますけども、やはり総務財政の立場からも、これってやっぱり必要なところであるかなと思っておりますので、ぜひともこれ早いうちに実現はしていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

特に東灘区でお願いします。あのままだったら本当もったいないですよ。何でこんな好立地なところに置きっ放しで置いてあるのっていうふうに思えますし、だったら別のところに行っていたら構いませんから、市営住宅もうもったいないです、本当に——無駄なので、そこはぜひ活用していただきたいという声は東灘区民からも寄せられておりますので、よろしく願いいたします。

市営住宅の有効活用による地域貢献の観点でございまして。市営住宅についてもこれ入居者だけでなく市民みんなが恩恵を受けられるような形になってもらいたいと思っております。

前にも取り上げましたけども、ここの市営住宅やな、要は利用されてもらっても困るとかですね、地域への開放に関してネガティブなこと言う人いるんですけど、いや、あんたの持ち物違うと、これ神戸市民がお金出して造っている、血税によって造られているものなんだから、

何を自分のものかのごとく偉そうに言うとなねんみたいな人もいます。そんなことないように、やっぱり地域に役に立つ、地域にとってもこの市営住宅があつてこれを利用できるっていうふうな考え方っていうのも、ぜひ取り組んでいただきたいと思います

市営住宅の集会所の事例になりますけども、東灘区においてもですね、NPO法人が青木南住宅集会所を使って子ども図書館の運営であったりとか、餅つきやハロウィンなど地域のイベントを開催してございます。地域団体の活動に市営住宅、これうまく活用されていると思いますし、ここに関しては市営住宅のそういった管理している方々や、入居者の方々ともよい関係もできていて、地域からもこのイベントについて、本当に応援もしていただいているというところであります。

地域に貢献していく中で、市営住宅はこれ本当に存在していただきたいというふうな、これ当たり前のことなんですけども、そのような中で令和4年1月から入居者等による管理運営が困難となってきたりしている休止中の集会所を事業等の活動拠点として活用しながら、入居者等に代わって管理運営する事業者等を公募し、地域コミュニティー活性化を図るモデル事業を行っているというところで、令和5年度には東灘区では深江北第三住宅の集会所についても公募が行われているところで、地域住民の居場所、生活支援、子育て支援など地域福祉に取り組むNPO法人が新たな拠点探しを余儀なくされている中で、応募されて採択されたということも聞いております。

深江北第三住宅の集会所においては、今後どのような取組が行われていくのか、伺いたしたいと思います。

- 片野建築住宅局副局長　そもそも集会所——市営住宅の集会所ですけれども、市営住宅の管理の円滑な運営や市営住宅入居者及び地域住民相互の交流を図るための共同施設として設けられているものがございます。こうした利用目的を実現するために、本市では集会所管理運営の基本的なルールを定め、入居者等で構成される集会所管理運営委員会が利用料金・利用時間等必要な事項を定めて運用しているという実情がございます。

御紹介いただきました青木南集会所は、こうした環境の中でうまく地域との交流が図られている、非常に好事例であるというふうに考えております。

ただ、現在市営住宅における高齢化が進んできていることや、入居者の地域活動に対する意識・関心が低くなっているというようなことなどから、集会所の管理業務を行う者がいなくなると、その結果、鍵をもう指定管理者に返却されて休止集会所となっているようなケースも増えてきておるといのが実情でございます。この状況を踏まえまして地域コミュニティーの活性化を図ることを目的に、入居者等による管理運営が困難となっている休止集会所を事業者の活動拠点として活用しながら、入居者に代わって管理運営をする事業者の募集をモデル事業として令和4年1月からスタートしているところでございます。

御指摘いただきました深江北第三住宅集会所につきましては、令和5年11月に事業者の募集をした集会所の1つとして、活用事業者として採択されましたのは、震災ボランティアから生まれた市民団体で、地域福祉に関する活動に取り組まれているNPO東灘地域助け合いネットワークでございます。深江北第三集会所における取組としましては、令和6年7月7日にオープニングをいたしまして、この際の開所式——オープニングイベントでは、当該団体を御紹介するほかに参加者に音楽や体操で楽しんでいただいで、併せてバザーを開催するなどの取組をされた。今後もさらなる地域交流が期待されるものでございますし、つい先日、9月29日の日曜日には、バ

ザー、相談会や食料支援活動を実施をいたしまして、市営住宅の入居者とか周辺住民の方から多数参加をいただいて盛況であったというふうに聞いております。

今後、この集会所の活用につきましては、地域の活動ニーズを聞き取りをしたり、あるいは地域との連携について関連団体と調整したりするなど、軌道に乗っていくまでにはもう少し時間を要するものというふうに思われますけれども、来年度からはリサイクルバザーとかお茶会とか、相談業務とか、あるいは子ども食堂といったことなどを少しずつ活動を広げていきたいという予定も聞いておりますし、来月、再来月とも活動予定を立てて活動していかれるということも聞いておりますので、期待しつつ注視をしていきたいというふうに考えております。

○分科員（上島寛弘） ありがとうございます。ぜひ活用をもっと広げていっていただきたいと思いますが、今後、今どちらも東灘区の事例を取り上げさせていただきましたが、これ東灘区内だけではなくて、こういった集会所って、これ全市的にも割とあるところであると思うんですけども、これいい事例としてロールモデルにさせていただいて、これぜひ展開をしていっていただきたいなというふうに思いますし、おっしゃられた子ども食堂であるとか、そういったこども家庭局の所管にはなりますけども、やっぱり居場所づくりであるとか、後は学習支援ですね、特に身近だと思えます。やっぱり、集会所があれば近くに大体子供が遊べるような広い何か公園もあったりとかですね、子供もそこだったら分かるというようなことがあったり、子供が別に——それこそ子ども食堂が必要な子っていうのは、実際にネグレクトされているお子さんもいらっしゃるし、それこそ虐待を受けているお子さんもいらっしゃるし、実際に親に一々許可を取る云々かんぬんではなく、自らが能動的に行ける、行きやすい環境づくりという意味でも、そういう身近な存在にもなってくるかと思えますので、このあたり、子供に寄り添った観点から、ぜひ取り組んでいただきたいと思えます。

この点はこども家庭局との密な連携をお願いしたいと思えますので、食堂とともに学習支援のほうも含めてお考えいただきたいなというふうに思います。

令和5年度に関して、この点ですね、ぜひこれはやっていただきたいなというふうに思いますし、課題ですね——この課題について、今後どのようにするかということと全市的な展開、これあり得るということによろしいんですよね。どうでしょうか。

○片野建築住宅局副局長 休止集会所に関しては、全市にありますので、同じようなそういう取組はぜひ広げていきたいというふうに考えております。

また、令和5年度の実例で御紹介申し上げますと、東灘区以外にも例えば兵庫区では御指摘いただきましたような子供のための活動として、荒田住宅集会所に令和5年度8月募集で応募していただいて採択されましたNPOこうべユースネット——これが社会教育ですとか、青少年の育成支援活動といったことを行っている団体ですけれども、その集会所で子供たちが気軽に集えるような居場所づくりを中心に行っていこうとしているところです。

また、令和5年には11月にも募集をいたしまして兵庫区のルゼフィール中道住宅集会所では、社会福祉法人報恩会がもともとルゼフィールの1・2階で特別養護老人ホームとか介護支援センターをしている団体ではございますけれども、集会所でも茶話会とかおしゃべり、体操、ゲームなどを行っていくというようなことで、参加をしていただいておりますし、垂水区の狩口で11月に募集した狩口第二住宅集会所では、株式会社パパーコーポレーションというところが採択をされて、この団体は訪問看護ステーションを運営する団体として、訪問看護以外にもオープンカフェとか相談会などを行うと。いずれも今始まったところですので、今後、活動が深まっていく

ことを期待しながら、注視をしてまいりたいと思います。

一方で課題ですけれども、これはあくまで休止している集会所を使っただけという前提ですから、こちらから公募をしても応募がない場合がございます。あるいはここでやりたいというところが複数重なることもありまして、そういったところでは、いずれかの団体を採択するといずれかは諦めていただかなきゃいけないということになります。また、ここでやりたいと言われてもその集会所を開けられないというようなどころもございますので、そういったマッチングに関して課題があるのかなというふうに考えておりますが、事前に社会福祉協議会ですとか、神戸市老人福祉連盟等にこういうところでできそうですというような情報をお届けする等して、より多くのニーズを掘り起こしてやっていきたいと考えています。

引き続き、休止集会所の状況を見ながら、あるいは事業者募集については継続していくんですけども、指定管理者のみならず、お話にもありましてとお関係局とも情報共有、あるいは課題の共有を図りながら、集会所の活用が地域で有益な役割を果たせるよう、取組を進めてまいりたいと考えております。

○分科員（上島寛弘） ありがとうございます。ではですね、市営住宅の附帯施設のほうの有効活用についてもお伺いしたいと思いますけれども、市営住宅の中には店舗等の附帯施設が併設されているところもございます、これ条例により利用条件が定められているというふうに聞いております。この附帯施設については利用されず、もうそのまま空室となっているものもあるようですが、どのぐらいあるのか、これ条例で今定められているということなので、条例改正を含めて必要な手続を進めてですね、有効活用できるように取り組むべきというふうに考えますが、この点についての見解をお伺いしたいと思いますけれども、いかがでしょうか。

○片野建築住宅局副局長 附帯施設ですけれども、市営住宅の附帯施設には店舗、作業所、倉庫などがございます。いずれも従前居住者向けに設置された施設でございます、現状としましては附帯施設トータルで480戸ございますが、空き戸数が164戸ということで、3分の1、34%程度が空いているという状況でございます。

附帯施設につきましては、住宅地区改良法に基づいて造られたものが多く、住宅地区改良法の前から、これまでは条例に定められた従前居住者に向けて限定して地区内募集という形で、住宅の募集と合わせて店舗等の募集についても行ってきたところでございますが、令和4年度末をもって地区内募集は終了しているというところでございます。それ以降、関係部局とも協力あるいは相談をいたしまして、福祉ですとか、地域活性化のための目的外利用等検討してまいりましたが、借手がなかなか見つからず、現在に至るまで活用に至っていないというような状況でございました。

そのような状況から、今年度になりまして、利用条件の緩和に向けまして、国とも調整を行ってまいりました。空き施設の活用に向けて庁内で準備を進めていっているところでございます。できるだけ活用したいという観点から、必要な調整が完了すれば、利用用途などを検討しながら、幅広く利用者を公募して活用に向けて取り組んでまいりたいというふうに考えておるところです。

○分科員（上島寛弘） 条例改正ですから議会における審議もあるとは思いますが、早期に必要な調整を行っていただいて条例の御提案をいただきたいなと思いますし、この転活用をお願いしたいというふうに思います。

まさにこれ、本当にあの神戸市民の財産でありますので、今、おおむねこの流れといたしましては、建築住宅局の皆様方が中心となられて、この活用ということは、それは決して入居者のた

めだけではなく、神戸市民全体の利益となるようにというふうに取り組まれているということは、これ高く評価したいところでありますので、これは引き続き取り組んでいただきたいと思いますということと、言いましたとおり行財政局とか様々な各局との連携も必要になってくると思いますので、この点はよろしく願いいたします。

冒頭申し上げました外国人の入居ですね——本当に中長期的な許可しかない方に対しての提供っていうのは、これ原因は平成30年12月25日に国交省から出ている国住備第134号、国土交通省住宅局住宅総合整備課長から各都道府県・政令市住宅主務部長宛てのこれが通知ですかね、公営住宅への外国人の入居に関する取扱いっていうこの通知がまさに問題となっているところで、地域の事情に鑑みてという点、これ何の定義もないというふうな回答が国土交通省の回答であったというふうな、これいいかげんな回答であるなというふうには思うんですけども、そんな中でも実際に地域の住民と同様に入居申込資格を認める取扱いとしていただきたいというふうに通知が、国がわざわざ国土交通省様から来てたら、そらいやそんな無理ですなんて言えるわけがないですよ。そこに枕言葉のように地域の事情に鑑みてみたいなことを入れていますけど、結局地域の事情なんて何も考えてないわけですよ、国土交通省のこの内容からすれば。

本当にこれ市に丸投げして結局もう国の言うとおりにやれよと、通知ですよ、これは——だから省令でも命令でも何でもないので。でも、そういうふうな解釈をさせるというところ、この点について改善を求めていきたいなというふうに思いますし、やっぱり中期滞在の方までも一緒に認めるというのはおかしいところであると思いますので、この声は国に届けていただきたいと思いますというふうに思いますので、よろしく願いいたします。私もこれは取り組んでいきたいというふうに思います。

以上でございます。ありがとうございました。

○主査（ながさわ淳一） 委員の皆様申し上げます。

午前中の審査はこの程度にとどめ、この際、暫時休憩いたします。

午後1時25分より再開いたします。

（午後0時22分休憩）

（午後1時25分再開）

○副主査（平野達司） ただいまから決算特別委員会第1分科会を再開いたします。

午前中に引き続き、建築住宅局に対する質疑を続行いたします。

それでは、ながさわ副委員長、どうぞ。

○主査（ながさわ淳一） 本日は私と大井議員の2人で質疑をさせていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

それではまず最初に、人口減少を見据えた建築住宅局の長期的な施策方針について、まずお伺いしたいと思います。

神戸市では2026年からの10年間の次期基本計画策定に向けて全庁的に議論を行われております。神戸市が独自に行った推計では、2070年には人口がおよそ88万9,000人になるとのことでありますが、この推計を踏まえると、市全体の計画だけではなく、将来想定され得る課題をあらかじめ念頭に置いた上で、局として長期的な方針の下、施策を推進していく必要があるのではないかと考えております。5年・10年単位での取組方針設定に向けた有識者会議の設置検討や重点化地域の設定など、建築住宅局において、急激な人口減少を迎える中、どのような施策方針の下、取り組んで

いくのか、まずは御見解をお願いいたします。

- 根岸建築住宅局長** 建築住宅局では、人口・世帯数の減少が見込まれる中、令和3年に神戸市すまい審議会での議論を経てまとめた今後5年から10年で取り組むべき住宅政策の方向性に関する提言を踏まえまして、住宅ストックの流通促進と、ストックを活用した住宅セーフティネットの確保に重点的に取り組んでいるところでございます。

具体的には、既存住宅の活用を促進する観点で、空き家のリノベーションへの補助や、魅力的な事例の発信などに取り組んでおります。また、良質な住宅ストックの確保と、資産価値の維持を促す観点で、分譲マンションの適正管理に向けたマンション管理状況の届出制度などの施策を進めているところでございます。

御指摘いただきました次期基本計画では、人口減少社会においても、生活の質を維持・向上させ、市民が安心して暮らせるという観点の下、今後顕在化し得る様々な課題に向き合い、持続可能なまちづくりの庁内議論を深めているところでございます。

建築住宅局におきましては、現在の方針に基づく取組を引き続き進めるとともに、次期基本計画の中長期的な方針を踏まえ、各局と連携した取組を進めてまいりたいと考えております。

- 主査（ながさわ淳一）** ありがとうございます。こういう質問をさせていただいてですね、どういう御答弁が返ってくるのか楽しみにしてたんですけども、ただ神戸市としては、2070年までの推計を出してしまいましたんで、やっぱりその今149万人が88万9,000人になるという数字を出してしまいましたし、ミクロ的にはその数字も多少の誤差はあるんですけど、マクロで見るとほぼほぼいい数字が出ているというお話ですんで、やっぱりこの数字に対して、この建築住宅局さんがどう向かっていくのか、その方向性であるとかビジョンですよね、そのあたりをしっかりと、今、ああするこうするという話はできないでしょうけども、ただ、どういう方向性、ビジョンいうのを、やっぱり有識者会議とかそういうことも含めて、何かしら出していくということが重要なと。今度神戸市民がこの数字を見てしまうと、一体どうなるのかという不安が出てきてしまいますので、私たちもどういうふうにしてかかっていったらいいのか。

実際、2070年にはもう私はいないと思っておりますけども、ただ、私たちの子供や孫は、しっかり神戸で頑張ってくれてると思っておりますので、やっぱりその子たちにただ神戸を選んでもらえる状態になってもらわないといけないと思っておりますので、やっぱりそのあたり、非常に重要なところだと思いますので、今後ともどうぞよろしくをお願いいたします。

そこで次、2つ目の質問をさせていただきたいんですけども、次に高経年マンションの外観調査についてお伺いしていきたいと思っております。

人口減少に伴い、今後は高経年マンションを中心に、維持管理の問題が増加すると思われまます。神戸市では、管理不全の兆候のあるマンションの把握・管理の適正化などを目的に、令和5年度より、築35年以上の高経年マンションを対象とした外観調査を実施しているとのことですが、調査の結果、管理不全の可能性のあるマンションにはどのような課題が見受けられたのか、教えてくださいたいと思っております。

- 片野建築住宅局副局長** 市内の分譲マンションが約22万戸ございまして、うち築35年以上の高経年マンションは3割を超える7万6,000戸存在をしております。これらが5年後には10万戸を超えまして、15年後には現状の2.1倍、16万1,000戸に達するものというふうに見込まれております。

管理不全マンション及び支援を要するマンションを早期に把握をするために、御指摘のとおり令和5年度から5か年計画で市内に存在する築35年以上のマンションについて、その高経年マン

ションを対象に、建物の劣化状況とか外壁や鉄部の発せい——さびの具合ですね、漏水状況、露筋状況等についての調査を行っているところでございます。

令和5年度には、その中でも築50年以上の高経年マンションを調査いたしまして、約340件の外観調査を実施をいたしました。結果、課題のあると思われるマンションが16棟確認できております。

これらの具体的な課題の内容としましては、外壁にひび割れが発生しているですとか、鉄部のさびの劣化が修繕されないまま放置をされている。あるいは管理組合の郵便受けに郵便物があふれているといったような課題を把握しております。また今後、今年度についても、築46年以上のマンションについて約450件を対象に調査を進めているところでございます。引き続き、高経年マンションの調査と状況把握に努めてまいりたいというふうに考えております。

○主査（ながさわ淳一） その調査の結果、判明した外観上の課題のあるマンションに対して、神戸市としてどのようにして支援していくのか、具体的なお話があれば教えていただきたいんですけど。

○片野建築住宅局副局長 高経年マンションで課題があるマンションについてですけれども、令和5年度に行った調査で、管理不全の兆候が確認された、先ほど申し上げた16棟のマンションに関しましては、管理会社等が判明をしているところについては、ヒアリングを行いまして、管理状況の確認を行っております。また管理会社が不明であるとか、空き室が多くあるというようなことが推察されるものに関しましては、登記情報等を取り寄せまして、区分所有者の状況の調査等を進めているところでございます。この区分所有者の調査等を踏まえまして、職員とマンション管理士が区分所有者等へのヒアリングを実施をいたしまして、それぞれのマンションが抱える課題に合わせて、例えば専門家派遣を行うですとか、劣化診断補助をする、あるいは長期修繕計画の作成費補助といったメニューを駆使しまして、支援制度につなげていきたいというふうに考えております。

○主査（ながさわ淳一） 今後そういう高経年になったマンションに関しては、行政としてのその財源が必要になってくる可能性が非常にこれから高く、年々高くなっていく状況だと思っておりますので、その公費だけでどれだけ財源が用意できるのかということも疑問符が付きましますので、今の段階から国に対して、このあたりは強く要望していただくようによろしくお願いいたします。

あと続いて、このマンションの管理の適正化について引き続きお伺いいたします。

マンションの管理において、修繕積立金の問題が多方面において指摘されておりますが、いずれは解体工事費の積立金が問題に移行することが想定されます。解体工事費が準備できなければ、最終的には代執行など行政による危険回避措置やマンションの解体を行わざるを得ない可能性が生じます。仮に解体することとなれば、非常に多額の公費を費やすこととなり、そのような状況を未然に防止するためには、早い段階から地道な対応を進めていくことが将来の財政負担のリスクの軽減につながると考えております。

現在神戸市では、マンション管理状況の届出制度や情報開示制度を実施しておりますが、適切なマンション管理につなげるため、届出・情報開示したマンションが市場で評価されるようさらなる工夫が必要ではないでしょうか。このあたりも御見解をお伺いいたします。

○根岸建築住宅局長 マンションの適正管理についてでございます。他都市におきましては、管理不全マンションの解体が進まず、行政代執行による行政負担が生じているという事例もございません。将来を見据えて、早い段階から適正なマンション管理についての普及啓発に取り組み、管理

不全マンションの予防や適正管理化に努めることが重要であると認識しているところでございます。

神戸市では、令和3年3月から、マンション管理の適正化をより一層促進することを目的に、届出・情報開示制度の運用を開始しており、マンションの管理状況を公開することで、市場で評価されることを期待しております。また、管理組合によるマンション管理の適正化に向けた自主的な取組の推進等を図るべく、令和4年9月から、一定の管理水準を満たすマンションの管理計画を市が認定するマンション管理計画認定制度の運用を開始しており、令和6年8月末現在で34件のマンションを認定し、公表しているところでございます。

認定制度については、国において情報公開項目の範囲が拡充され、令和6年度より区分所有者や購入希望者に対して情報がより届きやすくなるよう、民間の不動産ポータルサイトと連携し情報掲載がされるなどの取組が進められております。神戸市といたしましても、引き続き届出・情報開示制度及び管理計画認定制度を運用しながら、適正な管理がされているマンションの普及啓発に取り組んでまいりたいと考えております。

- 主査**（ながさわ淳一） ありがとうございます。そこで要望を先にさせていただきたいんですけども、現在神戸市では、マンションの届出や情報開示を行っていただいておりますが、市民が適切にマンションの管理状況を把握し、マンションの価値を高め、流通を促進していくためには、例えば、ちょっと極端な話になるかもしれませんが、マンションのランクづけとか、星印をつけてマンションの評価をつけるとか、この辺はちょっと持ち主のための財産に対して優劣をつけるようなことになってしまいますんで、問題も起こるかもしれませんが、何かそういったことも取組が今後は必要になっていくのかなとは思いますが、こういうことも含めて、先ほども言いましたけども、必要に応じて国に要望するなど取組を進めていただきたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

そこで次に、空き家というか中古住宅のリノベーションの広報についてお伺いいたします。

空き家・空き地問題は現代社会の大きな課題ではあります。目線を変えれば、空き家や土地が市場に出てくると見ることも逆にできます。住宅の新陳代謝を促すためには、古い住宅を解体して新築を建てる以上に、中古住宅のリノベーションを促進していく必要があります。特に、住宅購入機会を迎える若年世帯が新築と同じ感覚で、中古住宅のリノベーションを選択肢に入れることができれば、中古住宅流通の大きな一歩につながるのではないのでしょうか。そのためには、リノベーションに関する広報を積極的に打ち出し、リノベーションを市民の選択肢に加えるべきと考えますが、そのあたりも御見解をお願いいたします。

- 根岸建築住宅局長** 今、御指摘いただきましたとおり、住宅購入の際にリノベーションを選択肢に入れてもらい、中古住宅の流通を促進するということは重要であるというふうに考えております。本市では、建築家との協働による空き家活用促進事業などで空き家のリノベーションや活用の支援を行っているところでございます。この事業は、魅力的な空き家活用の事例を生み出し、それらを効果的に発信することにより、空き家活用の機運を高めることを目的としております。これにより、空き家や中古住宅であっても、適切に改修すれば新築に劣らない魅力的な建物として利用できることを示し、中古住宅のリノベーションも住宅取得における1つの可能性として、市民に周知していきたいと考えております。

事例の発信としましては、広報紙やウェブサイト、ユーチューブなどの場で市民に向けた広報を行ってきております。若年世帯を含め多くの市民にリノベーションを選択肢に入れてもらうこ

とは、中古住宅流通の促進に資するものであると考えてございます。これまで積み上げてきましたリノベーションの事例を紹介するなど、空き家や中古住宅であっても適切に改修すれば十分に使える魅力的なものになるということを知ってもらい、リノベーションが市民の選択肢に加わるよう、効果的な広報に努めていきたいと考えております。

○主査（ながさわ淳一） ありがとうございます。あと引き続いて、郊外の中古一戸建ての購入促進についても伺いたします。

中古住宅でも、特にマンションなど立地や利便性がよければ購入を検討する若年世帯は多いと思われませんが、郊外の中古一戸建てはなかなか売却が進まないのが現状です。

しかし、郊外のゆとりのある住環境は子育て世帯から一定の需要があると思われれます。

若年世帯や子育て世帯が住宅購入を検討する際に、新築だけでなく、郊外の中古住宅を選択肢に入れ、購入しやすくするためには、行政としてさらに踏み込んだ取組が必要と考えますが、御見解をお願いいたします。

○片野建築住宅局副局長 国土交通省による令和5年度住宅市場動向調査によりますと、住宅を購入する際に新築を選ぶ理由としては、新築のほうが気持ちいいからという理由が一番大きいということになっておりますが、次いでリフォーム費用などが割高になるんじゃないかということになっております。

一方で、同調査では中古住宅のほうを選ぶ理由としては、やはり価格面が大きいということになっておりまして、土地価格が上昇し、あるいは建築費が高騰しているというこの現下の状況からいたしますと、今後、中古住宅を選ぶ人も増えてくるのではないかなというふうに考えておるところではございます。本市では令和5年度に市内での空き家の活用ですとか、空き家の発生の未然防止に取り組む民間事業者を募集しまして連携協定を結んだと、午前中にも申し上げたとおりでございますけれども、その事業者の中には、神戸市向けに中古物件の購入価格とリノベーションの価格をセットで検索できると、そういったサービスを提供しており、併せてその場合に活用できる補助制度についても案内するという、そういったサイトを運用することで中古物件購入についてのトータルコストを可視化する、そういった事業者がおりまして、市民の選択肢を広げることになっているんじゃないかなというふうに考えております。

さらに中古住宅の購入をしやすくするというために、本年度から空き家を取得またはリフォームされる場合に、その方を対象に融資を受ける際の利子に対して、一定の補助を行うようなことを事業として予定をしておるところでもございます。

こういった施策を実施いたしまして、効果を検証した上で行政として中古住宅を選択することを促進するさらなる取組ができないかと、御指摘のとおり、若年世帯にも郊外の戸建住宅というのは非常にいい部分もあるというのは重々承知しておりますので、そういった検討を進めてまいりたいというふうに考えております。

○主査（ながさわ淳一） ありがとうございます。そこで1つ要望をさせていただいていただきたいんですけども、その二世帯住宅への補助についてなんです。今後は都心部よりも郊外で空き家が発生する可能性が高くなると考えております。バリアフリー住宅や二世帯住宅、在宅勤務等に対応したゆとりのある間取りの住宅が建設できる特別用途地区であるすまい・まちなみ形成地区があると伺いました。また、市内の空き家を購入し、リノベーションするための資金を金融機関から借り入れる場合、その金利の一部を補助する施策もあると伺っております。

このほかにも、現在神戸市として、建て替えのための補助制度はなくなってしまうんですが、

建て替えを前提とした既存住宅の解体補助は、空き家問題の改善に効果のある施策と考えます。一定期間購入されていない住宅や、市外からの転入者に対象を限定するなど、検討の余地はあると思います。

このように、時代に応じ柔軟に新築・増改築ができるよう、必要な変更を行うなど、市民のニーズに適切に対応するための取組をぜひ進めていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

続いて5つ目に、市営住宅の指定管理者の高齢者見回り業務についてお伺いいたします。

令和5年度から新しい指定管理期間が開始されましたが、指定管理者による高齢者の見回り業務について、現時点での実績及び関連部局との連携状況を教えていただきたい。もう1つ、高齢者の見回り以外の日々の一般業務も含め、指定管理者の業務遂行状態を神戸市ではどのように確認されているのか、教えていただきたいと思います。

○片野建築住宅局副局長 高齢者の見回り業務でございますけれども、市営住宅においては高齢化が進んでおりまして、高齢者の見回りは非常に重要な業務になっております。令和6年7月末時点で高齢化率は市営住宅全体で52.3%、中でも単身高齢化率は43%となっております、これらは上昇傾向にあるという状況でございます。

高齢者の見回り、あるいは声かけ業務に関しましては、平成30年度から指定管理の指定管理期間においては、入居者の異変の早期発見のために、65歳以上の高齢者のみ世帯を対象に、原則、住戸訪問・電話等を年2回以上、あるいはポストチェックを月2回以上、訪問時に不在の場合などにはドアポスト等の郵便物のたまり具合の状況の確認とか、ライフラインのメーターの状況の確認等を行ってきております。

また、現在の令和5年度からの指定管理期間では、さらなる充実を図るべく、公募の際の仕様要件として電話対応は、65歳以上74歳までに関しては年2回、それ以上——75歳以上の方に関しては年2回から年4回行っていただくこととすとか、ポストチェックに関しましても、これまでの月2回以上に加えて玄関及び住戸の外からも様子をうかがうといったことを業務として追加をして、あるいは訪問に関しても月1回以上、希望される世帯に対しては実施をしていただくということで、よりニーズの高い世帯へ、手厚く対応できるようにというふうにしておるとい状況でございます。

令和5年度の実績に関して申し上げますと、電話による安否確認の回数に関しましては、指定管理者のほうで工夫を図っていただけておりまして、対応者の状況によってレベル分けをすると。必要な世帯には、電話の架電回数を多めに設定するというような工夫をしていただいた結果、仕様書での想定を上回る回数を実施をしていただいております。平均すると1世帯当たり年間約10回程度は電話をしているという実績となっております。その効果としましては、定期的な指定管理者の見回り専任者がお電話を差し上げるので、電話かかってくるのを心待ちにしているとか、人と話できるのはうれしいというような意見をいただいたりしているというようなところでございます。

また、見回りや声かけの際に、室内で倒れられているというようなことを発見するようなことが時々あります。過去、大体例年20件程度だったものが、令和5年度は29件あったということで、これも回数を増やした効果で、命に関わる状況に対して一定の改善効果が見られたんじゃないというふうに考えております。

関係部局との連携に関しましては高齢者の見回り、あるいは声かけについては従来より福祉部

局と連携して行っております。介護サービスの支援が必要となるような場合には、あんしんすこやかセンターなどの専門的な機関に速やかにつなぐようにしておりますし、指定管理者が各区で開催される民生委員とか地域支え合い推進員が出席する連絡会議、こちらに出席をして、情報共有を行っております。

また、当局においては、令和5年度より指定管理者の高齢者見回り専任員のスキルアップを図るべく、研修を福祉局と連携して行うなど、制度の相互理解を高めているところでございます。

今後とも指定管理者がこれまでに築いたネットワークですとか、知識や経験を生かして、複合的な連携によりまして入居者の状況を把握して、入居者の変化の早期発見につなげていけるよう努めてまいりたいというふうに考えております。

ごめんなさい。それと指定管理者の遂行状況の確認でした。ごめんなさい、御答弁をし損なっていました。

市営住宅の適正な管理運営に関しましては、市と指定管理者が日頃から連絡を密に取って実施をしております。指定管理者が対応できてないということが確認されました場合には、速やかに指示・指導を行っておるところでございます。また、指定管理者のみで対応が困難な事例については、協力して取り組むなどの対応を行っておりまして、連絡調整会議ですとか、定例報告とか、いずれも月1回程度は実施をして確認をしておるところでございます。

○主査（ながさわ淳一） どうもありがとうございます。その指定管理者がいろいろ業務をやっていたいて、神戸市と連絡を取るんですけども、その連絡の確認の仕方はどのような形で連絡の確認をされているのでしょうか。紙ベースなんのでしょうか。

○片野建築住宅局副局長 もちろん紙ベースで報告をいただく場合もありますけれども、先ほど申し上げた連絡会議などは対面で意見交換等をする等して確認を行っております。

○主査（ながさわ淳一） ありがとうございます。今現在、皆さん、神戸市さんもICTという話をすごくされてますので、その共用ツールというはあるんで、やっぱり神戸市、指定管理者さんが打ち込んだものを、そのまま神戸市のところで把握していける、見れるっていう状況に簡単にできますので、そういうツールも活用していただければ、その辺の情報も早く得ることができると思いますので、その辺も御検討いただければなと思っておりますのでよろしく申し上げます。

あと市営住宅の管理人制度の廃止についてお伺いしたいんですけども、令和5年度の包括外部監査では、必要性に疑問があるとして、住宅管理人制度の速やかな廃止が意見として挙げられました。そこで、管理人制度廃止に向け、どのような課題があり、どのように対応していく方針なのか、そのあたりも御見解をお願いいたします。

○片野建築住宅局副局長 住宅管理人制度というのは長きにわたる制度でございまして、管理人さんがよりよい団地づくりに貢献をさせていただいていると。自治会と共に地域の担い手の核となっているというような状況ではございますが、こちらもアンケート等を取った結果では、なかなか担い手が足りない、あるいは後継者がいないといったような状況もございます。あるいは負担が集中しているというような御意見もありましたために、管理人制度については廃止をして、新たな体制を構築する必要があるというふうな判断に至ったものでございます。

令和9年度末には管理人に関しては廃止をするという前提で進めておりまして、住宅管理人の辞退を現時点でも希望されてる方に関しては、令和5年1月から順次管理人業務の解嘱をさせていただいております。

その際には、管理人の方々から指定管理者へ業務の引継ぎを行う等の調整を行っておりまして、

令和5年4月よりそういった管理人さんから変わったところは指定管理者のほうで業務を担っていただいているというところがございます。

現在、指定管理者において市営住宅の各団地・棟における管理人の有無のほか、管理人の代わりになり得るような自治会があるのかどうかですとか、集会所管理運営委員会の状況、住宅管理状況について詳細に確認をしております。その後、住宅ごとの管理実態であるとか管理人制度の廃止を想定した場合の懸念点等について、指定管理者からこちらはヒアリングして進めていきたいというふうに思っております。新たな体制では、高齢化に対応した形で住民の負担を軽減しながら、引き続き可能な限り住民の協力・支援をいただいて、地域に根差した体制の再構築を図ってまいりたいというふうに考えております。

○主査（ながさわ淳一） どうもありがとうございます。その見回り機能についてですけども、その管理センターに問い合わせしても、電話がつかないとかいう声を、市民から度々聞くことがあります。センターに電話したら全てが解決できる仕組みができることが理想ではございますが、できる限り地域に根差した対応をしていただけるよう要望して、私からの質疑は終わらせていただきます。ありがとうございました。

○副主査（平野達司） 御苦労さまでした。

それでは、ながさわ副委員長と交代いたします。

○主査（ながさわ淳一） 大井委員。

○分科員（大井としひろ） 日本維新の会の大井としひろでございます。一問一答でお願いいたします。

では、空き家・空き地の発生抑制についてお伺いをいたします。

空き家・空き地対策は、全国的な課題である中、空き家活用において、賃貸という選択肢があると思いますが、例えば、良好な管理状況の空き家を賃貸物件として、若年世帯や子育て世帯に貸すことができれば、借手と貸手双方にメリットがあり、良好な住宅ストックの有効活用にも資するものと考えます。このように、若年・子育て世帯の良好な住宅環境の確保やSDGsの観点からも、市としてより一層の中古空き家の流通促進・賃貸活用を進めるべきでないかと考えます。

例えば、相続した空き家においては、残された家財の処理などが課題になると思われますが、空き家の賃貸活用の促進に何が必要になっているかを分析し、今後どのように取り組んでいく予定なのか、御見解をお伺いしたいと思います。

○根岸建築住宅局長 賃貸も含めまして、空き家活用するに当たって家財の処理が課題の1つになっているというのは御指摘のとおりでございます。本市でも空き家・空き地地域利用バンクに登録した物件には限っておりますけども、家財を片づけることを目的とした補助制度も用意をしているところがございます。また、本市で実施した住宅所有者に対するアンケート調査の結果、空き家所有者の活用意向としては、多くはやはり売却・譲渡、解体、または自分や家族での利用を希望しており、賃貸を希望するというのが少ないというのが現状でございます。

また、同調査では、賃貸活用に不安を持つ理由として、腐朽損傷が激しいことや、立地条件が悪いこと、信頼できる借主が見つからないというようなことが上がっておりました。

本市におきましては、それらの所有者の不安を少しでも和らげることや、個人の選択に応じて賃貸や売却など、空き家を市場流通につなげる支援をしていく必要があると考え、すまいるネットに設置している空き家等活用相談窓口にて賃貸や売却に向けた専門的なアドバイス・提案など支援を行っているところでございます。

また、連携協定を締結した事業者も、空き家所有者からの情報収集で得た情報を発信しており、賃貸も含めた市場流通を促進しているところがございます。こういう専門家のアドバイスとしては、場合によれば賃貸のほうを促すというようなことも行っているところがございます。

このような市場流通に向けた支援を引き続き行っていくとともに、今後、賃貸を促進するためにどのようなことができるか、有効か、検討してまいりたいと考えております。

○分科員（大井としひろ） 今、お答えいただいたアンケート調査の結果では、なかなか賃貸ってというのはしんどいなってという皆さんの声だというようなことだったと思うんですけども、例えば、空き家、令和5年度の住宅・土地統計調査の政令指定都市の空き家率というのが載っているんですが、これを見ますと神戸市は令和5年度、13.9%の空き家率っていうのが書いてあるんですけども、例えば関西圏と関東圏、あるいは九州圏というふうな見方をしますと、この空き家の中でも、例えば横浜とか川崎市なんかは、空き家率が低い。これはやっぱりそれだけ需要があるんだろうなと思います。この需要と供給の関係でこの空き家っていうのは増えたり減ったりするんでしょうけども、この賃貸ですね、先ほどもリノベーションという話もありましたけども、この辺の賃貸とかそういう形で、この関東圏なんかでは結構そういうところで利用があるようなことも調べると出てきておるんですけども、この辺の、要は賃貸はなかなか難しいという、その持ち主の方々の声もあるんですけども、この辺事前に先ほども空き家の残された家財の処理とかそういうものをうまくいことすればたくさんのお金をかけずに新しい人に住んでいただける、そういう場所も多分にあるのではないかなと思っておるんですけど、この辺、空き家っていうか、賃貸でもっと活用するような方策っていうのは何かないんですかね。ちょっとその辺お聞きしたいと思います。

○根岸建築住宅局長 先ほどの調査結果で申し上げたように、なかなかオーナーさんのほうの御意向としては、そういう御意向が強いかというのと少ないというのが現状ではございます。ただ、有効かどうかと申し上げますと、先生御指摘のように、そういうふうによく成立すれば、ニュータウンとかで若い方がそういうところに入っていただけということも、当然想定されるところでございます。

ただ、物件によれば戸建ての場合、非常に面積もあって、賃貸に貸すとなると賃料としてかなり高くなってしまいうような側面もありますので、なかなか簡単にぱっとうまく動くというのでは現状ないのかなというふうに思っております。ただ有効な手法の1つだというふうに我々も認識をしておりますので、どのようなことができるか、我々も検討してまいりたいというふうに思っております。

○分科員（大井としひろ） 再質問で、例えば合意形成の支援ということでお尋ねするんですが、複数の所有者から成る土地建物については、所有者間、主に親族間で合意形成が難しいことで円滑に活用が進まないっていう原因が1つ挙げられておりますけれども、利害関係者間では話が進まない場合であっても、第三者が入ることで話が前に進むことがあるわけです。本来であれば活用できる空き家が合意形成ができないことにより埋もれてしまう事態を防ぐためにも、行政として何か支援を行っていくべきではないかなと考えておるんですけども、この辺の御見解をちょっとお聞きいたします。

○片野建築住宅局副局長 所有者が複数おられる場合、当事者間での合意形成が難しいために活用に至らない場合があるというのはもう御指摘のとおりかと思えます。

その中で、本市では空き家おこし協力隊によって課題を抱える所有者が支援を希望する場合に、

例えば宅建士ですとか司法書士などの専門家を派遣いたしまして、それら第三者が入ることで課題解決をサポートして、空き家の活用を支援するという制度を持っております。合意形成が活用に必要な場合は、最終的には当事者の意思ということになりますので、必ずしも課題解決につながるとは限りませんが、解決に向けたサポートとして、所有者が希望する場合にこういった手段が可能であるというふうに考えておまして、活用に至るべく、可能な範囲で少しでも支援を続けてまいりたいというふうに考えております。

- 分科員（大井としひろ） 今、御答弁で空き家おこし協力隊という専門家が入ってやっていくということなんですけれども、この空き家・空き地の未然防止ということでちょっとお尋ねしますが、空き家・空き地対策においては、そもそも発生させないための未然防止が重要ではないかと私は思っております。所有者において早い段階から土地・建物に関する取扱いを考えていただくことが、空き家・空き地の発生可能性を抑えることにつながると思っております。

御主人が急に亡くなって、事前に遺言が残されていなかったために、配偶者が家を相続できなかったというようなことを何度か御相談いただいたことがありまして、生前の意思確認や遺言がなかったために、本来であれば有効活用できた家や土地がそのまま放置されてしまうというのは、まちの活性化という観点から鑑みても大きな損失だと思います。

私も議員を20年近くやっておりますけれども、以前に相談を受けたところが、いまだにそのまま誰も住まないというお屋敷が2軒ほどいまだにあります、須磨区内で。そういうことも含めて、本市の空き家・空き地問題の根本的な要因の一つに阪神・淡路大震災が挙げられるのではないかと思います。発生から約30年がたった今も、震災の傷跡は空き家・空き地問題として、市内に根深く残っているように感じております。震災被災都市である本市の取組状況と今後の方針について、合わせて御見解をお伺いいたします。

- 片野建築住宅局副局長 これも御指摘のとおりですけれども、空き家発生 of 未然防止が空き家・空き地対策にとって大変重要だというのは当局としても認識をしております。

阪神・淡路大震災のお話がありました。一度期に空き家・空き地が出て、その後30年間使われていない例も散見されることから、空き家問題の要素の一つであるというふうにももちろん考えておりますけれども、現状においては、空き家・空き地に関しては産業構造の変化ですとか、人口減少等の社会構造の変化が主な原因かなというふうにも考えておるところでございます。

いずれにしても、本市では空き家・空き地を発生させる前の防ぐというための取組としまして、将来相続等で物件を所有する可能性のある方ですとか、高齢者の御夫婦あるいは単身で住んでいる世帯の所有者の方といった、言い方には語弊があるかもしれませんが、いわゆる空き家予備軍の方に向けて、将来に備えるための広報、あるいは啓発を行ってきております。

具体的にはお盆ですとか、年末年始のような家族が集まる機会に合わせて、家の将来を家族で話し合うことを啓発するようなインターネット広告であるとか、配信、デジタルサイネージなどの実施をしております。

また、固定資産税の情報を基に、物件の所在地と所有者の方との住所地が異なる物件が空き家の可能性があると推定をいたしまして、そういった物件の所有者の方に対しては、空き家に関する各種相談窓口ですとか、様々な支援制度の御案内のほか、相続登記義務化を啓発するような、そういったチラシを配布するような、ピンポイントの啓発も実施をしておるところでございます。

できるだけ早い段階から、引き続き空き家・空き地にならないように、建物や土地に関する取扱いを検討していただけるよう、効果的な広報、あるいは啓発を検討して実施をまいりたい

というふうに考えております。

○分科員（大井としひろ） ぜひ、その辺の広報の活用ということで、今まで神戸市が積み上げてこられた、そういう軽微なものから大規模なものまで、様々な事例なんかも幅広く公開するなどしていただいて、ぜひ先ほど私が問うたようなことがないようにしていただきたいと思います。

まとめますけれども、空き地・空き家問題を突き詰めてまいりますと、阪神・淡路大震災から30年という、この時間の経過が大きく立ちはだかっておるのかなと思います。所有者が亡くなり、土地・建物を引き継がれた相続人も亡くなられ、相続人が多岐にわたり、まとめることができなかった土地・建物が多数あるのではないかと考えております。

民間の力も借りながら、きめの細かい調査で、遊休地を有効に活用していかれるように、ぜひお願いをいたしまして、次に移ります。

次は、団地まるごと駅マエ化プロジェクトについてお伺いいたします。

本市では、令和6年度より駅から離れた団地について、シェアモビリティを活用することで、居住促進を図るという「団地まるごと駅マエ化プロジェクト」を進めておられます。既存住宅のストック活用を図るこの取組に私も注目しているところですが、改めて事業の目的と、現時点での進捗・実績についてお伺いしたいと思います。

UR等シティハイツ狩口台以外にも、いろいろ効果があるのではないかと考えておりますので、その辺をお伺いいたします。

○根岸建築住宅局長 御指摘いただきました「団地まるごと駅マエ化プロジェクト」でございますけれども、駅からちょっと遠い郊外団地と駅を結ぶシェアモビリティの導入による移動支援を通じまして、若年ファミリー世帯の郊外団地への入居促進と鉄道利用の促進を試みる実証実験でございます。

令和6年度はJR西日本と連携をいたしまして、朝霧駅を最寄り駅とする狩口台・明石舞子エリアにシェアモビリティ、LUUPを導入した上で、シティハイツ狩口に新規入居する若年ファミリー世帯を対象に、JR西日本の定期及びLUUPの利用クーポンをお渡しする取組を行っております。

令和6年6月25日からLUUPのサービスを開始し、現在、JR朝霧駅、市営住宅やUR賃貸の敷地など、計12か所にポートを設置しております。

利用状況につきましては、平均ライド数では30代に次いで、40代・50代が多くなっておりまして、比較的定着率も高いと報告を受けております。通勤等に伴う駅と住宅との往復利用がメインになっているのではないかとこのように見込んでいるところでございます。

シティハイツ狩口の入居募集は、7月から開始したところであり、現時点ではまだ新規入居には至っていないところでございますが、一定のお問合せはいただいているところでございます。

また、対象エリアにあるURの明舞団地での入居促進につながっているかどうかについても、URと連携しながら分析をしていきたいというふうに思っております。

今後も引き続き様々なメディアを活用してPRを行い、入居促進につなげていきたいというふうに思っております。

○分科員（大井としひろ） 再質問させていただきますけれども、このまちづくりの観点を踏まえた事業推進についてお伺いいたします。

現在は狩口台・明石舞子エリアで実証実験に取り組んでおられるわけですが、今後、拡大等の予定があるのかお伺いをしたいと思います。

シェアモビリティのような移動手段の視点を盛り込んだ取組は、その名のとおり、団地を丸ごと駅前化するもので、団地の入居促進にとどまらず、ニュータウンの活性化にも大いに資する有効な手段だと考えます。

私の選挙区であります須磨区のニュータウンは坂が多い立地もあり、シェアモビリティの導入には一定需要があると思います。特に若年世代の流入にも効果があるのではないかと。このように取組を拡大するに当たっては、団地への入居促進のみならず、ニュータウンの活性化といったまちづくりの観点からも検討すべきではないかと考えております。

建築住宅局と都市局・各区役所が密に連携し、取組を推進していくべきだと考えますけれども、この辺の御見解をお伺いしたいと思います。

- 片野建築住宅局副局長** 御指摘いただきましたとおり、本プロジェクトは、シェアモビリティの導入によりまして移動手段の選択肢が増え、エリア内の回遊性を向上するといったところから、ニュータウンの活性化にも寄与する取組であるというふうに考えております。

現時点でのシェアモビリティの活用状況、利用状況からしますと、20代から30代の利用がやはりリピート率が高く、シェアモビリティの導入を通じて、若者への交通利便性の向上といったことにも効果があるというふうに考えております。

今回、実証実験を行っておりますけれども、広報啓発などの面で垂水区と連携をして取り組んでおりまして、つい先日、9月28日にはシェアモビリティ講習会を実施して、交通ルールの啓発等も行ったところでございます。

また、他のニュータウンでの展開というお話もございましたけれども、ニュータウンは歩車分離をしていて、計画的に公共空間や道路が整備されているという面もありますことから、シェアモビリティとの親和性も非常に高いというふうに考えておりまして、今回の実証実験の結果を分析いたしまして、効果を見極めた上で、他のニュータウンへの展開の検討に当たっては、例えば団地再生とか、交通政策あるいは公共空間の活用といった観点からも、そういったまちづくりの視点が非常に大事というふうに考えておりますことから、関係する部局とも連携をしながら進めてまいりたいというふうに考えております。

- 分科員（大井としひろ）** ぜひ、今もニュータウンには、例えば高倉台や竜が台には、昔から一—50年前から自転車道が、立派なやつが構築されておりまして、そういうところにこのモビリティを使っていただいて入ってきていただくと、若い人たちには、そういう意味じゃ、使い勝手のいいニュータウンでもあるんで、そういうところにぜひ、こういう形でまちづくりの視点を踏まえた事業を推進していただいて、若者に選ばれるニュータウンのまちづくりを推進していただいて、ニュータウンのオールドタウン化が急速に進んでおります、この須磨のニュータウンの再生にも、ぜひこの取組を積極的に取り組んでいただけるように強く要望して、次に移ります。

次は、市有建築物の施設の保全についてお伺いたします。

市民に安全に市有施設を利用していただくためには、市有建築物の老朽化・高経年化が進む中で、事故リスクを最小限にするための定期的な点検や補修など、適切な施設保全が不可欠であり、非常に重要な取組だと認識をしております。

建築住宅局では、市有建築物の施設保全推進事業を行っていると伺いいたしましたが、施設を所有している各局とどのように役割分担し、どのように事故リスクの最小化に取り組んでおられるのか、お伺いをしたいと思います。

- 小川建築住宅局副局長** 建築住宅局におきましては、市有建築物で発生した天井部材の落下事故

などを契機といたしまして、庁舎等一般施設を対象に、施設保全パトロールを実施いたしますとともに、発見された不具合のうち緊急を要する事案に対しまして、安全対策補修を行うなど、事故リスクの最小化に取り組んでいるところでございます。

本事業におきましては、約1,250の対象施設を、過去平成29年から令和元年までの3年間におきまして一巡するようにパトロールを実施いたしました。

その後は、事故リスクの小さい公園のトイレのような小規模施設を除いた約800施設弱を対象に、令和2年度から4年度に2巡目を、さらに令和5年度からは3巡目に取り組んでいるところでございます。

施設所管課との役割分担でございますけれども、施設を所有しております各局につきましては、施設管理者として、日常管理の中で、日々の点検や簡易な修繕を行っておりまして、また、改修工事の必要な場合には、予算化ですとか、実施の調整などの役割を担っていただいております。

一方、建築住宅局におきましては、先ほど申しましたパトロールの結果に基づいて、必要な修繕でありますとか、改修工事などを助言いたしまして、施設の所管部局の対応方針を決定する際の技術的な支援を行っているところでございます。

また、先ほども申しました、パトロールによって見つかった不具合のうち、緊急を要する案件につきましては、所管課が予算化をするということを持たずに、直ちに建築住宅局におきまして安全対策補修を行っているところでございます。

さらに、日常の施設管理におきましても、施設の所管部局だけでは対応が困難な技術的な問題に対しまして、相談から施工に至る様々な段階で技術的な支援を行いますとともに、管理者向けのマニュアルの作成や配布など、あるいは講習などを通じまして、事故リスクの最小化に取り組んでいるところでございます。

○分科員（大井としひろ） 再質問ですけれども、今後の取組についてお聞きいたしますけれども、施設保全パトロールは3年ごとに実施をして、令和5年度から3巡目のパトロールを開始したとこのことでございましたが、限られた人員と予算で、効率的に点検を実施するためには、過去のパトロール結果を踏まえ、必要に応じて、ドローンとかAIなど、新たな技術を導入しながら、柔軟に対応していくことが求められておるのではないかと考えますけれども、これまでのパトロール結果から判明した傾向と今後の取組について、御見解をお伺いしたいと思います。

○小川建築住宅局副局長 まず、過去のパトロール結果の傾向ということでございますけれども、パトロールを実施しました結果、緊急の対応を要する不具合のあった施設の比率と申しますのが、1巡目が33%ほどでございました。2巡目は、それが20%強、3巡目、今年まだ1年目でございますけれども、現在のところ19%程度となっております。

1巡目で多くの不具合を発見・解消できたために、緊急を要する不具合の発見は、2巡目以降横ばいの傾向にございます。

一方で、施設の老朽化と言いますのは、今後も進行するとなりますので、現在も一定数の不具合が発生しております、事故防止の観点からは、パトロールは今後も継続する必要があると考えております。

不具合の傾向なんですけれども、発生する部位については、外壁であったり、屋根材であったり、天井材の浮きや膨れ、あるいは手すりやフェンスのがたつきといったことで、多様にわたる内容となっております。

特にこれらのうち、高いところから部材が落下して、危険度が高いとか、あるいは転倒による

重大な事故の予測がされるというような不具合の発見につきましては、最も大切だと考えておりますので、そういった観点でのパトロールを実施しているところでございます。

一方、新たな技術の導入ということでの御指摘でございましたけれども、当然我々も限られた人員で効率的に実施するということが大切だと考えておりまして、まず施設保全のパトロールにつきましては、その大半を、一級建築士に委託をして実施しているところでございます。

これまでは一級建築士からの報告を年度の終わりで受けておりましたけれども、令和4年度からは、オンラインで委託建築士事務所と結ぶことで、点検者が点検したタイミングで結果を職員に迅速に知らせていただきまして、事故の未然防止措置の迅速化につながっているところでございます。

また、御指摘のありましたドローン等でございますけれども、直接目視が難しい場所をドローンによって点検することなどは、御指摘いただきましたとおり、有用であると考えておりまして、これらの取組を一部の物件で試行的に実施しているところでございます。

さらに、職員自らがドローンの運転が行えるように、操縦の研修等を行っている段階でございます。

また、外壁のタイルの浮きをAIで判定する技術なども新しく研究されておると聞いておりまして、市有建築物の施設保全に生かしていけるよう、注視していきたいと考えておりまして、今後も事故を未然に防ぐ取組を継続して行っていきたいと考えております。

○分科員（大井としひろ） ありがとうございます。まとめますけれども、公共施設や学校施設での事故のリスクというのは、未然に防止しなければなりません。ましてや市民や子供たちが事故に巻き込まれるようなことは決してあってはならないわけでありまして。そのことを肝に銘じて、この市有建築物の施設保全に万全を期していただくように要望いたします。

私も行きつけの散髪屋さんがあるんですけど、その散髪さんの奥様が、北須磨文化センターの体育館でいつも卓球をやっておられまして、たまたま卓球してないときに、天井から——先ほども天井部材の落下というようなお答えがありましたけど、北須磨文化センターの体育館ではそれが落ちたというのがありまして、たまたま奥さんは卓球してなかったんでよかったなという笑話で済みましたけれども、こういうことが決してないように、その辺のところはもう、チェックには万全を期していただいて、こういう公共施設で壁が崩れたとか天井が落ちたとか、それに市民や子供たちが巻き込まれることは、もう決してないように、それだけ肝に銘じていただいて、チェックには万全を期していただくようお願いして終わります。

以上です。

○主査（ながさわ淳一） 次に、吉田謙治委員、発言席へどうぞ。

○分科員（吉田謙治） 公明党の吉田謙治でございます。それでは早速、質問させていただきたいと思いますが、私のほうからは4点まとめて質問をさせていただきます。

第1点目は、これ午前中も午後も議論になりましたけど、マンションの管理の問題でございます。既にお二人、質問されてらっしゃいますので、マンション管理の問題の背景とか状況についてはもう飛ばしたいと思っておりますけれども、一番やはり問題なのは、大げさな言い方になりますけど、この私有財産制度を前提に考えると、本当にこれでいいのかと。分譲マンションの話でありますけれども、これも端的に申し上げますと、お買いになるときは遠い将来の話だと思っておりますけれども、いずれかは解体を迎えると、こういうことが当然としてあるわけでありまして、非常に長い先のことだからということで、あまり意識してなかったけれども、いざ解体という時

期に、この解体費用と上物の値段というのはいないという状態でしょうから、物件価格ですね、主に土地の値段ということになるかと思いますが、前は取壊しの費用のほうが高くつくということになってしまうと、誰も流通しないですね。結果としては、相続人さんも全部相続しないということになって、持ち主がいなくなって、国庫帰属でお国が解体をされるか、お国のほうもたまったもんじゃありませんから、先ほども御説明があったように、地方自治体に、行政代執行をせよと、こういうことで、公費で解体をしなければいけない、こういうことがどんどん出てくるのではないかということが、この問題の大きな背景であると思います。

そこでなんですけれども、いろいろお取組を届出制度ですね、やっていただいておりますけれども、午前も午後も御答弁にあったように、なかなかこれ届出が出てこないということでありますので、ちょっとはしよった言い方になりますけど、私からは、ぜひこれは条例をつくって、届出を義務化をすべきではないかと。

既に御案内のとおり、東京都をはじめ、10ぐらいだったかなと思いますけど、自治体で届出を、マンションの管理状況の届出を義務化を条例で行うということ、既に東京都さんはたしかもう平成の頃からやっていらっしゃったと思いますけれども、こういったことにぜひ取り組むべきではないかなと。

義務化したからといって、出さないとか何か罰則がなるとは、どの条例にもないんでありますけれども、したがって、お伺いするところ、東京都さんでは、義務化した後もマンション管理士さんなんかを派遣をされて、一生懸命届出しましょうということのお取組をされて、現在はようやく9割を超える届出状況になったというふうにお伺いしておりますけれども、やはり条例で義務化することによって、より積極的に届出を促していただくと。

これは言うまでもありませんけれども、区分所有者の皆さんにとっても、マンションはやっばり転売するというところになったときに、きちんと積立てができていくのかと、管理費用の積立てなり、さすがになかなか取壊しで、費用の積立てがというところまではなかなか行かないにまでも、やはり流通させようと思えば、できるだけ長くマンションをお使いになったほうが、当然ながら解体費用云々のことも、それだけ持つわけでありますから、低減できるということもありますので、こういった啓蒙啓発活動も含めてやっていく場合にも、条例で義務化をまずしておくということが必要ではないかなと思いますけれども、第1点目はそれについてのお考えをお伺いしたいと思います。

それから、2つ目でありまして、外国人材の住宅確保ということについてお尋ねをしたいと思います。

日本だけではないんですけども、どうもこの人手不足・労働力不足の関係で、外国から人材というか、労働力を求めるということで、いろいろ議論ありましたけれども、背に腹は代えられずという部分もあるのかなと思いますけれども、制度も大きく変わってまいりました。これまでは3年を限度として、技能実習制度で、日本でいろいろお勉強をさせていただいて、それぞれの国に帰って、その能力を生かしていただくという形の技能実習制度があったわけでありまして、逆に言うと3年間たつと帰ってしまわれるので、せっかく慣れたときに期待をしておった——労働力として期待しとったんですけど、帰ってしまうということもあって、いわゆる特定技能という制度に移行すると言いますか、技能実習の制度は事実上やめて、できるだけ長く日本国内で働いていただく、活躍をしていただくというふうに制度が大きく変わりつつあります。

特定技能の1とか2とかってあるそうでありまして、日本語の能力検定試験、一定程度

お受けになって合格をし、それから資格も一定お取りになると、期限なしで日本国内に在留ができるという制度でありますけど、そうやってまいりますと、先ほども議論がありましたけれども、いわゆる長らく日本に定住をして、あえて言えば定住をして働いていただくという方々が増えてくる傾向にあるわけでありましてけれども、ところが一方で、なかなか外国の方というと、民間の賃貸住宅でも、これまでいろいろ、これまでもありましたけれども、生活習慣の違いであったり、なかなかお互いに理解するのに時間かかるということもあって、家主さんがちょっとリスクだなという思いもあって、なかなか外国から来た方々の住宅確保が非常に難しいと。

これは今、特に多いのが——外国から来られる方々の業種として多いのは、やっぱり介護の世界が非常に多いようです。私も、この介護の世界の皆さんから、独自に職員寮をお建てになるようなところはいいんでありますけれども、なかなか民間の賃貸にといったときに、住宅がないということで、大変お困りのようです。

そういった点で、これまでの——市営住宅の活用も一部あるようでありますけれども、やはり民間を中心ということだろうと思っておりますので、これまでの対応状況と今後の取組についてお伺いをしたいというのが2点目であります。

それから、3点目でございますけれども、子育て世帯向けの住宅施策についてお尋ねしたいと思っております。

これ長らく建築住宅局、旧住宅局の時代から、市営住宅を提供するということでの直接供給と、それから、主に家賃補助ですね、若年世帯向けの家賃補助という意味で、間接的に支援をするという2つの方式でやってこられているわけでありましてけれども、特にここ昨今、建築住宅局さんのお取組を拝見しておりますと、家賃補助のほうですね、これ見直しを図られておられると。家賃補助は考えてみますと、別に神戸市だけでやっているわけではなくて、あちらこちら、各自治体がこういったその経済面の——子育て世帯の経済面での支援をしてこられているわけで、あまり実は差別化できないと言いますか、特徴づけができないんだらうと思うので、令和3年度末に制度再編を行っておるわけでありましてけれども、その効果と言いますか、実績のほどをまずちょっとお尋ねをさせていただいて、家賃補助に全面的に切り替えるわけじゃありませんけれども、本当の意味での子育て世帯に対する支援というのは、どういうふうにお考えなるか、この辺りちょっとお尋ねをしたいと思っております。それが3点目です。

4点目は、高齢者の住み替え先の確保ということでお尋ねしたいと思っております。

これ先ほどの外国人の方も、それから子育て世帯も、これ共通する話かなと思うんですけども、市営住宅の募集ですと、外国人はちょっと別ですけども、いわゆる障害者も含めての特目の対象ということに今なっているわけですね。

高齢者のって言ったときに、なかなかやはりこれも民間の賃貸住宅ですと、御高齢の方の住宅を借りたいというの、これまたなかなか民間の賃貸住宅では難しいということがあって、市営住宅、公営住宅で、特定目的のという制度が設けられているわけでありましてけれども、今やはり私も西区選出でありますけれども、戸建て住宅で最近結構多いのは、やっぱりお年寄りだけ、もしくはもう本当に独居の御高齢の方がお住まいになっていると、これマンションであったり、戸建て住宅だったりするわけですけども、そこから出たいと思っているだけけれども、なかなかその移り先が難しいと。そういうことがあって、本来でしたら先ほども議論ありましたけれども、お移りをいただきましたら、その後の住宅というのは、ほかの方にお使いをいただけるという形になるわけでありまして、そういう住宅の流通ということをお考えたときの御高齢の皆さんのお

移り先ですね、これ民間のほうでは御高齢の方ですから、食事を作っていただくとか、簡単な介護サービスであるとか、こういういわゆるサービス付高齢者住宅と呼んでいるものが民間では提供されるわけでありましてけれども、なかなかそれに全部というわけにもまいりませんし、それなりのお値段もするものですから、一般的に全員がそこへというわけにはいかないのが実態でありますので、こういうものがある一方で、建築住宅局さんとして、従前はもう市営住宅に入ってもらおうかということだったと思いますけれども、なかなかそれで全部賄えるわけじゃないと思いますので、高齢者の住み替えの相談とか、あるいは民間の業者の皆さんとの連携・協力などが必要ではないかなと思うわけでありまして、この点についてのお考えを伺いたいと思います。

以上、4点です。

○**根岸建築住宅局長** 私のほうから、マンションの関係と、子育て世帯向けの住宅施策の評価について答弁させていただきたいと思います。

マンションの届出制度の件ですけれども、今現在、8月末時点で届出率21%という状況でございます。御指摘いただきましたように、現在の制度自体は任意の制度として届出をいただいておりますけれども、他都市の事例を見てみますと、同じく任意制度でやっておるところの届出率というのは、数%から20%台、一方、御指摘いただきました義務化をしている都市の届出率というのは、60%から90%と高い割合になっているということは、承知しているところでございます。

そういう意味では、届出率の向上という意味では、義務化というのは有効な手法ではないかというふうに我々も感じておりまして、具体的な検討について進めていきたいというふうに考えております。

また、東京都のほうでも、義務化だけではなく、それプラスいろいろな届出率向上の取組もされているということは承知をしておるところでございます。我々としても先行している他都市の取組状況をよく踏まえた上で、検討してまいりたいと考えております。

2つ目の子育て世帯向けの住宅施策の評価についてですけれども、本市では御指摘のとおり、若年夫婦・子育て世帯の結婚・子育てといったライフステージに応じた住み替え費用を支援することで、既存住宅ストックの流通促進と質の向上を図ってきたところでございます。

平成25年度に、親・子世帯の近居・同居住み替え助成を開始した後、結婚新生活支援事業、子育て支援住み替え助成事業、住宅取得補助事業などを創設しながら、令和3年度末時点で5,800世帯を超える多くの若年子育て世帯の住み替えを支援してきたところでございます。

一方で、移住促進ですとか、子育て支援ですとか、空き家活用、良好な住環境の確保など、施策目的がふくそうしてございまして、施策目的に応じた制度の評価・検証というのが難しい面がございます。また、制度の利用件数も増大をし続けているという状況でございました。

そこで、令和4年度に、限られた財源の中で、効果的な制度とするために、移住促進や空き家活用の観点から、住み替え先を絞り込む一方で、各種要件を緩和するなどいたしまして、こうべぐらし応援補助金、住みかえ一として再構築を行ったところでございます。

各制度の利用状況と評価についてですけれども、こうべ移住型については、制度再編前の市外転入の実績を上回ったものの、社会動態との明確な相関関係は見られず、移住促進効果は限定的であったと言わざるを得ないかなというふうに思っております。

団地活用型については、4階以上の住宅への住み替えが約4割を占めており、空き家活用のインセンティブとして一定の効果があったと考えております。

また、決算額の比較では、制度再編前と比べ5割以上削減しており、再編による予算規模の縮小と施策目的の明確化というのが図れたのではないかなというふうに思っております。

以上でございます。

○片野建築住宅局副局長 では、私のほうから外国人材の住宅確保と高齢者の住み替え支援という2点についてお答えを申し上げます。

まず、外国人材の住宅確保ですけれども、本市においても外国人労働者は増加をしております。就労を目的とする在留資格を持つ外国人の方々の数は、令和元年6月末時点では約5,800人であったものが、令和6年6月末時点では1万800人と、5年でほぼ倍増しているという状況でございます。

中でも、これは御指摘のありました令和元年に創設されました特定技能の在留資格を持つ外国人の増加が顕著でして、約2,300人増加しているといった状況でございます。これらの外国人の方々は、今後も増加が見込まれることから、今後も引き続き居住支援を推進していく必要があるというふうに承知をしております。

外国人の方が相談される場合、すまいの総合相談窓口すまいるネットに相談をされた場合には、公益財団法人神戸国際コミュニティセンター、こちらと連携をしまして、通訳を行いながら、住み替え探しのサポートを行っております。また、必要に応じて、外国人の方々の居住支援を行っている居住支援法人につなぐなど、そういったきめ細かい対応をしております。

また、これもお話にありましたが、貸す側の大家さん側の不安の軽減を図るために、大家のための相談窓口、これを令和4年10月に住環境整備公社に開設をいたしまして、相談対応の実施等にも努めております。

一方で、市営住宅の活用事例で申し上げますと、社員寮として活用していただいている例として、マネジメント計画の対象になっている郊外の大規模団地の空き住戸の有効活用の観点から、本来の市営住宅の入居を妨げない範囲で国の承認を得て、目的外使用の仕組みを持って活用をしております。近隣企業の、近隣である介護事業所などで働く技能実習生・外国人従業員向けのシェアハウスとして転活用しておりまして、押部谷と栄の2団地で実施をしておるものが実例としてございます。

外国人労働者が増加傾向にあるというのは申し上げたとおりでございます。今後も、外国人の円滑な住み替えの支援は必要であると考えておりまして、引き続き、外国人に限りませんけれども、住宅確保要配慮者の居住支援について推進をしまいたいというふうに考えております。

一方、高齢者の住み替えですけれども、例えば家族構成が変わるですとか、身体機能の変化によって住み替えが必要となった高齢者の方々は、先ほどから申し上げております、すまいの総合窓口すまいるネットのほうで、幅広く住み替えの相談を受け付けさせていただいております。

例えば、自宅をリフォームしたいですとか、住み替えを検討したいというような場合に、お話にありましたサービス付高齢者住宅ですとか、住み替えを検討される方の状況等によっては、セーフティネット住宅であるとか、そういった住み替え先の提案を行うですとか、あるいは空き家にしなないための住宅の活用方法について、そういった幅広く高齢者の方々の住み替えに関する相談へのアドバイスを行っているところでございます。

また、居住支援協議会、こちらのほうでも高齢者や障害者等の住宅の確保に配慮を要する方への円滑な入居の促進を図るための活動をしておりまして、この協議会では、市の関係部局ですとか、不動産関係団体、居住支援法人等が連携をいたしまして、協力不動産会社による高齢者の住

まい探しをサポートするといった取組を実施をしているところでございます。

また、介護保険事業者の方を対象とした集団説明会の機会を捉えまして、空き家にしないための啓発といったことも行っておりますし、そういった介護士・介護保険事業者の方には、すまいるネットの紹介等も行ったりしておるところでございます。

いずれにしましても、高齢世帯のニーズに沿った住み替えをサポートするということは、これも御指摘のありました子育て世帯に適した住宅ストックをつくるという観点でも重要で、そういったものにつながるものと考えております。

今後も引き続きすまいるネットでの住み替え相談への対応を実施するとともに、民間の関係団体との連携を図りながら、サービス付高齢者住宅とか、セーフティネット住宅とか、様々高齢者の住み替え先の確保に取り組んでまいりたいというふうに考えております。

○分科員（吉田謙治） それでは、再質問をさせていただきたいと思えます。

ちょっと御答弁の順番に合わせて、1、3、2、4で行きたいと思いますが、まず、マンションの届出制度の義務化ということについてでありますけど、御答弁ありましたように、前向きにこの義務化について御検討いただくということでもありますので、ぜひ進めていただきたいというふうに思います。

これは先ほど私、大上段にかぶってということで、私有財産制度のことを申し上げました。これマイナス面で見ると、それぞれの個々人の私有財産なので、本当はその持ち主の方が責任を持っていただくと、まかり間違っても公費で最後始末をつけるんだなんていうことは、極力やっぱり避けなければいけない、そういう社会的なやっぱり要請というのが非常に強い課題ですので、そういう意味でも、やっぱり条例化ということが大事じゃないかというふうに思います。

あわせて、一方で戸建住宅の場合は、地下通路にも案内の宣伝のポスターが貼ってありますけれども、解体助成がありますというのが出ているわけですね、戸建て住宅の場合は。ところが、マンションの場合は、これは区分所有者の皆さんが集合で持っている住宅なので、はてさて解体をするときにということから考えたら、公平性の原則から言えば、戸建て住宅だけじゃなくて、これはマンションにも一定程度、何らかの支援が要るのかなと思うわけでもありますけれども、何でもこんなことを申し上げるかと言ったら、やはり解体費用の問題だけじゃありませんけれども、義務化をする一方で、より本来の意味で、きちんと修繕積立金等々を積み上げていただいて、できるだけ長くお使いいただくように、管理をちゃんとやってもらうということを進めるためには、義務化とともにやっぱりインセンティブがある程度必要じゃないかと。

これは先ほども一部、これはお国のほうでもお考えになっていて、既がないわけでもないんですけど、こういった点もぜひ御検討いただきたいと思えますけど、お考えいかがかということが1点目です。

それから、子育て世帯向けの住宅施策についてでありますけれども、これも御答弁にありましたように、ある意味、残念ながら、これ目的はちょっと私も昔の感覚で言うと、若年世帯向けの家賃補助というのは、ある種、福祉政策かと思っていたんです。つまり収入の比較的低い若い御夫婦、お子さんも含めてですね、そういうところについては収入が低いので、公営住宅をもって、支えていこうというふうに理解しておりました。そういう色合いが強かったんじゃないかと思うんですけど、ところが最近、御答弁があったように、こういう若い子育て世帯の方々を呼び寄せると——移住というお話がありましたけど、呼び寄せるとということについて効果があったかなかったかということの御反省だったと思うんですね。

そうすると、まさに移住というか、神戸に移り住んでいただくという点で考えたときに、神戸でお住まいになるほうが、いろんな意味でクオリティーが高いぞと、便利だぞということをもしるお家賃が安いとか、住宅費用が安くつくんだというよりは、どうもそちらのほうのアピールが要るのではないかな。

ちょっと民間のですね、私もネットでいろいろ見てみたら、ああ、面白いと思うのは、住宅でもそんなに若い世帯の方、広い集合住宅でもお部屋借りるなら、2DKで子育てしやすいレイアウト、パターン13種類とか出てくるんですね。要は、そんなに広いところでないんだけど、お子さんが生まれたときに、例えば住宅の中の動線をどうするかとか、そういうことをいろいろ工夫して、提案を民間ではやっぴらっしゃるようです。

URさんがたしか無印さんと一緒になって、何か見た目すごくおしゃれなUR住宅というのを、無印さんの商品を使って、内装を全部やり変えているわけですけど、これが大変話題になって、なかなか住みたいねというような感じの住宅にしておられますけれども、そういったことの例に倣ってというわけじゃありませんけれども、本当に例えば神戸の市営住宅は、市営住宅に入ると、非常に子育てがしやすいんだということを、例えばですけども、アピールできないかなと。お家賃が安いんですよというのは、他都市も同じような状況なので、神戸市の場合は、本当に子育てのしやすい、お子さんの教育にとってもいろいろ工夫しているぞ、神戸市の市営住宅はというような、目的に応じた形での内装なんかも考えてみたらどうかな、レイアウトの提案もしてみたらどうかなと。

これまでですと、公営住宅ですから、当然ながら家具のない状態で、さあどうぞ好きなようにタンスを置いてください、ベッドを置いてくださいということだろうと思うんですけども、無印さんと一緒にやっている例を見ると、言わばもう造りつけているわけですね。その中でもある程度工夫をとということなんですけど、やっぱりモデル住宅的なこの何て言いますか、見栄えのよさみたいなものが結構やっぱりアピールするんじゃないかと思うんですけど、一度御検討・御研究をしていただいたらどうかと思うんですけども、そういう意味での移住と言いますか、若年世帯を呼び寄せるための工夫というのを、今後どうお考えかということをお尋ねしたいと思います。

それから、2番目の外国人の方の住宅確保なんですけど、確かに家主さんの相談窓口というのをお設けいただいて、いろんな相談に乗ってあげましょうということなんです。これ、そこから先の話なんですけれども、私も知り合いの家主さんと言いますか、住宅をお貸しになってる方のお話をお伺いすると、例えば契約をして、お一人住まいかなと思ってたら、いつの間にか5人ぐらい一緒に住んでいるというようなことがあったり、当然、ごみ出しのルールがなかなか守れなかったり、それから、住宅の中の使い方ですね、使い方が結構乱暴であったり、お家賃を払ってもらったんだけど、何かいつの間にか知らないうちに転居していなくなっていたり、お家賃を払ってもらっているけど、本当は何か壁が汚れてるとか、何かどっか壊れてるとかということであれば、これはこれでちゃんと修理費用等々は御負担をいただかんといかんわけでありましてけれども、ちゃんと家賃払ったんだからということで、何の連絡もなくどっかへ消えていなくなりましたとか、そういうことがあると、もう二度と貸したくないと。

あるいは、そういうお話がやっぱり家主さん同士で伝わって、やっぱり駄目よと、それはと、かなりリスクだぞということになるので、多分そういった外国人の方がお借りになりたいと言ってきているんだけど、どうしたもんでしょうかねという、もっと具体的な御相談になるん

だろうと思うんですけど、その辺のリスクを、神戸市としてどこまで取れるんだろうかと。

家主さんに代わって、その費用負担を行うというわけにはちょっとなかなかいかないと思うんですね。いかないと思うんですけども、ちょっと現実、取りあえず具体的に、この相談窓口でどのような対応と言いますか、やっておられるのか、あるいは取れるのかですね。これは当然ながら、外国の方も別にふらっと来てるわけじゃなくて、必ず雇用主がいますから、これはやっぱり雇用主の協力は絶対要ると思うんですね。

社会福祉の介護の世界の皆さんからすると、海外からお越しになった方々が、全く日本の生活そのものが分からない方については、職員の方が1週間か2週間一緒に住んで、それこそトイレの使い方、お風呂の沸かし方、ガスコンロのつけ方、IHもあたりするものですから、どうやって煮炊きするのかというような、私たちからすれば当たり前じゃないかと思うようなことが、ほとんど当たり前ではないので、それはやっぱり一緒に生活をしながら、1つ1つなじんでいってもらおうというお取組をしていらっしゃる場所もあるそうです。

といったことで、そういった雇用主の方々との協力と言いますか、御協力をいただかなきゃ、なかなか難しい部分もあろうかと思しますので、そういった点でのお取組についての御見解もお伺いしたいと思います。

それから、最後の4点目の高齢者の住み替え先でありますけれども、これはもうずっと昔からの話なので、昨日や今日のことで当然ないんですけれども——ないんですけれども、やっぱり先ほども御答弁があったように、御高齢の皆さんの暮らしをまずどうするかということは、いろいろメニューが、御答弁あったようにあります。一方で、スムーズに——リフォームされればそのままお住みになるわけですけど、どこかお移りいただくということを考えたときに、現に私がおります西区の狩場台で、サービス付高齢者住宅を募集して、これからどうなるかまだ決まっていなかったかなと思いますけれども、サービス付高齢者住宅を建てて、そこへ移り住んでいただく。そうすることによって、もともと住んでいた住宅が空くわけありますから、そういったところを比較的若い世代の方々に回していこうという趣旨・目的もあるようでありますけれども、先ほどお話があった居住支援協議会ですね、この間もちょっとお話をお伺いしましたんですが、皆さんによって、これ高齢者だけじゃなくて、先ほどの外国人も、子育て世帯も、あるいは障害のある方も、なかなか住宅が難しいという方々に対して、すべからく支援をしていこうということなんだろうと思いますけど、ここの居住支援協議会の御実績と言いますか、年間どれぐらい取り上げて、どのぐらいやってんのかということ、ちょっとお示しをいただければと思いますので、お願いいたします。

以上です。

- 根岸建築住宅局長 まず、分譲マンションの件でございますけども、マンションの再生については非常にいろいろな課題もあり、今後考えていかないといけないことというふうに思っております。国のほうでも今後のマンション政策の在り方検討会が開かれていまして、令和5年8月には、マンションの施策全体の大綱ということでまとめられております。

現在は施策の具体化に向けた検討が進められておりますし、今後、区分所有法の改正などの動きがあるというふうにお聞きをしております。

まだ今現在でばんばん建て替えがというような状況には至っていないというふうに思っておりますけども、我々住まいの相談窓口として設けております、すまいるネットのほうにも、マンションの再生に向けた問合せというものが、令和5年度ですと9件ほどいただいている状況でございます。

います。

半数以上はまだ建て替えの進め方ですとか、管理組合内の合意形成、連携の進め方といった基礎的なことから、修繕、改良、建て替えの選択方法ですとか、これまでにつくった再生案を見てほしいというような、個別具体の相談も少し出てきているところがございます。

基礎的な内容については、専門家派遣ですとかセミナー等、我々のこれまでの施策として対応することも可能ですけども、一步踏み込んだような再生の御相談というのでも出てきておりますので、我々としても施策的に再生検討の支援のほうを少し始めたいなというふうに思っております。

国のほうでも単純な建て替えということだけではなく、1棟丸ごとリフォームみたいなものも含めまして、いろいろな事業手法を検討されたり、また、それに至るまでの合意形成の仕方ないしは緩和といったことも示されているところがございます。

御指摘のあった解体費についても、これはまだまとまったということではないと思っておりますけれども、修繕積立金と同じような形で積み立てるようなことも考えないといけないのではないかというような、これはそういう意見も考え方も示されているところがございます。

なかなか難しい課題もたくさん含んでおりますので、我々としても国の動きをはじめ、他都市の状況等もいろいろ勉強させていただきながら、遅れることなくしっかりと対応していきたいというふうに思っております。

また、子育て世帯への家賃補助等をはじめとした施策の件でございますけども、先ほど御指摘ありましたように、我々としては、いろいろな住宅政策的な思惑も含めてさせていただいた制度ですけども、どうしてもアウトプットとして移住とか、そちらのほうを求められるケースが多うございまして、やはり統計データを動かすほどの成果はないというふうに言われてしまうと、そのとおりということになってしましまして、なかなかエビデンスを求めるとというのが難しかったというところがございます。

少し予算のほうも、先ほど申し上げたとおり拡大していたところもございましたので、限りある財源の中で、効果的に施策のほうを展開したいということで、今現在は親子の近居・同居、ないしはニュータウンのほうの団地を中心とした団地活用型の利用促進というような観点に絞り込んだ上で、そちらのほうについてはたくさん使っていただきたいという思いも入れて、施策のほうを展開させていただいております。

また、新たな観点としては、断熱性の高い快適な住まいづくりを推進する、これによりまして子育て世帯の支援というのもありますけども、子供たちのアレルギーですとか風邪とかを予防するという効果もありますし、医療費・光熱費の軽減という効果もあります。

また一方では、先ほども少し御質問ありましたシェアモビリティを使った活性化ということもございまして、もとより子育て応援サイト、こどもっとKOBÉなどを使って、子育て施策と合わせたPRをするというようなことも含めて進めていきたいというふうに思っております。

いずれにしても全庁的な総合的な取組の中で、我々も役割を果たしていきたいというふうに思っております。

- 片野建築住宅局副局長 外国人材の住宅確保と高齢者の住み替え支援ということで、いずれのお答えにもすまいるネットあるいは居住支援法人が出てまいりますので、共通する部分もございまして、まず外国人材のほうから申し上げますと、すまいるネットでの外国人材も含めた市民からの住まいの相談というのは幅広く受付をしております、外国人の場合は入居や生活支援

を行う居住支援法人につなぐといったところもきめ細かに対応しております。

居住支援法人の中には、居住支援法人ごとに得意分野がそれぞれございまして、外国人の方の居住の支援をするのが得意な法人というのもおられますので、そういったところにつなぐと。生活面、あるいは文化の面での差からトラブルが起こるような事例というようなお話もございましたけれども、居住支援法人は、単に居住先を提供して、あるいは相談に乗って終わりではなくて、その後の生活支援に至るまでサポートできると、サポートしていく法人もございましてところから、そういったところで、そういうきめ細やかな面での支援等も行っていけるのではないかなというふうに思っております。

また、すまいるネットに相談されている場合にも、関連部局と連携をして対応していておりますので、外国人に関して申し上げますと、例えば市長室とか地域協働局、福祉局といったところ、あるいは不動産関係団体や居住支援法人等が連携をして居住支援をすることで、大家さんにとっても、住まわれる方にとっても安心できるような連携を図っていきたいというふうに考えております。

居住支援協議会の場等も含めまして、引き続き連携を図りながら、外国人材の受入れについての支援を行ってきたいというふうに考えております。

一方、高齢者の住み替えについてですが、大家さんの不安というのは、決して新しい話ではないというお話もございましたけれども、高齢者の――御高齢の方の住宅の受入れをする大家さんにとって、非常に不安になるのが家賃の滞納ですとか、あるいはお独りで亡くなった場合、どうしたらいいんだろうというようなところが課題として上がることが多くございます。

そのために大家さんが抱える、入居後の不安とか懸念とか、そういったものの支援としての窓口を住環境整備公社に設けましたというのを申し上げたとおりなんですけれども、それ以外にも、家賃の債務保証料の補助というのを神戸市で行っております、これは入居される方の家賃滞納ですとか、孤独死が発生したときへの備えとして、孤独死・残置物に関する保険とか家賃債務保証料とかへの加入が考えられますけれども、それらについての補助を神戸市として行うという形で、リスクの低減の支援を行っているところでもございます。

令和4年度から実施をしておる制度でございますけど、利用例があまり多くないというところが課題であるとも考えておりますけども、こういった取組も含めて、大家さんの支援ができたかなど。

実際に大家さんの支援ってどんなことをどれぐらいの頻度で行っているのかというようなお話もございましたけれども、相談窓口の相談実績で申し上げますと、令和4年度には大体110件程度、令和5年度で220件程度ということで相談実績はございます。相談内容についても、幅広く建物の改修や見守りといったところから、家賃滞納、入退去のトラブルといったところにも対応して相談をしていております。

また、大家さん向けのセミナーを毎年開催をいたしまして、4年度、5年度、6年度と、それぞれ安定した賃貸経営を目指してとか、応援セミナーといったことで実施をしたりする形での支援も行っております。

いずれにしましても、大家さんの不安を解消しながら、最終的には御高齢の方が住み替えするときに、スムーズに住み替えできるような支援というものを、行政連携して行ってまいりたいというふうに考えております。

○分科員（吉田謙治） それでは、もうあと10分ほどですので、簡潔にお尋ねをしてまいりたいと

思います。

まず、1点目のマンションのこの届出制度の義務化についてでありますけれども、いろいろ御答弁をいただきましたように、確かにまだこの集合住宅、マンションを解体しなきゃいけないというものがそうたくさん出てきているわけではないわけです。しかし、そうは言いながら、午前中の御答弁にもあったように、非常に長い年数がたってしまうマンションが、これからどんどん増えていくというようなことであります。だからといって、すぐさま別に解体しなきゃいけないというわけでもないと思います。

しかしながら、一方で、私どもこの問題をいろいろと勉強しておりましたら、これちょっと本当に気をつけなきゃいけないなと一方で思いましたのは、どここの地域の、この辺りの集合住宅は、どうも将来、解体費用を考えると、土地代と見合わせると、どうも割に合わないんじゃないかというようなことが、あまり風聞のような形で出てしまうというのも、これも非常に困るねと。それは当然ながら持ち主の方の財産を事実上毀損してしまうような話だし、大変困ることになる。そのためにも、神戸市行政が強くバックアップをして、きちんとマンションの管理をやっていただいていると。したがって、その具体の状況も、条例をつくって届出を義務化をしていただいて、きちんとマンションの管理状況について公表もされてると。したがって、もっと長く使えますよということであれば、土地代に見合わないとか、解体費用が大変で、これもう全く流通しないぞなんていうことが流れてしまうようでは、やっぱり困るなと思うんですね。

ですから、マンションの再生とか解体とかというのは、先の話なんだけれども、今からきちんとやっておけば大丈夫ですよという意味でも、ぜひ条例化を進めていただきたい、お急ぎをいただきたいと思うわけでありましてけれども、こういったことを踏まえての御見解を最後にお尋ねしておきたいと思います。

それから、子育て世帯向けの住宅施策は、これ確かに政策の効果としてどうだったのかって言ったら、確かに移住ということからすると、じゃあどんだけ増えたんやという話になるので、あんまり増えなかったねということになると、政策効果がなかったんじゃないかというふうに見られるところはちょっと残念なところだと私も思います。

これやってなかったら、もっと減ったかも分からへんという面もありますから、ただやっぱり私どもも、この若い世帯の方々のまさにQOLなんですね——皆さんやっぱりいろんなものをネットで御覧になっているので、情報が確かに氾濫するぐらい出ています。

お子さんを育てるときには、先ほどレイアウトのお話だけしましたけれども、当然ながら住宅の中も使い勝手のいい、子育てという観点からしては非常に使い勝手のいい住宅を神戸市は供給していますよと。当然ながら先ほどの親御さんが近所にいるということは大変ありがたい話ですよ、もう若い御夫婦2人だけで子育てするというのは大変なことです。したがって、親御さんが面倒を見ていただけるようであれば、必ず御近所に住んでいただいて、あるいは同居をしてもらってもいいから——同居はなかなか若い御夫婦は嫌がるかも分かりませんが、親御さんの手伝いが期待できるんですよと、そういうこともきちんと神戸市は配慮をして、こういう制度をやっていますということで、やはり具体の毎日の子育ての生活、若い御夫婦の皆さんの生活に対して、家賃補助も欲しいんですけど、それだけじゃなくって、子育てを直接的に応援するような、そういう仕組み、あるいは住宅を神戸市は供給しているんだということをどんどんアピールしていいんじゃないかと思うんですけども、やっていただいていることは事実ですから、それはやはり政策のパッケージとして、これは周辺の保育とか教育施設等々も、ちゃんと近所に

あるんだぞということもアピールしていただくべき話でありますけれども、そういったことを強く打ち出していただくと、いわゆる移住と呼んでいるんですかね、市長がよくおっしゃっている若者に選ばれるまちの条件の1つはやっぱり——1つはより大変重要な条件がやっぱり住宅なんだと思うんですね。お住まいになるところをきちんとこういう形で供給してるということをぜひアピールを願いたいと思うんですけど、残りあんまり時間がないので、すみません簡単に御答弁をいただければと思います。

それから、ちょっと外国人——御高齢の方はもうちょっと今御答弁いただいた方向で引き続きお願いしたいと思いますが——この外国人の住宅確保というのが、先ほど御答弁がありましたように、急速に人口が増えているんですね。これからどうなるかというのは、ちょっとなかなかこのままの状態が増え続けるかどうかは、ちょっと私、個人的には疑問だなと思ってまして、したがって一遍にああだこうだじゃないんですけども、きちんとやっぱりトラブルが起きないようにと言いますか、そのことを十分配慮していただいて、いろんな工夫をやっていただいていると思うんですけども、家主さんの先ほどの居住支援法人が、後々の生活のサポートもするんだと、こういうことでありましたけれども、こういったこともなかなか外国の方ですから、いわゆるごみ出しルールについては、それぞれ母国語でお知らせ等々をしていらっしゃると思うんですけども、まだまだやっぱりなかなかその外国人の皆さんに対して、神戸はそういう意味では住宅を探しやすいとか、いろいろこんな支援があるんだということが、ちょっとなかなかやっぱり言葉の壁もあるんでしょうけども、どうもやっぱり十分伝わってないんじゃないかなという気がいたします。

これ実際には、先ほど介護の世界のお話しましたが、お雇いになる社会福祉法人さんのほうでの実はそのPRと言いますか、実際には例えばベトナムから結構たくさんお越しになっていたんですけど、最近では手前の韓国とか台湾でベトナムから来る方を取られると言ったらちょっと語弊があるか分かりませんが、あちらのほうも人手不足で、どんどん入れていらっしゃるの、これ残念ながら希望する人数を確保できないと、こういう状態にあるようです。

そういう点でも、日本での暮らしについて、雇いたいと思っただけの方々もPRをしたいということだろうと思いますので、こういう広報宣伝についてのお取組を最後にお伺いしたいと思います。

以上です。

- 根岸建築住宅局長 マンションについてですけども、先ほどすみません、少し再生のほうに傾いた答弁をしてしまったかも分かりませんが、何よりもマンションの適正管理というのが重要だと思っております。義務化についても具体的に検討していきたいというふうに思っております。

子育て世帯向けの施策ですけども、先ほど申し上げましたように、我々としては親子の近居・同居、ないしは団地の活用といったところが少し柱になってきているところでございます。

また、それ以外にも、総合的な住環境のよさというのを売りにしていくべきだというふうに思っております。

まず、子育てに関しては、住宅だけではなく、総合的に訴えていくこと自体が重要なことだと思っておりますので、そのような中で、我々も役割を果たしていきたいというふうに思っております。

- 片野建築住宅局副局長 外国人材への居住確保についてのPR等についてという話がございました。すまいるネットでの窓口で協力をいただいている神戸国際コミュニティセンター等でも、外

国人の方々へのPR等は幅広く行っておるものと承知しておりますけれども、我々住宅サイドからしましても、先ほど来も出てきています住宅居住支援法人の居住支援連絡協議会等においても、例えばテーマを外国人に絞って、集まっているの方々について勉強会を行ったりなどしております。実際に、外国人支援を行っている居住支援法人の方からの体験談等を、例えば不動産会社ですとか、そういったところから参加してる方について理解をしてもらって、理解を深めていっていただいて、支援のほうを広げていくというような取組等もしております。

また、いずれにしましても、できるだけ神戸に来たら支援が受けられるんだということを理解していただいた上で、きめ細やかな支援に努めていきたいというふうに考えておりますので、今後とも継続して取組をしていきたいというふうに考えております。

○分科員（吉田謙治） もう時間がなくなってまいりましたので、最後、まとめていきたいと思えますけれども、これも御答弁にもありましたけれども、神戸市内で改めてお伺いすると、20万戸ですか、このマンションの戸数が大変多いです。神戸市の持家の中の割合からすれば、大変大きな数字になっておるわけですけれども、それだけに、河南先生も私もマンションに住んでいらっしゃる、こういうお話で、我々も人ごとではなくて、私のマンションどうなるのと、こういうようなお話なんで、これはもう私が申し上げるまでもありませんけれども、本当に適正・適切なその管理を、やっぱり神戸市がきちんとやってるんだと——東京都さんいろいろ頑張っているだけけれども、神戸市も条例化をして、きちんと皆さんが本当に安心をしていただけるような、そしてまた将来の話ですけれども、解体等のことも含めて、あまりあしき風聞の立たないように、手早く体制を整えていただいて、マンションの管理組合さんにも十分御協力をいただいて、安心できるマンションライフをとということで頑張っていたいただきたいと思えますので、よろしくお願いたします。

以上です。

○主査（ながさわ淳一） この際、約20分間休憩いたします。

午後3時30分より再開いたします。

（午後3時10分休憩）

（午後3時30分再開）

○主査（ながさわ淳一） ただいまから、決算特別委員会第1分科会を再開いたします。

休憩前に引き続き、建築住宅局に対する質疑を続行いたします。

それでは、村野委員、発言席へどうぞ。

○分科員（村野誠一） 村野誠一です。よろしくお願いたします。午前中、午後と聞かせていただいていると、局長は短く答弁されてるところがありますが、皆さんかなり答弁が長いので、私、時間短いので、短めにお願いたします。

まず、午前中それから午後とずっと出ていましたけれども、空き地・空き家についてまずお伺いしたいんですけれども、何のためにそもそも、この空き家・空き地、特にこの空き地ですね、解消するのをお答えをいただきたいと思えます。

一問一答でお願いたします。

○根岸建築住宅局長 空き家・空き地につきましては、我々一丁目一番地ということで取り組ませていただいております。空き地につきましては、有効に活用していただき、それが新しい建物等を建って、居住者等が増えることを我々は期待しております。

○分科員（村野誠一） 短くって言ったから、かなり短くまとめていただいたのかなど。その最後の、居住者等に期待をするということですよ。

この条例では、神戸市空き家対策の推進に関する条例、ここには、この条例の主な部分というのは、適正に管理されていない空き家とか空き地——よく我々地元で、もう草が繁茂しているとか、もうぼろぼろで壊れそうで、通学路やから危ないとか、匂いが、ごみがとか、そういう適正に管理されていない空き家・空き地の解消を図るための条例なんですよ、明文化されているのもほとんどね。

ただ、一定その活用の推進というような形で、その空き家を適正に空き家として、空き地を適正に空き地として管理してもらうのが目的ではない——活用の部分も若干は書かれているんだけど、ここに書かれている活用の推進も、土地を販売し、または賃貸する事業を行う者が、販売または賃貸するために所有し占有し、または管理するものを除くというふうに書いているんで、世間一般的に空き地には、先ほど申し上げたように、いわゆる地域住民が、あの空き地何とかしてくれという空き地もあれば、ただそこにひっそりとずっと空き地のまま、何も利用されていない空き地もあるわけですよ。

先ほど局長おっしゃったように、やはりこの空き地を活用する。神戸市は人口が減っています。そういった意味では、一番ベストなのは、そこに家が建って、そして市外からそこに移り住んでくれて、そこで生活をしていただいて、社会保障の担い手や税収や、そういう形で地域の活性化が図られていくというのが、空き地の一番ベストな活用方法ですよ。

それはだから先ほども局長、短くおっしゃったけれども、そういった意味では、受益者は誰なのかということ——これは明確に受益者というのは神戸市であり、地域であるはずなんです。であるならば、やはりこの空き地を解消するためには、全庁挙げて、関係する局、特に空き地があるというのは、そこには道路があるわけです。そうすると、建設局です。建設局とは特に連携をして、一緒になって、周辺の道路状況であるとか、電信柱なんかも、例えばあると、車の接道が悪い、入りにくいということで、その空き地はなかなか不人気で、あんなとこ住めないよと、あんなとこに家建ったって車入れないよという形で、いつまでたっても空き地のままという場合もあります。そういった意味では、空き地を解消するためには、周辺環境をやはり整えていかなければ、空き地は解消されないというふうに考えますけれども、局長、どのようにお考えでしょうか、お伺いします。

○根岸建築住宅局長 今御指摘いただいたように、周辺環境というのは非常に大事だというふうに思っております。

特に想定されるのは、接道関係、非常に疑問と言いますか、もう課題になるケースが多々ございますので、建設局が持っております公道ですと問題ございませんけれども、私道ですとか2項道路とか、特に接道関係というのは問題になるケースが多いというふうに認識しております。

○分科員（村野誠一） 先ほど申し上げましたけれども、受益者——答弁なかったけれども、受益者は、まさに神戸市そのものだというふうに私は考えております。

なぜこういう質問をするかというと、常任委員会でも私申し上げたし、建設局とも平場ではまだやり取りしてませんけれども、やり取りをしていますけれども、側溝の問題です。土地があって、空き地があって、そこに家を建てると。家の所有者でもいいですし、そこを所有している不動産屋さんでもいいんですけれども、建売を建てて家を建てよう。もうこれ大変神戸市からはありがたい話なんです、空き地を解消したいわけですから。やっとなこの空き地が解消されよ

うとしてると、家が建とうとしていると。じゃあ、その業者さんが家を建てるから、目の前にある——その土地の目の前にある側溝に蓋がかかってない。家を建てれば当然そこを歩いて玄関とか、皆さん通るわけですから、神戸市さんの側溝だから、ぜひ家を建てるので、蓋をかけていただけませんかというふうに建設局に言うと、いや、協力はできませんと、こうなるんです。いや、それは受益者はあなたでしょうと。空き地に家を建てるのはあなたなんだから、この側溝は神戸市のものだけれども、蓋かけ協力しません。許可は与えるけれども、自分のお金でやりなさいと。これがいわゆる縦割りというやつですよ。

一方で、先ほど局長おっしゃった、空き地を解消したいというのは一丁目一番地なんだと。そこに家が建って、人が住んでもらう、地域が活性化される。何とかやりたいと。しかし、建設局は、いやいやそれは私たち関係ありませんと、協力しませんと。

過去に——10年前ですけれど、私が本会議で、商店街の振興を、今の市長が副市長のときに——副市長になったときかな、市長になったときか、担当の部長を置いて推進していると。でも一方で、建設局が商店街のアーチ1基当たり10万2,000円の占用料を取っていると——いや、商店街を応援してんのか、ブレーキ踏んでんのか、アクセル踏んでるのか分からへんやないかと——私、取り上げて、建設局は100%の減免をやりました。それから神戸市内の商店街のアーチは、一切お金取られていません。同じ方向に各局が向いたということですよね。

この空き地を本当に解消したいのであれば、先ほど申し上げたように、連携をして、同じ方向に向かっていかなければ解消はできない。単純に例えばこの側溝、蓋かけに、またその側溝の改修にどれだけのお金がかかるかというのは、一定の幅があります。じゃあ、このお金は今のやり方で言うと、当然そこに家を買おうとする人、または家を建てようとする人、地域によってはこの辺りにこの家を建てて、ファミリー層に販売をすると、このぐらいの価格が妥当だろうなど。しかし、協力をしてくれないこの側溝についても工事をしてやらないとなると、その金額は単純に言うところどこに転嫁されるかというところ、買う側、または施工して販売する側ですよ。

その値段でビジネスとして成り立たないとなると、やっぱりここは無理だなと、撤退しよう。そうするとそこは空き地のままです。そういった意味で、この空き地を解消するためには、この側溝の問題、私はやはり建設局が協力する——皆さんがいろんなところで改修とか、お金を出していますけれども、まさにその側溝の蓋かけであるとか、改修であるとか、家を建ててもらうときには、そういうものに対して補助制度をつくるか、そういった、やはり連携をした取組が必要なんではないかというふうに思いますけれども、局長いかがでしょうか。

- 根岸建築住宅局長 連携した取組は否定すること当然ございませんので、我々もそのように努めていきたいというふうに思っております。
- 分科員（村野誠一） 常任委員会ではアンケート等を取りたいと、宅建業界、この業界の方々にもアンケートを取って、空き地を解消するときに、例えば今、私が申し上げているような、その周辺環境との関係性、またこの側溝の蓋かけ等、アンケートを取って意見を聞いて、より空き地の解消促進、どうすれば進むのかということを知りたいというようなことをおっしゃっていたと思いますけれども、その辺について、どういうふうに進めていくのかお伺いをいたします。
- 根岸建築住宅局長 今の御指摘いただきましたように、現在、空き地の活用を促進する観点から、空き地を住宅用地として活用する際に、何が支障となるのかというアンケートを行っているところでございます。すまいるネットの専門相談において、空き家・空き地活用の具体的な提案を行ってもらっている支援事業者として登録をいただいている民間の不動産会社159社が、対象とな

っているところであります。現在、調査中でありますので、まずは取りまとめをさせていただきたいと考えております。

その結果を踏まえ、空き地を活用していくに当たって、どのようなことが求められ、どのようなことができるのか検討していきたいというふうに考えております。

- 分科員（村野誠一） ありがとうございます。私もこの質問をするに当たって、独自で不動産業者の方々にも、この側溝の問題、どうだろうということをお聞きしています。アンケート結果で、いやもう側溝なんか全然関係ない、支援していただく必要はないと、空き地の流通には関係ないんだということであれば、エビデンスとか根拠がなければやる必要はないと思いますけれども、私が現場でいろいろと聞いている話からすると、やはり単純にコストの問題ですから、それとやはり解消したいと言っているのに、一方の局が協力しないというのは、ちょっと私はメッセージとしてもどうなのかなというふうに思いますので、しっかりその辺は一緒になって、この空き地の解消、先ほど申し上げたように、やはり一番のベストはそこに家を建ててもらい、人に住んでもらうということがベストなんだと。それをしっかりと追い求めていただきたいということをお願いをしておきたいと思います。これは要望にしておきます。

最後に、建築家との協働による空き家活用促進についてお伺いをいたしたいと思いますけれども、これかなり——2か年ですか、やっておられて、1件1件、上限はあるんでしょうけれども、かなりの改修金額を突っ込んでいます。私、だから過去に、建築住宅局、大盤振る舞いやなっているふうに言ったことがあるんですけど、これはこれとして、内訳を見ると、このうち13件が——間違っていたら数字、また指摘してほしいんですけど、店舗兼住宅とか店舗ですよ。私は、この事業はやっぱり通常の空き家をこういうふうのリノベーションするという答弁ありましたが、午前中か、先ほどね、そういうものを知ってもらいたいというのが複数ある目的の1つだというのは分からなくはないんですけど、しかし、この店舗ってなると、業者さんが持っている店舗に公費を注ぎ込む、これ本来はなりわいとして自分が持っている店舗をリノベーションをして、市場のニーズに合ったものにお金をかけて変えて、そして、そこを活用してもらおうというのは、これは商売そのものなのではないかなというふうに思うわけですね。

やはりこの内訳として13件も、こういう店舗に対して、それだけ高額な公費を入れていくというのは、私は話を聞いたときに違和感がありました。それについて、どのように今後もこの事業を続けていくんだったら、この店舗というものに対して、今後も続けていくのか、または当然これ採択されるためにいろいろ、公益のためとか、人が集まるようなものに改修するんですと、それはなかなかこれは公益性があるなというようなものを書いているから採択されたんでしょうけど、本当に採択されたときのような運用実態がそういうふうになっているのか。蓋を開けてみたら、物すごいお金かけて改修したけれども、ほとんど人が集まっていない、同じ人たちしか集まっていない、それにこれだけの税金をかけるのがいいのかどうなのか、その辺どのように今後、この事業を進めていこうとしているのか、短くお願いをいたします。

- 片野建築住宅局副局長 御指摘のとおり、店舗を含む営利事業であっても支援をしております。これは空き家を改修して維持管理のためにも、あるいは社会課題の解決を継続的に行うためにもお金は必要だから、要綱上認めているというものでして、今後もその要綱の取扱い自体は変えようとは思っておりません。

ただし、どういうふうに使われているのか見ていくべきではないかというような御意見については、そのとおりだと思いますので、事業として広報を発信する際等に、継続的に見てまいります

ので、その折等に確認してまいりたいというふうに考えております。

○分科員（村野誠一） 見ていくっていうと、言葉が弱いんですよ。それだけの税金を突っ込んだら、当然そのとおり効果があるのかということをしかりとチェックするというのは当たり前なのかと思いますので、よろしく願いいたします。

以上です。

○主査（ながさわ淳一） 次に、村上委員、発言席へどうぞ。

○分科員（村上立真） 村上立真でございます。最後でございますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

まず、能登半島地震を受けた取組についてお伺いをいたします。

本年、令和6年能登半島地震がありまして、住まいの耐震化の重要性が改めて注目を集めているところだと感じております。

本市では以前から、耐震化に関する取組を実施しておりますが、能登半島地震をきっかけといたしまして、市民の皆様からの問合せや、各種制度の活用件数は増加しているのか、まずお伺いしたいと思います。

また、震災から30年を迎える中で、建築住宅局としてどのような取組を進めようかとされているのかについても、併せてお伺いをいたします。

○根岸建築住宅局長 まず、本市における住宅の耐震化の状況ですけれども、平成30年の住宅土地統計調査によりますと、耐震化率は94%で、耐震性のない住宅というのが4万4,000戸残っているという状況でございます。指摘ございましたように、能登半島地震を受けまして関心が高まっているという状況でございます。

耐震診断については、例年4月から受付を開始するところを2月に前倒しをして、申込みの予約を受付開始したというところがございます。この結果、木造戸建ての住宅の無料耐震診断の件数が8月末時点で、昨年度75件のところを今年度133件と1.8倍となっているところがございます。

また、計画の策定費補助では1.5倍、改修費の補助では1.3倍と増加をしているところです。耐震診断の増加を、改修計画、改修工事につなげていきたいというふうに思っております。

また、御指摘いただきましたように、令和7年の1月には、阪神・淡路大震災から30年の節目を迎えることとなります。市民の防災に対する意識を高めていくため、普及啓発を強化していきたいというふうに考えております。

具体的には、旧耐震住宅所有者である高齢者ですとか、その家族、相続人ないしはリフォーム予定者とか、中古住宅購入者といったターゲット別に効果的な耐震PRのデザインをした広告を制作するほか、今までよりも分かりやすく親しみやすい資料を作成し、ホームページ、デジタルサイネージ等で活用して、効果的に広報していきたいと考えております。

また、震災30年関連事業である神戸のつどい——防災のつどいに出展するほか、各種イベントにも耐震推進のPRを行っていきたいと考えております。

市民の防災への関心が高まっている中、耐震化の必要な建築物の所有者に対しまして、丁寧な情報提供・相談対応に努めるとともに、様々な方策を工夫することにより、耐震化の推進を図ってまいりたいと考えております。

○分科員（村上立真） 御答弁ありがとうございます。ぜひよろしくお願いをいたします。

それから、これからの取組の切り口として、一つ要望をさせていただきたいと思っております。全額所得控除される地震保険ですけれども、神戸市内の加入率が全国平均に比べて低くなっていると

いうデータを見ました。いざというときの市の負担を減らすという意味でも、これ本市でもまだ、これこういうのを何て言うか、普及啓発みたいなものは取り組まれてないんですけれども、どこがやるのか、建築住宅局なのか、危機管理室なのかという課題もあると思いますけれども、新しいこれからの切り口として、課題として認識していただければということをお願いしておきます。

耐震化に関連し、再質問をさせていただきます。

令和5年度の2月補正において、耐震化に関する予算が成立しておりまして、その補正予算の中で危険ブロック塀の調査を実施しているというふうにお聞きをしております。平成30年の大阪北部地震の後に、危険ブロック塀の調査はたしか完了したというふうに理解していたんですけれども、今回の調査の目的や状況、結果、どのように活用されるのかお伺いしたいと思います。

- 田中建築住宅局建築指導部長 平成30年の大阪北部地震を受けて、神戸市では——その当時の調査ですけれども、教育委員会から保護者へ通学路のブロック塀で危険な箇所について情報提供を受けて、その危険なブロック塀に対して現地調査を行って、特定して指導を行ってきたということがございます。

合わせて平成30年に撤去への補助制度というのを設けまして、撤去を推進してきたところでございますが、5年が経過したところで、若干実績が落ち込んできているという状況でございます。

また、能登半島地震でCB——コンクリートブロック塀が倒れたりして、通行が困難になった事例というのもございました。ということで、今回調査におきましては、その通報を受けたものを調査するというのではなくて、小学校から半径500メートル以内の範囲にある道路に面する塀については全て、危険であるかどうかにかかわらず、一定の高さのコンクリートブロック塀について、調査員が現地調査・確認を行っているということでございます。

状況でございますが、令和6年度は7区、東灘・灘・中央・兵庫・長田・須磨・垂水を調査中でございまして、来年度は残り2区の西区と北区を調査する予定でございます。

活用方法でございますが、一定基準以上のコンクリートブロック塀の所有者に対して、安全点検の方法であるとか、補助制度の案内というのをポスティングすることによって、自主的な安全点検ということと、適切な維持管理を行うよう啓発を行っている状況でございます。

あわせて、アンケート調査も行っておりまして、自己点検の結果、不適合があった場合の撤去や補修の案内、意向を伺っているところでございます。

特に危険性が高いブロック塀の所有者に対しては、継続的に啓発文の送付とか指導を行ってまいりますというふうに考えております。

このような取組を通じて、市民の安全確保のため、危険ブロック塀の解消に向けて取り組んでいきたいというふうに考えております。

- 分科員（村上立真） ありがとうございます。どちらかと言うと、通報を前提にしたある種の受身的な対応から、積極的にお声がけをしていくと、そういう転換だというふうに理解をいたしました。

また一段落した段階で、例えばおっしゃっていたような助成制度に、これがどれぐらい結びついていたのかとも整理していただいて、御報告いただければというふうに思います。

それから、2点目、木材利用についてお伺いをいたします。

本市でも、公共建築物への木材活用を進めております。木材は一般的に柔らかで温かみのある感触を有しておりまして、最近では兵庫区にあるこべっこランドにも、木材が活用されております。つい先日も姪っ子と伺ったんですけれども、子供も大人も過ごしやすい雰囲気です。

しい取組だなというふうに感じております。

一方で、木材は使い方や使用部位によっては劣化しやすいという問題がありまして、これ報道などでも言われております。木材を適切に活用していくには、専門的な技術が必要であると考えます。

そこで、まず市有建築物への木材利用の状況、これまで進めてこられての課題、また木材利用の専門的な技術力向上への取組についてお伺いします。

○小川建築住宅局副局長 御指摘いただきましたように、神戸市では平成28年の3月に、公共建築物等木材利用方針を定めまして、施設規模でありますとか、用途、立地条件などに応じて木材利用を総合的に判断いたしまして、特に市民の方の目や手に触れやすい内外装の木質化でありますとか、構造の木造化を実施しているところでございます。

御紹介いただきましたこべっこランドのほかに、新中央区総合庁舎ですとか、磯上体育館などでも、兵庫県産材や神戸市産材を使用しているほか、令和5年度には、相楽園の中にあずまや兼トイレを木造にて建設しているところでございます。

一方、木材利用における課題でございますけれども、木材には御紹介いただきましたリラックス効果のほかに、調湿作用があったり、あるいは軽量な割に強度があるというような長所がある一方で、火災に弱く、水にぬれたままでありますと、腐食が進むといった短所もございます。

このため公共施設への木材利用につきましては、木の持つ特性を十分に理解した上で、適材適所で利用していくということが必要になります。例えば、維持管理のしやすいことに配慮した設計でありますとか、木材の経年変化に対応するデザインの工夫、あるいは防火面の法規制への対応、メンテナンスを含めたコスト対策などが求められるところかと思えます。

これら木材特有の設計工事に関する重要な情報でありますとかノウハウの蓄積、職員や事業者の技術力の習得等が課題であると認識してございます。

このため、設計や工事監理、維持保全といった各段階の留意点を木材の利用ガイドラインとしてまとめまして、実務担当者の技術力の向上を支援しているところでございます。

また、木造建築物の維持保全をテーマにいたしまして、専門家による講習でありますとか、木造施設を利用した実地研修を行うなど、設計工事担当者の意識啓発、あるいは実践的な知識・技術の習得を目指した取組を進めてございます。

今後とも職員の技術力の向上に努めながら、市有建築物への木材利用を推進し、カーボンニュートラルの実現に寄与してまいりたいと考えております。

○分科員（村上立真） よろしく申し上げます。以上です。

○主査（ながさわ淳一） 以上で、建築住宅局関係の質疑は終了いたしました。当局どうも御苦勞さまでした。

○主査（ながさわ淳一） 以上で、本日の日程は全部終了いたしました。

長時間の審査、お疲れさまでした。

次回は10月3日午前10時より、28階第4委員会室において交通局関係の審査を行いますので、よろしくお願ひいたします。

本日はこれをもって閉会いたします。

（午後3時56分閉会）