

都城市議会議長 様

提出日 令和5年11月30日

## 建設委員会行政視察報告書

建設委員会委員長 赤塚 隆志

以下のとおり視察の報告をいたします。

### 1 委員会名及び視察者名

建設委員会 委員長 赤塚 隆志  
副委員長 筒井 紀夫  
委員 榎木 智幸・中田 悟・佐藤 紀子  
川内 賢幸・楠見 千穂子

### 2 視察先・テーマ及び日時

■令和5年11月8日（水曜日） 14:00～15:30

兵庫県神戸市 ・入居者によるDIY可能な市営住宅募集  
・神戸市ひとり親世帯家賃補助制度  
・高齢者向け家賃補助  
・密集市街地まちなか防災空地事業  
・市営住宅運営全般について

■令和5年11月9日（木曜日） 9:30～11:00

兵庫県尼崎市 ・子育て世帯・新婚世帯の空き家改修費補助について

### 3 視察の内容

#### 兵庫県神戸市

神戸市役所・都市局まち再生推進課、山下係長  
建築住宅局政策課、兼松係長・廣田係長補佐  
建築住宅局住宅整備課事業計画担当、茗荷係長  
建築住宅局住宅管理課、安田係長（指導募集）・桐井係長（庶務）

より、別添の資料等を提示し、説明があった。各項目については下記の通りである。

・入居者によるDIY可能な市営住宅募集について

市営住宅の入居者の高齢化と利用率の向上を目的に、また若い世代の市営住宅への入居を促す施策として、平成29年7月より、DIY可能な住宅3戸を募集した。現在のところ、市内3地区で2戸入居されているが、1戸に関しては入居の実績が

ない状況である。

- ・神戸市ひとり親世帯家賃補助制度

本事業の目的は、生活保護等を受けていない、住宅に困窮しているひとり親家庭の金銭的な負担を減らし、健全な子育てができるよう支援を行うものである。

内容としては、最大月額1万5千円、最長6年間を限度として支給し、更には住宅賃貸借締結時に必要となる、債務保証料も、6万円を限度として支給する制度となっている。

実績としては、2020年度より121件、21年度149件、22年度167件、2023年9月現在で176件と、年々増加している。

課題と今後の展望として、各世帯、様々な状況にあるため、要綱に定める事例ばかりではないことから、柔軟な対応が求められており、更には、仕事や育児に追われ、申請が滞る場合も見受けられることから、申請手続きの簡略化やDXの導入などを含めて検討を続けている。

- ・高齢者向け家賃補助

住宅困窮の高齢者の住宅確保のため、「神戸市インナーシティ高齢者特別賃貸住宅無利子融資制度」を活用した、高齢者向け民間賃貸マンション13団地、196戸の家賃補助を行う制度である。入居条件として、持ち家がなく、公営住宅に入居していない、夫婦共に60歳以上の方を対象としている。

実績としては196戸の入居率が過去4年間の平均、84%台で推移している。

課題と展望については、インナーシティとされる地域が必ずしも立地条件（移動等の利便性）が良い所ばかりではないことから、近年入居率の低下を招いているが、公費を投入して建設された住宅であることから、有効活用のため、広報活動等に工夫をして行きたい。

- ・密集市街地まちなか防災空地事業

阪神淡路大震災の教訓から、災害時の一次避難所や消火活動スペースを整備するために、老朽木造建築物の除去、空地整備の費用を助成する制度である。

制度内容については、土地の所有者と神戸市、地域のまちづくり協議会の3者協定になっており、所有者には土地の無償提供が最低3年、管理についてはまちづくり協議会が実施し、運営費については神戸市が負担することになっている。また、老朽化した建物を取り壊して跡地利用する場合は、解体費用の補助も設定されている。現在までに、84箇所の事業実績がある。課題としては、まちづくり協議会に委託している管理面での負担軽減にあるとのことであった。

- ・市営住宅運営全般について

神戸市の現在の状況や課題に対する質問については、入居者の年代構成・市営住宅の老朽化と建て替え・市営住宅敷地内の遊具の状況・自治会の状況・市営住宅入居者からの要望等について担当者に質問をおこなった

## 兵庫県尼崎市

尼崎市役所・住宅政策課、濱森係長

より、別添の資料等を提示し、説明があった。「子育て世帯・新婚世帯の空き家改修費補助」をテーマとし、各項目については下記の通りである。

### 1. 尼崎市の現況について

#### ・人口の動態と高齢化率について

昭和45年の55.4万人をピークに、平成22年度以降、45万人台を維持しているものの、65歳以上の人口が増加し、少子高齢化が進行している。

#### ・空き家件数の推移について

尼崎市の特徴として、長屋立ての建築物が多く、空き家の形態も腐朽・破損有りのものが他市と比較して多い。平成27年度調査では、7,629件であったものが、令和2年度では、8,245件に増加しており、その内341件が倒壊の恐れがあるなど深刻な状況にあり、今後も更に増え続ける予想がされている。

#### ・特定空き家等の実態について

増加する空き家に対応するため、令和元年度に、市の担当者を4名から6名に増員し、更に令和2年度にはNPO法人と協定を締結した。

また、特定空き家の認定については、軽微な管理不全であったとしても特定空き家に認定し、所有者に対してできるだけ早く対処するように促すようにしている。特定空き家の認定までのプロセスは、現地調査を2名で実施し、報告書等を精査した上で、課長決裁で認定している。

なお、該当する空き家等の代表相続人に対して、空き家の現状などを伝え、解決までのサポートを改善するまで行うことと、地域住民に対しては、市と所有者が協議している事実、市の取組を理解してもらうことで不安解消に繋げている。

### 2. 事業内容と現況・課題について

- ・目的・・・子育てファミリー世帯及び新婚世帯の定住及び転入を促進し、並びに老朽危険空き家の発生を未然に防止すること
- ・事業内容・・・築5年以上で、3ヶ月以上空き家の状態にある、延べ面積が80㎡以上の住宅
- ・対象世帯・・・18歳未満の子がいる世帯及び婚姻5年以内で、夫婦の合計年齢が80歳未満の新婚家庭
- ・対象工事・・・対象住宅の機能回復、設備改善に必要な工事
- ・補助金額・・・対象工事費用の2分の1（上限50万円）
- ・加算要件・・・親世帯と同居、市外居住者の転入、改修後の見学会実施
- ・募集状況・・・例年10～20件の問い合わせがある
- ・課題・・・制度の周知、所有者の意識改革、宅建業者の意識改革、環境整備

#### 4 委員感想等

##### 1. 兵庫県神戸市

- ・入居者によるD I Y可能な市営住宅募集

事業の目的である、高齢者が多い市営住宅に若い世代の入居者を増やし、利用状況の改善に取り組んでいるが、D I Y可能な住宅は市内で3戸しかなく、そのうち1戸は募集中とのことで、事業効果については取り組み方について改善の余地があると感じた。他の事例では成功している自治体もあることから、事業そのものの需要は少なからずあると感じている。本市においては状況をみつつ対応できかどうかの精査が必要と感じた。

- ・神戸市ひとり親世帯家賃補助制度

現在、様々なライフスタイルと多様化する価値観により、ひとり親世帯の増加も考えられるが、結果として困窮している家庭も少なからず存在している。そういった世帯のニーズに対応する制度で有り、申請件数も、継続件数も年々増加していることから、現状に適応した制度と言える。本市においても活用できる施策となり得ることから、積極的な導入に向けて提言等を進めたい。

- ・高齢者向け家賃補助

神戸市の高齢者向け住宅支援制度については、人口動態・人工密集度等一概に比較できる状況にはないが、本市においても住宅困窮する高齢者に向けた取組としては、形を変え、状況に応じた取組へと改編することで実効性を持った施策として活用できると考える。

- ・密集市街地まちなか防災空地事業

神戸市のように、市街地が密集し、一旦、災害が起きると広範囲にその被害が広がることが予想される地域としては、実に有効でユニークな取組だと思う。放置されそうな、空き家、空き地等を早期に対応し、また地域のまちづくり協議会への管理委託、行政と土地所有者との協定で、地域コミュニティの活性化等、防災のみならず有効な手段として活用されている。本市においては、密集市街地が少なく、これもそのまま適用は出来ないと考えるが、建設許可のおりない袋地や簾地等が少なからず存在していることから、内容を精査し、本市に適応した施策として活用することを提案したい。

また、まちづくり協議会に管理を委嘱することで、地域の課題として共有することにより、特定空き家や空き地を放置しない、早急な解決に寄与していることが見て取れる。地域との関係構築も本市において、自治公民館加入者減少の問題ともリンクし、課題解決の参考となるのではと考える。

## 2. 兵庫県尼崎市

### ・子育て世帯・新婚世帯の空き家改修費補助について

尼崎市の地政学上の問題として、市の面積が狭く、人口密度が非常に高い状況から、空き家の建て替え、空き地の有効利用は、若い世代の転入促進、移住促進の面から必須であることから、積極的な導入と施策の充実が図られている。

一方、本市においては、農地や未利用土地が多くあり、特に中山間地域においては、土地の未相続、特定空き家の増加等、別の課題が山積しており、移住政策等については、他の自治体より充実していることから、施策そのものに目新しい点は感じなかった。しかしながら、特定空き家の認定において、2名の行政職員が現地調査し、その報告書をもって、老朽・腐朽等の軽微な状態からでも、課長決裁により迅速に認定し、空き家・空き地の放置を出来るだけ未然に防ぐ取組は、本市としても大変参考になり、精査した上で取り入れて頂きたいと考える。

本市においては、前述したように、中山間地域での空き家・空き地の増加が目立つことから、その状況に応じた、柔軟な対応が求められるが、議会として、建設委員会として、あらゆる可能性を模索し、本市の課題解決に取り組んでいきたいと考える。

## 建設委員会行政視察報告書

以下のとおり視察の報告をいたします。

### 1 委員会名及び視察者名

建設委員会 赤塚 隆志委員長・筒井 紀夫副委員長・川内 賢幸・榎木 智幸・  
中田 悟・佐藤 紀子・楠見 千穂子  
議会事務局 南 大介

### 2 視察先・テーマ及び日時

■令和5年11月8日（水） 14：00～15：30

- 兵庫県神戸市 (1)「入居者によるDIY可能な市営住宅募集」  
(2)「神戸市ひとり親世帯家賃補助制度」  
(3)「高齢者向け家賃補助」  
(4)「まちなか防災空き地事業」  
(5)「市営住宅全般」について

議会事務局 杉本氏あいさつ

都市局まち再生推進課 山下卓洋係長

建築住宅局政策課 兼松愛佳係長 廣田公子係長補佐

建築住宅局住宅整備課事業計画担当 茗荷拓馬係長

建築住宅局住宅管理課 安田隆博係長（指導・募集担当）

桐井靖則係長（庶務担当）

■ 11月9日（木） 9：30～11：00

兵庫県尼崎市 「子育て世帯・新婚世帯の空き家改修費補助」について

議会事務局 大室雅達議事課長 議事課木下裕弥

住宅政策課 濱森係長

### 3 視察の内容

兵庫県神戸市

(1)「入居者によるDIY可能な市営住宅募集」について（神戸市）

◎制度導入の経緯・制度の目的（住宅困窮者向け）

- ・市営住宅の入居者の高齢化が課題となっていることから、若年世帯の入居を促進し、空住戸の活用につなげていくことを目的とし、平成29年7月よりDIY可能住宅3戸を募集している。
- ・定時募集で申し込みがなかった住宅については常時募集住宅として申し込みを受け

ているが、この常時募集となる住宅の中から、DIY可能住宅として、郊外地の高齢化率及び空き住戸率の高い住宅を選定し、先着順で申し込みを受け付けている。

◎制度の効果（これまでの実績）、募集戸数について

・現在の募集戸数及び入居状況

東落合住宅（須磨区）156号棟302号室；令和2年10月入居（現在も入居中）

狩口住宅（垂水区）4号棟301号室；令和3年7月入居（現在も入居中）

狩口住宅（垂水区）4号棟302号室；（入居実績なし）

◎募集に向けて、入居基準、条例等の変更はないか

・入居基準、条例等の変更はしていない

(2)「神戸市ひとり親世帯家賃補助制度」について

◎実績と課題、今後の展望

・実績

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度（9月末現在）
新規件数	51件	47件	35件	19件
継続件数	121件	149件	167件	176件
予算(補助費千円)	39,040	44,280	43,824	37,098
補助実績(千円)	26,362	30,740	32,746	33,143

- ・課題：ひとり親世帯の状況は様々であり、必ずしも要綱に沿った事例だけではない  
仕事や育児などに追われ、毎年必要な継続申請や補助金請求が期限どおりに実施することが難しいケースが多くみられる

(3)「高齢者向け家賃補助」について

◎実績と課題、今後の展望

・実績

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度（9月末現在）
平均入居率	88.0%	85.8%	82.5%	83.2%
予算額（千円）	64,420	61,344	62,063	56,776
補助実績	59,441	59,475	56,089	27,351

- ・課題：立地などが要因となり入居率の低下を招いている
- ・今後の課題：補助を実施しながら、広報の工夫をしながら取り組む

(4)「まちなか防災空き地事業」について

◎詳細と課題

- ・密集市街地まちなか防災空き地事業：災害時の一時避難や消火活動スペースを整備するため、老朽木造建築物の除去、空き地整備の費用を助成する
- ・3者協定＝土地所有者・神戸市・まち協一固定資産税非課税
- ・まち協より空き地・空き家の情報
- ・無償貸与—最低3年、国の補助
- ・管理費—まち協負担軽減策の検討

対象エリア：優先4地区（灘北西部、兵庫北部、長田南部、東垂水）

補助金額：9千円/㎡+30万円、上限150万円

※老朽建物を解体した跡地利用—解体費に対する補助（R5 上限額：28,000 円/m<sup>2</sup>）

(5) 「市営住宅全般」について

◎年代割合

- ・0～19：10.3% 20～34：7.5% 35～49：12.0% 50～64：18.5% 65～：51.7%
- 65 以上単身：42.5%

◎市営住宅の老朽化と建て替え（新築・建て増し）

- ・完全な新築（建て増し）は現在行っていない

◎市営住宅敷地にある遊具の取り扱い状況

- ・点検回数を年 2 回（6 月・12 月）実施

◎自治会としての機能は働いているのか（清掃、草刈り、会合等）

- ・市営住宅の共用部分や集会所を良好な状態に維持ができている意味で機能している自治会は、約 3 割程度である

◎市営住宅の住民からの苦情と要望で多いものは

- ・近隣の騒音やペット飼育などの迷惑行為
- ・施設等に関する修繕依頼
- ・減免など家賃に関すること

兵庫県尼崎市

(1) 「子育て世帯・新婚世帯の空き家改修費補助」について

◎空家件数の推移

- ・住宅数が世帯数を上回っているため空き家も増加している
- ・S45 年からの人口増加により長屋建てが増えた

◎特定空家

- ・市の体制強化—職員 4 人から 6 人へ
- ・NPO 法人空き家相談センターと協定により物件数に対して解決数が増えている

◎特定空家等の認定

- ・認定に対する考え方—軽微な管理不全であっても特定空家等と認定⇒空き家の状態と地域に迷惑をかけている事実を伝える（写真等）⇒早く対処するように促す⇒不安に感じている地域住民に対して「市が所有者と連絡を取っている」事実が重要
- ・課長決済で報告書の認定

◎特定空家等への措置

- ・措置—相続調査が未了でも代表相続人へ空き家の状況等を情報提供
- ・所有者等への支援—支援のメニューをそろえる⇒所有者と一緒に解決まで並走する

◎事業内容と募集現況、課題

○事業内容

①補助対象となる空き家

- ・築 5 年以上、空き家期間が 3 か月以上
- ・住宅の延べ面積が 80 m<sup>2</sup>以上

②補助対象となる人（世帯）

- ・18 歳未満の子がいる世帯

- ・ 婚姻 5 年以内で夫婦の年齢が 80 歳未満（新婚世帯）
  - ③補助対象工事
- ・ 補助対象住宅の機能回復または設備改善に必要な工事
  - ④補助金額
- ・ 補助対象工事費の 2 分の 1（上限 50 万円）
  - ⑤補助金額を加算する要件
- ・ 親世帯と同居【25 万円】  
申請者が親と同居し、住宅の延べ面積が 125 m<sup>2</sup>以上ある場合
- ・ 転入【10 万円】  
市街居住者が市内に転入する場合
- ・ 改修後の住宅の見学会【10 万円】  
見学会を実施し、かつ市の制度周知に協力する場合
- 募集現況
  - ・ 例年 10～20 件程度の問い合わせがある
  - ・ 制度周知においては、部署横断的にとりまとめて一覧にすること
  - ・ 宅地建物取引業協会など不動産の専門家団体との連携が重要である
- 課題
  - ・ 制度の周知拡大（特に市外）
  - ・ 中古住宅を安心して取引できる環境の整備
  - ・ 空き家所有者の意識改革
  - ・ 宅建事業者の意識改革

#### 4 委員感想等（別紙添付）

委員名 筒井紀夫 \_\_\_\_\_

## 1 視察の感想

- ・余剰地の少ない尼崎市は、空き家対策として有効活用を行うために職員を増やし、NPO 法人空き家センターと協定を結び解決に向けて取り組んでいる。
- ・まち協との連携により空き家物件の情報を取っている。
- ・地震後の防災意識が上がり、空き家跡地を防災のための避難所をまち協にゆだねている。
- ・固定資産税の減免措置を行っている。
- ・DIY については事業として活用は難しい
- ・ひとり親世帯補助については入居者が年々申し込みが少なくなっている。

## 2 視察の成果及び市政への反映等

- 特定空き家の認定は、課長決済で認定を行っているので、早めの事業を進めることができる。
- 空き家についてはまち協などの情報提供を促していくこと。
- 空き家の所有者への情報提供が最優先である。相続調査が未了であっても代表相続人へ情報提供を行うこと。
- NPO と連携して専門家への無料相談に繋げたり、所有者と一緒に解決まで並走することが大事である。

都城市議会議長 様

令和5年11月10日

榎木 智幸

## 建設委員会視察報告書

1, 委員会名 建設委員会

(神戸市)

2, 研修内容「入居者によるDIY可能な市営住宅募集について」

「神戸市ひとり親世帯家賃補助制度について」

「高齢者家賃補助について」

「まちなか防災空き地事業について」

3, 場所 神戸市役所 会議室

4, 日時 令和5年11月8日(水)

5, 研修の内容

「入居者によるDIY可能な市営住宅募集について」は入居者の高齢化が課題となっていることから常時募集となっている住宅の中からDIYのできる郊外の市営住宅で実施していた。募集が3戸と少なく1戸は入居者なしの状態を期待していたほどの効果はなかった様子だった。「神戸市ひとり親世帯家賃補助制度について」は、令和5年の実績が新規の方が19件・継続が176件・予算が37,098千円・補助実績が33,143千円となっていたがひとり親世帯の状況は市の要綱に沿うものばかりではなく申請等で間に合わない方もいるとのことでした。今後も柔軟に制度の見直しを行いながらひとり親世帯の家賃を補助し住宅に困窮しているひとり親世帯の負担を減らし子育てしやすい環境を支援していくとのこと、又、申請手続きで戸惑う方も多く簡素化やDXの導入を考えているとのことだった。「高齢者家賃補助について」は、高齢者が暮らしやすい賃貸住宅の促進と木造賃貸住宅の建て替えの促進でインナーシティーの整備を進めていた。インナーシティーの取り組みをさらに推進していき空き部屋のない環境に努力していくとのこと。「まちなか防災空き地事業について」神戸市では市営住宅の管理戸数が45,237戸あり内35,018戸に入居され、高齢化率が51.7%となっている、又改修更新時期が迫っており、平成12年度から10年ごとに「市営住宅マネジメント計画」の見直しを行いながら取り組んでいる。大規模化への整備で集約され余剰地の使い道が課題となっている。平成22年度からは全ての市営住宅を2つの指定管理者に任せており、家賃収納・入居、退去、各種申請にとどまらず、自主事業として高齢者も見守り活動などをお願いしていた。

## 6, 研修の成果及び市政への反映

「入居者による **DIY 可能な市営住宅募集について**」はなかなか良い発想と思ったが補助額が低いため思った通りの改装ができないと感じた。「**神戸市ひとり親世帯家賃補助制度について**」は、子どもたちの健全な育成とつながっておりひとり親の仕事や育てやすい環境に本市としてもさらに取り組んで行くべきと感じた。「**高齢者家賃補助について**」は、どこの市も同じく高齢化率が高くなっており、こうした民間の賃貸住宅の建て替えにも積極的に補助をして高齢者が住みやすい環境、住宅の確保が求められる。「**まちなか防災空き地事業について**」は、指定管理者をうまく利用して市営住宅内のコミュニティや福祉面での管理がなされていたことに驚いた、又集約された団地のあまった土地や集会場を民間に貸し出して収益を得ていることも感心した。高齢化で自治体の負担を軽減するため住民から共益費を一括でもらうことや外部委託など行っていたこともこれからの地域づくりの点で参考にしたい。

## (尼崎市)

- 1, 研修内容 「子育て世帯・新婚世帯の空き家改修費補助について」
- 2, 場所 尼崎市役所 会議室
- 3, 日時 令和5年11月9日(木)
- 4, 研修内容

「**子育て世帯・新婚世帯の空き家改修費補助について**」住宅政策課の方から説明を受けた。尼崎市は、人口45万人台高齢化率45.9%となり速いスピードで高齢化が進んでいる。狭い敷地での空き家が増えてきており空き地の少ない尼崎では空き家を壊して建て替えなどを行ってきている。特定空き家も毎年増えてきて来ていたが市の職員体制の強化とNPO法人との協定の締結を行い解消に向かった。特定空き家の解消は軽微な管理不全でも特定空き家として対応していること、できるだけ早く所有者に知らせることが特定空き家の解消に繋がってきた。子育てファミリーや新婚世帯については定住・転入を促進するための施策であり一年で4~5件の申し込み状況であった。まだまだ周知が足りないとのことで宅建事業者との連携を図っていく。公有地の有効活用では大震災の折できた長屋が多くありこれらを高層住宅に建て替えることで生まれる土地の有効活用を図っている。

## 5, 研修の成果及び市政への反映

本市では移住者対策にすでに取り組んでおり、子育て世代や新婚世帯の取り込みは本市の方ができていると感じた。しかし、特定空き家の認定の軽微な状況下での認定は関心した。決済も課長が一人で行っており、本市のように協議会の設置

はしておらず、迅速な対応が早急な解決に繋がっていることに本市でもまねてよいところだと感じた。

## 建設委員会視察報告書

進政会 中田 悟

令和5年11月 8日（水） 兵庫県神戸市

〃 11月 9日（木） 兵庫県尼崎市

**神戸市 14:00～15:30**

調査項目 入居者によるDIY可能な市営住宅募集について

神戸市ひとり親世帯家賃補助制度について

高齢者向け家賃補助について

まちなか防災空き地事業について

### ●都市局まちなか推進局説明「まちなか防災空き地事業について」

密集市街地まちなか防災事業は災害時の一時避難や消火活動スペースを整備するために、老朽木造建築物の除却や空地整備の費用を助成する事業となっている。対象エリアとして密集市街地の再生優先4地区を対象として事業を行っている。密集市街地の再生優先4地区の位置づけとして、平成23年に密集市街地再生方針をつくりその方針の中で優先的に執り行うエリアとして4地区をしてした。

対象事業者としては、まちづくり協議会などとなっているが、特徴的なことと

して三者協定となっていることが特徴的な取組となっている。土地所有者・神戸市・まちづくり協議会の三者で取組んでいる事業である。

流れとして、土地所有者の意向で空地にしても良いとの意向があれば、その空地のエリアの「まちづくり協議会（自治会）」などが空地の管理を了承すれば、神戸市が土地所有者との間で「無償使用貸借契約」を交わした後に、神戸市と地域団体との間で「管理協定」を交わして空地の管理をして頂く様にする。三者協定を交わすことで土地所有者の大きなメリットとしては、防災空地となっている期間、通常3年以上としているが協定を交わしている期間、その土地に対しては固定資産税や都市計画税が非課税の措置としている。

密集市街地の中の土地で、許可が下りず容易に建て替えが出来ない様な土地もあり、そうした土地についてこの事業の活用で土地に対して非課税の措置がメリットとなる。家屋が老朽空家として残っていると周辺への影響が大きくなる。火災が起きた場合などにも延焼防止の効果を考えると空地をなど土地所有者と地域相互に利点が生まれる事業である。

対象経費としては街なか防災空地の整備費を予算化して管理を行う自治会などが簡易の畑にしたりコンクリート施工などで雑草が生えなくするなど、管理がしやすい空地にして管理を行っていただいている。その金額については㎡単価9,000円に30万円をプラス、若しくは上限150万円どちらか安い方を

選択して頂いている。

実績として令和2年度は3カ所、令和3年度は5カ所で事業が行われている。

令和4年度は無かったが、今年度は5カ所の予定となっている。また、老朽化住宅の解体撤去については除却費用の補助を設けており、今年度は㎡単価で28,000円の補助金を予定している。老朽家屋を除却して自治会が空地管理の費用を利用して管理を行っている。

課題としては管理をしているまちづくり協議会などの負担軽減を行っていかねばならないと考えている。4地区において40カ所ほどの防災空地が出来ており、防災の観点からこのような空地を作っていく事は効果的なことであるが、一方で管理をする地域の方々にとって負担が増加していくので負担軽減策を考えていかなければならない。

防災空地の活用例として防災倉庫の設置をしている箇所がある。

#### ●建築住宅局・住宅管理課・住宅整備課説明

「入居者によるDIY可能な市営住宅募集について」

「市営住宅全般について」

入居者による市営住宅のDIYについての導入経緯・目的については多くの自治体で問題となっている高齢化が課題となっており、若年世代の入居を促進、

更に空き住戸の活用につなげていく事を目的として平成29年7月よりDIY可能住宅の入居募集を行っている。定時募集で申し込みの無かった住宅については常時募集の住宅として受付をしているが、常時募集を行っている住宅の中からDIY可能住宅として郊外地の高齢化及び空き住戸率の高い住宅を市で選定をして先着順により申し込みを受け付けている。募集戸数としては2つの地区の市営住宅において3住戸の募集を行っている。入居に関する基準や条令等の変更は行っておらず、内規規則的なもので対応している。現在、募集戸数3つに対して2戸が入居中である。

市営住宅全般で入居者世帯割合については神戸市においても高齢化率が高い状況にある。入居戸数は35,000戸でそのうちの半部が65歳を超えた年齢の方である。

事業の内容と現状・問題点について、事業に関して整備部門と管理部門に分けての説明をします。まず整備部門ですが市営住宅への対応や構造・製造面での課題を踏まえ、10年毎にマネジメント計画を策定して再編と改修を行っている。現在、令和3年度から令和12年度までの10年間のマネジメントにより事業計画を組んでいる。課題についてはマネジメント再編により余剰の土地が発生してくる。これをどの様に活用してくのが課題になってくる。

管理部門においては平成22年度より全ての市営住宅において指定管理者制度

を導入している。これは公募によるものです。契約期間は5年間である。神戸市内全体を大きく東部・西部の2地区に分けてそれぞれ違う業者による指定管理を行ってもらっている。指定管理業務の内容としては、家賃等の収納業務・入退去・各種申請に関する事や一般的な管理などにとどまらず、入居者の高齢者の見回りや団地内のコミュニティの活性化の支援なども担って頂く事をお願いしている。

管理部門の課題として指定管理者の業務水準の維持である。単なるビルメンテの維持にとどまらず集会所でのイベントや高齢者の見回りを行って頂くなど多種多様な業務がある。それに伴い要望や苦情があり対応する業者には一定の水準を保ちながら管理をして頂く事になる。

市営住宅の収支状況として、収納率について平成30年以降は高い収納率で98パーセントを超えている。収納率向上のために、いかに簡易に支払いが出来るかという事に重きを置いている。新規入居者へ口座振替の案内や既存入居者に口座振替への切り替えの案内を進めている。またコンビニでの支払いの導入も勧めている。

市営住宅の老朽化と建て替えについては、マネジメント計画によって再編を行っている。

再編は廃止であり、建て替えであり、改修を基本としている。完全な新築・建

増しというものについては現在行っていない。

土地の有効活用についての取組として、空き区画については駐車場の用途について画策しており、介護が必要な家族の方の駐車場としての利活用を考えている。市営住宅に入居していないが、近くで介護事業を行っている方への駐車場の利用として一般介護という枠で利用を勧めている。

また、集会所について空きがある場合にコミュニティカフェの名称で様々なイベントを行っている。

指定管理者が独自で行っているものとして、健康体操や園芸セラピー・笑いヨガなど高齢者から喜ばれている。

また、神戸市が企画しているものとしてスマートフォンの使い方教室などを行っている。

市営住宅の役割を休止している集会所については管理運営をして頂く事業者を募集している。

敷地内の遊具の取り扱い状況・点検状況については、年間2回の点検を行っている。

市営住宅の住民からの苦情で多いものは何かとの事であるが、迷惑行為に関する苦情として近隣からの騒音についての苦情が多い。

市営住宅ではペットの飼育は禁止しているが、ペットを飼育している住人がお

り苦情が来ている。

他、施設に関する修繕の依頼や家賃の減免に関する相談の連絡がある。

自治会としての機能については、清掃・草刈り・会合については、高齢化により集会場を良好な状況で運営が出来ているのは全体の3割程度である。

高齢化や自治会の消滅により共用部分の維持管理が行き届かなくなっている。

この様な箇所については共益費の一括徴取を行っている。市が徴収した共益費で指定管理者が代わりに発注して草刈りなどを行っている。

#### ●政策課・建築住宅局説明

「神戸市ひとり親世帯家賃補助制度について」

「高齢者向け家賃補助について」

概要として一人親世帯の方がより良い住まいに引越しをされた際に家賃の補助を行う対応になっている。補助制度の補助額としては月に15,000円最大補助される。また家賃債務保証料等の補助についても最大6万円の補助が出来るよう対応している。補助機関については6年間の期間としている。子供の年齢が高校生までの年齢としている。

交付時期についてはまとめて交付しており、4月から7月分については8月にまとめて交付して年間に8月・12月・4月の3回の交付を行っている。

補助の対象要件としてはまずひとり親世帯であることを確認して、その中でも困窮しておられる方について補助制度を使って頂きたいとの趣旨で世帯全員の所得の合計額が市営住宅の収入基準で政令月収15万8千円以下であることを確認している。申請時の住所については神戸市内に居住しているか、または勤務しておられる方が補助制度を受けられる。

住宅政策としてよい環境の住宅に住まわれ事を考えており25㎡以上で新耐震基準を満たしている住宅への入居を勧めている。

要件づけをさせて頂いて、公営住宅の抽選に落選された方を対象としている。

また、申請前の住居が市営住宅以外の方が対象となる。

制度創設の背景として住宅確保要配慮者として一人親世帯・高齢者・外国籍・障がい者の方など、自身で住宅を探せない方のために平成23年に居住支援協議会を立ち上げて検討している。平成25年に住宅困窮者の調査を行われてアンケートの結果ひとり親世帯の方の困窮度が高いことが解り、ひとり親世帯への補助を行う事が検討されてきた。

平成29年に補助する事が決定された。

補助の実績としては2020年度の申込は51件、2021年度が47件、2022年度が35件、2023年度は現在19件の申込となっている。

継続の年数は最大6年間の補助を受ける事が出来る。

制度の課題としては、困窮世帯の状況が様々であること。DV被害者などの緊急を要する方などの対応もあり福祉部局との連携をしているが判断の難しいこともある。

高齢者向け家賃補助の概要としては、高齢者が暮らしやすいように配慮された民間賃貸住宅の供給を促進していく事、木造賃貸住宅の建て替え促進の2つの目的がある。この2つの目的を達成するために昭和63年より事業を開始している。神戸市インナーシティ高齢者特別賃貸住宅無利子融資制度の枠組みで行っている制度である。

家賃補助制度の資格としては満60歳以上の方を対象としている。夫婦の場合は申込者が満60歳以上で配偶者が50歳以上であれば対象となる。

住宅に困窮しており引越しを希望している方、自立して炊事などが出来る健康な方などのチェックをしている。

入居者の負担額としてはそれぞれの収入に応じて変わってくる。月31,800円～89,000円の間で状況に応じて変わってくる。

他に共益費の支出や敷金などがある。

家賃補助金については神戸市が定める算定方式で確定した補助額を家主さんへ神戸市が直接支払う事になっている。

また。高齢住宅への入居を希望される方で、入居待ちの方へ「空家待ち登録」

をする制度もある。

## 視察の感想と市政への反映

「まちなか防災空き地事業について」は住宅密集地において災害時の一時避難や消火活動スペースを整備するために朗k十木造建造物の除却や空地整備の費用を助成する事業との事だった。地域の実情を把握しているまちづくり協議会などの自治会と土地所有者に行政が加わった三者協定が結ばれて、「無償使用賃貸契約」を交わして防災空地の活用が行われている。土地所有者のメリットとして防災空地となっている期間は固定資産税や都市計画税が非課税となる措置が行われる。地域の住民にとって防災空地が存在する事により防災に対する意識が日常より高まるのではないかと思った。また、災害時を想定した防災訓練を通じて防災空地の必要性も住民の理解が深まると思う。

本市においても住宅密集地が存在している地域があり、危機管理課を中心として防災時を想定した該当地域への働きかけの政策も必要ではないかと思う。

「入居者によるD I Y可能な市営住宅募集について」は多くの自治体で問題となっている入居者の高齢化が課題となっており、若年世代の入居を促進させて空き住戸の活用につなげていく事を目的として平成29年7月よりDIY可能住

宅の入居募集を行っているとの事だった。

D I Y可能住宅は常時入居募集となっている住宅で郊外地の高齢化及び空き住戸の多い住宅を対象住宅として選定をして募集を行っている。現在2地区において3戸の募集を行っており、そのうち2戸が入居中との事だった。

感想として募集戸数については3戸と少ない状況で、モデルとしての取組なのではないかと思った。他の自治体でも市営住宅をD I Y可能な施策をおこなっているところもある。本市においても空き戸数の多い郊外の住宅での入居者によるD I Y可能住宅をモデル事業として指定して空戸解消に繋げる施策も必要ではないかと思った。

市営住宅全般ではやはり高齢化率が高い状況で、10年間のマネジメント計画を策定して再編と改修を行っているとの事だった。指定管理者制度を導入して家賃収納業務・入退去・各種申請に関することを担っている。加えて入居者の高齢者の見回りや団地内のコミュニティの活性化の支援も担っているとの事だった。本市でも以前、指定管理者制度の導入について議会に問われたことがあったが、採用が見送られている。今後の市営住宅の施策として指定管理者制度を導入も考えていく必要があるのではないかと思った。

「神戸市ひとり親世帯家賃補助制度について」は概要として一人親世帯の方が

より良い住まいに引越しをされた際に家賃の補助を行う対応になっている。制度創設の背景として平成 25 年に住宅困窮者の調査が行われアンケート調査の結果、ひとり親世帯の方の困窮度が高いことが解り補助を行う事が平成 29 年に決定された。

現在、本市でもひとり親世帯は増加しており物価高騰なども加わって困窮されている方が多い状況だと思う。毎月必ず支出しなければならない家賃の補助はひとり親世帯の収入の低い方にとっては効果的ではないかと思った。

「高齢者向け家賃補助について」は高齢者が暮らしやすいように配慮された民間賃貸住宅の供給を促進していく事、木造賃貸住宅の建て替え促進の 2 つの目的がありこの 2 つの目的を達成するために昭和 63 年より事業を開始しているとのことである。60 歳以上を対象として補助が行われるが家賃については補助金が市より家主へ直接支払われる仕組みとなっていることは良いと思った。

本市との住宅事情が少し違う点もあり、一つの手法として高齢者向けの住宅政策を検討していく中に取り入れても良いのではないかと思う。

## 建設委員会行政視察報告書

会派公明 佐藤紀子

(神戸市)

### 1 視察の感想

神戸市は、世界有数の港と、六甲山系を中心とした美しい自然、そして東西に広がる街並み等、魅力にあふれた都市である。東西 36.1 km、南北 29.7 km、面積約 550 km<sup>2</sup>に及ぶ市域は、六甲山系により南北に二分され、瀬戸内に広がる既成市街地と内陸部に続く西北神地域からなっている。既成市街地は、大阪湾に面した臨海部は、港湾・工業地帯、中央部は、住・商・工の複合地帯、山麓部は、住居地帯を構成しており、三層構造を形成し、市人口の約 4 割の人が生活している。

#### (入居者による DIY 可能な市営住宅募集について)

この制度を導入した経緯は、市営住宅の入居者の高齢化が課題となっていることから、若年世帯の入居を促進し、空住戸の活用につなげていくことを目的とし、平成 29 年 7 月から募集を始めた。

#### (神戸市ひとり親世帯家賃補助制度について)

課題としては、ひとり親世帯の状況は、様々であるため、要綱に定める原則に沿った事例ばかりではないので、イレギュラーな判断が求められる場合が多いとのことだった。また、ひとり親世帯は、仕事や育児などに追われるため、毎年必要な継続申請や補助金請求の申請が期限通り実施することが難しいケースも多くみられる。このようなことから必要に応じて柔軟に制度見直しを行いながら、ひとり親世帯が健全な子育てができるよう、継続的に支援していく。

#### (高齢者向け家賃補助について)

高齢者が暮らしやすいよう配慮された賃貸住宅の供給の促進と、木造住宅の建替促進による住環境整備のための制度であるが、立地などが要因となり、近年は、入居率の低下を招いていると考えられている。

#### (まちなか防災空き地事業について)

災害時の一時避難や消火活動スペースを整備するため、老朽木造建築物の除去、空地整備の費用を補助する事業である。対象エリアは、密集市街地再生優先 4 地区で、対象事業者は、まちづくり協議会等である。補助金額は、9 千円/m<sup>2</sup>+30 万円、上限 150 万円となっていて、実績としては、令和 2~4 年度まで 8 か所、令和 5 年度は 5 か所予定されている。課題としては、管理面におけるまちづくり協議会等の負担軽減策の検討があげられている。

### 2 視察の成果及び本市への反映等

神戸市では、改修・更新期を迎える大量の市営住宅への対応や構造や設備面での課題を踏まえ、10 年ごとにマネジメント計画を策定し、市営住宅の再編と回収に取り組んでいる。

本市でも市営住宅の空室等の課題があり、若年世帯に向けた転活用等、神戸市の取り組みは、学ぶべき点が多く、大変有意義であった。

## (尼崎市)

### 1 視察の感想

尼崎市は、兵庫県の南東部に位置する市で、大阪府の自治体を除いて大阪市に隣接する唯一の自治体である。神戸市、姫路市、西宮市に次いで兵庫県下第4位の規模の人口を有しており、2018年には、大阪市からの近さや再開発の影響もあって9年ぶりに人口増加に転じた。臨海部及び名神高速道路・JR西日本福知山線沿いの工業地域、阪神尼崎駅・JR尼崎駅周辺の商業地域の他は、住宅地が大半を占め、兵庫県の自治体のうち、人口密度が最も高く、大阪のベッドタウン（住宅都市）と工業都市の両面の性格を合わせもつ都市である。

#### (子育て世帯・新婚世帯向け空き家改修補助について)

##### ○ 尼崎市の人口動態と高齢化率について

尼崎市の総人口は、昭和45年の55.4万人でピークを迎えた後、長期にわたり、減少傾向にあったが、平成22年以降は、45万人台を維持している。年齢区分では、全国的な傾向と同様、65歳未満の人口が減少、65歳以上の人口が増加し、少子・高齢化が進行している。

##### ○ 空き家件数の推移……住宅・土地統計調査

平成30年住宅・土地統計調査によると、市内の空き家数は、約37,280戸、このうち賃貸用や分譲用などの不動産市場で流通していない空き家は、12,230戸であり、このうち3,810戸（約31%）が「腐朽・破損あり」となっている。

##### ○ 制度導入の経緯、目的、効果（これまでの実績、成功事例）

制度導入の経緯としては、空き家の増加を抑制するために空き家の利活用が重要であること、バランスの取れた人口の年齢構成を築くために子育てファミリー世帯の転出超過の解消が重要であることの二つの課題解消のため、平成30年7月、「子育てファミリー世帯及び新婚世帯向け空き家改修費補助」を開始した。実績としては、令和元年度～令和5年度(R5.10.26時点)までに計22件がこの制度を活用している。（年度平均4～5件）

補助金額は、補助対象工事の2分の1（上限50万円）で、補助金額を加算する場合もあるとのことだった。募集現況としては、例年10件～20件程度の問い合わせがある。

課題としては、①制度の周知拡大（特に市外へ）、②中古住宅を安心して取引できる環境の整備、③空き家所有の意識改革、④宅建事業者の意識改革等が挙げられている。

##### ○ その他の子育て世帯への支援策について

・産婦健診の費用助成、産前産後家庭へのホームヘルパー派遣 ・公立保育所における医療的ケア児の新たな受け入れ ・法人保育施設への保育支援者配置補助等

### 2 視察の成果及び本市への反映等

本市同様、尼崎市においても空き家の問題が発生している。尼崎市では、年間100～200件ほど、空き家の所有者への助言を行っている。住宅政策課のお話を伺うと、建物のライフサイクルに応じた空き家対策に取り組まれていて、早めの空き家対策を市民に進めているとのこと、とても興味深かった。とりわけ、職員の方が熱心に空き家対策に取り組んでいる姿勢に感心した。尼崎市の様々な空き家対策を本市に紹介したい。

建設委員会行政視察報告書（感想等）  
※委員ごとに作成し報告書に添付

委員名 川内 賢幸

1 視察の感想

◎神戸市「入居者による DIY 可能な市営住宅」「密集市街地まちなか防災空地事業」「ひとり親・高齢者向け家賃補助」

まず「入居者による DIY 可能な市営住宅」では、市営住宅の利用率を向上させること、高齢者が多い市営住宅に若者を呼び込むことなどを目的にしている事業であり、面白い取り組みではあるが、DIY 可能な個数は 3 戸と少なく、また、郊外で人気が高く高齢化率の高い住宅を選定しているため事業としての効果は低いと感じた。

また、3 戸しかなくとも関わらず 1 戸が募集中になっており事業としては試験的な色合いが強かった。背景に、市営住宅以外に、UR や民間の施設もあり住宅需要が複数選べることも背景にあるようだったが、事業を継続するだけの必要性を感じることができず、可能性がある事業だけにもったいなく感じた。

次に、「密集市街地まちなか防災空地事業」では、災害時の一次避難や消火活動スペースを整備するため、老朽木造建築物の除却、空地整備の費用を助成する事業であった。事業は「土地所有者」「神戸市」「まちづくり協議会など」との 3 者協定になっており、土地所有者と市で無償年間契約を締結して、まちづくり協議会などと管理協定を結び整備費を補助する取組を行っていた。

この事業の利点は、防災はもちろんのこと、老朽化した住宅を解体することで景観や安全面でもプラスがある点である。空地の整備利用には 9 千円/m<sup>2</sup>+30 万円（上限 150 万）の補助金が有り、空き家を解体するのであれば、28000 円/m<sup>2</sup>の補助金も設けられており、所有者にとっては有益な事業であった。

一方で、所有者の権限を放棄するものではないため、所有者が望めば、返還をせざるをえないため、3 者協定の連携が重要である。現在までの整備件数は 84 件。うち継続している件数は 60 件程度になっている。

次に「ひとり親・高齢者向け家賃補助」については、ひとり親世帯（生活扶助、住宅確保給付金を受けていないこと）に最大 1.5 万/世帯の家賃補助を行うものであり、差し引き補助にはなるが、債務保証料も最大 6 万/6 年設けられる制度であった。3 年間の平均申請数は 44 件であり、それに伴い事業継続件数は 170 件程度に年々増加している点から需要がうかがえる。この事業は、ひとり親世帯への困窮状況把握調査が元になっていることから、正に当事者が望んでいることを事業化した結果が数字に現れている。

また、高齢者向け家賃補助事業については、インナーシティいわゆる低所得者層の住環境整備のため行われている事業で、14 団地が設定されており平均入居率は 83.2%とのことであった。

しかしながら、人気物件がある中で、不人気物件もあり公共交通が乏しいエリア、周辺の家賃相場が変わらない物件など物件などもあり、改善の余地はあるように感じた。

#### ◎子育て世帯・新婚世帯の空家改修費補助について（尼崎市）

この事業は、人口減少と若年層の転出超過の解消を目的とした事業であり、年平均4件から5件の実績があった。募集の際の問い合わせ件数は、例年10件から20件あるとのこと。事業の中身は、築5年以上かつ空き家期間3ヶ月以上、住宅面積が80平米以上の空き家を対象として、工事費の2分の1（上限50万円）を補助するものである。

また、加算要件も付しており、親世帯と同居で25万円、市外からの転入10万円、改修後の見学会10万円と充実しており、事業に対する市の姿勢が見て取れた。

この他、関連事業として増加する空家に速やかに対処するため、定めているガイドラインに当てはまる空き家については、軽微な管理不全であっても特定空家等として対応しており、認定フローも「要望」→「現地調査」→「報告書の決済にて認定（課長決）」と非常にスピード感のある対応をしていた。

#### 2 視察の成果及び本市議会への反映等

本市は3426戸のうち466戸を政策空き家としており、差し引き2960戸が居住できる市営住宅。そのうち、769戸が空き家のため空家率は26%となっている。

こういった背景から、市営住宅のDIYは有効な手立ての一つと考えられ、市営住宅の統廃合や大規模改修などと合わせて、取り組めるものだと考える。SNSや動画配信などを通じて、団地のDIYを発信する配信者もあり、その再生回数やメディアでの注目を考えると事業化してもいいのではと思う。

「密集市街地まちなか防災空地事業」については、空き家の解体や放置空地の解消と地域コミュニティの確率や安心・安全なまちづくりにつながる事業であり、所有者の同意が得られれば、管理者としてまちづくり協議会や自治会を選定でき、市が管理補助金を出すことで所有者にとっても助かる事業だと考える。

本市で導入する場合、財源をどうするか、対象地域をどうするかなど山積する課題はあるが、市が確認している空き家所有者について、先の議会において所有者不明物件はないとの答弁があったことから、事業化の場合でも所有者と連絡がつきやすく交渉に入れる利点もある。15地区の居住誘導区域から始めれば、空き家解体費補助はすでに事業化されているため、管理補助金予算の算定だけで事業化できる点は本市でも導入できる可能性はある。

「ひとり親・高齢者向け家賃補助」については、神戸市では困窮世帯状況調査を元に事業化されているだけあって、必要な対象者に支援が届く制度となっていた。

本市でも同様の事業を構築するとなれば、やはり実態調査を行い検討する必要がある。都城市では平成29年データになるが、母子・父子世帯あわせて2412世帯いることがわかっている。まずは、これらの世帯に調査を行いニーズを把握すべきであると考ええる。

高齢者向け家賃補助については、まちの作りから本市の実態と乖離している部分がある

ため、事業としてはそぐわないと感じた。高齢者向けには家賃補助よりも、高齢者向けの市営住宅整備・改修や公共交通の充実などを図る方がより効果的と考える。

尼崎市の「子育て世帯・新婚世帯の空家改修費補助について」は、増え続ける空家解消と居住物件の確保が求められる立地、地域性が事業構築に繋がっていた。尼崎市は、人口45万人に対して市の面積が50平方キロと狭く、本市の16万人653平方キロとは大きな差がある。人口密度も尼崎市9,065人/km<sup>2</sup>、都城市245.9人/km<sup>2</sup>となっており36倍の差がある。

このような実情から、尼崎市では空き家を放置することは居住者の減少に繋がり、限られた宅地を有効活用するために特定空家等の速やかな認定や、今回視察した空家をターゲットにした事業の充実を図っていることがわかった。

一方本市では、新築を建てる土地は豊富にあり、その観点から空家は放置されている現状がある。令和4年度から議員立法による空家等の適正管理条例を施行しているが、少子高齢化の中で空き家は増え続けている現状がある。本市では、本年度から移住定住支援金に多額の予算を投じており、その影響で物件探しが加熱している状況もある。そういった観点から、子育て世代をターゲットに空き家の解消に繋げているこの事業は本市でも一定の需要が見込めると考える。

本市では、市が把握している問題のある空家で所有者不明のものはないと、委員会で答弁していることから、所有者と連携を図ることで有効な活用が見込める。

一方で、空家の管理という点で考えると、本市は空き家の解体補助を立地適正化計画による居住誘導地域に限定していることから、区域外に空家が目立ち、環境や景観に悪影響を及ぼしているケースも有る。尼崎市とは違う視点にはなるが、所有者に対する空き家の適正管理のため、特定空家等の速やかな認定や活用支援策は本市でも前向きに取り組んでいくべきである。

## 建設委員会行政視察報告書（感想等）

委員名 令和創生 楠見 千穂子

---

令和5年11月8日・神戸市議会

- ① 入居者によるDIY可能な市営住宅募集について
- ② 神戸市ひとり親世帯家賃補助制度について
- ③ 高齢者向け家賃補助について
- ④ まちなか防災空き地事業について

令和5年11月9日・尼崎市議会

- ・子育て世帯・新婚世帯の空き家改修費補助について

### 1 視察の感想

神戸市150万人、尼崎市45万人の空き家対策事業では、まず都城市の15万人では、土地の値段が違うため神戸市のような空き家対策は難しいと思われる。

土地の高い地域では、相続人もある程度の価格で売買ができるが、中山間地域では、土地の価格よりも遺産相続に対する請求金額が土地の値段よりも高い場合がある。

また、土地は逃げないのだから名義変更にお金をかけるよりもそのままにしておいても迷惑にはならないし、山になれば固定資産税はかからない等、名義が変わらず曾祖父の名義の土地も珍しくない。

遺産相続人は増えるばかりである。人口が多くても少なくても空き家問題は難しい問題があることがわかった。

### 2 視察の成果及び本市議会への反映等

市独自の子育て支援策を考えるべきであるが、高齢者にも見える政策を実施していかなければならないと思う。

空き住宅や入居に人気のない住宅は、神戸市のように入居者によるDIY可能な市営住宅募集等の目的外使用のように、大学生の入居に対しても拡大してもらいたいと思う。

また、入居の少ない住宅に対しては、更地にして不要であれば転売や、駐車場にして駐車料金をいただく、災害時は避難所として使用する等空き地としても有効活用することも大切である。

また、以前のように行政に頼らない自治公民館は現在では無理です。住環境、まちづくりに重点を置き、公民館に寄り添う市役所であってほしいと思う。

「市道の草刈りは市がすべき」以前はこのような声はなかった。自分たちの地域は自分たちでやる!!しかし、今は違う。平気で「市道の草刈りは市がすべき」との意見が出るようになった。

リサイクル館の整理整頓も無償ボランティアはいない。現在はすべて有償ボランティアで公民館は成り立っています。

少子高齢化で市独自の子育て支援策を考えるべきであるが、今後高齢者になっていく人は肩身が狭いと思わないような施策を実施していきたいと思います。