決算特別委員会（第２分科会）記録

１．会議の日時	令和８年９月29日（火）午前10時０分～午後３時56分
２．会議の場所	第４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７年度神戸市一般会計歳入歳出決算（関係分）

２．決算第８号　　令和７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	前　田　あきら			
副主査	平　野　達　司	宮　田　公　子		
分科員	原　　直　樹	坂　口　有希子	川　口　まさる	ながさわ　淳一
	山本　のりかず	や　の　こうじ	うえなか美貴子	大　野　陽　平
	朝　倉　えつ子	住本　かずのり	あわはら　富夫	松　本　のり子
	欠川　内　清　尚	平　井　真千子	堂　下　豊　史	壬　生　　潤
委員長	吉　田　健　吾			

議　　事

（午前10時０分開会）

○**主査**（前田あきら）　おはようございます。

ただいまから決算特別委員会第２分科会を開会いたします。

（建築住宅局）

○**主査**（前田あきら）　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。

当局におかれましては、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。

○**増田建築住宅局長**　建築住宅局です。おはようございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○**主査**（前田あきら）　着席されたままで結構です。

○**増田建築住宅局長**　ありがとうございます。

建築住宅局の令和７年度決算について御説明いたします。

お手元の令和７年度決算説明書の１ページを御覧ください。

令和７年度建築住宅局決算の概要です。

令和７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促進し、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、周辺に悪影響を及ぼす空家空地対策の徹底及び空家空地の活用促進、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として、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、豊かな住まいづくりの推進、居住の安定の確保を図り、住み心地のよいまちの実現に取り組みました。

（1）豊かな住まいづくりの推進では、①子育てしやすい住環境の確保として、若年夫婦・子育て世帯の住み替えに対する補助等に、②住宅ストックの流通促進・質の向上として、良質でちょうどいい住宅の供給等に、③分譲マンションの適正管理の促進として、管理組合への適正管理に向けた支援、助言、指導等に、④住まいの総合窓口における支援として、住まいの安心支援センター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、①総合的な支援の推進として、居住支援協議会の運営等に、②住宅確保要配慮者への支援として、セーフティーネット住宅の登録促進等に、③家主への支援として、相談窓口の運営等に取り組みました。

２．市営住宅のマネジメント推進及び適正管理です。

市営住宅マネジメント計画に基づき、良好な市営住宅のストックの形成・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解決のため、（1）マネジメントの推進、（2）適正管理及び有効活用に取り組みました。

２ページに参りまして、３．空家空地対策の推進です。

神戸市空家等対策計画に基づき、人口減少に伴い増加傾向にある空き家・空き地について、総合的な対策を実施しました。

（1）所有者への意識啓発、（2）活用促進の取組では、空き家等活用相談窓口、空き家おこし協力隊による所有者支援と活用への後押し等に、（3）適正管理の取組では、周辺に悪影響を及ぼす

空き家等所有者への指導等に取り組みました。

４．耐震化の推進です。

神戸市耐震改修促進計画に基づき、将来の地震に備えて住宅等の耐震化を促進するため、住宅建築物の耐震化に対する補助・普及啓発等に取り組みました。

５．市有建築物の整備及び維持保全です。

市有建築物を適切に整備し、カーボンニュートラルの推進を図るとともに、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・保全に取り組みました。

３ページ及び４ページを御覧ください。

令和７年度歳入歳出決算総括表です。

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、一般会計について御説明します。

５ページ及び６ページを御覧ください。

令和７年度一般会計歳入歳出決算額一覧表です。

以下、金額は1,000円以下を切り捨て、万円単位で御説明します。

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23億1,395万円に対し、決算額は18億9,460万円、予算現額に対して４億1,935万円の減となります。

６ページ、歳出につきましては、予算現額49億2,999万円に対し、決算額は43億4,214万円、翌年度繰越額は8,503万円、不用額は５億281万円となります。

７ページから14ページに歳入歳出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いて御説明します。

15ページ及び16ページを御覧ください。

令和７年度市営住宅事業費歳入歳出決算額一覧表です。

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334億4,526万円に対し、決算額は271億6,467万円、予算現額に対して62億8,058万円の減となります。

16ページ、歳出につきましては、予算現額334億4,526万円に対し、決算額は253億1,463万円、翌年度繰越額は59億6,933万円、不用額は21億6,129万円となります。

17ページから26ページに歳入歳出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７年度決算について御説明しました。何とぞよろしく御審議のほどお願いいたします。

○**主査**（前田あきら）　当局の説明は終わりました。

引き続いて、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、当局におかれまし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、特に申し添えておきます。

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

それでは、坂口委員、発言席へどうぞ。

○**分科員**（坂口有希子）　おはようございます。公明党の坂口有希子でございます。大きく３問、一問一答で行ってまいりますので、よろしくお願いいたします。

まず１点目でございますが、マンション管理状況届出制度についてお伺いいたします。

本市では、令和８年７月から、マンション管理状況の届出が義務化されました。マンションの管理不全は、周辺の住環境や地域の安全にも影響することから、行政が早期に実態を把握し、必要な対応につなげることが重要です。今回の届出義務化は、そのための実態把握を進める上で大きな前進であると評価しております。

一方で、７月末時点の届出率は、管理組合ベースで約４割と伺っています。制度開始からまだ間もないところではございますが、現在の届出状況をどのように評価しているのか。また、運用する中で見えてきた課題についてお伺いいたします。

○**増田建築住宅局長**　マンションの管理状況の届出につきましては、任意制度で運用しておりました2025年度末の時点での届出率というのは、管理組合ベースで26％でした。義務化開始から１か月経過した７月末時点で、先ほども御質問にもございましたけれども、43％です。８月末の時点では47％の届出を受理しております。

制度開始直後の初期段階としては、多くの管理組合に御協力をいただいているというふうに受け止めておりますけれども、一方で、まだ半数以上のマンションから届出がされていないという状況ですので、引き続き周知なりサポートが必要であるというふうに認識をしております。

この運用の中で見えてきた状況や課題ですけれども、順調に届けていただいた管理組合がある一方で、インターネットによる届出フォームの入力方法が分からないといった、デジタル関係の操作に関することですとか、長期修繕計画の有無とか、過去の修繕履歴について、どこの資料のどこを確認すればいいか分からないといったような、届出作成に当たってのハードルがあるといった声を一部で聞いております。

こういった課題に対しましては、すまいるネットで相談対応していることに加えまして、各区役所等でマンション届出相談会というのを開催いたしまして、マンション管理士などの専門家が対面で、届出書の記載方法ですとか、管理組合の書類確認といったことをサポートする、そういった支援を実施しております。

また、さらに想定される課題といたしましては、管理組合が実質的に機能していない、いわゆる高経年マンションですとか、あと高齢化等によりまして管理体制が弱体化しているマンションが未届けであった場合にどういったアプローチをするのかといったことが課題かというふうに考えております。

今後は、未届けとなっている管理組合宛てにダイレクトメール等によりまして、制度周知を行うとともに、すまいるネットの窓口、また、各区役所での届出相談会の継続によりまして、届出の支援に取り組んでいきたいというふうに思っております。また、ホームページ等でも、こういった今分かっております課題を踏まえた分かりやすい届出作成等の情報発信を行うとともに、未届けの管理組合に対してのアプローチを強化して、届出数の向上を図ってまいりたいというふうに考えております。

以上です。

○**分科員**（坂口有希子）　ありがとうございます。43％から47％に若干微増しているということなんですけれども、先ほどの御説明にもありましたとおり、未届出マンションには、管理機能が機能していないケースだけでなく、認知不十分とか、また届出手続の負担感などから届出に至ってないケースもあるのではないかと考えます。私も実際、この届出に関しまして、数件御相談いただきまして、すまいるネットのほうにつなげさせていただいて、解決したというのもあるんですけれども、まだまだ半数がまだ届出されておりませんので、そういったケースがたくさんあるの

ではないかと思います。また、そうしたマンションの中には、管理上の課題を抱えているケースもあるのではないでしょうか。

再質問なんですけれども、令和８年３月議会では、未届出マンションに対するプッシュ型支援に取り組むとの御答弁がありましたが、今後、市としてどのように働きかけ、実態把握を進めていかれるのかお伺いいたします。

○**福本建築住宅局課長**　未届けマンションにつきましては、届出義務化の開始から２か月が経過いたしました本年９月下旬に、届出促進の一環といたしまして、管理組合に対し届出を促すダイレクトメールを送付したところでございます。

委員御指摘のとおり、未届けのマンションにつきましては、単に管理組合が機能していないケースだけではなく、届出に必要な書類確認の手間、また、あるいはデジタル操作の負担感などから手つかずのままになっているケースが多く含まれているのではないかなというふうに認識しております。

また、こうしたマンションの中には、将来的に管理不全化するリスク、そして、行政による支援を必要とする課題、こういったものが潜んでいる可能性が高いのではないかというふうに考えてございます。

そのため、すまいるネットの相談窓口や、先ほども局長が御答弁いたしましたけれども、各区で開催しております届出相談会、こういったところで引き続き管理組合に寄り添った丁寧な支援というのを行ってまいりたいというふうに考えてございます。

また、それでも届出がなされないマンションに対しましては、プッシュ型の支援といたしまして、順次、現地へ直接訪問する予定をしてございます。この直接訪問の際には、単に届出を促すということだけではなくて、管理に関するお困り事などを可能な限りヒアリングいたしまして、すまいるネットの相談窓口など管理状況に応じた支援へつなげてまいりたいというふうに思っております。また、訪問に合わせまして、外観上の目視確認を実施いたしまして、いわゆるハード面における管理状況や劣化状況、こういったところを把握してまいりたいというふうに考えておるところでございます。

以上です。

○**分科員**（坂口有希子）　ありがとうございます。直接訪問されて、ハード面のほうもチェックしてくださるということですので、未届けのマンションのほうがやはり状況が把握できない分、本当に危険性も含まれているかもしれませんので、しっかりとまたプッシュ型支援で届出がしていただけるようによろしくお願いいたします。

また、マンションは私有財産であり、本来は区分所有者や管理組合が主体となって適正に管理していくことが基本であると考えます。その上で、今回の届出制度によって収集された情報を、マンション管理の実態把握や、今後の施策立案にどのように活用されていくのかが重要ではないでしょうか。

そこで、本市は、これらの情報を今後どのように分析し、実態把握や施策検討にどう活用されるのかお伺いいたします。

○**増田建築住宅局長**　委員御指摘のとおりでして、マンションの適正な維持管理は、やはり区分所有者ですとか管理組合が主体となって行うということが基本であるというふうには考えておりますけれども、良好な居住環境の形成ですとか市街地環境の向上のためには、この届出情報の分析によりまして実態を把握して、施策の立案に活用することで、マンションの管理不全を未然に防

ぐということが大変重要であるというふうに認識をしております。

まずは、届出内容を踏まえまして、各マンションの具体的な課題に即した支援に着実に取り組んでいく必要があるというふうに考えております。

これまで実施してきましたすまいるネットの相談窓口や、セミナー等でのいろいろな情報提供ですとか、また、専門家の派遣制度やいろいろな補助制度もございますので、そういった支援を実施いたしまして、管理組合の自主的な取組を促していきたいというふうに思っております。

加えまして、管理組合が機能していないとか、管理規約がないといったマンションにつきましては、マンション管理士等の専門家と連携をいたしまして、これも先ほど申し上げておりますけれども、プッシュ型で個別アプローチを行いまして、管理組合の組織の立ち上げですとか、合意形成のサポートなど、一歩踏み込んだ支援をしていきたいというふうに考えております。

今後は、これら個別の支援と並行いたしまして、収集した届出情報から、市内マンション全体の管理状況の傾向ですとか特徴、また、課題といったものについて分析を進めまして、市内のマンションが直面する可能性の高い課題ですとか、管理組合からの支援ニーズというのを的確に捉えまして、今後の効果的な施策の検討というのを進めてまいりたいというふうに考えております。

以上です。

○**分科員**（坂口有希子）　効果的な施策を進めていかれるということでございますので、ぜひよろしくお願いいたします。

それでは、２点目の質問に参ります。高齢者の住宅確保についてお伺いいたします。

我が会派では、これまでも住宅確保要配慮者、とりわけ単身高齢者の住まいの確保について取り上げてまいりました。高齢化の進展により、単身高齢世帯が増加する中、民間賃貸住宅では、保証人の問題や孤独死、緊急時対応への不安などから、高齢者の入居をためらうケースが依然としてあります。

本市では、セーフティネット住宅の登録促進や住み替え支援に取り組まれておりますが、今後は、入居支援に加え、安心して入居できる住宅ストックの確保も重要であると考えます。

本市は、現在のセーフティネット住宅の供給状況をどのように評価しているのか。また、既存住宅や空き家の活用も含め、今後どのように住宅ストックの確保を進めていかれるのかお伺いいたします。

○**増田建築住宅局長**　住宅確保要配慮者の住まいの確保、とりわけ、今後、単身高齢世帯が増加をしていくということを見据えました住宅ストックの確保というのは、本市においても重要な課題であるというふうに認識をしております。

本市では、これまで神戸市居住支援協議会を中心に、民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図るとともに、セーフティネット住宅の登録というのを推進してきております。

現在、セーフティネット住宅の登録状況は、市内で約500棟の5,000戸となっておりまして、登録戸数自体は一定確保ができていると考えておりますけれども、空室が少ないことですとか、家賃帯のミスマッチといったような課題があるというふうに認識をしております。

また、セーフティネット住宅の登録促進におきましては、孤独死や死亡後の残置物の処理等を背景といたします単身高齢者の入居に対する大家の拒否感ですとか、耐震性が不足する場合の改修費等の課題があるというふうにも認識しております。

こういった課題に対応するために、2022年度に、大家相談窓口というのを設置するとともに、セーフティネット住宅の登録要件を満たさない物件であっても入居を拒まない低廉な家賃帯の物

件情報を大家から収集いたしまして、居住支援法人等へ情報提供する空室物件の情報提供サービスによりまして、要配慮者の住宅ストック確保と居住支援に取り組んでいるところです。

今後は、引き続き大家相談窓口や居住支援協議会において、大家の負担軽減に取り組むとともに、国の改修費補助制度等の周知を図りまして、潜在的な空き家や空き室をセーフティーネット住宅へと誘導することで、住宅ストックの確保につなげていきたいというふうに考えております。

以上です。

○**分科員**（坂口有希子）　ありがとうございます。高齢者の住まいの確保を進めるためにも、住宅ストックの確保に加えまして、先ほどもありましたとおり、大家が安心して受け入れられる環境づくりも重要であると考えております。

令和７年10月から、居住サポート住宅の認定制度が開始されまして、先ほども御答弁でありましたけれども、本市では、大家相談窓口やセミナーによる周知、大家と居住支援法人とのマッチング、関係機関との支援体制づくりなどにも取り組み、令和８年８月末時点で、２件・５戸の認定に至ったと伺っております。制度開始から間もない中で認定実績が生まれたことは評価しますが、今後、認定件数を増やしていくためには、今回の事例をしっかり整理することが重要ではないでしょうか。

そこで、本市が把握している居住サポート住宅の認定促進に向けた課題は何か。また、今回認定に至った案件について、住宅や大家、居住支援法人の特徴や認定に至るまでの工夫をどのように分析されているのかお伺いいたします。

○**福本建築住宅局課長**　居住サポート住宅に関する御質問でございますけれども、今、委員御紹介いただきましたとおり、本年８月に、本市初となります２件の認定を行っているところです。これは今後の促進に向けまして貴重な一歩であります。こういった事例の分析と、課題の整理というのは大変重要であると考えております。

今回の認定物件につきましては、いずれも居住支援法人と大家が賃貸借契約を結ぶ、いわゆるサブリース方式というものでございます。大家側の安定した入居確保、それとか社会貢献の意向。そして、法人側の受入先のない要配慮者の方の支援と入居先の確保と、こういった双方のニーズが一致したものというふうに捉えているところです。

この認定に至るまでですけれども、大家相談窓口を中心に制度の周知に取り組むとともに、居住支援法人に対しまして、意向調査、そして意見交換、こういったことを行っております。そして、居住支援法人から寄せられる相談内容につきましては、福祉部局とも情報共有などを行いまして、丁寧な対応に努めてまいったところです。このような大家相談窓口の取組が両者をつなぐことに一定寄与したのではないかなというふうに考えております。

今後の認定促進に当たりましては、制度の認知度向上に加えまして、法人側のマンパワーや運営体制の確保、そして、大家側の法人さんとの接点や、認定要件を満たす改修費等、こういったハードルの課題があるのではないかというふうに認識しておりまして、引き続き今回の先行事例を、セミナーであるとか、大家相談窓口などで広く発信いたしまして、関係者が参入意欲を持っていただけるような環境づくりを進めていきたいというふうに思っております。

こういったことで、居住サポート住宅のさらなる認定促進に努めてまいりたいというふうに考えてございます。

以上です。

○**分科員**（坂口有希子）　ありがとうございます。認定の状況や、また、認定促進に向けた課題に

ついては理解しましたけれども、一方で、居住サポート住宅は制度開始からまだ日が浅く、本市においても認定実績は２件・５戸にとどまっております。そのため、本市の事例だけで制度の在り方を評価するのではなく、先行して認定が進んでいる他都市の事例からも学びながら制度を育てていくことが重要だと考えます。他都市の居住サポート住宅の認定事例について、本市ではどのような情報収集や比較分析を行っているのでしょうか。また、今後、その知見を本市の認定促進や制度運営の改善にどのように活用されていくのかお伺いいたします。

○**福本建築住宅局課長**　居住サポート住宅の認定促進や、その制度運営の改善のためにですけれども、他都市の先進事例を学ぶことは大変重要であると考えておりまして、これまでも認定実績のある複数の自治体へヒアリングや情報交換を行ってまいりました。ヒアリングによりまして、既に認定要件を満たす事業を行っている事業者には積極的に声がけを行い、認定につなげることができたといった好事例を把握することもできております。

一方で、家賃や見守りサービス料のみでは採算性の確保が困難であるとか、現在も見守り活動をしている法人にとってはメリットが少ないとか、既に入居している方に追加で費用を請求するのは難しいとか、自ら物件を所有していない法人は物件探しとか大家の説得が必要になり、参入が容易ではないと、こういった運営事業者側の課題について自治体間でも共有をしているところでございます。

今後の取組といたしましては、引き続き認定実績の多い自治体や事業者さんから認定促進策や課題解決の工夫等を収集いたしまして、そして、同時に市内の事業者からも認定や運営面における課題を聞き取りまして、こういったことを生かしながら、居住サポート住宅の認定促進に努め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**（坂口有希子）　ありがとうございます。高齢者の住宅ストックの確保でありますとか、また、居住サポート住宅についてお伺いしましたけれども、今後、単身高齢世帯のさらなる増加が見込まれる中、多様な住まいの選択肢を確保することも重要であると思います。その１つとして、入居者同士の交流や穏やかな見守りが期待でき、空き家の活用にもつながる高齢者向けシェアハウスは、有効な選択肢の１つと考えます。

本市では、令和６年度に空き家を活用した２件の先行事例を創出し、勉強会や事業者ヒアリングを実施してきたと伺っております。

そこで、これまでの取組を通じて把握している高齢者向けシェアハウスのニーズや事業者の意向、普及に向けた課題は何でしょうか。また今後、空き家所有者や事業者、居住支援法人等にどのように働きかけ、普及につなげていくのかお伺いいたします。

○**増田建築住宅局長**　高齢者向けのシェアハウスは、やはり有効な手法の１つかなというふうにも理解をしております。

本市では、今年度の神戸市居住支援協議会の総会におきまして、今年度の事業計画の中に空き家を活用した高齢者シェアハウスの検討というのを盛り込みまして、ヒアリング調査等によって課題やニーズ把握に現在取り組んでいるところです。他都市の事例の視察ですとか、運営事業者に対して、運営に当たって心がけていることですとか、事業の採算性等にヒアリングを行っております。その中で、思うように入居者が集まらないといったような集客面での課題ですとか、住民同士のトラブルなどが課題であるといった意見も聞いております。

一方、市内の居住支援法人に対しまして、高齢者向けのシェアハウス運営のニーズを把握する

ためにアンケートを行ったところ、回答のあった16社のうち、こういった高齢者シェアハウスに興味があると回答した法人が10社ございました。今後、引き続きこういったヒアリング調査に取り組むとともに、居住支援協議会におきまして、こういった情報や事例を基にして、不動産関係団体等と意見交換を実施する予定にしております。

また、空き家所有者を対象にいたしまして、ホームページ等で空き家をシェアハウスとして活用されている方へのインタビューや取材記事を掲載するなど、先行事例の情報発信を行いながら、また、建築家との協働による空き家活用促進補助というのもございますので、それを活用して実際シェアハウスを整備された方を招いたトークセッションの開催なども予定をしております。こういった取組を通じまして、高齢者向けのシェアハウスの普及につなげてまいりたいと考えております。

以上です。

○**分科員**（坂口有希子）　ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

それでは、最後の質問なんですけれども、住宅の耐震化についてお伺いいたします。

本市では、阪神・淡路大震災以降、住宅の耐震化を重点的に進めてきた結果、住宅耐震化率は全国平均を上回る水準まで向上していると伺っております。一方で、耐震性が不足している住宅は依然として残っており、とりわけ近年は、高齢化や相続などを背景に、耐震診断を受けても改修工事までは至らないケースが増えているのではないかと感じています。

これまでの議会でも費用負担や所有者の高齢化などが課題として説明されてきましたが、重要なのは、課題を把握することではなく、その課題に対してどのような働きかけを行い、実際に耐震化へ結びつけていくかだと考えます。令和７年度において、本市は耐震診断を受けたものの、改修まで至っていない住宅の所有者に対し、どのようなフォローアップを行ってこられたのか。また、その取組によって耐震改修や建て替え、解体などの具体的な行動につながった事例はあるのかお伺いいたします。

○**中川建築住宅局建築指導部長**　耐震改修した後のフォローアップについてお答えをいたします。

委員御指摘のとおり、費用負担や所有者の高齢化などといった課題に対して、実際に耐震化に結びつけていくということが非常に重要と考えております。耐震診断を受けたものの改修にまで至っていない所有者に対しましては、毎年、フォローアップのため、補助制度についての周知を行っております。具体的には、2025年度――令和７年度におきまして、過去５年間に耐震診断を受けた方に対して、補助制度の案内のチラシ等を配布しております。この成果としまして、2024年度以前に耐震診断を受けておられた方が、その次の年度以降に耐震改修工事に実際に至ったという方が28件ございました。また、フォローアップの際に、改修工事の補助を受けてない方にアンケートを行っておりまして、この中で実際、耐震改修をしてないという方、44件ございましたけども、具体的に検討しているという方が２件、将来にしようと思っている方が21件ということですので、資金の準備や売却の、検討あるいは家族との相談などいろいろな御事情があるのかなということで、それぞれの所有者の方のタイミングによりまして耐震改修を実施できるように、今後も粘り強く丁寧なフォローアップを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**（坂口有希子）　ありがとうございました。以上で終わります。

○**主査**（前田あきら）　御苦労さまでした。

次に、堂下委員、発言席へどうぞ。

○**分科員**（堂下豊史）　公明党の堂下豊史です。最初に一括で読み上げまして、その後一問一答でさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

最初に、市営住宅の指定管理者の体制についてお伺いいたします。

管理センター別の相談件数を見ますと、令和５年度の、例えば、迷惑行為の相談で令和５年度の44件が、令和７年度は90件と２倍になったセンターがあります。当局は、住宅敷地内の管理上のトラブルや入居者の問題行動などの相談が増えたためと説明しています。

一方、相談に当たる職員は、３年間同数のままで、それでも各センターとも業務量に見合った体制を確保しているというふうにされております。相談が２倍になっても体制が見合っているというのであれば、体制は何を物差しに決めておられるのでしょうか。次期の仕様書では、解決までにかかった期間や関係機関につないだかどうかを報告してもらい、体制を判断する物差しに加えるべきと考えますが、御見解を伺います。

次に、市営住宅の余剰地の活用について伺います。

郊外の大規模団地の余剰地は需要が薄く、売却に相当の期間がかかっているものもあると答弁されています。桜の宮では、住民の意見を募って基本方針を定め、区域ごとに使い道を決めて、高齢者住宅を誘致するプロポーザルを行っています。市営山の街住宅では、32棟を７棟に集約し、25棟分の土地が空きます。住宅の集約と余剰地の使い道を一体で考え、地域が必要とする施設が成り立つ形で事業者を募集するべきと考えますが、御見解を伺います。

次に、市営住宅の集会所について伺います。

集会所は、入居者でつくり、管理運営委員会が運営し、電気や水道などの経費も原則として利用者が負担することになっています。住民が運営できないと判断すれば、集会所は休止し、運営する団体が公募で決まるまで住民は使えません。令和５年の調査では、休止した集会所が46か所ありました。高齢化と再編で担い手が不足する中、この数はさらに増えていくのではないでしょうか。

一方で、集会所は、地域交流センターの廃止に当たって、代わりの場所としても位置づけられています。休止に至る前に、当局としてこの集会所をどう支えるお考えでしょうか。住民の判断に委ね、休止してから公募するという流れのほかに手だてはないのでしょうか、御見解を伺います。

次に、市営住宅の共用部の管理について伺います。

共益費の一括徴収は、令和７年度末で入居世帯の９割近くまで進み、自治会の集金の負担は一層軽くなりました。当局及び指定管理者の御尽力に敬意と感謝を表させていただきます。

導入は自治会の申出ですが、同意書は入居者１人１人から取り、徴収は、市が家賃と一緒に行います。草刈りや清掃は、入居者らの依頼に基づき指定管理者が発注から支払いまで行うと、市長が昨年６月の本会議で答弁されています。一方、仕様書では、指定管理者は共益費の額をどう計算したかを市へ通知し、何に幾ら払ったかを市へ報告することになっています。入居者には導入のときに説明するだけです。

共益費の額は、原則として毎年度を計算し直すことになっていますが、その中身を入居者に示す定めがありません。共益費の額をどう決め、何に幾ら使ったかを、毎年度、指定管理者から入居者へ示すべきと考えますが、御見解を伺います。

最後に、市営住宅の敷地の管理について伺います。

入居のしおりでは、枝払いと草刈りは原則として入居者の負担とされ、市が負担するのは高木

で、街灯や電線に支障がある場合と、のり面など危険な箇所に限られています。当局からは、障害が認められなければ断ることもあると伺いました。危険や支障が生じてから動く仕組みです。

この仕組みでは、手が入るまでに間隔が空きます。その間に木は育ち、いざ剪定すれば、１度に大きく刈り込むことになります。住民からは、長年放っておかれ、突然大きく切られたという声も聞いています。昨年度、高木の剪定にはどれだけの費用を充てられたのでしょうか。あわせて、障害が出るのを待たず、定期的に手を入れる形に改めるべきと考えますが、御見解を伺います。

以上、簡便な御答弁をお願いします。

○**増田建築住宅局長**　私からは、御質問いただきました１点目の市営住宅の指定管理者による体制と、それと３点目の集会所について御答弁を申し上げます。

まず１点目の指定管理者の体制につきましてです。

現在、この指定管理者の体制につきましては、公募した際に、応募要領ですとか標準仕様書等に指定管理者が行う業務というのを示しまして、そういったものを踏まえまして、指定管理者が必要な組織体制などを提案していきます。その内容を指定管理者の選定評価委員会の審議を経まして、その内容で実際の運営が行われてるという、そういう状況です。

指定管理者からの提案では、繁忙期などの対応については、各管理センター間での相互サポートですとか、本社のバックアップなどにより柔軟に業務に必要な体制を確保するというふうにされております。

また、毎年の指定管理者の選定評価委員会におきましても、前年度の管理運営の評価というのを審議していただいておりまして、現在、指定管理者の体制を含めて適正に運営されているというふうに評価をされております。

ただ、この指定管理者の体制が適正でないというふうに判断される場合は、神戸市が指定管理者に対して、指導ですとか指示を行うことになっております。

迷惑行為等の対応とその報告についてですけれども、指定管理業務の標準仕様書の中では、入居者から迷惑行為等の相談を受けた場合は、指定管理者は速やかに初動を行いまして、迅速に処理をいたしまして、翌月に対応状況確認表というのを市宛てに提出することになっております。また、市と指定管理者がそれぞれ使用しております住宅管理システムというのがございます。そのシステムでも、入居者からのこういった相談についても、解決までにかかった期間ですとか、関係機関につないだかどうかといった内容も踏まえまして、一定の情報の把握ができているというふうに考えております。

入居者からの迷惑行為の相談につきましては、指定管理者が個々の状況を確認しながら対応しております。ただ、指定管理者だけでは対応が難しいという場合には、指定管理者と市が協議を行いまして、市が必要な指導・指示を行いながら対応している状況です。

兵庫・長田管理センターにおきましては、入居者間トラブルによる迷惑行為等の相談受付件数は、先ほど委員も御質問されましたけれども、2023年度で44件、2025年度で90件と約２倍の件数になっておりますけれども、その内容は、騒音問題ですとか、ペット飼育問題、ごみの不法投棄などといったものが多く、最近は、住宅敷地内の管理上のトラブルですとか、入居者の問題行動といったものが増加をしております。こういった迷惑行為等の対応は、相談受付から現地調査、入居者への聞き取り調査、原因者への指導など、状況に応じて様々な対応を行っているところです。

次期指定管理者の体制につきましては、これまでと同様に、公募の際に業務標準仕様書におきまして、市が指定管理者の業務を示して、それに対して指定管理者が提案する体制について、評価委員会で審査した上で、その体制に基づいて適正な運営を行っていきたいというふうに考えております。次期の指定管理におきましても、現在と同様、例えば、対応状況の確認表ですとか、住宅管理システムによる情報共有というのはしっかり行いまして、入居者からの相談やトラブルに適正に対応してまいりたいというふうに考えております。

次が、市営住宅の集会所に関する御答弁です。

市営住宅の集会所などの共同施設は、入居者の共同管理により運営されるものでして、入居者で構成する管理運営委員会が管理運営するということを基本としておりますけれども、近年、入居者の高齢化ですとか、住宅の再編に伴いまして、担い手の確保が難しくなっているということは認識をしております。

入居者による管理運営が困難となった場合には、集会所を休止いたしまして、市が外部の事業者等を公募し、管理運営を委ねることができるような、そういった取組を行っております。こういった事業者が参入いたしますと、運営管理のほか、地域コミュニティの活性化のための事業を展開することとなっておりまして、入居者や地域住民のコミュニティ維持のためにも有効というふうに考えております。

一方で、立地等の条件によっては、こういった公募をしても応募がない集会所もございますので、休止後の対応だけでは再開までに時間を要するということも課題であるというふうに認識をしております。

現在の市営住宅の集会所の管理運営要領では、管理運営委員会に地域自治体等を加えることができるというふうになっておりますので、入居者だけで運営することが難しい場合は、地域団体等に参画をいただいて、役割分担をすることも可能な制度となっております。

今後は、先ほど申し上げました外部事業者が管理運営している集会所の現状ですとか実績を確認することに加えまして、入居者・自治会から相談があれば、休止前の段階から地域団体や関係部局と連携を図るなどいたしまして、入居者主体の集会所の活動が可能な限り継続されるように支援をしてまいりたいというふうに考えております。

私からは以上です。そのほかは副局長等から御答弁申し上げます。

○**福島建築住宅局副局長**　私のほうからは、共益費と敷地の管理について御答弁申し上げます。

共益費の一括徴収する金額につきましては、共用部分の光熱水費、草刈り費用や清掃など、住宅ごとに必要となる業務の内容や過去の実績を踏まえて算定しているところでございます。

また、指定管理者からは、市に対しては、実施した業務や年間の収支状況について報告させ、市においてその内容を確認しているところでございます。現在の仕様書には、市へ報告するのみ定めておりますけれども、入居者に対しましても、制度の導入時に共益費の額や対象となる業務などを説明するとともに、導入後は指定管理者から毎年度、収入及び支出の内容について年１回の収支報告を行っているところでございます。

共益費は入居者に負担していただくものであり、どのような管理に充てられたのかを分かりやすくお示しすることは、制度への理解と信頼を確保する上で重要と認識しております。引き続き、草刈りや清掃などの主な支出内容や収支の状況については、入居者に分かりやすくお知らせするとともに、問合せがあった場合については、指定管理者において丁寧に説明していきたいと考えております。

次に、敷地の管理でございます。

市営住宅の敷地内は、原則として入居者による共同管理でございまして、植栽についても低木の刈り込みや除草などの日常的な管理は、入居者による対応をお願いしているところでございます。

一方、高所作業を伴う高木の剪定や倒木などの危険性がある樹木への対応につきましては、指定管理者が事業者に発注して対応しているところでございます。高木の剪定は、おおむね年に１回程度をめどに実施することを基準としておりますけれども、倒木や枝折れのおそれがあるもの、建物や電線、通行に支障を及ぼすものにつきまして、危険性や緊急性が高い樹木を優先して実施しているところでございます。限られた予算の範囲内で安全を確保する観点から、危険性が高いと言えない住宅については、年１回程度という基準を下回る間隔が空くという対応になっている現状でございます。

対応につきましては、具体的に各住宅からの要望や管理センターによる現地確認を踏まえまして、樹木の傾きや枯れ、枝の繁茂状況、建物や電線への干渉、隣接地への影響などを確認しまして、対応の必要性や緊急性を判断しているところでございます。このため、剪定の実施時期や間隔は、樹種や生育状況、周辺環境、危険性などによって異なっているものでございます。

御指摘のあった住宅につきましては、我々としては優先順位が低く設定していたところでございまして、長年の成長により樹木が大きくなっていたことから、安全の確保を踏まえまして、剪定後一定期間は建物や周辺に支障が生じない状態を維持する必要もあることから、剪定の程度を大きくしたものでございます。

こういった長年剪定されなかった後に、１度に大きく刈り込まれた場合につきましては、入居者が仕上がりや景観の面で違和感を持たれることは認識しているところでございます。剪定に当たりましては、安全の確保を優先としながら、樹木の健全な生育や樹形、周辺の景観にも配慮しながら、可能な限り対応していきたいと考えております。

なお、昨年度に実施した高木剪定につきましては、約１億円を超過しているところでございます。市営住宅には多数の樹木がございまして、剪定の実施時期や間隔は、樹種の生育状況、周辺環境、危険性など総合的に判断して引き続き対応していきたいと考えております。

以上でございます。

○**田中建築住宅局部長**　私のほうからは、市営住宅の余剰地の活用について答弁させていただきます。

まず、市営住宅余剰地の基本的な処分の進め方でございます。

市営住宅の余剰地につきましては、市内他部局で利活用の意向を確認の上、大規模なものにつきましては、地域のまちづくり課題等の解決に資する活用条件を付した公募型プロポーザルを行うことが一般的でございます。この公募条件の設定に当たっての地域のまちづくり課題の把握については、例えば、地元住民等がワークショップを通じて課題整理の上、まちの将来像として、まちづくり構想等々でまとめられている場合につきましては、これを尊重しながら、民間事業者へのヒアリング等を通じて条件を固めていくという取組になります。

一方で、御指摘いただきました桜の宮住宅につきましては、当該地域でまちづくり団体が存在していなかったことから、建築住宅局が地元団体へのヒアリング、あるいは、住民アンケートを通じまして、地域の意見を伺いながら、跡地利用の基本方針を策定。その方針に沿った公募条件を設定。そして、提案を民間事業者から募って、審査をし、現在、戸建住宅、生活利便施設、そ

して、地域貢献機能のある高齢者施設を選定した上、売却を行っているところでございます。

一方で、山の街住宅の跡地に関しましては、ちょうど現在、集約事業実施中でございますが、これは集約する棟と廃止する棟を一体的に検討した結果のものでございますけれども、25棟を廃止し、解体するということで余剰地が生じることになります。こちらのほうについては、公募型プロポーザルで処分していく方針でございますけれども、当該地域にも、現在、まちづくり組織がないことから、桜の宮と同様、建築住宅局が中心となって、地域のまちづくり課題を把握しながら、民間事業者との情報交換を進めて、公募条件を固めていくというふうに進めていきたいと考えております。

以上でございます。

○**分科員**（堂下豊史）　御丁寧な御答弁ありがとうございました。

それでは、市営住宅の共用部の管理について再質問させていただきます。

仕様書には、入居者及び入居者以外の人からも意見を聞き、日常管理に生かすこととあります。指定管理者は、年に１度、入居者アンケートも行っています。先日、駐輪場に置かれたままの自転車をどこへ言えばよいか分からないという相談が私に届きました。担当課からは、指定管理者に相談いただければよいと伺いましたが、そのことが住民の方に届いていません。相談先を知らない方の困り事は指定管理者に届かないまま残るケースもあります。年に１度のアンケートではその時期にしか声を拾えません。例えば、団地に意見箱を置き、届いた声への答えを掲示板に貼り出すなど、住民がより声を届けやすいやり方を検討すべきと考えますが、御見解を伺います。

○**福島建築住宅局副局長**　入居者アンケートにつきましては、自治会役員及び住宅管理人、シティハイツの全入居者、あと、ランダム的に抽出した入居者に対して毎年度実施しておるところでございます。また、指定管理者においては、毎年度の入居者アンケートに加えまして、管理センターでの電話や窓口での対応、また、団地巡回時など、自治会を介さずに入居者から直接御意見・御相談を伺う機会を設けているところでございます。このことから、自治会とつながりのない入居者の意見もいただける仕組みになっておるところでございます。

御指摘のあった駐輪場を初め共用部分に関する相談は、指定管理者が窓口で案内しているところでございまして、その連絡先につきましては、入居者のしおりに記載しているところでございます。また、共用部分に限らず、入居者からの相談は、指定管理者において年間約12万件受け付けており、相談窓口としては十分に認知されているものと考えております。

御提案のあった御意見箱などにつきましては、入居者が身近な場所で意見を伝える１つの方法である一方で、個別の相談には相談者の状況を確認しなければ対応できない場合があるなど、個人情報への配慮や回答方法などの課題があると考えております。また、緊急性のある案件につきましては、迅速な対応にもつながりにくいという部分もあるかと思いますので、意見箱等の設置は考えておりませんが、お住まいの市営住宅に関するお困り事につきましては、指定管理者、あるいは管理センターへお問い合わせいただければ対応し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**（堂下豊史）　ありがとうございます。相談先はあっても、そこに言えばよいと知らない方には届かないので、声が届くのを待つだけではなく、指定管理者側から積極的に見に行くことも必要だと思いますので、その観点で見回りについて伺いたいと思います。

共用部の日頃の見回りについて伺います。

市の職員が現地に行くのは重要な要望や相談のときで、日頃見ていただくのは指定管理者の役

目と承知をしております。仕様書では、団地の巡回を月２回行い、コミュニティの担い手と面談するとされています。一方、建物や共用部を見る巡回について担当課に伺ったところ、日常の管理の中で見回りを行っており、頻度は定められていないとのことでした。先日も階段に鳥のふんがたまっているとの相談をいただきました。頻度が決まっていなければ、住民が声を上げるまで見つかりません。次期の仕様書で共用部を見る巡回の頻度を定めることなども検討すべきと考えますが、この点について御見解を伺います。

○**福島建築住宅局副局長**　市営住宅の建物や共用部分の点検につきましては、指定管理者が各住宅の状況に応じまして日常巡回を行っており、一律の巡回の間隔を定めておるわけではございません。巡回時には、入居者から不具合の連絡があった場合には、建物や共用部分の設備の不具合、危険箇所などを確認して、必要に応じて修繕等の対応を行っているところでございます。

御指摘のありました階段の鳥のふんなどの共用部分の日常的な清掃につきましては、原則として入居者の共同管理で行うこととなっておりますけれども、共益費の一括徴収を導入している住宅におきましては、日常的な清掃業務の範囲に含めて委託することも可能でございます。引き続き指定管理者による巡回と、入居者からの情報を踏まえまして、共用部の適切な管理に努めていきたいと考えております。

御指摘の次期仕様書への掲載につきましては、より分かりやすい表現ができないか、工夫してまいりたいと考えております。

以上でございます。

○**分科員**（堂下豊史）　ありがとうございます。定めていないということでしたけども、定めていないからこそ、次の仕様書でしっかりとその辺り定めていただきたいと重ねて申し上げておきます。

高木についてですけども、高木は神戸市が手を入れる対象なんですけども、住民管理とされている中低木について伺いたいと思います。

高木は市が手を入れ、中低木は住民の管理と伺っています。しかし、その中低木も住民が手を入れなければ育ちます。入居のしおりでは、枝払いは原則として入居者の負担とされ、切った枝の処分も入居者が行うことになっています。高齢化が進んだ団地でこの原則をそのまま置いておいてよいのでしょうか。住民管理としながら、手を入れられずに障害となる木も出ています。ここをどう考えるのか御見解を伺います。

○**水野建築住宅局課長**　市営住宅の敷地内にある中低木の枝払い、剪定後の枝の処分については、日常的な敷地管理の一環として、原則、入居者の皆様に対応をお願いしているところであります。こうした草刈りや枝払いなどの共同作業は、敷地を良好に保つだけでなく、入居者同士が顔を合わせ、声を掛け合う機会となるなど、団地内のコミュニティを維持していく上でも一定の役割を果たしてきたものと認識しております。その上で、入居者による対応が困難な場合には、まずは指定管理者に御相談いただき、樹木の状態や周辺への影響を確認した上で、安全上または住宅管理上の支障が認められるものについては、個別に必要な対応を検討しているところであります。

全ての中低木を今一律に市の負担で管理するといったことは困難ではありますが、高齢化が進む団地の実情を踏まえ、入居者負担の原則を基本としながらも、個々の状況に応じた適切な敷地管理には努めていきたいと考えております。

○**分科員**（堂下豊史）　ありがとうございました。時間ですので、終わります。残された課題は委員会でまた引き続き質問していきたいと思います。ありがとうございました。

○**主査**（前田あきら）　御苦労さまでした。

次に、住本委員、発言席へどうぞ。

○**分科員**（住本かずのり）　後半は原委員と２人で質問させていただきます。よろしくお願いをいたします。私のほうは、まず、狭隘道路対策についてお伺いをいたします。

市内には、建築基準法第42条第２項に規定する幅員４メートル未満の道路、いわゆる２項道路が数多く存在していますが、これらの道路については、建築物の建て替え等の際にセットバックが義務づけられており、将来的な道路空間の確保や住環境の改善、防災性の向上を図るための重要な制度であります。

一方で、地域からは、建築確認後のセットバック部分に塀や工作物が設置されたままとなっており、改善されていないといった声も複数聞いております。

このような狭隘道路でセットバック違反があるため、当該道路の奥にある物件の活用が進まないという事例もあり、空き家・空き地の増加の要因にもなっております。

建築住宅局では、建築確認に合わせて、２項道路拡幅整備届出書の提出を求めているほか、違反物件に対しては指導もしているとのことだが、改善が進んでいないのが実態であります。罰則強化も含め、より実効的な対応を行うべきと考えますが、見解をお伺いいたします。

○**中川建築住宅局建築指導部長**　２項道路のセットバックについてお答えをいたします。

建築基準法第42条２項に規定する幅４メートル未満の道路におけるセットバックは、将来的に幅４メートルの道路として機能させるための制度でございます。このセットバック部分に塀や工作物が設置されるなどによりまして、道路空間が確保されないと、あるいは、奥に位置する土地建物の利活用を阻害し、結果として、空き家・空き地の発生につながる課題であるということも認識をしております。

お話にありました２項道路の拡幅整備届出書は、そのセットバック方法について、あらかじめ市と協議をしてもらうため、建築確認申請の前に提出を求めるもので、1999年度の制度開始からこれまで、累計１万2,000件を超える届出がなされるなど、着実に後退整備に取り組んでいるところでございます。

また、セットバック部分に塀が設置されるなど違反が確認された場合には、建物所有者等に対し、口頭または文書により早期是正を求めております。その際には、単に違反の事実を指摘するだけではなく、周辺への影響や災害時のリスクといったことを十分理解していただくことが重要でございまして、丁寧に御説明し、制度の趣旨への理解も促しております。市からの指導により、セットバック部分によるネットフェンスや工事中の門、塀などが改善された事例もございます。

しかしながら、所有者にて直ちに撤去することが困難な場合には、改善までに時間を要するものもあることから、継続的に働きかけを行いまして、解消に向けた粘り強い対応を行っているところでございます。

違反の指導にあたりまして、過去の判例などからも、違反の内容、重大性、第三者に対する危害防止等から総合的に判断するべきと考えております。このため、違反指導につきましては、慎重に運用しておりまして、セットバック違反について、建築基準法で定める罰則を適用することは難しいと考えております。

なお、本市の指導方法は、他都市と比較しても同様の対応であり、適切であると考えております。

引き続き、２項道路拡幅整備届時の指導、あるいは違反是正指導を粘り強く継続的に実施する

ことで対応を進めてまいります。また、法令への知識不足により、結果として違反工事をしてしまった建築主もおられますので、ホームページによる啓発を図るなど、市民や事業者への周知を行い、違反の未然防止に取り組んでまいりたいと考えております。

以上でございます。

○**分科員**（住本かずのり）　自主的な改善が見られない場合、これが問題あると思いまして、指導をしていってるわけですが、なかなか個人情報の関係で、どの程度指導しているのかというのが公表されていない。結局、外部から見れば何も指導されてないのではないかという疑いを持たれて、何回も私に陳情があったりとかするわけでございます。これよりちょっと厳しい処分はなかなか難しいということなんですけど、氏名公表などできればなというふうに考えるわけですが、狭隘道路解消を進めるためには、建築基準法に基づくセットバック部分を着実に確保することが重要でありますが、それだけでなく、後退した部分を将来的に道路として一体的に管理していくことも重要であります。

建設局では、セットバック部分について寄附を受け、公道化する制度を実施しておりますが、実際にセットバックが行われるのは、建物の建て替え等の機会が中心であり、そのタイミングを把握し、所有者と接することができるのは、建築申請時を受け付ける建築住宅局であると考えます。狭隘道路の解消を進めるために、建築住宅局と建設局が連携して、啓発や制度の周知を行い、寄附、公道化制度の活用に取り組んでいくことが重要であると考えますが、御見解をお伺いいたします。

○**中川建築住宅局建築指導部長**　今まさに御指摘いただいたとおり、建て替え時のセットバックの公道化というのは非常に重要なことであると認識をしております。敷地が公道に面する場合に、セットバック部分を公道化、これを促進するために、個人からの寄附においては、建設局の方で分筆図の作成や、所有権移転登記、道路台帳平面図の作成、舗装費用の負担など、所有者の負担軽減を図っております。寄附の相談につきましては、市のホームページのほか、建物の建て替えに伴う手続である――先ほど御説明がありました――２項道路の拡幅整備届、この窓口が建築住宅局でございますけども、窓口で相談があった際には、適宜、寄附の窓口、建設局のほうを御案内しております。

今後ですけども、寄附をさらに働きかけるという観点で、この手続の際に、セットバック部分の寄附受け制度の概要、あるいはメリットを記載しましたリーフレットを、建設局と連携して新たに作成、そして配布して、希望される方に支援内容や手続の流れ等について詳細に御説明するなど、所有者からの寄附を積極的に促してまいりたいと考えております。

以上でございます。

○**分科員**（住本かずのり）　昨日の建設局でも質疑があって、令和７年度に寄附受けが４件という御報告あったわけですけど、非常にやっぱり少ないなというふうに感じました。今リーフレットを作成して、どういったメリットがあるのかということをお知らせするということなんですけど、メリットをしっかりと示していくことが大事だと思うんです。どうしても個人の感情的には、自分の土地の無償譲渡を市にするというのは、どうしても損した気持ちになるのではないかと。持っていたらこんなあなたはデメリットがありますよと、こういう責任がありますよということをしっかりと明示して、その代わり、寄附していただきましたら、先ほど言ったように、登記料だとか、舗装だとか、これからの日常管理は神戸市がしっかりと担いますよということをやっぱり明確にしていけば、もうちょっと寄附が進むのではないかというふうに考えております。

次、都市局の連携についてもお伺いをいたします。

狭隘道路の改修を進めるためには、建築基準法に基づくセットバックの確保や公道化による道路管理だけでなく、地域への働きかけや権利者間の合意形成も重要になると考えております。特に、市道や建築基準法上の道路ではない通路については、個々の建築確認や道路管理だけでは解決が難しく、地域全体としての合意形成や面的な取組が必要となるケースも少なくありません。市の組織において、建築住宅局は、個々の建築基準法の運用や接道条件の確保に関する役割を担っており、都市局が密集市街地対策やスポンジ化対策など、面的に地域に入りながらまちづくりを進める役割を担っていると認識しております。

建築住宅局として、狭隘道路対策を進めるに当たり、建築住宅局と都市局それぞれがどのような役割を担うことが望ましいと考えているのか。また、今後、地域への働きかけや合意形成が必要となる狭隘道路対策について、都市局とどのように連携していくべきと考えているのか、御所見をお願いいたします。

○**平岩建築住宅局建築安全課長**　委員御指摘のとおり、狭隘道路対策を進めるにあたり、建築住宅局では、建築基準法における制度の創設や運用・指導を担い、都市局では、地域や沿道権利者に対する制度説明や合意形成に係る支援等を担うという、それぞれの役割を担うことが望ましいと考えております。

これまでも２項道路沿道において、将来の建て替えが安全かつ円滑に進むよう、密集市街地を対象として道路整備等に取り組んでまいりました。その中で、都市局が沿道住民の合意形成を支援し、建築住宅局が道路中心線を確定したり、道路中心からの後退距離を指定したりするなど両局が連携して取り組んできたところであります。

建築基準法における制度の創設・運用への取組についてですが、建築基準法上の道路ではない通路のみに接する未接道敷地は、建て替えに接道許可が必要で、不動産流通上、「再建築不可土地」と扱われることが多く、所有者が活用を断念している可能性があります。

そこで、建て替え等による更新を促すために、狭い道での適用実績が多い包括同意基準の積極的な周知として、パンフレットを2025年12月に作成・配布し、また、接道許可の可能性を簡易診断できるツールを作成し、2026年７月より公開してまいりました。加えて、建築基準法上の道路に接することが不動産価値の向上につながり、建物の更新が促進されることから、2025年４月には、位置指定道路の指定基準を緩和し、建築基準法上の道路とみなされない幅員の狭い既存の道を将来の建て替え時に整備を行うことを前提に、建築基準法上の道路とする制度を創設してまいりました。

今後についてですが、密集市街地や都市のスポンジ化対策として、都市局がこの制度を活用し、道路化のモデル事業を進める中で、地域に制度を説明し、意向確認するなど、地域との調整を始めたところでございます。

建築住宅局としても、道路や沿道敷地、建物の情報を提供したり、建築基準法の関係法令や技術基準に適合するか協議したりするなど、対策の具体化に向けて連携してまいりたいと考えております。

以上でございます。

○**分科員**（住本かずのり）　今るる取組を御説明いただいたわけでございますが、都市局は、もうまちづくり協議会と地域団体の地域の合意への協力。また、その他、建設局は、建築事業者等の民間との協力・連携。そういった実務部分など、関係者連携の上、引き続き全市挙げての狭隘道

路解消のさらなる推進をお願いしたいというふうに思います。

続きまして、市営住宅の指定管理者制度についてお伺いをいたします。

市営住宅の管理運営については、令和10年度から始まる次期指定管理の公募に向けた検討が進められております。昨年度の予算特別委員会では、現指定管理者や他の事業者を対象にサウンディング調査を実施し、管理エリア規模の指定管理料、サービス向上の在り方などについて意見を聴取しているとの答弁がありました。

市営住宅の管理は、市民生活に密接に関わる重要な業務であり、安定的な運営が求められる一方で、競争性の確保や新規事業者の参入促進も重要な視点であると考えますが、サウンディング調査では、管理エリアの規模や区域設定について、どのような意見があったのか。また、現在の東部・西部の２エリア方式について、市の評価と今後の方向性についてお伺いいたします。

○**増田建築住宅局長**　現在、神戸市におきまして、市営住宅の指定管理者の管理エリアは、今、委員御質問の中で触れられましたとおり、東部と西部の２エリアで設定をしておりまして、これは管理規模ですとか、入居者サービス水準の維持・向上ですとか、あとは安定的な事業運営といったものを総合的に考慮した結果になっております。

次期指定管理者の公募に向けましては、前回の応募要領、標準仕様書というのを基本としながらですけれども、より一層の管理運営の効率化ですとか、住民サービスの向上につながるように、事業者等への情報収集、意見照会を現在行っているところです。

具体的には、昨年10月より、現在の指定管理者を含む８事業者に対しまして、参入の意向ですとか、管理エリアの希望規模ですとか、業務の効率化、入居者サービス向上、施設等の有効活用などにつきましてサウンディング調査を実施しております。

事業者からの、サウンディング調査の中で、管理エリアの希望規模に係る主な意見といたしましては、現在の２エリアについては、８事業者の全てから、管理戸数が多くスケールメリットを生かすことができるという、そういった御意見をいただいております。また、一部の事業者からの意見ですけれども、４エリア等に分けることで管理戸数が少なくなって、職員の雇用等の点で開設準備がしやすいという、そんな意見もございました。また、３エリアの参入を希望するという、そういった御意見もございました。

神戸市が最初に公募による指定管理を開始いたしましたのが2010年度ですけれども、その時点では、導入前の必要経費に対しまして、年間約１億6,000万円の経費が削減されております。このときは、市内を４エリアに分割して指定管理に管理をしてもらっていました。ただ、このときが2010年度から2013年度までの４年間なんですけれども、４エリアに分けることによりまして、サービスのばらつきがあるという、そういう課題がございましたので、次の４年間、2014年度から2017年度ですけれども、そのときには、４エリアを２エリアに集約いたしまして、指定管理者の公募を行いました。その結果、指定管理者からの提案額というのが、その前の４年間に比べまして年間約１億円削減をされておりまして、エリアを集約することによりまして経費の削減効果というのが現れております。

また、こういった評価の高い２つの事業者が管理運営することによりまして、入居者サービスの向上ですとか標準化というのが実現できておりまして、入居者を対象とした相談対応ですとか、修繕に対するアンケート調査の結果でも、高い満足度というふうになっております。

また、ほかの自治体の状況も確認をしておりますけれども、公営住宅の指定管理者への応募というのは、なかなか参入意欲のある事業者が少ない状況になっておりまして、政令市で調べます

と、１エリアでの応募が１者か、または２者の応募にとどまるというところが多い状況でした。例えば、神戸市と同程度の規模を管理エリアとしておりますのが、大阪府ですとか大阪市ですけれども、そういったところも１つのエリアに対して２者が応募しているという状況になっております。一方、横浜市は管理エリアを細分化しておりまして、神戸市が１つのエリアが大体２万戸台なんですけれども、横浜市が2,200戸から4,800戸ぐらいを１つのエリアの管理戸数として定めておりますけれども、８エリアに細分化して、複数エリアで応募してもいいよという、そういう公募を実施しておりますけれども、結果的に全体で３者からの応募にとどまっておりまして、１つのエリア当たりでは、８エリアの中で７エリアが１者のみの応募、１エリアのみが２者の応募というふうになっている状況でしたので、エリアを少し細かく分けても、多くの事業者が応募する状況になっていないというのが分かりました。

こういった他都市ですとか事業者へのサウンディング調査の結果、これまでの本市も実績も踏まえますと、市営住宅の管理エリアを２エリアとしていることは一定評価をしているところです。引き続き、無駄な支出を抑えて、より効率的で安定的な運営ができるように、他都市の事例ですとか、サウンディング調査の結果を詳細に分析するなど様々な視点から、管理エリアの規模、区域分けなどを含めまして、次期の指定管理者の選定に向けて公募内容を検討してまいりたいというふうに考えております。

以上です。

○**分科員**（住本かずのり）　ありがとうございます。４エリアから始まっていろいろメリット・デメリットありまして、２エリアに今落ち着いていると。アンケートでも高い満足度で、他都市の事例も今いろいろお示しをいただきましたが、様々な社会課題が山積しておりまして、また新たな提案も必要かと思います。

続きまして、再質問で自主事業についてお伺いをいたします。

指定管理者制度の目的は、単に住宅を管理するだけではなく、民間事業者のノウハウを生かして入居者サービスを向上させることにもあります。特に近年は、高齢者の見守りや地域コミュニティの活性化、ＤＸの活用による利便性向上など、市営住宅に求められる役割も多様化しております。次期指定管理者の公募に当たっては、見守り活動、空き区画や集会所の有効活用、デジタル技術の活用など、民間ならではの提案をより積極的に求めていくことが重要であると考えます。

そこで、公募に当たり、自主事業やサービス向上提案をどのように位置づけようとしているのか。また、入居者サービスの向上や地域コミュニティの活性化につながる提案をどのように評価していく考えなのかお伺いをいたします。

○**増田建築住宅局長**　委員御指摘のとおり、民間からの提案を求めていくというのは非常に重要なことだというふうに認識をしております。これまでも、2022年度の指定管理者の公募を行ったときには、高齢者の見回りのさらなる充実ですとか、集会所におけるコミュニティカフェの自主企画といったような福祉施策と連携した自主的な提案もいただいております。

また、現在の指定期間におきましては、指定管理者から自主事業として、市営住宅等の本来目的を阻害しない範囲で駐車場の空き区画の活用ですとか、また、入居者や周辺住民の生活利便性の向上とか、地域コミュニティを活性化させる場として市営住宅を活用するなどといった自主事業を提案することができるというふうにしております。

また、本市が重点課題として取り組む３項目については、提案の必須項目としておりまして、１つが学生の入居促進、２つ目がシティハイツの入居促進、３点目がコミュニティカフェ自主企

画等というこの３項目ですけれども、提案必須項目を含めました自主事業の提案につきましては、指定管理者の候補者選定の際に評価する項目にしておりまして、事業者からの提案内容に応じて加点を行う仕組みにしております。

今後の取組ですけれども、先般、国から通知がございまして、公営住宅の需要がある地域におきまして、一定の政策目的の実現のために事業主体が必要と認める場合には、地域の実情に応じて公営住宅を目的外使用させることが可能となるといった要件緩和がございまして、公営住宅の活用の幅が広がったことを踏まえまして、公募に当たってより幅広い視点で自主事業の提案をいただけるように検討してまいりたいというふうに考えております。

以上です。

○**分科員**（住本かずのり）　若者が参画することで非常に活気も出るんじゃないかなというふうには思っておりまして、特に最近は、スマホ教室をしてほしいだとか、フレイル予防だとか、あと特殊詐欺がどんどん今変わってまして、どういう詐欺が今はやってるのかという、ちょっと知らせてほしいというような声もありますので、新たな提案等も考慮に入れていただきまして、今後、指定管理の新しい選定を行っていただきたいと思います。

続きまして、妙法寺・名谷エリアの市営住宅マネジメントについてお伺いをいたします。

市営住宅については、指定管理者制度の活用により、安定的・効率的に運営するだけではなく、老朽化した住宅の再編・改修を進め、良好な住環境を創出していくことが重要であります。

建築住宅局においては、第３次市営住宅マネジメント計画に基づき、市営住宅の再編・改修を進めておりますが、須磨区の妙法寺・名谷エリアでは、いまだ手つかずの住宅も多数残っております。これら住宅では、高齢化が進み、空き家率も高い状態になっており、市営住宅の住民の不安を解消するためにも、早期に事業を進めていくべきではないでしょうか。

また、オールドタウン・スポンジ化対策の観点からも、地域の課題に対応するため、まちづくりの観点を踏まえた市営住宅の跡地活用を早期に進めていくべきではないか、御見解をお伺いいたします。

○**田中建築住宅局部長**　妙法寺・名谷エリアのマネジメントの状況でございます。

第３次市営住宅マネジメント計画では、2025年度から前半５か年で21住宅、後半５か年につきましては、３グループに分けて合計15住宅に着手する計画でございました。その進捗状況は、現在、23住宅で着手済みであって、おおむね計画どおりに進んでおるところでございます。妙法寺・名谷エリア全体では、全体で９住宅を対象として、これまで計画どおり４住宅で事業着手をしているところでございます。

事業手法の決定に当たっては、各住宅の建設年度や構造、住み替え先の確保の状況などを踏まえて、具体的な事業手法を決定する必要がございます。さらに、事業着手後も、廃止住宅では住居の移転、あるいは解体工事、エレベーター改修を行う住宅では、住みながらの工事を進めていくということから、事業完了までには数年を要するということがございます。

こういった状況ではございますが、このエリア残り５住宅についても、この計画に沿って着実に事業を実施してまいりたいと考えています。

また、廃止後の市営住宅跡地の活用につきましては、庁内での利活用希望を確認した上で、希望がなければ、原則、一般競争入札で民間事業者に売却という流れになっております。当該エリアでの廃止が決定している住戸は560戸でありまして、既に竜が台住宅４号棟では、入居者移転の後、解体、民間事業者への売却が完了しており、現在、分譲マンションの建設が企画されてい

ると聞いております。その後の廃止住宅についても、解体後、速やかに民間事業者等による跡地活用を進めることで、地域の活性化や魅力向上に資するように取り組んでいきたいと考えております。

以上です。

○**分科員**（住本かずのり）　９住宅のうち４住宅が着手しているということで、残りの５住宅、一応空室率確認させていただきますと、30％から47％と非常に高く、スポンジ化が進んでいるというふうに見てとれるわけでございますが、駅との距離との相関性も見てとれます。駅近いところは30％の空室率ですが、駅遠いところは46.9％と。高齢化も進んでいるので、早期計画を策定して、方向性を定めていただきまして、住民告知対応が必要じゃないかなというふうに考えております。また、跡地利用も方向性を、この辺は駅が遠いところなんで、早期に出していただきたいというふうに要望して私の質問を終わります。どうもありがとうございました。

○**主査**（前田あきら）　御苦労さまでした。

次に、原委員、発言席へどうぞ。

○**分科員**（原　直樹）　では、引き続きよろしくお願いいたします。

では、まず１点目、隣地統合による空き家・空き地活用についてお尋ねします。

建築住宅局においては、使える空き家・空き地の活用や市場流通を促進するため、様々な施策を実施しておりますが、これまでの施策は個別の空き家・空き地対策が中心になっているように見受けられます。スポンジ化を防ぐためには、面としての対策も重要であり、狭小地や接道のない土地等、単独では市場価値が低く、流通が困難な土地について、隣地統合により価値を高め、市場流通につなげることが有効な対策の１つであると考えます。

補助制度を活用しながら取組を進めていくことは承知しておりますが、より課題意識を持って合筆等を促進する取組を強化していくべきではないでしょうか、見解をお伺いいたします。

○**福島建築住宅局副局長**　隣地統合を支援する補助制度でございます。

これは、100平米メートル未満の狭小地や接道のない土地など、単独では市場価値が低く、流通が難しい物件について、隣り合う土地と一体的に利用する場合、その統合の際の物件の売買に係る仲介手数料や登記費用に対しまして、50万円を上限に補助する取組でございまして、昨年度18件を含めまして、現在167件の利用があるところでございまして、狭小地や非接道の解消による市場流通の促進につながっているものと考えております。

また、統合後は、住宅の新築・増築、駐車場や庭などとして有効活用されており、居住者の住環境の改善にもつながっておるところでございまして、それに加えまして、空き家・空き地の解消につながって、地域の環境改善にもつながっているところでございます。

これらをより多くの方に制度を御利用いただくために周知・啓発に取り組んでいるところでございます。不動産関係事業者に対しましては、業界団体を通じまして、制度の周知を図っているほか、すまいるネットの専門相談を通じて、市場流通に協力する空き家活用等支援事業者の登録事業者に対しましても、説明会を実施しているところでございます。また、すまいるネットの相談窓口において、狭小地や非接道地に関する相談があった場合につきましては、本制度の活用を積極的に案内するなど、隣地統合の後押しとなるような取組を行っているところでございます。

また、昨年度、2025年度からは、坂のまちエリアリノベーションにおきまして、点から面への対策を強化していく上で、隣地統合を一層促進するために、補助要件の一部を緩和して活用しやすい制度としたところでございます。さらなる利用促進に向けまして、関係団体や不動産事業者

との連携によりまして、今後も制度の周知に積極的に取り組んでいきたいと思っております。

この隣地統合の補助制度を含めまして、面での対策を推進するため、他の制度とも組み合わせながら空き家・空き地の活用を図り、地域の活性化につなげてまいりたいと考えております。

以上でございます。

○**分科員**（原　直樹）　ありがとうございます。

では、引き続き再質問に進んでいきます。坂のまちエリアリノベーションの取組状況についてです。

スポンジ化対策のためには、隣地との一体活用としての面にとどまらず、より広いエリアでの面的な取組も重要だと考えております。令和７年度からは、都市局と建築住宅局が連携し、景観や歴史など地域固有の資源を生かし、坂のまちの魅力向上と地域活性化を図るため、坂のまちエリアリノベーションに取り組んでおります。

本事業は、坂の多い指定エリアにおいて、空き家の改修や空き地の活用、複数の物件を連携させた取組など、民間によるエリア再生を後押しするものであり、補助要件の一部緩和や複数物件の一括申請の受付など、地域の実情に応じて柔軟に制度を運用されております。

そこでお伺いします。令和７年度における提案内容や採択状況をどう評価しているのか。また、採択された取組をエリア全体の活性化や地域への普及につなげるため、どのような視点で現在事業を進めているのかについてお聞かせ願います。

○**吉山建築住宅局課長**　坂のまちエリアイノベーションは、当初５エリアで、2026年度には１エリアを追加させていただいて、６エリアにおいて、空き家・空き地となっている複数の物件を面的に活用することによって、地域全体の魅力向上とエリア価値の向上を図ることを目的とした事業です。

複数の物件を組み合わせて活用する取組を支援するとともに、既存の補助制度の要件の一部を緩和するなど、より使いやすい仕組みとして、制度の利用促進を図っているところでございます。また、エリア全体の活性化や地域への波及につながる取組となるよう、複数物件による連携が見られ、面的な広がりやエリアの価値向上の波及効果が期待できるかという視点で、事業計画の採択基準を定めております。

2025年度は、５件の事業計画の提案があり、対象物件数は合計で９件でした。一例ではございますが、塩屋エリアにおける取組では、３軒の空き家を改修し、それぞれシェアオフィスやアトリエ、地域の交流スペースを兼ねたショップなどの活用を図ることで、地域の新たな魅力の向上に寄与し、あわせて、拠点を整備することで、地域団体やエリア内の既存活動拠点とも連携するなど、地域のつながりを生かした提案となっております。また、ほかにも、兵庫山麓エリアや丸山エリアにおいて、地域資源や空き家を活用した特色のある提案がありました。これらの取組では、複数物件の活用や活用事業者が連携する動きも見られ、個々の物件活用にとどまらず、人の流れの創出や地域課題の活性化といった相乗効果が生まれつつあります。そのことにより、地域魅力の向上やエリア価値の向上にも寄与することと期待しているところでございます。

今後も引き続き、空き家活用を支援するとともに、事例の発信や事業者間のネットワーク形成支援を行い、地域資源を生かした魅力づくりや回遊性の向上など、坂のまち全体の活性化とエリア価値の向上を目指して取組を進めてまいりたいと考えております。

以上です。

○**分科員**（原　直樹）　具体的な取組が始まっているということは確認できましたけれども、この

ような取組を一部の物件だけにとどめず、継続的かつ面的に広げていくためには、地域内にどのような空き家があり、所有者がどのような意向を持っているのかを把握するとともに、流通や活用を妨げている要因を明らかにすることが重要であると考えております。

令和７年度には、官民連携による新たな流通促進策の可能性を探る調査を実施されたと聞いており、この調査は、これまでのような個別物件への対応だけではなく、地域全体を対象として、空き家の分析、所有者の状況、地域特有の課題などを把握し、客観的な根拠に基づいて今後の施策を検討するものと受け止めています。

そこで２点お伺いします。今回の調査では、どのような手法で実態を把握し、どのような課題が明らかになったのか。また、その結果を踏まえ、従来の個別物件を対象とした対策から、エリア全体を視野に入れた面的な対策へ、今後どのように展開していくのか。この２点についてお聞かせ願います。

○**福島建築住宅局副局長**　調査の中で、坂のまちエリアリノベーションの対象である５エリアにつきまして、建物の外観調査による空き家と見られる物件を抽出した上で、所有者の調査及びアンケートを実施して、物件の状態や所有者の活用意向などの実態把握を行ったところでございます。

その調査の結果、坂のまちの５エリアにつきましては、眺望や歴史的な町並みなど、地域固有の魅力や比較的交通利便性がある一方で、高低差や狭隘道路、接道条件を満たさない物件の多さ、人口減少の進行といった共通の課題が見られたところでございます。

また、地理的な特徴や物件そのものの課題に加えまして、地域活性化の担い手となるプレーヤーが少ないこと、あるいは十分に見いだされていない地域が多いことから、活動事業者の掘り起こしや育成など、地域活性化の取組を支援する必要があるということが明らかになってきました。

さらに、こうした多様な課題が重なり合う地域におきまして、これまでのような物件ごとに対する点の対応だけでは十分ではなく、地域全体を見据えた面の視点による取組がより重要であることが確認できたところでございます。

これを受けまして、坂のまちエリアにおきましては、既存の取組に加えまして、プレーヤーの発掘や空き家所有者とのマッチングなど、地域や活動事業者間のネットワーク形成を支援して、個々の物件活用を面的なまちづくりへと発展していく必要があると感じております。また、エリアに集積する空き家の改修物件を巡るまち歩きや、地域で活躍するプレーヤーによるトークセッションなど、空き家の活用事例の情報発信を通じまして、地域の魅力づくりにも合わせて支援していきたいと考えております。これらによりまして地域全体の機運を高め、エリアの活性化につなげていきたいと考えております。

現在は、坂のまち５エリア内における面的な取組でございますが、今後はこうした取組をさらに発展させまして、面から面へ広がる地域再生につなげてまいりたいと考えております。

以上でございます。

○**分科員**（原　直樹）　ありがとうございます。本市における空き家対策としましては、今まで個々の物件について対策を充実させていただきましたけども、やはりそれだけですと、都市のスポンジ化というのはなかなか防ぐことは難しいと思います。今御答弁いただいたとおり、今後は面的な側面から空き家対策を充実させていただきたいと思いますので、ぜひよろしくお願いいたします。

では、今度２点目になりまして、老朽空家等解体補助制度の見直し効果についてお尋ねします。

活用の見込みがない老朽空き家の解体を促進し、周辺環境への悪影響を未然に防ぐとともに、

跡地活用や住環境の改善につなげることを目的として、老朽空家等解体補助を実施しております。令和７年度からは、より分かりやすく利用しやすい制度とするため、従来の定率補助から建物の床面積に応じた定額補助制度へ移行しました。事前に補助額が分かる仕組みにしたことで、所有者が解体の判断をしやすくなるとともに、申請手続の負担軽減も期待されます。

一方で、建物の面積ごとに平均的な解体費用のおおむね３分の１程度となるように補助額を設定したと聞いておりますが、実際の解体費用は建物の構造や立地条件によっても異なるため、定額補助にしたことにより市民負担が増加する懸念もあります。

そこで２点お伺いします。令和７年度の実績を踏まえ、定額補助制度へ移行したことによって、市民が受け取る補助額や自己負担額は、これまでと比較してどのような状況となっているのか。また、申請者の利便性向上や手続負担の軽減といった効果が見られたのか。この２点をお聞かせ願います。

○**松添建築住宅局部長**　老朽空家等解体補助制度の見直しの効果についてお答えをさせていただきたいと思います。

まず、定額補助への移行による補助金額や自己負担額の状況についてでございますが、令和７年度から、建物の床面積に応じた定額補助制度を導入するとともに、添付書類を簡素化するなど、申請者にとって分かりやすく、それから利用しやすい制度となるように見直しを行っているところでございます。

また、御指摘のとおりですが、補助金額については、これまでの補助実績を基に、建物規模ごとの平均的な解体工事費のおおむね３分の１程度となるように設定をしたところでございます。

自己負担額についてでございますが、定額補助へ移行する前後の申請実績を比較いたしまして確認したところ、市民の皆様が受け取る補助金額はほぼ横ばいという状況でございまして、現時点においては、申請者の自己負担額に大きな影響が生じている状況というのは見られていないというところでございます。

次に、申請者の利便性向上や手続負担の軽減の効果についてでございますが、従来は補助対象経費に対する割合で補助金額を算定する必要があったというところでございます。解体工事費の見積り等を取得しないといけないなど、補助申請者にとって自分がどれだけの補助金額を受けられるかということが、すぐに分かりにくいというような課題がございました。これを定額補助とすることで、申請者は面積ごとの補助金額の表を確認することで、一目でどれだけの金額の補助を受けられるかが分かるようになりまして、補助金額が幾らになるかということを窓口に問合せとかをする手間も減りまして、申請者の利便性向上であったり、手続負担の軽減につながっているものと考えております。

さらに、2026年度はより多くの方に御利用いただけるように、補助対象の建築年次を５年延ばしまして、予算戸数を1,000戸から1,200戸へと拡充するとともに、申請書類の簡素化を行ったところでございます。その結果、今年度は例年を上回る申請を受け付けているところでございます。

以上です。

○**分科員**（原　直樹）　制度改正後の足元の運用状況について、今、御答弁いただいたところですが、一方で、制度の利用に当たっては、申請時に解体工事の見積書を提出することとなっていますが、以前と比べて解体工事費が高くなっていることが想定されます。

そこで３点お伺いします。まず、提出された見積書等のデータを踏まえ、解体工事費についてどのような傾向を把握しているのか。また、建物の規模や立地条件などによって解体工事費にど

の程度差が生じていると分析しているのか。さらに、現在の定額補助制度は、制度の分かりやすさなど一定の効果があると考えますが、解体工事費が大きく変動するような状況が生じた場合には、補助額や制度の在り方を検討していく必要があると考えますが、この点いかがでしょうか、見解をお伺いします。

○**松添建築住宅局部長**　解体工事費の動向と今後の制度運用についてお答えさせていただきます。

解体工事費の傾向でございますが、全国的な人件費・燃料費等の高騰によりまして、解体費は上昇傾向にあるということは認識しているところでございます。それを踏まえまして、2020年度に戸建住宅の補助上限額を50万円から60万円に引上げを行ったところでございます。一方で、本制度における2020年度と2025年度の実績の建物面積当たりの平均解体費を比較したところ、現時点ではおおむね横ばいといったような傾向でございました。

建物の規模や立地における解体工事費の分析についてでございますが、解体費というものは、規模や構造はもちろんのことですけれども、道路の幅であったりとか、形状、個別事情により影響を受けるといったところでございます。その影響を考慮し、2023年度まで、狭い道路に接する建物について、補助上限額を100万円に引き上げていたところでございますが、実績を検証させていただいた結果、道路が狭いほど逆に建物の規模が小さくなるということで、その分トータルの解体費としては、大きな増加傾向が見られないというところで、手続の負担軽減の観点も踏まえまして、2024年度に当該加算を廃止したところでございます。

ただ、一方で、狭い道路に接する場合など、解体工事を増額させる要因は、建物面積が小さい場合に発生することが多いということは認識しておりまして、現行の制度においても、建物面積が小さい建物ほど、平米当たりの補助金額が大きくなるように設定をさせていただいているところでございます。

今後も空き家所有者の自主的な解体を後押しできるよう、引き続き、解体費の変動状況などしっかりと注視いたしながら、必要に応じて見直しを検討するなど、補助制度の適正な運用に努めてまいりたいと考えております。

以上です。

○**分科員**（原　直樹）　今御答弁の中で、建物面積当たりの平均解体費、2020年と2025年を比べた場合にはおおむね横ばいであるということなんですけど、朝日新聞によりますと、時間外労働の規制強化ですとか、処分場の減少、あと環境規制の厳格化により、分別解体といった処分コストの上昇によって、近年、上昇傾向にあると。一般的な住宅の解体料金は、2020年と比べますと27％値上がりしているということなんで、全国的には2020年と今と比べた場合、上昇傾向にあるんですが、神戸では今のところ、値上がりの傾向はないということなんですけども、ただ、今後を見た場合には、神戸市においても解体費用が値上がりしていくということも大いに考えられますので、今後、その補助額をどうしていくのかというところはぜひ注視していただきたいと思いますし、また、道幅が狭い道路ですよね、そういうことで重機が入らないそういう建物を取り壊すという場合の補助額についても、考慮した上で金額が設定されているということですけども、それを踏まえて実際に利用されているかどうかというのは、またこれは別問題だと思いますので、この点もぜひ注視し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。

続けて、３点目になりまして、マンション管理適正化支援についてお尋ねします。

マンション管理の適正化を進めるためには、届出を通じた実態把握だけでなく、管理組合が問題解決に向けて具体的な行動を起こせる環境を整えることも重要です。建築住宅局においては、

マンション専門家派遣、劣化調査診断費補助、長期修繕計画作成費補助、再生手法比較検討費補助など、支援制度を実施し、管理組合の取組を後押ししております。

そこでお伺いしますが、令和７年度における専門家派遣や各種補助制度の利用状況をどのように評価しているのか。また、制度活用が進んだ事例や、反対に活用が進みにくかった要因についてどのように認識しているのか。この点をお聞かせ願います。

○**増田建築住宅局長**　御指摘のとおり、マンションの管理の適正化を進めていくためには、管理組合が直面する課題に対して、自ら解決に向けて行動を起こせるような、そういう環境整備が必要だというふうに考えておりまして、今おっしゃっていただいたように、補助制度をいろいろ設けております。管理組合にマンション管理士等の専門家を派遣してアドバイスを行う専門家派遣制度ですとか、建物の劣化診断とか長期修繕計画策定等の、そういった費用の一部を補助するマンション管理適正化支援補助制度といった、そういうものを用意しております。昨年度の利用実績は、専門家派遣が14件、補助が15件となっておりまして、過去３年間の累計でいきますと約150件に達するということで、多くの管理組合を支援できたというふうに考えております。

専門家の派遣によって、専門家がこういったアドバイスを行うことで、所有者の合意形成が円滑に進んで、大規模修繕工事ですとか、修繕積立金の見直しにつながったというふうに評価ができるというふうに思っております。

その一方で、長期修繕計画の作成費補助というのは、活用事例が少ないんですけれども、補助制度の周知不足とか検討段階における合意形成自体がハードルとなっているというふうに捉えております。

今後はこういった課題を踏まえまして、すまいるネット等を通じた制度周知をさらに図るとともに、長期修繕などの早い検討段階での相談体制、専門家による支援を強化することで、管理の適正化というのを促進してまいりたいと考えております。

以上です。

○**分科員**（原　直樹）　ありがとうございます。

あと再質問として、大規模改修工事の支援について質問しようと思ったんですけど、ちょっと時間との兼ね合いから要望にとどめさせていただきたいと思うんですけども、ちょうど本日、神戸新聞で、マンション修繕42社談合ということで、設計コンサルと施工業者、課徴金16億円が命令ということで公取委が認定したというのが報道されておりました。今回の事件については、東京都や関東６県にあるマンションの大規模修繕工事について談合があったということではあるんですけども、ただ、こういった事例については氷山の一角であるとも言われておりますので、本市においても、こういった大規模修繕工事について、金額的にこれが正しいかどうかという施策を講じておられるということなので、神戸市について、こういった事件の被害者をなくすようにサポートいただきたいと思いますし、さらには制度の周知、これをぜひ徹底していただきたいと思いますので、この点を要望させていただきます。

以上です。ありがとうございました。

○**主査**（前田あきら）　御苦労さまでした。

委員の皆様に申し上げます。

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。

12時50分より再開いたします。

（午前11時49分休憩）

（午後０時50分再開）

○**主査**（前田あきら）　ただいまから、決算特別委員会第２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。

なお、宮田理事より、所用のため早退する旨の届出がありましたので、御報告申し上げておきます。

それでは、松本委員、発言席へどうぞ。

○**分科員**（松本のり子）　それでは、３点について一問一答で質問させていただきます。

まず、市営住宅マネジメント計画と必要戸数について。

第３次市営住宅マネジメント計画では、2030年度末までに市営住宅を7,000戸削減し、４万戸未満とするとしています。市営住宅の募集は高い倍率がずっと続いています。単身高齢者や所得の少ない子育て世帯など、住宅に困っている人たちは年々増えています。市営住宅を減らし続けるのではなく、現在の応募状況や住宅困窮者の実態、今後の住宅需要などを踏まえて、神戸市として本当に必要な市営住宅の戸数を改めて検証し直すことが必要ではないでしょうか。7,000戸の削減ありきではなく、実態を踏まえ、必要戸数を検証し、マネジメント計画を見直すべきと考えますがいかがでしょうか。

○**田中建築住宅局部長**　市営住宅の必要戸数についての御質問に答弁させていただきます。

まず、第３次市営住宅マネジメント計画は、良好な市営住宅ストックの形成に向けた再編・改修や、将来需要や財政負担を踏まえた管理戸数の円滑な縮減を基本方針として、設備・構造面での課題を踏まえて、将来需要が見込めない住宅や過度の改修費用がかかる住宅約7,000戸を再編することで、管理戸数は、2030年度末に４万戸未満を目指すこととしております。

具体的な事業の進め方に関しまして、まず、除却の対象となる住戸については、建設年度の古いエレベーターのない階段室型住宅などであって、空き家が多く、既に入居中の世帯には、階段昇降の困難、設備の老朽化などの御不便をおかけしている状況がございます。また、過去の募集状況から需要が見込めないということも含めて決定をしております。具体的な事業の進め方につきましては、原則は廃止、周辺の良好な市営住宅に移転していただくこと。これが難しい場合は、将来需要を考慮しながらエレベーター設置や水回りを中心とした住宅内の設備の現代化を行っているところでございます。

このように、マネジメント計画の策定・実施においては、市営住宅に関する過去の申込み状況や今後の需要見通しを踏まえた取組となってございます。

また、計画の目標管理戸数につきましては、４万戸未満と、策定時点では４万6,000戸から約6,000戸削減することになりますが、これは、再編対象住宅約7,000戸のうち、管理コスト圧縮の観点から需要のない住宅を廃止する一方で、必要戸数については改修を行い、エレベーターつきで住宅設備が現代化された良好なストックとして再活用する結果の、これを含めた管理戸数でございます。

以上のことから、マネジメント計画は、健全な市営住宅会計を確保しながら、将来にわたって市民の市営住宅ニーズに応える良好な市営住宅ストックを形成するためには必要な取組でございまして、その抜本的な変更ということにつきましては今のところ考えてございません。

○**分科員**（松本のり子）　当局の財政的な問題からいうことがつらつらと今お話を伺いしましたが、そこでお聞きしますが、公営住宅法では、市営住宅というのは住宅困難者の方たちに低廉な安い

家賃で提供するとなっておりますが、直近で言えば、応募して応募から外れた方、要するに住宅困難者の方、外れた困難者の方がどのぐらいあったのでしょうか。

○**水野建築住宅局課長**　毎年、住宅の募集、最近ですけども1,100～1,200戸の募集をしてございます。そして、そのうち倍率が約10倍近いところが常でありましたので、そういう意味では、９割の方々が選考からは漏れているということになります。

○**分科員**（松本のり子）　1,200の９割というと1,000人ぐらいが漏れてるいうことですね。ということは、東灘とか灘、中央区辺りは20倍とか、それ以上になってますから、2,000人以上の人たちが、海岸線の行政区の人たちは、住宅困難な方たちがずっと2,000人以上が漏れているというところで、本当に住宅、この法律の中で困ってる方たちにちゃんと提供しなさいと言ってることについて、毎回毎回それだけ大勢の人たちが漏れているということについて、住宅困難な方がひたすらもう泣いているいうことについてどのようにお考えなんでしょうか。

○**田中建築住宅局部長**　先ほど御答弁しましたとおり、市営住宅の需要につきましては、定時募集の申込み等で把握をしてきたところでございます。御指摘のとおり、特に地域ごとでは、立地の良い市街地が高くて、その他郊外では一定低いという状況も見られます。

　このような状況に対応するためには、中長期的な需要に対しましては、マネジメント計画で良好なストックを再編していくということと、あわせて、目先の需要については、募集の工夫で対応していく必要があると考えてございます。ですので、目先の需要についての募集に関しましては、年々募集戸数というものを増やす取組をしておりまして、今年度もさらに増やしていきたいというふうに考えておりますし、募集の工夫というところにおきましては、例えば、ポイント制の導入であるとか、世帯の属性に応じた特定目的住宅の枠の確保などを通じて、そういった困難な方々への市営住宅需要に応えていきたいというふうに考えております。

○**分科員**（松本のり子）　具体的にお聞きしますけれども、一般論としてはそうなのかもしれません。だけれども、灘・東灘なんかは、東灘で今回120戸かな。ついせんだっても本庄住宅も廃止いうことになりましたので、第３次マネジメント計画で３か所が廃止されます。一方で、20何倍いうのもお認めになられました。2,000人以上の人が困って、毎回涙してるいうのもお認めになられました。だったら、この東灘でどのようにして住宅困難な方たちを救うというのか、提供するのかとお考えなのかお聞かせください。

○**田中建築住宅局部長**　定時募集の状況をもう少し細かく確認しますと、１住戸への申込数につきましては、東灘を初めとした市街地のほうが郊外より多くて、また、一定区内においても、個々の住宅ごとに偏りがあるというふうに把握をしております。ですので、こういう状況を踏まえて、具体的には、2025年度は1,193戸の募集を行い、2024年度よりも募集戸数を増やしたということがございます。

　また、先ほども申し上げた、特定目的住宅の枠の拡大とかポイント方式のような募集の工夫を行うことで、目先の需要に応えていきたいというふうに考えております。

　一方で、マネジメント計画におきましても、再編を進める中で、過去需要がなかった住宅につきましては、管理コスト縮減等々の関係から廃止をしますけれども、一定数につきましては、エレベーターをつけて、住宅設備も更新して、よいストックとして活用していくということになります。例えば、東灘のマネジメントにつきましては、約70戸、エレベーターをつけて、住宅も改修して、今後、募集にも回していくというふうに取組を行っておりますので、こういったマネジメントによる中長期的な取組と募集の戸数の確保と工夫によって対応していきたいというふうに

考えております。

○**分科員**（松本のり子）　何か全然話がかみ合わないんですけれども、私が聞きたいのは、東灘区で120戸このたび減らして、住宅困窮者がさらに増えてきていると、その人たちにはどのようにお考えですかと聞いたら、今の答弁では、要するに郊外の空いてるところに、住み慣れた、長年住み慣れた土地を離れて、そちらのほうに行けば入れますよと。神戸市全体で住宅困窮者の方は考えなさいということを今おっしゃったんですかね。ちょっと確認させてください。

○**田中建築住宅局部長**　先ほど御答弁申し上げたのは、そういうつもりで申し上げたわけではありません。住宅を選んでいただく、どこの場所で選んでいただくかというのは、申込みをする方がお決めいただくということであります。我々としましては、一定限られた市営住宅の空き家をどういった形でより困窮している方々に入っていただくかというふうな募集の工夫をしていく。そして、それだけではなく、もともと応募者に対して、募集倍率、全体では10倍という、戸数が少ないということもございましたので、そのほうも修繕予算を頑張って確保しながら、毎回の募集戸数を増やしていくという取組を通じて、そういう住宅を希望される方のニーズに応えていきたいという趣旨で申し上げました。

以上です。

○**分科員**（松本のり子）　やっぱし話がかみ合わないんですが、私は、自分が住んでる東灘の本当に大変な声をお聞きしてるから、その現状、東灘の市営住宅をなぜこれだけ減らして、これだけたくさんの人が毎年毎年困る人が増えてるのかということについては、一切お答えがない。そして、神戸市全体で、どうしても入りたいんだったら、空いているところがあるんだから、そちらに行きなさいねということですねとお聞きしたら、いやそうそんなことも言っていないと。じゃあ何を言ってるのかということが、申し訳ないんですが、私は理解できない。

そこでお聞きしますけども、令和７年の７月28日に、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本方針が出されて、ここで賃貸住宅のことも書いてありますが、11ページから成る基本方針なので、公営住宅のこともしっかり書いてあるんですよね。ここでは、公営住宅にちゃんと目標を、この神戸市ではどれだけかという目標を設定することとするとなってるんですね。東灘の公営住宅の目標というのは何戸に設定されてるんでしょうか。

○**田中建築住宅局部長**　東灘区における市営住宅の管理戸数の目標というのは具体的に定めておりません。

○**分科員**（松本のり子）　そうしましたら、神戸市全体での公営住宅の目標は、設定することとするだから、どれだけに設定なさってるんでしょうか。

○**田中建築住宅局部長**　最初の答弁にも申し上げたとおり、2030年度目標管理戸数は４万戸未満ということを目指しております。

○**分科員**（松本のり子）　すみません、この基本方針は、2030年までにあと５年後に目指せとか、そんなことちっとも書いてないですよ。今、コロナ以降大変な状況になってきてるから、賃貸住宅はこうしなさい、支援はこうしなさい、公営住宅はこのようにしなさいいうことだから、私はこれ令和７年７月28日に、要するに建築住宅局にもこの基本方針が国から、厚労省と国交省、この２つから行ってるはずなんですけども、2030年じゃなしに今はまだ決めてないいうことですか。

○**田中建築住宅局部長**　今年度の住宅の募集戸数に関しましては、1,500戸を目標に供給させていきたいと考えております。

○**分科員**（松本のり子）　1,500戸じゃなくて、地方公共団体において、住宅確保要配慮者に対す

る公営住宅を含む公的賃貸住宅の供給の目標並びに居住サポート住宅の供給の目標を設定することとするとなってるんですね。

そこで、私が聞いたのは、公営住宅を含む公的賃貸住宅の供給の目標はどうなってるんですかとお聞きしたんです。1,500でいいんでしょうか。

○**増田建築住宅局長**　やはりその計画で定めてます公的賃貸住宅というのは、市営住宅もございますし、県営住宅もございます。ですので、それぞれ運営する主体というのが異なってまいりますので、神戸市としては、先ほど御答弁申し上げました、市営住宅のマネジメント計画の中で必要な戸数というのを定めているということでございます。

以上です。

○**分科員**（松本のり子）　長々とあれなんですが、神戸市が財政的に見てどうだこうだと考えて戸数を決めるのではなく、今、神戸市民の中で住宅困窮者がどれだけいるのかということは十分そちらで把握されてますよね。先ほど外れた人がどんだけいるかというのが分かりますから。そういうことも含めてちゃんと、私は検証して、マネジメント計画を見直していただきたいと、そのように申し上げて次に行きます。

２番目、市営住宅家賃滞納者への対応について。

市営住宅の入居者の中には、入院などの理由で急に収入が大幅に減って、家賃が払えなくて困っている方もいらっしゃいます。病院までタクシーで抗がん剤や放射線治療を受ける場合は、医療費だけでなく、交通費も非常に重い負担となります。限られた収入の中で、国民健康保険料や市県民税や医療費、市営住宅家賃など複数の支払いを抱え、ほかの支払いを優先にした結果、市営住宅家賃を滞納してしまうということもあります。これは支払う意思がないのではなく、病気や家族の事情などやむを得ない理由として支払えなかったのです。

しかし、そのような場合でも、市営住宅家賃を滞納してしまうと延滞金が生じますし、滞納が続けば、最終的には住宅の明渡しとなります。住まいを失えば、入居者はどうやって生活をしていけばいいのか、お考えになったことがあるでしょうか。家賃滞納者に対して、滞納月数や金額で一律に判断するのではなく、個々の生活状況をしっかりと見ていただきたいと思いますがいかがでしょうか。

○**福島建築住宅局副局長**　市営住宅の家賃の滞納者に対しましては、初期滞納時から度重なる納付指導や相談機会を提供しておるところでございます。滞納が初期の段階では、指定管理者が電話による指導や戸別訪問などを行い、滞納家賃の徴収だけでなく、減額・減免制度や分割納付について説明するなど、滞納者に寄り添った対応により、滞納額が増加しないように努めているところでございます。それでも支払い意思がなく、滞納を放置する。また、滞納を繰り返す入居者に対しては、誠実な家賃納付者との公平性や市営住宅への入居を望む市民が多い状況から、明渡しの請求を含め、厳正に対処しているところでございます。

本市といたしましては、指定管理者と密接に連携し、滞納解消に向けた納付や住宅の返還指導を粘り強く行う中で、個々の入居者の状況に応じたきめ細やかな対応に努めているところでございます。

個々の生活実態の把握につきましては、プライバシーに関することでもあり、入居者から正確な情報を伝えてもらうことができないことがあるなど、正確に把握することが困難な場合もあると考えてございます。

今後とも、滞納者に対しましては、初期段階での滞納解消を目指しまして、機会を捉え、個々

の状況の把握に努めながら適切に対応していきたいと考えております。

○**分科員**（松本のり子）　丁寧に寄り添って個々の対応をしていくということでしたけども、私の知っている方で、丁寧に寄り添って、最初は寄り添っておられた。だけれども結局その方は、先ほど言ったように、妻が病気になって、まず国民健康保険が少し滞納して、後期高齢者、そっちを滞納して、市県民税も滞納して、そっちのほうを差押えがかかりますから、一生懸命払っていた。そしたらまた住宅のほうを少し滞納して、一部だけ持っていってたけれども、一部だけやったらもう受け取らないと言われて、ちゃんと丁寧に全てのことを話しして、住宅も、後期高齢者とか、介護保険のほうとか、税金のほうとか、全部と綿密に話ししているんだけれども、分納ばっかりではあかんと、もう一括してこれだけ払わへんかったらもう駄目やとばしっとやって、裁判に今行ってるんですけど、今私が言った例のどこが丁寧に対応されてるのかちょっと教えてください。

○**福島建築住宅局副局長**　市営住宅の家賃につきましては、国民健康保険料や市税などの公債権と言われてるんですけれども、区別されておりまして、また、市税や国民健康保険料、あるいは介護保険料につきましては、それぞれの法令に基づいて徴収なりしているところでございますので、それぞれをまとめて一体的に対応するというのは困難であると考えておりまして、市営住宅は市営住宅の家賃を納付していただくような対応を行っているところでございます。

冒頭申し上げましたけれども、滞納が初期の段階では指定管理者が電話による指導や戸別訪問などを行って、滞納家賃の徴収だけではなく、減額・減免制度、あるいは分割納付について説明をするなど寄り添った対応をしておりますが、それでも支払い意思がなく、あるいはできない場合については、滞納を放置する場合や、滞納を繰り返す入居者と同じような形で明渡しの請求を含め厳正に対処しているところでございます。

以上でございます。

○**分科員**（松本のり子）　私が今お聞きしたのは、同じ市の中の国保、後期高齢者や介護保険料や、あと市税、ちょっとずつ払ってるんですよ。だけども、家賃が全額、全部払わないのが何か月か続いて、5,000円だけとか持っていったら、あるときばしっと切られたわけですよ。丁寧に払ってるんですよ、全体を見たら。それは払ってないというお考えなんですか。自分のところに住宅の家賃が来ないから、今、一生懸命頑張って、入院をきっかけに生活が崩れていったけれども、そこでほかのものを払っていってるということを寄り添えないいうことなんですかね、それは。

○**福島建築住宅局副局長**　市営住宅家賃につきまして、分納誓約どおりきちんと払っていただいているんであれば、明渡しの訴訟の提起はしておりません。

以上でございます。

○**分科員**（松本のり子）　だから、分納で払った。またこっちをたくさん払ったら、少し駄目になったときは必ず電話してるんですよ、その方は。だけれども、明渡しで裁判にかけられたんですね。私が言いたいのは、同じ市の中で、福祉局・行財政局、そういったところが取りながら、市営住宅のほうも一緒になって取るわじゃなくて、収入が分かってるんですから、そこが全部終わったら、じゃあこっちをちょっとずつ払いましょうかというふうな、そういったことが私は寄り添うんじゃないんかなと思うんですけども、そうはならないのはなぜなんですかね。

○**福島建築住宅局副局長**　それぞれの関係法令に基づいて納付なりをしていただいておりますので、市営住宅の使用料につきましても、きちんと分納誓約をして支払っていただいておれば、明渡しの訴訟は提起しません。

以上でございます。

○**分科員**（松本のり子）　分かりました。全く寄り添っていない。その人の生活そのものを見ていないということがよく分かりました。

そこでお聞きしますけれども、公営住宅法第30条では、住宅に３年以上住んで、基準以上の収入がある場合――私が今言ってる方は、80歳を回ってもタクシーの運転手さんもしてるんですよね。だから、収入がオーバーしてるから本来家賃になってるんですけども――その場合、今、分納とかいろいろやってたんだけども、ほかのいい住宅に入居できるようにあっせんをするとなってるんですよね。そこの管理センターかな、住宅局か分かりませんけども、だけれども、一切あっせんなんか聞いたことない。とにかく払え払えの一点張り。この方に寄り添ってるというんだったら、公営住宅法30条に基づいて、きちんと今はもう払えないんだったら、こういうＵＲがありますよとか、ほかのあっせんをしようとしなかったのかお聞きします。

○**福島建築住宅局副局長**　個々の事情については把握しておりませんけれども、法令に基づいて、収入超過者については、退去の努力義務があったりしますので、それらについては法令に基づいて厳正に対応しているところでございます。

○**分科員**（松本のり子）　厳正に対応してる。じゃあ年間どのぐらいちゃんと対応してくれてるんですか。一切聞いてないと。ただもう、本来家賃払えと。それしか言われなかったとおっしゃってますけどね、何件ぐらいあって、何件ぐらいにそういう対応をなさっているのか。どういうところを、追い出しじゃなしに、ＵＲがありますよ、こういうところがありますよという丁寧な言い方してるのか。もう少し詳しく教えてください。

○**浜口建築住宅局住宅管理課長**　市営住宅のほうの本来の家賃以上の収入がありました場合には、収入超過者ということで認定をされます。その際には、近傍同種家賃との差を割増賃料として、傾斜をかけて徴収するとともに、収入超過者のほうは明渡し努力義務ということで、その住宅の希望で、市営住宅以外のあっせんをしております。すみません、ちょっと今、統計的なところを見ておりまして、その対象となる方につきましては、基本的には、副局長が答弁いたしましたように、全ての方を対象にしております。ただ、個々の事情によりまして、家賃のほうの支払いのほうを説明を優先させていただいている場合もございます。

○**分科員**（松本のり子）　全体的に見て寄り添ってないというのがここでも分かりましたが、もう１点聞きたいのは、条例では、延滞金が発生しますよね、滞納すると。そしたら、入院したときとか、大きな災害があったときとか、幾つか、５つか６つあって、免除することができると書いてあるんですね。入院したときと書いていて、なぜこの方が私は免除の対象にならなかったのかとふっとこう思ったんですが、大体年間、免除にしてる人というのは、延滞金の免除はどのぐらいあるんですか。

○**福島建築住宅局副局長**　延滞金は免除しておりません。本市におきましては。

○**分科員**（松本のり子）　本市におかれましては免除してませんと、神戸市の条例に書いてるんですけど、免除するいうて。市長がこれを認めたときはと。じゃあ何で条例に書いているのにそんなことおっしゃるんですか。

○**福島建築住宅局副局長**　免除することができると書いていると思うんですけれども、本市の取扱いとしては免除はしておりません。

○**分科員**（松本のり子）　じゃあ入院したとき、災害のときは多分免除するでしょう、延滞金もね。阪神・淡路のときはしたと思います。入院したとき免除することができると書いてます。なぜし

ないんですか。理由をもうちょっと詳しく、具体的な理由を教えてください。

○**福島建築住宅局副局長**　ほかに家賃を適正に納付している方と比較して、その延滞金についても払っていただいている方もおりますので、減免制度とか減額制度というものはありますけれども、延滞金の免除ということは現在取り扱っていないということです。

○**分科員**（松本のり子）　市長が認めるときは、この方に関しては免除できますよと。この方は無理でもこの方に関してはできるというふうに、個々で見てるんですよね。市長が認めるときはというのは。そこはやはりしっかり条例をもう１回読み直していただいて、そのとおりに私はしていただきたい。そのことも強く強く申し上げて、次に移ります。

困難な問題を抱える女性への市営住宅の活用について。

令和６年４月から困難な問題を抱える女性への支援に関する法律が施行され、ＤＶや性暴力・虐待・経済的困窮など、様々な事情を抱える女性に対し、生活の再建に向け、安心して暮らせる住まいを確保するということは重要な基盤です。

神戸市の市営住宅では、原則として60歳未満の単身者は定時募集の対象ではなく、常時募集のみ対象となっています。常時募集は、当選をしたとしても３か月ほど待たなければ入居することができません。これでは、本当に居場所がなく、おうちがない、そういった人にとっては何の役にも立ちません。経済的に困窮している60歳未満の単身女性が本当に市営住宅を住まいのセーフティーネットとして活用できるように、特定目的住宅として募集をしていただきたいのですが、いかがでしょうか。

○**増田建築住宅局長**　困難な問題を抱える女性への支援に対しての御質問ですけれども、既に御存じと思いますけれども、この法律を受けまして、神戸市では、今年の３月に困難女性支援計画、そして、神戸市配偶者等暴力（ＤＶ）対策基本計画というのを一体的な計画として、男女共同参画計画の第６次というのを策定をしております。

その計画の中ででは、ＤＶ被害者及び困難な問題を抱える人への必要な自立支援といたしまして、既存の福祉施設の十分な活用と、関係機関との連携による自立生活支援の充実というのを上げております。この取組は、市営住宅のみが行うものではないというふうに思っております。市役所の中でも、関係部署が連携し、さらに、民間の支援団体なども含めた官民一体として取り組むべきものというふうに考えております。

市営住宅でも、これまでも御答弁申し上げておりますけれども、当然一定の配慮といいますか、施策というのは実施をしておりまして、例えば、定時募集ですと、母子・父子世帯向け住宅ということで、これは一部の困難な問題を抱える女性を含めた住宅困窮者世帯を特定目的で限定して募集をしておりましたり、ポイント方式でも、住宅困窮度が高い困窮世帯が入居しやすいように工夫をするなどということもやっておりますし、また、常時募集におきましては、年齢、世帯要件というのは既に撤廃して、単身の方でも申し込むことができるというふうにやっておりますので、一定現在の市営住宅の制度の中で対応できるというふうには考えております。

困難な問題を抱える女性のお持ちのその課題というのは本当に様々だというふうに思っております。住居の問題だけではないというふうに想定はされますので、様々な支援が必要とされる中で、先ほど申し上げましたように、市営住宅の提供だけでは解決に至らないというふうに思っております。

以上です。

○**分科員**（松本のり子）　もちろん市営住宅の提供だけで解決できるんだったら、こんな法律なん

かできないと思います。だから、自治体挙げて今これに取り組みましょうと。コロナのときにわっとあぶり出されてきた、行き場所がない、本当にそこで繁華街をうろうろしていて、居場所がないから。それでもって性被害を受けたり、性犯罪に巻き込まれたりする若い人たちが出てきたから、これが、この法律ができたと思ってます。じゃあ常時募集で当たったとして、３か月待たないといけないんですが、その間、この方はどうしたらいいと思われます。局長としては。

○**増田建築住宅局長**　緊急的に入居が必要な場合、緊急的に住居が必要な場合というのは、必ずしもこの市営住宅の募集に申し込まれて、入居まで３か月待たれるというわけではなくて、ほかの、例えば、民間の支援機関等、福祉の支援をしているような団体のサポートによりまして、緊急避難的に住居を確保するというような手だてが必要なのではないかというふうに考えております。

以上です。

○**分科員**（松本のり子）　この支援法、女性の支援に関する法律、この法律の第５条では、必要に応じて、保健・医療・労働・住まい及び教育に関する施策の活用が図られるようにと、こうあるんですね。ここの住まいを、局長はいろんなところがあるので住宅だけ言うなというふうにおっしゃいましたが、この法律に基づいた国の基本方針の中で、住宅の確保に当たっては、公営住宅等の活用を図ることが有効であると、だから多くの自治体が実施・検討を打ち出してるんですね。だから、大阪府・大阪市・尼崎市や山形県や滋賀県、こういったところが公営住宅を特定目的住宅として入れてるんですよ。このことを基本方針の中でも、公営住宅の活用を図ることが有効だと言われてるので、これについてはどのようにお考えですか。

○**増田建築住宅局長**　他都市の状況を詳しく承知をしているわけではないんですけれども、公営住宅の活用というのは、いろんなやり方があるというふうに思っております。先ほどまで御答弁申し上げてますように、募集で入っていただくというのもその１つのケースかと思いますし、また、空き住戸を、そういう民間の支援をされている団体に目的外使用許可をして、そこの支援団体が、例えば、シェルター的に困った女性の方に入居していただくというような、そういう使い方をされるケースというのもあろうかというふうに思っております。

当然、神戸市におきまして、今そういう事例というのはございませんけれども、例えば、そういった民間の支援団体から、そういう形で市営住宅の空き住戸を利用して、目的外使用許可で使いたいという、そういう例えば申出があれば、それについては検討していきたいというふうに考えております。

以上です。

○**分科員**（松本のり子）　やはり市営住宅をいっぱい持っている神戸市として、真正面からこれに取り組んでいただきたいと。今、全国的にこのことが、公営住宅を入れるいうことが方向性として向いておりますので、それを民間任せにされるのは、なぜ、その根拠は、局長何なんですか、民間任せにされるのは。

○**増田建築住宅局長**　民間任せにしているわけではありません。必要な役割分担の中で、神戸市としても持っている資源を有効に活用しながら、あくまでも官民一体で総合的に取り組んでいく必要があるというふうに考えております。

以上です。

○**分科員**（松本のり子）　ＤＶ防止法ができたときに、すぐに神戸市もＤＶ被害者の住宅を何戸かぱんぱんと確保しましたよね。同じようなこの困難な問題を抱えている女性の場合は、何でこんなにさっとできないのか、同じなんですよ、困難な女性というところでくくっていけば。何でそ

れができないのかなと。本当に国土交通省の調査では、大多数の地方公共団体が、今、困難女性の住宅確保へ向かっているというふうにおっしゃってます。ぜひ、ＤＶ防止法でやったときのように、私はもう少し考えていただいて、これもやっていただきたいということを申し上げて終わります。

○**主査**（前田あきら）　御苦労さまでした。

次に、やの委員、発言席へどうぞ。

○**分科員**（やのこうじ）　こうべ未来のやのこうじでございます。川内委員に代わりまして質疑のほうをさせていただきます。よろしくお願いいたします。

まず１点目、市営住宅の学生向け活用の課題についてでございます。

市営住宅の空き住戸を学生向けに活用する取組について、空き家対策だけでなく、若者の定住や地域の活性化につながるとして実施されてきました。制度開始から一定期間がたち、現在の入居状況が見えてきている中で、令和７年度の取組を本市としてどう評価し、どのような課題が見えているのか伺いたいと思います。

○**増田建築住宅局長**　市営住宅の学生向け活用についてということの御質問に対して御答弁申し上げたいと思います。

この市営住宅の学生向けの利用というのは、空き住戸の活用という点もありますし、やはり市営住宅の地域コミュニティの活性化というような点もございます。市営住宅全体の高齢化率というのは非常に高い状況になっておりますので、それを活性化させると。若者に入っていただいて活性化をするという、そういう取組であるということになります。

現在どういう状況かといいますと、やり方が幾つかございまして、大学との協定による目的外使用というのがございます。これは、入居される学生に、自治会活動等への参加を条件といたしまして、いろいろな事業のために募集停止をしている住戸を空き住戸として提供しているものでして、昨年度の実績では、新たに５人の方が入居されて、今年の年度末の時点では、全体で13戸・17人の学生の方が入居していただいております。

また、もう１つやり方ございまして、特定目的住宅による学生向け住宅の提供という、そういうやり方をやっておりますけれども、これは2017年の７月からスタートしておりまして、18歳以上の神戸市内及び近隣の大学等の学生を常時募集で受け付けております。こちらも、昨年度１年間で新たに３戸・５人の方が入居されまして、年度末の時点では22戸・36人の方が入居をされているところです。

こういった学生向けの住宅というのは、通常の市営住宅にはないエアコンを設置するといったことで快適な環境づくりに努めているところです。また、目的外使用のやり方では、協定を結ぶ学校の管理の下ではありますけれども、１つの住戸をルームシェアとして活用できるということとしております。

また、特定目的住宅のほうは、大学だけでなくて、短期大学ですとか大学院、高等専門学校、専修学校の専門課程の学生というのも対象としておりまして、この特定目的住宅の入居期限は、学生期間の間プラス卒業後２年まで。市内企業に就職された場合は、さらに２年間の延長を可能としております。また、特定目的住宅では、大学等の学生または入学予定者から大学等の学生または学生とその同居親族から成る世帯へと、そういうふうに資格要件を拡大しているところです。

こういった取組を、10年ほど、こういった住宅の提供をしている中で、一定数学生の住居も確保することで、空き住戸の有効活用ですとか、地域の活性化に一定の役割を果たしてきていると

いうふうに評価をしております。

以上です。

○**分科員**（やのこうじ）　今、目的外使用と特定目的住宅合わせて53人という話でしたけども、神戸の大学の数や学生数の数からしたらまだまだ促進していくべき事業かなと思いました。

そこで再質問いたしますが、今後さらに活用を進めるためには、大学だけでなく、実際に入居している学生の声を取り入れることが重要だと思っております。市は、学生のニーズをどう把握し、募集方法や情報発信などを含めて、より利用しやすい制度へとどんなふうに改善していくのか、考えをお聞かせください。

○**福島建築住宅局副局長**　これまでも様々な機会を捉まえて、大学を通じて学生の声を聞いてきたところでございます。特に、これまで協定締結を終了した大学によりますと、最近の学生や保護者が居住環境に求めるのは、必ずしも低廉な家賃だけではないということでございまして、例えば、備え付けの家具や家電があるなど、初期投資が抑えられること。また、安心できるセキュリティがあること。また、学校のキャンパスに近くアクセスがよいなど通学がしやすいこと。食事が提供されることなどでございまして、市営住宅ではどうしても対応し切れない部分があるということで、協定は一応終わったという大学がございます。

また、目的外使用の協定中の大学からは、喜ばれる声も一方でありまして、周りの住宅に比べて安い使用料で非常に助かっている。また、ルームシェアが可能なのでありがたいとか、実習など一時的に使用する場合が多く助かっているとか、そういった声も寄せられているところでございます。一方、大学事務局の負担がちょっとかかっているようで、軽減ができればありがたいといったような意見もございました。

これまでは、マネジメント事業のため募集停止している住戸など、いわゆる本来目的である住宅困窮者の入居を阻害しない住戸で目的外として使用してきたところでございますが、国の通知も改定されまして、今までの条件とは異なる視点で住宅の有効活用が図られるということにもなってきております。

改めまして、委員の御指摘もあるとおり、実際に居住している学生にアンケートするなど、具体的なニーズの把握に努め、市営住宅がより利用しやすい住居となるよう工夫していきたいと考えております。また、目的外使用の管理運営につきましても、民間のノウハウの活用なども含めまして様々な方法を検討しながら、できる限り多くの空き住戸を有効活用できるように取り組んでいきたいと考えております。

以上でございます。

○**分科員**（やのこうじ）　大学を通して学生の声を聞くのと直接聞くのとやっぱり温度感が違うと思いますので、引き続きダイレクトな熱い声を聞いていただきたいということと、あと、物価高騰の中、やっぱり家賃が安いというのは魅力的なんですけれども、何よりもこの神戸市の物件というのが安心、保護者の方にとっても安心というセールスポイントもあると思うんですね。ですから、まだ空いてるところとか活用できそうなところがあると思いますので、その辺のところをまた大学と連携しながら、学生に喜んでいただけるように、そして、学生時代に神戸のこういう物件にお世話になったということが、やっぱり学生にとっての神戸の魅力発信にもつながっていくと思いますので、取組を進めていただきたいなと思います。

続きまして、空き家・空き地に関する通報への初動対応業務の外部委託についてでございます。

増え続ける空き家・空き地の相談に対し、迅速な現地調査や所有者調査を行うために、令和５

年から初動対応の外部委託が導入されています。３年間運用してきた中で、調査の迅速化や区役所の負担軽減といった、どのような効果があったと評価しておられるのでしょうか。また、これまでの課題を踏まえ、事務手続やシステム運用などでどのような改善を行ってきたのか伺います。

○**有井建築住宅局課長**　空き家の通報業務に関する外部委託の御質問をいただきました。お答えさせていただきます。

毎年多くの通報がある空き家・空き地につきましては、限られた職員で効果的・効率的に対応する必要があるため、委員に御指摘いただきましたとおり、2023年度の７月から、現地調査・所有者調査・文書送付といった初動対応業務につきまして、民間事業者への外部委託を実施してきたところでございます。

その実績につきましては、適切管理依頼文の送付件数は、想定どおりの年間約500件から700件程度で推移しておりまして、適切に対応できてきた状況かと認識しております。

さらに、委託内容には、特定空家・管理不全空家への指導後の定期的な経過観察も含んでおりまして、事業者のノウハウを生かして短期間で集中的に現地調査を行うことで、これまで手が回っていませんでした特定空家・管理不全空家の状態の変化を一括して把握できるようになったと思っております。また、これによりまして、状態の悪化を把握した場合には、さらに厳しい措置へ迅速に移行できるようになりました。

一方で、委託業務を実施する中で生じました案件処理日数の短縮ですとか、システム運用面の課題に対応するための業務改善も順次行っているところでございます。

具体的には、現地調査におきまして、当初は依頼から報告までの期間を最大２週間程度としておりましたけれども、今年度、2026年度の契約からは、最大８日程度に短縮を図りました。また、以前は法定相続人全員を調べて送付していた適切管理依頼文ですけれども、2025年度からは、固定資産税納税通知書の送付先に送付するように変更しまして、迅速化を図ってきたところでございます。また、空き家・空き地台帳システムに関しましては、区役所・委託事業者等の声を反映しながら、より使いやすいシステムになるように改善に努めているところでございます。これらの取組を通じまして、所有者にいち早く適切管理依頼文を送付することが可能となったと思っております。

このように、外部委託によりまして、一定業務の効率化を図ることができたのではないかと考えております。

以上です。

○**分科員**（やのこうじ）　詳しく外部委託のことを教えていただきましてありがとうございます。限られた職員の中なんですけども、空き家とか空き地はどんどんこれから増えていくと思います。そういう点では先行的な取組だと思っております。

その中で、市民サービス向上に向けた今後の取組についても再質問をさせていただきたいと思います。

連絡してからどれだけ早く見に来てくれるかという初動のスピードが市民の切実な願いであり、非常に重要であると考えます。３年間のノウハウを生かして、さらなる業務効率化や市民サービス向上に向け、今後どのように取り組んでいかれるのか。また、区役所や担当局、委託事業者の連携体制をどう強化していくのか伺います。

○**松添建築住宅局部長**　市民サービスの向上に向けた今後の取組ということで、やはり通報を、初動対応のスピードをどうやって上げていくかということは非常に重要だと思っております。外部

委託の開始からちょうど３年が経過をいたしまして、業務改善に継続的に取り組んでいくことで、現地確認であったり、それから現場の状況の把握、そういったところであったりとか、所有者への適切管理を依頼する、そういったところのスピードアップが可能になったというふうに考えております。

今後についてでございますけれども、やはり今後増加し続ける空き家に対応していくためには、迅速な適切管理依頼の送付にとどまるだけではなくて、それに加えて、指導対象である空き家を適切に経過観察して、早期の改善につなげていくという取組が重要であるというふうに考えてございます。

そのために、これまで毎年５月頃のみに実施をしていた管理不全空家であったりとか、特定空家として指導中の案件、これをモニタリングといいますか、経過観察をしていたうち、ちょうど2026年度から勧告を強化しようということで、勧告した案件についてしっかりとモニタリングできるようにということで、固定資産税の特例解除に至る前の12月頃にも実施するという予定にさせていただいております。

さらに、所有者の意向をいち早く把握する方法というのも検討してまいりたいと考えておりまして、活用の可能性のある物件に対して、市場流通であったりとか、地域利用につなげるために、より積極的に支援の広報を行ってまいりたいというふうに考えております。

また、区役所と委託事業者との連携の強化についてでございますけれども、これまでも積極的にコミュニケーションを図ってきたところではございますが、改めて、区役所職員に対しても委託内容に関するアンケートを実施いたしまして、さらなるブラッシュアップ、磨き上げ、それを図る予定にさせていただく予定でございます。

今後も、業務の流れであったりとか、システム運用などについて、お互いの改善点、これをしっかりと検証しながら、さらなる業務効率化を進めて、初動対応の迅速化を進めてまいりたいと考えております。

以上でございます。

○**分科員**（やのこうじ）　空き家というのは放っておくとやっぱり傷んできますので、今おっしゃられたように、活用の可能性のある物件をいかに迅速に回していくかという視点が大事だと思いますので、毎年５月だけの１回が12月も増えて、ブラッシュアップしていって、磨きを上げていっていただいて、さらに取組を進めていただきたいなと思います。

先ほど出ました適切管理依頼書の件で質問をさせていただきたいと思います。

依頼書発送後の対応についてでございます。雑草の繁茂や老朽化などの相談に対し、市が適切管理依頼書を送って、自主的な改善を促すことで、多くの案件で成果が出ている一方、反応がなく、長期間放置されてしまうケースもあります。依頼書を送った後、反応のない案件に対して、現在どのようなフォローアップを行っており、どれくらいの割合で改善につながっているのか、効果を伺いたいと思います。

○**松添建築住宅局部長**　適切管理依頼後の、送付後のフォローアップいうところについて御説明をさせていただきたいと思います。

まず、現状についてでございますが、通報等によって把握をした周辺に悪影響を及ぼす空き家については、現地を調査した上で、必要に応じて、所有者の皆さんに適切に管理をしてくださいと依頼をする文書を送付しているところでございます。

また、文書送付からちょうど２か月後に現地調査を再び行いまして、改善が見られない場合、

かつ周囲への危険などの状況に応じて、法や条例に基づく厳格な指導を市が行っているというところでございます。

その一方で、やはり所有者から反応がないものの、空き家自体の損傷等が比較的軽微で、周辺に与える影響が小さい案件などは、やはり年々蓄積しているといった状況でございました。

そこで2024年度から、この改善結果と評価についてというところで、特定空家になるおそれがある管理不全空家、より早い段階での指導を開始したというところになります。さらに、2026年度からは、指導後、一定期間改善のない管理不全空家に対して、複数年にわたり集中的に指導を強化していこうという方針の下に、年間100件程度の勧告等を見込んでいるところでございます。また、2024年度から、やはり所有者がいないというところに対して、なかなか手が打てていなかった状況だったんですが、空き家対策特命チームによる所有者不明空き家・空き地への財産管理制度の積極的な活用を通じまして、この約２年半で152件という申立てを行っているところでございます。

こういった様々なアプローチを行うことで、空き家のより早い段階からの改善を働きかけた結果、適切管理依頼や指導等を行った案件のうちの７割程度が改善しているという状況でございます。

その一方で、適切管理依頼のタイミングで各種支援制度の案内等は行っているところではあるんですけれども、やはり依然として所有者からの反応がない案件も一定数ございます。そのフォローアップについて、十分ではないというところは、課題感として認識しているところでございます。

以上でございます。

○**分科員**（やのこうじ）　お話を聞いて、私が想定していた以上にきめ細やかに取り組んでおられて、本当に７割行ってるということで、本当にすばらしいなと思いました。

空き家ですよね、結局すぐ対応してくださったらいいんですけども、なかなか対応いただけないところはだんだん朽ちていって崩れてしまう。行政代執行につながったりとか、大変地域の不安につながってまいりますので、２か月後に再びまた見に行ってますよというお話もございましたけれども、きめ細やかな御対応、夏場暑いと思いますけども、毎年。また引き続きよろしくお願いしたいなと思います。

続きまして、改善に至らない案件への対策の強化についてでございますけども、手紙を送っただけで終わっているように見えるという近隣住民の不安や不満の声も実はございます。本市は改善に至らない要因をどのように分析しているのでしょうか。今後は、解体補助制度の案内や民間サービスの活用なども含め、所有者の事情に応じた自主改善への働きかけをどのように強化されていくのか伺いたいと思います。

○**松添建築住宅局部長**　改善に至らない案件の対策の強化についてというところでございます。

相談をしたということでも、やはり今の改善状況が見えないというところでやっぱり不安に感じられていることとか多いかと思いますが、その中でも、粘り強く指導させていただいているところでございます。

改善に至らない案件の要因ということで、これは自主的な改善に至らない空き家の所有者は、様々な事情を抱えられているというふうに考えてございます。例えば、遠方に住んでいるために適切な管理が難しいことであったりとか、それから、複雑な相続関係による合意形成、これが非常に難しいところです。それから、費用の負担の問題であったりとか、その要因は様々でござい

まして、所有者の事情に応じた様々な支援制度や民間事業者、民間サービスとの連携など自主改善を促す取組メニュー、これをどれだけ豊富に充実させていくかというところが重要であると考えてございます。

今後も、人口減少に伴いまして、ますます増加していくことが予想される空き家への対応といたしましては、もちろん危険な空き家への指導に注力していくということはもちろんなんですけれども、危険な空き家になることをやはり未然に予防していくというところでは、やはり民間事業者のサービスであったりとか、そういったところと連携をした対応がますます重要になってくるというふうに考えております。

これまでも空き家所有者向けに老朽空家等解体補助制度であったり、それから、すまいるネットの空き家等活用相談窓口であったりとか、各種支援制度を御案内するなど一定の対応を図ってきたところではございます。

その一方で、やはりこれからちょっと課題感があるなと考えているのは、空き家となった住宅の原因の半数以上、これが相続によるものというふうに言われております。特に相続という話になりますと、遠方で空き家を所有されているという方へのアプローチが重要になってくるのではないかというふうに認識をしているところでございます。

この中で、民間事業者のサービスというところでちょっと注目しているのが、空き家管理サービスというものがございまして、それは月１回、空き家の敷地内の草木、建物の外観、それから状態の確認、そういったところから室内の換気・通水、こういったところを行って、写真や動画で所有者の皆様に報告をするというサービスがございます。こちらについては、やはり先ほど申し上げた、遠方で所有する空き家の適正管理の支援であったり、空き家について考える時間を確保するという意味であったりとか、あと空き家の流通促進といったところで、様々なメリットが期待されるものではないかというふうに考えているところでございます。

こういった民間のサービス等の周知を初め、民間事業者のノウハウを十分に活用しながら、自主的に改善に動いていただく仕組みを検討してまいりたいというふうに考えてございます。

以上でございます。

○**分科員**（やのこうじ）　建築局の皆さんも限られたメンバーでございますので、何でもかんでもできないと思います。そんな中で、民間サービスを活用するということは、してかなければいけないことなんですけども、一番――先ほども出ましたけども――悩ましいのは、相続でもらったんだけど、相続が複雑過ぎて分からないとか、遠方で簡単に神戸に行けませんということで、そういういろいろ悩ましいことがある中で、写真や動画サービスがあるということも初めて知りました。お墓参りでも、行けないから何かそんなサービスもあるみたいで、お墓を掃除してお花という、しましたよというのもありますので、その辺の最新の民間の活力も上手に活用しながら、持ち主の方も、それから地域の方も安心できるような取組に引き続き努めていただきたいなと思います。

最後になりますけども、４つ目は、古材活用モデル事業の成果について伺いたいと思います。

長田区の苅藻島クリーンセンター内に開設されました、古材ストックヤードＢＩＶＯＵＡＲＣを通じた古材活用の取組について、令和７年度のモデル事業を通じて、市民や事業者からどのようなニーズや反応があり、進めていく上でどのような課題が分かったのか伺いたいと思います。

○**増田建築住宅局長**　古材ストックヤードにつきましては、古材の保管や展示を行う場所といたしまして、長田区の苅藻島のクリーンセンター内に今年の１月にモデル的に開設をしております。

また、今年の４月に改めて運営事業者の公募を行いまして、７月から本格的に運営を開始しているところです。

この古材ストックヤードは、古材の魅力発信を通じて、古材活用や資源循環を促進するとともに、空き家所有者に対して、古材の再活用の可能性を示すことで、解体への心理的なハードルを下げまして、空き家解体の促進につなげるということを目指しております。

これまでの実績と成果を御説明させていただきます。今年の１月にオープンしてから、ＤＩＹ体験ですとか、子供向けの工作ワークショップなどのイベントを定期的に開催をしております。また、それに併せまして、視察ですとか取材の受入れというのも積極的に行いまして、開設してからこれまでに約700名の方の来場がございました。

また、このストックヤードに保管をしている木材を活用いたしまして、市内の事業者と連携したリノベーションですとか、家具製作へ古材の提供を行うなどいたしまして、古材活用の取組も広がりを見せているというふうに考えております。

来場者の方からのお声も紹介させていただきます。来場されている方の多くは、やはり古材ですとか、ＤＩＹに関心の高い方でありまして、例えば、どのような古材があるのか知りたいとか、実際に購入してＤＩＹに活用してみたいといった、そんな声が多く寄せられております。また、昨年度に実施いたしましたイベント来場者のアンケートですとかヒアリングでは、古材の持つ素材感や風合い、質感などに価値を感じるという、そういった方が多うございました。

一方で、こういった古材の入手方法ですとか、あと価格の相場が分からないということですとか、古材の流通経路がまだ確立されていない、そういうこと。また、安全性への不安ですとか、加工とか、保管の手間、また、虫食いというのもございますので、そういったことや劣化、汚れへの懸念といったような回答もこのアンケートの回答では多く見られまして、古材の活用ですとか、流通を進める上での課題というのもこういったところで明らかになっております。

こうした声ですとかニーズを踏まえまして、今年の７月の本格稼働に合わせまして、ストックヤードでは、展示や啓発に合わせまして、実際に古材を活用してもらうための取組を拡充しております。どういうふうに拡充しているのかというのを具体的に御説明申し上げますと、古材の簡単なカットですとか、加工を体験できるような作業スペースを新たに設けるとともに、スタッフによる指導や作業をサポートする体制というのを整えております。

また、クリエイターによる作品の制作の場としても活用できるように環境の整備を進めまして、古材を活用した新たなものづくりの支援も開始をしているところです。さらに、より多くの方に気軽に来場していただくよう、モデル実施期間中は週２回としていた開設日を、本格稼働後は週３回に拡充いたしまして、古材に触れる機会の充実というのを図っております。

こういったモデル実施事業を通じまして、市民や事業者の古材に対する高い関心というのが確認できた一方で、課題やニーズも見えてきておりますことから、今後はこれらの課題解決に向けまして、委託事業者等と意見交換や、ストックヤードでの、御説明今したような試行的な実施などを積み重ねながら、古材活用のさらなる促進というのを図ってまいりたいというふうに考えております。

以上です。

○**分科員**（やのこうじ）　苅藻島クリーンセンターは広いですから、やっぱり加工であったり、保管するとか、スペース的にも十分いい場所だと思いました。

先ほどＤＩＹ教室の話もありましたけども、こちら、外来生物の展示センターも横にございま

すので、また土・日なんかはセットで子供の工作体験なんかでも合わせてたくさん足を運んでいただけるような取組もいいんじゃないかなと思いました。

再質問で、古材活用の将来的な仕組みづくりについてでございますけれども、古材活用を一時的な事業で終わらせずに、市民や事業者の間で自律して循環する仕組みを育てていくことが重要だと考えております。このストックヤードを将来的にどのような施設として位置づけ、民間主体の流通や活用が広がるよう、行政としてどう後押しをしていくのか見解を伺いたいと思います。

○**吉山建築住宅局課長**　古材活用の将来的な仕組みづくりについて御答弁させていただきます。

委員の御指摘どおり、将来的には古材の価値への理解や活用方法の認知が広がり、古材の流通や活用について、民間事業者が主体となって自律的に行われることが望ましいと考えております。行政といたしましても、ストックヤードで古材の価値や魅力に関する普及啓発や情報発信を引き続き行っていきたいとも考えております。

また、運営事業者が大学研究者とともに実施する研究などを通じて、これまで十分に言葉やデータで示していなかった古材のよさやメリットについて、数値や根拠に基づく言語化・可視化を図っていきたいと思っています。

あわせて、古材の流通を促進するための仕組みづくりや、民間事業者と行政それぞれの役割の明確化に向けた検討を行っていき、こうした取組を通じて、古いものを大切に使う文化の醸成を図り、古材活動に取り組む事業者が活動しやすい環境づくりを整えていきたいと考えております。

さらには、民間事業者が空き家活用応援制度を活用して、古材の保管場所でありますとか、作業場所として空き家を活用する事例があることから、こうした支援制度も活用いただきながら、事業の環境の整備も支援していきたいと考えております。

今後も市民や関係事業者、有権者などの様々な方の意見をお伺いしながら、古材ストックヤードを古材の価値や活用方法、流通の在り方などを検証する実証実験の場として活用し、古材活用の裾野を広げていきたいと考えております。あわせて、モデル事業を通じて得られた知見を生かしながら、将来的に民間主体による自律的な流通・活用が進む環境づくりに取り組んでまいりたいと考えております。

以上です。

○**分科員**（やのこうじ）　この取組を記者発表で知ったときに、本当にすばらしいなと思ったんです。やっぱり木材というのは生育に大変時間要しますから、そんな簡単にできるもんじゃないので、それを有効に生かす再活用の可能性という点でＳＤＧｓにも直結していますし、これは非常にいい取組だと思います。古いものを大事に使い継ぐ文化を育むことにも十分つながりますので、大切な事業の１つとして続けていただきたいなと思います。応援しております。ありがとうございます。

○**主査**（前田あきら）　御苦労さまでした。

この際、約20分休憩いたします。

午後２時25分より再開いたします。

（午後２時４分休憩）

（午後２時25分再開）

○**主査**（前田あきら）　ただいまから、決算特別委員会第２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、大野委員、発言席へどうぞ。

○**分科員**（大野陽平）　自民党の大野陽平です。60分と長丁場になりますけれども、どうぞよろしくお願いいたします。

先ほど国勢調査の結果というのが公表されていたみたいで、神戸市は、2025年度の調査で、対前回比で人口が２％減の149万4,000人、世帯数は4.5％増の76万7,000世帯というふうになっていたみたいですね。建築住宅局さんは、当然、住宅政策にも係る局ですので、本当に重要な局やと思いますので、どうぞよろしくお願いをいたします。

では、私から、まず１点目が、こうべぐらし応援補助金の住みかえーる団地活用型の成果についてお伺いをいたします。

本制度は、若年夫婦や子育て世帯の住み替えを支援するとともに、ニュータウンに多く存在する階段室型住宅の空き住戸活用や世代循環を促進することを目的として実施されております。そのため、制度利用件数だけでなく、実際に若年夫婦世帯や子育て世帯の入居が進んでいるのか、団地の年齢構成や子育て世帯数にどのような変化が生じているのかを検証することが重要です。

そこでまずお伺いをいたしますが、本制度の対象となっているＵＲ団地などの階段室型住宅について、制度開始前と比較をして、稼働率や入居者の年齢構成、子育て世帯数などにどのような変化が見られているのでしょうか。また、それらのデータを踏まえ、本制度が若年夫婦・子育て世帯の居住促進やニュータウンの活性化にどの程度寄与していると評価しているのか、御見解をお伺いいたします。

○**増田建築住宅局長**　御紹介いただきました住みかえーるは、団地活用型の制度ですけれども、その補助対象となる団地の階段室型住宅は、エレベーターはございませんけれども、日照通風に優れまして、ファミリー世帯に適した住戸の広さですとか、ゆとりある屋外空間を備えた上に、住居費は比較的リーズナブルであるということから、良好な住宅ストックであるというふうに考えております。

この制度は、こうした良好な住宅ストックを活用いたしまして、若年夫婦・子育て世帯の定住・転入促進とよりよい住環境の確保を目的にいたしまして、住み替えにかかる費用を支援するという、そういう補助制度であります。

ＵＲ団地の状況につきましては、個別団地における入居戸数ですとか、入居者の年代構成等については、これは経営情報に該当するため、公表できないという旨をＵＲの都市機構から聞いておりまして、本市へ具体的な数値提供というのは行われておりません。

ただ一方で、ＵＲ都市機構におきまして、補助対象団地の傾向を確認していただいたところ、制度開始前と比較いたしまして、市内の補助対象団地全体では、稼働率が若干上昇しているということでありました。また、一部の団地では、入居者の平均年齢の低下ですとか、子育て世帯数の増加が見られるなど、若年層・子育て世帯の入居促進につながっているというふうに伺っております。さらに、近隣他市の中層５階建て団地の状況と比較した場合、本市の取組は一定の効果を上げているという、そういう見解がＵＲ都市機構から示されております。

また、ＵＲの検証とは別に、住民基本台帳を基に補助対象団地の所在地における年齢別の住民投票数をこちらのほうで分析をいたしましたところ、区全体の高齢化傾向に反しまして、一部の対象団地では、若年層の割合が維持されているというところもございました。

このように、本制度だけの効果ともなかなか言い切れないんですけれども、団地活用型の対象団地では、ＵＲ団地の稼働率の上昇ですとか、若返り、子育て世帯の増加といった変化が生じて

おりまして、当制度の効果は一定あったものというふうに考えております。また、こうした変化の積み重ねがさらなる若年・子育て世帯の居住促進ですとか、ニュータウンの活性化につながっていくものというふうに考えております。

以上です。

○**分科員**（大野陽平）　御答弁ありがとうございます。ちょっとできれば、ＵＲさんから数字のデータをいただかないと、やっぱりこの効果検証するに当たってはできないので、それはちょっとＵＲさんにも求めていただきたいなと思いますし、あと、言ってもこの制度開始前と制度開始後で、その稼働率が上昇したであったりだとか、若返りがあったということですけど、これは本当にこの制度があったからこうなっているのかどうかというのも、言ってしまえば不確かなわけですよね。なので、ちょっとそこら辺もうちょっとしっかりと分析をするためにも、ＵＲに情報提供というのを求めていただきたいなというふうに思います。住民基本台帳の調査の件は了解しましたのでありがとうございます。

私、東灘区の渦が森小学校というところを出てるんですけど、渦が森小学校の周りには、渦森台の団地が20棟ぐらいあるんですよ。この団地は、まさに階段室型の団地で、階段を上がると左右にお部屋があって、また上がると左右にお部屋があって、５階建てでエレベーターもなくて、１棟当たり40戸から50戸ぐらいある住宅なんです。当時、30年前とか40年前はすごい子供が多かったんですけど、ほかと同じように今はすごく高齢化も進んでいて、空き住戸なんかも結構出てきている状況があるんですね。そこにお住まいの、ある棟にお住まいのある方とお話をしていたときに、もう昔はにぎやかだったからよかったんだけど、今はもうこんな寂れちゃってねというような話を聞いてたんですけど、あるときに、この棟に若い子育て世代の方が引っ越してこられたんですって。お父さんお母さんとお子さん、まだ未就学児だったみたいですけど、当時は４人家族で、この家族が来たことで、お年寄りばっかりのこの棟にも、すごく棟自体が元気になったと。何でですかと聞くと、例えば、朝掃除をしてるときに、子供たちが学校に行くときに、いつも挨拶をしてくれるとか、帰ってきたときに、ただいまとか、今日は学校でこんなことあったんだよおばあちゃんというような、まるで家族が増えたみたいで、入居している住民の方々がすごく元気になれたというお話を聞いたことがあるんです。

逆に一方の引っ越してこられたほう、若い子育て世代のほうにも直接お話を聞けたんですけど、この方は、特に奥様がもともと団地で生まれ育ったみたいで、当時自分がすごく団地で育ったことがすごく楽しくて、本当に隣近所の人たちがまるで家族みたいだったから、もし自分が結婚をして子供ができたら、ぜひ自分も団地に住みたいと。ただ、子供が小さいときはベビーカーとかがあるので、階段しかないのはちょっときついので、ベビーカーから離れたので、念願のこの団地に今住んでてすごく幸せなんですというようなお話も聞いたことがあるんです。

当然、数値として検証するには、数値として出してもらわなきゃいけないものもあるんですけど、そういう数値には当然表れないこういうストーリーというか、住んだからこそ分かるストーリーというのもあるので、これを行政が把握をするというのはなかなか難しいかもしれないですけど、こういうストーリーに惹かれて、例えば、団地に住むような方もいるかもしれないので、そういったこともまた検討をしていただければなというふうに思います。

再質問に移らせていただきますけれども、効果検証の手法等、利用者アンケートについてお伺いをいたします。

本制度について、一定の成果が確認できるとの御答弁先ほどありましたけれども、効果検証の

手法と、利用者アンケートに関しても質疑をさせていただきます。

本市では、これまで利用者アンケートの中で、補助制度を知ったタイミングや居住地選択の後押しになったかといった設問を組み合わせて分析を行い、一定の効果が確認できているとの御説明をいただいております。そのような取組は評価したいと思いますが、一方で、制度の成果をより正確に把握し、今後の制度設計に生かしていくためには、継続的に検証手法を見直していくことが重要だと考えます。例えば、補助制度がなかったとしてもその住宅やその地域を選んだか、制度がどの程度意思決定に影響したのかなど、より踏み込んだ分析ができれば、制度の効果や費用対効果をより客観的に把握できると考えます。また、アンケートについては、分析に必要な情報を把握することが重要である一方で、回答者の負担にも配慮しながら、効果検証に資する設問へ整理していくことが必要です。

そこでお伺いをいたしますが、現在のアンケート内容によって補助制度が実際に住み替えの後押しになったのかを十分に分析できているのかどうかと、アンケートの設問内容や調査手法について、どのような改善の余地があると考えているのか、御見解をお伺いいたします。

○**黒川建築住宅局課長**　住みかえーるのアンケートについての御質問でございます。

住みかえーるの補助申請でございますが、現在、全てｅ－ＫＯＢＥによる電子申請となっております。この電子申請の際に、アンケートの回答も同時にお願いしているといった状況でございます。

委員御案内のとおり、アンケート結果からは、補助制度を知ったタイミングについてですが、約２割が住宅を探す前から知っていたと回答し、約５割が住宅を探しているときに知ったと回答してございます。また、この住宅を探す前から知っていたという方と住宅を探しているときに知ったという回答をした人のうち９割以上が居住地選択に影響があったと回答していることから、本制度は居住地選択に一定の効果があったものと考えてございます。効果が一定確認できるようなアンケートにもなっているかと認識をしてございます。

しかしながら、委員御指摘のとおり、居住地選択の意思決定に当たりまして、補助制度が直接的に影響を与えたのか。あるいは、他の意思決定要素へ間接的に影響を与えたのかなど、意思決定への影響度合いを踏み込んで問うということも、本制度の効果を分析する上で１つの有効な情報となると考えてございます。

いずれにしましても、制度趣旨に沿った効果をより客観的に把握するため、委員御指摘の回答者の負担にも配慮しつつ、より有効な設問内容の改善を今後行ってまいりたいと思ってございます。

以上でございます。

○**分科員**（大野陽平）　御答弁ありがとうございます。令和７年度でいうと、住みかえーるの実績は、親子近居・同居が403件ということで、もう一方の先ほどの団地活用型が184件ということなんですけど、先ほど、９割超えの方が居住地選択に影響があったという答えがあったんですけど、どうでしょう、例えば、住みかえーるの補助金がもしなければ、どれぐらいこの実績件数が減っていっていると――肌感覚かもしれないですけど――感じられますか。増田局長。

○**増田建築住宅局長**　申し訳ありませんけれども、ちょっと肌感覚としてもどれぐらいかというのは、なかなかお答え難しいというふうに思っております。

以上です。

○**分科員**（大野陽平）　ありがとうございます。そうですよね。

ちょっと再質問を続けてさせていただきますけれども、今後の制度運営についてお伺いをしたいと思います。

住宅価格の高騰や晩婚化の進行、独り親世帯を取り巻く環境の変化など、住宅を取り巻く状況は大きく変化をしております。こうした状況を踏まえ、本市では、令和８年度から団地活用型について、持家も対象とし、また、ひとり親世帯の対象要件についても見直しを行ったと伺っております。

そこでお伺いをいたしますが、令和８年度の制度見直しは、どのような分析や利用者ニーズ、社会情勢の変化を踏まえて実施されたのでしょうか。また、今後、住みかえーるの制度について、利用実績やアンケート結果、住宅市場の動向などをどのような観点から検証し、制度内容や対象要件、補助内容の在り方を検討する際の判断材料として活用していこうとしているのか、御見解をお伺いいたします。

○**増田建築住宅局長**　住みかえーるの今後の制度運営について、御答弁する前に、先ほど、私、１問目で御答弁差し上げました、住民基本台帳を基に分析するといったくだりで、住民登録者数と御説明するところを住民投票者数というふうに間違えて御答弁をいたしましたので、その点、訂正をさせていただきます。

今のお尋ねに関するお答えですけれども、今年度の制度の見直しについて、階段室型団地というのは、昨今の住宅価格の高騰の中で比較的リーズナブルに住むことができまして、特に分譲団地では、魅力的なリノベーションの事例というのも増えてきているといったことから、若年者層にとっても良好なストックと言えるというふうに思っております。

また、今年の３月に閣議決定をされました住生活の基本計画では、2050年に向けた住宅政策の方向性として、市場機能の進化によるストック価値の最大化というのが掲げられております。

こうした背景の下で、良好な住宅ストックの１つである階段室住宅についても、賃貸の形態に限定せずに、分譲団地のストック価値を最大化するための政策として、住みかえーるの対象に持家を加えることにいたしました。

ひとり親世帯の対象要件の見直しにつきましては、これまで夫婦世帯であれば、未就学児を含む世帯に加えまして、小学生や中学生だけが同居する世帯についても、夫婦年齢要件によって対象になっていたところを、ひとり親世帯については、未就学児を含む世帯のみが対象となっていたということから、ほかのひとり親世帯の支援施策の対象要件同様に、18歳以下の子供と同居する世帯までが対象となるように見直しを行ったところです。

今後、住みかえーるは、既存住宅ストックの活用と、あと、若年子育て世帯にとってよりよい子育て環境の確保を目的に実施をしている事業ですので、この事業目的をいかに効果的に発揮できるかといった観点から、アンケートですとか、各種統計調査などによりまして、補助制度が居住地選択に及ぼす影響を分析いたしまして、今後、必要に応じて継続的に見直しを検討していきたいというふうに考えております。

以上です。

○**分科員**（大野陽平）　御答弁いただきましてありがとうございます。

こういった住み替えの補助制度であったりだとか、移住の施策というのは、全国の非常に多くの自治体で取り入れられておりまして、私も政令市だけでも調べてみると、例えば、京都では、京都安心すまい応援金という制度で、未就学児のいる子育て世帯が市内で既存住宅を購入する場合に100万円を交付する制度であったりだとか、福岡市では、子育て世帯市内引越し応援事業と

して、住宅を取得する場合は年間20万円を最長５年間補助する。民間物件に賃貸で入居する場合には、年間10万円を最長５年間補助するなど、いろいろな制度がありました。

やっぱり先ほど、住みかえーるの補助がなければ、どれくらいの実績減ったのかというのがなかなか分からないという御答弁もありましたけれども、やっぱり我々が考えなければいけないことというのは、子育て世帯であったりだとか、現役世帯がなぜその場所に住んでいるのかということをやっぱりしっかりと考えなきゃいけないと思うんですね。よく言われるのは、新しい産業、仕事と、あと学校と、あと優れたというか、住環境が整っていれば、この３つがそろっていれば人が集まってくるというのはよく言われますし、もちろん、先ほど渦森台の団地の例も挙げましたけども、私は団地に住みたいんだとか、自然豊かな戸建住宅に住みたいんだとか、いやもう駅近のマンションの高層階がいいんだとか、いろんな個人の価値観はあるにしても、やっぱりこの３点をきっちりと整えていくことが、やっぱり人口、特に子育て世帯とか現役世帯を呼び込むのには非常に有効だと思うんですね。なので、また後ほど質疑をしていきますけれども、建築住宅局として、住環境を整えていくということは非常に重要だと思うんです。ただ、果たして、この補助金を出す、何か住み替え補助を出す、これが果たして本当に有効なのかどうかというのは、よく我々も考えていかないといけないかなとは思うんです。例えば、それよりも、子供たちの学校の教育現場、もっと授業――コベカツとかも始まってますけど、学校の関係を整えたほうが実は子育て世代って来るんじゃないかとか。例えば、企業誘致にもっとお金を使ったほうが現役世代って来るんじゃないかとか。市全体としてしっかりと考えていただいた上で、いろんな子育て世帯をどうやって呼び込むのかというのを検討していっていただきたいと思います。

最後、意見だけちょっと述べさせていただきますけれども、ＵＲの場合は、例えば、礼金とか仲介手数料が不要であったりだとか、最大20％家賃が減額される子育て割というのも独自にされております。神戸市の外郭団体である神戸住環境整備公社においても、こちらも団地というのは多数所有をしており、賃貸事業というのも行ってはおりますが、この公社においても、すくすくジュニア支援制度であったり、子・親世帯近居支援制度といった制度もございます。結果的に、神戸市の住みかえーるの制度も使えるし、公社の住み替えの制度も使えるので、結果的には特定の方に二重三重にも支援を行っているような実態というのもあるかと思いますので、その対象物件などに関しては、しっかりとよく見極めていただきたいと思いますので、よろしくお願いをいたします。

次に、ファミリー世帯向けマンションの供給状況についてお伺いをいたします。

これまでの議会でも我が会派の平野議員から、兵庫区や長田区を初めとする既成市街地では、交通や買物などの生活利便性が高い一方で、子育て世帯が居住しやすい住宅の選択肢が十分とは言えないのではないかという観点から質疑を行ってまいりました。

令和６年度に公表された住宅・土地統計調査などを見ますと、ファミリー世帯向け住宅の供給状況には地域差があり、特に、マンションについては、単身者向け住戸の供給が多い一方で、子育て世帯がゆとりを持って居住できる住宅は限られているように感じます。また、近年は、建築費や住宅価格の高騰により新築住宅の取得が難しくなっていることから、賃貸住宅も含めて多様な住宅の選択肢を確保していくことも重要であると考えます。

そこでお伺いをいたしますが、市内におけるファミリー世帯向けマンション、特に70平米以上の比較的広い共同住宅の供給状況について、市内でどの程度供給をされているのか。また、地域ごとの偏在状況について、どのように分析されているのかお伺いをいたします。さらに、若年夫

婦世帯や子育て世帯の定住促進という観点から、本市は、ファミリー世帯向け住宅の確保にどのように取り組んでいかれるのか、御見解をお伺いいたします。

○**増田建築住宅局長**　ファミリー世帯向けのマンションの供給について御答弁申し上げます。

市内のファミリー世帯向けのマンションの供給状況ですけれども、住宅着工統計というのがございまして、それを基に本市における共同住宅の供給状況というのを見てみますと、昨年度に新築着工された共同住宅は、50平米以下の住戸が約７割を占めておりまして、単身世帯・２人世帯向けと考えられる比較的小規模な住戸の供給が多い状況でございました。70平米以上の比較的広い共同住宅の供給につきましては、全体の約２割となっておりまして、地域別で見ますと、東灘区・灘区・中央区で多く供給をされておりまして、今御質問の中でも触れられましたとおり、兵庫区・長田区での供給はほとんどありませんでして、地域によって大きな差が見られている状況です。

これまでの御指摘のとおり、既成市街地である兵庫区・長田区などでは、生活利便性が高い一方で、ゆとりのある広さの住宅供給が相対的に少ないという、そういう状況がうかがうことができます。

本市では、これまで中堅所得者層向けの特別市営住宅シティハイツですとか、これも触れていただきましたが、神戸住環境整備公社による公社賃貸住宅の供給というのも行っておりまして、それぞれの住宅で、新婚・子育て世帯向けの家賃減免制度、これも先ほどお触れいただきましたけれども、そういった施策を実施いたしまして、ファミリー世帯向け住宅の確保に取り組んでいるところです。

しかし、やはり近年、住宅価格の上昇が続いておりまして、これまで以上に若年夫婦世帯ですとか子育て世帯が希望する住宅を取得しにくいという状況が生じております。そのため、本市では、既存住宅ストックの活用を進めて、多様な世帯の居住ニーズに対応した住宅の確保にさらに取り組んでいきたいというふうに考えております。

この取組の１つといたしまして、民間事業者の買取再販事業におきまして、断熱性能向上などのリノベーションの過程を公開する際の費用を補助するマンション空き家流通促進事業、いわゆるミセリノベを昨年度より実施をしております。断熱性能が向上した良質な住宅の流通を促進するとともに、既存ストックの活用可能性を広く発信することで、ファミリー世帯が居住しやすい住宅の多様な選択肢の確保に取り組んでいるところです。

以上です。

○**分科員**（大野陽平）　御答弁いただきましてありがとうございます。

今、局長の御答弁にもありましたミセリノベについて再質疑をさせていただきたいんですけれども、令和７年度から開始をされたマンション空き家流通促進事業ミセリノベは、既存マンションの質を高めながら市場流通を促進するという点では意義ある事業だと考えております。

一方で、本市が抱えるファミリー向け住宅不足という課題を考えた場合、より多くの市民や事業者に事業の効果を広げていくことが必要であります。

そこでお伺いをいたしますが、令和７年度に実施したミセリノベにおける見学会の開催状況や参加者の反応などを踏まえ、具体的にどのような成果があったと、市として評価しておりますでしょうか。また、あわせて、来場者の多くが近隣住民や比較的高い年齢層に偏っていたとの話も聞いておりますが、若年夫婦世帯や子育て世帯、不動産事業者への周知をさらに進めるため、ＳＮＳやウェブを活用した情報発信など、事業効果を高める取組を今後どのように進めていかれる

のか、御見解をお伺いいたします。

○**増田建築住宅局長**　ミセリノベの昨年度の開催状況について、まず御説明いたします。

東灘・須磨区・垂水区の既存マンションにおきまして、計３事業者の参加がございました。見学会の開催は、施工時と、あと完成時とで２回実施することになっておりまして、３物件で合計280人の方、１件当たり約100人の方の来場がありましたので、多くの方に関心を持っていただけたものというふうに考えております。

見学会に参加された一般の方からは、住んでみたいとか、高断熱に魅力を感じるといった、そういった声が聞かれております。実際に見学に来られた方の中には、別の団地でリノベーションを検討されている方もいらっしゃるというふうに聞いておりまして、見学会をきっかけに、連鎖的なリノベーションにつながっていく可能性も期待できるんではないかと考えております。

また、この３物件のうち、１件は売却済み、１件は賃貸住宅として貸し出されておりまして、残る１件につきましても、モデルハウスとして、引き続き一般市民への公開や事業者向けの技術力向上、ノウハウの普及等の場として活用されております。

見学会の周知に加えまして、物件の流通及び活用なども含めて、この取組は十分な効果があったというふうに考えております。

若年層や事業者への周知に向けてですけれども、この事業に参画いただく不動産事業者に対しましては、不動産関係団体を通じた広報等を実施しております。一方で、一般市民の方に向けましては、御指摘のとおり、来場者の多くが近隣の方ですとか比較的高齢者の方で、若年・子育て世帯への周知がまだ十分に広がっていないというふうに考えております。

この見学会の広報につきましては、当補助制度の設計上、事業者が主体となって行うものとしておりますけれども、幅広い世代に向けた効果的な広報を実施していくために、広報紙ＫＯＢＥを初めとした市の広報媒体への掲載など、可能な範囲で本市としても広報協力を行っているところです。ちょうど先月配布されて、ひょっとすると御覧になったかもしれませんが、広報紙ＫＯＢＥの10月号では、ちょうどタイミングよく住まいの断熱特集というのを組んでおりまして、その中で、ミセリノベの完成見学会の開催情報も掲載して、広報の相乗効果というのを図っております。

なお、この広報紙ＫＯＢＥは、うちの局の職員自らが登場してＰＲに努めております。

また、今後は来場者アンケートの分析による効果的な広報手段や改善点の把握に加えまして、若年・子育て世帯をターゲットにしたウェブ媒体等による広報ノウハウを事業者に共有することで、さらなる事業効果の向上を図っていきたいというふうに考えております。

以上です。

○**分科員**（大野陽平）　御答弁ありがとうございます。10月号ってちょっとオレンジ色ですか。昨日、家に入ってました。まだ読んでないので読んでおきます。ありがとうございます。

まだ数は少ないからあれですけども、３件中１件が売却で、１件が賃貸に貸し出されているということですけど、どんな世帯だったんですか。若い世帯とか、高齢者世帯とか、御高齢の方とか。

○**黒川建築住宅局課長**　ちょっと賃貸のほうは確認はしておりませんが、分譲で売り出されてお買い上げになった方は、若年の夫婦の方やったと思います。

○**分科員**（大野陽平）　御答弁ありがとうございます。

ミセリノベという市の事業ですが、これ自体を市の補助がなくても、今後、民間事業者が既存

のマンションを買って、性能向上リノベーションというんですか――を行って、こういった市場がより大きくなっていくことが非常に重要だと思いますので、引き続き神戸市の取組がきっかけとなってより市場が大きくなっていくことを期待しておりますので、よろしくお願いをいたします。

では、次に、市営住宅の若年ファミリー世帯向け活用についてお伺いをいたします。

市営住宅の空き住戸を活用し、民間事業者がリノベーションを行った上で、若年ファミリー世帯向けの賃貸住宅として活用する本事業については、市営住宅の有効活用と若年ファミリー世帯の居住支援の両面から一定評価させていただいております。

ただ一方で、令和７年９月の初回公募は不調となり、その原因として、国の補助金申請時期とのずれや提案期間の短さなどが指摘をされました。このため、本市では、令和８年４月の再公募の際には、公募時期の前倒しや公募期間の確保などの見直しを行ったものの、再度不調となりました。

そこでお伺いをいたしますが、令和８年４月公募の参加状況や応募に至らなかった要因をどのように分析をされているのでしょうか。また、先日、９月18日に再々公募を開始したところですが、事業者の意見や市場ニーズを踏まえ、どのような見直しをしているのか、御見解をお伺いいたします。

○**黒川建築住宅局課長**　取組についてでございますが、委員に御紹介いただいた取組でございます、市営住宅の空き住戸を活用し、民間事業者が若年ファミリー世帯向けにリノベーションを行った上で、民間賃貸住宅として運営いただくことで、若年層の居住ニーズの高い東部３区のエリアでのファミリー向け賃貸住宅の供給を図る取組でございます。

委員御指摘のとおり、ちょっと繰り返しになる部分はあるんですが、2025年の９月に第１回目の公募を行いまして、そのときには、事業者からの参加表明や内覧希望というのはあったものの、御指摘のとおり、国の補助金の申請時期とのずれであるとか、提案の期間がちょっと短かったということなどから、最終的には応募がなかったという状況でございました。

このために、2026年の４月に２回目の公募を行いました。そのときには、御指摘いただいた時期の前倒しであるとか、また、余裕を持った公募期間を設定するといった見直しを行い、より応募しやすい条件設定での見直しを行ったところでございます。ただ、しかしながら、ちょっと残念ながら、本公募におきましても、昨年度と同様に参加表明や内覧希望は同じようにあったんですが、最終的にこちらも応募がなかったという状況でございました。

今年の４月の公募につきまして、参加表明が３件あったんですけど、その参加表明のあった事業者に直接ヒアリングを詳しくちょっと行ったところ、公募の時期とか期間については一定改善されたと評価いただいたんですが、募集対象住宅の間取りが若年ファミリー世帯のニーズに合致したものではないというようなことであるとか、住戸面積が狭いということ。あと、住戸の改修にちょっと費用がかかり過ぎるということや、入居者の要件がちょっと厳しいというようなこと、こういった御意見をいただいておりまして、依然として事業者の参入に負担が大きかったことが課題であると認識してございます。

このような課題認識を踏まえまして、委員御紹介のとおり、先月、９月18日に再々公募を行いました。このときには、ヒアリングでの意見等を踏まえて、比較的傷みが少なくて、また、ちょっと広めの住戸というのを追加で選定しまして、公募にかけている状況でございます。また、入居者の要件につきましても、前は未就学児と同居している世帯のみでございましたが、今回につ

きましては、18歳以下の子供と同居している世帯というふうに、対象が広がるように緩和した上で、11月13日まで事業者募集を行っているところでございます。

以上でございます。

○**分科員**（大野陽平）　御答弁いただきましてありがとうございます。この事業自体が、御説明もありましたけども、民間の事業者から見ると、改修費をかけて入居者の募集であったりだとか、管理なんかも行うわけですよね。部屋が空いている空室期間の負担も当然この事業者が負わなければいけないですし、一方で、家賃もある程度抑えなければいけないという制度なので、なかなかその条件が厳し過ぎれば公募も不調に終わるでしょうし、逆に条件を緩め過ぎれば、本来の目的というのも果たせなくなってくるかとは思うので、難しいところではあるかなと思いますけれども、今、再々公募されているので、その状況もしっかりと注視をしながら、ちょっと期待はしていきたいとは思います。

再質問させていただきますけれども、現在は、修繕費が高額な住戸や再編予定住宅の住戸を中心に活用を進めておりますが、市内には、ファミリー向け賃貸住宅が不足している地域もあり、市営住宅の中には、子育て世帯のニーズに合う比較的広い住戸も存在をしております。本事業を戦略的に活用していく視点が重要であると考えておりますが、今後、対象住戸や対象エリアの拡充について、局としてどのように考えておられるのか。また、市営住宅本来の役割とのバランスをどのように図りながら制度を運営していかれるのか、御見解をお伺いいたします。

○**福島建築住宅局副局長**　御指摘のとおり、市内にはファミリー世帯向けの住戸面積の広い賃貸住宅が少ないのに対しまして、市営住宅におきましては、単身高齢者の増加等を背景に、比較的広い住戸のニーズが低下し、長期間空き住戸となっている住戸も存在しているのが現状でございます。

こうした実態を踏まえまして、面積が広く、市営住宅としてのニーズが低下している空き住戸については、若年ファミリー世帯向けの賃貸住宅として積極的に活用していくことも有効な手段であると考えております。

また、対象エリアの考え方については、現在、東部エリアに限定して実施しているのは、若年ファミリー世帯の居住ニーズが高いが家賃相場も高く、この事業の実施が市場とニーズのミスマッチへの緩和に有効であると考えておるところでございます。兵庫区や長田区など他のエリアにおきましても、住宅政策上の課題にこの若年ファミリー世帯向けの市営住宅の活用の取組が有効で、かつ事業者側の参入ニーズがあるならば、対象エリアを東部に限定せず展開していく価値はあると考えております。

まずは、先ほどの答弁にございました、18日に開始した再公募の応募状況に注視しながら、さらに他のエリアへの展開も見据えながら、居住ニーズや事業者の参入可能性、本来目的とのバランスを取りながら、事業の検討をしていきたいと考えております。

以上です。

○**分科員**（大野陽平）　御答弁をいただきましてありがとうございます。市営住宅の有効活用については、過去、私もよく質疑をさせていただきましたけれども、好立地にある市営住宅は、マネジメント計画はあるにはありますけれども、廃止・再編を進めるべきだと考えておりますし、例えば、駐車場の空き区画などもそうですね、有効活用はもっとしていくべきだと思っておりますし、やっぱりこの市有財産って、この庁舎なんかもそうですし、学校とか体育館とかもそうですけど、こういう市有財産の中で、圧倒的に延べ床面積が大きいのが市営住宅でありますので、神

戸市の貴重な財産を預かっている建築住宅局ですから、できるだけこの市営住宅をしっかりと有効活用していくという点で、引き続き取組をお願いしたいと思います。

では次に、高経年マンション外観調査についてお伺いをいたします。

マンション管理状況届出制度が始まりましたが、一方で、課題を抱えるマンションほど、行政との接点を持ちにくいことも考えられます。そのため、本市では、令和５年度から令和７年度までの３年間、築42年以上のマンションを対象とした外観調査を実施し、管理不全のおそれがあるマンションの把握に取り組んでこられました。今年度より、届出の義務化が開始されたことにより、令和７年度をもって外観調査を終了しましたが、この３年間の取組によって、多くの知見が得られたかと思います。

そこでお伺いをいたしますが、３年間の外観調査によって、どのような課題や傾向が把握できましたでしょうか。また、その結果を今後のマンション管理適正化施策にどのように生かしていかれるのかお伺いいたします。

○**福本建築住宅局課長**　外観調査につきましては、令和５年度から令和７年の３年間で実施しておりまして、築42年以上の高経年マンション約1,200棟を対象に実施しております。調査の結果、外壁のひび割れや鉄部のさびなどが確認されているマンションでありますとか、そのうち、現時点で直ちに周辺への安全上の問題が生じているわけではございませんけれども、将来的な管理不全リスクや早期の対応が必要と考えられるようなマンションも複数確認しているところでございます。具体的な傾向といたしましては、建築年数が高経年になるほど、管理不全の兆候を示す割合が高くなること。また、管理会社による巡回や清掃の形跡が見られないなどの自主管理と想定されるようなマンションに兆候が多く見られるということが明らかになっております。

委員からも御紹介いただきましたけれども、本年７月から、マンション管理状況の届出を義務化しておりますので、このような傾向も踏まえまして、高経年の自主管理マンション、こういったところを中心に管理状況の把握というのを特に進めてまいりたいというふうに考えております。届出内容から、特に管理に課題を抱えるマンションと判断されるものにつきましては、管理組合そのものが機能不全に陥っている可能性もございますので、これまで実施してきておりますプル型の支援では、必要な支援を届けることが困難になるということも考えられますので、今後につきましては、すまいるネットとも連携をいたしまして、行政が主体的に、区分所有者等に直接アプローチを行いますプッシュ型の支援体制へと移行いたしまして、管理不全の未然防止、こういったことに取り組んで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**（大野陽平）　御答弁いただきましてありがとうございます。今、御答弁の中にもありましたけれども、多分そういった外観調査を通じて把握した課題や傾向について御説明をいただいたわけですが、その課題がある物件の中には、管理組合がそもそも存在をしていないマンションであったりだとか、管理組合が十分に機能していないマンションもあるでしょうし、区分所有者間で適正管理に向けた意思疎通が図られていないようなマンションなども含まれているのではないかと考えております。今後、高経年マンションの増加とともに、このようなマンションが増えていくことも懸念をされます。また、管理上の課題にも様々な段階があり、比較的軽微な課題から、管理不全のおそれがある深刻なケースまで状況は様々であると考えます。

そこでお伺いをいたしますが、マンションは私有財産であり、本来は、区分所有者や管理組合が主体となって適正に管理していくことが基本とした上で、市としてこういった管理不全兆候の

あるマンションについて、今後どのように対応していかれるのでしょうか。また、課題の内容や深刻度に応じて、先ほどありましたけど、すまいるネットとの相談であったり、マンション管理士による助言、専門家派遣、その他の支援制度など、どのような支援メニューにつないでいくお考えなのかお伺いをいたします。

○**増田建築住宅局長**　ただいま御指摘いただきましたとおり、マンションは私有財産ですので、やはり区分所有者等が主体となって適正に管理していくということが大前提であるというふうに考えております。ただ、先ほど御答弁申し上げました外観調査で把握いたしました管理不全兆候のあるマンションにつきまして、追加調査を行ったところ、管理組合が事実上機能していない、区分所有者への連絡がつかない、所有者の特定が困難であるといった、非常に深刻な実態も把握をしております。

今後、高経年マンションが急増していくことに伴いまして、こうした状況に陥るリスクが高まっていることに対して、我々も非常に強い危機感を持っているところです。そのため、届出等で得られた情報を基にいたしまして、これまで実施してきた支援メニューをベースにしてですけれども、それぞれの課題の段階に応じた支援メニューを構築していきたいと考えております。

まずは、比較的軽微な課題を抱えている段階のマンションに対しましては、すまいるネットでの相談対応やセミナー等での情報提供を通じまして、管理組合の自主的な取組を促していきます。

次に、区分所有者間での合意形成が難しい、また、長期修繕計画がないといった課題を抱えるマンションに対しましては、これまで実施をしてきました管理組合からの申請に基づく、いわゆるプル型で、マンション管理士を初めとする専門家を現地に派遣する専門家派遣制度によりまして、管理組合の管理適正化を直接的に支援をしてまいります。

さらに、管理組合が機能していない、管理規約がないといった管理不全兆候が深刻なケースに対しましては、相手からの相談を待つのではなく、プッシュ型でマンション管理士などの専門家による個別アプローチを行いまして、管理組合組織の立ち上げですとか、合意形成のサポート、個々の状況に踏み込んだ支援を実施していきたいと考えております。

これらの課題に応じた支援を通じまして、マンション管理の適正化に引き続き取り組んでまいりたいと考えております。

以上です。

○**分科員**（大野陽平）　御答弁ありがとうございます。この外観調査は1,200棟とされて、さらに追加調査もされたということなんですけど、例えば、今御答弁の中であった最も深刻な分類に入るものというのは、この1,200棟のうち、どの程度あったとかという数字は今ありますか。

○**福本建築住宅局課長**　この３年間の調査の中で、現在、局長が御答弁申し上げました、特に深刻だなというふうに今やっておりますところは５棟ほど確認をしておりまして、いろいろな支援が必要かなというところで考えているところでございます。

以上でございます。

○**分科員**（大野陽平）　御答弁ありがとうございます。では、プッシュ型で深刻なものに対処されていくということなので、本当はできれば軽いうちからやっていければいいんでしょうけども、軽いものに関しては、相手からのリアクションがない限り、こちらから何もしないわけでありますけれども、当然、あくまでマンションというのは私有財産であるので、神戸市が直接的に何か、強制的に何か関与できるかといったら難しい部分はあるんですけれども、早め早めの対応が、後々のこのまちづくりであったりだとか、周辺環境に与える影響も考えれば、市にとってもある

意味では安くつくという部分もあると思いますので、しっかりと引き続き取組をお願いをしたいと思います。

では、次の質問に移らせていただきますけれども、市営住宅附帯施設の活用について伺います。

附帯施設は、住宅地区改良事業や住宅市街地総合整備事業、市街地再開発事業などに伴い、従前居住者の店舗や作業所などの移転先として整備されたものであり、市民共有の貴重な財産であると考えています。一方で、これまでは入居対象者が限定されていたことから、多くの附帯施設が長期間活用されないままとなっておりました。

こういった状況を受け、本市では、令和７年４月に条例改正を行い、従前居住者以外にも利用対象を広げることで、空き附帯施設の活用に向けた取組を進めてこられました。そして、昨年、令和７年度には、初めての取組として、店舗を対象とした公募が行われ、一定数の応募があったと伺っております。長年活用されていなかった附帯施設について、実際に公募を実施し、新たな活用につなげる取組を進めたことは評価をしたいと思っております。

そこでまずお伺いをいたしますが、附帯施設の公募について、市としての評価と、募集や内覧会などを通じて、市営住宅附帯施設に対する活用ニーズや地域の需要について、どのような成果や知見が得られたのかお伺いをいたします。

○**水野建築住宅局課長**　昨年度実施しました附帯施設の募集結果につきまして御説明いたします。

委員御指摘の経緯によりまして、昨年度初めて公募を実施いたしました。今回の公募は、試行的に合計８物件を抽出して募集を行ったところです。その中で、６物件に29者の申込みがあり、抽せんを行い、入居許可を行いました。長年、従前居住者に利用が限定され、空き店舗となっていたものが、本市の区域内に居住・在勤または事業所を有する幅広い方へ公募を行い、利用されるようになりました。これは大きな一歩であるとも感じております。

そして、募集で得られた知見ですけれども、初めての募集でありましたので、手続中の内覧会等、申込者から応募動機や意見を聞くように努めたところであります。そして、感覚的なものではありますけれども、実際に人通りが多いところについては人気は当然高く、人通りが少なく奥まったところにつきましては、なかなか応募者がなかったというのが実感です。附帯施設は、店舗のほか、作業所、倉庫などもございますが、昨年度のは店舗のみの募集でありました。倉庫として利用できないかという問合せが多かったというところも所感でございます。附帯施設事業による従前施設の移転先として、当時の基準で整備されたものであるため、これから新規開設する店舗の要望に合った施設ではなく、店舗利用としては少し狭いという感覚もたくさんお聞きいたしました。こういったところが成果・知見ではございます。

○**分科員**（大野陽平）　御答弁をいただきましてありがとうございました。

それでは、今後の活用についても再質問させていただきたいと思います。

480施設、今この附帯施設というのがあるんですかね。この480施設中、まだ162施設が空いているというふうにも伺っております。まだ依然としてたくさんの空き附帯施設が残っている状況の中で、今回の募集結果を踏まえ、先ほど倉庫利用の問合せも多かったというような御答弁もありましたけれども、今後、市として、空き附帯施設の活用を進めていく上で、どのような課題があると認識していますでしょうか。また、今後、残る空き附帯施設について、地域の活性化やにぎわいづくりにつなげていくため、どのような考え方で活用を進めていこうとされているのかお伺いいたします。

○**増田建築住宅局長**　昨年度の附帯施設の募集施設の現状ですけれども、予定どおり開業できてい

るところもある一方で、中東情勢の影響で事業を取りやめて返還された区画ですとか、工事完成が遅れている区画というのもございます。また、建物施設の不具合で開業が遅れている区画というものなどもございます。

今回のこの募集によりまして分かった課題というのが幾つかございまして、物件を内覧せずに詳しく把握されないまま申し込み、当選されたという、そんな方もおられました。また、当選された方は個人の方が多くて、開店準備に不慣れで、内装の工事の自らの負担区分を把握できていないといった方もおられました。また、資金準備ですとか工事手配に時間を要して、なかなか早期開店が難しいという、そんな方もおられました。また、長く使用していなかった施設のために、外から見た限りで確認が難しい、例えば、配管の不具合等、そういったことが分かるケースというのもございました。非常に個々に事情が異なっておりまして、１つ１つ個別の対応というのを行っておりますけれども、次期の募集におきましては、募集要項の修正ですとか、事前準備で対応可能なところというのは改善を図っていきたいというふうに思っております。

附帯施設は一般の住戸と異なりまして、個々の立地、広さ、設備が施設ごとに異なっております。また、内装ですとか設備配管の状況も異なります。さらに、従前の入居者の退去時の状況というのも異なっております。それぞれ調査を行いながら、個々の課題を解決しながら、整備募集要項を作成していくことになりますので、なかなか１度に多くの募集を行うことが難しいという、そんな状況にありますけれども、今年度も10戸程度の募集を行う予定にしておりまして、課題１つ１つに対応しながら、募集においてのノウハウを重ねながら、空き附帯施設の解消に努めていきたいというふうに考えております。

以上です。

○**分科員**（大野陽平）　御答弁ありがとうございます。ちょっと時間がもうなくなってきましたので、最後に、管理不全空家等に対する指導・勧告の運用に関して、勧告を見据えた指導強化の効果の部分について質疑をさせていただきたいと思います。

神戸市は、これまでも勧告そのものが目的ではなく、自主改善につなげることが重要であるというふうに御説明もされてきましたけれども、現在、勧告を見据えた指導強化を進めている中、所有者の反応や行動にどういった変化が見られていますでしょうか。例えば、勧告を受けると、固定資産税の住宅用地特例が解除されることを所有者に伝えることによって、どの程度改善に向けた意識や行動の変化につながっているのか、最後お伺いいたします。

○**松添建築住宅局部長**　勧告を見据えた指導強化の効果について御答弁をさせていただきたいと思います。

まず、今年度の勧告対象、今100件程度予定しておりますけれども、そのうち37件に対して勧告を行ったというところでございます。その中での所有者の反応であったりとか行動の変化について御答弁をさせていただきたいと思います。

勧告の手続に進んだもののうち約４割が、所有者から何らかの反応があったということを確認しております。その反応の中には、解体や修繕に向けた相談や支援制度の活用相談、そういったところも見られまして、自主改善に向けた動きも見られているという状況でございます。また、勧告による住宅用地特例の解除の可能性があるということについてもチラシ等でお伝えをさせていただいておりまして、それが所有者の自主改善に向けた行動につながるものであるというふうに認識をしております。

その結果、先ほど申し上げました勧告対象案件100件のうち、勧告を行う前に改善したものも

含めて18件あるという状況でございます。

以上です。

○**分科員**（大野陽平）　ありがとうございました。

○**主査**（前田あきら）　御苦労さまでした。

次に、川口委員、発言席へどうぞ。

○**分科員**（川口まさる）　空き家の解体に関する補助制度についてお伺いいたします。

建築住宅局の令和７年度決算資料の18ページに、老朽空家等解体補助事業が掲載されています。「活用等の見込みが乏しい、腐朽及び破損のある老朽空き家等について、早期に解体除却を促し、周辺への生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防ぐとともに、健全で快適なまちづくりを推進することを目的に実施」と記載されています。床面積に応じて、市が上限60万円の定額補助を行う制度で、令和７年度の実績について、888戸・624件と記載されています。

家屋は所有者において適切に管理する責任があります。真っ当な責任感のある所有者は、場合によってはこの補助制度も活用しながら、空き家が老朽化し、周辺に悪影響を及ぼす前に自発的に除却しているものと考えられます。

他方で、市の指導に従わず、不適切な管理を続けられた物件も含め、勧告相当となった特定空家については、別の補助制度である解体除却等補助が利用できることになっています。解体除却等補助のほうは、補助率３分の２、上限120万円、実績は１件と記載されています。

つまり、よく似た２つの空き家対策制度が共存していて、より悪い状態の空き家のほうが、より有利な補助を受けられる仕組みになっております。

このことについて、私は2024年３月１日の予算特別委員会の建築住宅局に対する局別審査において、「老朽空家等解体補助事業を利用せず放置し、勧告相当の特定空家等になるまで状況を悪化させて、技術的援助の解体除却等補助を受けた場合のほうが補助金額で優遇されているのは、これは制度の欠陥ではないでしょうか」と指摘しました。建築住宅局からは、「目的が異なり、それぞれ必要な制度である」といった旨の答弁があり、依然として２つの補助制度を併存させているわけですが、改めてこのような２つの補助制度を設けている目的や効果についてお伺いいたします。

○**松添建築住宅局部長**　２つの空き家解体補助制度に対する在り方について御答弁をさせていただきます。

まず、委員御指摘のとおりの大前提というところの認識を合わせておきたいと思いますが、空き家の管理については、やはり所有者が管理することが大前提であるというところを私ども強く認識をしているところでございまして、所有者自らが空き家を適正に管理する必要性、こういったところを広報・啓発するというところと、やはり法や条例に基づいて厳格な指導を行っているという状況でございます。その前提に立った上での２つの制度の目的と効果について、簡単に御説明させていただきます。

まずは、2019年度に創設した老朽空家等解体補助―― 60万コースのほうです―― こちらのほうについては、周辺への悪影響の未然防止、それから、跡地活用等の促進を図っていく。そのことを通じて、安全・安心で快適なまちづくりを推進することを目的としているものでございます。対象といたしましては、1986年以前の老朽空き家を対象に国の交付金を活用して補助をしているというものでございます。

続きまして、技術的支援の解体除却等補助についてでございますが、こちらについては、本市

の空家空地条例に基づきまして、2016年度から実施をしている制度でございます。勧告相当の特定空家の解体を強力に促していくことで、こちらについては、周辺への著しい悪影響をいち早く除去するということを目的としている制度でございます。こちらの制度については、御指摘のとおり、最大120万円の補助を行っているところでございまして、これは、国が地方公共団体を支援するために設けている補助制度を活用して行っている全国的な取組のものになりまして、国・県・市が費用を出し合って、近隣住民の安全を確保しようとするものでございます。2026年度からは、先ほどありました勧告強化というものも行っておりまして、周辺に悪影響を与える特定空家を予防するという指導のほうにも力を入れておりまして、その一方で、改善されず、特定空家になった場合は、近隣住民の安全確保のために早急に周囲への危険を解消する必要があると、こういった観点で、この120万円の補助制度を用いることで、著しい危険を及ぼす特定空家をいち早く解体させることができているというふうに考えてございます。

以上です。

○**分科員**（川口まさる）　上限60万円の老朽空家等解体補助事業は、周辺への悪影響を及ぼす空き家の発生を未然に防ぐためのものであると。他方の上限120万円の解体除却等補助は、周辺への著しい悪影響をいち早く取り除くためということであると。これが、直接的な役割に違いがあるという認識でいらっしゃるということですよね。

いずれの補助制度も上位目的は、空き家の除却によって周辺への悪影響を及ぼさないようにすることであると考えられます。同一目的を果たすための制度が併存していて、かつ、管理を怠り、悪い状態になったほうが優遇される仕組みになっているように私は感じます。

令和７年度の補助実績では、老朽空家等解体補助の624件に対して、解体除却等補助は１件となっており、現時点でこの制度によるモラルハザードが具体的な問題として顕在化しているわけではないとは思います。しかし、早期に自主的に解体した場合よりも、状態を悪化させた場合のほうがより有利な補助を受けられるという仕組みは、空き家を放置するインセンティブとして作用しかねません。

そこで、少なくとも状態が悪化することにより補助が手厚くなる仕組みを解消すべきだと思います。例えば、勧告相当の特定空家についても、老朽空家等解体補助で対応するなど、２つの補助制度を一本化するか。または、所有者による自主的な早期改善を促す観点から、勧告相当になった場合は、むしろ補助を受けられない制度とすることも考えられますがいかがでしょうか。

○**松添建築住宅局部長**　２つの併存する補助によります逆インセンティブに関する見解についての御質問だと解釈をして答弁をさせていただきます。

まずは、委員御指摘のとおり、やはり最終的な目的では同じようなものに対して金額が違うということになりますと、より金額の高いほうを選択しようという、そういう逆インセンティブというところは、この２つの制度が併存しているということになりますので、そういったリスクは内包してるのかなというふうには思っておりますし、そういったところでも私どもとしては、やはり御指摘のような状態を悪化させるほうが得だという逆インセンティブ的な発想というのは、やはりあってはならないことだというふうに考えているところでございます。

そういったところを踏まえて、指導対象の空き家所有者に対しては、やはり周辺住民に危害を与える、放置することによって危害を与える危険性であったりとか、損害賠償のリスクであったりとか、そういったところの大きさについて丁寧に説明をさせていただくことで、なるべく早く自主改善に動いていただけるようにアクションを起こしているところでございます。

先ほど補助実績にありました624件に対して１件ということで、実態として逆インセンティブは生じていないというところではあるんですけれども、やはり先ほど2026年度から管理不全空家に対する勧告を強化したというお話をさせていただきました。勧告をすると何が起きるかといいますと、固定資産税の住宅用地特例の解除という、いわゆるペナルティーというものが発生しますので、こういった観点からも、そういう逆インセンティブというところを固定資産税の解除などを通じてペナルティーを与えていくことで、そこを止めていけるんじゃないかというふうには考えているところでございます。

以上です。

○**分科員**（川口まさる）　今、「逆インセンティブのリスクは内包している」ということで、そこは共感できているということで、認識があるんだということでよかったなと思っています。「そういうことがあってはならない」というところも同意です。

解体除却等補助の制度について、私は、空き家を放置するインセンティブとして作用しかねないと心配しています。私はやっぱり制度として見た場合に、早期に解体した場合よりも状態を悪化させてからのほうが手厚い補助が受けられるという構造にやはり問題があると思っています。ほかの――住宅用地特例の解除とか――ほかの要素もそれはあるんですけれども、今この特定の事業自体を指して、２つあって、その２つの関係を指して、ちょっとどうなのかということを言っています。

加えて、解体除却等補助は、令和７年度決算において実績が１件となっています。このようなほとんど利用されていない制度であっても、制度が存在する以上、建築住宅局の皆さんは勉強しておかなければなりません。仮に問合せがあった場合、皆さんは正しく回答しなければならず、例えば、「ほとんど利用されていない制度なんで知らないです」みたいなことを言うわけにはいきません。

また、制度に対応した申請書や業務フローも用意されて維持されています。制度が存在することにより、このような見えにくい行政コストが継続的に発生しています。解体除却等補助について、制度の利用実績と、制度を維持するための行政コストを踏まえて、本当に有効かつ必要なものなのか。この機会に改めて点検すべきだと思っています。

私はそもそも老朽空家等解体補助事業を利用せず放置し、状況を悪化させて、解体除却等補助を受けたほうが、補助金額で優遇されているのは、制度の欠陥だと考えています。改めての御検討をよろしくお願いいたします。

続いて、残り３分ですけど、ちょっと聞いてみましょうか。テーマを変えます。公営住宅における県・市連携についてお伺いいたします。

公営住宅については、効率的に整備等事業を実施するため、県・市連携が進められており、令和７年２月には、兵庫県と神戸市との間で、「公営住宅の整備及び管理に係る事業の連携に関する協定書」が締結されました。さらに、令和８年１月には、「兵庫県営白川台住宅及び神戸市営白川住宅における連携事業に関する覚書」が締結されています。市営住宅を廃止し、新たに整備する県営住宅で、市営住宅の入居者を受け入れる取組であり、老朽化した県営住宅と市営住宅が近接する場合に再編を効率化できる手法だと考えています。

まず、建築住宅局として、白川住宅における県・市連携の取組をどのように評価していますでしょうか。

○**田中建築住宅局部長**　県・市連携に関する公営住宅での取組ですが、今御紹介いただいたとおり、

県・市のほうで公営住宅の連絡調整会議で検討を進めた結果、連携協定を交わして、その後、連携団地として、県営白川台、そして、市営白川住宅で具体的な覚書を交わしたところでございます。

白川住宅につきましては、３次マネジメント計画の対象団地で、事業手法の検討に当たっては、まず廃止を検討しましたが、名谷エリアの市営住宅だけでは十分に移転先の確保が難しいという状況がございました。連絡調整会議の中で、近接する県営白川台住宅の整備状況を把握していたため、調整をした結果、市営白川住宅を廃止して、その入居者数も含めて、県営白川台住宅の建て替え戸数を調整していただいて、受け入れていただくということになりました。名谷エリア内においては、３次マネジメント再編対象施策が多数ある中で、事業手法の決定、移転先の確保に課題が生じる中で、今回の連携により入居者の理解・協力が得られやすくなって、円滑な事業の推進につながったこと、これは有効な取組であったと考えております。

○**分科員**（川口まさる）　ありがとうございます。

「公営住宅の整備及び管理に係る事業の連携に関する協定書」には、「効率的に整備等事業を実施する」とか、「整備等事業に関する情報を相互に共有する」とか、「県営住宅または市営住宅の入居者の円滑な住み替えを図る」と記載されていました。

まず、白川住宅での取組を１つの事例で終わらせるのではなくて、ほかの地域についても県・市が一体となって効率的に公営住宅の整備等事業を実施していくべきだと思います。今後こうした県・市連携をさらに広げていくようにお願いいたします。

○**主査**（前田あきら）　御苦労さまでした。

次に、あわはら委員、発言席へどうぞ。

○**分科員**（あわはら富夫）　すみません、そしたら２点だけ質問させていただきたいと思います。

１つは、市営住宅の空き家の早期解消についてです。

中央区を初め、市街地の市営住宅は非常に倍率が高いと。先ほど質疑にもありましたけれども、新たな住宅を建て替え以外にはなかなか造るという方向にはなってない。そうなると、どうしても空き家を活用するということになると思うんですが、例えば、私が住んでる港島の市営住宅では、結構空き家が多いんです。なかなかその空き家が募集にかかってこないと。ある人から、私の隣ずっと空いてんねんけど、ずっとそのままなんやけど、どうなってるんやろというふうな問いかけを受けることもあります。それで、港島市営住宅の資料を皆さんのほうからいただきまして、実際の管理戸数は623戸、住宅戸数はそれは多いんですけれども、入居は525戸、大方100戸近くが空いている状態になっていると。募集中は28戸、事故住宅などを除くと59戸が空き住宅、この59戸の31％が２年以上空き家になっていると。３年以上空き家になっている住宅が15％と。全市営住宅の資料もいただいたんですが、ここでも空き住宅は2,988戸あって、２年以上空いているのは、住戸が37％と、３年以上空いているのは28％。２年以上、３年以上というと、かなりやっぱり長期に空いているという感覚を持たざるを得ないですね。

それで、どんなふうなシステムになってるんやいうことでお聞きをしたところ、市営住宅空き住宅修繕フォローというのいただいて、これは多分一番平均的な形で整理されてると思うんですけど、１年ぐらいで鍵渡しができるというふうなフォローがあると。このフォローがあるのに、２年、３年というところがかなりの数を占めているということが、一体どういう原因があるのかというのをまずお聞かせいただきたいと思います。

○**福島建築住宅局副局長**　空き住戸の中には、退去後の住戸改修費が高くて改修の優先順位を低く

しているものがございます。また、マネジメント等の受皿として確保しているもの、一時的な入居が必要な緊急避難的に扱う住戸として確保しているものなど様々な原因がございます。

御指摘のとおり、昨年度末では約3,000戸が修繕すれば募集対象となるということは事実でございます。

市営住宅につきましては、年４回の定時募集により入居者を募集しておりまして、ここ４年間では、1,000戸、1,100戸、1,200戸、今年度は1,500戸を募集するように取り組んでいるところでございます。

多くの住戸数を確保するほか、高齢者世帯向け、あるいは車椅子常用者世帯向けなど、募集区分により間取りが異なるものもございますし、住宅の種類や募集の戸数、空き家率、市街地・郊外などの地域性、修繕費用のバランス等を全体的に調査して、募集可能な住戸を決定することとしております。また、倍率が高い市街地等では確実に入居が見込める住宅については、先行して空き家修繕を開始することによりまして、修繕時期の分散による工夫も行っているところでございます。また一方で、募集作業と並行しまして、毎月100戸程度が返還されておりまして、これら市に返還された後に早期募集が可能なものについては、また募集対象とするべく、入居申込案内の直前まで調整を行っているところでございます。住戸を調整して年４回、３か月ごとにバランスよく募集を行うという考えで進めているため、必ずしも特定の空き住戸が直ちに募集住戸となるわけではない取扱いをしているところでございます。おおむねフォロー図では１年で出せるものは出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**（あわはら富夫）　今、出せるものは出していきたいという話なんですが、ちょっと出せないものがどんどん増えてるんじゃないかなというふうな気がするんです。例えば、２年以上空いている住宅で港島の場合は、高額修繕が必要なものが28％。３年以上空いている住宅が、これは15％なんですけど、そのうち高額修繕が必要な住宅は44％。高額住宅のほうが、年数がたてばたつほど比率が高いということは、そのまま置き去りになっているということだと思うんですが、これはちょっと金かけても、ポートアイランドの市営住宅って入りたい人であふれかえっているので、それが100戸も空いていると。実際、募集に入っているのは28戸あるとは言いながら、大方100戸空いてる。しかも、あそこはちょっといろいろ下の郵便受けを悪用されたということがあって、シールずっと貼ってるんですよ。僕はビラまきに行ってぱっと見たらシールだらけというふうに見えてしまうんやね。そうなると、何でこんなに募集すれば応募が多い住宅が、こういう状態で放置されてるんやというのを、市会議員のあわはら、おまえ何してるんやとこう言われたときに、今の話で言えば、何か順次行ってるような感じやねんけど、この間ずっと僕が見ていた状態では逆に増えてるという感覚を持つんですね。そういう意味で、特にやっぱり募集規模というのは多いところの高額修繕せざるを得ない部分があっても、そこはやっぱり優先的にどんどん出す努力を、金はかかるけれども、やっていくべきではないかなというのが１つと、それともう１つは、ほかの都市なんかでは、退去から大体１週間以内に修繕するかどうかという判断をしている都市もあるんです。皆さんからいただいた空き住宅修繕フォローでは、空き住宅が発生して、空き住宅調査依頼があって、見積りをするのに、全体として平均したら５か月ぐらいかかってると。１週間で一定の判断をするという都市もあるというふうに聞いてるんですが、その辺のところの工夫もする必要があるんじゃないかなというふうに思いますが、その辺どうでしょうか。

○**福島建築住宅局副局長**　早めに出せるところについては早く出すように工夫はしているところで

ございますが、募集は年４回、均等にとは言いませんけれども、バランスよく各区も含めて、戸数も含めて対応しておりますので、仮に早めに出せるものは出していきたいんですけども、募集戸数の中に含まれてくるという御理解をしていただければというふうに思います。

以上でございます。

○**分科員**（あわはら富夫）　去年も大分質問させていただいて、今年も実は大分細かく資料をいただいて、それで、もう少し工夫の余地がないのかなと。確かに1,000戸から1,500戸というと増えてきているので、そういう改善が一定なされてきているのかなというふうには判断はしてるんですけど、ただやっぱりせっかくこれだけ旧市街地で、例えば、募集したらもう何10倍にもなるようなところの空き家は、実質100戸なんですけど、放置とは言いませんが、かなり残った状態のままになっていると。これはやっぱり早期に問題を解決する必要性が私はあるんではないかなというふうに思います。建て替え以外には新しく市営住宅を造るという方針にはなかなかならないわけですから、そうなるとこの空き家住宅をいかに回転よく活用して、できるだけ応募倍率を下げるというよりも、住宅に入りたいという困窮者に提供するというところにもうちょっと神経を、やっぱり工夫も含めて周知するまで私は大事じゃないかなと思いますが、局長どうでしょう。

○**増田建築住宅局長**　委員の御指摘はごもっともかというふうに思っております。確かに、市営住宅の全体の戸数というのは削減をしている中で、空き住戸をそのままにしておくというのは、これはやはり問題も大きいかと思います。ではありますけれども、実質の空き家修繕等のタイミング、空き家修繕の費用とか、あとは募集のタイミング等、そういったことのバランスも見ながら、極力、年間の募集戸数も増やしてきておりますので、空き家の解消には努めてまいりたいというふうに考えております。

以上です。

○**分科員**（あわはら富夫）　もっともっとペースを速めてほしいなということを要望しておきたいと思います。

２点目が、管理組合の交流によるマンションの管理適正化についてです。

これは午前中も質問がありましたけれども、分譲マンションの管理適正化を促進するために、令和８年７月、届出が義務化されたと。かなりの数の届出が出ていて、これからが問題かなという指摘もありました。

実は、私どものポートアイランドでは、分譲マンションが非常に多いです、局長も区長をされておられたんでよく分かっていると思うんですが、分譲マンション交流会というのを、もう15年ぐらい前から、港島自治連合協議会とは別の形で、分譲のマンションをやってる人たちだけを呼んで交流会を、大体２か月に一遍ずつずっとやったり、総会の議案を持ち寄ったり、それぞれのマンションが抱えている課題を出し合って、それを議論したりいうふうなことを実はずっと続けてきたんです。そのおかげで、そういう人たちが自治組織の中心メンバーに今はなって、入れ替わって、そういう状況になっている。

つい先日、ある交流会、高齢者の問題の交流会があったんですけど、そこに社協の若い女性が来ていて、いろんなところに行ったけれども、こんなに男性が地域活動に関わっている地域は見たことがない。私もそうなの。確かにほかはもう女性が中心なんですけど、うちはもう男だらけと言っていい。しかも、結構それぞれ専門分野を持っている人たちがたくさん集まって、議論しても非常にレベルの高い議論がされていてというふうな自主組織になってるんですね。それはなぜかというと、この交流会をやってきたからです。これはポーアイだからできるんだとみんな言

われるんです。そうじゃなくて、小学校区単位にも分譲マンションいっぱいあるんです、中央区なんかは。実際に区分所有法で小学校区単位ぐらいで分譲マンションの組織をつくらないといけないわけですから、そういう中でいろんな活動をしてる人たちを交流させると、実は将来的な地域の活性化にもつながっていくんじゃないかなと。これはあんまり言うと地域協働局になってしまうので、建築住宅局と地域協働局と区役所なんかが連携をして、もう少しそういう活発化をすれば――いわゆる管理組合を強化していくと――管理体制をつくっていくということにもつながっていくと思うんですが、増田局長、昔区長をされてたんでよく分かってると思いますが、その辺についてお聞かせいただきたいと思います。

○**増田建築住宅局長**　おっしゃるとおり、近隣の管理組合間での情報共有とか交流というのは、非常に有効なアプローチであるというふうに思っております。港島での取組というのは、今、委員おっしゃったように、区長のときから間近で見させていただいておりまして、非常に活発に御議論されていて、具体の課題解決につながっているいい取組だなというふうに感じております。

その一方で、中央区で昨年度からマンションコミュニティアドバイザーの派遣事業というのもやっておりまして、これも私のときから始めたんですけれども、顔の見える関係づくりが重要であるということから、マンションサロンですとか、マンションＭｅｅｔｓといったような、そういう集まる機会というのも今年度開催をしておりますけれども、なかなか参加者が集まらないという、そんな実態があるというふうに聞いておりまして、場を単に設けるだけではなかなか難しいんじゃないかという、そういう現実的な課題も認識をしております。

そこで、御提案の小学校区単位でのそういった交流会につきましては、すまいるネットでいろいろな管理組合からも相談を受けておりますし、また今後、マンションの届出の相談会というのも各区で、今も実施しておりますけれども、今後実施するそういう相談会などの機会を捉えまして、そういった近隣の管理組合との交流のニーズとか、参加意向がどの程度あるのかなというのは見極めていきたいというふうに思っております。

まずは、すまいるネットで実施をしておりますマンション管理セミナーというのが、これは非常に多くの区分所有者の方に御参加いただいておりますので、今年度のそのセミナーで、近隣の参加者同士の懇談ですとか、意見交換の時間というのを１度取り入れることを検討してみたいと考えております。

以上です。

○**分科員**（あわはら富夫）　私なんか、防災なんか１つの切り口になるんじゃないかな。あれは多分、各管理組合、住宅もそうですけど、必ず防災訓練やらないといけない、火災訓練ですけど、やらないといけないというふうになってて、そこでいろんな工夫があるので、そういうのをお互いに交流し合うとか。これにやっぱり消防局なんかも参加させれば、いい交流の場づくりになるんじゃないかなと思いますので、よろしく御検討ください。

○**主査**（前田あきら）　御苦労さまでした。

以上で、建築住宅局関係の質疑は終了いたしました。当局どうも御苦労さまでした。

○**主査**（前田あきら）　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１日午前10時より、27階第２委員会室において、水道局関係の審査を行いますので、よろしくお願いいたします。

本日はこれをもって閉会いたします。

（午後３時56分閉会）