

1、空き家対策

(1) 空き家対策事業について伺います

① 最初に老朽空き家の件数についてです。

本市は 2015 年に「空き家等対策計画」を策定し、空き家対策事業に取り組んできました。この中で、市内全地域の空き家の状況調査も行いました。本市の空き家は約 6000 件あり、空き家の中でもとくに管理が行き届かず老朽化した危険な空き家への対策が急がれます。このような老朽空き家は現在市内に何件あるのか伺います。

メモ

本市の空き家は約 6000 件、2018 年調査では、空き家数は 26,340 戸（15.86%）で賃貸用がそのうち約 6 割を占め、その他の住宅の空き家が 9740 戸。

3 年間で実態調査 6000 件 全市域の空き家の損傷度を 6 ランクで判定し、
軽度の損傷 C 判定 1990 件 重度の損傷 D 判定が 363 件 判定不能 F 判定 40 件
最重点地区の千代田町 C 判定 32 D 判定 23

8 重点地区 C 判定 340 D 判定 27 計 422 件

■ 軽度の損傷 C 判定もこの調査で 1990 件ありましたので、重度の損傷 350 件と合わせ約 2400 件あり、今後はこの対策も求められると思います。

② 空き家の解体補助

本市は空き家対策事業を平成 27 年度から実施し、空き家をリフォームし居住補助や地域づくり活動拠点のリフォーム補助、老朽空き家の解体補助、外装改修補助などを行ってきました。

空き家の解体補助は、本市は 1981 年 5 月 31 日以前に建築された老朽空家の解体費用の 1/3 上限 20 万円の補助を出しています。最重点地区の空き家に 10 万円、重点地区に 5 万円を加算します。

しかし、解体に木造住宅で 100 万円以上はかかるとも想定され、このお金がないと解体もできないのが現状です。

先の委員さんへの答弁で、昨年度の空き家解体補助は 130 件（2696 万円）との答弁でした。

年々増え続ける空き家に対しこの事業により、老朽空き家の解体がどの程度進んだのか伺います。

■重度の損傷のある空き家の解体が進んだのかどうか、また、最重点地区や重点地区の空き家の解体が進んだのかどうか、しっかり把握することが必要です。

また、8年間事業に取り組んだその事業効果が、どうであったかを調査の中で明らかにしていただきたいと思います。

③ 空き家の解体補助額の増額

次に空き家の解体補助額の増額について伺います。

他都市の施策を紹介しますが、長野市の解体補助は1年以上使用していない空き家で、市が老朽危険空き家と判定したものが対象で、補助額は、所得200万円以下の方には、費用の6割、120万円。所得200万円を超える人には費用の5割、100万円を補助しています。

高崎市も10年以上空き家状態であることが確認でき周囲に危険を及ぼす恐れのある老朽化した住宅の解体に5分の4、上限100万円を補助しています。

また、埼玉県川口市では、接道がないために建替えができず老朽化が進んでしまった特定空き家などを解体する際に、上限100万円を補助しています。

紹介した自治体のように、老朽空き家でも、周囲に危険を及ぼすような危険な空き家の解体を促進するため補助額を増額することが必要と考えますが、答弁を求めます。

■特に本市は空き家率が高い地域に、補助金を加算し解体を促していますが、解体が進まないのであれば、さらに増額することが必要ではないでしょうか。ぜひ検討していただきたいと思います。

④ 空き家管理への補助

次に、空き家の管理への補助について伺います。

空き家の手入れが行き届かず、庭木が道路をふさいだり、伸びきった雑草が枯れ火事でも引き起こさないかなど、近隣住民との間でトラブルが発生しています。高崎市は、老朽空き家が増え続ける中で、近隣に迷惑をかけないための空き家の管理に対しても支援をしています。

空き家の建物内部の清掃、敷地内の除草や庭木の剪定作業を所有者に代わり市内業者が行うのにかかった費用の一部を助成しています。助成額は、かかった費用の二分の一、上限20万円です。

本市も市内空き家を放置することなく適切な管理が行えるように、空き家管理への補助を行うことが必要と考えますが、見解を伺います。

■所有者責任で行うことが求められますが、費用を捻出するのも大変な方もいると思います。ぜひ検討を。

(2) 空き家バンク

次は、空き家バンクの取組についてです。

空き家バンクは空き家を売りたい人と買いたい人をマッチングするサイトです。

令和3年度から始まった空き家バンクの昨年度の実績は、登録件数、現在10件、昨年の成約件数は14件とのことですが、登録することで、買い手が早く見つかるなどのメリットがあるのでしょうか。

本市は空き家利活用ネットワーク事業で登録不動産業者110社の協力で、空き家の売買や賃貸も含めて事業を推進しています。さらに登録件数や成約実績を増やするために、空き家バンクではどのような取り組みを行っているのか伺います。

メモ

前橋市は、空き家バンクに登録後、成約した物件の残置物処分の経費に補助を行う空き家バンク家財処分補助10万円を補助

■高崎市では、空き家を住居として借りる場合の家賃の一部を助成しています。空き家バンクは賃貸も紹介しているので、家賃補助もぜひ検討していただきたいと思います。

(3) 空き家リフォーム

①次に外装改修補助事業の予算と実績について伺います。

現在住んでいる住居の外装改修し空き家にならずに済み続けるために、外装改修補助事業として古い住宅の屋根や外壁のリフォームを対象に、平成30年度から開始し、5年間事業を行ってきました。昨年の実績は147件ということですが、外装改修補助事業のこの間の総件数と金額を伺います。

メモ 819件 1億648万4千円

2018年 1/3 20万円 築20年以上

2019年 1/3 15万円 築20年以上 所得600万円以下

2020年 1/3 15万円 築25年以上 所得500万円以下 古い順に150件

2021年 1/3 10万円 築25年以上 //

2022年 1/3 10万円 築25年以上 //

■外装改修に限定し、当初の補助額は20万円でしたが直近2年間は補助額10万円になり、所得要件500万円以下と、建築年数が古い順に150件という枠をはめるなど、予算規模も事業内容も削減してきました。

②住宅リフォーム補助事業

今年度は、新たに、対象を内装や水回りにも拡大し、新規事業として住宅支援事業補助金、住宅リフォーム補助事業を当初予算 5000 万円で開始しました。

わが会派は外装だけでなく内装や水回りを含めたリフォーム補助を求めてきましたので、この取り組みは前進と受け止めていますが、空き家対策事業の中でおこなうべきでなく、住宅リフォーム事業は広く一般も対象にすべきと考えます。

補助額は、1/3 で最大 8 万円、築 20 年以上で古い順に 600 件が対象です。

住宅リフォーム補助事業は、あくまで空き家対策事業の一環という認識なのでしょうか。外装改修事業の予算や要件を 5 年間で縮小してきましたが、予算も拡充し、住宅リフォーム補助事業に広げた理由について伺います。

■空き家対策事業の枠の中だと、空き家のみ対象だと市民は勘違いしてしまいます。実際、外装の改修が工事をした後で補助金の対象になるとわかり、事業がわかりにくいとの意見も市民からあったようです。

リフォーム補助を、空き家対策事業の中でなく、独立した事業として、住環境向上のための改修や修繕など一般住宅にも対象を広げるべきです。

また、老朽空き家を発生させないための効果的な施策の展開と予算の確保を求めておきます。

2、大胡ぐりーんふらわー牧場の管理

(1)大胡ぐりーんふらわー牧場の管理

次に昨年度の大胡ぐりーんふらわー牧場の管理費と管理内容について伺います。

■令和 4 年度当初予算は 1779 万 8 千円でしたが、決算は先ほど答弁いただいたように少し増えました(2062 万 3261 円)。市全体の公園管理面積が拡大する中で運営管理費も増大していますが、十分な財源が確保されているとは言えません。

(2) バンガローや牛舎などの利用拡大

大胡ぐりーんふらわー牧場はさんぼ道に管理を委託し、バンガローは東と西に全部で 11 棟ありますが、西側は老朽化が目立ち、利用もほとんどされていません。昨年利用は 29 件でした。老朽化したバンガローの更新をしてキャンプ場のある公園として利用の拡大を図るべきではないでしょうか。

また、牛舎は改修してオープンスペースにしてくださいぶたちますか、年に数回しかイベント

などでしか利用されない状況です。市民の方から、貸出はできるのかと問い合わせもあるので、広く市民に周知し貸出できる環境を整えるべきです。

バンガローや牛舎などの利用拡大についてどのような対策を講じようとしているのか伺います。

■西側バンガローは、一部破損がみられます。貸し出すのであれば、しっかり修繕も行っていただきたいと思います。

(3) 遊具の更新

遊具は 東側に現在 3 つ設置されていますが、その 1 つは、だいぶ古くなり、錆が出たり、木製部分が破損し、立ち入らないようにテープが張ってある部分もあります。小さなお子さんを連れた家族などが動物と触れ合ったり、散策などに訪れています。古いまま放置することで、間違っって事故が起きないか心配です。ただちに遊具を更新することが必要だと思いますが。答弁を求めます。

■破損したローラー滑り台は更新を求めましたが、残念なことに撤去してしまいました。ぜひ子どもたちの安全第一に早期の対応を求めます。

(4) 動物がいる牧場

動物がいる牧場として、子どもたちに親しまれています。ここをもっとアピールすべきです。 現在、ポニーや羊、ヤギ、ウサギ、オウムなどがおりますが、多くは厩舎の中にいます。子どもたちと触れ合える機会をもっと増やしていくことが必要と考えます。飼育員または地域づくり協力隊の人に応援してもらうなど飼育員を増やし、動物を増やして、牧場南側のポニーや羊の放牧なども行なうなど、動物のいる牧場としてイメージアップを図ることが求められると思いますがいかがでしょうか。

■市内、幼稚園や保育園、小学校の子どもたちが、遠足などで、訪れるなど動物と触れ合える動物園として位置づけ整備することをぜひ検討していただきたいと思います。

(5) トライアルサウンディングの実施による今後の牧場の可能性について

主に週末などを利用した、オートキャンプ、テントサウナ、ドッグラン、乗馬体験などを行うようですが、トライアルサウンディングの実施により、今後どのような可能性があると考えているのか。伺います。

■トライアルサウンディングはパーク P F I の導入を視野に、民間事業者が利益を上げる仕

組みを作ろうと、その可能性を調査するものです。しかし、事業者の収益活動の支援を優先し、芝生広場や公園内に、さまざまな施設を設置したり、公園内を占有するようになれば、誰もが安心して利用できる公園の本来の目的や、市民が快適に利用できる公園の維持管理を弱めることにもなりかねないと思います。指摘しておきます。

3、 公園管理

(1) 市内公園の数と管理面積の推移について伺います。

次に公園管理について伺います。

都市公園法では、住民一人当たりの都市公園の敷地面積 10 m²以上、市街地は 5 m²以上とされていますが、本市条例は、それぞれ 12.5 m²、7 m²と定め大規模公園や運動公園の拡張など公園整備を進めてきました。

現在、区画整理を 10 地区で行っており、今後も新たな公園が増えることが予想されます。そこで、現在の市内都市公園の数と総面積について伺うとともに、市の公園管理面積の推移についても伺います。（5 年前との比較）

メモ

397 頁 都市公園（法律上の公園）とは別に民間開発(3%)により市に帰属した公園ある

(2) 公園愛護会の数と組織率

市内には、都市計画に基づく都市公園以外にも民間開発などにより、市に帰属した公園も増え続けています。このように増え続ける公園の適切な管理を行うことが求められます。

本市は公園管理を公園愛護会に行っていると思いますが、愛護会が市内公園の管理をどれくらい担っているのか。公園愛護会の数と組織率について伺います。

(3) 公園愛護会のない公園

愛護会が無い公園の中には、愛護会設立の面積基準を満たさない 300 m²以下の小規模の公園も含まれているとのことですが、市内にはどれくらいあるのか。面積基準の緩和を検討していると伺っています。

公園愛護会の設置についてはどのような課題があり、設立に向け市はどのような働きかけを行っているのか伺います。

■多くは自治会や老人会などに担っていただいているようですが、一般の市民ボランティアの団体も活動しているとのこと。報奨金を活動団体に交付するなどして活動を支援していますが、愛護会により管理も座ざま問題を抱えています。

(4) 公園愛護会への支援

愛護会が設置されていない公園は雑草が繁茂し、市の職員や業者などが除草を行うようですが、十分手が回らないのではないのでしょうか。愛護会も高齢化により、大規模な公園は管理しきれないのが現状です。

担い手確保に向けて、市民に愛護会の活動内容を紹介するとともに、若い人の参加や新規団体の募集などを広く呼び掛けるべきと考えます。担い手確保に向けた市の支援策について伺います。

■本市は公園面積を拡張し続けてきましたが、それに伴い管理費も増大してきました。愛護会や市民ボランティアなどによる管理では対応しきれなくなっているのが現実です。

4.街路樹の管理 1億4921万4340円

次に、街路樹の管理について伺います。

街路樹は、木陰を作り、夏の強い日差しから市民を守り、地球温暖化やヒートアイランドの抑制とともに、癒しなどの効果もあります。

しかし、公園や街路樹が大木となり、道路に倒れ車が被害を受けたり、道路に伸びた枝が落下したり、枝や幹にトラックが接触する事故などが起きています。

(1) 管理

①街路樹の管理

植えてから数十年たつものもあり、樹勢が大きくなった大木や老木、また、病虫害の発生、街路樹の危険木の枝葉の伐採など定期的な点検と剪定が求められます。

市内道路には、中高木は約12000本もの街路樹が沿道に植えられています。この街路樹の管理はどのように行われているのか伺います。

(2) 管理基準

本市は群馬県の街路樹管理基準に基づき行っているとのことですが、他都市の管理状況など見ると、通常は年2回の剪定を行うとなっているが、管理予算の確保が厳しく、剪定の回数を減らすなどの対応をしている自治体もあるようです。本市は管理基準に基づいて、適切に行われているのか、伺います。

(3) 適切な管理

本市はハナミズキやイチョウ、桜などが多く植栽されており、樹木の種類や樹勢により成長の仕方も異なり、剪定回数も一律とはいかないと思います。また、枯れた樹木撤去など対応を迅速に行う必要があります、必要な予算の確保が重要です。

改めて市が管理している街路樹の総点検を行い、病気や枯れ、生育環境の悪化等の問題がないかを調査し、予算も確保して、剪定回数を増やすなどの適切な管理をしていくことが求められると考えますが、答弁を求めます。

(4) 今後の街路樹の点検・管理更新方針

大木化に伴う、倒木や枝の落下、市街地の生育環境の悪化などの課題があります。

名古屋市は昭和 40 年代から植栽したものなどを含め、10 万本を超える街路樹が、大木化や生育環境の悪化により市民生活に影響を与えており、街路樹の更新や管理方針、管理水準を見直し都市空間とのバランス取れた健全な街路樹めざし、再生方針を打ち出しています。

横浜市も街路樹の点検を行った結果、対象の約 7 割に菌の寄生や根上がり、枯れなどの問題点が見つかり、「更新が必要な街路樹は、管理しやすい樹種や配置での植え替えを進めるとの方針を出しています。

本市も、しっかりと調査を行うとともに、地域住民の意見や理解を得ながら、今後の管理・更新についての整備方針を明確にしていくことが求められると思います。見解を伺います。

■緑の基本計画では幹線道路の緑化を推進し、街路樹更新計画を策定するとの記述がありますが、計画はまだのようですので、ぜひ早期の計画策定が求められると思います。

5、市営住宅

次に市営住宅について伺います。

全国的に、公営住宅の管理戸数は減少傾向にあります。本市は昭和 40 年第～50 年代に建設されたものが多く、長寿命化計画で日常点検・定期点検の実施、修繕事業の実施により、住宅性能の向上を図り、住宅の長寿命化に取り組むとしています。

しかし、しかし市民が入居したいと思える住環境にないことは問題です

本市市営住宅の入居者は、高齢化が進み、子育て世帯など若い世帯の入居が少なく、地域の自治やコミュニティの維持にも多くの課題があり、打開策が求められます。

(1) 住環境整備

① 空き部屋の戸数と内訳 1670 戸

市営住宅の総管理戸数は 5380 戸ですが、現在の空き部屋数は何戸あるのでしょうか。その

うち、募集を停止、または事故物件などで貸出をしていない住戸があります。この戸数と、貸し出しをしない理由。さらにこのような戸数の推移をお聞きします。

メモ 昭和40年代に建てた住戸が多く218棟。

管理戸数5380戸中3556戸 66.1%の入居率 空き家1824件
平成4年 入居件数115件、退去件数212件

■事故物件などで、貸出をしない住戸が今後さらに増え、これらを放置しておけば、さらに老朽化が進み、入居希望者も減るこの悪循環になってしまい問題です。

②浴槽と風呂釜のリース契約戸数

市営住宅を選んでいただくために、入居時の初期費用を抑えることが求められます。

実際に入居可能な戸数の中でも、エレベーターや浴槽、風呂釜などがついていない住戸が多く、これでは、入居申し込みも増えません。住環境の整備として、エレベーターの設置とともに、浴槽や風呂釜の設置を急ぐべきです。

住宅供給公社は浴槽や風呂釜のリースもすでに実施しているようですが、この事業の内容と利用契約状況を伺います。

メモ 3556戸中403戸がリース 5年で点検 10年で本体更新

③リース料の減額

猛暑対策として、エアコンリースを始めましたが、こちらは、初期費用1万円で月々1800円とのことです。浴槽や、風呂釜のリース料は初期費用35000円、月々3130円ですが、月々の支払もずっと続けるとなると大きな負担です。初期費用や、月々のリース料をもっと安くすることで、入居者の負担感を軽減することも必要と考えますが、見解を伺います。

④新規入居者に浴槽と風呂釜を設置

県営住宅は浴槽風呂釜はすべて設置されているのに、市営住宅は設置されていないとなれば、選んでもらえません。

本市はエレベーターを付けた住棟などに、浴槽や風呂釜を設置していますが、その数も毎年6戸程度ということで、少なすぎます。

いくら家賃が低いと言っても、月々3130円をずっと払い続けるのは大きな負担となります。市営住宅の年間の新規入居者は120件ぐらいで推移しているということですので、せめて、この新規入居時に浴槽・風呂釜が設置されていない住戸分を市が設置し、入居者の負担を軽減すべきと考えますが、見解を伺います。

■予算確保が難しいとのことですが、これでは空き家がさらに増えることとなります。

.

(2) 入居促進

① 単身用の面積要件の見直しについて伺います。

下関市は高齢単身者の申し込みが多くなったのと、単身用住戸の供給不足を受けて、これまで単身の面積要件は 54 m²以下だったのを、令和 3 年 2 月からすべての住宅を単身者が申し込めるよう改善し、千葉市も 45 m²、2DK 以下としていたのを、複数人数向けで応募がなかった場合は単身者の入居も可能にしています。(令和 4 年 1 期募集～)

本市でも単身者の面積要件を広げ、現在は 61.5 m²となっています。現在は、単身者用と世帯用と分けて、空き状況を公表していますが、世帯用の住戸でも、空きがあり希望すれば単身者でも入れるように、条例を見直すべきと考えますが、見解を伺います。

■住吉第一団地は 3DK ですが、面積は 59.8 m²です。これは単身用の面積要件以下です。ずっと空き状況が改善しないのであれば、思い切って単身者の入居も検討すべきです。

② 住吉第一団地の駐車場確保。

住吉第一団地は現在、50 戸中 13 戸が空いています。上限 8 万円の家財購入費の補助を行っていますが、空き状況が好転していません。その理由の一つとして駐車場が圧倒的に不足していることが挙げられます。住民は近くの駐車場を独自に契約しなければなりません。ファミリー層が中心なので、車の所有は必須と思います。住吉第一団地の空き住戸を埋めるために、市が団地駐車場を確保すべきと思いますが、見解を伺います。

■駐車場の確保が難しいというのであれば、学生の入居を検討してはいかがでしょうか。広瀬団地では若年層の団地居住を促進し、学生が地域貢献や交流を条件に居住費用の一部を補助しています。住吉第一団地でも、群馬大学の学生などを対象にこうした取り組みを検討したらいかがでしょうか。高齢化で担い手不足に悩む地元自治会にとっても学生は地域に活力をもたらしてくれるのではないのでしょうか。

メモ 3DK で 59.8 m² 4DK で 73.71 m²。家賃は 5 万 600 円から 5 万 9300 円

(3) 国へ要望 市独自の修繕予算確保

本市長寿命化計画の、令和 11 年度までの 10 年間の、市営住宅の集約、再編等の可能性を踏まえた、団地、住棟の 3 次判定結果では、建て替えが 288 戸、改善が 897 戸、改善し当面維持管理が 1962 戸、維持管理 2233 戸、用途廃止が 14 戸となっています。

これでは、古くなった住戸を改善もせず、維持管理するだけという状態をずっと続けること

になります。

国に大規模改修などの予算を確保するように声を上げるとともに、市独自で修繕予算を増額し、スピード感ある団地のリフレッシュ施策を進めるべきと考えますがいかがでしょうか。

■入居が困難な住戸を多く要す住棟は住み替えを促進し、集約化して、維持管理予算を減らし、改修費用に充てるなど思い切った施策を行わないと、このまま、住戸の老朽化が進み、入居希望者を確保することもできず、空き家が増え続けることになると思います。改善策を強く求めて質問を終わります。