

行政視察報告書

令和元年 8月19日

呉市議会議長 殿

呉市議会議員 藤原 広

呉市議会議員 阪井 昌行

呉市議会議員 檜垣 美良

呉市議会議員 上村 臣男

次のとおり行政視察したので報告します。

1. 視察期日

令和元年 8月7日（水）、8日（木）、9日（金）

2. 調査項目

山口県 下関市 ・空き家対策について
(介護人材確保・空き家有効活用共同支援事業)

熊本県 熊本市 ・災害公営住宅について

福岡県 福岡市 ・ユニバーサルデザイン都市・福岡の取り組みについて
・UD（バリアフリー）マップについて

3. 参加議員

藤原 広、阪井 昌行、檜垣 美良、上村 臣男

4. 随行者

議会事務局主事 山城 未来

山口県 下関市

■調査項目

空き家対策について（介護人材確保・空き家有効活用共同支援事業）

・調査対応者

建設部住宅政策課課長補佐 池田一宏

・調査期日

令和元年 8月 7日（水）午前9時30分～午前11時30分

・下関市の概要

人口：265,333人

世帯数：127,803世帯

・調査目的

呉市の人口は今後も減少していく事が見込まれ、空き家が増加することが想定される。空き家を解体することにより、空き家を減少させていく事は、望ましくないと考える。空き家であっても、良い物件については、空き家バンクに登録をしていただき、利活用を推進したいと思う。については、空き家に関する取り組みの先進地を視察して、呉市が実施していない施策を本市に取り入れたいと考えている。

・調査内容

【下関市からの説明】

事前の質問で挙げていた、「1. 空き家バンク登録に至らない原因と対策」について、説明があった。下関市の空き家は中心部に目立ち、情報提供があった空き家に関しての解決（解体・修繕）件数は約半数だが、減少することはない、増加している。

そこで、空き家に関する支援策として、居住促進、改修の支援、管理・流通促進の支援、相談の支援、跡地活用の支援、解体の支援、新築住宅の支援、住宅活用の支援を行っている。

【原因】

- ①制度が、空き家所有者からの申し出によるものであるため、所在不明の空き家などは対象とならない。
- ②中山間地域では、周囲の目もあり、物件の売却などの情報を出すことに抵抗感を持つ人が多いことや仏壇などの家財の処分といった個々の事情もある。
- ③空き家バンクの登録条件として「修繕等は加えずに、即居住可能な物件」としているため、定期的なメンテナンスがされていない物件は対象とならない。

- ④制度は、市と希望者をつなぐ媒体としてのマッチング機能しか有しないため、積極的に物件を売却したい人やいわゆる優良物件を所有している方は、不動産業者へ依頼することが多い。

【対策】

個人の事情によるところもあるが、制度周知の為にHPへの掲載、説明会相談会を開催している。相談会の参加者に、将来相続が予定されている方等も対象にするなど、間口を広げている。

【質疑応答】

1) 宿舎整備支援事業補助金

Q:業者あたり300万円の上限の業者に関して、介護事業者と建設業者とを勘違いして質問をしていた。

A:事業者とは、介護事業者の事です。

Q:介護人材確保・空き家有効活用共同事業支援のこれまでの経緯の中で、1業者あたり500万円は大きいと感じたが、どうか。

A:多くの人材確保をしていくためには、整備戸数も多くなるため金額も多くなっている。

Q:2022年ごろから団塊の世代の方が後期高齢者になるが、介護施設において外国人の雇用も考えているか。

A:東南アジア等の方の雇用を考えているが、日本語の勉強等から始める必要があるため、2年、3年後を想定している。

Q:空き家と言っても色々あると思うが、市民の方が持ち込んできた場合、全ての空き家を受けるのか。

A:一応、現地調査を不動産業者等をお願いして、条件に合っているか調査をして判断する。

Q:空き家等の利用について、カフェ等に利用する場合は対象になるのか。

A:カフェ等の利用は商業に関するため、他の課が担当になる。

Q:古くなった空き家を解体して更地にすると、固定資産税が6倍になるため、空き家所有者が解体を躊躇するのではないか。

A:熊本県がお知らせしている、近隣に損害を与えた場合、最高6000万円の賠償が発生する話をする等、具体的な話をしている。また、更地の利用についての補助金は上限230万円位を用意しているので、補助金の申請に関する案内等を行っている。

Q:民間住宅の補助金とあるが、自治会等に配布はあるのか。

A:学習会、相談会等で民間の設計士、不動産業者の助言等に活動費として補助している。

Q:補助金の市としての持ち出しはあるのか。

A:国の補助金は50%で、市の持ち出しは50%です。

Q:高齢化率ですが、呉市は3月末で34.84ですが貴市はいくらか。

A:下関市も同じぐらいです。

Q:P4の空き家の状況のところ、凡例として、緑色のしるしで、新築とありますが、新築も空き家と捉えるのか。

A:1年間売れていない物件は空き家と捉えている。

Q:土地の活用で、土地の買取りをして道路、公園にする施策はあるのか。

A:土地、建物を寄付していただければ、防災地等にして市が管理をしていく場合もある。

【呉市での展開の可能性】

下関市は空き家に関する支援策が、居住促進、改修の支援、管理・流通促進の支援、相談の支援、跡地活用の支援、解体の支援、新築住宅の支援、住宅活用の支援等幅広く感心した。呉市において、行っていない支援策を取り入れることにより空き家バンクへの登録数が増え、空き家活用が促進できるのではないかと感じた。

また、下関市では共同支援事業ということで、住宅政策課の宿舎整備支援事業と介護保険課の介護人材確保支援事業の連携で空き家の有効活用と介護人材不足の解消を図る施策を実施している。今後は人材不足が問題になっている多職種（保育分野等）との連携を考えていると伺った。

この連携する施策は呉市にはなく、今後の人口減少・少子高齢化に対応していくヒントになると、感銘を受けた。

呉市も急傾斜地に沢山の住宅が立ち並んでいる地域においては、車も入らないような立地で、更地にしても土地が売れないため、空き家が増えていく悪循環になっている。そこで、空き家等を買取り道路等の整備に活用できるのではないかと思う。これを解消していくには、行政が力を発揮するしかないと感じた。

熊本県 熊本市

■調査項目 「災害公営住宅について」

・調査対応者

熊本市都市建設局住宅部震災住宅支援課 吉住 和征 課長
建設維持班 徳永 英知 主査

議会事務局 総務課 本田 昌浩 課長
議事課委員会係 濱崎 尚章氏

・調査期日

令和元年 8月 8日（木） 9時30分～11時30分

・市の概要

人口：738,063人
世帯数：324,676世帯

・調査目的

呉市は平成30年7月豪雨災害の復旧・復興に向けて、災害公営住宅の建設を予定していることから、熊本市の災害公営住宅事業をお聞きし、少しでも本市に取り入れる件案があればと、視察調査に伺う。

・調査内容

【熊本市からの説明】

最初に吉住課長から、災害公営住宅の状況報告をいただく。

熊本市では地震災害後当初、12,000世帯の被災者の方が仮設住宅・みなし住宅・プレハブ住宅に居られたが、現在それらの住宅に居られる方は2割を切っている（約2,000世帯）のが現状。

熊本市では、災害公営住宅を市内8カ所で早急に建設している所である。本年11月に最後の公営住宅を完成させ、来年1月より被災者の方に入居していただく流れとしている。

熊本市の思いとしては、今年令和元年中に入居をしていただければと思って
いたが、同数が間に合わない為に今年中とはならなかったが、整備的には予定
通り進んでいる。

次に徳永主査から説明を頂く。

最初に、熊本市がどのような住まいの支援をしたのか紹介をしていただく。

1 市営住宅等（目的外入居）約260戸 「市営住宅・特定優良賃貸住宅・サービス付き高齢者向け住宅・国家公務員住宅」

要援護者に対し、個別訪問を行い可能な限りその方に合った住宅を提供。

○要援護者への配慮（マッチングによる入居）

○早期提供が可能（既存施設活用）

2 民間賃貸住宅借り上げ制度（みなし仮設）約10,500戸

利点として、

○広範囲で大量に提供可能

○早期提供が可能（既存施設利用）

○選択肢が多い（被災者自ら入居先を探す事が可能）

3 市営住宅等（目的外入居） 約450戸

要援護者以外の方で自ら入居先を探す事の困難な被災者

○早期提供が可能（既存施設利用）

4 プレハブ仮設住宅 541戸

地域性（被害家屋が多い・農業従事者が多く土地を離れられない・地域コミュニティの維持が必要・既存公営住宅・民間賃貸住宅が少ない等）から市営住宅や民間賃貸住宅への入居が困難な被災者向けに自治会の要請もあり建設する。

次に、仮設住宅入居戸数の推移の説明を受け、

プレハブ仮設入居戸数ではH28,10月が最高で541戸で令和元年6月では149戸と順調に減っている。また、みなし仮設住宅に於いても平成29年5月が9,916戸と高く令和元年6月では2,000戸を割っているのが現状。

【質疑応答】

Q:「くまもと型復興住宅」ガイドブック、「住まいの再建・災害公営住宅ガイドブック」のもとになる考え方、この考え方を導いた理由について。

A:両パンフレットは県が作成しており、もとになった考え方は把握していない。「くまもと型復興住宅」ガイドブックは、「設計の効率化等によるコスト削減」「地域経済の振興」等を図る為、県内の建設関係団体の協力の元進めたと聞く。また、被災者からは「建築費が高騰する中、具体的な金額が判らず、どうしていいかわからない」「何処に相談していいかわからない」という意見があったが、ガイドブックにより具体的な再建方法の道筋を認識できたとの話があり、特に高齢者の方にとって参考になったものと思われる。

Q:個別住宅のメリット・デメリットについて（呉市が個別住宅でない為）

A:本市では戸建ての災害公営住宅は整備していない。

整備後は既存市営住宅と同様の扱いになる事から、基本的に市営住宅の建て替えと同様に共同住宅タイプで整備を進めている。

Q:住宅建築に関して、地元の木材を使うとの事だが、県・国の費用負担・補助金について

A:災害公営住宅に対しては、補助対象経費の3/4は国費が充当される。

県産材を使う事による国からの補助はなし。入居者からは好評。

Q:建設業者は地元事業者なのか？

A:直営（本市が公共工事として整備）は、一般競争入札の参加資格要件で「熊本市内に本社を有する者」と定めており、地元業者が請け負っている。

但し、買取型（事業者が建築し、市が買い取って整備）にはその基準を定めていない。金額や仕様、工期などの提案を受けて業者を選定するプロポーザルによって業者を選定しており、結果的には全国規模の会社（熊本市に支社又は支店有）が請け負っている。

Q:高齢者の返済制度が充実しているが、制度利用者の割合・率について

A:住宅金融支援機構が実施している融資制度であり、本市では掌握していない。

Q:住宅を復興できない方は、住まいの再建支援策のいずれかを利用しているのか？

A:自宅再建が難しい世帯は、それぞれの世帯（収入）状況に応じて、民間賃貸や公営住宅（既存公営住宅/災害公営住宅）を選択し再建している。

「自宅再建を諦めている」という点では、把握・集計をしていない。

尚、仮設住宅から再建（退去）した方の約45%が、自宅再建（建設・修繕・購入）されている。

Q:災害公営住宅の民間買い取りは、その土地も合わせて買い取りになるのか？

A:本市では、市が事前に土地を取得又は所有していた為、建物のみ買い取り。

Q:災害公営住宅の入居状況について、市の直接と民間買い取りの入居数は？

A:直接建設は4団地150戸（内2団地38戸整備済で現在入居中）

民間整備は4団地176戸（内2団地80戸整備済みで現在入居中）

整備済みの団地には、入居者都合（施設入居や親族宅に同居など）により、数戸辞退が出たものの、今後補充される見込み。

Q:災害公営住宅の入居に際し、被災前に住んでいた同じ地域の方が、同じ建物に入居しているのか？また、被災するまで関わりのなかった方が集まっているのか？

A:南町城南町は、もともと既存公営住宅や民間賃貸住宅が少なく、営農者もいたことから、プレハブ仮設住宅を396戸整備した。入居者の中には自宅を再建する方もおられが、資金面等から自宅再建が厳しい方も多くおられる。

その様な方を対象に城南町に災害公営住宅を4団地115戸細微する予定で、基本的に城南町で被災された方が入居する予定。

ただし、城南町以外の地区に整備する災害公営住宅（4団地211戸）の入居者については、みなし仮設の方も多く、多くの方が元々は地域に関わりの方。

なお、本市では、入居前に入居者間の顔合わせや地元自治会・民生委員等の交流を目的とした「入居前交流会」を開催し、安心して入居していただけるよう、取り組んでいる。

Q:災害公営住宅に入居した方からの要望、又、要望により改善した事があればお聞かせ願う。

A:建物に対しての要望等は特にはないが、集会所（集会室）について、机・椅や座布団等の備品を入れて欲しいとの要望が寄せられている。

Q:今回呉市においては民間買取住宅を予定しているが、どの様な問題点があったのかお聞かせ願う。

A:民間の方でお願いするにも市営住宅の建築基準書を渡している。既存の市営住宅と異なる案件が出て来た事もあった。

例えば新設住宅では、ゴミ置き場でゴミストッカーを設置するも既存の市営住宅との影響があるので従来のようにしていただくよう、調整を図る。また、鍵の種類でも最近の加工製品で従来との使用に戸惑う場面もあった。

Q:民間買取により今までと変わった、特色や新たな設備があればお聞きしたい。

A:直営では基本既存住宅に合わせた建築を心掛けたが、買取住宅においてはプロポーザル方式で提案をいただいた。例えば釜戸ベンチや太陽光発電でコンセントが繋がっており災害時には使用できるように取り入れた。

Q:空き家の利活用について伺う。

A:眠っていた物件が掘り起こされ活用されたが、長期間住んでいない物件だった為、手を加えなければならなかった。

今回新たな制度として「みなし仮設住宅」として提供される場合に限り修理費を支給する制度が出来た。この発端は内閣府の職員が熊本市に泊まり込みで来られ、現地での状況を調査し、この制度を構築した。

熊本地震から新たにできた制度の「補修型みなし仮設制度」で、条件として「みなし仮設住宅」に提供する事と、全壊・半壊の被災者の方が入居することができ、眠っていた物件の利活用が出来た。

Q:ペット住宅の考え方について

A:今整備している所である。

南区富合町・城南町は合併して間もない地域で、プレハブを作る前から問題があったが、ペットも家族と同然であり特に高齢者の方には、癒しを求め、中々離れて暮らすことが出来ないのは重々承知している所である。

ペットも居住可能な住宅に関しても、検討途中まで公営住宅であるため認められなかった。しかし、城南南区のプレハブには「みなし住宅」は家賃を払えば、そのままペットと一緒に住める民間アパート住宅であるため、南区のプレ

ハブで入居をしている方で、ペットを飼っている方に受け入れをする為に作るという事で建設中である。

一応、市営住宅であるため、要綱の中で今飼っているペット一代限りという条件でペット可能な住宅を整備した。

将来的には、議会・市長からも、今後高齢化がより一層進み、公営住宅でも長期的に「ペットも居住可能」という事を検討する必要性も出てくると認識している所である。

【呉市での展開の可能性】

本市においても、民間買取住宅で取り組んで行くため、業者に協力していただきながら、新たな公営住宅の基盤となるような住宅建築が出来ることを望む。

例えば、6月議会で要請した、県産材をふんだんに使用した、木の安らぎを感じられる様な施設。又、太陽光を利用した自然環境施設等、あらゆる角度から調整していただき、誇れる公営住宅の構築。

ペットと共に生活できる癒しの公営住宅の建設を念頭において、被災された方に寄り添える住宅の建設を強く望むところです。

福岡県 福岡市

■調査項目 UD（バリアフリー）マップについて
ユニバーサルデザイン都市・福岡の取り組みについて

・調査対応者 総務課企画課長 山中・地域福祉課長 中村

議会事務局 副議長 楠正信

・調査期日

令和元年年 8月9日（金） 10時～11時30分

・市の概要

人口： 1,538,681人

世帯数： 741,071世帯

・調査目的

障がいの有無や年齢、性別、国籍等にかかわらず、全ての人が利用しやすいまちづくりのため呉市版UDマップの作成に取り組む

・調査内容

【福岡市からの説明】

【質疑応答】

Q:「ユニバーサルデザイン都市・福岡」の取り組みについて

A:市長の考える市政運営方針に位置付け推進組織を設置。

誰もが思いやりを持ち、全ての人に優しいまち「UD都市・福岡」の実現
ハード・ソフトの両面から行う考え方。

市民・産・学との連携をし、意識の共有化と担い手をつくる。

「UDシティ福岡」の実現に向け庁内各部の取り組みを図る。

普及啓発の冊子。児童向けの教材の作成。イベント。推進協議会の運営。

Q:福岡市UD（バリアフリー）マップについて

A:高齢者、障がい者、子供連れの方などが、訪れる施設のバリアフリー設備の
情報を事前に把握し、不安なく外出できるよう情報をホームページ上に公開。
平成26年10月よりスマートフォンに対応し、GPS機能を利用し、現在地の周辺
施設も検索。

967件が登録し基本情報・絵文字を使った設備情報・車椅子利用者マップ

Q:視覚障害者のマップはどのように利用するのか。

A:ホームページにアップはしているが、そこまでの導きが出来ていない。

Q:UDタクシーについて

A:国の補助金に上乗せして福岡市も20万円の補助金の追加。
市民に誰でも利用できるタクシーであると認識されていない。

Q:外国人の医療機関利用の通訳について

A:17言語対応。登録制で24時間の通話サービスの通訳。費用は県と市の折半。

Q:資料を作成しての小学生への教育について

A:全小学4年生に50分の授業を使い「心のバリアフリー」の資料を使って思いやりの行動を育てる。車椅子での移動体験。

Q:「UD都市・福岡」の取り組みから7年、市民の認識はどのくらい進んだか

A:市民アンケートを毎年実施し、取り組みについて尋ねる。現在50%程度
公民館等での出前トークや小学校に出向いて周知を図る。

Q:UDマップを作成後、新しい店舗の更新はどのようにしているのか

A:ホームページで新店舗の更新を募集している。
民間企業の取り組みを評価し、表彰をしている。

Q:UDの取り組みによるベンチの設置は条例があるのではないか

A:できるだけ支障のないように取り付けるが、条例に掛かる場所は民間や公的
な敷地内に設置のお願いをする。

Q:UDの取り組みでパラリンピック等に繋がるものや喜ばれたことはないか

A:パラスポーツの推進に様々な競技を開催できた。

【呉市での展開の可能性】

呉市に住む全ての市民（老若男女・障がい者・性別・国籍等）が過ごしやすいまちづくりを推進するうえで、市内の公共施設、民間施設や飲食店や医療機等に使いやすく工夫されたものやサービスを紹介し、誰もが一目で分かることで、家に閉じこもることなく、いつでも安心して楽しく外出できるユニバーサルデザインマップを作成する必要性を感じている。

福岡市では、ハード面とソフト面の両面からユニバーサルデザインの考え方を共有し、市民を巻き込んだ取り組みにしている。こうしたソフト面の取り組みは、市政の方針から整備する必要性があるがマップの作成については、委託業者を通してホームページに掲載し、その後は担当職員が更新している。掲載する内容については初期に時間を要したようだが、そこの研究は呉方式を考えていく必要がある。

いずれにしても、呉市のホームページにこのようなユニバーサルデザインマップを新設し、スマートフォンを利用して情報を得ることができれば、人にやさしい呉市として愛されていくと思う。