

行政 視 察 報 告 書

参加議員	都市建設常任委員会 委員長 渡部伸広、副委員長 里村誠悦 委員 赤平勇人、中村美津緒、木戸喜美男、工藤健、長谷川章悦
調査期間	令和7年11月5日（水）～令和7年11月7日（金）
調査先及び 調査事項	①群馬県前橋市 「Ma a S推進事業について」 ②東京都八王子市 「空き家対策について」

視 察 概 要

- 調査先① 群馬県前橋市
- 調査事項 Ma a S推進事業について
- 調査内容

1 調査日
令和7年11月6日（木）

2 調査目的
前橋市のMa a S推進事業について調査し、本市の事業の参考とする。

3 対応者
前橋市議会議長 富田 公隆
前橋市未来創造部交通政策課 課長 橋本 崇
前橋市未来創造部交通政策課 課長補佐 山田 一志
前橋市議会議会事務局議事課調査係 主任 田中 絵里奈

4 調査事項の説明

（1）説明概要

①前橋市の地域交通における課題

自家用車保有率が全国トップクラスであり、移動手段の割合は自家用車が75%を占める一方、鉄道・バスの公共交通の利用率は3.5%と極めて低い。令和2年度の中核市水準調査では、世帯当たりの自家用車保有台数は60市中2位、人口当たり乗合バス利用者数が60市中57位と自家用車への依存が高い状態となっている。また、市内にはバス事業者6社、タクシー事業者9社と多くの交通事業者が混在し、事業者間の連携が課題となっていた。

まちづくりの現状・特徴としては、市街地の郊外化が拡大しており、令和2年度の中核市水準調査ではDID（人口集中地区）地区人口密度が60市中54位となっている。都市機能が郊外へ拡散することにより、整備しなければならない範囲が増えた分、路線バスを延伸する地域もある。

バス利用者の減少に伴い、市内委託路線バスの欠損補助額は増加傾向にあり、近年では年間4億円を超えている。

自転車事故件数について、中学生・高校生の通学時1万人当たりの自転車事故件数が全国ワーストレベルで、令和5年は中学生・高校生とともに群馬県が全国ワースト1位、高校生は10年連続ワースト1位、中学生のワースト1位は8回目と自転車事故件数が多いという特徴がある。

②これまでの交通政策の取組

GunMa a S導入以前に、市が主体となって実施してきた主要な交通政策は以下のとおりである。

- ・バス路線の再編

複数事業者による6社共同経営を導入し、主要路線において、以前は朝や夕方の特定の時間帯でバスが集中し、一、二分おきにバスが発車し、その後しばらくバスが来ない時間帯があったところ、運行間隔を均等化するパターンダイヤ化を実現したことにより利用者の利便性を向上させた。

- ・分かりやすい情報案内の強化

バスロケーションシステムやデジタルサイネージを導入し、バスの現在位置や遅延情報をデジタルサイネージによってリアルタイムで提供し、バス待ちの環境整備を行っている。

- ・交通特化型ウェブサイトの開設

前橋交通ポータルを開設し、ブログ等を活用してイベント等によるバス運休・運行時間の変更情報等を交通に関する最新情報を定期的に、また、一元的に発信している。

- ・タクシー運賃支援制度マイタク開始

高齢者等の移動困難者を対象としたタクシー運賃の補助制度を実施した。以前は紙の利用券を配付していたが、令和5年からはマイナンバーカードを活用した制度としている。

- ・シェアサイクル事業

令和3年から公共交通を補完・代替の移動手段として、電動アシスト付自転車によるシェアサイクル事業を開始し、毎年利用回数を更新し続けており、多くの方が利用している。

- ・自動運転バスの実証実験

JR前橋駅と私鉄の上毛電気鉄道中央前橋駅間を結ぶルートで、自動運転バスの実証実験を平成29年から実施している。

③GunMa a Sの概要と経緯

【概要】

GunMa a Sは、もともと前橋市・群馬県・JR東日本の3者が環境構築等を行ってきたMa eMa a Sから発展し、令和5年3月から広域化して群馬県全体で展開しており、Ma eMa a SやGunMa a Sのシステム構築を一体的に担っているのはJR東日本である。

現在、GunMa a Sは渋川市でも利用することができ、令和8年2月からは高崎市でも利用開始予定で、少しずつ拡大しているところであるが、GunMa a Sはあくまでもプラットフォームであるため、どのようなサービスを展開するかは、各自治体が決めるものであることから、GunMa a Sでも地域によって利用できるサービスが異なっている。

【経緯】

令和元年度に国の実証事業であるスマートモビリティチャレンジの支援対象地域に採択されたことを皮切りに開発がスタートした。当初は前橋市内のみ利用可能なMaeMaasとして実証実験を重ね、令和4年度に国の交付金を活用して広域化し、GunMaasの構築が始まった後、群馬県が主体となるGunMaasへ移行し、前橋市はGunMaasに参画する形となった。

令和3年度に路線バスの地域連携ICカードであるnolbeを導入し、令和6年から開始したSuicaとマイナンバーカードを連携する市民認証システムに登録すれば、利用した市民の年齢や、適用されるフリーパスの情報等をGunMaasのID認証サーバーが判断し、利用者の属性に応じた割引等が自動的に適用されるため、路線バスの割引は高齢者だけではなく、バスに乗り慣れていない若者にも幼い頃からバスを利用してほしいとの考え方から、13歳から22歳の市民が対象の路線バス若者割引も実施している。また、市内の交通手段を網羅した経路検索をできるようにし、鉄道やバスのみならず、デマンド交通やシェアサイクルのポートがどこにあるかなど、インターネットで検索しても簡単に出てこないような市独自でやっているサービスも検索できるようなシステムを構築した。

GunMaasを利用すると地域通貨にポイントが還元されて、そのポイントを中心市街地の飲食店等で利用できるサービスの実証実験をし、交通だけでなく商業連携のサービスも行っている。

GunMaasの利用は、スマートフォンを使って交通系ICカードとマイナンバーカードを連携することが前提となっているが、スマートフォンを持っていない高齢者などに対応するため、窓口等での対面登録により同様のサービスを受けられるタッチ会員制度を設けている。登録を希望する方が窓口に行き、係員が対面登録端末を操作して利用者の交通系ICカードとマイナンバーカードをその場でひもづけるものであり、支所や市民サービスセンターなどを会場に臨時のサポート窓口を開設している。

【GunMaas高度化に係る令和6年度事業内容】

- ・バス定期券のオンライン販売によってクレジットカードで決済できるようになったり、時間を問わずに定期券を買えたりするようになった。
- ・これまで1日券のみだった中心市街地乗り放題券の時間制チケット発売の実証実験を行った。
- ・商業施設と連携しパーク＆バスライドサービスの実証実験を行った。

車通勤から完全に公共交通機関での通勤に切り替えるのは難しいと考え、近くにバス停がある商業施設の駐車場までマイカーで行き、商業施設からバスに乗り換えて目的地近くまで行くことにより、市内への自家用車の乗り入れ台数を抑えることができる上に、バス利用者の増加も期待できることから実証実験を行い、さらなる機能拡充を目指している。

- ・シェアサイクルのフリーパスをGunMaas上で販売した。
- これまで、シェアサイクル専用のアプリで利用や返却を行っていたが、シェアサイクルのフリーパスをGunMaas上で販売することにより、クレジットカードのほかモバイルSuicaでも購入可能になった。

④ GunMa a Sの利用実績と費用

現在のGunMa a S登録者数は約3万3000人であり、令和6年度のバス定期券のオンライン販売が開始になったことに伴い、市内共通定期券の販売が大きく伸びているが、今後はどういうところにニーズがあるのかを分析しながら、利用者に選んでもらえるようなサービスの提供が必要だと考えている。

割引サービス利用状況は、70歳以上を対象とした敬老割引、13歳から22歳を対象とした若者割引ともに割引サービスの利用も順調に利用されている。

現在、紙の乗車券のみが利用可能である上毛電気鉄道において、国の交付金を活用し、交通系ICカード決済機能を令和8年1月頃導入予定であり、市内における公共交通機関の全てでICカードが利用できるようになる。このことにより、交通事業者の事務の大幅な負担軽減が図られること、また、ICカードの利用実績がデータ化され、将来の効果的な交通再編に活用できると考えている。

システム構築費については、国の補助金を活用しながら令和2年度から段階的にMa e Ma a Sのシステムを構築し、広域化したことによって県全体で展開するGunMa a Sに参画した令和4年度は総事業費が約1億4500万円となっている。

ランニングコストについては、Ma a Sシステム利用料、マイナンバーカード関連システム利用料などのシステムの維持管理等の費用として、群馬県新モビリティサービス推進協議会に対し負担金を支出している。

(2) 主な質疑応答

問 GunMa a Sを利用する際の前提となるマイナンバーカードについて、前橋市の普及率はどの程度か。

答 配付率は90%を超えており、市としてデジタル化を推進する中で、特に高齢者向けのタクシー運賃補助制度であるマイタクの利用にマイナンバーカードを必須としたことが、強力なインセンティブとして機能した。これにより高齢者層のマイナンバーカードの取得が促進され、結果としてGunMa a Sのようなデジタルサービスの円滑な導入につながったと考えている。

問 路線バス路線のダイヤ等の再編に当たり、市内に6社あるバス事業者との合意形成はスムーズに進んだか。

答 初めは事業者側も難色を示していたが、バス事業者が開催している会議に市も参加し、対話を重ねることで意思の疎通も図れるようになり、現在のような協力体制を構築することができた。

問 高齢者の情報格差に対し、どのような対策をしているか。

答 対面での登録相談会や広報誌などで周知をしているが、登録相談会に参加するのには興味がある人のため、そもそも情報が届きにくい層へアプローチすることは依然として大きな課題であると認識している。

問 シェアサイクル事業について、自転車に搭載しているIoTユニットが取得したデータをどのように自転車事故防止に活用しているか。また、自転車の各ポートへの再配置やバッテリーの充電はどのように運用しているか。

答 IoTユニットで取得した急ブレーキや急ハンドルなどのデータを分析し、事故

には至らないまでも危険性が高いヒヤリ・ハット地点の特定に活用しており、GunMa aSのマップ上に危険性が高い地点を表示しているが、事故防止の分析や対策には至っていない。市が抱える全国ワーストレベルの中学生、高校生の自転車事故件数が多いという課題に対し、データに基づいた対策を講じることは重要な取組であると考えている。

また、自転車の各ポートへの再配置とバッテリーの充電は、委託事業者が市内を巡回して行っている。

問 各施策によってバス利用者は増加したか。また、バス事業者の経営への効果はどうか。

答 乗客数はコロナ禍以前の水準を上回るまで回復した一方で、燃料費の高騰などの影響で市の補助額も増加しているため、各施策が経営に与える直接的な効果を検証することは難しいのが現状である。

問 パーク＆バスライドサービスの実証実験はどのような流れで実施したのか。

答 郊外にある大型商業施設は、休日は混雑しているが平日は駐車場が空いているため、施設の駐車場を有効活用しようというアイデアが発端で実施した事業である。

対象となる商業施設の条件としては、1つに、朝と夕方の通勤時間帯に利用しやすいバス停があること、2つに、平日の駐車場の空き台数が1から5台あること、3つに、駐車場を定期的に利用することにより行動変容につながりやすい施設が近隣にあることとした。

利用者を事前に募集し、駐車場代を支払った上で対象施設の駐車場に車を止めて、施設の最寄りのバス停から職場の近くまでバスを利用することで、市内中心部の渋滞緩和、バス利用の促進につながったと考えている。また、駐車場の利用料金をGunMa aS上で支払えるようにしたことで利用しやすくなること、バス乗車用の定期券をスマートフォンで購入できる体験をしてもらうことで、便利だと思ってもらい利用者の獲得ができないかとの狙いもあった。

利用者からの意見としては、これまで職場に車で通っていたのが、自宅近くの商業施設まで車で行き、商業施設の最寄りのバス停から職場までバスを利用することによって通勤時間を有効に使える等、大変評判がよかつた。

行政の役割は、本来であれば道路環境と交通ネットワークを充実させること、また、バスやシェアサイクルを選択できる等の多様な移動サービスを提供することが大事なことであると考えており、交通事業者に補助金を支出するだけ、市民に対して交通費の一部を補助するだけといった単純な交通費の補助だけのサービスになってしまいのではゴールではないと考えている。

問 GunMa aSは市民向けのサービスを中心に展開しているように見えるが、観光客の利用状況はどうか。

答 現状は市民の利用が中心である。今後は、交通系ICカードの利用履歴データを分析し、観光客の移動パターンや動態を把握することで、観光振興にもつなげていきたいと考えている。

視 察 概 要

■ 調査先② 東京都八王子市

■ 調査事項 空き家対策について

■ 調査内容

1 調査日

令和7年11月7日（金）

2 調査目的

八王子市の空き家対策について調査し、本市の事業の参考とする。

3 対応者

八王子市議会副議長 岩田 祐樹

八王子市まちなみ整備部 住宅政策課 課長 馬場 清行

八王子市まちなみ整備部 住宅政策課 主査 上原 洋八

八王子市まちなみ整備部 住宅政策課 主任 池田 健介

八王子市議会事務局 庶務調査課 主任 飯干 かおり

4 調査事項の説明

（1）説明概要

①事業実施に係る経緯及び目的

地域における人口減少や少子・高齢化の進行などの社会的ニーズの変化を背景として、全国的に空き家が増加する中、所有者による適正な管理が行われていない空き家が地域住民の生活環境を悪化させるなど社会問題化している。

そこで、市民の安全で安心な暮らしを守り、良好な住環境を未来へ継承することを目的として、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、令和3年3月に八王子市空き家等対策計画を策定し、当該計画に基づいた空き家対策事業を実施している。

②八王子市の現状と課題

八王子市の特徴は、都内で屈指の面積と人口を誇り、市域の中に産業の発展とともに多くの人にぎわってきた中心市街地、計画的に開発されたニュータウン、高尾山に代表される豊かな自然囲まれた周辺部など、様々な地域を有している。特に、市内各所に昭和40～50年代に開発された戸建て住宅団地を数多く有する本市においては、継承の見通しが立っていない団塊の世代の相続が進むことで、空き家戸数がさらに増加することが予測されている。

住宅・土地統計調査によると、戸建て住宅だけではなく、分譲マンションの空き室や共同住宅も含んだ空き家数は約3万5000戸であり、都内26市の中で最も多い。

市内の一戸建て空き家件数について、平成20年5550戸、平成25年5900戸、平成30年6110戸、令和5年5110戸である。空き家件数は増加傾向だったものの、平成30年から令和5年にかけて約1000戸を減少したのは、市の予防策の成果によるものだと捉えている。

郊外住宅団地での空き家化について、高度経済成長期の昭和40年から50年代に郊外ベットタウンとして開発された市内で約30か所ある郊外の戸建て住宅団地にお

いて、住民の高齢化が進行し、空き家化が顕著となっている。

相談件数の急増について、近隣住民から寄せられる管理不全な空き家に関する相談件数が過去10年間で、年間約50件から200件超と約4倍に急増している。相談内容は、郊外の住宅団地は隣棟間隔が近いため、草木の越境に関することが多く、少しでも越境している状況が問題だと市に連絡が来るが、市が直接対象となる空き家の草木を除去することができないことが課題となっている。

③空き家対策の具体的な流れ及び効果

八王子市の空き家対策は、居住しているうちから発生予防→利活用→適正管理→管理不全な空き家の解消という一連のプロセスの中で、空き家にしないための発生予防に重点を置いて取り組んでいる。問題が深刻化し、解決に多大な時間とコストを要する管理不全な空き家になる前に対策を講じることが、最も重要かつ効果的であると考えている。

④主な取組

【発生予防に関する主な事業】

・空き家対策セミナー&個別相談会

高齢で単身の方などをターゲットに主眼を置き、空き家セミナーのみならず、相続・継承や住まいの今後をテーマに、専門家によるセミナーと相談会を定期的に開催している。

・空き家ワンストップ相談窓口（通称：住まいの活用相談所）

令和4年10月開設。市民が気軽に相談できるよう不動産関連団体である

（公社）東京都宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会と協定を締結し、専門的な相談に対応する窓口を設置。空き家という言葉を使うと、自分には関係ないと思う方が非常に多いため、自分事と捉えてもらうために、住まいの活用相談所というネーミングにしている。

・八王子住まいの活用ノートの作成・配布

住まい特化版エンディングノートとして、所有する家の情報を整理し、将来の活用方針を考えるきっかけ作りを促すノートを作成・配布している。作成した経緯としては、令和3年度に親族から家を相続した人と空き家の所有者に対し、空き家を相続する前、親族には元気なうちにどういうことをしておいてもらいたかったかとアンケートを取った。そのアンケート結果では、家財の整理が一番多かったため、アンケート結果を参考にポイントを押さえて作成したのが住まいの活用ノートである。

・広報特集号・納税通知書を活用した周知啓発

市の広報誌で空き家がテーマの特集号を発行して空き家対策をお知らせしたり、納税通知書を活用したりしながら空き家対策を周知している。

【利活用に関する主な事業】

・空き家等利活用促進整備補助金

平成28年度に事業開始し、地域貢献などを目的とした空き家の改修に対する補助制度だが、要件が厳しいことが要因なのか申請実績はない。

・未耐震空き家除却補助金

令和3年度に事業開始し、一定の基準を満たす危険な空き家の解体費用を補助

する制度で、年間5件程度の利用がある。予算の限りがあるが、少しづつ制度の認知度が高くなり活用のニーズが増えてきている。

- ・民間事業者との連携

令和7年5月に株式会社クラッソーネと協定を締結し、事業者が制作したウェブサイト上で解体費用や売却価格を簡易的に試算できるシミュレーターの八王子市版を市ホームページにリンクを掲載して利用できるようにしている。市としては、シミュレーターのサービス提供をすることによって、かなり手応えがあると感じており、市に電話や来庁して相談しなくとも、どれくらいの解体費用がかかるかや、売却価格を自分で調べることができるため利用が伸びている。

また、市として効果が一番あると考えているのが、市から空き家等の所有者に対し草木の越境等を知らせるための文書を送付する際、空き家の現況の写真とクラッソーネのサービスの案内を同封しており、民間事業者のノウハウも活用しながら、効果がある事業だと考えている。

【適正管理に関する主な事業】

- ・効率的な空き家実態調査

航空写真や登記情報など各種データベース、さらにはAIによる画像判定などを活用し、広範囲にわたる空き家の実態を効率的に把握する調査を実施。令和5年度は東京都の先駆的空き家対策東京モデル支援事業（10分の10）に採択され、令和6年度は東京都空き家利活用等区市町村支援事業（2分の1）を活用した。アウトリーチ型の啓発と併せて取り組んでいる。

管理不全な空き家と判定した家屋68棟の変化として、土地家屋の適正管理に関する通知文に現地の写真を同封して送付した結果、全体の64.5%に当たる44棟の家屋状態が改善された。

- ・八王子市空き家実態調査

現地調査の結果に基づき、空き家所有者に対して状況に応じた情報提供や助言を行うなど、積極的な働きかけを行っている。

【管理不全な空き家に関する主な事業】

- ・所有者への指導・助言

近隣住民からの相談に基づき、所有者への指導・助言を行う。所有者への指導・助言においては、特に草木が越境していたり、雑草が生い茂ったりしている現状を撮影した写真つきの通知が極めて高い効果を示しており、送付した所有者の約6～7割が自主的な改善に着手している。

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく対応

法律に基づき、特に危険な状態にある特定空家等3件及びその前段階である管理不全空家等17件を認定し、指導を強化している。

⑤予算について（直近3年）

年度	事業費	単位：円		
		国庫支出金	都支出金	一般財源
R 5	20,898,246	4,690,000	12,097,000	4,111,246
	主な内訳			
R 6	16,118,600	7,318,000	4,271,000	4,529,600
	主な内訳			
R 7	5,848,400	2,551,000	1,648,000	1,649,400
	主な内訳			
	・政策補助金（利活用・除却）：5,750,000			

⑥今後の方針

高齢者福祉などを担当する部署や関係団体等と連携し、支援が必要な高齢者世帯などへ早期にアプローチすることで、空き家の発生予防をさらに強化し、空き家を問題として捉えるだけでなく、中古住宅や住宅用地というストックとして捉え、民間市場での流通を促進する施策である。また、樹木の繁茂や草木の越境に関することなど、比較的軽微であり定型的な相談内容の対応については事業者への民間委託を検討し、市では緊急性の高い案件や法的な対応が必要な案件に集中できる体制を目指す。

（2）主な質疑応答

- 問 住まいの活用ノートはどのように配布し、どのような効果があったか。
- 答 全戸配布ではなく、地域包括支援センターや市民センターでの配架のほか、希望者へ送付する形を取っている。このノートは、エンディングノートの住まい特化版として作成しており、アンケート調査で明らかになった「相続人が相続前に所有者においてほしかったこと」の第1位が「家財の整理」であったことを踏まえて設計されている。実際に、このノートを持参して相談窓口に来る方もいるため、自身の住まいの将来を考えるきっかけ作りとして有効に機能していると感じている。
- 問 管理不全な空き家の認定は、どのような手順で行っているのか。
- 答 市が実施した実態調査の結果や、日々寄せられる相談情報を基に資産税課と情報共有をしながら、国のガイドラインを参考にした市独自の評価基準で点数化し、候補物件をリストアップした上で認定作業を進めている。

問 外部委託については、倒壊の危険があるような緊急の対応が必要な案件への対応も考えているか。

答 外部委託を検討しているのは、草木の越境といった比較的軽微な案件の初期対応であり、倒壊の危険性が高い案件や、行政指導が必要な案件については、引き続き市が直接対応していくこととなる。

問 空き家バンク制度は導入しているか。

答 導入していない。八王子市を含め、都内全体で見ても導入しているところは非常に少なくて、民間不動産市場での流通が機能しているため、行政が介入する必要性は低いと判断している。

問 八王子市空き家利活用促進整備補助金の申請実績がない理由は何か。

答 中心市街地の空き店舗利用に対する補助金があり、そちらはよく利用されているが、空き家利活用促進整備補助金の補助金の要件が厳しいことが申請実績がない理由だと考えている。5年間もしくは10年間、空き家を活用するに当たり必要となる改修工事であることが要件になっていることもハードルが高い一つの要因であると考えている。

問 令和7年5月に連携協定を締結した株式会社クラッソーネによる提供サービスについて、もう少し詳しく聞きたい。

答 株式会社クラッソーネは、独自で空き家の解体業者のプラットフォームを持っている事業者である。市ホームページにクラッソーネが公開している住まいの終活ナビ（八王子市版）と解体費用シミュレーター（八王子市版）を掲載している。解体費用を調べたい場合、解体を検討している家屋の住所、面積等の情報を入力することで解体費用の概算が算出され、また、解体した後の土地の売却価格の案内もできる。さらには、実際に空き家を解体したい方が希望する場合は、複数の事業者から解体費用の見積もりや、解体業者を選ぶ際に注意する点などのアドバイスを受けることができるなどのサービスがある。

問 未耐震空き家除却支援補助金の対象や考え方について詳しく知りたい。

答 空き家の相続後の売却に関する国の税制特例である3000万円控除の対象から外れてしまうものの、地域の安全確保のために早期の解体が望ましいといったケースを主な対象としている。市では、管理不全な空き家にしないための予防策に力を入れており、長年管理を怠ってきた所有者に対して補助金を交付することには慎重な姿勢で臨んでいる。

問 行政の指導や命令に従わない空き家の所有者に対して、最終的にどのような対応を取ることになるのか。

答 最終的な手段は行政代執行となるが、そこに至る以前の段階で、所有者と連絡が取れない、相続人が全員相続を放棄しているといった問題への対応が大きな課題となっている。