

平成 25 年 12 月 18 日

四日市市議会

議長 土井 数馬 様

都市・環境常任委員会

委員長 川村 幸康

都市・環境常任委員会行政視察報告

都市・環境常任委員会が行政視察を行いましたので、その結果を次のとおり報告いたします。

記

1. 視察日時 平成 25 年 10 月 22 日（火）～10 月 24 日（木）
2. 視察都市 新潟県長岡市、埼玉県上尾市、栃木県足利市
3. 参加者 川村幸康 山口智也 川村高司 野呂泰治
樋口博己 三平一良 諸岡 覚
(随 行) 濱瀬健介
4. 調査事項 別紙のとおり

(新潟県長岡市)

1. 市勢

市政施行 明治 39 年 4 月 1 日

人 口 281,100 人

面 積 890.9 平方キロメートル

2. 財政

平成 25 年度一般会計当初予算	1458 億 2800 万円
平成 25 年度特別会計当初予算	566 億 6570 万円
平成 25 年度企業会計当初予算	260 億 5050 万円
合 計	2285 億 4420 万円
財政力指数	0.617

3. 議会

条例定数 38

4 常任委員会 (総務、文教福祉、産業市民、建設)

4 特別委員会 (克雪・危機管理・防災対策、長岡東西道路・大河津分水
整備推進、まちづくり・新エネルギー対策、少子・高齢
対策、議会活性化、決算審査)

4. 視察事項 (「空き家管理条例、空き家バンク」について)

視察目的

長岡市は、空き家等が放置され、管理不全な状態になることを未然に防止することにより、良好な生活環境を保全し、安全・安心で住みよいまちの実現に寄与することを目的として、長岡市空き家等の適正管理に関する条例 (以下、空き家管理条例) を制定している。また、空き家等の有効活用を通して、定住の促進及び地域の活性化を図るため、市内にある空き家等に関する情報を登録し、利用希望者に対して市が情報を提供する空き家バンク制度を創設している。

本市においても、今年度、空き家管理条例庁内検討会を設置し、平成 26 年度の条例施行を目指している。加えて、四日市市住生活基本計画（平成 25 度 3 月策定）に基づいた、空き家の有効活用を促進するための施策の一つとして、空き家バンク制度の創設を目指している状況であることから、先進自治体の状況や実績を本市の条例制定や制度創設の参考とするため、視察を行った。

空き家管理条例制定の経緯及び実績について

長岡市では、高齢化や人口減少によって今後増加していく空き家が、管理不全な状態で放置されると、倒壊等による近隣住民等への被害のほか、不審者の侵入により火災や犯罪が生じるおそれがあり、その対策が早急に求められているという背景から、空き家等の所有者に対して適正な管理を強く促すために条例の制定を検討することになった。条例施行までは庁内検討会議、議会への説明、パブリックコメント実施、情報公開・個人情報保護審議会の開催、議決という段取りを踏んでおり、庁内検討会議第 1 回の開催（平成 24 年 4 月 23 日）から条例施行（平成 24 年 12 月 1 日）まで約 7 カ月間という短い期間で行っている。

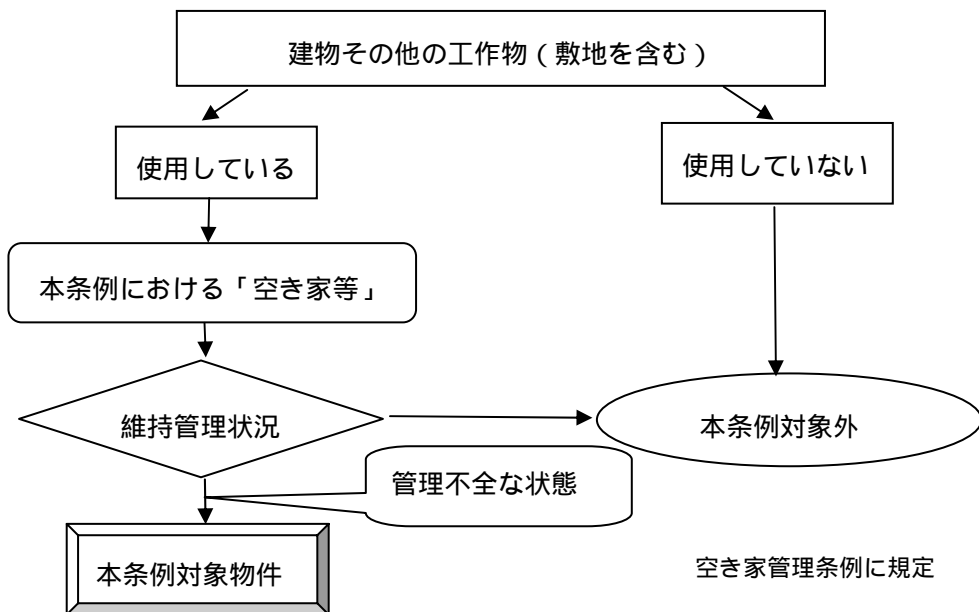
条例施行から現在までの対応状況については、次ページ【図表 1】のとおりである。市民からの情報提供 126 件に基づいて、111 件の現地調査を行い、この 111 件を次ページ【図表 2】のフローに当てはめ、空き家管理条例の対象かどうか分類を行ったところ、条例の対象となったのは、25 件であった。その内訳は、「連絡・調整中」18 件、「助言・指導中」4 件、「行政代執行戒告中」1 件、「解体等実施」2 件となっている。

特定した所有者に対し、助言指導前の事前連絡を行ったもの、またはこれから行うもの。

【図表 1】条例対応状況（平成 25 年 10 月 18 日現在、単位：件）

情報提供あり	126				
相談のみ	10				
実態調査必要	116				
所有者調査	116	現地調査	116		
完了	70	実施	111	条例対象物件	25
実施中	29	未実施	5	実態調査中	0
未実施	17			連絡・調整中	18
				助言・指導中	4
				勧告中	0
				命令中	0
				公表中	0
				代執行戒告中	1
				代執行令送付	0
				代執行実施	0
				解体等実施	2
				条例対象外物件	86
				計	111

【表 2】条例対象物件判定フロー



空き家バンク制度創設の経緯及び実績について

空き家の有効活用が望まれている現状から、空き家情報をインターネットホームページ上に掲載することによって、空き家を求める人には物件情報を提供し、空き家の所有者が物件を提供したいときは登録をすることができるものとして空き家バンク制度を創設した。(平成 22 年 3 月)なお、市は、空き家等の情報の紹介や連絡調整を行うのみで売買や賃貸に関する交渉、契約についての仲介行為は行わないものとしている。

制度を構築するに当たり、市内全域の空き家と思われる一戸建ての住宅を、町内会長等から情報を得て、緊急雇用創出事業により雇用した調査員により現地調査を行った。その結果を用いて、登記簿から所有者を特定し、空き家の実態や所有者の意向を調査した。(【図表 3】)

この調査の結果やチラシ配布、ホームページ、各種イベントでの P R 活動による物件募集を経て、空き家バンク制度が開始され、制度開始から約 3 年半で 44 件の賃貸契約成立となっている。(次ページ【図表 4】)

制度の効果として、市は、空き家の有効活用による定住促進や地域活性化が図れるとともに、不動産業者としても、市との連携による顧客への信用の向上や情報収集機会の拡大、不動産取引やリフォーム等の増加によるビジネスチャンス及び遊休不動産取引の拡大がある。

【図表 3】空き家実態調査の結果(平成 21 年～平成 22 年)

総世帯数	空き家と思われる住宅	調査票送付	回答件数	調査・登録希望
99,654	1,786	1,006	494	62

【図表 4】物件の利用目的

利用者居住区分	利用目的
市外（20件）	<ul style="list-style-type: none"> ・ Iターン 12件 ・ Uターン 3件 ・ Jターン 1件 ・ 二地域居住 4件 <p style="text-align: right;">16件 39人の新たな居住</p>
市内（24件）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住み替え 17件 ・ 二世帯居住、ギャラリー 各2件 ・ 農業拠点、障害者施設、地域子育てサークル 各1件

委員からの質問

Q 物件所有者として、民間よりも相場の低い市の空き家バンク制度を利用するメリットはあるか。

A 築何十年も経過した物件は、民間業者が手を出さないという現状であるため、その部分のニーズに応えることができ、不動産取引の裾野の拡大にもなる。また、市に寄付するという意味合いで物件を登録してくれる人もいる。

Q 地域住民と協調できるということを空き家バンク利用の申込み条件としているが、どのように判断するのか。

A 面接を行う。町内会費を含め、地域のルール等の説明も行う。

Q 空き家管理条例、空き家バンク制度に関する業務量の増加について、人員措置はあったのか。

A 空き家管理条例については、行政代執行等に多くの手間がかかることもあり、2名の人員増となっている。

Q 空き家バンクに登録する際に、昭和56年5月以前の物件の耐震化について

はどう対応しているのか。

A その条件にこだわるとほとんど物件がなくなってしまう。

Q 空き家管理条例の対象外物件が 86 件とあるが、具体的にはどのような空き家か。

A 広い敷地に建っており、周囲に迷惑をかけていないという空き家が多い。

Q 空き家解体に伴う固定資産税の増加に対して、市民の反応はどうか。

A 土地の評価額が低いこともあり、特段問題にはなっていない。

Q 空き家管理条例を施行し、運用を始めている中で、条例検討段階でこうしておけば良かったと思うところはあるか。

A 緊急安全代行措置について、緊急に危険を回避する必要がある時には、「所有者等の同意を得て」危険を回避するための措置を講ずることができると定めたが、これでは実行性が乏しいため、市長の判断で出来るようなものにしておいたほうが良かったと感じる。

委員会としての所感

空き家管理条例について、長岡市では、冬場になると大量の積雪があり、その重みで空き家が壊れてしまうという地域特有の事情もあるため、本市よりも緊急性が高いこともあり、早急な条例制定が必要とされた面もある。しかし、台風や地震等の自然災害については日本全国どこでも起こることであり、また、平成 20 年度の住宅・土地統計調査においても、本市の空き家率は 12.3%と、長岡市の 11.5%よりも高く、さらに人口減少による空き家の増加が予想される中で、この条例は、本市にとっても必要性の高いものであると考える。

長岡市においては、条例の運用を始め対応していく中で、市民からの情報提供から現地調査や所有者に対する個別の対応までにかかる業務量の増加があった。本市においても、空き家管理条例を実効性のあるものにするために、人員配置に考慮が必要であると考え。また、公平性及び円滑な業務遂行という観点から、助言・指導や勧告、命令、代執行等の対処毎に明確な基準を作る必要があると考える。

また、空き家バンク制度について、長岡市は、都市部に対する田舎暮らしを前面にPRしており、本市の性質や目的とは異なる部分があるが、民間事業者が対象としなかった需要と供給の掘り起こしとマッチングを行い、住民の市外からの流入という実績も上げており、本市としても学ぶところが多い。しかし、物件の紹介と連絡調整のみとはいえ、従来民間事業者が行っていた部分に行政が参入していくことによるリスク（例：入居時・入居後のトラブル等）は負うことになるので、行政として、この事業による効果を見極めながら事業を進めていくことが重要になると考える。

本市においても、長岡市の空き家管理条例及び空き家バンク制度を組み合わせた空き家対策のように、地域特性に応じた総合的な空き家対策を講じていくことが望まれる。

(埼玉県上尾市)

1 . 市勢

市政施行 昭和 33 年 7 月 15 日
人 口 227,526 人
面 積 45.55 平方キロメートル

2 . 財政

平成 25 年度一般会計当初予算	558 億 8000 万円
平成 25 年度特別会計当初予算	417 億 3880 万円
平成 25 年度企業会計当初予算	53 億 8300 万円
合 計	1030 億 0180 万円
財政力指数	0.927

3 . 議会

条例定数 30
4 常任委員会 (総務、文教経済、建設水道消防、福祉)
2 特別委員会 (決算、議会改革)

4 . 視察事項 (「 上尾中山道東側地区第一種市街地再開発事業 」 について)

視察目的

再開発事業地区は、JR 高崎線の上尾駅東口に位置し、上尾市の玄関口としてふさわしい魅力と賑わいを創出する商業・業務の中心核として位置付けられている。そのため、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、防災化を図るため、住宅施設・商業施設・業務施設を複合的に配置することにより、市民生活の向上、地域の活性化を図りながら、魅力ある市街地を形成することを目的として市街地再開発事業を施行した。

本市では、現在、再開発事業の計画はないが、過去に市街地再開発事業を計画し準備組合を発足させたものの、計画を中止したという経験があり、また、

J R 四日市駅周辺の活性化等の中心市街地における課題は多い。今後の本市における中心市街地活性化の参考とするため、視察を行った。

上尾中山道東側地区第一種市街地再開発事業について

(1)経緯と今後の予定

昭和 61 年	市街地再開発事業準備組合設立
平成 2 年～3 年	事業計画策定
平成 3 年	都市計画決定（市街地再開発事業・高度利用地区・ 防火地域・準防火地域の決定）
平成 6 年	都市計画変更（区域の拡大）
平成 12 年	準備組合解散
平成 14 年	準備組合再設立
平成 15 年	都市計画変更（区域の拡大）
平成 17 年	準備組合解散、再設立
平成 18 年 9 月	都市計画変更（市街地再開発事業・高度利用地区の 変更）
平成 18 年 11 月	再開発組合設立認可
平成 19 年 12 月	事業計画認可
平成 22 年 1 月	事業計画変更認可
平成 22 年 3 月	権利変換計画認可
平成 22 年 5 月	工事着工
平成 25 年 2 月	施設建築物完成
平成 25 年 3 月	建物引渡し ペDESTリアンデッキ完成

平成 25 年 12 月	組合解散（予定）
平成 26 年 3 月	事業完了（精算業務完了予定）

(2)事業の内容

施行者	上尾中山道東側地区市街地再開発組合
組合員数	15名(土地所有者、借地権者、参加組合員[住友不動産株])
施行区域	上尾市上町一丁目、上尾市宮本町の一部
施行面積	約0.7ha
敷地面積	約5,585㎡
建築面積	約3,705㎡
建築延面積	約39,885㎡(容積対象床面積 約30,410㎡)
建蔽率	約66%
容積率	約544%
用途	商業・業務、住宅(297戸)
規模	低層棟：地上4階、高層棟：地上28階
高さ	99m
構造	鉄筋コンクリート造
総事業費	約124億円

(3)都市計画の内容

用途地域	商業地域、防火地域、高度利用地区
容積	最高限度550%以下、最低限度200%以上
建蔽率	70%、最低限度200㎡以上
壁面後退	4.0m(道路境界線より)

事業による効果と問題点及び課題

【効果】

- ・土地の高度利用化と建物の不燃化・耐震化により、住環境が改善された。
- ・住宅施設集会場を災害時の帰宅困難者の一時避難場所とすることで、防災機能が向上した。
- ・建物の壁面後退等により、ゆとりある歩行空間が確保された。
- ・ペDESTリアンデッキの接続により、上尾駅東西地区の交流が促進され、

また、中山道交差点を通らずに直接駅へアクセスできるようになり、安全性と利便性が向上した。

【問題点及び課題】

- ・事業期間が長く、経済状況等の影響を受ける。
- ・権利者の合意形成に時間と労力を要する。
- ・テナント募集が難航している。
- ・ビル風対策が困難である。
- ・再開発ビル商業施設の自転車駐輪問題の解決が必要である。

委員からの質問

Q 準備組合の解散と設立を何度か繰り返しているが、法律面や補助事業については、その度にゼロベースで見直しをしているのか。

A 再開発組合設立の認可後の解散であれば、手続き等が煩雑になるが、準備組合は法的な拘束力もなく、比較的容易に解散、設立が可能である。都市計画決定は生かしながら進めている。

Q 当初の都市計画決定の扱いはどうなっているのか。

A 都市計画決定は生かしながら事業を進めている。(必要に応じ、変更は加えている。)

Q 組合が変更になった場合の都市計画決定の扱いはどうか。

A 都市計画決定はあくまで土地の利用方法を決めているものであるので、組合が変更になっても影響は受けない。

Q 地権者は何名いたのか。

A 土地・建物所有者が 22 名、借家人が 29 名の計 51 名である。

Q 住宅 297 戸の入居者の構成はどうなっているか

A 市内からの転居が多いが、J R 高崎線の利便性の高さもあり市外からの転入者も多い。

委員会としての所感

上尾市の再開発事業は、準備組合の解散や設立を繰り返し、また、経済状況の影響も受けながら、30年近くの年月をかけ完成したものである。これだけの長期事業を断念せずに進めることができた主な要因について、地権者をはじめ関係者が粘り強く交渉や調整を続けたこととしている。

再開発事業は、利害関係者も多く、計画が長期にわたることもあり、時には事業自体が中止となることもある。本市においても、諏訪町で再開発計画が持ち上がり、準備組合が設立されたものの、調整がつかず、白紙に戻っている。

JR四日市駅前周辺の再開発や活性化等、長期的な計画が必要となる課題があることから、事業を成功させるため、緻密な計画の策定と粘り強い事業遂行を求めている。

(足利市)

1. 市勢

市政施行 大正 10 年 1 月 1 日
人 口 151,519 人
面 積 177.82 平方キロメートル

2. 財政

平成 25 年度一般会計当初予算	505 億 0000 万円
平成 25 年度特別会計当初予算	403 億 3780 万円
合 計	908 億 3780 万円
財政力指数	0.72

3. 議会

条例定数 24
3 常任委員会 (総務企画防災、民生環境水道、教育経済建設)
3 特別委員会 (予算審査、決算審査、競馬場跡地活用調査)

4. 視察事項 (「足利市民総発電所構想」について)

視察目的

足利市は、太陽光発電システムの設置や節電、省エネなどの電力需給に関する取り組みを充実させるため「足利市民総発電所構想」を掲げ、この構想を軸に具体的な事業を進めている。本市においても、太陽光発電等の新エネルギー設備の設置費用に対して補助金を交付したり、全庁的な節電を実施している中で、今後、エネルギー政策に関して自治体としてどう関わるべきか、その方向性について参考とするため視察を行った。

足利市民総発電所構想の3本柱について

(1)創電

- ・市生涯学習センターに太陽光発電システムを設置
- ・太陽光発電に係る公共施設の屋根の貸出
- ・市が発電事業者となり、市有地で大規模太陽光発電事業を実施
- ・住宅用太陽光発電システム設置費の補助
- ・事業所用太陽光発電システム設置費の補助
- ・各種公共施設における自家消費型発電の導入検討
- ・再生可能エネルギー利用促進の調査研究

(2)節電

- ・全庁的な行動計画策定による節電・省エネの取り組み及び市民への啓発
- ・市有施設へ電力監視装置を設置し、手動制御により節電を徹底
- ・基幹施設を通信ネットワークで介し、節電状況をトータルで「見える化」
- ・市生涯学習センターに太陽光発電・蓄電池・電力監視装置を設置し、節電及び防災拠点としてモデル化
- ・太陽光発電システム設置の一般家庭のうち10世帯に電力監視装置を設置
- ・公園灯、街路灯、小中学校屋外灯の省電力化及び防犯灯のLED化
- ・市有設備等の改修・更新時の省電力化、省エネ化
- ・家庭の節電量に応じポイントを付与、足利市金券と交換
- ・家庭用電力監視装置導入の支援
- ・高性能交換機だけで冷暖房器具が不要なパッシブハウスの調査研究

(3)蓄電

- ・市所有の電気自動車と専用外部電源装置により、非常用電源を確保
- ・市生涯学習センターにピークシフト機能付きの蓄電池を設置
- ・公用車として低公害車を率先して導入
- ・市民の電気自動車の購入を支援
- ・市内への急速充電器の設置を促進
- ・防災拠点、避難場所等に蓄電装置を順次導入

委員からの質問

Q 売電等による収入はどの程度か。

A 売電収入が 5,200 万円、屋根貸しによる施設使用料収入が 560 万円、節電効果が 5,600 万円、P P S への契約変更による節約分が 2,400 万円となっている。

Q 市有地での大規模太陽光発電事業が、契約から竣工まで 7 カ月の短期間で進められたとのことだが、議会への説明はどうしたのか。

A 平成 24 年 12 月の議会で議決をもらい、翌年 7 月には発電を開始した。

Q 市民へのエコポイントによる金券発行額はいくらか。

A 四半期で 250 万円分、1 年間で 1,000 万円分となっている。

委員会としての所感

足利市は、屋根貸しによる施設使用料や売電収入等を原資として、関連事業を展開できるように財政部局との調整をしている点や公共施設の屋根貸しによる発電を停電時に利用できるように企業と協定を結んでいる点等、事業全体としての仕組みづくりをうまく行っているという印象を受けた。

ドイツでは、固定価格での電力買取制度による電気料金の高騰が原因で破綻しており、日本でも固定価格による売電収入を将来にわたって見込むのは難しいと考えるが、地方自治体として非常時・緊急時に電源を確保しておくという意味においては、自前で発電し蓄電することは、重要であると考えます。

本市においても、市場の動向や自治体の役割を見極め、エネルギー問題への有効な対策を求めていきたい。