

行政視察等報告書

平成31年2月7日

境港市議会
議長 柗 康弘 様

会派名 自民クラブ
代表者 荒井 秀行



下記のとおり行政視察（調査・研修）を行ったので、その結果を報告します。

記

1 視察等期間	平成30年10月30日（火）～ 平成30年11月1日（木）
2 視察等先 及び内容	1) 平成30年10月30日（火） （視察場所）： 山形県 酒田市役所 （視察内容）： 市庁舎改築について 2) 平成30年10月31日（水） （視察場所）： 山形県 鶴岡市役所 （視察内容）： ランドバンク事業（空き家・空き地対策）について 3) 平成30年11月1日（木） （視察場所）： 栃木県 日光市役所 （視察内容）： 公共施設マネジメントについて
視察等議員	荒井秀行・永井 章・佐名木知信・築谷敏雄
4 総 経 費	合計（4名）393,360円 （一人当たり98,340円） ※一人当たり経費に端数が出る場合は円未満切り捨て
5 所 見 等	別紙のとおり

1) 平成30年10月30日(火)

内 容： 山形県 酒田市役所
○市庁舎改築について
報 告 者： 築谷敏雄
視察先説明者： 酒田市農林水産部 農政課長 大谷謙治
酒田市議会事務局 事務局長 渡部幸一

【所見等】

○酒田市の概要

平成17年に酒田市、八幡町、松山町、平田町の1市3町の合併により当時の人口は11万人弱であったが、最近では10万2千人弱と人口減少になってきており、少子高齢化が深刻化している状況下にある。市全体の面積は602.97k㎡で東京都23区の面積と同じ広さである。海もあり山もあり、古くは諸国の千石船が酒田港に訪れ庄内米と共に全国に名声が知られることとなり、明治以降も県内唯一の重要港湾として栄えた。

○市庁舎改築の経緯

本庁舎は、昭和39年に建設され築後46年を経過し老朽化が進み、平成18年の耐震診断で、震度6弱で大破や倒壊の可能性があるかと判定された。

平成17年に1市3町が合併し、その後に策定した新市総合計画の中に、平成20年庁舎改築が盛り込まれ、平成22年市民の代表者で組織する庁舎あり方委員会(全5回開催)が発足し、市庁舎整備について総合的な見解の検討を行った。また、市議会では、市庁舎あり方検討特別委員会(全27回開催)が設置され、改築の方向性、基本構想の検討などが行われた。

平成23年、「酒田市庁舎改築計画基本構想」策定、同年プロポーザル方式による設計業者を選定、平成24年市民ワークショップ(全4回開催)開催し、市民からの意見や提案を踏まえ、平成25年に実施設計完成、議会議決、着工と進み平成28年1期工事完成、開庁、平成29年2期工事完成、開庁した。

○建物概要

敷地面積：8,289.28㎡、建築面積：2,919.01㎡、延べ面積：14,874.54㎡
構 造：鉄筋コンクリート造 基礎免震構造
階 数：地上8階、地下1階、高さ39.58m
工 期：平成25年9月～平成29年6月
総工事費：約62億円

○市庁舎に求められる機能について

酒田市は、平成 21 年に「酒田市中心市街地活性化基本計画」の中で、「湊まちルネッサンス（再興）」を基本理念に、「湊」、「にぎわい」、「交流」をテーマとして計画を策定しており、この基本計画での構想を踏まえ、市庁舎の将来を見越しそのあるべき姿として、以下の機能を備えた庁舎が求められた。

- ①賑わいの創出により中心市街地の活性化の拠点となる庁舎
- ②市民移動の拠点として親しまれる庁舎
- ③交通至便性が高く市民、来訪者が集まりやすい庁舎
- ④窓口のワンストップ化が図られ市民利便性の高い庁舎
- ⑤ユニバーサルデザインによる庁舎
- ⑥災害等への安全安心を確保した庁舎
- ⑦地球環境にやさしい庁舎
- ⑧高度情報化に対応できる庁舎
- ⑨周辺環境・景観に調和した庁舎

以上を市庁舎のあるべき姿を基本とし、整備の方向性を検討した。

○所 見

整備の方向性については、耐震性への配慮、合併特例債の活用による市民負担軽減の観点から、整備手法は改築することが妥当であると見だし、建設場所は市の中心部で現在の場所、規模については機能的な役割を果たすうえで、効率的な規模を設定すべきである。市庁舎で市民への、より質の高い市民サービスを実現すべきであり、とりわけ、高齢者へのサービスの提供や、職員への環境整備についても配慮が必要である。

この市庁舎基本設計のコンセプトは「歴史や風土を紡ぎ、街に開き、未来に繋ぐ、この場所ならでの庁舎」をつくりますと掲げ、現在、立派な市庁舎が開庁し、あらゆる市民サービスがなされている。境港市においては、耐震改修で延伸を行ってはいるが、いずれ庁舎の改築が予定されるため、将来をしっかりと見据えた明確なビジョンをもち、地域の特性を活かし、市全体で活力にあふれるまちづくりが行われ、市庁舎がその拠点となるように、議会や市民参加のもとその意見を十分に聞きながら整備を進めることが大切であると考えられる。

2) 平成30年10月31日(水)

内 容： 山形県 鶴岡市
○ランドバンク事業（空き家・空き地対策）について
報 告 者： 荒井秀行
視察先説明者： 鶴岡市都市計画課課長：岡部信宏、主事：茂木政信、
議会事務局主幹：佐藤玲子、主事：白幡麻実

【所見等】

○鶴岡市の概要

鶴岡市は山梨県の西北部に位置し、平成17年10月1日鶴岡市を中心とした、1市5町が合併してできた市で、面積は1,311.53㎏、人口127,736人と、平成の大合併によって人口では山形県第2位、面積では東北第1位の市で、庄内地域の中核都市としてさらなる発展を目指している。

○鶴岡市の空き家対策について

①鶴岡市街地の課題とまちづくり

- ・郊外地においては：世帯分離の進展、厳しい農業情勢、ロードサイド店舗の増加 ⇒ 農地の無秩序な宅地化
 - ・中心市街地においては：独居老人の増加、空き家・空き地の増加・既存商店街の衰退 ⇒ 中心部の空洞化
- 以上により、人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成（鶴岡市都市計画マスタープラン）
- ・郊外への分散抑制（理論）都市計画による土地利用計画
 - ・都市機能の中心への集積・誘導（実績）・・・都市の中核機能を担う公共施設の配置

②まちなか居住の推進（対策）・・・ランドバンク事業（空き家・空き地・狭隘道路を一体的に捉えて問題解決）

○空き家、空き地の現状は

- ①市内の空家棟数は H23 は 2,273 棟⇒H27 には 2,806 棟、詳細を見ると平成23年から空き家のまま1,559棟が平成27年には空き家が1,247棟増加し計：2,806棟、空き家調査の結果、放置される空き家は⇒建物が古い（S50年以前）、敷地が狭い、接道が悪い（4m以下）。空き家となった理由としては、住んでいた人が死亡、施設入所、入院したから、道路の広さや駐車場に困ったからなどで、また、空き家の今後の活用で困っていることは、解体費の支出が困難で解体できないから、更地にすると固定資産税が上がる、売却相手が見つからない、どうしたらよいかわからないがある。

○鶴岡市空き家等管理及び活用に関する条例（H25年4月施行）

①空き家の有効活用

- ・空き家の適正管理（空き家委託管理）
- ・中古住宅の活用・流動化（空き家バンク、空き家コンバージョン）
- ・中心市街地の住宅の流動化（密集住宅地-極小な敷地・住宅、狭隘道路）・・・ ⇒ 小規模連鎖型区画再編事業（ランド・バンク事業）

②老朽空き家の適正管理

③老朽空き家の解体・撤去（居住促進基金事業）

※NPO法人つるおかランド・バンク（宅建協会、建設業、司法書士、建築士会等々）

○これからのまちづくりの課題と方向性

①現状は、少子高齢化、人口減少のみならず、世帯数の減少方向に転じてきている。また地価が安く、土地の高度利用による事業スキームの成立が困難である。

②今後のまちづくりの方向性として、中心住宅地への居住回帰（空き家、空き地、狭隘道路を一体的に捉えた小規模連鎖的区画再編による居住環境整備）

③全体計画をとおして、・都市計画マスタープランの見直し・中心市街地区土地活用調査、検討 ⇒ 立地適正化計画の策定

※都市計画の観点からの取り組みが必要

○NPOつるおかランド・バンクに概要

（経緯）・H12 早稲田大学とまちなか居住研究～（市・学）

- ・H17.18 中心居住地の低・未利用用地等利用・管理の方策モデル調査（国・市）
- ・H22 ランド・バンク研究会構想と空き家実態調査開始（市・民）
- ・H24 特定非営利活動法人「NPOつるおかランド・バンク設立」
- ・H24 民間都市開発推進機構「住民参加型まちづくりファンド」を採択（民都1,000、市1,800、民間200）単位：万円

①その目的：空き家・空き地・狭隘道路を密集住宅地の一体的問題と捉え、所有者などのステークホルダーから寄付や低廉売却で協力を受け、生活しやすい環境に小規模であるが、それを連鎖させて再生させる。不動産に関わる有資格者の専門家が、集合して対応する「プロボノ」のNPO法人

②空き家・空き地が動くそのチャンスに、街の将来を見据えて今から整備

③市街地再開発やまちなか土地区画整理等の大規模開発に抛らない民間手法 ⇒ ランド・バンク事業

○NPO つるおかランド・バンクの助成事業

- ① ランド・バンクファンドによる助成事業
- ② 空き家委託管理事業
- ③ 空き家コンバージョン事業
- ④ 空き家バンク事業
- ⑤ ランド・バンク事業＝小規模連鎖型区画再編事業

この事業の手法○狭隘道路⇒小規模連鎖型（6m道路に徐々に変えていく）

○狭小や無接道宅地⇒土地を再編して（再利用出来るよう
に変えていく

⑥ ファンドのスキーム

A 設立時拠出金 市民・企業等 200 万円、(財)民間都市開発推進機構 1,000 万円、鶴岡市 1,800 万円・・・つるおかランド・バンクファンド 3,000 万円

B 経常拠出金 市民・企業寄附+ランド・バンク収益費

C 助成金⇒地域コミュニティ機能向上助成金+地域活性化促進助成

以上よりこの事業を取り巻く課題として、権利調整手続きの簡素化、迅速化、公益性を有する不動産売買、所得にかかる税金の緩和、接道要件の緩和の制度化などがあげられる。

⑦ この事業に対する効果は

- ・低・未利用土地に対しては、土地利用の面で効果がでた。
 - ・ビジネスとした空き家が扱える。・国の補助も入ってくるようになった。
 - ・1/4 の不動産業者が賛同して参加している。
- 今後後の課題⇒・取り組む時間が非常に長い。

○所 見

この鶴岡市のランド・バンク事業は平成 12 年早稲田大学と「まちなか居住研究～」に始まり平成 H24 特定非営利活動法人「NPO つるおかランド・バンク設立」と経過を経ての取り組みであるが、境港市で取り込むためには十分な検討が必要であるが、狭隘道路の解消策として、小規模連鎖型に再編する手法や危険空き家解体補助制度等は、十分導入できるものである。

役所が直接行う空き家・空き地の手法より時間はかかるが NPO 法人で行う改修も一つの方法である。

※危険空き家解体補助金：市が認定した危険空き家を住民が参加して行う解体工事（工事費の 20%以上が住民の労務費）に対して、補助率は補助対象経費の 100%とし、上限 75 万円。

3) 平成30年11月1日(木)

内 容： 栃木県 日光市
○公共施設マネジメントについて
報 告 者： 築谷敏雄
視察先説明者： 日光市役所行政経営部 部長：近藤 好、
行政経営部管財課
公共施設マネジメント推進室 室長：星 広仁
副主幹：齋藤朋子
日光市議会事務局 議事課総務係副主幹：早川貴士

【所見等】

日光市は平成18年3月に今市市、日光市、藤原町、足尾町、栗山村の5市町村が合併により誕生し、人口約8万3,000人、総面積約1,450km²で県土の4分の1を占める広大な面積を誇り、市域の約87%が森林面積を占め、世界遺産である日光東照宮をはじめとする文化遺産、産業遺産や全国有数の温泉地を有し、年間1,160万人を超える観光客が訪れる、観光資源と豊かな自然環境に恵まれています。

公共施設の保有状況は、634施設約1,200棟で施設全体の65%が昭和44年から50年にかけて整備されており、老朽化対策に一定の費用が必要となる築30年以上の建物は全体の42%で平成35年度には71%に達すると予測され、用途別では学校教育系施設が、約40%公営住宅で約21%を占めています。

このことから公共施設マネジメントの必要性として、財政的な制約で維持更新必要額の35%しか用意できず65%が不足となり、費用不足から建て替え及び改修ができない施設を放置すれば、市民の生命を危険にさらしかねないこと、真に必要な施設の建替え・改修に影響を及ぼすことになるとしています。

さらに今後において急速な人口減少が予測され、このまま施設量が変わらず人口が減少した場合、市民1人当たりの施設保有量は増加し、その結果市民1人当たりの負担額も増加して、さらには施設更新費用の「将来負債」を抱えたまま、次の世代にその負担を先送りすることは、避けなければならないとしています。

問題解決のためには、既存の施設が真に必要なか、公共が持つべき施設なのか、施設がないと提供できない施設なのか全体視点で検討し、今ある資産を有効に活用しながら将来の社会変化に対応した公共施設とするための計画的なマネジメントが必要としています。

公共施設マネジメントの取り組みの経緯は、平成 24 年度に現状と課題の明確化のための公共施設マネジメント白書作成・公表、平成 26 年度に建物の詳細実態把握と保全の方向性について、公共施設マネジメント計画に盛り込む「総合的視点に基づく保全計画」を作成し、また、同年に日光市公共施設適正配置に係る市民委員会が設置されて、4 回の委員会を経て「改善方針提言書」が提出されています。

平成 27 年度には計画原案の取りまとめを行い、パブリックコメントを実施して公共施設マネジメント計画の策定を行い、平成 28 年度にはマネジメント推進の専門部署、管財課公共施設マネジメント推進室を設置して、実行計画の策定を行っています。

平成 24 年度から庁内の意識啓発として延 5 回の庁内研修会を実施して職員の意識醸成に努めており、平成 25 年度からは市民への周知の為に地元高校の生徒にマンガ政策の協力を依頼して「日光ハコモノがたり」が完成し、全戸配布をおこなっており、平成 27 年度には文星芸術大学の学生にマンガ政策の協力を依頼して「日光ハコモノがたり シーズン 2」が完成し、これも全戸配布されています。また、平成 27 年 1 月と 28 年 10 月の 2 回にわたって、公共施設のあり方を考えるシンポジウムを開催して市民周知のために積極的に取り組んでいます。

参考となったことは、庁内意識啓発を行い、公共施設マネジメント計画と、実行計画を市民に示し、周知方法を工夫しながら取り組みをしていること、事務作業が膨大になることから専門部署を設置して進めていることでした。本市もこの点を参考にすべきと思います。