

委員長報告書

経済建設委員会は、平成 27 年 11 月 10 日（火）、11 日（水）の 2 日間 山口県宇部市において 空き家対策について、福岡県筑紫野市において 土地区画整理事業の見直しについて、視察研修を行いました。

以下その概要について報告します。

記

宇 部 市	市制施行	大正 10 年 11 月 1 日
	人 口	169,491 人
	世 帯 数	78,930 世帯
		(平成 27 年 10 月 1 日現在)
	面 積	286.65 k m ²

宇部市は、本州西端の山口県の南西部に位置し、南は瀬戸内海に面している。鉄道は山陽本線及び宇部線が東西に走り、高速道路は山陽自動車道が市の中央部を横断し、海浜部には重要港湾である宇部港があり、山口宇部空港も市街地に近い位置にあるなど、陸海空それぞれの交通環境が整っている。気候は、温暖で、雨が比較的少ない典型的な瀬戸内海式気候である。

視察事項

【空き家対策について】

1. 宇部市空き家等の適正管理に関する条例に基づく年度別措置実績と課題

宇部市の住宅総数 85,900 戸のうち空き家数 14,600 戸で空き家率は 17%（平成 25 年住宅土地統計調査による推計値）で 5 年前の同調査時の 14.5%に比べ戸数にして約 2,500 戸増加した。このうち適切な維持管理がされず放置されたものが廃屋化し、環境、防犯、防火の観点から問題となっている。

こうした状況から、市民からの相談件数も年々増加するなか行政による調査、助言・指導、勧告、命令、代執行を行うことを規定した「宇部市空き家等の適正管理に関する条例」及び「同条例施行規則」を制定し平成 24 年 10 月 1 日から施行している。

本条例及び施行規則に基づく具体的な対応は、現在まで市民からの相談があった案件のみ対応している。対応の流れについては、相談窓口を「空き家110番」として生活衛生課に一本化し、対象物件の所有者及び外観調査までは同課で行い、立ち入り調査、助言、指導、勧告、命令などの所有者への対応は、建物の管理不全、雑草等の繁茂、火災・防犯の恐れなど、問題点の種別により建築指導課、生活衛生課、市民活動課などに振り分けて行っている。

これまでの対応実績は、相談 200 件に対し助言、指導、勧告を合わせて 108 件で、そのうち所有者による適正な措置が完了したのは 73 件となっている。なお、これまで命令、代執行の実績はない。空き家等対策審議会は命令を出す段階で設置することとしており常設していない。

課題として、所有者の特定が困難な物件への対応、経済的理由による適正な措置の不对応、空き家の利活用の促進などが挙げられている。

2. 住宅情報バンクの運用内容及び実績と課題

山口県が山口県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会山口県本部と U I J ターン者の住宅確保を目的とした住宅情報バンク(以下「バンク」という。)の拡充を図るため包括協定を締結したことをきっかけに、宇部市としても同団体との間で協定を締結し、平成 20 年 7 月 7 日よりバンクの運用を開始している(市ホームページにも掲載され閲覧可能)。バンクには両協会加盟の不動産業者が直接取り扱う物件も掲載されている。

◎バンク運用の流れ

- ①空き家の所有者がバンクへの物件登録を行い、バンクに掲載。
- ②住居を探している者(以下「利用希望者」という。)によるバンク登録物件の閲覧。
- ③気に入った物件があった場合、バンクに対し利用希望者登録を行い、所有者情報を問い合わせる。
- ④バンクは所有者に対し利用希望者情報の提供を行い、所有者情報提供の承諾をとる。
- ⑤利用希望者に対し所有者情報を提供する。

概ね以上の流れで運用され、市はこれら情報の紹介や必要な連絡調整を行う。契約や交渉は当事者間で行うこととなっており、市は契約や交渉に関する仲介は行わない。

これまで 20 件の物件登録に対し、14 件の契約が成立している。このうち中山間地域への移住者は 24 人で、市外からの移住が 13 人、市内市街

地からの移住者が9人となっている。

課題はバンクへの物件登録数が少ない点で、主な理由としては

- ・貸すには傷みすぎている。
- ・仏壇・墓があり、盆暮れの帰省に利用する。
- ・貸すことで知らない人が住むことになり、近所に迷惑がかかることを懸念する。

などが挙げられている。

3. 空き家対策に関する取り組み並びに各種助成事業の内容及び実績と課題

(1) 空き家対策に関する取り組み

i) 市民を対象とした空き家利活用セミナーの開催

市民、行政、前出の不動産団体が空き家の利活用・管理に関する情報の共有を図るため、市や不動産団体が講師となって講演を行い、意見交換会を行っている。講演内容としては、空き家に関する市の制度、管理、流通、魅力と利活用、古民家での居住といった題材である。

また、セミナーの前後の時間で30分程度、空き家に関する相談会を同時開催している。

昨年度に初めて開催し、参加者は約50人で会場は満杯状態となった。今年度は2回予定しており、宅建業者が開催する空き家無料相談会場に市のブースを開かせてもらって開催する。

ii) 空き家の管理等に関するお願いチラシの送付

固定資産税の納税通知書の発送に以下の事項に関するお願いチラシを同封し、注意喚起や行政の取り組みをお知らせしている。

- ・空き家の適正な管理のお願い
- ・空き家の所有・活用に関する相談をお受けする案内

(2) 空き家対策に関する各種助成制度

i) 中山間地域移住者用住宅改修助成金

中山間地域への移住者の定住を促進し、同地域のコミュニティの維持、活性化を図るため、中山間地域以外から移住のための住宅改修について助成金を交付するもの。

対象：中山間地域に所在し、宇部市の住宅情報バンクに登録された一戸建て住宅又は1年以上居住実態がない1戸建て住宅の修繕、補修、設備機器の修理・更新とそれら改修工事を伴う家

財道具の搬出、廃棄、清掃にかかる経費。

助成内容：助成対象経費の2分の1（上限50万円）。

実績：平成26年度からスタートしこれまで5件。

ii) 空き家家財撤去費助成金

空き家の利活用を促進するため、居住する前の空き家に残存する家財の撤去処分費用について助成金を交付するもの。

対象：購入又は賃貸借契約が完了し、居住する前の空き家で、ゴミ出しのためのトラックの賃借料やその処分費、業者への撤去処分委託費などにかかる経費。

助成内容：助成対象経費の2分の1（上限5万円）

実績：平成27年度からスタートしこれまで1件。

iii) 子育て世代UIJターン奨励助成金

子育て世代の移住・定住を促進するため、居住家屋の改修費用等について助成金を交付するもの。

対象：UIJターンにより転入し、中学生以下の子どもを養育している者に対し、居住の用に供する家屋を、市内業者により改修工事等を行うもので、子ども部屋等の増築、間取り変更やトイレ、浴室、洗面所の改修工事や家財の撤去・廃棄に要する経費。

助成内容：助成対象経費の2分の1

（上限50万円、ただし3世代同居の場合は80万円。）

実績：平成27年度からスタートしこれまで実績はない。

課題として、ii) に関しては、購入又は賃貸借契約が既に完了したものを対象としているが、契約を検討している段階で契約と合わせて助成制度の申請が出来る形にすることを検討されているとのことである。iii) に関しては、これまでの広報が制度開始時の記者発表と市ホームページへの掲載程度であったためPRが不足している。今後は不動産団体の会合に出向いて助成制度の説明を行うなど積極的な働きかけを行い、不動産業者に物件相談に来られる方々に対し、これら助成制度を案内してもらうなど、宇部市への転入を促すきっかけとしたいと考えられているとのことである。

筑紫野市

市制施行	昭和 47 年 4 月 1 日
人 口	102,404 人
世 帯 数	42,828 世帯
	(平成 27 年 9 月 30 日現在)
面 積	87.73 k m ²

筑紫野市は、福岡県の中央部、やや西よりに位置し、中央部には平坦地ながらも分水嶺を抱え、北流は博多湾へ、南流は有明海へそれぞれ注いでいる。地勢上の特性も影響し、市の主要交通体系は市域中央部に南北方向のものが集束する形態を取っており、国道 3 号や JR、西鉄の鉄道路線などが広域交通体系上の中核的役割を果たし、道路交通は九州自動車道筑紫野インターチェンジが開設されるなど利便性の高い交通条件下にあると言える。

土地区画整理事業では、当初、ニュータウン構想の一部として住宅地整備を目的とするものが中心であったが、既存住宅地の住環境整備や拠点整備を目的とした事業も含め、これまでに市内の 10 地区で施行され、現在では市街化区域の約 3 分の 1 にあたる 408.6 ヘクタールが土地区画整理事業で整備されるに至っている。

視察事項

【土地区画整理事業の見直しについて】

1. 事業計画決定から変更（区域縮小）を経て現在までの事業進捗状況

市の急速な都市化への対応のため、小郡・筑紫野ニュータウン計画における土地区画整理事業として平成 9 年 12 月に事業計画決定を行った。はじめの計画変更として、平成 16 年に総事業費及び財政面からの見直しを行い、事業期間を 7 年間延長。その後もバブル崩壊後の地価下落に伴う影響や地方財政状況の悪化などにより更なる事業の長期化が避けられない状況となり、地権者の土地活用制限の長期化などを考慮し平成 20 年 3 月事業施行区域 62.1ha から 32.5ha への縮小を決断するに至っている。

○縮小前の事業ベースにおける進捗状況（縮小前の平成 22 年度末）

事業期間	平成 9 年度から平成 35 年度（予定）
事業費	総事業費約 268.2 億円のうち約 89.5 億円で 33.4%
移転補償戸数	501 戸のうち 166 戸で 33.1%
仮換地指定	39.33ha のうち 8.96ha で 22.8%
使用収益開始	42.12ha のうち 9ha で 21.1%

○縮小後の事業ベースにおける進捗状況（平成 26 年度末）

事業期間	平成 9 年度から平成 29 年度（予定）
事業費	総事業費約 160 億円のうち約 135 億円で 84.4%
移転補償戸数	267 戸のうち 267 戸で 100%
仮換地指定	20.84ha のうち 15.724ha で 75.5%
使用収益開始	22.06ha のうち 12.96ha で 58.7%

2. 区域縮小のための必要条件について（監督官庁等からの指導等）

福岡県からは、区域縮小を避けるための整備水準、現道を活かした整備による事業費の縮減、また、区域縮小の場合の除外区域の地区整備計画導入の必要性、除外区域住民との地区整備計画の作成などの提案・指導を受けた。

国土交通省九州地方整備局からは、除外区域となるところにこれまで国費を投入していないかについての確認と除外区域の地権者の理解を得ることについて指導を受けた。

3. 区画整理事業除外区域の代替整備計画の策定について

区域縮小については、平成 20 年 3 月 14 日付けの市長による区域縮小にかかるお知らせから同年 4 月にかけて、施行区域のブロック別に 9 回の説明会を市長出席のうえ開催している。このときの説明内容は、区域縮小に至った要因と縮小エリア設定の考え方および除外区域の地権者の建築制限等の影響の変化や除外区域の整備手法などである。

除外区域の代替整備計画の策定については、地区整備計画を立案するためのワークショップを開いて、地区地権者が道路、公園、上下水道などの整備方針をまとめ「まちづくり整備計画」を策定している。ワークショップでは、白図をおいて改良整備が必要な箇所や内容を参加者に記入してもらい、何度も細かく対応しながらまとめており、平成 20 年 10 月から平成 23 年 7 月まで約 3 年を要している。ワークショップのメンバー構成は除外区域の地権者全てとし、参加できなかった地権者の意見を反映させるため、ワークショップだよりの発行や整備計画に対してのアンケートが行われている。

4. 区域縮小に伴う賠償請求について

除外区域地権者からの損害賠償請求は 2 件で、事業計画決定後から区域縮小までに行った建築行為である。市が条件を付して例外的に認めた

事案で、市が付した条件が、結果として区域縮小後には必要のない条件となったことによる損害賠償請求である。平成22年4月に提訴されたこの2件のケースでは、いずれも平成27年1月に最高裁で請求棄却が確定している。

5. 事業見直し（区域縮小、除外区域地区整備）によるメリット、デメリットについて

○メリット

- ・ 施行期間の短縮が図られ、換地処分が早まることで世代交代による清算金などのトラブルが少なくなる。
- ・ 除外区域では建築制限が解除され、土地利用が促進される。
- ・ 除外区域での公共下水道整備が早期に行われることとなった。

○デメリット

- ・ 区域縮小の手続きの期間、事業が中断する。
- ・ 整っていた仮換地協議を縮小後改めて行うことになり、相当の期間を要する。
- ・ 仮住まい中の地権者の仮住まい期間が事業中断により長期化する。
- ・ 除外区域の地権者から損害賠償請求の可能性がある。
- ・ 除外区域で先行買収した土地の処分方法が問題となる。

以上

なお、詳細については、議会事務局に資料を保管していますので、ご覧ください。