

視察報告書

日 時	平成30年5月17日（木）午後1時30分から午後3時30分まで
視 察 先	石川県かほく市
視 察 項 目	かほく市空家等対策計画について
視 察 者	委 員 長 古俣泰浩 委 員 川脇裕之、泉 清秀、林 秀人、島崎昭三
視 察 内 容	<p>かほく市では、空き家等が適切に管理されないことに起因する防災、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境の諸問題を改善するとともに、地域コミュニティの活力創出を図るため、空き家等の積極的な活用に取り組んでいる。このため空家を活用した魅力あるまちづくりの推進に資するよう、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「かほく市空家等の適正管理に関する条例」に基づき、空き家等対策をとりまとめた「かほく市空家等対策計画」を策定した。</p> <p>かほく市の空き家の課題としては、予防措置、活用・流通の促進、管理不全対策、体制整備の4つが挙げられる。</p> <p>予防措置については、少子高齢化による世帯の少人数化の進行や世帯の転出等による住みかえなど、空き家等の発生が懸念される状況にある中、正確な空き家等の数の把握とともに、空き家等の発生を抑制する取り組みが必要となる。</p> <p>活用・流通の促進については、空き家等実態調査による空き家等の7割強は、活用または市場流通の対象案件とみられるため、所有者等の意向を踏まえ、活用・流通が可能な物件について、その実現を支援する取り組みが必要となる。</p> <p>管理不全対策については、空き家等実態調査による空き家等全体の4分の1が管理不全と見込まれ、所有者等が空き家等の維持管理を行っていないなど、空き家等の管理不全が見込まれる物件について、必要な対策を早期に進めることが求められる。</p> <p>体制整備については、空き家等実態調査では500戸を超える空き家等が確認されている一方で、平成28年10月時点においては、「かほく市空き家バンク」の登録物件はなく、空家等対策に関する官民の役割分担を明確化し、協働体制の強化や有効な空家等対策の情報開示等に取り組む必要があるとのことであった。</p>
所 感	<p>全国の空き家数は約820万戸、空き家率は13.5パーセントと言われている。人口減少や高齢化、少子化、さらにはリフォームをしてまで同じ家に住もうと考えている人が少なく、今後も空き家は増加していくことが予想される。</p> <p>そのような社会状況の中、国は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に平成27年5月26日空家等対策の推進に関する特別措置法を施行。国として市町村の空き家対策への法的根拠を整備した。</p> <p>同法により、所有者の管理義務が明確になるとともに、管理を怠った場合、行政代執行も可能となった。しかしながら現実に行政代執行はハードルが高く、空き家の未然防止や活用と再生を軸とした施策の整備が急務である。</p> <p>空き家の適正管理は、所有者の責務であるという大原則のもと、個人の所有物の解体に税金を投入する行政代執行という最後の手段に至らぬよう、事前の予防措置、実態調査を踏まえた計画の策定が急務であると認識した視察であった。</p>

視察報告書

日 時	平成30年5月18日（木）午前10時から正午まで
視 察 先	石川県小松市
視 察 項 目	小松駅南ブロック複合施設建設事業について
視 察 者	委 員 長 古俣泰浩 委 員 川脇裕之、泉 清秀、林 秀人、島崎昭三
視 察 内 容	<p>小松市は、古くから「ものづくり」を生業として繁栄してきた歴史を有しており、現在では、世界的な建設機械メーカーが生まれ、その協力企業等によって機械産業を中心とした産業クラスターが形成されている。さらに高度な産業集積と技術力を活かし、日本一のシェアを誇るパーティションメーカー、世界的な電子部品メーカー、日本有数のバス製造メーカーやそれらの関連企業が立地する等、多様な産業集積が進んでいる。</p> <p>同市では、複合施設を建設することによる都市機能の向上やJR小松駅を核としたまちづくりの推進を目的として、小松駅南ブロック複合施設建設事業を進めている。</p> <p>事業手法としては、平成25年12月に施行された改正不動産特定共同事業法（以下「改正不特法」）により新たに認められた「特別目的会社（SPC）を活用した不動産特定共同事業」スキームを開発型案件においていち早く実践し、改正不特法の特例事業者となる「資産保有SPC（合同会社青山ライフプロモーション）」が小松市から市の保有地を50年間借地し、複合施設の建設、完成後の建物保有と賃貸と管理を行っている。</p> <p>同事業では、市の土地を建物譲渡契約付の定期借地により貸し付けているが、施設に入る文化施設、教育施設は運営において賃貸料の支払いが滞った場合、市が保証する必要がある、平成30年度に新しく設立された公立小松大学の学生の確保も少子化の成り行きの中で課題となる。</p> <p>北陸新幹線が開通すれば、金沢と加賀温泉の中間に位置し、全国有数の観光地との競合が予想されるため単なる通過都市にならないよう新たなにぎわいの創出が求められる。</p>
所 感	<p>小松駅前の未利用地に、官民複合施設を整備し、都市機能の拡散防止と中心市街地の公共公益サービス機能の維持による地域活性化を見込んだ大変に興味深い事例であった。</p> <p>公民連携による施設の建設と運営の枠組みがとてもよく考えられているが、非常に複雑であり、責任の所在がわかりづらいため、運営に支障が生じた場合などには、誰がどのように責任を取るのかという点では明確さが足りないと感じた。</p> <p>また、市民参画の手法としてパブリックコメントの実施、市民参加型フォーラムや市民説明会を開催しており、市民参画を適切に実施していく必要性を確認した。</p> <p>本市における、基本構想を策定した朝倉駅周辺整備事業に類似する建設手法やにぎわいの拠点づくりのための参考となった有意義な視察であった。</p>