

【視察調査報告書】

委員会名	都市づくり・ニュータウン対策特別委員会
派遣委員名	【委員】 10名 西山賢委員長、望月翔平副委員長、西室真希委員、星野直美委員、前田佳子委員、吉本孝良委員、鈴木基司委員、五間浩委員、及川賢一委員、渡口禎委員
日 程	令和2年（2020年）1月29日（水曜日）～ 30日（木曜日）
視察先一覧	1. リノベーションのまちづくりについて 2. 空き家対策における民間団体との連携について
調査内容詳細	詳細は別紙のとおり
委員長所感 (意見・課題・ 本市への反映 など)	<p>1. リノベーションのまちづくりについて</p> <p>本市も他の自治体と同様、商店街の縮小や店舗の閉鎖等が進んでおり、かつてのまちの賑わいを取り戻すため考えていかなければなりません。そこで、この問題に先進的に取り組んでいる自治体について調べたところ、北九州市で実践している民間主導で空き店舗をリノベーションして新しい使い方をする取り組みに辿り着きました。</p> <p>実際に訪問し、市の産業経済局の職員や、民間事業者である「株式会社北九州市家守舎」の方々の話を伺うと、まちづくりを「個」で考えるのではなく、「エリア」で考え、まちの価値を上げていく事や、「リノベーションまちづくり」の行政担当が都市部局ではなく、産業振興部局がその役を担う等、興味深い話を聞かせていただき、また、実際にリノベーション物件にも数カ所赴き、その取り組みの成果を見せていただきました。</p> <p>座学の時だけでなく、現地の物件訪問の際においても各委員が積極的に質問を行い、とても充実した視察となりました。</p>  <p style="text-align: right;">西山 賢 委員長</p> <p>2. 空き家対策における民間団体との連携について</p> <p>前期の特別委員会では、「行政が持つ個人情報等を、空き家対策としてどのように活用していくのか」という考えのもと、調査研究を行っていました。それを踏まえ、今期の特別委員会では、今後ますますの少子高齢化社会を迎え、間違いなく増加する空き家を実際にどのように抑制させるのか、また利活用に繋げていくのかを注目したいと考える中で、北九州市で実践する先進的な取り組みを視察しました。</p>

対応をしていただいたのは市の建築都市局と、民間の「北九州空き家管理活用協議会」の方々でした。市側では、まず市内の空き家の状況把握をしっかりと行い、空き家の半数の所在が急傾斜地にあることから、斜面地を「市街化区域」から「市街化調整区域」へ変更する方針を進めるなど、私たちの発想にはなかった取り組みを始めていました。



また、空き店舗の手法と同様に、複数の空き家をまとめて、「個」ではなく面的に空き家対策を行うなど、土地の価値を高める工夫をしていました。

民間事業者である協議会は行政と住み分けをしており、民間ならではのアイデアを取り入れていました。特に空き家のままでは実際に処分する際に損傷が激しく売却できない課題に対しては、空き家の所有者に多く見られる「施設入所中の高齢者」にとっては、空き家（自宅）は帰る場所であることから、「空き家」という呼び名ではなく「留守宅」と呼び、自分の帰る場所を適切に管理して景観を維持させる取り組みや、将来的に空き家を処分しやすい管理方法を構築していました。



また、その維持管理を協議会で引き受け、収入を得ることで協議会を存続させる仕組み作りも非常に面白く感じました。

さらには、この「留守宅」の保全サービスを「ふるさと納税」の返礼品に組み込む制度も進めていることなど、今後、本市の空き家対策の調査研究を進めるうえで非常に有意義な視察となりました。

視察先	福岡県北九州市（北九州市役所、㈱北九州家守舎 ※リノベーション物件視察）
日 時	令和2年（2020年）1月29日（水曜日）
調査項目	リノベーションのまちづくりについて
選定理由	北九州市における民間主導による遊休不動産の活用施策を、本市の参考とするため。
概 要	<p>北九州市では、民間主導で空き店舗をリノベーションして貸し出すという仕組みを構築し、実績を出している。</p> <p>具体的には、「㈱北九州家守舎」を中心とした民間事業者が、小倉地区において既存の建物（空き店舗）に改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させ、付加価値を与える「リノベーションのまちづくり」を進めることで、遊休不動産を再生させると同時に、その地域の産業振興、雇用創出、コミュニティ再生、エリア価値の向上などを図ることに成功している。</p> <p>その成果として、商店街の歩行者通行量の増加や地価の上昇のほか、600人の新規雇用者と200人以上の新規創業者を創出している。</p>
調査内容 主な質問	<p>問) まちなかに同業者が近接することはないのか。</p> <p>答) 事業化に向けた仕掛けづくりとして開催している「リノベーションスクール」において、現地視察を行うことにより解消されている。</p> <p>問) 行政が策定した「小倉家守構想」を実現するうえでの合意形成は、どのように行ったのか。</p> <p>答) 「小倉家守構想」を完成させた「小倉家守構想検討委員会」が、合意形成の役割を果たしてくれた。</p> <p>問) 近年、「リノベーションスクール」の開催費用が高騰しているようだが、費用はどこが負担しているのか。</p> <p>答) 行政が負担している。開催費用の高騰は課題であると感じている。</p>
視察風景	

	視察先	福岡県北九州市（北九州市役所）
	日 時	令和2年（2020年）1月30日（木曜日）
	調査項目	空き家対策における民間団体との連携について
	選定理由	北九州市における空き家の放置予防・活用に向けた官民一体の取り組みを、本市の参考とするため。
	概 要	<p>北九州市では、平成26年3月に「空家等対策基本指針」を策定、同年4月に空き家対策の専門部署を新設、また、平成27年5月の「空き家対策特別措置法」の施行に伴い、平成28年6月に「空家等対策計画」を策定、同時期に「空家等の適切な管理等に関する条例」を制定するなど、空き家対策に先進的に取り組んでいる。</p> <p>さらに、平成28年に民間団体が国の補助を受け、「北九州空き家管理活用協議会」を設立した。この協議会は、弁護士・税理士・司法書士・NPO法人・地域自治組織など、約40名で構成され、空き家の所有者や空き家を利用したい市民に対して、セミナーや無料相談などを行い、相談案件ごとに解決プロジェクトチームを編成して解決の道筋をつけており、市はオブザーバーとして関わることで、空き家の管理・問題解決・活用を推進している。</p>
調査内容	主な質問	<p>問) 行政から市民への啓発活動は、どのように行っているのか。</p> <p>答) セミナーの開催、啓発パンフレットの配布、出前講座などを行っている。また、固定資産税納税通知書に毎年、啓発チラシを同封している。</p> <p>問) 住宅過疎化地域の方に対する、まちなかへの誘導策は。</p> <p>答) 市の大きな方針として、約30年先を目標に、斜面地の「市街化区域」を「市街化調整区域」に変更して、まちなか移ってもらうように、地元へ説明を行い始めた。</p> <p>問) 市の空き家対策所管と、民間の「北九州空き家管理活用協議会」の役割分担は。</p> <p>答) 市では、市内7区役所に設置したワンストップ窓口で年間約1,000件の相談を受けるとともに、「監査指導課」では老朽空き家対策を、「空き家活用推進室」では土業等専門家6団体と協定を結び専門相談を行って対応している。一方、「北九州空き家管理活用協議会」では、行政が対応困難なケースに踏み込んで対応している。</p> <p>問) 行政が所有する個人情報の民間業者等への提供は、問題ないのか。</p> <p>答) 本人から同意書をもらい対応しており、トラブルは発生していない。</p> <p>問) 「北九州空き家管理活用協議会」の事業に採算性はあるのか。</p> <p>答) 採算性は立っていないが、管理制度などの需要は一定ある。ソーシャルビジネス、コミュニティビジネスとして、どのように確立していくのが課題である。</p>
	視察風景	