視察報告書

令和 3 年 1 月 20 日（水）

松阪市議会

建設水道委員会

令和３年１月 26 日

松阪市議会議長　　西村　友志　様

松阪市議会建設水道委員会
委員長　中島　清晴

令和３年１月 20 日（水）に、オンライン行政視察を実施しましたので下記のとおり報告いたします。

記

１．参加者

【議員】　中島　清晴、中村　誠、市野　幸男、田中　正浩、坂口　秀夫、
大平　　勇、濱口　高志

２．視察先及び視察事項

（１）山形県鶴岡市

・空き家と中心市街地居住促進事業について

・NPO 法人つるおかランド・バンクと連携した取組について

３．視察内容

別紙のとおり

※当日風景

鶴岡市の概要

（１）人口　　１２９，６５２人　（H27 国勢調査）
　　４５，３３９世帯

（２）面積　　１３１１．４９ｋ㎡

（３）概要

東北地方最大の市域面積、山形県第２の人口である。

２０１４年日本初のユネスコ食文化創造都市に認定、２０１６年には「食と農の景勝地」として農林水産省より認定される。

「第７回」住みたい田舎ランキングでは、全国総合１３位、東北エリア総合４位。

１．研修テーマ

(1) NPO 法人つるおかランド・バンクと連携した取組について

(2) 鶴岡市中心市街地居住促進事業について

本市においても課題となっている空き家対策に関連する、鶴岡市における背景及び現状と課題について理解することを研修目的とした。

２．対応者

鶴岡市都市計画課　　課　長　岡部　信宏 氏

鶴岡市都市計画課　　専門員　五十嵐　展 氏

松阪市役所第一・第二委員会室にて研修

３．研修内容

・鶴岡市街地の課題と取組

中心市街地においては、昔ながらの城下町で古い町並みが残っており道路が狭い、行き止まりが多い、駐車場用地の確保が難しいなど現代の車社会に対応した町の構造になっていない。

平成 23 年・27 年に空き家件数実態調査を行った結果、23 年 2,273 棟 27 年 2,806 棟、平成 29 年には 3,402 棟となっている。

今年度も空き家件数実態調査を行っており、4,000 棟を超えると思われる。

鶴岡市内約 54,000 棟に対し、平成 29 年度現在では 5.1%あり、中心市街地においては、10%の割合となっている。

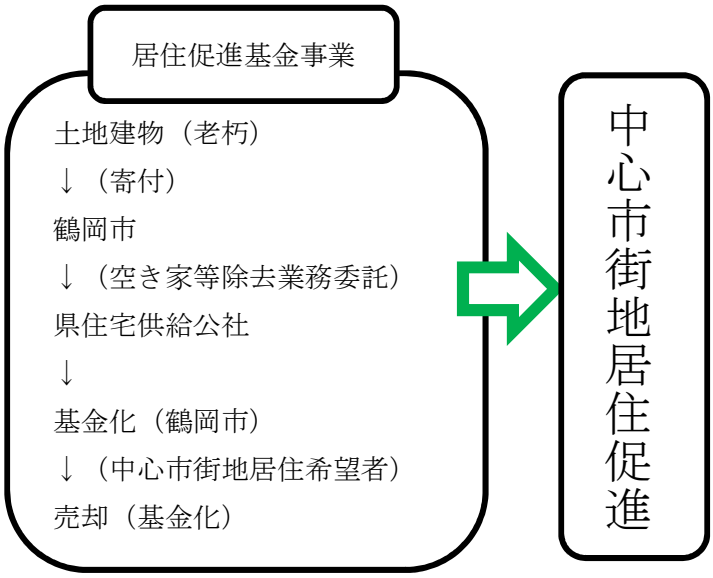
戦後高度成長期に中心地域周辺に居住地が広がり、旧市街地において人口減及び高齢化率が進み、空洞化いわゆるドーナツ現象となっている、空洞化を埋める施策として街中居住推進の事業として取り組んでいる。

・まちなか居住の推進　空き家・空き地対策

空き家対策特別措置法に先立ち、平成 25 年 4 月に鶴岡市空き家等の管理及び活用に関する条例を策定。

特徴として、老朽空き家に対して市が応急措置をとれること、空き家の有効活用をうたっていることが挙げられる。

・老朽空き家の解体・撤去までの流れ（老朽空き家の適正管理）



・空き家の有効活用

小規模連鎖型区画再編事業（ランド・バンク事業）

行政だけでは時間がかかることから、NPO 法人つるおかランド・バンクと連携しスピーディーに対応していこうとする。（平成 25 年 1 月認可）

郊外の良好な田園風景を維持しようと、市街化区域線引き制度導入したことにより開発できる土地がそれほど残っていないため、中心部に目を向けざるを得ない状況になっている。

また、市街地（商業地）の地価価格がバブル期以降、郊外の住居地並みに推移し、消費者ニーズに対応していないことから、中心市街地への居住回帰としての方向性を推進する。

(1) NPO 法人つるおかランド・バンクの概要

■平成 12 年：早稲田大学とまちなか居住研究

■平成 16 年：都市計画における「区画区分（線引き方式)」

■平成 17 年 18 年：中心居住地域の（低・未利用地等）の利用管理の方策モデル調査（国交省・市）

■平成 22 年：ランド・バンク研究会構想と空き家実態調査（市・民間）

■平成 23 年：ランド・バンク研究会発足（市・民間）

■平成 24 年：特定非営利活動法人「NPO 法人つるおかランド・バンク設立」

■平成 24 年：民間都市開発推進機構「住民参加まちづくりファンド」採択

【構成】

・山形県宅地建物取引業協会鶴岡	・山形県建設業協会	・司法書士
・山形県土地家屋調査士会	・山形県行政書士会	・山形県建築士会鶴岡・田川支部
・学術研究機関・金融機関・鶴岡市から・・・・理事参加・団体構成員の有志による会員		

【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して捉え、所有者などのステークスホルダーから寄付や低廉売薬での協力を受け、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。(コーディネート活動)

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」NPO 法人。

●ランド・バンク事業で扱う主な物件

一般の不動産関係者が扱いにくい解体前提の空き家・荒廃住宅等

狭隘道路・行き止まり道路地や無接道の住宅

●NPO 法人つるおかランド・バンクの活動内容

①ランド・バンクファンドによる助成事業

独自の事業として３千万円のファンドが原資

Ⅰ.まちのシンボル施設整備・・・・・上限 100 万（補助率 1/2）※実績 11 件

『空き家建て替え・改修に伴う地域コミュニティ施設整備事業』

空き家を、住民や高齢者の交流・活動拠点、賑わいづくりの街づくり商店等にコンバージョンする。

Ⅱ.伝統的な城下町街区の保全・・・・上限 100 万（補助率 7/10）※実績 11 件

『住民利便性の向上につながる私道等整備助成』

密集住宅地の細街路について、築造により街区内を通り抜け道路にしたり、行き

止まり道路の拡張により、除雪ロータリーの通行を可能にするなど、伝統的な街区型は維持しつつも、住民の利便性を高め、都市機構の向上に繋がる私道・市道の築造および拡張整備費に助成。

Ⅲ. 良好なまちづくり整備・・・・・・・上限 100 万（補助率 4/5）※実績 0 件

『町内会等空き地活用整備助成』

町内会等が空き地を利用し、通常時はコミュニティガーデン、多目的広場、ゲートボール場等に利用し、冬期間は、狭隘道路から除雪される雪捨て場として多機能に利用する場合等の整備費の助成。

Ⅳ. コーディネート活動支援・・・・・・上限 30 万（補助率 4/5）※実績 18 件

中心市街地の権利が錯綜する空き家解体、敷地再編、転売等では権利者調整で多大な時間を要する、宅建業者、行政書士、土地家屋調査士等の法的仲介手数料に対しロスをした部分（赤字）の補填を目的として創設。

②空き家委託管理事業

それぞれのコースに合わせた月額料金を徴収し、コースによっては鍵を預かり、点検・確認作業を行う。

鍵を預かる

ライトコース	しっかりコース
<ご近所安心コース>3,500円/月	<メンテナンスコース>5,000円/月
○建物外部の点検・確認	○建物内部の通気・換気
○玄関・窓などの開口部の施錠確認	○清掃
○ポスト内の郵便物・お届け物チェック、転送	○雨漏りチェック
○庭木や雑草の状況確認	○地震、台風などの災害後のチェック
契約件数13件　R2年現在	契約件数8件　R2年現在
	※鶴岡市の特産物を送ります。
レスキューコース	**オプション**
<緊急時対応コース>8,000円/月	料金はご相談の上、お見積もりいたします。
地震・台風などの災害後のチェックを、	○除草、庭木のお手入れ
きめ細やかに行います。	○建物や塀などの修繕
	○シロアリ・アメシロの駆除
	○除雪、屋根の雪下ろし　など

平成 25 年のランド・バンク設立時はこの取組が事業収益の柱になると予想していたが、空き家が 3,400 棟ある中で合計 21 件しか伸びなかった。

要因としては、使用していない財産に費用をかけることがもったいないという持ち主の意向が多く挙げられる。

また、お盆・正月は、空き家に家族が帰省するからという理由もある。

③空き家コンバージョン事業

空き家に対して、シェアハウス・高齢者支援施設・カフェ・ギャラリー・コミュニティーハウス（町公民館）などへの利活用のご提案を行う

NPO 法人つるおかランド・バンクで企画・プラン・積算・工事

■学生向けシェアハウス：5 棟（山形大学・鶴岡高専等生徒入居）

■学童保育所（小学校併設・放課後児童クラブ）

④空き家バンク事業

行政サイドで行う場合が多いが、行政からの委託事業ではなく NPO 単独の事業として展開

総相談件数（売却・賃貸希望）１，０１９物件

H25 年 4 月～R2 年 12 月現在

空き家バンク登録　１６１物件

※累計登録数
４６４物件

全国的にみても
登録件数は多い

※普通に不動産で売買できる物件は市場物件として地元不動産業者を案内する

■多少問題あり物件

宅建業者へのべ
情報 280 物件 → 成　約 161 物件 ＝ 問題解決

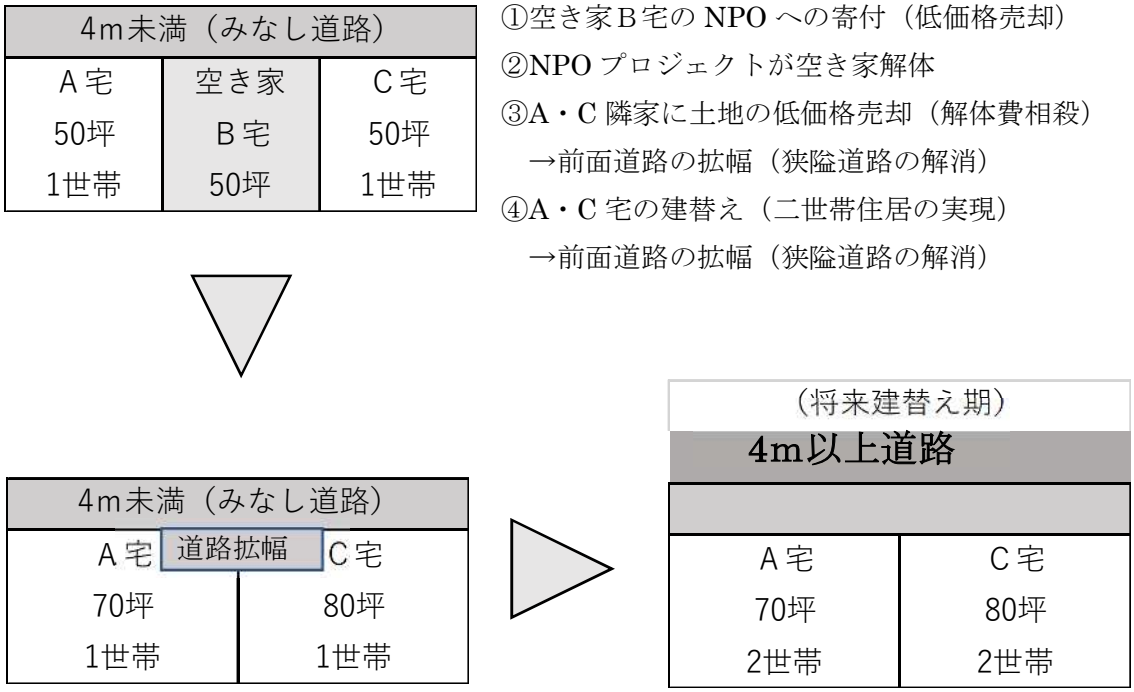
解体業者へのべ
情報 215 物件 → 成　約 53 物件 ＝ 問題解決

成約件数も多いと思われる、その要因は平成 29 年より専門業者が最前線で活動したことが挙げられる。

⑤ランド・バンク事業

●ランド・バンクの手法＝小規模連鎖型区画再編事業

ランド・バンク事業の理論



①空き家Ｂ宅の NPO への寄付（低価格売却）

②NPO プロジェクトが空き家解体

③A・C 隣家に土地の低価格売却（解体費相殺）

→前面道路の拡幅（狭隘道路の解消）

④A・C 宅の建替え（二世帯住居の実現）

→前面道路の拡幅（狭隘道路の解消）

●つるおかランド・バンク　ファンド（３千万円の内訳）

・設立時拠出金

財団法人民間都市開発機構：１０００万円・補助金　全体の 1/3

鶴岡市：残り 2/3 地元負担の内 9/10（１８００万円）・補助金

NPO に関わる民間団体：２００万円

(2) 鶴岡市中心市街地居住促進事業

事業概要

目　的	中心市街地の区域内にある長年にわたって使用されず、適正に管理されていない不良住宅（空き家）について、市が寄付を受け解体・整地を進め、解体跡地を若者世帯や子育て世帯、移住希望者に対し住宅用地として供給し、中心市街地への居住促進と市民の安全及び安心を確保するための環境整備等を推進する。

対象（条件）	土　地	道路に接し、再建築可能な土地
	不　良 住　宅	①木造又は軽量鉄骨造の建築物 ②市に建物及び土地を寄付できる ③建物及び土地に貸借権が設定されていない ④寄付後に維持管理に支障をきたすおそれがない ⑤寄付後に災害防止等の措置が不要 ⑥建物及び土地の所有者が市税を完納
	区　域	・中心市街地活性化基本計画対象区域及びその近接区域 ・平成 27 年度実施空き家実態調査において空き家率が上昇した中心市街地
解　体・整　地 実　績		・平成 26 年度：1 件（1 棟）・平成 30 年度：0 件（0 棟） ・平成 27 年度：1 件（1 棟）・令和 元年度：1 件（1 棟） ・平成 28 年度：1 件（3 棟） ・平成 29 年度：1 件（1 棟）
売却実績		・平成 29 年度：1 件（本町三丁目） （購入者：仙台からの移住希望者、新築中） ・平成 30 年度：1 件（昭和町） （購入者：神明町在住の若者・子育て世帯、新築済み）

■事業の流れ

空き家所有者からの不良住宅の調査申し込みに対し、市内部の不良住宅判定委員会で寄付採納可否を判断、採択となれば事業対象の通知を行い、寄付申し込みをしていただく。
山形県住宅供給公社へ空き家の除去業務委託。
除去整地後、市へ引き渡し、住居促進基金に組入れ、中心市街地移住希望者に対し、住宅宅用地の供給を行う（販売・山形県住宅供給公社）

■事業負担割合

【解体】

市負担 3/10	公社負担 3/10	国庫補助 4/10

【整地】

公社負担 5/10	国庫補助 5/10

※国庫補助・・・社総交（空き家総合支援事業費）

【その他】

◆市負担・・販売業務（公社への委託）

◆公社負担・測量業務

■事業費分配（市と公社）

　売却価格に事業者負担割合を乗じて得た額を、市と公社それぞれ分配。

解体が先行するため、現在は赤字となっている、又、物件によっては当初から赤字になるものもあるが、事業全体で利益がでればよいとの考え。

財源を一般会計でなく基金として運用している理由として、住宅供給公社という別の組織との協同事業ということ、売却後の利益をもって次の案件・事業に係ることから基金としての取り扱いのほうがふさわしいとのことによる。

・その他空き家対策事業

危険空き家解体補助金（地域団体支援型）

事業主体は住民自治組織等の地域団体で鶴岡市による不良空き家判定機基準に合致する物件に対し、解体工事費を補助する。

外部注文も可能だが、住民自治組織の労務費が解体工事費の 20%以上とすることが条件。

補助率は補助対象経費の 100%とし、上限 75 万円。

交付実績　H29：4 件（4 町内会）H30：1 件　R1：1 件

危険空き家解体補助金（個人型）

補助要件：不良空き家がある土地の固定資産税評価額を解体工事が上回ること。

補助対象経費：解体事業費が土地評価額を上回った額と解体事業費の 40%の額と比較していずれか小さい金額とし、上限 75 万円。

質疑応答

Q・寄付受け入れ制度を作った理由は。

A・行政目的がなければ寄付受け入れは困難であるが、鶴岡市では若者世帯・子育て世帯に住宅を提供するという行政目的が国からも理解され国庫補助金が活用できることになり進めた。

Q・年間の対象件数・事業費の内訳は。

A・年間 2 件の解体を目標として、200 万円を予算計上している。

Q・寄付採納に至らなかった事例は。

A・狭隘道路の地区等セットバックが必要な単独では対処できない物件。

　国庫を利用するという観点から老朽危険空き家に限られる。

Q・不良住宅判定委員会の委員構成は。採納可否の判断基準は。

A・建設部長を含む市職員ほか消防本部職員。

　基準としては、今までのお申し込み案件は、倒壊等ひっ迫した物件がなかった為、結果として土地の売却可能性を重視する傾向となった。

Q・解体後の土地の売却方法は公売か。価格設定は。
A・期限を設け公売にて実施。期限後は先着順にて売却。
　価格は路線価、近隣価格を参考にして供給公社が設定し鶴岡市が決定。
Q・NPO 法人つるおかランド・バンク運営に要する市の負担は。
A・市職員が 1 名常駐しておりそちらの人件費を補助している。
　理事等幹事者は無報酬である。
Q・NPO 法人との連携によるメリットデメリットは。
A・行政が行うより問題解決のスピードが早いこと、デメリットではないが、あまりたくさんの案件があるわけではないので、民間業者様から関わることが少ないと言われることがある。
Q・市・空き家対策事業とランド・バンク助成事業とのすみわけは。
A・市の事業は個人向け、ランド・バンクは公民館等公共的な部分が多い。
Q・ランド・バンクファンド助成事業の助成金の期間は。
A・助成金要綱にある概ね使用する意思が 10 年以上あることが条件になっている。
Q・促進事業の支出及び収入の詳細は。
A・支出：土地 44 坪住宅解体費用 183 万・整地整備 25 万・測量業務 23 万（公社負担）
　分筆（14 万・13 万）その他 5 万の計 262 万の支出
　割当負担額は、国庫 76 万・鶴岡市 95 万・公社 91 万
　収入：327 万円にて売却し、鶴岡市 167 万・公社 160 万の振り分け。
Q・ランド・バンクによる空き家委託管理は年何回訪問するのか。
A・基本月 1 回だが、コースにより台風等の前後においてケースバイケースにて月 2 回の場合もある。
Q・空き家委託管理事業のつるおかランド・バンクが空き家の安心をサポートで屋根の雪下ろしや玄関回りの雪かきなどのサポートは。
A・郵便ポストを見るための雪かきはするが雪下ろしなどはシルバー事業者への紹介などを行っている。
Q・空き家バンク事業で 2 軒長屋の一軒の方から問い合わせがあった場合鶴岡市やつるおかランド･バンクは隣の持ち主の連絡先などの情報や解体した時の工事代金や売却予定額などを教えてくれるのか。
A・個人で連絡先を調べていただく。また解体金額見積や売却金額などのお知らせはおこなっていない。
Q・少子高齢化社会が進む中、空き家住宅が増えるのは当然で全国的な課題である、契約が成立しない一番の原因は。
A・固定資産税に関連した住宅用地特例である。

４．所感

鶴岡市の人口は約１２９，５００人、面積は１，３１１㎢（人口で松阪市の約８０％、面積２．１倍）、ライフラインの維持管理に苦慮して見えると推測する。少子高齢社会、都市一極集中が進む中、新築建設が進み空き家・不良住宅の急増は顕著であり松阪市も同様、国内共通の社会的課題である。

放置されている空き家の持ち主は市外に居住している場合が多く、空き家を処分しようとしても、解体、売却の手続きも困難で、解体費を捻出できない場合もあり、なかなか空き家の処分が進んでいない。

共通する点として、空き家等に隣接する住民をはじめ近隣住民が一番迷惑を被っているが、遠くに住む所有者は余り困っていないケースが多い。このことが根底にある限り解決が難しく行政だけでは時間を要する。その点、鶴岡市は特定非営利活動法人「NPOつるおかランド・バンク」（宅地建物取引業協会、土地家屋調査士、建設業協会、行政書士、司法書士、建築士会）を設立し、多くの民間団体に協力を得たことは参考になった。

民間業者を活用し、そのままでは売却が難しい土地をセットバックや道路の付け替えで車社会に適応する土地に生まれ変わらせ、売却している。空き家所有者、民間業者、土地を探している若者世帯すべてにメリットがあるまさしく三方由の事業であると感じた。

また、日本の人口減が急速に進む中、市町村が人口の取り合いをするのは抜本的解決に至らず、これら社会的問題を解決するには相続問題、税対策等法律の整備が必要であると思う。

松阪市ではまだ特定空き家の指定に至っていないが、その作業を進めるとともに、鶴岡市のような利活用事業もあわせた事業を実施できるよう提言していきたい。

最後に今回はオンラインでの研修であったため、土地の立地がよくわからなかった。新型コロナが終息した後に是非とも現地視察を行ってみたいと思った。