

令和2年1月24日

松阪市議会議長

大 平 勇 様

建設水道委員会

委員長 坂 口 秀 夫

令和2年1月15日（水）から1月17日（金）において建設水道委員会の行政視察調査を実施いたしましたので下記のとおり報告致します。

記

1. 建設水道委員会行政視察調査

出席者

委員長 坂口 秀夫、副委員長 市野 幸男、委員 大平 勇、
委員 濱口 高志、委員 中島 清晴、委員 西村 友志

欠席者 委員 田中 正浩

議会事務局出席者

建設水道委員会担当書記 議会事務局議事担当主幹 赤塚 泉

2. 視察先及び視察事項

（1）1月15日（水）

広島県竹原市

歴史的風致維持向上計画について

（2）1月16日（木）

福岡県北九州市

門司港レトロ地区 良好な景観形成について

（3）1月17日（金）

福岡県宗像市

空き家対策事業について

3. 視察内容

別紙のとおり

I. 広島県竹原市

視 察 日 : 令和2年1月15日(水)

応 対 者 : 市議会議長 大川弘雄

市議会副議長 堀越賢二

教育委員会教育振興課長 堀川ちはる

教育委員会事務局 教育振興課 文化財保護係長 新潟 豊

教育委員会事務局 教育振興課 文化財保護係 主事 三輪宣生

議会事務局 住田昭徳

議会事務局 議事調査係 主事 前本憲男

1. 竹原市の概要

(1) 人口 26,564人

12,538世帯

(2) 面積 118.23km²

(3) 概要

竹原市は広島県瀬戸内海沿岸の中央に位置し昭和33年11月3日に市政施行した。

一昨年11月市政施行60周年を迎えた。風光明媚で温暖な地域である。古くから入浜式塩田に成功し、江戸時代には塩を基盤に酒造業、廻船業などの多角経営に乗り出し、明治、大正、と商人を輩出し大きく発展した。竹原市で生産された塩は全国に流通され塩の名産地として名を馳せることになる。先人は塩で成した財を学問に投じ、頼氏が出現し頼山陽を輩出した。大正から昭和にかけ竹原駅を中心にした塩田跡地の再開発により新市街地が形成され、開発を免れた町並み保存地区は江戸時代の趣をとどめたまま保存されている。



2. 視察項目 歴史的風致維持向上計画について

《 目 的 》

松阪市は歴史的文化遺産や景観などが残っており、松坂城跡、御城番長屋、また旧長谷川治郎兵衛家の住宅は建造物として、国指定重要文化財。そして、旧宅が三重県指定史跡及び名勝ともなっている。さらには旧小津清左衛門家があり、建物が旧小津家住宅として三重県指定有形文化財、土地が旧小津清左衛門家として松阪市指定史跡になっている。歴史的な建造物が存在し、豪商のまち松阪として取り組んでおり、今回の視察により歴史的風致維持向上について研鑽するものである。

《 視察内容 》

◎竹原市竹原地区伝統的建造物群保存地区

塩田は明治時代から埋めたれられ新たな開発が行われ森川家住宅を象徴に江戸時代から昭和初期までの建物が調和した本瓦葺きと灰色漆喰が織りなす重厚感あふれる街並みが作り出され、昭和57年には国の竹原市竹原地区伝統的重要建造物群保存地区に選定された。現在は世帯数86戸・164人の方が住んでいる。伝統的建造物として認定されているのは建造物146件、工作物38件の184件が指定されている。これらの建造物保存のため市から保存助成金が交付されており修理と修景に係る費用の4/5（上限600万円）が補助されている。また原材料支給として簡単な修理に必要な材料費として上限6万円が支給される。実績としてはこれまで150件が修理・修景事業として交付されている。

現在は風致地区として2地区を指定し開発行為から守っており、無電柱化や景観舗装、街路も整備されている。地区では雛めぐり、竹まつり、町並み竹灯りなどのイベントも開催。またテレビや映画のロケ地として利用され、直近では映画「るろうに剣心」アニメ「たまゆら」など若者ファンによるロケ地めぐりでにぎわっている。一方では地区内の高齢化率54%や生活スタイルの変化に伴う現代的な建物や駐車場の増加が課題となっており新しい保存計画も検討されている。



竹原市の伝統的建造物群保存地区の風景

◎竹原市歴史的風致維持向上計画

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（歴史まちづくり法）が平成20年5月に公布され、平成24年に竹原市歴史的風致維持向上計画が施行された。

製塩を基盤とした港・商業の発展にみる歴史的風致、酒造りにみる歴史的風致を定義として小公園整備・歴史的建造物修理・景観計画策定・歴史冊子作成など16事業を対象に維持及び向上に資する事業として、期間を平成24年度から令和4年度としている。重点区域を71ha、伝統的建造物群保存地区5haを定め、森川家住宅を利用した歴史的風致形成建造物保存修理事業、建物撤去による歴史的建造物が出現する小公園整備事業、竹原のランドマーク「普明閣」を望む歴史的景観に酔いしれる公園整備の酔景（すいけい）の小庭。第2弾として、歴史的風致形成建造物の藤井酒造保存修理事業、たけはらの歴史的な町並みの新たな魅力となる酒蔵のライトアップ。平成30年には歴史文化啓発冊子作成事業を行っている。

実施中の事業として住民とともに市全域にわたり景観の保全対策、今後の計画として森川家保存修理事業、その他伝統行事等助成事業として江戸時代の提灯を再現。交差点名標識の観光客に分かりやすい名称に改善、歴史体験講座の実施が特徴的な事業である。事業の成果としては観光客数や観光消費額も増加し、文化財の新規登録・指定、中でも北前船寄港地・船主集落の日本遺産追加認定などが挙げられる。

《 所 感 》

竹原市は人口や市の面積も小さいが歴史的遺産が豊富な自治体であることを知った。松阪市との重なる部分も多く、松阪が木綿商人で財を成したことと、竹原市の発展の基礎は塩田による製塩業を基として商人の輩出と廻船業の発展に繋がっていった共通の歴史を知り親近感を覚えた。竹原市の伝統的建造物は多く原形をとどめており、それらを歴史的風致維持向上計画により見事なほど保存、観光化に成功している。本市の豪商のまちづくりにおいて今後の計画に大変参考になり勉強させていただけた。

Ⅱ．福岡県北九州市

視察日：令和2年1月16日(木)

応対者：建築都市局 総務部 都市景観課長 石原賢一

建築都市局 総務部 都市景観課 景観形成係長 山本誠貴

建築都市局 総務部 都市景観課 景観づくり支援係長 古田良子

建築都市局 総務部 都市景観課 主任 大池智雄

議会事務局 政策調査課 調査係 主任 松尾文絵

1．北九州市の概要

(1) 人口 954,377人
471,321世帯

(2) 面積 491.95 km²

(3) 概要

北九州市は、九州最北部に位置する九州最初の政令指定都市である。長く美しい海岸線や緑豊かな山々など恵まれた自然環境を有しつつ、国内有数の産業都市として我が国の近代化をけん引してきた歴史、公害を克服してきた歴史を持つ。

観光面では、門司港レトロ地区、小倉城、松本清張記念館等がある。



北九州市役所にて

2. 視察項目：門司港レトロ地区 良好な景観形成について

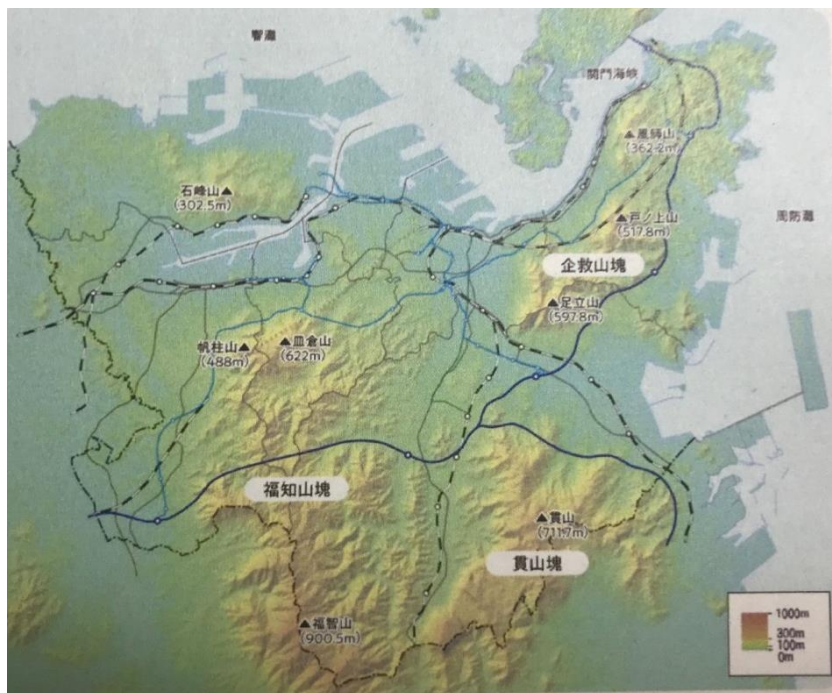
《 目 的 》

松阪市では景観計画の重点地区において良好な景観の形成に資するため、歴史的なまちなみの保全、歴史的なまちなみとの調和を図るため方針を定めている。自然、社会、歴史的条件と調和した都市景観の先進的な取り組みを学ぶものである。

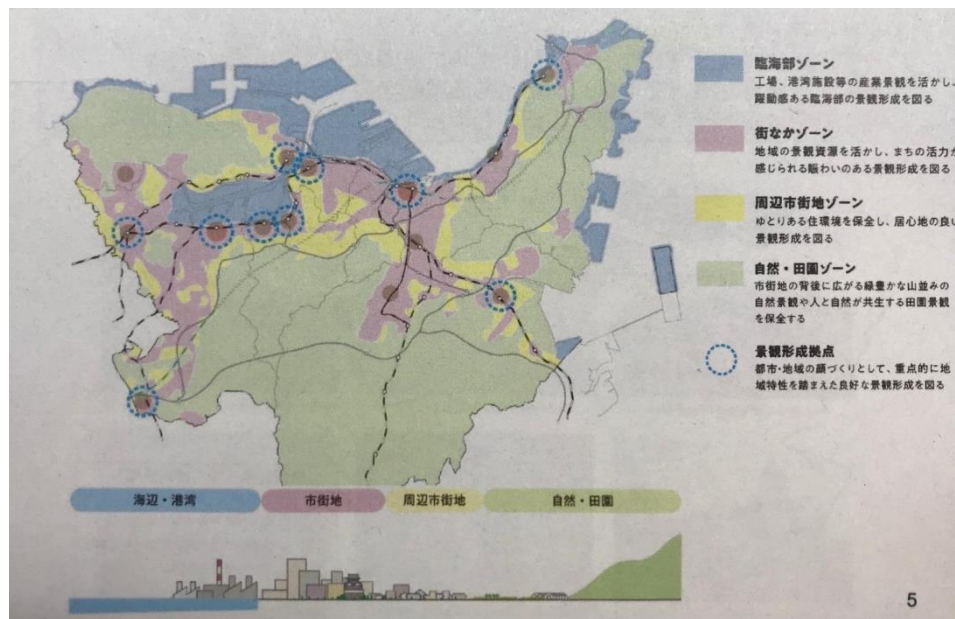
《 視察内容 》

(1) 北九州市の景観特性

北九州市は海岸線が長く、市域の半分は森林となっている。平野部は細長く、そこにＪＲの線路がある。その線路の周りに市街地が形成されている。



臨海部は埋め立て地が多く、そこに工業地帯が形成されている。北九州市では、主に海から見た景観を重視している。



(2) 景観計画による景観誘導

北九州市の景観計画区域は市域全体である。景観上特に重要な地区として景観重点整備地区8地区を選定した。JRの駅前など地域の顔となる場所がそれにあたる。

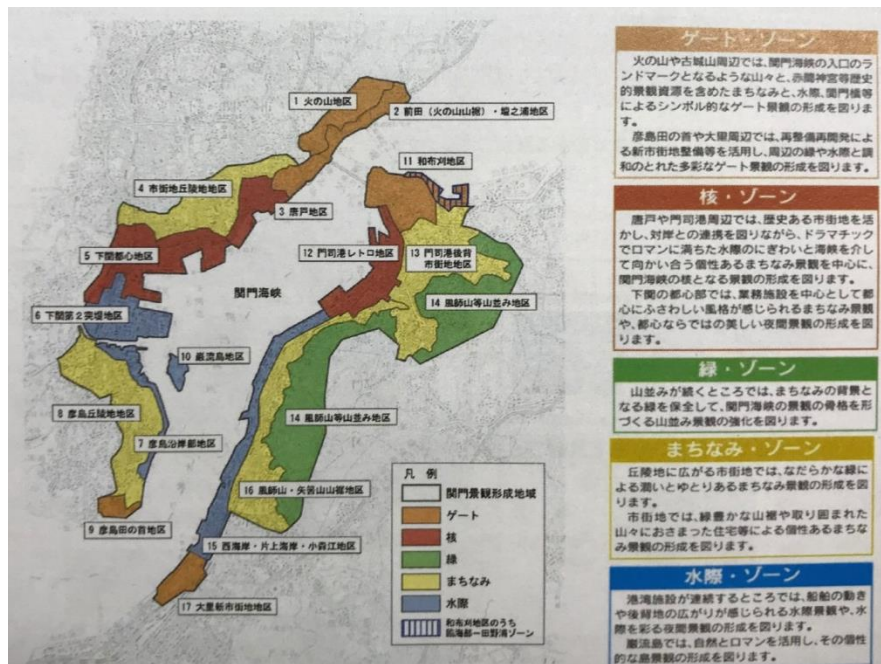
特色ある景観を有する地域として景観形成誘導地域2地域指定した。これは北九州空港周辺、臨海部の工業地帯である。

また、関門景観の形成を積極的に推進する地域として関門景観形成地域があり関門海峡兩岸の沿岸部が指定されており、門司港レトロはこれに該当する。

(3) 関門景観の形成

関門景観とは、関門海峡並びにそれに面した地域における山並み等の自然環境、歴史や文化が薫る街並み及び人々の活動により構成される景観の総称を指す。関門景観の特徴は、街並みのすぐ後ろに山並みが見える点である。海、及び対岸から見た景観を重視している。

関門景観計画の特長としては、下関市と共通の基準で作成されており、これは、県域を越え、全国で初の同一名称、同一条文での基準で指定した珍しいタイプのものである。(お互いの都市から・船から見た景観に配慮した制度)



(4) 市民・事業者・行政の協同による景観づくり

北九州市では、良好で質の高い都市景観の形成を推進するため、建築物等の計画策定や事業実施に関して、景観に係る専門家の助言を受けることができる「景観アドバイザー制度」を制定した。

現在、専任している景観アドバイザーは10名で、景観工学、景観デザイン、都市緑化、環境色彩、照明、グラフィックデザイン、写真、彫刻の専門家で組織されており、任期は2年間となっている。

景観アドバイザーに係る年間予算は150万円を計上しており、1か月に3～5件の相談実績がある。全体として、公共事業は100%アドバイスを受けているが、民間事業では半分程度しか受けていない。色彩等のアドバイスはコストに影響がないので受け入れてもらえるが、構造面ではコスト的な制約のためアドバイスを受け入れてもらえないこともあり、アドバイスが採用となるのは3～4割程度である。

■事例1 JR駅舎（外壁の色彩について周辺景観との調和を図った例）

【協議前】  →  【協議後】

【アドバイス】

- ・駅舎ファサード門形部分の色彩が際すぎる
- ・周辺景観との調和を考え、明度を上げて暖かみのある色彩に変更してはどうか

【変更】

- ・駅舎ファサード門形部分の色彩を外壁と同系色に変更し、周辺景観との調和を図った

23

■事例2 公営住宅（外壁の色彩と外構について周辺環境との調和を図った例）

【協議前】  →  【協議後】

【アドバイス】

- ・外壁の色彩は、退色などの経年劣化も考慮し濃い色は避けた方がよい
- ・周辺環境に配慮し、ゴミ置き場は奥に配置し道路境界に植栽を設けてはどうか

【変更】

- ・外壁の色彩は、明るさを上げて薄いベージュに変更
- ・ゴミ置き場の位置を変更し、道路境界に植栽を設けた

24

《 所 感 》

北九州市は、恵まれた自然環境と近代的な街並みが調和した素晴らしい景観を維持している。しかも歴史的な建築物を保存し、うまく活用している。しかし、それを維持するのは、民間の開発を秩序あるものにしなければならない。調和がとれた街並み、景観を維持するために「景観アドバイザー」の役割りは非常に大きいと感じた。色彩はセンスの問題であるためアドバイスの意義は大きい。しかもコスト増になることもなく民間事業者にとっては有意義であると思う。本来であればやり直しの難しい構造面でのアドバイスも積極的に受け入れてもらいたいものだが、営利企業にはコスト制約があり、強制力が無いため、受け入れ率が半分以下なのは残念である。

松阪市でも、「豪商のまち」で売り出すために、補助金だけでなくデザインに関するアドバイスができる仕組みも今度考えていくことが重要だと感じた。ただし、強制力はないにせよ、アドバイスの受け入れ率を上げていく方法も合わせて検討していく必要があると思う。

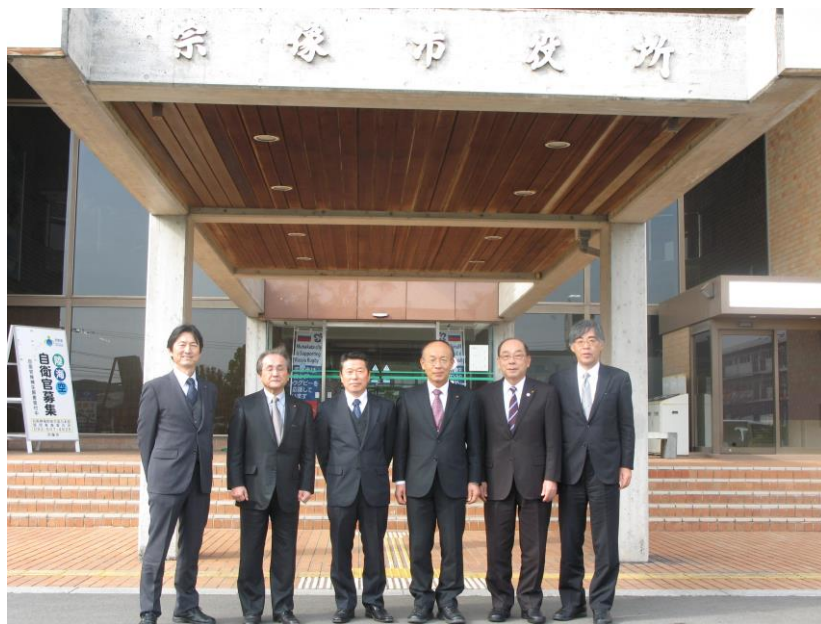
Ⅲ. 福岡県宗像市

視 察 日 : 令和2年1月17日(金)
応 対 者 : 都市建設部 都市再生担当部長 中村時広
都市建設部 都市再生課長 内田忠治
都市建設部 都市再生課 都市再生係長 藤原久美子
都市建設部 都市再生課 都市再生係 主任主事 小島武史
都市建設部 都市再生課 都市再生係 主事 樋口将太
議会事務局 局長 柚木寿義
議会事務局 児島みどり

1. 宗像市の概要

- (1) 人口 96,303人
41,183世帯
- (2) 面積 119.92km²
- (3) 概要

宗像市は、平成15年、玄海町・平成17年には大島村と合併し、福岡・北九州両市のほぼ中央に位置するところから両市のベッドタウンとして発展、豊かな自然にも囲まれ、「ときを紡ぎ、躍動するまち」を目指し良好な住宅都市として発展し現在に至る。



宗像市役所にて

2. 視察項目 空き家対策事業について

《 目 的 》

全国的に人口が減少していく状況の中であって、空き家問題がクローズアップされており、どこの市町にとっても抱える大きな課題だと言える。空き家対策において先進地である宗像市の事例を学び、昨年からようやく動きはじめた松阪市の空き家対策事業に資するものである。

《 視察内容 》

(1) 空き家等の現状

- ① 住宅建築年数 築35年以上が全体の27.2%
- ② 空き家数 1,712軒 空き家比率4.9%

課 題

- ① 空き家等所有者に関する課題：所有者の高齢化、相続問題、所有者の意識
- ② 老朽化した空き家等に関する課題：倒壊、放火、犯罪の恐れ
- ③ 土地・建物の規制に関する課題：建築基準法における既存不適格建築物
- ④ 費用面での課題：リフォームや解体の費用

(2) 空き家等対策の実施体制

- ① 団地再生推進事業：まちなか再生整備事業、パークアンドライド
- ② 空き家利活用推進事業：空き家管理サービス、空き家・空き地バンク
自治会空き家見守り隊、パークアンドライド事業
- ③ 空き家等対策推進事業：空き家・空き地の改善提案書対応、所有者への啓発、措置及び対処の実施

(3) 略式代執行等による特定空き家等の解体

略式代執行→所有者が不明の物件で、倒壊等により周辺環境に危険が生じる恐れがある場合に解体等の作業を行う事業

① 相続財産管理制度の活用

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄の場合も含まれる）には家庭裁判所は、申立てにより、相続財産管理人を選任
相続財産管理人→被相続人の債権者等に対して被相続人の債権などの清算を行い、残った財産を国に帰属させる

相続財産管理人の報酬→相続財産から支払う。報酬が支払えないと見込まれるときは、申立人が報酬相当額を家庭裁判所に予納金として納め、そこから支払う

② 特定空き家等実績

略式代執行により解体→2件

現状のまま売却し、次の所有者が建物を解体→1件

売却に向け手続き中、次の所有者が解体予定→1件

相続人により解体し更地→1件

相続財産管理人を選任し、売却。次の所有者が解体→1件

(4) 管理不全な空き家等の対応

① 空き家管理サービスの提供—様々な悩み相談（一般社団法人

住マイむなかた）

（各専門機関との提携事業、相談件数（平成29～平成30）144件）

ふるさと見守りサポート：月1回程度の巡回・郵便受けの内容物の送付

不法投棄・屋内外の状況確認・現状写真の送付

空き家リフォーム：各種リフォーム・外壁、屋根などの外装補修工事、

水回り改修・壁紙、床張り替え内装工事・ハウスクリーニング

不用品片づけサービス：空き家の遺留荷物の処分

目安料金11,000円/2t

空き家草刈り：近所に迷惑の掛からないように空き家の草刈り

空き家解体：空き家解体（目安料金150万/1軒 条件により異なる）

空き家、空き地バンク：売却、賃貸の希望者の不動産情報を市役所窓口や

「住マイむなかた」、インターネット等を通じて購入、
賃貸希望者に提供

② 各機関との協定締結（体制の充実）

空き家に関連するローンの情報提供：市内の各金融機関

空き家相談等に関する無料相談：司法書士会による電話無料相談

空き家に関する相談窓口：「一般社団法人 住マイむなかた」で受け付け

③ 所有者の意識改革

高齢者世帯及び施設入居（予定）者家族に対し、必要な情報提供や支援を行い、高齢者への啓発に力を入れる

④ 相談会とセミナーの開催

市内葬儀場とのタイアップ企画としての終活への学習会や相談会の実施
住マイむなかたとのタイアップ企画としての不動産相談会の実施

⑤ 定住のための支援制度

家賃補助制度、中古住宅の購入&リフォーム補助制度、
古家購入建て替え補助制度、定住奨励金、
三世代同居・近居住宅支援補助制度
以上のような補助制度を創設し定住促進に取り組まれている。

《 所 感 》

全国的に空き家問題は、市町のどこでも抱える大きな課題だと言える。具体的に市として現状をしっかりと把握し、市民の安全、安心な制度を作成することが重要である。

特定空家については、個人資産でもあり所有者の状況によるところが大きい。しかしながら地域の安全を考えると行政が関与しながら解決策を構築する必要がある、所有者の様々な問題解決に向け早急な対応が必要である。

宗像市のように場合によっては代執行も必要不可欠だと思われる。しかし、課題が示すように解体には大変な経費、労力が必要となる。所有者もその事前で解決したいが「解体費用が出せない」「売却したいが売れない」「改修しても、住む者がいるがわからない」等から、解決行為に踏み出せず、危険空き家の一途を辿ることになる。

相続財産管理人制度の活用や空き家管理サービスの提供等は素晴らしく、このような制度策定が必要だと感じた。

全国的にみても、いろんな障害があり対策が進まない現状があるが施策次第では可能となることを再認識したところである。

松阪市でも速急な対策が必要な状況にあり、宗像市は、制度も進んでいることから非常に勉強になり、考えさせるところが多々あり、今後の松阪市の施策に大いに役立つ視察となった。今後も他市の先進事例を参考にし、松阪市においてもより良い制度が構築されるよう検討していきたい。