

那須塩原市議会 建設経済常任委員会 行政視察報告書



視察期間：令和4年7月25日（月）～7月26日（火）

- 1 視察日：7月25日（月）
視察地：新潟県 長岡市役所
内 容：ミライエ長岡について
私道整備事業補助金について
- 2 視察日：7月25日（月）
視察地：新潟県 三条市役所
内 容：販路開拓支援事業について
認定外道路・私道整備工事補助金について
- 3 視察日：7月26日（火）
視察地：山形県鶴岡市 特定非営利活動法人つるおかランド・バンク
内 容：空き家対策事業について

建設経済常任委員会

委員長	田村正宏	副委員長	益子丈弘
委員	堤 正明	委員	齊藤誠之
委員	平山 武	委員	松田寛人
委員	眞壁俊郎		

【随員：印南恵子、室井理恵】

ミライエ長岡について 私道整備事業補助金について

視察地 新潟県長岡市
視察日 令和4年7月25日
報告者 益子丈弘

◎長岡市の概要

新潟県長岡市は県の、ほぼ中央に位置し人口は県内第2位の約26万人を有し古くから歴史ある街で、特に幕末の越後長岡藩の改革や明治期の苦難の中での米百俵の故事は、幾度となく逆境を乗り越えてきた人々の暮らしのなかには長岡の歴史を如実に表しているように感じる。昭和60年には市民参加による『新長岡発展計画』を策定し、さらには平成22年までに近隣市町村との合併で、より広域な地域資源を持つ個性豊かな国際文化都市の実現を目指し歩み続けている。また、近年は長岡市内の4大学と『NaDec（ナデック）構想』といわれる人材育成と産業の振興や『ファースト・ペンギン・プログラム』といわれる企業支援にも注力し“若者の力”をまちづくりに活かす持続可能な施策を展開し将来に向けた投資をはじめている。

◎長岡市の視察項目について

米百俵プレイス... ミライエ長岡は、大手通り坂之上町地区市街地再開発事業として行われ、事業の方針としては長岡市の総合計画、都市計画マスタープラン及び長岡市中心市街地活性化基本計画（第2期計画）に基づき、まちなか型公共サービスのさらなる展開を図り、人づくりと産業振興を総がかりで支える地方創生の拠点を整備するためものである。事業としては、主に4つの街区に分けて事業

を展開しており、マンション、店舗、金融、商工や観光、医療などを人づくりと産業振興を総がかりで支える地方創生の拠点に位置付け取り組んでいくものとしている。目指すコンセプトとしては、新たな人、情報、挑戦に出会える、未来を創る場とし施設名の由来にもなっている、現代版【国漢学校・互専文庫】で事業完了は令和7年を目指している。

もう一方の、長岡市私道整備事業補助金は、私道の整備を促進し、生活環境の向上を図るため私道整備を行うものに対し予算内で補助金を交付するものとしている。交付対象としては、①その両端が公道または幅員4メートル以上の他の私道に接続。②その一方が公道に接続し、かつ他の一端が幅員4メートル以上の他の私道に接続している。③その一端が公道または幅員4メートル以上の他の私道に接続し、かつ他の一端が学校、保育園、その他の公共施設に通じているもの。④その一端が公道または幅員4メートル以上の他の私道に接続する袋路状のもので、その延長が10メートル以上あるもの。これらの4つとし、さらに対象事業内容は、①路面・舗装新設工事、②側溝または橋りょうの新設工事、③舗装道路の修繕工事、④側溝または橋りょうの改築もしくは修繕工事。の4つである。そのほかにも各条項により要綱が制定されているが利用者や関係者のほか地域住民に大いに評価されている。

◎視察を終えて

今回の視察において、本市との違いはあるが人口減少に備えた様々な持続可能な取組を既存の事業に捉われずに果敢に実施しようと将来に向けて展開している試行する姿勢を多く感じる内容で、強く印

象的であった。

コロナ禍として、これまで約3年の月日で常任委員会の所管事務調査もストップしており、今回の実施直前には再び国内の感染状況が増加に転じるなど厳しい判断を迫られるなかではあったが、本市の、今後、長い将来に向け、一刻の猶予もない、街の未来を止めてはならないと願う気持ちの他ならない事を強く汲み取っていただければと切に思う。また、視察に当たっては快く受け入れ、貴重な機会をつくっていただいた全ての関係者の方々に深く感謝を申し上げるとともに益々の御発展を願ってやまない。



長岡市役所にて

ミライエ長岡について

視察地 新潟県長岡市

視察日 令和4年7月25日

報告者 堤 正明

長岡市は、新潟県のほぼ中央、新潟平野の南端に位置する人口266,344人。古くは長岡藩の城下町として栄え、「米百俵」の逸話で知られる。全国屈指の米どころで、水稻の作付面積と収穫量ともに全国屈指。製造品出荷額は県内2位。業種別では生産用機器や電子デバイスの他に、米菓、清酒などの飲食料品の生産が高水準。「長岡まつり大花火大会」は日本三大花火大会の1つである。

今回は、2事項について視察を行った。

1. ミライエ長岡について

「イノベーションが生まれる都市」全国13都市の1つに選定された。市役所機能と社会福祉センターを中心市街地に整備。高層ビルを横に置いた形で分岐している。

大手通坂之上町地区市街地再開発事業として4街区を開発中。

A-1街区：分譲マンションと店舗・事務所の地上14階

A-2街区：金融機関、「米百俵プレイスミライエ長岡」の地上10階

B街区：商工会議所、市の商工・観光関係機関、「米百俵プレイスミライエ長岡」の地上7階、地下1階。

C街区：医療機関と駐車場の地上6階。

米百俵プレイスミライエ長岡は、4街区の中の拠点となる施設。

「人づくりと産業振興」を総がかりで支える地方創生の拠点であり、3つの大きなコンセプトに基づいている。

① 未来の長岡を支える人づくり・学びの拠点（知的創造）

② 新しい産業を興す人材・仕掛けの拠点（産業人の育成）

③ 産業界のイノベーションを促進する4大学1高専の拠点（産業基盤の強化・新技術開発）

「くらし」「働く」「ひらめき」で生活課題を解決。

以下の内容で質疑応答が行われた。

①事業を導入された経緯（産業づくり・交流の場としてのコンセンサス）

⇒立地適正化計画と人口配置を考慮したH17年長岡市市街地整備計画に基づいている。

②開館までのスケジュールは計画通りに進捗しているか

⇒計画通りにすすめられ、R5年5月末完了を目途としている。

③新型コロナウイルス感染症による計画の見直しの有無

⇒見直しは無いが作業員の体調管理を行い、工程が止まらないようにしている。

④エネルギーや物価高騰が初期投資に与える影響

⇒B街区の工事が物価高騰の影響を受けるようなので国交省と交渉している。

⑤人づくり・学び・交流エリアでの人づくり、産業振興の課題や工夫している点

⇒複合施設なので横断的な職員配置を行い、縦割りにならないようにしている。

⑥市民や利用者の声、世代間の求めているものをどのように集め、活かしているのか、また、工夫している点

⇒市民ワークショップを複数開催、現場見学会、まちづくり若者アンケート、図書館協議会、議員全員協議会等、説明会を開催。

⑦事業を行っていく上で単年度ごとに得られた知見などを中長期的な事業にどう検証して反映していくのか

⇒長期プロジェクトなので社会情勢に合

わせ、アップデートしている。

⑧産業ビジネス交流、ビジネスマッチングやイノベーション支援などのサロンプログラムを行うとありますが、具体的にどういったものか

⇒N a D e C構想（長岡三角錐）を実現する中で、今後プログラムを具体化していく。

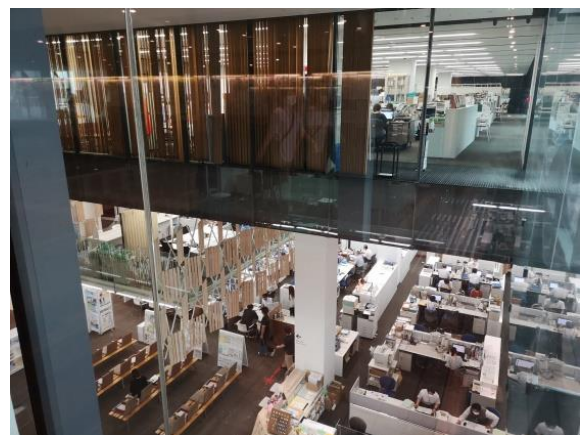
●ファーストペンギン・プログラム（起業、企業として成長）

●学生の起業を支援

- ・長岡崇徳大学：市内へ就職
- ・長岡技術科学大学、長岡造形大学：県外へ就職



アオーレ長岡の広場掲示板で歓迎



アオーレ長岡の広場から見た長岡市役所

私道整備事業補助金について

視察地 新潟県長岡市

視察日 令和4年7月25日

報告者 平山 武

7月25日、長岡市役所において「私道整備事業補助金」について、道路管理課長石黒昭弘氏、係長片桐亮二氏より説明を受けた。以下は要点抜粋した。

交付対象者は、家屋連たん区域の住民が組織する町内会・その他の団体である。交付対象私道は家屋連たん区域内に存する私道であってかつ下記に該当するもの。

- (1)両端が公道または幅員4m以上の私道に接続していることもの。
- (2)一端が公道に接続し、かつ、他の一端が幅員4m以上の他の私道に接続しているもの。
- (3)一端が公道又は幅員4m以上の他の私道に接続し、かつ、他の一端が学校・保育園その他の公共施設に通じているもの。
- (4)一端が公道又は幅員4m以上の他の私道に接続する袋路状のもので、その延長が10m以上あるもの。

補助対象事業は幅員4m以上の補助対象私道に係る工事(但し補助対象私道が建築基準法昭和25年施行以前に築造されたものである場合の適用については「幅員4m以上」とあるのは「幅員1,8m以上」とする)

補助金の額は毎年度市長が別に定める補助基準工事費又は補助対象事業に現に要する費用のいずれか低い額に100分の40を乗じた額以内とする。但し100万円上限とする。

○補助金の交付を受けようとする者は交付申請書と「位置図」「設計図(平面図・標準断面図及び構造図)」「見積書」「公図」

「土地所有者の同意書」「市長が必要と認める書類」を添付し市長に提出する。

○事業が完了したときは、実績報書に「工事請負契約書の写し」「工事費精算調書(請求書及び受領書の写し)」「工事写真(着手前・工事中及び竣工時のもの)」を添えて市長に提出する。以上の説明であった。

内容から私道整備事業にかなりの力を入れていることが強く感じられた。特に建築基準法(昭和25年)施行以前に築造されたものが多いのか「幅員4m以上」とあるのを「幅員1,8m以上」として、かなりの整備(舗装)がされていることに注目した。

本市においても市民の生活の利便性の向上のためにも要綱のさらなる整備が図られることを期待したい。



私道整備の実例

販路開拓支援事業について

視察地：新潟県三条市

視察日：令和4年7月25日

報告者：松田 寛人

三条市は新潟県のほぼ中央に位置し、総面積は約432㎢、人口は約9万5千人、西隣にある燕市と合わせて「燕三条」と呼ばれ、古くからものづくりが盛んな地域で江戸時代から続く鍛冶技術の伝統を受け継ぎながら、時代の変化に合わせて革新を続けている。

事業概要と今回の視察目的

名産品のネット通販を手掛けるニューワールドは令和4年5月18日、三条市と業務委託契約を締結した。クラウドファンディング（CF）サービス「Makuake（マクアケ）」に専用ページを制作し、市内企業の認知度向上につなげ、ものづくりに精通している三条市内企業の販路開拓・拡大の支援を求めている。

今回の業務委託契約は、サイト制作やコンサルティング業務を請け負うもの。市内企業へ「Makuake」への出品を促し、ページ制作や購入増加につながる支援業務を行っていく。「支援実績10億円の中で燕三条エリアでのプロジェクトは全体の47%を占めている。良い技術を持っている事業者からの自社商品を一般消費者に向けて「どうやって販売していけばいいのか分からない」「自社の技術を活用してどのような商品が開発できるかわからない」等の意見を踏まえ、三条市はメーカーのスタートアップの通販企業を支援に対応したものとした。

那須塩原市としてもそれとは違うが東京・白金台で結婚式場などを運営する「八芳園」とパートナーシップ協定を結び、八芳園のノウハウを活かし、那須塩原市

の農畜産物の販路拡大やイベントの促進等による地域の魅力発信・地域活性化の推進、次世代への人材育成などの取り組みが始まったが、今後インターネットを使った新ビジネスが、コロナ禍の影響も受けて急速に拡大していくのは目に見えている。農産物の販路拡大はもとより技術を持った企業等とのコラボ等を踏まえ「誰もが利用出来る」販路物流を考えなければならない。

ニューワールド株式会社について

日本のものづくりに特化したオンラインショップ「CRAFT STORE」を運営。現在146ブランド約3,500点ほどの商品を掲載。2019年からスタートしたオンライン陶器市「CRAFT 陶器市」は、全国15の産地60窯元、約1,900点以上のやきものが集まり、これまで40万人もの方々が訪れている。また「日本ブランドを世界No.1にする」をビジョンに掲げ、販売施策としての動画コンテンツの制作やプロモーションを通じ、日本のモノづくりメーカーのマーケティング活動など事業の拡大を図っている。また、「Makuake」にて制作サポートしたプロジェクトの累計調達金額は11億円を突破している。ニューワールドは、名産品に特化したECサイトを運営するほか、メーカーの販路拡大を支援する業務も手掛けている。20年5月には、マクアケと資本業務提携を締結し、名産品の流通経路拡大に注力している。



認定外道路・私道整備工事補助金について

視察地：新潟県三条市

視察日：令和4年7月25日

報告者：齊藤誠之

三条市では、平成17年より市内にある認定外道路や私道整備への補助制度がある。交付対象の内容も幅広く、道路改良、擁壁、維持、舗装、その他市長が特に必要があると認めるものとなっており、補助金の額は工事費の10分の5以内としており、工事費の上限は設けていない。

条件としては、工事費が20万円以上、延長が20メートル、幅員が2メートル以上のものと、生活道路で人口密集地内では3世帯以上、それ以外は2世帯以上となっている。

補助対象認定申請書については、施工者が行うことになっており、毎年度市長が定める期間内に次年度の予算に反映されるよう申請書を提出する。これは当該年度での対応をせずに、審査を行い次年度の予算の確保を行うためである。

令和に入ってから3年間の実績は、元年度が3件で、77万5千円

2年度が3件で、413万5千円

3年度が3件で、110万6千円

上記以外にも、次年度予算要望では間に合わないような、緊急対応の予算として、毎年50万円から70万円を計上しているという。年平均1件の執行があるという。

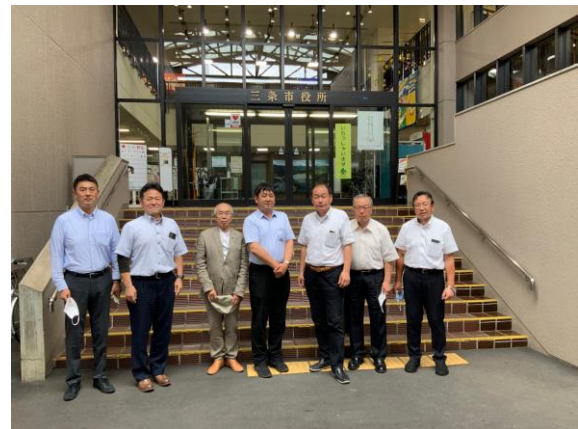
那須塩原市においては、私道に関する補助金は関連する資材費のみとなっており、その条件も幅広くはない。その為、市民からの申請件数もあまりなく、利用をされていないのが現状である。制度を知らないところもあると考えられるが、資材費のみとなると、市民にとってはな

かなか道路等の改修を行いたくても手が出ないのではないかと推測できる。

今後高齢化が進み、道路環境によっては生活がしづらくなり、砂利舗装では危険なために私道の舗装を考える市民が多くなると考えられる。

これまでの市の補助メニューの内容を見直し、市道以外の道路等の整備を補助する制度を設けるが急務であることから、今回の視察は大いに参考になった。

財源不足が考えられるなかでも、市民が自ら対応できるようなシステムを作ることで、生活道路に対する利便性の向上に繋がれるように検討をしていき、執行部へ提言、提案をしていきたいと考える。



三条市役所にて

空き家対策事業について

視察地 山形県鶴岡市
つるおかランド・バンク
視察日 令和4年7月26日
報告者 田村 正宏

「つるおかランド・バンク」の概要及び事業経過

鶴岡市は平成17年に1市5町が合併し誕生した東北地方最大の市域を有する山形県第2の人口を誇る市である。今回の視察先の「NPO 法人つるおかランド・バンク」は、全国の自治体において共通かつ最大の行政課題の一つともいえる空き家・空き地の増加にいち早く警鐘を鳴らし、官民連携により国内で初めて設立された日本版ランド・バンクである。抑々、ランドバンクは1970年代に米国で鉄鋼、自動車などの産業衰退と人口減少に直面した州や都市で、大量に発生した税滞納不動産や放置空き家を公的機関が取得して、権利関係などの問題を処理したうえで市場に再投入し、納税物件に戻すことを目的に誕生し、現在米国では約150のランドバンクが設立されている。日本のランドバンクは原則、土地・建物を取得、所有することはなく、任意による「小規模連鎖型区画再編事業」と位置付けられ、空き家や空き地を寄付や低廉売却してもらい、隣接地や狭い道路の拡幅と一体的に整備して良好な住環境整備につなげることを目的としている。

2013年から事業をスタートさせた「つるおかランド・バンク」の主な業務は

- ① 空き家委託管理事業
- ② 空き家コンバージョン事業
- ③ 空き家バンク事業
- ④ ランドバンク事業
- ⑤ ランドバンクファンド事業

の5つであり、空き家・空き地問題のワンストップ窓口として、鶴岡市・宅建業者・建築業者・司法書士・土地家屋調査士・行政書士・建築士・解体業者・学術研究機関・金融機関が連携・協働することにより事業を展開している。それぞれ①については現在25件の対象物件②についてはシェアハウスやコミュニティハウスまた学童保育所など10数件の空き家再生③については累計登録数536物件で現在紹介可能物件176物件④については狭隘道路の拡幅や行き止り私道の付け替えによる面整備などを10件以上実施⑤についてはまちのシンボル施設整備や伝統的な城下町街区の保全などへの20件以上の助成実施。など数多くの実績を上げている。

考察

全国の自治体では「立地適正化計画」の作成が進められており、コンパクト＋ネットワークという将来都市構造の理念のもと、都市機能の中心部への誘導と街なか再生に向けた取り組みが行われている。本市もいち早く計画を策定し、多極ネットワーク型のコンパクトシティを掲げ居住誘導エリアへの緩やかな誘導を目指す方針を表明している。そのような時代背景の中、中心市街地における住環境の再整備については、狭小宅地と建物の密集、権利の輻輳や少子高齢化といった市街地状況から、従来の市街地開発事業を実施するには、多額の建物転移費に伴う財源確保や事業長期化、高齢者の生活再建や合意形成など、多くの事業上の課題が内在しており、中心市街地の住環境整備が進まない状況にある。「つるおかランド・バンク」の運営理念は「善意・共助・利他・公益・貢献」であるが、今回理事長のプレゼンをお聞きし、まさしく理念

通りの事業展開を図っていることがよく理解できた。しかし、空き家・空き地は1件処理するのに多大な労力と時間がかかる。関係者の合意を形成し、所有者不明の土地など複雑な業務をこなしながら、区画再編やまちづくりにつなげるのは容易ではなく、ランドバンクの活動が市町村の空き家対策計画や都市計画に位置付けられていても、特別な権限が与えられるものではない。にも拘らず、10年以上にわたって地道に事業を推進している「つるおかランド・バンク」の活動には敬意を表したい。理事長の「行政の無関心さが歯痒い」との発言が印象的であった。本市としても、持続可能な街づくりのために、官民連携による同様のスキームの構築が望まれる。



廣瀬大治理事長による事業説明

つるおかランド・バンクについて

視察地 山形県鶴岡市
つるおかランド・バンク
視察日 令和4年7月26日
報告者 眞壁 俊郎

つるおかランド・バンクは、公共・民間非営利の3つのセクターの垣根を越えて社会問題を解決する為の「協働」を引き出すことを理念としている。

ランド・バンクの業務内容は、空き家委託管理事業、空き家コンバージョン事業、空き家バンク事業、ランドバンク事業、ランドバンクファンド助成事業となっている。

空き家の委託管理事業については、ライトコース・しっかりコース・レスキューコース・オプションがあり各住宅の事情に合わせた管理事業を行なっている。

空き家コンバージョン事業については、空き家等をシェアハウス、カフェ・ギャラリー、コミュニティーハウス、学童保育所等に利用され11件の実績がある。

空き家バンク事業については、2013年4月から2022年3月末現在において、総相談件数（売却・賃貸希望）合わせて1,040物件となっている。空き家バンク累計登録数は、536物件そのうち現時点で紹介可能な空き家バンク登録数は、176物件である。宅建業者への担当依頼は320物件で成約は231件となっている。解体業者への見積もり依頼は236物件で受注は61件となっている。

ランドバンク事業については、更地にして分筆すれば、道路部分を市で寄付受付をしている。狭隘道路の拡幅事例として、2.8メートル道路を4.4メートルの拡幅工事や3.1メートル道路を6.

0メートルの拡張工事などを実施している。また、点の整備事例として、狭小空き地空き家2区画を再編して、狭隘道路の解消とイメージアップが図れ若者子育て世帯（新築）を実施した。面整備については、行止まり私道の付け替えによる面整備等も実施した。

ランドバンクファンド助成事業については、まちのシンボル施設整備においては、空き家建替え・改築に伴う地域コミュニティ施設整備支援として、上限100万円補助率1/2で11件の実績となっている。伝統的な城下町街区の保全においては、利便性の向上に繋がる私道等整備支援として、上限100万円補助率7/10で11件の実績となっている。コーディネート活動支援においては、コーディネート補填助成として、上限30万円補助率4/5で25件の実績となっている。コーディネート助成金においては、宅建業者へ167物件の情報を提供し成約が75件となっている。

鶴岡市共催の年三回の空き地・空き家相談会を2013年より実施している。毎年60から80組の相談がある。相談会ご案内を納税通知書の送付時に同封することにより相談回数の増加に繋がっている。相談内容は、所有者が困っているが処分できない物件が近年急増中である。

平成29年に国土交通省の先駆的空き家対策モデル事業（低廉売却成約物件調査・ランドバンク事業導入判定システム）を実施した。また、平成30年には、空き家対策の担い手連携・強化モデル事業（ランドバンク手法によるプロジェクトチーム型利活用検討事業）を実施した。

鶴岡市においては、平成22年度に大規模な空き家実態調査を開始し、平成23年度ランド・バンク研究会を発足させ平成24年度NPO法人つるおかラン

ド・バンクを設立し先進的な空き家対策に取り組んでいる。しかし、空き家の増加推移を見ると2010年2,273件2020年3,542件2040年には10,561件になると推移されている。特に旧市街地に空き家が集中している。旧市街地は、無接道または再建築不可、最寄り道路の幅員が狭い、建物が崩落または危険空き家目前、建物内に残地物が大量に残っている、所有者に解体する資力が無い上更地にしても市場流動性が著しく低い。など、多くの問題を抱えている。

今後、空き家問題の解決には、住民や地権者との理解、協力はもとより行政や議会の強力な支援・協力が何より欠かせない。合わせて建築基準法や税改正等の改正が必要でないかと考える。



区画整理を行った現場視察の様子