

第3号様式（第4関係）

<p>視察等個別部分報告書</p>	<p>作成者氏名</p>	<p>丸田 絵美</p>
<p>1 視察（研修・視察研修）の実施名称（テーマ）</p>		
<p>宮崎県 延岡市：延岡駅周辺整備事業について</p>		
<p>2 実施結果に対する所感，意見等 （質疑・意見交換した内容，今後の市政に生かすべき点等）</p>		
<p>延岡市では、事業概要の説明後に現地視察も組んでいただいた。人口減少、少子高齢化が進んでいる中で、NPO法人や民間活力を生かしたまちづくりの方向性を、国交省も推奨している。</p> <p>延岡駅周辺整備事業の取り組みの中で、「駅舎は町の顔、魅力がなくてはならない。人のにぎわいを創出したい」という思いのなかで、中心市街地活性化懇談会、市民ワークショップ、専門者会議、まちづくりシンポジウムなどを行ってきた。駅周辺整備には、様々な事業者や利害関係が存在することから、デザインを統合する一貫した視点を持った人材が求められ、監修者選定をプロポーザル方式にて選出。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○初めから100%を目指す、100%にはなりきれない ⇒要望に合わせ、出てきたときに決着をしていく。 ○初めから積み上げてきた話を覆すような話 ⇒後から横やりを入れることに対し、市民から市民に対して意見が出される。 ○高架化について、バリアフリー法の適用、駅舎にJR九州が出資しない ⇒交渉・駅舎1/3は出せないか？・エレベーターの負担をしてほしい（2/3を市が負担） こうした意見の集約の中で細かい点を言い合い、施設整備を進めていけば、料金が跳ね上がるなど、厳しい交渉の中で、信頼性を高めていくことが出来た。 <p>基本方針の中で、ソフトの部分においても、ハードの整備を行いながら市民活力をにぎわい創出に役立てようと取り組む。市民活動が本当に駅前の活性化につながるか心配であったということだった。これは聞いていて、このような問題点や悩みはどこの自治体にもあることを改めて感じたところである。</p> <p>アンケートなどから、「本」と「カフェ」を望む声が多く、駅でゆっくりしたい、早めに来て、電車を待つ場所が欲しいということから、検討。市民活動の社会実験を行う。市民報告会を行い、駅前複合施設の在り方についてさらに検討を行う。建設的な意見で進めていくことができたのは、冒頭の「話を根底から覆す意見に、市民同士で違った意見が出される」という土壌もあったのではないかなと思う。</p> <p>その後、民間連携事業者の公募、関係者や市民活動関係者との協議を行い、コアメンバー会議の開催⇒駅まち市民報告会を行い、アンケート実施等、意見の集約を行っていく。</p> <p>あれもこれもでは、進まないため一定のルールを決める。事例調査から、「重ね使い」と「開かれた市民活動」のキーワード。一定のルールへと導入の仕方もポイントで、市民意見をこの場所に集う利用者・市民活動支援・にぎわいを創出していく過程を、上手く整えることができたかどうかが大きい。</p> <p>また、事業者であるカルチュア・コンビニエンス・クラブ(CCC) (株)の事業も地元で雇用を生み、日常的なにぎわい創出に取り組まれているが、本の販売促進より閲覧、活動支援やスペースの貸し出しが多く、事業が成立しているのか疑問。助成金が不可欠と思った。</p>		
<p>3 その他（今後の課題・調査研究すべきテーマ等）</p>		
<p>上記 本文中に記載</p>		

第3号様式（第4関係）

視察等個別部分報告書	作成者氏名	丸田 絵美
1 視察（研修・視察研修）の実施名称（テーマ）		
大分県 大分市：ふるさと団地の元気創造推進事業について		
2 実施結果に対する所感，意見等 （質疑・意見交換した内容，今後の市政に生かすべき点等）		
<p>東京近郊で「団地」というと、いわゆる箱型の集合住宅を想像しがちであるが、ここでいう団地は、一団地、一塊になっている居住区を指すもので、市内においても、交通会社や大手不動産が一括して分譲や開発を行った地域、また、利便性や周辺施設等で一団地となっている住居形態はいくつも存在しているという点を、踏まえたうえで視察に伺った。</p> <p>まずは大分市には、カラー版の40ページにも渡るパワーポイントの資料をはじめ、たくさんさんの資料を用意していただき、感謝したい。</p> <p>大分の居住事情から、多くの団地では少子高齢化・人口減少が進んでいる。市においてはまず、大分市住み替え情報バンクを作り、H23年からはモデル団地にて、H27年からは全市に拡大した。</p> <p>市内最大規模の「富士見が丘団地」において少子高齢化等の進展が顕著であったことから、モデル団地に選定し取り組みを進める。子育て世帯に限定した家賃補助制度、空き家等の購入支援、公園の芝生化やあずまやの設置、空き家借り上げ公民館の設置、団地在住の作家等による自宅ギャラリーやウォーキングなど、イベント開催やお出かけ交通(乗合タクシー)等の多彩な取り組みを行った。その結果空き家は88%、空き地は21%解消した。</p> <p>団地の活性化には、住民の合意形成が何より重要であることから、徹底した合意形成活動を行う。進め方としては、市の職員が進めることにより対立構造が生じることは間違いないので、ワークショップを行う際に、コンサルタントとして、技術職、都市計画の専門家といった外部の人を入れて住民を巻き込んで一緒に街づくりをするという形をとっていった。さらに、団地住民全体の情報共有に向けた、「ワークショップニュース」の発行を進め、公助から共助、自助へとバトンを渡していった。モデル団地の成果や知見、ノウハウを他の住宅団地に紹介し、他の団地では背景の違いや周辺地域によってモデル団地の取り組みとは別の新たな問題、課題があることが判明。その団地独自の問題課題の抽出、対策を練っていく。高齢者等の生活支援、健康施策、シニア世代の活動の活性化、防犯・防災対策、公共交通、住民と新住民の関係等々、解決のために自分の地域に何が必要かということ協賛し、ファミリーサポート事業の展開、運営。買い物支援にサポートカーやHPの立ち上げなど、それぞれの地域事情に合った様々な事業展開がされている。</p> <p>調布市においては、ここまでの展開が期待できるかどうかは不明であるが、交通不便地域の対策や、地域のコミュニティ醸成、防災・防犯の取り組み等、抱えている課題は同様である。大分の取り組みは、まずは公助で考えるきっかけを起こし、徐々に共助・自助へと進めている。地域のことは、地域の住民自らが決めていくことで、まちづくりの責任が生まれていく。公助の取り組みをカンフル剤として、徐々に地域住民が再生に取り組む、「自然治癒力を高める」ことだと言っているところが、「言い切ったな!」と思った。</p>		
3 その他（今後の課題・調査研究すべきテーマ等）		
前項目、本文中に記載		

第3号様式（第4関係）

視察等個別部分報告書	作成者氏名	丸田 絵美
1 視察（研修・視察研修）の実施名称（テーマ）		
山口県 下関市：空き家対策について		
2 実施結果に対する所感、意見等 （質疑・意見交換した内容、今後の市政に生かすべき点等）		
<p>全国的に空き家問題が発生している。空き家の現状は総務省統計局の結果報告で、平成30年度には、空き家率13.6%という状況の中、下関市では18.5%という状況。（ちなみに、調布市では9.9%）</p> <p>港町であった下関市は、元から海岸近くに、狭い敷地の中で密集して住んでいたが、子ども世代になり、広い敷地の郊外へと移住していったことから、元の密集地に空洞化が起ってきているのが現状。</p> <p>平成27年「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行を受け、法律に基づく対応を行うことになった。（管理等に補助、解体は平成25年度から）</p> <p>まずは調査を開始。空家等対策措置法第14条第1項の規定により、口頭で助言または指導を行い、対応によってはレベルを上げて文書等で指導を行う。その後14条第2項による勧告（12件：いわゆる敷地の固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されるという）。その後、14条第3項の規定により命令（※この点については、協議会にて納得できる基準を作成、今後今年度12月中に定めていく方向という。）、第9項により代執行へと進んでいく。命令に違反した場合は、50万円以下の過料、補助金の対象外となり、代執行の際は、費用を所有者等に請求となる。問題は「必要に応じて」の部分で、どう判断をするかというところ。</p> <p>情報提供1,300件あまりに対し、助言1,100件強、解決39.1%、対応中は700件弱という。外観からは空家としていたが、実際に訪問したら住んでいたというケースもあり。これは、調布でも同様のケースがあったと聞く。</p> <p>空家補助金制度は、空き家の対策というより予防的策といえる。良質な住宅ストックの形成を促進するための、省エネルギー化・バリアフリー化の費用を、空家住宅を取得して居住する者を対象に助成。さらに、介護人材確保のために、事業者が、宿舎として整備し、従業者を居住させる際の助成。また、数は少ないが、中古住宅市場への流通を促進するために外観調査や内部換気などの管理費用を助成するというものだが、どれも助成割合が低い。空家になる過程で、そのような助成制度がどの位有効なのか、調布独自の発生過程に基づく検証やニーズ調査などの、さらなる調査が必要と感じた。</p> <p>空家補助制度の相談の支援という点では、相談費用の1/2（最大5,000円/回：3回まで）さらに、居住有誘導区域における除却費用・隣地統合の助成は、解体費用の支援とともに密集地における危険な空家の予防として、有効ではないかと思う、</p> <p>下関も力を入れているが、調布市においてもやはり発生の抑制と、解決のためには、何より相談体制の充実が重要であると感じた。下関でも相談数は年々微減ということだが、継続の方針という。各事業者・施工業者横のつながりと、それぞれ情報を出しあっていていき、さらにはその土地や建物を有効に活用・撤去していくのか、まずはその地域をどのように展開していきたいのか、住民を含めたしっかりとの方針が重要である。</p>		
3 その他（今後の課題・調査研究すべきテーマ等）		
前項目、本文中に記載。		

視察等個別部分報告書	作成者氏名	内藤 美貴子
1 視察（研修・視察研修）の実施名称（テーマ）		
建設委員会行政視察		
2 実施結果に対する所感，意見等 （質疑・意見交換した内容，今後の市政に生かすべき点等）		
<p>・宮崎県延岡市（延岡駅周辺整備事業について）</p> <p>延岡駅とその周辺地域を中心市街地と位置付けて「延岡駅周辺整備基本計画」を策定し、駅周辺の利便性の向上や延岡市の玄関口としてふさわしい顔としての整備を行うために市民ワークショップの開催など、市民参加のまちづくりで進められている。これは、これまでのような行政主導によるまちづくりから、専門者・交通事業者・地元有識者による駅まち会議と市民活動や街づくりの担い手を育成する市民ワークショップで出た意見をデザイン監修者が取りまとめていくという手法がとられているのが特徴である。駅周辺には、市民力を活かした市民活動による賑わい創出を図るための複合施設が平成30年4月にオープンし、東西自由通路やエレベーター等が整備されるなどのバリアフリー化、市民交流広場（駅西側）でのイベント開催による賑わいの創出、駅周辺の駐車場や駐輪場、東西広場等の整備が終わり、今後は駅西口にはビルの再開発事業が行われている。複合施設のエンクロスを視察させていただいたが、施設には4万冊の本（蔦屋2万冊、行政2万冊を用意）が置かれていて、電車の待ち時間や施設全体の好きな場所で、しかも1階には若者に人気のカフェで買った飲み物を飲みながら本を読めるようになっており、若者から高齢者まで、気軽に利用できる環境作りは素晴らしいと思った。また、館内にはキッズスペースも充実しており、若いお母さんたちの交流の場にもなっている。さらには、本棚を少しずらすことで、その場所が市民活動の場としても利用することができることから、あらゆる世代との交流の機会が生まみ出されていることに大変素晴らしいと思った。こういった施設に商業施設ではなく、「本とカフェ」を集客の軸として、そこに集まる利用者と市民活動をつなげていくという発想に、今後の調布市のまちづ</p>		

くりの参考にしていきたいと思った。

・大分県大分市（ふるさと団地の元気創造推進事業について）

高度経済成長期を中心に建設された郊外の住宅団地は、建設後30年から40年が経過し、その間、少子高齢化が進み、空き家・空き地の増加、バスの減便等、様々な問題が顕在化している。大分市内には開発規模が20ha以上の住宅団地が29団地あり、そのうち市内で最も大きな規模の「富士見が丘団地」においては少子高齢化、人口減少の進展が顕著であったことから、富士見が丘団地をモデル団地に選定して「ふるさと団地の元気創造推進事業」の取り組みが行われた。まず、活性化に向けた取り組みについて、行政主体ではなく、住民と職員が一緒になってワークショップを実施し、団地の魅力や課題、問題点等を話し合い、「若い世代を団地に呼び込む方策」と「高齢者が生活しやすく、高齢者が活躍する場」の検討が必要との活性化に向けた方向性が合意され、行政、自治会、住民によるそれぞれの取り組みによって成果が現れていることから、その取り組みは大いに参考にしていきたいと思う。特に、市内の空き家・空き地の売却や賃貸を希望する所有者からの物件を紹介し、空き家・空き地の利用を希望する人に情報を提供していく「住み替え情報バンク」の制度があり、さらにその情報バンクに掲載されている空き家や空き地を購入した際に支払った固定資産税相当額を補助する支援制度が設けられており、調布市が取り組んでいる空き家対策や今後の空き地の解消への取り組みに是非、参考にしていきたいと思う。また、高齢者の外出支援のために「おでかけ交通」といって、自治会とタクシー会社が契約をして乗り合いタクシー（事前予約制で利用者は200円負担）を実施されているが、私の地域でも公共交通の利便性が大きな課題になっており、ミニバスが通れない箇所についてはコミュニティ交通の必要性が高まっているものの、大分市のように自治会が主体的に同様の取り組みができるのかどうかは、かなりハードルが高いというのが現状である。しかし、今後の住宅団地の課題は共通していることから、自治会への支援、強化も

取り組んでいくよう働きかけてまいりたい。

・ 山口県下関市 (空き家対策について)

全国的に空き家数が増加し、その対策が急務になっているが、下関市においては、空き家率が全国及び山口県より高い割合になっており、さらに山間部を除いて全域に空き家が存在している状況となっている。このため下関市では、平成25年4月1日に「空き家の適正管理に関する条例」を施行し、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されたことから、平成27年6月25日に「空家等対策の推進に関する条例」を施行、平成28年3月に「空家等対策計画」を作成する等の空き家対策を実施している。

取組みの方針としては、空き家を解体することのみにより空き家を減少させる施策ではなく、周辺の生活環境に悪影響を与えている空き家についての対策と共に、空き家を利活用できる状態にしていくことが取組み方針とされている。まず、管理が不適切な空き家等の対応をするために、平成25年度から30年度まで市民からの情報提供が1,347件も上がっており、それをもとに調査を行って家屋の状態に応じた支援策が実施されるという取組みについて、調布市では外観のみの調査しか行われていないので、空き家の実態を調査するためには市民からの情報提供が不可欠であり、是非参考にしていきたい。

また、空き家に関する支援では、空き家の利活用を推進するための補助金が大変充実しており、特に空き家を介護従事者の宿舎として整備した場合の補助金制度もあり、建設部局と福祉部局が連携した取組みは大変画期的だと思う。今後の調布市の空き家対策の中でも是非取り入れるよう働きかけてまいりたい。

空き家の対策は、空き家の状態や所有者の状況によって、支援策を講じていくのが最も重要だと思うが、下関市では説明会や相談会等も丁寧に開催している。専門業者との連携も含めて、相談体制についても大変参考になった。

第3号様式(第4関係)

3 その他 (今後の課題・調査研究すべきテーマ等)

第3号様式（第4関係）

視察等個別部分報告書	作成者氏名	阿部 草太
1 視察（研修・視察研修）の実施名称（テーマ）		
<p>建設委員会行政視察《10月7日～10月9日》</p> <p>I 令和元年10月7日 宮崎県延岡市 延岡駅周辺整備事業について</p> <p>II 令和元年10月8日 大分県大分市 ふるさと団地の元気創造推進事業について</p> <p>III 令和元年10月9日 山口県下関市 空き家対策について</p>		
2 実施結果に対する所感，意見等 （質疑・意見交換した内容，今後の市政に生かすべき点等）		
<p>I，宮崎県延岡市 延岡駅周辺整備事業について</p> <p>JR 延岡駅は東西に分かれていた不便さと、地域の中心市街地としての賑わいを創出するための事業である。駅の東西を結ぶ通路をバリアフリー化する事により利便性があがっていた様に思われる。地域の中心市街地として、賑わいの創出のメインである駅直結施設である「encross」は、蔦屋書店とスターバックスコーヒーが入り、駅の利用者・その他の住民も集まりたくなる施設として機能していた。今までの、駅周辺施設の利用概念を変える。《電車を待つ為の施設ではなく、施設を使いたいから電車が来るより早く駅に来る。》この様な、コンセプトが成功した様に見えた。今後も、駅前に再開発ビルの建設も予定されており益々、中心市街地としての賑わいの創出という役割をしていくように思われる。</p> <p>延岡駅周辺整備事業は、民間との協力体制が成功の要因だと思われる。周辺住民との話し合いに始まり、交通会社なども巻き込んだが故に良い形で進んでいるのだと感じた。調布市としても、事業を進めていくうえで民間の力を効率よく利用していく必要を再確認した。</p> <p>個人的には、人を呼べる民間の企業を呼べたのは大きな要因だと考えられる。調布市においては、調布駅以外の駅でも利便性と賑わいの両立を、メインとして今後取り組むべきだと考えました。</p> <p>II，大分県大分市 ふるさと団地の元気創造推進事業について</p> <p>高度経済成長期に中心部から離れた郊外に、大規模な戸建て型の郊外型団地</p>		

ができたが、30年以上が経ち<人口の流出・空き家の増加・地域コミュニティの低下・生活便利施設の撤退による生活利便性の低下>など、多くの課題が出てきた。この様な状況に、高齢者の生活に多大な影響が出てしまう可能性を危惧し、多くの課題をクリアする為のプロジェクトだと考えられる。今回の特徴として、同様の課題を持つ札幌市・盛岡市・長岡市・川西市・堺市・久留米市・大分市の7市で「ふるさと団地の元気創造推進協議会」を構成し情報交換や、市のみでは解決できない問題などを国に対して提案などもしていくところだと思われる。特殊な点はあるが、プロジェクトの進め方や成功事例を聞いていて、一番の重要なポイントは住民との多くの時間と回数をかけて話し合いをした結果だと考えられる。調布市の団地とのイメージは違ったが、参考になるプロジェクトとして地域のコミュニティの活性化のために行った、公園の芝生化を住民が行う事により公園への愛着がうまれることにより地域コミュニティも活性化した事例が印象的で調布市でも参考になる事例だと思いました。

Ⅲ、山口県下関市 空き家対策について

下関市では空き家対策の条例を施行し、空き家対策を実施している。

平成25年と平成30年を比較した際に、空き家の件数は22,830件から26,230件へと増加しているが総住宅数も増加している為、総住宅数に対する空き家率は微増に留まっています。一定の効果はあるものと考えます。下関市は、人口減少と高齢化が進んでいる現状もある。空き家の所有者等の方が利用できる施策として、<空き家相談窓口、空き家対策説明会、空き家管理・流通促進支援補助事業、空き家居住促進改修補助、危険家屋除却推進事業補助金、山口県空き家相談窓口、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除>を行っている。直接話しを聞いた際に、強調されていたのが空き家になる前の対策が重要だという事が印象的でした。調布市においても、空き家が増加している今こそ、空き家対策は早急に取り掛かるべき重要な課題だと感じました。

3 その他（今後の課題・調査研究すべきテーマ等）

本文に記載

第3号様式（第4関係）

視察等個別部分報告書	作成者氏名	伊藤 学
1 視察（研修・視察研修）の実施名称（テーマ）		
延岡市 延岡駅周辺整備事業について 事業の背景・目的について，延岡駅周辺整備基本計画策定に当たっての検討体制について，延岡駅周辺整備基本計画の概要について，事業の成果・課題及び今後の展望について		
2 実施結果に対する所感，意見等 （質疑・意見交換した内容，今後の市政に生かすべき点等）		
線路で分断された東西を繋ぐ通路のバリアフリー化や公共交通の結節点としての利便性向上と中心市街地の賑わいを創出するための拠点整備が目的である。延岡駅周辺整備基本計画を作成するにあたっては，市民ワークショップを開催するとともにJR九州をはじめとする交通事業者との合意形成を図りながら取りまとめてきた。延岡駅周辺地区都市再生整備事業として整備を行い中心市街地プロジェクト推進事業，延岡駅周辺施設管理運営事業，駅まちエリア魅力づくり推進事業（株式会社まちづくり延岡に委託し官民協働型のエリアマネジメントによる，人の集う「町の賑わいづくり」を推進してきた）を主要事業としている。延岡駅周辺については，エンクロスが平成30年4月13日にオープンし，公共交通機関の待合スペースに加え，読書やカフェ，市民活動等の様々な目的で自由に利用されている。さらに東西自由通路やエレベーター等が整備されたことにより，市民の交流が盛んになり今までになかった賑わいをみせている。		
3 その他（今後の課題・調査研究すべきテーマ等）		
いかに民間のアイデアや技術を生かしたまちづくりが必要であることが実証されている。調布市に於いても調布駅周辺の最終仕上げに向けて大変参考になった。		

第3号様式（第4関係）

視察等個別部分報告書	作成者氏名	伊藤 学
1 視察（研修・視察研修）の実施名称（テーマ）		
<p>大分市 ふるさと団地の元気創造推進事業について</p> <p>事業の背景について、事業の概要について、住民合意形成活動について、事業の成果・課題及び今後の展望について</p>		
<p>2 実施結果に対する所感，意見等</p> <p>（質疑・意見交換した内容，今後の市政に生かすべき点等）</p>		
<p>中心部から離れた郊外の丘陵地域等には，大型な住宅団地が開発され，それから30年余が経過し，地域コミュニティは衰え，中心への人の流出，人口減少による地域社会として活力が衰退すれば，団地の荒廃が予想される状況にあるものと危惧した。そこで元気創造推進事業として公助，共助，自助の精神から子育て家庭に対する住み替え支援補助金の創設，住み替え情報バンクの設置，団地空き家等購入支援補助やふれあい親子動物園，あずまやの設置等々の支援策を講じ，中央公園の市民による芝生化や公民館の設置等々の支援，自宅開放ギャラリーの展開や，団地再発見森林探検ウォーキングや演奏会等々のそれぞれの立場で協働して事業展開をしてきた。</p>		
3 その他（今後の課題・調査研究すべきテーマ等）		

第 3 号様式（第 4 関係）

視察等個別部分報告書	作成者氏名	伊藤 学
1 視察（研修・視察研修）の実施名称（テーマ）		
<p>下関市 空き家対策について</p> <p>取り組みの経緯について，空家等対策計画の概要について，空き家所有者等が利用できる施策について，管理が不適切な空き家等に対する対応について，その成果と課題について</p>		
<p>2 実施結果に対する所感，意見等</p> <p>（質疑・意見交換した内容，今後の市政に生かすべき点等）</p>		
<p>これまでに各種補助金を制定してきた。平成 25 年 4 月に危険家屋除去推進事業補助金，平成 27 年 9 月に空き家管理・流通促進支援事業補助金，平成 28 年 6 月に空き家居住促進改修補助金，平成 30 年 7 月に介護人材確保・空き家有効活用共同支援事業補助金，令和元年 6 月に住宅活用支援事業補助金，同 9 月に空家等跡地活用促進事業補助金，の手厚い補助金を制定し，行政内に於いても建設関係から福祉部門に横断的に情報を共有していること によって市民ニーズに沿った施策が展開されている。</p>		
3 その他（今後の課題・調査研究すべきテーマ等）		

視察等個別部分報告書	作成者氏名	井上耕志
1 視察（研修・視察研修）の実施名称（テーマ）		
建設委員会行政視察		
2 実施結果に対する所感，意見等 （質疑・意見交換した内容，今後の市政に生かすべき点等）		
<p>① 宮崎県延岡市</p> <p>* 延岡駅周辺整備事業について</p> <p>過去30年にもわたり鉄道高架化の議論がなされてきた延岡駅であるが、平成17年度の「延岡駅鉄道高架可能性調査」の結果、国庫補助の採択基準に満たないことが判明し、新たな手法での整備計画実現を目指し、基本構想策定に着手することとなる。どの基礎自治体にも言えることであろうが、国や都道府県からの補助金をどのような手法を用いて仰いでいくのかについては事業をどのように進めていくのかという根幹の部分にも影響を与える内容であるため、慎重にならざるを得ないという印象を持つ。</p> <p>その後、市民ワークショップ、専門者会議、市民参加のまちづくりについて考えるワークショップ、まちづくりシンポジウムを開催。さらに市民アンケート（1,300配布 回答率48.6%）を実施し、そこで出された意見を集約。JR九州、宮崎交通、タクシー協会などの交通事業者、商店街や商工会議所などの商業者、その他地元有識者で構成される「駅まち会議」（全6回）を経て、平成24年「延岡駅周辺整備計画」が策定されることとなる。ここで進められたワークショップの中で出された市民からの要望型の主張についてはコーディネーターから「自分ならどうするのか？」という視点を持って意見を述べていくべきとの会議運営の効果もあり、より具体的で要望一辺倒ではない計画が出来上がったとのお話には多いに感銘を受けることとなった。</p> <p>延岡駅周辺整備基本計画では①乗換跨線橋②駅前交番③駅舎④東西自由通路（市道）⑤宮崎交通事務所⑥東側広場整備⑦駅前複合施設⑧駅</p>		

西側広場⑨高速バスロータリーと九つの区分に分けてそれぞれ整備主体を決め事業が実施されたそうであるが、このなかでも駅前複合施設整備に関しては市民活動のステージづくりや事業展開について多くの議論が展開され、市民団体等との検討会の開催もあり進められたとのことである。

同駅前複合施設は「エンクロス」という愛称にて365日年中無休、カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社を指定管理者に指定し、キッズスペースやカフェ、イベント開催スペースの確保など従来の駅前施設では想定しにくかった点が特徴と言える。

本市では現在調布駅前広場整備事業まっただ中にある状況であるが、事業自体も計画からだいぶ遅れが出ている状況である。この延岡の事業から得られた教訓としては、市民参加のあり方、合意形成の取り方などが良い形で整理された点ではないだろうか。こうした取組の一つ一つの工夫を本市のまちづくりにおける市民意見の反映に活かせるような体制を委員会としても応援していく必要性を感じる事業であった。

②大分県大分市

*ふるさと団地の元気創造推進事業について

全国的に団地の高齢化・空き家対策についてはさまざまな施策の展開が求められているところであるが、大分市では市内に29ある開発規模20ha以上の住宅団地のうち市内で最も大きな規模を有する「富士見が丘団地」をモデル団地に選定し、様々な施策に取り組みされた。以下に具体的取組について列挙する。

1. 大分市子育て世帯の住み替え支援家賃補助 公助
2. 大分市住み替え情報バンク 公助
3. 大分市ふるさと団地空き家等購入支援補助金 公助
4. あずまやの設置 公助
5. 中央公園の芝生化 共助

6. 第2公民館の設置 共助
7. 自宅開放・ギャラリー 自助
8. 団地再発見森林探検ウォーキング 自助
9. おでかけ交通 自助

以上9項目が代表的な取組である。行政が公助という形によってのみ施策展開を行うのではなく、そこに住まう住民の方々が一体となって、自助・共助にも意識を持って臨まれた点が印象深い。項目1～4は公助という形でそれぞれ子育て家庭への家賃補助や、所有者と利用希望者の賃借や売買の情報を提供するシステムの構築、空き家購入者への固定資産税補助や公共建造物の整備と言った内容である。また、5～6の中央公園芝生化や第2公民館の設置はそれぞれ導入の際の助成はあるものの、管理・運営を地域で行うことにより、コミュニティの活性化を図るなどの効果が発揮されているとのことである。さらに7～9の取組では、自宅をギャラリーとして開放し絵画・彫刻・写真・書道・手芸・陶芸といった作品を展示することにより、団地内の魅力をそれぞれで満喫したり、地域の自然環境をウォーキングすることで再発見するという活動となっているそうである。特に自助の部分で秀逸な取り組みであると感銘を受けたのがお出かけ交通であるが、この施策は自治会とタクシー会社が契約する形態での事前予約制乗合タクシー事業である。高齢者の買い物支援等を目指した取り組みであるが、自治会がタクシー業者と契約を結ぶという方式はまさに地域の自助を目指す姿そのものであると受け止めた。

本市においては現時点でいわゆる住宅団地の高齢化に関しては顕在化している事例も目立っていないところであるが、地域が抱えるそれぞれのコミュニティのあり方や今後に関して言えば、これら大分市における自助・公助・共助に根ざした考え方のもと、それぞれの取り組みを推進して行くにあたり、大変参考となる事例の数々であったと言える。

③ 山口県下関市

* 空き家対策について

平成30年住宅・土地統計調査によると全国の総住宅数に対する空き家率は13.6%となっており、年々その率は増加しているとの結果が出されている。今回視察させていただいた下関市は山口県全体の空き家率が17.6%なのに対し18.5%となっており非常に危機感を持ってこの取り組みを進められていた。空き家問題で指摘されているのは老朽化により周辺的生活環境の保全に影響が出てしまうという点である。具体的には明らかな老朽化により、ゴミ屋敷化したり、放火などの危険性と隣り合わせになるのではないかと近隣住民が懸念する事態等が発生することである。また、空き家が地区として集中するような状態になってしまうと、地域全体の治安の悪化も招きかねない。そうなる前に行政として何が出来るのかという点を研究しなければならないが、個人所有の物件に対し、どこまでの対応を図ることが出来るのか、非常に悩ましいテーマである。

現時点で下関市として取り得る対応策として空き家対策に向けた相談会の開催や危険家屋除去に対する一部助成、空き家管理・流通促進支援事業への補助、空き家等の改修費用の一部補助などを行っている。これらの取り組みを進めながらいわゆる管理不適切空き家率をいかに低くしていくことが出来るのかが課題である。

本市においても現在調布市空き家等対策検討委員会を設置し、本年度中に調布市空き家等対策計画の策定に向け取り組みが行われている。今後来るであろう全国的な空き家問題が本市においても注目され、対応に迫られなければならない事態に陥る前に条例整備等をはじめ次善の策について研究しておく必要性を感じる。

3 その他（今後の課題・調査研究すべきテーマ等）

第3号様式（第4関係）

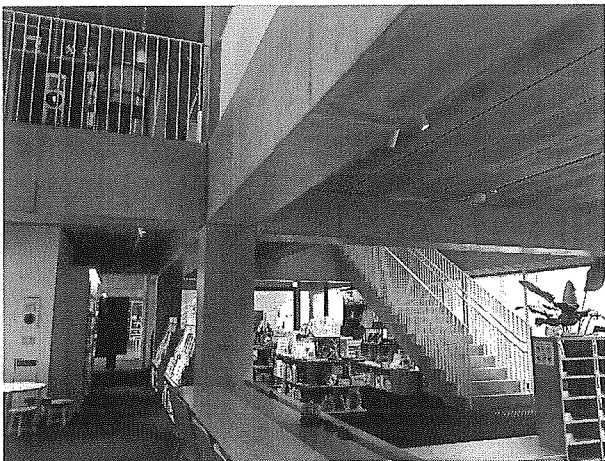
視察等個別部分報告書	作成者氏名	木下安子
1 視察（研修・視察研修）の実施名称（テーマ）		
<p>令和元年度建設委員会行政視察（R1.10.7～9）</p> <p>① 延岡駅周辺整備事業について（宮崎県延岡市）</p> <p>② ふるさと団地の元気創造推進事業について（大分県大分市）</p> <p>③ 空き家対策について（山口県下関市）</p>		
<p>2 実施結果に対する所感，意見等</p> <p>（質疑・意見交換した内容，今後の市政に生かすべき点等）</p>		
<p>① 延岡駅周辺整備事業について（宮崎県延岡市）</p> <p><背景></p> <p>JR延岡駅は1時間に1本程度しか電車が来ない駅で、利用者が素通りするだけの場所であった。それでも市民の間では市の顔だという認識があり、改善を求める声が上がっていた。それまで長く議論されていた鉄道高架化では国の補助金が受けられないことから、新しい手法による整備に取りかかることにした。駅周辺のにぎわい創出については、大型店舗が郊外に作られ中心市街地の商業が衰退するという地方都市の傾向が延岡でも見られたことから、商業活性化には将来性がないと判断した。代わりに市民の能動的な活動によって横のつながりを作り出し、消費ではなく市民の力で駅周辺の活性化を実現するという方針を打ち出した。</p> <p><特徴></p> <p>本事業の大きな特徴の一つは、行政が第三者に主導権を譲り、行政と市民、また駅周辺の関係事業者などのバランスの取れた参加と協働によって実現した点である。中でも市民意見の集約に成功したことが本事業の魅力につながっていると思われる。ファシリテーターにランドスケープの専門のコミュニティデザイナーを登用し、市民参加型のワークショップに多くの時間を費やした。ファシリテーターは参加者に対して建設的な意見の出し方を初回から徹底したという。また、ファシリテーターとは別にデザイン監修者として立てた駅前複合施設の設計担当の建築家が、市民のワークショップと専門家会議で出た意見を橋渡ししながら統一感のあるデザインにまとめる役割を</p>		

担った。駅周辺のにぎわいを市民活動で作り出すための地盤づくりとしても、市民の参加と協働による事業計画は効果を発揮したと思われる。

もともと延岡市は災害時のボランティアの結集度も高く、また日本で初めての屋外東京ガールズコレクションを手掛けるなど、イベントや市民活動に積極的な地盤があったこともワークショップを中心とした市民の参加と協働の形式が効果を発揮した理由として挙げられるということだった。

<駅前複合施設 encross> (現地視察)

市民からの要望が一番多かったカフェと本を中心に、待合室、書店、特産品販売コーナー、キッズスペースやキッチンが配置されている。本棚の本の半分は市が購入した市民活動に関わりのあるテーマのもので、残りの半分は指定管理者が主に雑誌を中心に揃えている。指定管理者と図書館でも話し合いを重ね、お互いに利益があるように役割分担をしているという。



建物は、内側と外側、また1階と2階から別のグループの活動が見える構造になっている。乳幼児から高齢者までそれぞれの世代に合わせた本棚と空間があり、お互いの存在や活動内容が見えるように工夫されている。

指定管理者が決まってからは、指定管理者と行政、さらに市民活動グループと一緒に活動ルールを決定したという。ルール作りの頃には20~30だった市民活動団体は、今では150にまで増えているということである。計画段階から運営に至るまで情報公開と市民参画が徹底され、多様な意見が反映されることで、市民に愛される施設として活用されている様子が伝わってくる視察であった。

② ふるさと団地の元気創造推進事業について (大分県大分市)

<背景>

大分市は、新産業都市の指定を受けた1960年代労働者が大量流入した。新住民の住居対策として郊外に団地を建設したが、後に当時の子ども世代は都市部に移り住んだため、団地に残された第一世代は高齢化の一途をたどっている。そこで同じような課題を抱えている七市で「ふるさと団地の元気創

造推進協議会」を立ち上げ、大分市では市内最大の団地をモデルとして事業に取り組むこととなった。

<特徴>

最大の特徴は、住民が求める街の姿を明確にするために、住民の合意形成を図る活動を一番大切にした点である。都市計画の専門家をファシリテーターに登用し、住民ワークショップを重ね、その中で抽出された課題や目標ごとに作業部会を立ち上げ、市や国とも意見交換を重ねた。計画の初期段階から住民が主体的に関わる場を設けたことで、自宅を開放して美術作品を展示する取組みなど、住民が生きがいを感じる活動や交流の機会が自発的に生まれたという。また、団地内の公園の芝生整備を住民の共同作業で行うことにより、団地内に新しいストーリーが生まれ、公園への愛着も深まっている。その成果として、市が購入した芝刈り機で住民が芝生の手入れをするなど、公園の管理にも住民が主体的に関わり続けている。その他にも子育て世代の入居希望者への補助金や、バス停までの坂道を歩けない高齢者のための乗り合いタクシーなど、きめ細やかな取組みがなされ、H22年には43件あった空き家がH25年には5件に、H22年に102件あった空き地は81件にまで減少したという。

この事例をモデルに他の団地においても取り組みを行っている。この事例では、ファシリテーターは住民ワークショップに1年間関わった後、行政の取組みに5年、合計6年に渡って並走したとのことである。しかしその中で行政が住民との協働作業の手法を習得したため、ファシリテーターの登用期間は、次の事業では住民ワークショップ1年と行政の取組み2年、さらに次の事業ではそれぞれ1年ずつのみを予定しているとのことである。延岡市と同様、行政が情報や決定権を第三者や住民にゆだねることで、アフターケアにも住民が主体的に取り組む責任感をともなった活動が生まれ、住民の多様な個性が活かされた活気ある街づくりが実現している。

③ 空き家対策について（山口県下関市）

<背景>

下関市の中心地にはオイルショックの頃まで狭小地に住宅が所狭しと建てられていた。しかし、そのような住環境を好まなかった子ども世代が郊外へ移り住んだことにより、高齢化とともに中心市街地を中心に空き家が増加

し街のスポンジ化が進んでいる。

<現状の課題と対策>

下関市の空き家率は18.5%と山口県内でも高く、調布市の9.9%と比べると2倍近い。そこでH25年に施行された空き家の適正管理に関する条例をH27年の「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行を受けて同年に改正し、以後多角的に空き家問題に取り組んでいる。特定空家に該当するものだけでなく、良好な空き家をいち早く把握し利活用に繋げるために、市民からの通報のみに頼らず実施調査も行っている。

また空き家の状態に合わせてさまざまな補助金制度を設けている。空き家への居住を促進するための改修支援は人気がない一方、解体の支援は人気がある。しかし、補助金を目当てに解体を先延ばしにする例があったり、流通促進支援事業補助金の利用者が売却契約まではなかなか至らなかったりと課題も多い。

行政主体の個別の課題に対する補助金という形での対応策は立てられているものの、それ以上のビジョンが伝わってこなかった。街が南北に大きく広がっていることも関係しているのかもしれない。都市整備部の都市計画の中では、空き地を市が買い取って防災空き地という形で活用する計画があるということであるが、空き家対策が楽しい街づくりにつながる実感を市民が得られるような仕組みがあると良いのではないかと思った。

3 その他（今後の課題・調査研究すべきテーマ等）

- ① 延岡市では、今後、駅周辺のにぎわいが駅の比較的近くにある商店街の活性化にも波及するようさらに整備を進めていくとのことであるが、人口減少と高齢化が進む中、どのように実現していくのか展開を見ていきたい。
- ② 住民参加の主体の世代交代がどのようになされるか。
- ③ 弁護士等との協働による空き家利活用がどのように発展するか。中心市街地の今後の姿をどのように描き、空き家利活用にそこに繋げていくか。

第3号様式（第4関係）

視察等個別部分報告書	作成者氏名	坂内 淳
1 視察（研修・視察研修）の実施名称（テーマ）		
I. 延岡駅周辺整備事業について（宮崎県延岡市・10/7） II. ふるさと団地の元気創造推進事業について（大分県大分市・10/8） III. 空き家対策について（山口県下関市・10/9）		
2 実施結果に対する所感，意見等 （質疑・意見交換した内容，今後の市政に生かすべき点等）		
3 日間、上記テーマで建設委員会として延岡市、大分市、下関市に行政視察を行った。 得られた知見について感想も含めて記し、最後に市政に生かしていく点について意見を述べる。 I. 延岡駅周辺整備事業について（延岡市） ○延岡市は高度経済成長期に旭化成(株)の地元自治体として発展してきた。しかし同社の経営戦略の変化や日本国内におけるモノづくりの衰退のなかで、1980年代からは、人口が減少に転じ、高齢化も進行している。平成の大合併で観光、アウトドア・アクティビティとしての潜在力を持っている北部県境町域を合併(2006年)。宮崎県北部地域の中核都市として県立高5校、私立高2校、大学・短大2校がある学園都市の側面もある。 ○延岡駅周辺整備事業は当初、鉄道高架化の議論がなされていたが、2005年に国庫補助の採択基準に満たないことが判明し、新たな手法での整備を模索し延岡駅周辺整備基本計画の策定に着手した。2009年から市民ワークショップ(延岡市障害者連絡協議会、延岡駅協力でのバリアフリー体験活動実施)→専門者会議(有識者+交通事業者)→市民参加のまちづくりについて考えるワークショップ(県建築士会延岡支部+市民団体代表)→まちづくりシンポジウム・市民アンケート実施 を経て2011年に計画策定への検討体制としてデザイン監修者選定、駅まち会議(交通事業者、商工関係者、地元有識者)での検討、市民ワークショップでの検討をへて2012年に基本計画を策定。 2013年から基本コンセプトにもとづいた多様な主体によるハード・ソフト整備開始、跨線橋・自由通路・駅舎・バス会社事務所・広場・駅前複合施設、ソフト面については市民参加で社会実験、報告会をへて民間連携業者の選定などをすすめて2018年4月に駅前複合施設エンクロスがオープン。 初年度の利用は好調のようだが、視察後の議事録検索によれば利用者数のカウント方法や指定管理料との費用対効果、周辺商店街への波及効果について延岡市議会では質疑が行われている。		

○市担当者の説明で印象に残ったのは、延岡駅周辺整備基本構想策定にあたって、①収益が見込めないと撤退する商業施設誘致依存では地域活性化にはならない。市民活動活性化で賑わいをつくる。②現場の実態とあわない過大投資を迫られる補助金は選択しない。という判断であった。「ワークショップばかりで整備が進むのか」という声もでた中で15年かけて市民合意・参加を土台に事業者との合意・協力を専門家が媒介してつくりあげていった手法にも学ぶものがあると考えた。同時に街の様子を見ていて、市民も事業者も行政も人口減と高齢化のなかで駅前のにぎわいをどう復活させていくかという現状認識と課題意識は共有していたのではないかと感じた。

○調布市では幸いにも子育て世代の転入が続いている。これが市民の要求・課題意識の多様さを生んでいるし、事業者の規模・立地条件によっては現状でも集客に成功しているということにもつながっており、市民・事業者・行政の中で共通の課題を設定してまちづくりの基本コンセプトを固めていくにはより工夫と知恵が必要であると感じた。

Ⅱ. ふるさと団地の元気創造推進事業について（大分市）

○大分市は1960年代に新産業都市に指定されて以降、大企業の進出が相次ぎ、東九州屈指の工業都市として発展してきた。地方の衰退が言われる中でも1997年に中核市として指定、県都ということもあり大分県の人口の4割以上を占めるまでになっている。人口構成では2005年頃までは日本全体の高齢化に比して若干若年層と生産年齢人口が多い状態であったが、現在はほぼ日本全体並みになっている。

○高度経済成長を支えた団塊世代が家族を形成する1970～80年代にかけて、民間開発業者によって郊外丘陵地に大規模な戸建て住宅団地が造成された。子ども世代は県外または中心市街地に居住、高齢者世代が暮らす地域となり、高齢化にともなう消費活動の低下で店舗の縮小撤退・公共交通機関の便数減・撤退などが発生。団地活性化のための施策展開のためモデル団地として富士見が丘団地を指定し「ふるさと団地の元気創造推進事業」を行った。

実施にあたっては住民ワークショップの開催、ニュースの発行、合同会議の開催での合意形成・意見集約を図った。その際市職員が取りまとめをするのではなく民間都市計画関係者にファシリテーターを依頼した。

事業概要としては市としてまず子育て世帯への家賃補助(2017年3月で終了)、空き家購入支援を実施。次いで自治会借上げの第二公民館への家賃補助。自治会ではタクシー会社の契約による乗合タクシーの運行と中央公園の芝生化(芝刈り機は市購入、公園のあずまやは市建設)。さらに住民相互の取組として自宅開放・ギャラリー、団地再発見森林探検ウォーキングなど。

成果としては家賃補助で7世帯24人が入居、空き家2010年～2013年で88%解消。公民館開設と公園芝生化の協働作業、自宅開放・ギャラリー、ウォーキングで団地コミュニティも活性化、団地ブランドの確立にもつながった。団地の空き地に民間事業者が新規に戸建てを建設。人口減少に歯止め

の傾向が生まれる。

新たに2団地で事業展開をはじめると、一つ一つの住宅団地の特徴に応じた対策が必要だと認識。

○大分市も認識しているように実態に応じた対策が必要という点を踏まえた上で、一定の成功事例として学ぶ点はあると感じた。同時に、調布市などでは集合住宅でも戸建て住宅地域でも住民のおかれた状況、要求、意識は多様化しており、まず地域の課題と公助・共助・自助の在り方についての意見聴取・合意形成が必要であると考えます。

Ⅲ. 空き家対策について(下関市)

○下関市は古くから交通の要衝、水産業の拠点として栄えてきた。高度経済成長期は北九州工業地帯と一体として繁栄。人口は1980年代ピークにやや下降しており、高齢化も進んでいるが、2005年周辺郡域を合併し中核市に指定された。サービス業などの集積は進んでおり、山口県内では最大の都市である。

○下関市の空き家問題は①合併した郡域での人口減による過疎地型の空き家問題②高度経済成長期に市中心部に居住した世帯の高齢化による空き家問題の二つに分かれる。

中心市街地で老朽長屋などの存在は防災・都市計画の障害にもなっている。2015年に対策を策定した。市としては活用容易な空き家の状態に移行することを主眼としている。

今のところ利用が多いのは空き家解体への補助と相談会・相談窓口。空き家対策の案内は固定資産税の納付書と一緒に発送。

○空き家対策は私有財産の問題でもあり、必ずしも行政の思惑どおりすすまないものであると感じたが、相談の活用は多いことは重要な点。空き家所有者のニーズに沿った形での施策展開やトライアンドエラーの余地を残した制度設計が必要ということではないか。

急がれる危険空き家、管理不行き届き空き家の解体については下関市では施策の一定の効果が出ていると感じた。

3 その他(今後の課題・調査研究すべきテーマ等)

今回、地域の課題・問題点については一定の共通認識が持たれていると推定されるなかでの住民参加・行政・事業者・専門家との連携による地域づくり、駅周辺事業の事例の視察であった。本文中にもあるが、地域の抱える課題についての見解が住民間・事業者間で必ずしも一致しない中での合意形成・事業推進事例などの研究も必要と感じた。

空き家問題については行政、近隣住民にとっては課題だが、所有者とのコミュニケーションがそもそも困難な中での取組であり、先行している自治体の経験を引き続き研究していく必要があると感じた。