

建設水道常任委員会行政視察 実施報告書

令和4年7月13日～15日

- 滋賀県守山市

「守山市中心市街地活性化基本計画」の制定に至った経緯、概要及び進捗状況等について

- 奈良県生駒市

いこま空き家流通促進プラットフォームの概要について

- 京都府長岡京市

1. 「長岡京はっぴいバス」について
2. 阪急長岡天神駅周辺整備事業について

三郷市議会 建設水道常任委員会

滋賀県守山市

「守山市中心市街地活性化基本計画」の制定に至った経緯、概要及び進捗状況等について

1. 第1期中心市街地活性化基本計画の策定

(1) 基本理念: 絆と活力ある「共生都市」の創造

行政が半歩前を進み、民間がそれに続き、にぎわいの小規模連鎖を生み出す

(2) 文化を生かす取り組み

① 中心市街地活性化交流プラザ「あまが池プラザ」の整備

② 幼稚園・小学校と「あまが池プラザ」の合築

③ 市営交流駐車場の整備

④ 案内表示の整備

⑤ チカ守山の整備



【「あまが池プラザ」内で説明を聞く委員】

(3) 歴史を生かす取り組み

① 守山宿・町家“うの家” …宇野元首相の生家を市で購入

② 中山道街並み整備(修景助成)

(4) 水と緑を生かす取り組み

① 水辺遊歩道ネットワークの整備

② あまが池親水緑地の整備



【うの家の様子】

2. 第2期中心市街地活性化基本計画の策定

(1) 基本理念:住み続けたいくなる“絆と活力ある共生都市”の創造

- ①現在建替え等に向けて動き始めている民間事業によるにぎわいの創出を推進
- ②将来的な少子高齢化の加速を見据え、「健康・予防医学」に主眼を置いた新たなサービスの提供・充実が必要
- ③将来的な少子高齢化の加速を見据え、前計画区域の周辺に位置する教育文化・医療福祉拠点との連携が必要

3. 主な質疑

【質問】「中心市街地活性化基本計画」の策定に係る経緯は。

【回答】ショッピングセンターの開業等により、既存の商店街で空き店舗が増加したことがきっかけの一つである。当時のまちづくりにおける様々な課題を分析する作業を行い、「第1期中心市街地活性化基本計画」を策定するに至った。

【質問】基本計画の策定時などにおける住民参加など、住民や関係団体との関わりは。

【回答】同計画策定の前に、都市計画マスタープランの策定を行っていた。その際、「100人委員会」を立ち上げ、多くの住民や関係団体に参加していただき多様な意見・課題を集約した。

【質問】活性化に向けた市の方針が明確になっているからこそ、市民や地権者の賛同を得られたということか。

【回答】守山銀座商店街については、昭和40年に完成してから50年以上が経過しており、消防法に抵触する建築物であった。大規模改修に費用をかけるのか、建て替えを行うかという岐路にたっていた背景があったことも影響していると思われる。

【質問】デマンド乗り合いタクシー「モーリーカー」の運行の状況について、運営体制はどのような方法か。

【回答】8時から17時まで運行しており、登録者による予約制である。運行はタクシー会社2社が行っている。料金は距離に関係なく300円となっている。市内すべての自治会に対し、公共交通に関するニーズ調査を実施し、各自治会に乗降場所を3か所程度設置した。交通空白地を埋めるべく運行を開始した経緯がある。今では、市内様々な地点に乗降場所が設置

されている。運行経費については、タクシーメーターの差額分を市からタクシー会社へ補助をしているため、タクシー会社の金銭面での負担は無い。
市としては、コミュニティバスを運行するよりもこの方法のほうが費用負担が少ないのではないかと考えている。

【質問】「モーリーカー」の普及により、既存の路線バスの利用客が減少する等の状況はどうなっているか。

【回答】詳細は把握していないが、路線バスの利用客数は年々減少しているというデータが存在する。

【質問】「モーリーカー」利用の登録の条件は。

【回答】当初は65歳以上の高齢者、妊婦、障がい者などの条件があったが、徐々に緩和されている。タクシーのように利用できるものであるため、利用者が年々、増加している。

【質問】株式会社みらいもりやま21について、設立の経緯や、運営体制、取組内容は。

【回答】中心市街地活性化事業を行ううえで、法で設立が義務となっている。当初、従業員は3名であり、経済産業省からの補助金を基に雇用していた。賃料収入や指定管理受託費などが資金源となっている。今では、空き店舗を活用したテナントミックス事業を行い、収益を上げている。



【旧中山道の街並み】

奈良県生駒市

いこま空き家流通促進プラットフォームの概要について

1. 住宅に関する現状

(1) 生駒市の住宅ストック：約7割が戸建て住宅。約8割が持ち家。

(2) ニュータウン開発による発展：

昭和46年の市制施行からその後の20年間で人口が約3倍に。

→今後、空き家が急増する可能性がある。

(3) 空き家関連事業：市内の多様な部署との連携

①未認知層向け →定期的な情報発信

・納税通知送付の際、チラシを同封

・おくやみガイドブックでの掲載(市民課)

②興味・関心層向け →悩みや意向に応じた支援策

・空き家相談

・解体補助(建築課)

・プラットフォーム

③空き家問題への対応

・草木の繁茂(環境保全課)

・危険空き家(建築課)

・火災予防(消防)

2. 空き家実態調査の実施

(1) 平成28年、3つのステップで全戸調査を実施

Step1 机上調査 3,424 棟

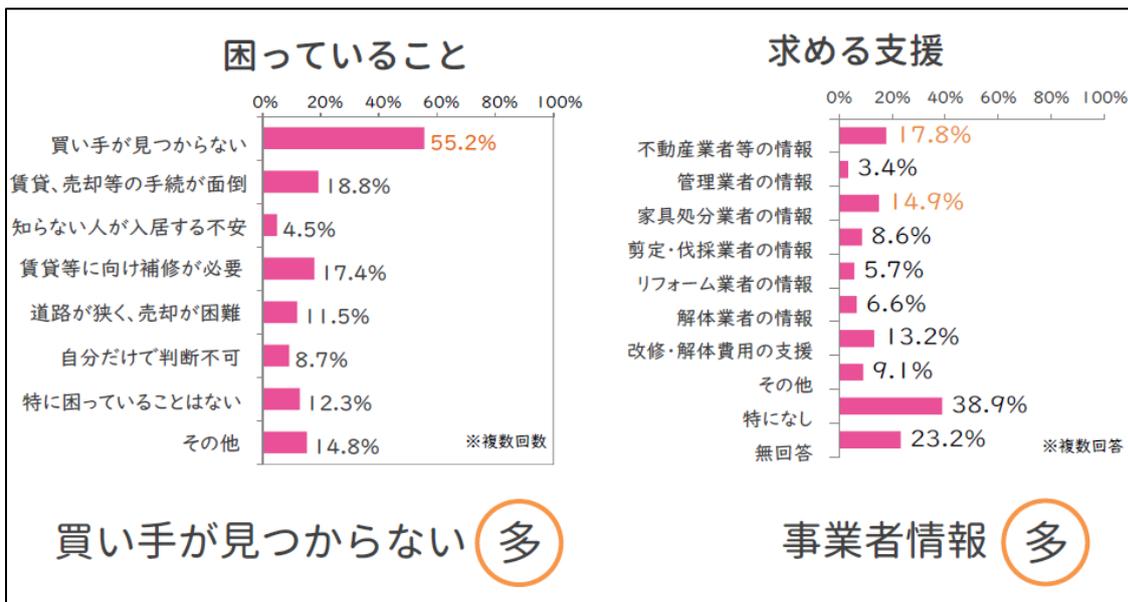
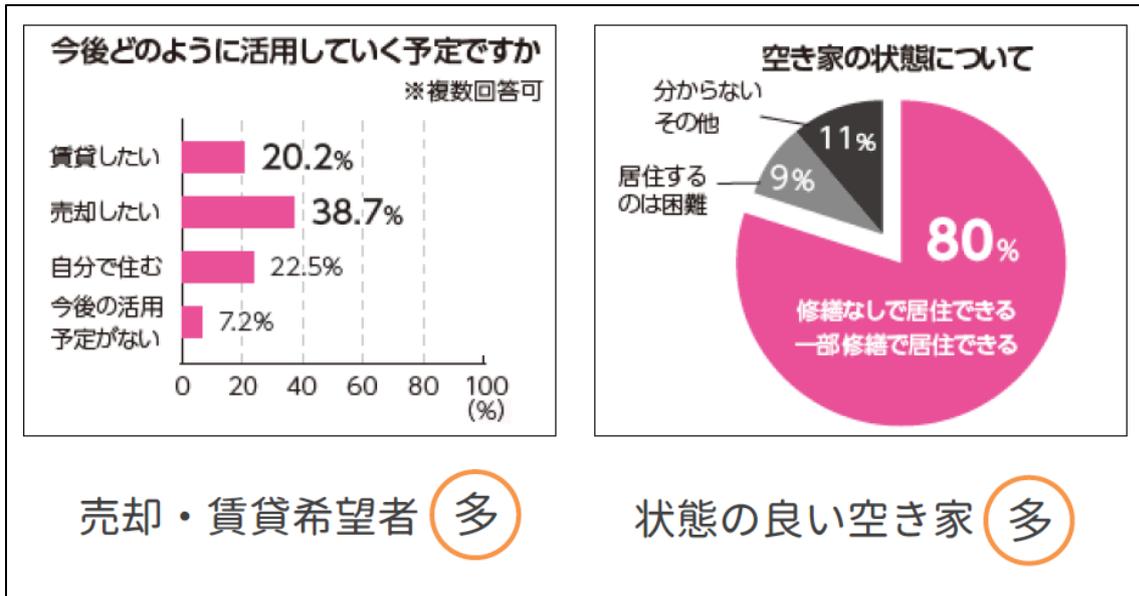
↓

Step2 外観調査 1,643 棟

↓

Step3 アンケート調査 1,444 棟 →空き家率 2.8%

(2) 調査結果の分析



空き家の所有者は、事業者や活用者の情報を求めていることが明らかになった。
⇒プラットフォーム設立の契機に。

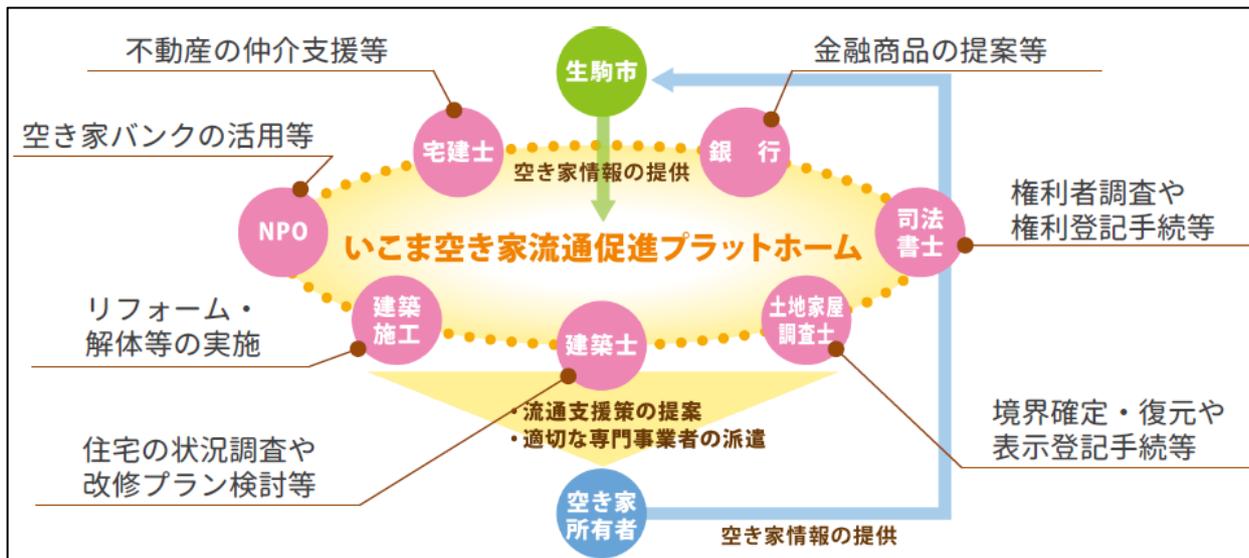
3. いこま空き家流通促進プラットフォームの設立

(1) 基本方針

- ① 民間主導の自立運営組織を目指す
- ② 当事業を通じて、地域に貢献する

「利益優先」とならないよう運営。

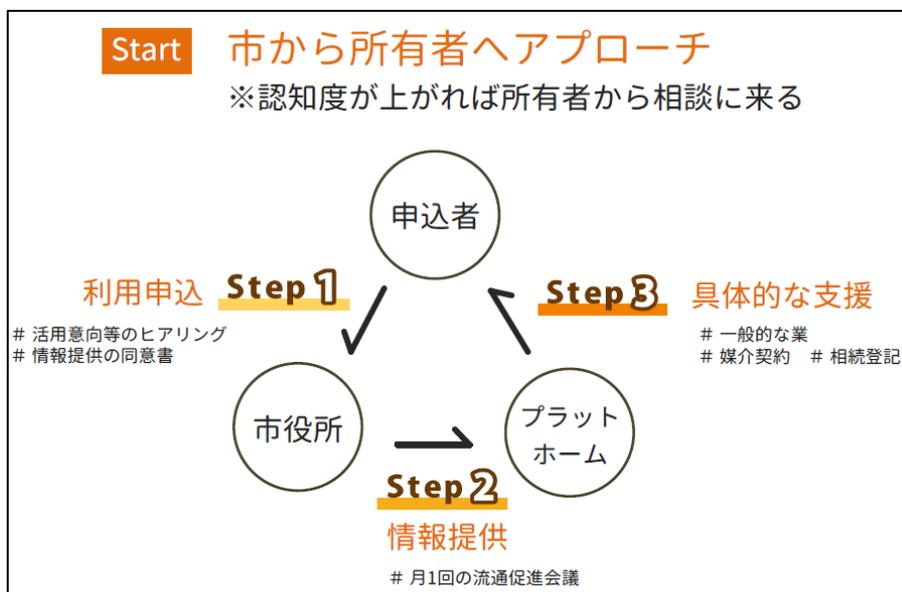
(2) プラットホームの仕組み



生駒市 → 所有者からの同意取得／事務局

事業者 → 専門的な支援をそれぞれ実施

(3) プラットホームの支援フロー

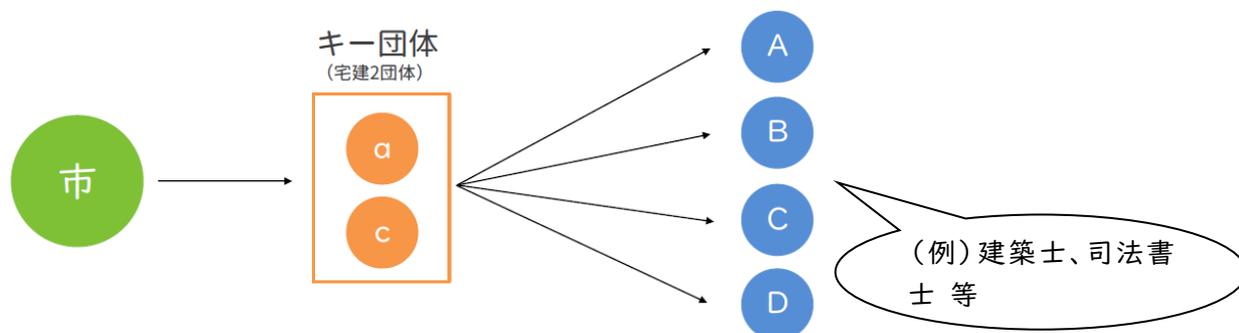


○Step I 利用申込み

- ・所有者に意向等をヒアリングし、「カルテ」を作成
- ・民間事業者に情報提供することへの同意を取得

○Step2 プラットホームへの情報提供

- ・「空き家流通促進検討会議」（毎月開催）にて、新規物件の情報提供や対応中物件の進捗確認を実施（構成：キー団体、学識経験者、市）
- ・当該事例に必要なとされる業種（=担当事業者）の選定方法



- ・担当事業者の決定：事例ごとに、宅建士+司法書士、宅建士+建築士 のように 宅建士が必ず担当に付くようにしている。

○Step3 担当事業者による支援

- ①市から担当事業者へ申込者情報を提供
- ②担当事業者と申込者間で相談・具体的な支援の実施
- ③「空き家流通促進検討会議」へ報告し、進捗管理が行われている

(4) プラットホームの実績

①実績値

- ・取扱件数 110 件
- ・成約件数 53 件
- ・業務実績 78 件

②成約事例

- ・18年間もの間、空き家となっていた物件に関し、賃貸・売却の比較提案をし、売却が成立。
- ・空き家が民間の学童保育所として開所。

③利用者の反応

- ・「市が関与していることの安心感」が利用促進に結びついている。

(5) 民間主導の継続的な運用に向けての取り組み

- ①グループウェアの活用による事務の効率化、リスクの低減化
- ②参画事業者のルールづくり
 - ・参画事業者による会費負担 → 市は金銭的な支援を行わない
 - ・会則の策定、マニュアルの改訂
- ③市による積極的な PR 活動

4. 主な質疑

(1) 空き家対策の現状について

【質問】空き家関連の年間相談件数はどのくらいか。

【回答】相談窓口での受付に関しては、年間15～20件程度である。

【質問】特定空き家に該当するような空き家はあるか。ある場合にはそのような空き家に対するアプローチはどのように行っているか。

【回答】特定空き家に該当する事例は無いが、その予備軍になりそうな物件（年間10件程度）に対し指導を行っている。その際、文書を送付するだけでなく、各所有者の事情に応じた空き家改修の支援メニュー（空き家解体の補助等）を提供するようにしている。そうすることで、8割ぐらいの物件が解決に向かうことができている。

【質問】三郷市では、都市デザイン課で空き家対策を所掌しており、都市計画や交通対策、景観など幅広く担当しているが、住宅政策室の所掌事務の範囲や組織規模はどのようになっているか。

【回答】4名の職員で空き家の利活用、転入促進等の事務を行っている。空き家の適正管理については、建築課が担当している。

(2) 「空き家流通促進プラットフォーム」について

【質問】一般的な空き家バンクとの差別化など、取り組みの特色あるポイントは。

【回答】空き家バンクは、単に空き家情報を掲載するだけであるが、「プラットフォーム」は対象となる空き家が市場に出るまでを丁寧にサポートする部分が決定的な違いである。

【質問】プラットフォームの中で、その物件を担当してもらうこととなる担当業種の選定にあたって、市は全く関わっていないのか。

【回答】市は関わっていない。宅建士を中心として選定している。

【質問】プラットフォームを立ち上げるにあたり、市と関係者で何か取り決めを行っているのか。

【回答】それぞれの団体と連携協定を締結している。



【担当職員から説明を受ける様子】

京都府長岡京市

「長岡京はっぴいバス」について

1. 運行開始のきっかけ

- 市北部・西部地域の公共交通対策を求める声の高まり
地域協議会：公共交通空白地域の10地域で小学校区ごとに座談会を開催。
→地域主体で希望のルートやバス停位置を決定。

2. 事業の目的

- (1) 公共交通空白地域等の解消
- (2) 多様な世代の外出支援

3. 事業の概要

- 3コース（北東、西、北西）
- 平日のみ運行、1日8便ずつ
- 料金：170円均一
- 運営：阪急バスに委託

4. 主な質疑

- 【質問】阪急バスとのすみわけに関する調整状況はどのような状況か。
- 【回答】阪急バスがカバーできなかった地域を運行しているため、すみわけはされている。また、はっぴいバスの運行業務は阪急バスに委託しているため、調整で問題となったことは無い。

- 【質問】阪急バスとの乗り継ぎ運賃の取り扱いに係る協議はどのようなものか。
- 【回答】地域公共交通会議で協議を行っている。

- 【質問】乗り継ぎ乗車券の割引分（大人 50 円、子供30円）は、それぞれ乗り継ぎ後の事業者負担になるのか。
- 【回答】そうである。

【質問】交通系 IC カードの利用が可能となっているが、乗り継ぎ運賃の取り扱いを現金払いとする理由はどのようなものか。

【回答】導入する場合、非常に高額な費用がかかるためである。

【質問】コミュニティバスの運営で、現状はどのような課題があるか。

【回答】先日、ルートを増設したため、どのような利用状況となるか、注視している。

【質問】通勤や通学目的のかたから、始発と最終の運行時間の変更要請はないか。

【回答】そのような要望はそれほど多くは無い。利用実態としても、通勤や通学目的の乗客はそれほど多くない。

【質問】市内のバス網において、不便地域等はあるか。もしあれば、新たな交通手段を含めた対策の検討などはしているか。

【回答】はっぴいバスは土日の運行がまったく無いため、それについての要望があがっている。祝日の利用状況を調査したところ、平日の6割程度の利用状況であったため、必要性がただちにあるとは考えていない。ただ、土日の運行については検討課題として認識している。

【質問】運賃に対し、市からの補助はあるか。

【回答】総事業費の70%は、市からの委託料で賄われている。阪急の路線バス運賃は値上がりしたが、この理由により、はっぴいバスの運賃は据え置きである。

【質問】阪急バスにとって、この事業を受託することで利益となっているのか。

【回答】運転士不足の情勢の中で人手がさかれることに若干の抵抗はあると思われる。一方で、企業としての社会や公共交通への責任という部分から、長年、受託してくれているのかと考えている。

【質問】この事業についてタクシー業者からの反発はあるか。

【回答】阪急バスにおける65歳以上を対象とした乗り放題のパスの利用促進のため、今年度、購入者に補助金を交付するとともに、タクシーへの乗り継ぎ券を交付する事業を導入した。この乗り継ぎ券は、バスを利用した当日にタクシーを利用した場合、初乗り運賃が無料となるもの。タクシーの利用促進につながるということで、タクシー業界から評価をいただいている。

また、利用者にとっては、目的地への往路にバスを利用した後、復路はバスの時刻まで待つ必要がなくなり、タクシーの利用ですぐに帰宅できるメリットがある。

【質問】この補助事業は今年度限りなのか。

【回答】市内 65 歳の人口 1 万 2 千人のうち、パスを保有している人が 300 人もいない状

況であった。このパスの販売促進のため、初年度は手厚い補助とし、利用者の評判からさらなる販売促進を狙っているが、今後の利用者の増加状況により、予算の観点から補助内容の見直しが必要であると想定している。



【運行中の様子】

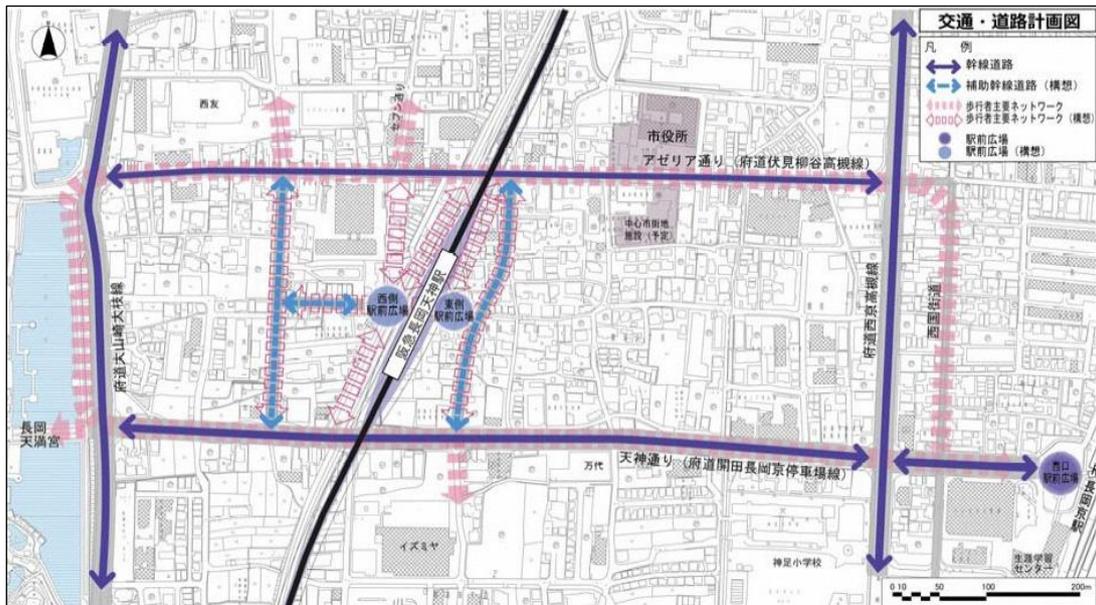


【長岡京市議会議場にて】

阪急長岡天神駅周辺整備事業について

1. 「阪急長岡天神駅周辺整備基本計画」の策定

(1) 東西駅前広場・アクセス道路の整備

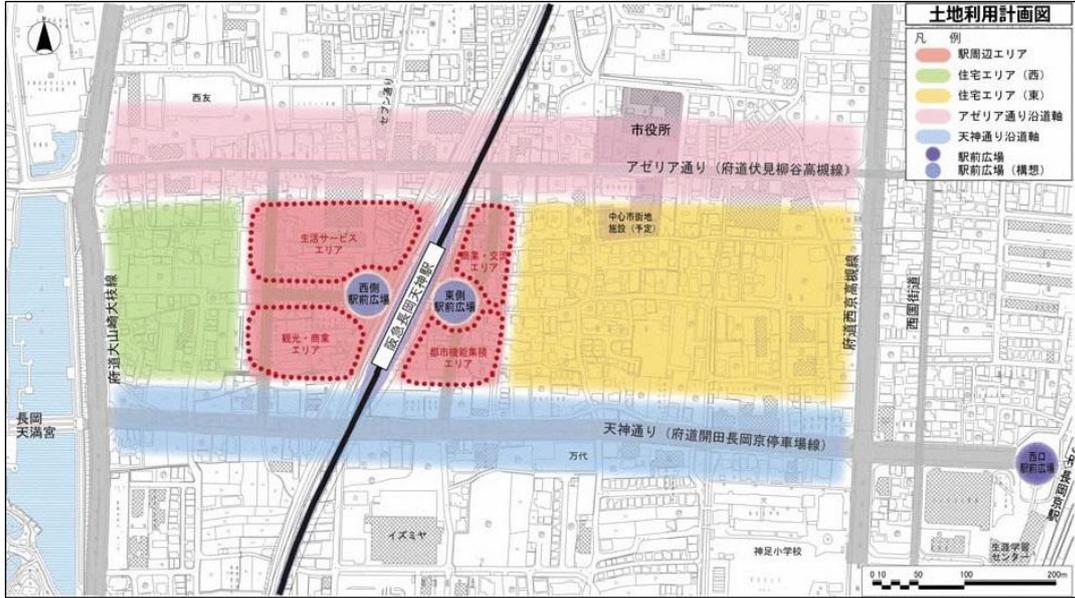


この事業により、JR 長岡京駅、阪急長岡天神駅から、観光地である「長岡天満宮」への道路環境の改善などが予定されている。



【長岡天神駅東口前】
ロータリーは無く、道幅も狭い。
朝夕は送り迎えの車でごった返す。

(2) 駅周辺エリアを中心に都市機能の高度化・集約化

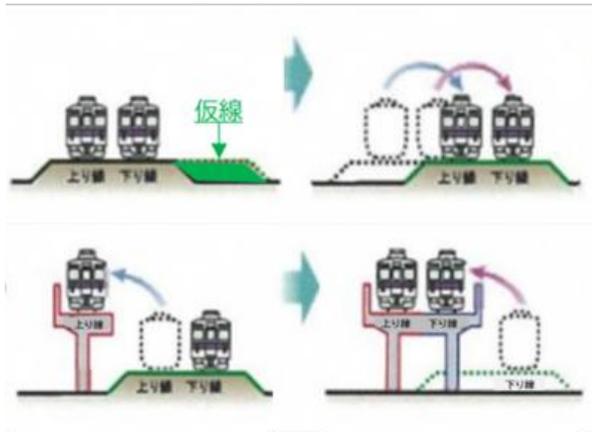


2. 整備事業の現状

(1) 連続立体交差事業:

まちづくり展開への影響が少ない

「仮線方式」で協議中



(2) 西地区市街地整備事業

西口側は連続立体交差事業の影響が少ないため、一体的な市街地整備が可能。

【長岡天神駅西口前】

現状は駅から道路を挟んで、農地が広がっている。



(3) 東地区市街地整備事業

連続立体交差事業の影響を大きく受けるため、できるところから段階的整備を検討

・ステップアップ事業①： 暫定駅前広場の整備



【広場予定地】
現状は更地

・ステップアップ事業②： 東街区暫定活用

3. 主な質疑

【質問】「まちづくり協議会」の発足の経緯は。

【回答】地権者の中での課題意識が高まっている中で、地権者と市で2人3脚で進めていくことを目的とし、市が主導し協議会を設置した。

【質問】「ながてん基本計画」の策定に際し、どのようなご苦労があったか。

【回答】行政発信ではなく、いかに住民発意の計画にしていくか、というところが難しいところだった。(まちづくり協議会からの構想提言を受けて市で検討)

【質問】現在行われている「事業検討会」でのご苦労はどのようなことか。

【回答】ここ1~2年はコロナの影響により、検討会の開催もなかなか決められなかった。参加者は一定数いるものの、不参加者への個別訪問なども並行して行っているところ。

【質問】土地区画整理事業の実施への地権者の合意形成に向けて、苦労されている点はどのようなものか。

【回答】現在、市街地再開発事業も取り入れる計画で検討中だが、土地にこだわりのある地権者も多い。今は便利で何も困っていない、という人も一定数いる。

【質問】駅前広場の整備に際し、駅への送迎との関係で課題もあると思われるが、人中心のコンセプトを打ち出している。駅前整備の考え方は。

【回答】西側には大きく広場を取り、ロータリーを駅から離れた計画とし、人が歩いて賑わう空間を意識的に設けることとしている。東側は駅前にロータリーを設ける予定なので、機能分担できるのではないかと考えている。

長岡京市はウォークブル推進都市でもあり、徒歩、自転車、公共交通中心のまちづくりを進める公共交通に関する条例も制定している。(とはいえ、車利用を中心にすべき、との声も多い。)