

五所川原市・弘前市・大館市研修報告書

○実施日 2017年10月23日～25日

○研修内容 五所川原市 新庁舎建設について
弘前市 空家対策・空地対策について
大館市 廃校利用及び公共施設の管理について

○研修参加者 今井勝巳・大貫雄二・渡辺孝一

○面接者 別紙の通り

23日 五所川原市

矢板市の庁舎は昭和37年12月20日に完成し既に経過年数が54年となっており耐用年数も過ぎかなり老朽化が進んでいる。東日本大震災に於いてもかなりのダメージを受けており、震災対策本部としての機能が果たせなかった。其の後、耐震強度補強工事も行われないうまま今日に及んでいる。本年の熊本地震でも対策本部機能を喪失した自治体の復旧が遅れており新たな庁舎維持の意義が問われている。矢板庁舎は約9000万円で建設されているが建替えとなると40～50億円位はかかると云われている。しかし現状の庁舎を耐震強度補修工事で長寿命化を図ったにせよ限界があるものと思われる。耐震化費用だけでも約8億円の見積が出ている。そこで、現在建設が進んでいる五所川原市の新庁舎建設の経過を視察した。

新庁舎建設の必要性については、やはり老朽化が問題であった。建設から46年が経過しておりかなりの老朽化が見られ、電気、機械設備の改修も困難であり、故障等の補修や部品調達も現在製造されておらず、深刻な問題となっていた。更に耐震強度問題では耐震強度をクリア出来ず、改修にも数々の問題があった。

更に防災拠点としての機能も維持できない状況であった。更に市民サービスでもかなり構造上問題があり、正面玄関に入った途端、階段があり高齢者にとってはかなり不便な構造であった。それでもエレベーターがあるだけ矢板の庁舎よりましな状況であったと云える。

そのような状況下で平成24年6月五所川原新庁舎建設基本計画を策定し、平成28年9月平成28年3月に条件付き一般競争入札を実施し、新庁舎建設工事請負契約を締結してい

る。

新庁舎建設概要は下記の通りである。敷地面積 13,854.52 m² (本庁舎、車庫を含む) 建設面積 (本庁舎 3,355.37 m²、本庁舎車庫 4,942.97 m²) 床面積 (本庁舎 9,344.50 m²、付属施設 138.46 m²、本庁舎倉庫 1,126.46 m²) 階数、地上 3 階。構造 鉄骨鉄筋コンクリート+鉄骨 (本庁舎) 鉄骨造 (本庁舎車庫) 駐車台数 100 台 (車いす用 4 台) 本庁舎車庫 (104 台+バス駐車スペース)

新庁舎の特殊な設備として地中熱利用設備を庁舎空調及び融雪に利用。雨水利用設備として地下ピットを利用して雨水貯留槽 300 t を設置。水道が断水した場合でも避難者及び職員併せて 576 人分、3 週間、トイレ洗浄が可能。更に太陽光利用設備として 20 kW を設置。非常用発電装置 500kVA (A 重油約 8,000ℓを備蓄)

市民サービスの向上点 1) 市民課、福祉課、税務課の窓口を一階に集約し、駐車場からの段差のないアプローチにした。2) 窓口カウンターは高齢者や身体の不自由な方に配慮しローカウンターを配置した。3) 窓口には仕切りを設けると共に相談室を設置し個人情報やプライバシーに配慮して市民が安心して利用できるようにした。4) 窓口には案内番号システムを導入した。5) 視覚障がい者対応としている。6) 各階に多目的トイレを配置している。

新庁舎建設費用及び財源

建設工事費 57 億 2 千万円、工事監理費 5 千 9 百万円 車庫建設費用 6 億 9 千 3 百万円 工事監理費 4 百 10 万円であり 財源は一般単独事業債と比較して有利な合併特例債と環境省の補助金を活用している。尚、環境省の補助金は 3 分の 2 の補助である。

設計方針は 1) 市民が利用しやすい地域の核となる庁舎 2) 簡素で機能性と経済性に優れた庁舎 3) 防災拠点として安心と安全を確保した庁舎としている。矢板市の庁舎に当てはめてみるとどれをとっても問題点ばかりである。地方財政が逼迫している状況下で新庁舎建設を唱えるのは市民感情からして難しいと云われるが、市民の生命財産を守る拠点の安全が保障されない状態は異常事態である。よって早急に手当てを講じる必要がある。その為には、早急に新庁舎建設及び改修事業検討委員会を立ち上げ幅広い議論の中で将来の方針を示していく必要がある。

弘前市の空き家対策について

- 一般の空家対策は空家の適正管理に主眼が置かれた政策であるが弘前の空家対策は放置状態の空家を解決する手法としてスタートしている。現在までの流れは平成 26 年 3 月に空家・危険空家対策検討委員会で「総合的な空家・危険家屋対策のあり方」が示

され、この段階で条例制定を考えている。同年9月に「空き家条例」を制定し同年12月に施行している。条例には空家予防や活用、跡地利用まで総合的に規定した。平成27年7月6日 宅建業界、金融機関、と市に於いて空家、空地の利活用に関してパートナーシップ協定を締結している。同年10月に空家、空地バンク協議会に於ける運用が開始され利活用補助事業が開始された。更に平成30年5月を目途に広域8市町村に於ける広域連携運用を検討している。

- 弘前の空家状況は1.2万戸、空家率は16.4%であり全国平均13.1%及び青森県の14.6%を上回っている。この空家率を過去のデータと比較すると平成10年が9.6%平成15年が13.2%、平成20年が16.4%と徐々に増加傾向にあり街づくりや生活環境に深刻な影響を与えている。しかし、矢板に於いては比較するデータがない状況である。弘前市に於いての空家調査は各行政区長にアンケート方式で行い空家・危険家屋が924軒報告がある。このうち所有者不明等の危険家屋が133軒あるという。当然固定資産税の徴収は出来ていない。
- 弘前市空き家等の活用、適正管理等に関する条例については各段階に応じて、発生の予防と、空き家の活用、適正管理、跡地の活用を柱としている。そして、条例を基に総合的な空き家、危険家屋対策の実現を目指している。条例を構成する4つの特徴は
- 空き家等の発生予防②空き家等の活用③空き家等の適正管理④空き家等の跡地の活用にある。特に跡地の活用まで踏み込んでいることは素晴らしいことである。その他特徴としては①緊急安全措置として危険回避のため条例に所有者の同意なしでも必要な最低限の措置が出来るとしている。更に空き家等のある土地の立ち入り調査等についても条例に明記されている。

◆平成28年度空き家数

活用可能	1167 軒	利活用不可	245 軒	苦情の元となっている。	合計	1412 軒
補助金利用状況	解体補助 (50万円)	9 件	資産処分 (5万円)	2 件	交付額	4469 千円
	空地購入 (30万円)	14 件	空家購入 (20万円)	5 件	5400 円	(子育て加算) 12
	空家家賃 (25万円)	0				2

上記の補助制度には移住、子育て加算がある。

平成30年度から弘前圏地域定住自立圏の8市町村で広域運営に移行予定である。

結論

本市に於いては平成 29 年 4 月より遅ればせながら空家バンク制度がスタートしたが空家対策としての抜本的な対策となっていない。更に空き家を未然に防ぎ、既に空家に移行しそうな家屋への対策が急務である。又既に朽果てている空き家等への対応も明確にしていかなければならない。矢板市のまちづくりの観点からも早急に条例化を図り少子高齢化と人口減少化による空家増加への対策を講じる必要性を感じた。現在、矢板市には空家対策に関しての条例はない。

25 日 大館市

空き公共施設の有効活用について大館市を視察した。先ず空き公共施設等の利活用促進条例制定については、平成 17 年の二町編入合併による管理施設の増加と人口の減少にある。先ず人口の推移は合併当時 84701 人であったのが平成 29 年 10 月 1 日現在 73961 人（10840 人）12.8%減少している。

◆公共施設の統廃合による用途廃止施設の増加と利用状況については下記の通りである。

幼稚園は合併時 2 園であったが現在は 0 園である。内訳 保育園分園 (1) 解体 (1)

小学校は合併時 23 校であったが現在 17 校その内利活用 4 校未利用 2 校、利活用の状況は生ハム会社、農業の作業所、公民館ドローンの教習所としての貸し出しが行われている。中山間地の学校については高齢化対策としてグラウンド、体育館として使用されていた。

中学校は合併時 10 校であったのが現在は 8 校に。利活用 (1) 未使用 (1) となっている。尚利活用の校舎は昭和 60 年建設であり 1 階及び 2 階を約 5000 万円で改修している。3 階は災害に備えた備蓄倉庫として使用している。

いずれにしても公共施設の利活用に関して条例で定めて運営をはかっている。更に大館市空き公共施設等運用審査会を組織し指定業者の指定等に関する事項を審査するようになっている。

条例適用までのながれとして施設の用途廃止を所管担当課が行われなければならない。その手順として地域との協議である。地域での施設利用の有無を確認。公募を行うについては地域の同意取り付けが必要である。次に施設の点検である。土地の境界確認・建物の点検（危険な場合は解体の検討）土地建物の評価算定、目的外使用としての財産処分への許可手続き、国等の許可、補助金返還等が必要である。文科省の指導では面積や金額は絶対変えてはならない。これを地元の状況として変更手続きを進めて行くには最低でも 5 か月を要する。そして最後に所管換えの手続きを進めて行くのと並行して用途廃止に伴う条例等の見直し再整備が必要となる。

矢板市に於いても公共施設再配置計画で全体の 40%削減を目指して現在進められているが一方で利活用する場合や使用目的を変える為の用途変更手続をどうするのか、それに伴う条例等の整備準備をどの様に行っていくのか手探りの状況である。その為には公共施設の削減だけにとらわれず総合的な検討が重要である。更に、不要となった施設の利活用のあり方も真剣に検討していく必要がある。一例として、廃校となった校舎について使用目的が違っただけで管理費、施設の維持費が同じであれば統廃合の意味がないに等しい。少子高齢化、人口減少化社会に於いて必要な施設のあり様を再検討すべきであり、あまりに地域エゴが出過ぎる論議も考えさせられる課題である。当局の大胆な改革を望むものである。

柏市、篠山市、明石市研修報告書

実施日 平成30年1月22日(月)~24日(水) 二泊三日

研修先 柏市、篠山市、明石市

研修内容 新庁舎建設、特定空家に対する略式代執行、所有者不明の物件に対する代執行

研修参加者 22日~23日(大島、今井、大貫、石井、小林、桜井、藤田)

23日~24日今井勝巳、大貫雄二

面会者 柏市 秋山市長 資産管理課長有賀浩一 格内健司 財団法人理事 吉田好彦

広島建設社長 島田秀貴 東京大学准教授 中野公彦 特任教授 杉町敏之

篠山市 議長渡辺拓道 地域整備課 荒木誠司

明石市 事務局 石川智也 建築調整課長 今村賢二

柏市研修内容

平成19年の耐震診断で第一庁舎がI S値0.3位かと診断された為、平成20年6月に仮庁舎整備プロジェクトチームを結成し整備を進めてきた。柏市本庁舎別館の建設コンセプトと理念は1) 利用しやすい2) 環境にやさしい3) 災害に備えた庁舎とし、基本方針は1) 市民利用に配慮2) 環境保全3) 資源の効率、削減化4) 機能の充実5) 災害防災拠点6) コストへの対応などをあげている。

○プロポーザル方式を採用して建築することにした。参加企業は4社であった。建設費用(設計及び建築)を10年間の賃貸契約とし満期後は無償で柏市に譲渡される。契約金額は約5億5千万円、月均460万円の分割支払いとなっている。賃貸契約は平成22年から平成32年11月30日までとしている。

矢板市の庁舎耐震強度は極めて好ましくない状況であり、早急な対応が求められている。しかし、現在の財政状況では新築、改修とも困難と云える。私は以前から庁舎整備の必要性を訴えてきましたが、一つの整備手法として柏市庁舎整備は参考になると思った次第である。平成29年12月の一般質問に於いて庁舎整備方針を示すよう当局に促していますが

本年設置される本庁舎整備検討委員会(仮称)へ機会あるごとに民間活力導入も含めて検討して戴けるよう訴えていきたいと思う。

篠山市研修内容

事前調査要望内容(老朽危険空家の略式代執行)について

当該空家の概要(特定空家としての状態)

所有者の有無

調査、催告、命令、公告、略式代執行までの流れ

空家等対策協議会(条例17条)での特定空家の審査過程について

費用と請求及び徴収手続き等

執行に当たっての問題点

空家対策特措法が施行されても当矢板市に於いては対策及び条例制定が未整備の状態である。昨年は当方の要求で空家バンク制度がスタートしているが特定空家等に関しては対応策が確立されていない。特に川崎小学校通学路等に見られるような危険空家への行政関与に於いては遅れていると云わざるを得ない。そこで、行政の略式代執行により問題解決した篠山市の経過などについて研修を行った。特に問題となるのが、所有者不明の空家である。そこで、2件の所有者が確認できない空家物件について、空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下空家法という）第14条10項の規定に基づき、略式代執行による除去に至る手続きについてご指南を戴いた。内容は下記の通りである。物件Aの場合、空き家としては保安上危険となるおそれのある状態で、その内容は木造瓦葺2階建て敷地面積56.19㎡であり建物の登記記録に記載されている表題部所有者及び家屋課税台帳に記載されている所有者について、戸籍及住民基本台帳等を調査したがその者に該当するものが判明しなかった。しかし、敷地の所有者は下記のものであった。当、物件の篠山市の対応の流れは、平成25年2月に当該自治会から管理不全家屋の情報が寄せられた。しかし、法的な対応が不備であったために三角コーンを設置し注意喚起措置をとっただけであった。平成28年2月当該自治会より再度対処要請があった。そこで空家等の所有者等について調査を開始した。その内容は課税情報・登記記録・住民基本台帳・戸籍・近隣への聞き取りなどである。しかし調査は難航し所有者確定までたどり着くのが大変である。その後、平成29年5月に積雪による損傷が進行したとの報告がありバリケードを築き更なる危険喚起を行っている。平成29年5月に当、物件の屋根瓦が道路に崩落したとの通報があり篠山市空き家条例の緊急安全措置の規程に基づき崩落防止等の措置を実施した。費用は19万円。平成29年8月に所有者が死亡したため法定相続人2名と敷地の一部を所有する所有者へ空家法14条1項による行政指導を行った。ところが所有者2名が相続放棄を申し出ていることが判明。又一部の土地所有者から行政指導中止の申し出が出た為、これを容認した。理由として敷地の所有者には必要な措置を講じる権限がない為、敷地所有者への行政指導は空家法の文理解釈上必須の要件との事であった。平成29年9月略式代執行による特定空家等の除去に係る補正予算が成立した。平成29年10月空家法14条10項の規定による管理するものに対して措置を行う旨又期限までに措置を行わない時には略式代執行を実施する旨の公告を行った。平成29年12月措置期限を経過しても必要な措置が履行されない為除去工事に係る入札を行い請負契約をしている。平成30年1月25日に行政代執行宣言し除去工事に着手した。いずれにしても除去に至るまでの手続き及び所有者確認は想定していたものより煩雑である事が分った。所有者不明に至る法律上の不備も指摘されるだけでなく個人の権利絶対主義的な制度にも疑問を感じた。明らかに所有者としての責任、義務を履行して無くとも権利が優先されることが解決の道を遠くしている。

結論 矢板市の空家等対策を適切に行うには特措法を補完する矢板独自の条例整備が急務であると考えた。所有者不明の空家対策は難しい。固定資産税の住宅用地としての減免措置により課税対象金額が少ない為、対象者としての管理がなされていない。所有者調査に多くの時間を費やすことになった。矢板に於いても今後、所有者不明の案件を作らない為に、非課税対象をも含めた所有者の管理が必要である。又、所有者が死亡した際の死亡届に際し、相続人である者に対して、窓口で相続登記を促す必要もある。不動産価値が下落する中、登記料まで負担して名義を書き換えないと云う事例が多く存在する。又、登記は義務化されていないので相続放棄状態で放置され、世代交代と共に所有者不明の土地がまちづくりや公共事業の弊害となってきた。

明石市研修内容

通学路に面した老朽空家の代執行解体（所有者不明）の諸手続きと空家対策等特別法の運用に関して研修を行った。明石市に於いては篠山市と同様、特定空家の危険を回避する為の略式代執行を行うまでのプロセスを下記の事前質問要旨に従って行った。

質問事項

1) 今日までの状態と対応について 平成24年8月13日消防分署から総合安全対策局を通じて通報がある。現地確認及び建物所有者の調査をするが不明。平成24年9月10日土

地所有者と面会、その後、土地所有者に対し対策を求めたが拒否された。建物所有者は依然不明、当該地が通学路に面している為、教育委員会で通学路を変更し注意喚起を行う。

平成 26 年 11 月 27 日空家等対策の推進に関する特別措置法が制定される。平成 27 年 3 月 31 日、明石市の条例を制定する。平成 27 年 10 月 13 日屋根の陥没により道路側への傾斜拡大。27 年 10 月 15 日～16 日道路管理者による応急処置をとる。28 年 1 月 7 日法に基づく「特定空家」と認定する。其の後法に基づく手続きを経て 28 年 3 月 11 日代執行宣言を行う。

- 2) 所有者不明の判断手続きについて
- 3) 解体費用 100 万円の予算処置について
- 4) 解体後の動産管理は今後どうなるのか
- 5) 代執行に至る経過について
- 6) 条例第 8 条の「市長が定める審議の手続き」の内容について（特別措置法第 7 条）

空家条例施行規則第 3 条に規定している。庁内空家対策関連部署の職員により構成される「明石市空家等審議会」（審議事項は条例施行規則第 7 条、運営等は要覧）にて主に法 14 条二項に規定する勧告に関する審議を行うとしている。その他、調査内容は先方から取り扱い注意とされており資料として事務局及び担当課に今後の矢板市の対応の参考になると判断し保管いただくことにした。いずれにしても所有者不明及び特定空家問題は所有権との問題で行政の処分が難しいことが解る。それが故、早急に法を根拠とした作業流れを策定しておく必要がある。矢板市に於いても、相当数の空家が存在し、その中でも通学路に面した空家が倒壊寸前の状態で放置されている。学童の安全を考慮した場合、早急な措置が必要であるが、現在、臨時の応急措置で対応されている。調査項目で分かったように危険家屋を除去するまでの過程は多くの時間を必要とし、業務内容も多岐にわたる為、行政側の体制整備も考えなければならないと考えた次第である。