

# 五所川原市・弘前市・大館市 視察報告書

議席番号 (16番) 大貫雄二

視察 月 日 : 平成29年 10月 23・24・25日

視察 場 所 : 青森県 五所川原市・弘前市 秋田県大館市

視察内容:

五所川原市 : 新庁舎建設について

弘前市 : 空き家・空き地利活用事業について

大館市 : 空き公共施設の有効活用について

## 1、五所川原市視察報告—— 新庁舎建設について

五所川原 市 対応・説明者

五所川原市 議会事務局 小林耕生 局長

議会事務局 藤田幸大 次長

総務部 管財課 新庁舎建設準備室 對馬 肇 課長

総務部 管財課 新庁舎建設準備室 横山和仁 次長

さんの出迎えをいただきました。

## 五所川原市 新庁舎建設の経過・概要について

昭和46年建設 耐用50年近く 電気・機械設備故障続き 耐震補強不可

平成24年6月 新庁舎建設基本計画策定

平成25年8月 市民から意見を聞く市民検討委員会

平成26年9月 公募型プロポーザル実施 基本計画開始

平成27年3月 計画地町内会説明 実施計画

平成28年3月 条件付一般競争入札実施 契約

平成28年4月 建設着手

## 新庁舎建設の基本方針

- 1 市民が利用しやすく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——を目標に

地中熱利用 雨水利用 太陽光利用 3日間自立維持非常用発電を設備

## 新庁舎 規模 設定条件

職員数394人 議員数 26人を想定し

庁舎床面積を算定する方法—①総務省起債対象事業費算定基準

②現状の床面積、

③国土交通省新営一般庁舎面積算定基準をもとに

# 五所川原市・弘前市・大館市 視察報告書

議席番号 (16番) 大貫雄二

庁舎の延べ床面積を約10,600㎡ 3階建て SR構造と決定  
建設費用

本体工事費 5.800百万円

財 源

合併特例債利用 (95%対象 70%補助)

## 新庁舎建設 候補地検討 状況

西北中央病院・看護学院跡地 と 五所川原地区消防事務組合の2点を比較し検討結果、五所川原市まちづくりは、

- ・ 中心市街地活性化事業(立佞武多の館建設事業、大町二丁目地区土地区画整理事業)を主軸としている。
- ・ 市役所はその核となる施設の一つであり、中心市街地区域外への移転は、本市のまちづくりに多大な影響を与える可能性がある。
- ・ 西北中央病院の既存建物の解体費が合併特例債の対象となり、財源的に有利。  
——などのまちづくり観点と経済性から、西北中央病院・看護学院跡地への建設予定地の決定を致しました。

## 評 価：

1階受付は一番身近な 市民・税務・福祉課を集めてワンストップ方式を図り カウンターには個別間仕切りでプライバシーを確保するなど進んでいます。

災害対策では3日の電気の確保やトイレ水として雨水300tピットを地下に備え 電気・機械室等を3階に上げ災害対策室は2階へとより防災化を進めております。

## 2、弘前市視察報告——空き家・空き地利活用事業について

弘前市 対応・説明者

弘前市 市議会議員 小山内 司 副議長

議会事務局 菊池浩行 次長補佐

議会事務局 福田育子 主査

建設部 建築指導課 三上 透 主幹

建設部 建築指導課 小山内健一 統括主査

さんの出迎えをいただきました。

弘前市—— 空き家・空き地の取り組み概要

# 五所川原市・弘前市・大館市 視察報告書

議席番号 (16番) 大貫雄二

弘前市の空き家率は平成20年には16.4%で全国平均13.1%を上回っていた  
平成25年 町内会アンケートで管理不全家屋は924戸 その内危険状態が300戸  
あるとの調査結果があった。

このような現状から

これから 空き家等の増加は、防災、防犯 生活環境の保全の観点から多くの社会的問題を生じさせる。 それにより都市の魅力を低下させていく。これからは自ら行政が空き家等の活用、適正管理等に関し必要な事項を定め、空き家等に関する対策を推進し、市民の生活環境の確保、地域コミュニティの活性化や活力あるまちづくりを推進する必要があるとして

「弘前市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」(全26条)を平成26年12月施行しました。

条例内容は

市は、空き家等の発生の防止 又 解消に取り組む基本方針を決め、施策を実施するとして 大きく4つ柱

○空き家等の発生の予防

○空き家の活用

○空き家等の適正管理するため

(助言又は指導)

(勸告)

(措置命令)

(代執行)

(緊急安全措置)

○跡地の活用(空き家等の跡地の活用)——を目標とする としています。

関連制度創設について

「弘前市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」を効率よく運用するため市は 市内の不動産会社・金融機関・建築会社と「弘前市空き家・空き地の利活用に関するパートナーシップ」の協定書を交わし 利活用を促進する取組に向け、会員相互において情報の交換・共有等を行うとともに、空き家等の流動化及び移住・定住の促進を図っております。

まず 「弘前市空き家・空き地バンク制度」を始めました。これは宅建業者・金融機関・市による農地・法人以外の物件登録と情報発信であり情報を見た見学希望者の案内も担当社が行います。

移住・定住の促進を図るため、空き家・空き地の購入、賃借、空き家の解体、動産の処分に対しての「弘前市空き家・空き地利活用事業費補助金制度」も開始し、登録された物件への補助を決め、空き家・空き地のスピードある流動化を進めると

# 五所川原市・弘前市・大館市 視察報告書

議席番号 (16番) 大貫雄二

しております。

## 制度利用状況

平成28年度調査によると市内空き家は1412件あり1167件は利活用可能245件は利活用不可とされております。

平成29年まで空き家・空き地バンク登録は145件の登録がされており市内空き家1412件の10%になっている。

平成28年度の利活用事業費補助金制度は30件11百万円の利用状況であります市内金融機関も空き家・空き地利活用事業費補助金又は子育て世帯移住促進事業費補助金受給者が「フラット35」を利用する場合5年間の0.25%優遇金利の住宅ローンの取り組みの協力がある。「フラット35」子育て支援型・地域活性型は住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付等の財政的支援とあわせて、「フラット35」の借入金利を引き下げる制度であり、住宅金融支援機構・地方公共団体の双方に予算金額がある。地域活性型はUIJターン移住やコンパクトシティへの対象となっております。

## 評価

市内の不動産会社・金融機関・建築会社と「弘前市空き家・空き地の利活用に関するパートナーシップ」の協定の取り組みは先進的であります。地域の連携は最も大切であります。互いに持っている情報を生かし活性できます。条例化をすることで1つのルールができますが新たな経済活動につなげることは大切であり新しい制度を造ることでより活性化します。

住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付等の財政的支援とあわせて、「フラット3」の借入金利を引き下げる制度は現在栃木県は6市が取り組んでおり矢板市はまだであります。定住促進にはあらゆる取組が必要であります。

## 3、大館市視察報告——空き公共施設の有効活用について

大館市 対応・説明者

大館市 議会事務局 萬田清一 局長

議会事務局 伊藤雅孝 議事調査係

総務部管財課 松江進 課長

総務部管財課 乳井康和 課長補佐

# 五所川原市・弘前市・大館市 視察報告書

議席番号 (16番) 大貫雄二

さんの出迎えをいただきました。

## 大館市 空き公共施設の有効活用 概要について

大館市は比内町・田代町と合併(平成17年)人口84000人が平成29年には74000人に急減しました。幼稚園2園が0園 23小学校が17校、10中学校が8校に再編されたため 空き公共施設が急激に増加しました。

そのため 空き公共施設等(現在使用されていない学校、保育所等)を有効に利活用していただき、地域の活性化及び雇用の機会の拡大を図ることを目的として「空き公共施設等利活用促進条例」を平成25年1月1日から施行しました。

### 条例内容

#### (定義)として

空き公共施設等とは 市が公用又は公共用に供することを目的に設置した施設及び 当該施設が存する土地で、その用途を廃止したものをいう。

利用事業として 空き公共施設等を利用して行う事業 を掲げ

#### (指定事業者の指定)として

市長は、法人又は団体による利用事業が新たに常用の従業員を雇用するものであるときは、当該利用事業を行う事業者を指定事業者として指定する

#### (奨励措置)として

市長は、指定事業者に対し、次に掲げる奨励措置を講ずることができる。

- ・指定事業者が利用する空き公共施設等(「利用施設」という。)の減額譲渡  
利用施設の無償貸付又は減額貸付
- ・増築及び改修助成金の交付
- ・事業開始時支援金の交付
- ・固定資産税の課税免除

などの奨励措置を決定し その内容は各項で

(増築及び改修助成金)

(事業開始時支援金)

(固定資産税の課税免除) として決めております

また

(第三者への譲渡等の禁止)

(奨励措置の承継)

(指定事業者の指定の取消し等)

などの規制事項を内容とした 全14条の条例であります

# 五所川原市・弘前市・大館市 視察報告書

議席番号 (16番) 大貫雄二

## 条例制定での市の対応

地域との協議———地元での施設利用変更の説明・同意

施設の点検———土地境界 建築物危険性確認 利用内容のチェック

目的外使用（財産処分）の許可申請・見通し———国への許可・補助金返還

所管変更———施設管理担当・条例変更

に取り組みました。

## 施設公募は管財課が担当し

○審査会議

○公募

○申請者審査

○契約締結———条件（現況で貸付・3年契約）の手続きを取っております。

## 現在の成果

旧葛原保育所は、地場の食品加工企業（地鶏の加工業者）が増改築して新社屋とし障がい者授産施設だった旧白沢通園センターと旧三岳小学校は、同一の事業者による山芋の皮むき作業所が進出しました これら計3件の転用で、常用の従業員5人、非正規従業員60人を雇用するなど、地域の雇用・所得の増大を通じて地域の活性化が図られています

旧雪沢小学校は農業用無人航空機（UAV）の製造販売と航空機操作教習所とし現在操業が急がれております

## 現状と課題

国・県への財産処分の許可申請が大きな課題

申請審査・承認までが長くかかるのと補助金返還手続きでは交付省庁間で手続きが違う

事業者の事業継続性審査

借受事業者においては中にはベンチャー企業的なものがあり社歴が少なく財務判断が難しい

## 評価

国庫補助事業などの補助対象財産の財産処分に当たっては、様々な制約があったが、「補助金等適正化法第22条の規定に基づく各省各庁の長の承認について」（平成20年4月10日）により、10年を経過した補助対象財産については、補助目的を達成した

## 五所川原市・弘前市・大館市 視察報告書

議席番号 (16番) 大貫雄二

ものとみなし、報告などにより国の承認とみなすとともに、その際、用途・譲渡先を問わず、また、国庫納付を求めないことなどの取扱いが定められた。この結果、空き公共施設の利活用が柔軟にできるようになりましたが課題は省庁間での手続き判断に大きな違いが今もある。10年経過後では無償・有償の貸付・譲渡場合において無償でも残存交付金返還が求められるケースがある。また大臣への申請は報告と承認とで分かれている。

手続き時間では目的外使用申請で文科省は3カ月以上かかりそれから市は各手続きや法務登記変更などで5カ月位はかかり借受事業者への早急な便宜対応が必要であります。

大館市は早くに独自の条例を制定し、民間事業者支援制度と一体となって空き公共施設有効利活用に取り組んでおります。空いた公共施設を期間を置かず利活用することは財政負担の軽減につながり、さらに地域の活性化につなげる努力は評価したい。矢板市公共施設再配置計画も早い取組・決定・実施が望まれる。矢板市公共施設再配置計画で新たな行政体系構築を急がなければならない。