平成３０年度市民建設委員会行政視察報告書

１．視　察　日　程　　平成３０年１１月６日（火）～１１月８日（木）

２．視察先及び項目　　岐阜県各務原市

・ＤＩＹ型空き家リノベーション事業について

愛知県春日井市

・移動販売事業について

愛知県長久手市

・長久手田園バレー事業について

３．視 察 参 加 者　　委 員 長　　東　原　　章

委　　員　　脇　　芳　美

委　　員　　大　藤　匡　文

委　　員　　野　角　満　昭

委　　員　　大　前　寛　乗

同　　行　　宮　本　智　裕（建設経済部長）

随　　行　　神　内　秀　孝（議会事務局）

Ⅰ．岐阜県各務原市

＜人口：148,255 人，面積：87.81 ㎢＞

期日：平成３０年１１月６日（火）１３時半～

視察項目：ＤＩＹ型空き家リノベーション事業について

【各務原市の概要】

各務原市は岐阜県の南部，濃尾平野の北部に位置し，古くは江戸時代の五街道のひとつである中山道の宿場町として栄えた。近年は，岐阜市や名古屋市のベッドタウンとして栄えている。

また，同市に位置する航空自衛隊岐阜基地は，1917 年に各務原陸軍飛行場として開設されて以来，現存する飛行場としては国内最古の歴史を誇る。航空自衛隊に配備される新型機や航空機に関連する装備の試験等を行う飛行開発実験団を擁していることから，日本一早く最新鋭機が飛行しているところを見られる。毎年秋頃に開催される航空祭では異機種混成編隊と呼ばれる全国の航空祭でも珍しいフライト形態を眺めることができる。

【視察目的】

現在，人口の減少・少子高齢化問題等により，人が住むことなく，維持管理されることもないまま放置されている空き家が全国的に増加傾向にある。そのような空き家の老朽化により，衛生面等で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす危険性が生じており，地域住民の生命・身体・財産の保護，生活環境の保全，空家等の活用のため対応が必要とされ，平成 27 年２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。

このような状況下で，本市においても平成 29 年度に「坂出市空家等対策の推進に関する条例」を制定し，空家等除却支援事業など各種施策を展開しているが，市内には放置された空き家が多く残っている。

各務原市では，「空き家を手放す気はないけれど，活用したい」という所有者と「住宅を購入する気はないけれど，ＤＩＹをして自分らしい暮らしをしたい」という借主のマッチングや契約までの流れを各務原市，民間企業，大学，金融機関が四位一体となってサポートする「借主負担ＤＩＹ型空き家リノベーション事業」を行っている。

空き家を「除却」するのではなく「利活用」する観点から，本市も大いに参考にすべきと判断し，視察することとした。

【説明者】　各務原市都市建設部建築指導課　マキタ課長
〃　ハヤシ住宅係長
〃　イイジマ氏

【視察内容】

１．空き家の現状

平成 25 年度住宅･土地統計調査により，全国の空き家数は約 820 万戸，率にして 13.5％となった。各務原市の空き家数は 7,980 戸（13.0％）で，そのうち活用されていない空き家数は 2,540 戸（4.1％）という結果が出た。

平成 27 年度には空き家実態調査を空き家率が高いと見込まれる市内６地区で実施した。空き家アンケートでは今後の空き家の活用について，「他に売却したい」（44.6％）「賃貸と

して運用したい」（14.5%）となり，約６割の人が空き家を利活用したいと考えていることが分かった。また，空き家の建築時期については旧耐震基準である昭和 55 年以前の空き家が７割を超えており，市場での流通が見込めないため効果的な施策が必要と考えた。

２．空き家対策事業

各務原市の空き家対策事業は大きく３つに分類される。

Ⅰ　特定空き家に対する対策

平成 30 年４月に各務原市特定空家等審議会を設置し，運営に向け準備中。

Ⅱ　空き家の流通促進

①移住定住総合窓口

イオン各務原内に移住定住総合窓口を開設し，休日でも移住定住の相談を受けている。

②<u>空き家リノベーション事業</u>

借主負担ＤＩＹ型契約により空き家を賃貸借

Ⅲ　空き家の適正管理

①　空き家見守りサービス

シルバー人材センター，グリーンパーク推進協会と管理協定を締結し，シルバー人材センターには空き家の見守りをグリーンパーク推進協会には空き家の庭木剪定を支援してもらっている。なお, これらはふるさと納税の返礼品としても取り扱われている。

②空き家自治会連携

自治会から空き家の情報提供を受けている。

③出前講座

我が家を空き家にしないための賢い知恵を講義している。

３．ＤＩＹ型空き家リノベーション事業概要

平成 27 年度職員提案制度「あさけんクエスト」により, 若手職員が提案した事業であり, 最終決戦を制し採用された。

平成 28 年度には国からの補助金で業務委託し，モデル事業を行うことで事業スキームの確認を行った。

平成 29 年度からゼロ予算にて本格的に事業の運用開始。

Ⅰ．借主負担ＤＩＹ型賃貸借契約とは

貸主が修繕義務を負わない代わりに安く空き家を貸し出し，借主が自費で修繕を行い，退去時の原状回復義務がない契約

〇貸主のメリット

・現状のまま貸すことができ，修繕などの手間や費用が不要

・借主が自費で好みにリノベーションできるので，長期間の入居が見込まれる

〇貸主のメリット

・持ち家のように自分好みにリノベーションできる

・自費で修繕や模様替えを行うので安く借りられる

・退去時に原状回復義務がない

Ⅱ　事業スキーム

「産官学金」と連携・協力し，積極的に事業展開を図った。

【産】設計事務所　　市から紹介された物件について，借主と相談しながら賃貸借契約までの流れを支援する。

【官】各務原市　　空き家の所有者に制度の説明をし，空き家を提供してもらうことで借主とのマッチングを行う。また，県内唯一の建築学科がある岐阜女子大学に物件情報を提供し，リノベーション案を考えてもらう。

【学】岐阜女子大学　市からの物件情報をもとに空き家リノベーションデザイン案を授業の中で作成し，発表会を行う。

【金】金融機関　　市内に支店のある９つの金融機関と連携し，借主がリノベーションする際の改装資金に対し，無担保で融資してくれる。

４．今後の課題

Ⅰ．空き家の掘り起こし

ＤＩＹ型空き家リノベーション事業は平成 28 年度に３件，平成 29 年度に７件，平成 30 年度に５件の契約実績がある。しかし，当該事業に適した空き家が減少していることから新規で掘り起こす必要がある。

Ⅱ．ＤＩＹにそぐわない方の申込

ＤＩＹせずに原状のまま安く物件を借りられればいいという人の問い合わせが増えているため，きちんと趣旨説明をし，周知する必要がある。

Ⅲ．ＤＩＹをする必要のない物件の流通方法

当該事業が空き家問題の抜本的な解決策になるとは考えておらず，移住を考えている人が各務原市へ興味を持つきっかけになればいいと思っている。そのため，広報課移住定住プログラムと連携し，ＤＩＹをする必要がない空き家の流通方法を見出す必要がある。

【主な質疑】

（質）各務原市・民間企業・大学・金融機関で四位一体となってサポートを行っているとのことだが，金融機関との関係で，融資や金利はどのようになっているのか。

（答）中央銀行と協定を結んでおり，銀行によってそれぞれ違うが，無担保融資で貸しているところもある。市役所が本事業の参加者だという証明を１枚つけている。

（質）大学生がリノベーション案を出しているとなっているが，岐阜女子大学に専門的な建築科があるのか。

（答）岐阜女子大学には，住居系の建築学科ある。授業のカリキュラムにリノベーションのモデル提案があり，授業の単位になっている。

（質）所有者と借主の契約書のひな形は市で作っているのか。

（答）元々国道交通省のひな形があり，状況によっては助言もするが，あくまでも所有者と借主，市に協力して頂いている不動産が入って，重要事項の説明や協議をしてお互いの契約書を作成しており，契約に対して行政は原則口出しをしないことになっている。

【視察を終えての感想】

借主負担ＤＩＹ型賃貸借契約は，貸主と借主が互いにメリットがあり，今後も政策として注目されると思う。お話の中に，各務原市の不動産の平均家賃は，約８万円から１０万

円とあったが，この事業は，基本的に所有者がそのまま現状で貸す代わりに，借主が自分で手を加えて改装できる。それを前提で基本的に５年ぐらいは借りてくださいとお願いしており，家賃も半分ぐらいだそうだが，一方ではＤＩＹにそぐわない方の申し込みがあり，今後の課題として，ＤＩＹをする必要のない物件の流通方法や移住定住を取り組む窓口との連携も必要になると思う。今後も更なる事業展開が期待できると感じる，大変有意義な視察であった。

Ⅱ．愛知県春日井市

＜人口：312,007 人，面積：92.78 ㎢＞

期日：平成３０年１１月７日（水）10 時～

視察項目：移動販売事業について

【春日井市の概要】

春日井市は，庄内川に沿って発達し，石器その他の出土品により先史時代から人々が居住していたと思われる。近世に入り，大池や落合池の築造，新木津用水，高貝用水の開さくなどの治水事業が行われ，新田開発が進んだ。

市制の施行は，昭和 18 年６月１日。終戦により，農業の奨励や工場の誘致などに努力し，昭和 25 年，王子製紙春日井工場の誘致を機に，内陸工業都市として歩み始めた。

昭和 33 年１月１日には高蔵寺町と坂下町を合併し，人口７万人余の都市となり，昭和 30 年代後半に入り，土地区画整理事業の推進，高蔵寺ニュータウンの建設が始まり，住宅都市としての性格が強まってきた。このため良好な居住環境の形成に重点をおいたまちづくりを進め，現在では人口 31 万人を擁する中部圏の中堅都市として発展した。現在は，良好な都市環境と豊かな自然環境が調和したライフタウンとして着実な前進を続けている。

【視察目的】

本格的な人口減少，少子高齢化社会の到来を受け，本市も例に漏れることなく全国平均を上回るスピードで高齢化が進んでいる。それに伴い，高齢ドライバーが加害者となってしまう痛ましい交通事故が後を絶たず，それを危惧した家族に促され，高齢者の運転免許証自主返納の機運は高まりつつある。

本市においても免許証返納者の移動手段をカバーするため，公共交通機関の充実を図ってはいるが，「自宅から停留所までが遠く，買い物をした後，重たい荷物を持って帰るのは難しい」という声をも少なくない。

このような中，春日井市では買い物支援地域に対し，一般社団法人やスーパーと提携して，移動販売事業を行っている。

本市においても，王越地区や府中地区など市街地への買い物がますます不自由になり，買い物難民が急増しかねないことから，早急な手立てが必要と感じ，視察することとした。

【説明者】　産業部経済振興課　　ナカイ氏

〃　　イシハラ氏

【視察内容】

１．事業の目的

自動車やバス等の交通手段を利用できないことや身体的な理由等により，日常の買い物に不便を感じている方々に対して，ビジネス手法を用いた移動販売事業を実施し，買い物機会を提供するとともに，市内特産品及び銘品の販売を促進すること。

２．事業概要

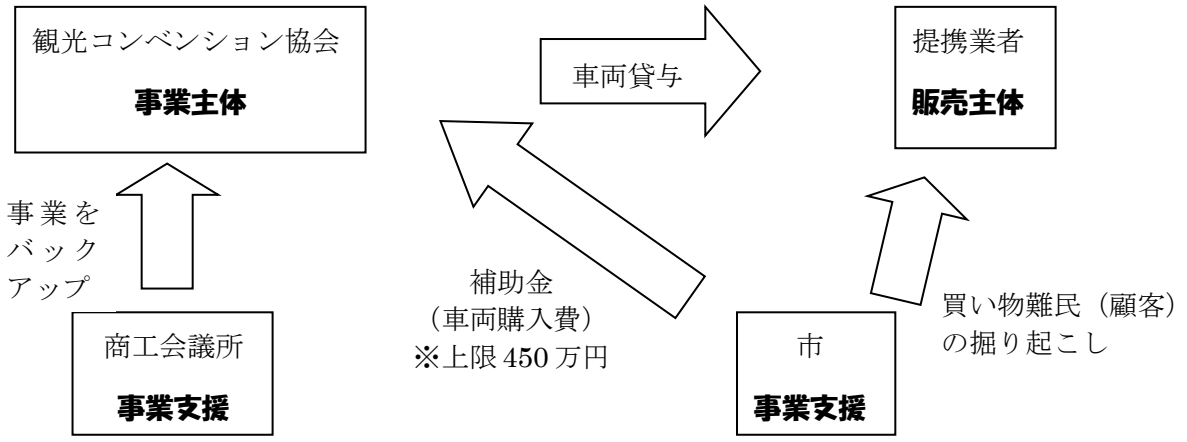
春日井市観光コンベンション協会は，市内に本社のあるスーパーマーケット等と業務提携し，主に市内の買い物に困っている方が多い地区等へ市の補助による移動販売車を使って，宅配を主とした移動販売事業を展開している。

３．事業実施期間

平成 27 年４月：市内４地区

平成 29 年９月：２地区を追加

４．市の役割



市は，移動販売車の購入費に対する補助（上限 450 万円）と市場調査や顧客の掘り起こし等の支援を実施。

実施地区の選定については，市内高齢化率の高い地域を絞り込み，アンケート調査・ヒアリング調査を実施し，特に不便を感じている市民が多かった４地区から開始した。

５．販売拠点の設置とルート

・事業実施地域の住民を対象にアンケート調査を行い，具体的な顧客・お困り度を把握

・アンケート結果を地図上にプロットし，販売拠点の設置先とルートを検討

・特に困っている方は訪問し，駐車場の有無を確認することで，自宅あるいは最寄に販売拠点を設置

※主に公園を拠点とすることが多いが，どうしても拠点とする場所が見つからない場合は警察と調整し，道端で販売しているところもある。

６．周知方法

住民との意見交換会を開催したりチラシを配布したりするなどして周知。また，事前に移動販売の見学会も開催。

７．事業実績

○市内４地区の平成２９年度の一日当たり人数と金額

桃花園（東山町）４５人　　約７４，７００円

牛山町　　４４人　　約６９，０００円

藤山台　　６０人　約１１１，７００円

石尾台・高森台　４９人　　約７７，７００円

（※当初売上目標金額　　７５，０００円）

○一人当たりの販売金額

開始当初　　８９０円～１，０８３円

平成 29 年　１，５８８円～１，８６７円（事業開始当初の約１．７５倍）

８．利用者の声

・買い物に出かけるための移動手段がないので便利に利用している。

・地域の交流の場にもなっており，買い物を楽しみにしている。

・現在は車に乗れても，５年，10 年後にこのような買い物機会がないと困る。

・事業者が撤退しないように，地域住民自ら利用率を上げるように協力していかなければならない。

９．今後の課題と当面の取り組み

（課題）

○ビジネスベースに乗せる

売上の増加（特に石尾台地区）とコストの縮小

○地域の人々が利用しやすい販売拠点と販売ルートの見直し

（取り組み）

○地域住民との意見交換を行い，協力を得ながらよりきめ細かい販売拠点の設置とルート変更，エリアの拡大，利用者の増加を図る。

○販売先に市内福祉施設を追加

【主な質疑】

（質）移動販売車購入費の補助以外で行政が行っていることは。

（答）人的なサポートとして市場調査や顧客の掘り起こし等を支援している。また，道路占用許可，公園使用許可等の申請を行っている。

（質）販売業者が赤字になった時に補填はしているのか。

（答）赤字補填はしていない。なお，タイムサービス等もなく，店頭価格で販売している。屋外での販売ということもあり，売り上げは天候によって大きく影響を受ける。

（質）販売業者は儲かっているのか。

（答）きちんと検証はしていないが，あまり儲かっていないと思う。しかし，企業としては儲けるためにというより，社会貢献としての意味合いが強いのではないか。

【視察を終えての感想】

春日井市は本市と面積的には同じぐらいではあるが，人口は約６倍近くの差がある。４地区の団地を見ても，坂出市でいう江尻ニュータウンの規模はあり，買い物に困っている王越地区，府中地区，島嶼部のように家が点在していないので，スーパーとしても効率よく巡回できている。

移動販売車の拠点場所の設定と天候によって，売り上げに大きく影響を受けるのであれば，本市では参入企業があるのか不安である。公共交通の強化の方が現実的とも考えられるが，補助が車両の購入だけというのは，市としてもありがたい。

どちらかを選択しないと買い物難民は，今後ますます増えていくことになる。そうなる前に様々な可能性を視野に入れ，買い物難民救済の事業展開をしていく必要があると考えさせられる視察であった。

Ⅲ．愛知県長久手市

＜人口：58,512 人，面積：21.55 ㎢＞

期日：平成３０年１１月８日（木）１０時～

視察項目：長久手田園バレー事業について

【長久手市の概要】

長久手市は，名古屋市東側に位置している。

市の中央部を東部丘陵線（リニモ）が走っており，西は地下鉄藤が丘駅，東は愛知環状鉄道八草駅と乗り換えもできる。車でのアクセスも東名高速道路名古屋 IC や，名古屋瀬戸道路長久手 IC が近く，交通の便に恵まれている。

天正 12 年に徳川・豊臣両氏があいまみえた激戦の地（小牧・長久手の戦い）として名を知られた長久手市は，平成 24 年１月に市制を施行して現在の長久手市となった。

名古屋に隣接した市西部は住宅地・商業施設などが多く都市化が進んでいる。また，市東部は今なお自然を多く残しており，市街化された都市と自然豊かな田園の両面を併せ持っている。

【視察目的】

本委員会では，昨年度に農業従事者との意見交換会を実施し，農家が直面している様々な課題について学習した。その中で後継者不足についても意見が出された。大規模農家は外国人労働者の起用などで工面しているが，小規模な農家はそれも難しいというのが現状である。進学で県外に出た若者は，そのまま県外で就職するか，地元に帰ってきても企業に就職する者がほとんどであり，農業関係の職に就くのはほんの一部である。

長久手市では，「農のあるくらし・農のあるまち」をコンセプトに長久手田園バレー構想を立ち上げ，名古屋市や豊田市のベッドタウンとしての機能を有した都市部と農地が広がった農村部の調和のとれたまちづくりを目指している。なかでも若い人や子供を対象とした事業は，若いうちから農業を身近に感じてもらうことで，農業への関心を持ってもらい，将来，長久手市の農業を支えてくれる人を養成している。また，都市部に居住し，普段は市外の企業に努めているが，退職後や趣味として農業をしてみたいという人向けの事業も展開している。

これらの事業は，後継者不足問題の解消に一石を投じるものになると考え，視察することとした。

【対応者】　建設部みどりの推進課　イソムラ課長
〃　スズキ係長
〃　ニワ主事

【視察内容】

１．事業開始の経緯

長久手市は西側の都市部と東側の農村部という対照的な二つの地域が存在する。西側の市街化区域と東側の市街化調整区域では，面積比が１：２であるものの，人口比は５：１と市街化区域に人口が集中している。（年々人口が増加傾向にある）

平成１３年に市民を対象としたアンケート調査を行った。その中で，７割以上の市民が「田園風景を保存したい」「地域のふれあい，交流を大切にしたい」と答えた。また，

市街化調整区域の住民より市街化区域の住民の方がそういいたことを強く感じていた。そのため農村部と都市部が共存し合う，農都共生社会を目指すこととした。

２．事業内容

（１）田園バレー構想

平成１１年度に第４次長久手町総合計画の主要プロジェクトとして田園バレー構想を位置づけた。「農のあるくらし　農のあるまち」を目指した田園バレー構想には，①自然に恵まれた共生の場②ふれあい・交流・体験の場③環境保全実践の場④新鮮な農産物の生産の場という４つの基本方向が定められている。

平成１３年には田園バレー構想を推進するため，市民約 100 人で構成された田園バレー会議が創設された。テーマごとに作業部会を設置し，地元住民と一緒に計画段階から事業実施に取り組んできた。

（２）長久手の農業の特徴

①自給的な兼業農家が多く，専業農家がいない。（当時の認定農業者数は６人程度）

②田畑が小さいため，集約化や大規模化が困難

③農地の資産的保有・開発への期待⇒長期契約，ハウスなどの施設建設が困難

⇩

名古屋という大消費地に近く，身近に農村環境の残る長久手市の特徴を活かし，地産地消を推進し，安心安全な高付加価値の農産物を生産するという長久手ブランドを作るため，産地直売所を中心とした農業振興の計画を策定した。

↙

（３）田園バレー基本計画

平成 14 年に策定し，①農業の活性化②農環境の保全③「農」を通じた住民の交流を目的としている。

主要な施策としては，ふれあい農園“たがやっせ”（市民農園），長久手農学校，農業の新規参入，平成こども塾，田園バレー交流施設“あぐりん村”（産地直売所）等がある。

Ⅰ．あぐりん村

自給的で兼業農家が多いため，生産物は少量多品目であった。そのため，農家からは市場に出しにくく，何を作ればいいか分からないといった声が上がった。これらの理由で自給的な消費が多くなり，耕作意欲の低下を招き，耕作放棄地が増加するという悪循環に陥っていた。

これを解消するため，農作物の生産から販売を通じて，市民の交流を図れる場ということで，平成 19 年４月に農産物直売所“あぐりん村”を開設した。少量でも出荷が可能であり，生産者が直接持ち込み，販売することができるなどの利点がある。また，消費者との距離が近くなることから，ニーズを把握しやすくなり，耕作意欲の向上につながり耕作放棄地の減少にもつながる。名古屋市という大都市近郊だからこそ可能な農業展開。

平成 29 年度の来場者数（レジ通過者数）は約 41 万人。売り上げは約６億円。

Ⅱ．ふれあい農園“たがやっせ”（市民農園）

平成 15 年に開設し，都市部の住民を中心に平日休日を問わず人気がある。市内の農家で構成されるたがやっせサポートクラブにモデル農園の管理や栽培指導等を委託している。

Ⅲ．長久手農学校

平成 16 年に開校し，新たに農業を始めたい人中心に農業の基本的な知識や実践的な作業を学習することができる。実習授業には地元の農家の方が，座学には愛知県農業総合試験場のＯＢを講師として迎えている。

基本的な知識と作業の習得を目指す基礎コースとトラクターの運転や育苗など本格的に農業を始めたい人向けの農力向上コースがあり，平成 29 年度は 41 名の生徒が受講している。

Ⅳ．平成こども塾（こども版田園バレー事業）

小学生以上の児童を対象としており，自然とのふれあい，農業体験などを通じ，こども達の感性や生きる力，世代を超えたコミュニケーション力を育む。丸太の家を拠点として様々なプログラムを展開している。

（４）長久手市をとりまく変化

〇新たな住宅開発，大型商業施設の進出（ＡＥＯＮ，ＩＫＥＡ）

〇新しい若い世代の住民の増加

〇農地の減少

〇残された農村風景，自然環境への意識変化

田園バレー基本計画の改訂が必要！

（５）田園バレー基本計画の改訂

①楽しく元気な農「業」の発展②農地や田園風景の保全・創造・活用③農を通じた安全な「食」生活の実現④くらしに身近な場面で親しめる農の展開⑤農に関する「緑」づくりという，新たに５つの基本目標を設定し，従来の農業から長久手らしい「農」を目指す。

（６）今後課題・展望

〇大型商業施設の参入により“あぐりん村”の経常収入が減少傾向になっている。

〇一方で農家が持ち込んだ生産物の陳列スペースが手狭になってきた。

あぐりん村を改修し，今までよりも住民がふれあえる憩いの場として再整備予定

【主な質疑応答】

（質）坂出市では産直に生産物を持ち込む場合，5,000円を支払って陳列してもらうようになるが，あぐりん村に出荷する場合も費用が発生するのか。

（答）あぐりん村に出荷を希望する農家は，市ござらっせの会に入会していただくことになる。その際に，一定の金額を負担してもらっている。

（質）あぐりん村は第３セクターが運営しているということだが，独立採算でやっていけているのか。また，農学校などの運営主体は。

（答）あぐりん村は年間約６億円の売上があるので，独立採算でも十分やれている。

農学校やふれあい農園は，サポート隊等に委託しているが，運営は市で行っている。

【視察を終えての感想】

長久手市では，兼業農家が多く，耕作面積も小さいといった従来の農業における課題を逆手に取った施策を展開することで，農のあるくらしを実現させていた。なかでも市民ふれあい農園や農学校は，地元の農家の方が講師として指導してくれるので，農業の普及だけでなく，地域コミュニティの活性化にも寄与することが大きいと思われる。

本市と比べ農業形態には大きく違いがあるものの，耕作意欲の増加や耕作放棄地の解消という点においては参考にすべき点が多々あったように思う。農業も時代に即した変化が求められていることを痛感させられる視察であった。