

## 政務活動費活動報告（視察）

### （１）出席者（会派名・個人名）

【公政会】野村博雄、安澤勝、伊藤容子、黒澤茂樹

### （２）実施日：令和５年１１月６日～１１月８日

#### 【１．調査の目的】

##### 本市における現状・課題

- < 1 > 本市の空き家動向は令和３年度調査では前回調査時（平成２８年度）と比べ横ばいの状況であるが、住居に適さない危険空き家の増加率が高くなっており、地域の高齢化率に比例し空き家率も増加している中、市として空き家バンクを設立し、空き家の利活用や流通に取り組んでいるが十分な成果が出ているとは言えない状況である。
- < 2 > 稲枝駅西側地区に高等専門学校を誘致しようとしたが他市に決定。現在吉田学園の専門職大学の開設に向け調査中だが、本市には滋賀大学、滋賀県立大学、聖泉大学、ミシガン州立大学連合日本センターと４つの大学が存在するが、卒業後は本市に留まる人材が少なく、併せて本市から他府県の大学に進学した後、本市に戻ってくる人材が少ない現状である。
- < 3 > 本市において現図書館の老朽化、蔵書の開架スペースや来館者の利用スペースの狭隘さが指摘される中、中央図書館整備計画が頓挫している状況にある。

#### 【２．調査地選定理由】

- < 1 > （１）調査項目：空き家の有効活用や適正管理、NPO法人つるおかランドバンク等について  
（２）選定地：山形県鶴岡市
- < 2 > （１）調査項目：慶應義塾大学先端生命科学研究所を核とする三者連携プロジェクトと鶴岡サイエンスパークの取組について  
（２）選定地：山形県 鶴岡サイエンスパーク
- < 3 > （１）調査項目：中央図書館と子育て支援拠点等を複合した融合施設整備について  
（２）選定地：東京都荒川区 ゆいの森あらかわ

#### 【３．調査結果】

- < 1 > 担当者：鶴岡市建設部都市計画課長・城下のまちづくり推進室長 五十嵐 泰彦 氏  
都市計画課都市計画係専門員 高嶋 伸 氏

##### （１）内 容

平成 17 年 10 月 1 日に鶴岡市、藤島町、羽黒町、櫛引町、朝日村、温海町が市町村合併し、現在の鶴岡市となった。市の面積は 1311.49 km<sup>2</sup>（うち約 割が森林）で東北地方最大の市域を有し、合併時の人口は約 14 万人であった。

しかしながら人口減少、高齢化社会の到来に伴い鶴岡市においても全国の動向と同様に空き家が増加し、所有者の不在・不明や管理者意識の希薄化などから、当該空き家が適切な管理がされず周辺の生活環境にも悪影響を及ぼすようになってきた。

このため、鶴岡市では平成 25 年に「鶴岡市空き家等の管理及び活用に関する条例」施行すると共に、独自に空き家実態調査、空き家所有者へのアンケート調査などを実施されている。また、

これまで以上に、市としての空き家等への対策を明確化し、総合的かつ計画的に実施するため、令和5年3月には第2次「鶴岡市空き家等対策計画」を策定された。

取組の柱として1点目が空き家の有効活用の施策であり、空き家の売却、相続、活用等に関する個別相談会を6月、8月、11月の年3回実施されている。これの開催案内は、固定資産税の納税通知書に同封し周知されている。相談会における相談件数は、初年度の平成26年度は37件であったが、その後は令和4年度まで毎年70件から90件近くあり、合計で656件の相談をされている。なお、相談に対応する専門家は、宅地建物取引業協会、建設業協会、司法書士、行政書士、土地家屋調査士会、解体業、市環境課、市建築課、市都市計画課の職員である。また、上限最高200万（「移住かつ空き家活用」した特別な場合）という住宅リフォーム支援事業補助金制度で空き家の有効活用を図っている。

2点目として空き家の適正管理・不良空き家対策として、日々の空き家等の苦情・相談に対し、現地確認、適正管理や有効活用の助言等が行われている。この相談件数は令和4年度は鶴岡市全体で240件うち鶴岡地域158件と65%以上が鶴岡地域となっており、市が施した応急措置件数は令和4年度36件（うち鶴岡地域28件）適正管理指導等として口頭助言44件、文書助言129件（うち鶴岡地域32件、93件）をされている。大切なことは適正管理等のための啓発による未然防止であり、広報への掲載や啓発チラシの納税通知書への同封など継続的に実施している。また、危険空き家解体に対し補助金を交付する事業（「危険空き家解体等補助金」）を行っているが、市としての基本的な考えは、空き家の一義的な管理責任者は所有者であり、モラルハザード（ほととけば行政になんとかしてもらえる）に繋がらないように、また、個人の資産形成に繋がる補助はしないとしている。さらに、住民自治組織等の地域団体が行う空き家の適正管理作業に要する経費を支援する補助制度（「空き家適正管理補助金」）も実施されている。ただし空き家は個人の所有物であり、この制度は所有者の了解を得ることが要件に入っており、自治組織としては使い勝手が悪い補助金制度で今後改善していきたいとのこと。

3点目としてNPO法人つるおかランドバンクは平成24年度に鶴岡市の宅地建物取引業協会を中心に市の空き家の状況を憂慮した、建設業協会、司法書士会、土地家屋調査士会、行政書士会等により設立された。その問題意識は城下町時代の街割りや狭い道路、行き止まり道路、積雪による車両の通行障害といった車社会に対応していない状況を鑑みてのことであった。同法人が主に扱う物件は、空き家のうち民間で活用しにくい危険家屋が中心のランドバンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）となっている。また同NPO法人は、ランドバンクファンドによる助成事業、空き家委託管理事業、空き家コンバージョン事業（空き家をリフォームして再利用する事業）、空き家バンク事業を展開している。ランドバンク事業により無接道地の解決や狭小道路の解消が行われ街の住みやすさの向上につながっている。また、空き家バンク事業では売却や賃貸、解体へ繋がりが問題解決になっている。空き家委託管理事業で年間30件程度管理サポートしている。

## （2）考 察

少子高齢化の到来と共に、全国多くの地方都市において空き家等の問題は喫緊の課題となっている。

空き家等の増加に対しては、行政だけで解決するのではなく、市民や民間事業者等も巻き込んで解決の方法を見つけなければならない。鶴岡市ではまず宅地建物取引業協会がこのことに気づ

き、関係する団体等を巻き込み空き家等の有効活用や適正管理に努められている。空き家の実態調査においても、町内会や自治会に依頼する第1次調査、民間事業者に委託し行う第2次調査、空き家所有者等への意向調査を行う第3次調査という方法を継続的に実施され、空き家棟数の推移や空き家の状態を把握されている。彦根市においても同様の取組がされているが、その結果の周知が十分に関係機関や市民等へフィードバックされているところまで進んでいない。

行政として空き家等の現状を正しく認識することはもちろん、市民に対し再利用、解体し建て替えたり売却するのかが丁寧な助言が必要である。市民にとっても空き家問題は他人事で無く自分自身の身近な生活環境や安全に関わる重大で深刻な問題であることを認識してもらうべく更なるPRが必用である。

鶴岡市では空き家未然防止の目的も含め毎年送付される固定資産税納税通知書への空き家等に関する個別相談会や危険空き家解体等補助金制度、ランドバンク事業などの周知が継続的に取り組まれ、解体や入居、建替による空き家の解消は進んできているが、それを上回る勢いで空き家が発生している現状がある。特に山間部や農村部で空き家の増加率は高く、本市においては、高齢化の進む旧市街地や農村部においてその傾向が強い。近い将来空き家になる可能性の高い高齢者世帯への対策が早急に求められている。

彦根市においても小江戸ひこね町屋情報バンクがあるが、平成24年から平成28年までの成約件数が14件という余りにも少ない件数である。鶴岡市のNPO法人つるおかランドバンクでは空き家バンク事業として平成25年4月から令和5年3月までの間（売却・賃貸希望の）相談件数は約2,000件あった。うち空き家バンクへの登録累計は約600件で、宅建業者に仲介を依頼された物件が約340件で成約220件、解体業者に見積依頼が250件で成約70件という状況を見れば、本市としても鶴岡市の空き家バンク事業を参考に市の空き家バンク事業を構築強化する必要がある。

令和6年4月から相続登記が義務化され、相続によって不動産を取得したと知った日から3年以内に相続申請をしなければならないこととされるが、この点も、不動産の所有者や空き家の相続人に対し十分に周知し適正管理のための助言の場づくりが必用である。

さらに、空き家を解体した後の更地への固定資産税住宅減免制度も今後検討すべき課題である。鶴岡市は今後の検討課題とのことであったが、他の自治体では既に独自に実施されているところもあり、これがインセンティブとなり危険空き家等の解体が進んでいる状況もある。加えて、住宅担当課だけでなく生活環境担当課や課税担当課が横断的にこの空き家の課題に取り組むことがより成果を上げる結果に繋がると考える。

< 2 > 担当者：鶴岡市企画部政策企画課 政策企画専門員 大滝 吉浩 氏  
一般社団法人鶴岡サイエンスパーク 広報 前田 詩穂 氏

#### (1) 内 容

鶴岡市は当時の富塚陽一市長の肝いりで、若年層の人口減少が続く中で、次世代の鶴岡を担う人材と魅力ある産業を育てるための基盤づくりのために、慶応義塾大学富田勝教授の協力のもと、山形県と鶴岡市が核となって四年制大学と研究機関の設置を決定され、2001年4月に慶応義塾大学先端生命科学研究所を誘致・開設され、山形県と鶴岡市が研究教育活動に対し、毎年年間3.5億

円（計7億円）の補助金を支援している。

慶應義塾大学先端生命科学研究所は、2001年4月に鶴岡タウンキャンパスに設置された本格的なバイオ研究所で、21.5haの田園の一角から始まり、慶應先端研の開設以降同施設の研究成果をもとにしたベンチャー企業の誕生や、研究機関等の進出が進み、今では約550人が働く（地元出身者が4割を超えている）研究開発・産業エリアに成長している。慶應義塾大学先端生命科学研究所では、最先端のバイオテクノロジーを用いて生体や微生物の細胞活動を網羅的に計測・分析し、コンピュータで解析・シミュレーションして医療や食品発酵などの分野に応用している。本研究所はこのようにITを駆使した「統合システムバイオロジー」という新しい生命科学のバイオニアとして、世界中から注目されており、例えば、少量の唾液でがんリスクを検査するサリパチェッカーを開発した株式会社サリパテック、人工タンパク質素材プリュードプロテインを開発したSpiber（スパイバー）株式会社、心不全向けの再生医療等製品の研究・開発を行うMETCELA（株式会社メトセラ）などは鶴岡市先端研究産業支援センターを拠点に事業を展開している。事業用地は全て開発目途が立ち、鶴岡市先端研究産業支援センターは満室の状態、貸出施設の使用料金月額が1㎡あたり1,240円、1室あたりの貸室面積は37㎡～155㎡となっている。三者が共同でバイオ分野の研究開発を行う新しい形態の街を形成しており、その街を主に形成しているのは、慶應先端研のバイオベンチャー企業であり、平成15年9月に慶應先端研バイオベンチャー企業第一号、HMT（株）を設立、それらの起業を更に加速し得た要素として、鶴岡市として平成17年4月、市営貸事業場（現：市先端研究産業支援センター）を開設、3室のラボを供用開始して以降、平成29年度までに合計62室のレンタルラボを整備、供用するなど事業活動に力を注いでおられ、慶應先端研から生まれたバイオベンチャー企業は合計で6社にまで拡大し、創設後も慶應先端研との連携によって、着実に事業化を加速させているとのことであった。

鶴岡サイエンスパークがもたらす経済波及効果として、2015年～2017年の3年間の平均約30億円に対して、2023年は1.6倍の48億円に更に2028年には2.1倍の65億円になると推定され、また、2009年度から始まった慶應先端研の人材育成プログラムに研究助手制度があり、最先端プロジェクトの研究助手としてこれまでで延べ133人サイエンスパークに隣接の鶴岡中央高等学校の生徒を任用し、更に特別研究生制度はノーベル賞級の研究を行う科学者が地元鶴岡から誕生するようにと科学を学ぶ高校生を支援する教育プログラムで、延べ204人が受講している。こうした取り組みの成果として、若者が都市部に流出せず、サイエンスパーク内のベンチャー企業で働く人の7割が40歳未満であり、最先端バイオ技術を学ぼうと25歳～39歳で、転入超過になっている。

## （2）考察

本市は滋賀大学、滋賀県立大学、聖泉大学、ミシガン州立大学連合日本センターと4つの大学が存在する学園都市でもあり、新たに稲枝地区に誘致を目指した高等専門学校は他市に決定し誘致に至らず、続いて吉田学園の専門職大学は稲枝地区候補地調査の結果、吉田学園が希望する開設時期には目途が立たないため、苦肉の代替案として、ひこね市文化プラザメッセ棟を提案している状況だが、小手先のつくろい施策ではなく鶴岡市のように若者が集まり、若者が流出しない、そして産業として地元の雇用が図られることにより経済波及効果が期待できる、このような新しい街を創るようなプロジェクトを立ち上げる必要があると思われる。

< 3 > 担当者：荒川区地域文化スポーツ部 部長 谷井 千絵 氏  
ゆいの森課課長 山下 英男 氏  
ゆいの森担当課長心得 秋元 俊紀 氏  
ゆいの森課課長補佐 齋藤 紀行 氏

#### (1) 内 容

荒川区は東京23区の東北部に位置し、人口218,729人、面積10.16 km<sup>2</sup>(令和5年10月1日現在)で、東西に長く、大部分はほとんど起伏がなく平坦で、日暮里繊維街やあらかわ遊園等を有する。

子育てしやすい街に選ばれるなど、子育て環境の充実にも注力され、老朽化した荒川図書館への対応と中央図書館整備の課題解決、また同区出身の小説家吉村昭氏の作品の魅力を広く発信しその精神を次代へ引き継ぎ文化振興へとつなげるための新たなランドマークとして吉村昭文学館の設置検討を進める中で、子育て支援の拠点づくりも複合した「ゆいの森あらかわ」を平成29年3月に開館された。

地上5階・地下1階、敷地面積約4100m<sup>2</sup>、延床面積約10900m<sup>2</sup>で、約60万冊(開架30万冊・閉架30万冊)の蔵書規模を誇り、座席900席以上の施設で、人と人・本と人・地域と人が結びつき、楽しみ・学び・安らげる豊かな森のような施設となるよう名づけられ、単なる複合施設ではなく融合施設として、単館ではなしえない取組を実施していくことを目指しており、赤ちゃんから高齢者まで全ての世代に新たな発見と読書の楽しみを提供する場としての図書館、作家・吉村昭氏を感じ文学に親しみ文化を育む空間としての吉村昭記念文学館、子どもたちの夢や生きる力・子育ての喜びや楽しさを地域ぐるみでくむ荒川の未来創りの拠点こどもひろばの3つの機能を持つこれまでにない新しい融合施設である。

こどもひろばでは、子どもの五感を使った遊びや実体験、異世代・同世代との交流機会の拡大、子どもの活字・理科離れへの対応、子育てしている人の孤立防止をはかるため、親子で遊べる遊びラウンジや乳幼児の一時預かり施設、科学実験やワークショップを通じて子どもたちの夢や生きる力を育む学びラウンジがあり、また本に囲まれたホールとして使用していないときは閲覧席として利用でき区政の発信・地域の発表の場となるゆいの森ホール、柳田邦夫氏が推薦する絵本等を所蔵したえほん館等も館内に整備されている。

イニシャルコストは用地取得費を含め約90億円(用地取得費16億円、設計等3億円、建設工事費63億円、図書資料・備品購入費等8億円)で、国や都からの補助金約8.37億円と区債38.17億円、残りは一般財源を充当した。ランニングコストは令和4年度決算で約6億円(会計年度任用職員(月額)人件費約2億円、中央図書館費約1.4億円、施設管理費約2億円、文学館やこどもひろばの運営費等6千万円)となっている。

地域コミュニティの拠点の為会話が可能で、静寂の空間がいい場合は学習室を利用いただくというように空間が分けられている。またカフェを併設し、貸出前の図書を持ち込めたり飲食可能なスペースがあり長時間滞在できるようになっている。なおカフェは、売り上げから決まった割合を光熱水費の実費負担に加え支払っていただくようになっており、現在では月30万円程を支

払ってもらっているとの事である。

ゆいの森課を一つの課として設け、ゆいの森課長の指揮のもと一体的かつ柔軟な運営を行う事により、施設管理部門や庶務部門を管理・施設係が集約して運営できる等、人件費等の経費の削減にもつながっているとの事であった。

また災害時は防災拠点となるように、免震構造や発電機・蓄電池の設置、隣地のゆいの森芝生ひろばにはマンホールトイレや防火水槽が整備されており、乳幼児や妊産婦の避難所としても活用できるよう整備されている。

## (2) 考 察

彦根市立図書館では70万冊余りの蔵書がありながら開架は14万冊余りとなっているようだが、ゆいの森あらかわでは60万冊程の蔵書の半分が開架されており、また900席以上の座席があって地域コミュニティの拠点という考えから会話していいスペースと静寂の空間である学習室が分けられている、カフェが併設されている、無線LANサービスがある等ゆったりと長時間過ごせるような工夫が色々となされており参考となった。

また中央図書館を整備するにあたり、複合施設とすることにより、様々な補助も受けられ、新たな課を設ける事により、一体的かつ柔軟な運営が行え、施設管理部門や庶務部門を管理・施設係が集約して運営できる等、人件費等の経費の削減にもつながっているとのことで、このような点も大変参考となるものであった。

さらに、子どもの五感を使った遊びや実体験ができるコーナーや、親子で遊べるラウンジや乳幼児の一時預かり施設、科学実験やワークショップを通じて子どもたちの夢や生きる力を育む学びラウンジ等、読書にとどまらず幅広く楽しめる工夫が色々とされており、このような点も大いに参考となった。

本市でもこれから中央図書館の整備が控えており、今回の視察を大いに参考にし活かせるものと考えます。