

建設委員会行政視察報告

日程：平成30年10月29日（月）～平成30年10月31日（水）

視察先：静岡県沼津市、愛知県東海市、愛知県東郷町

参加者：加藤委員長、坪井副委員長、天野委員、山下委員、石原委員、
執行部職員3名、事務局随員1名

●静岡県沼津市（10月29日）

【人口】 197,933人 【面積】 186.96km²

◆調査事項「リノベーションまちづくりの取り組みについて」

1 視察の概要

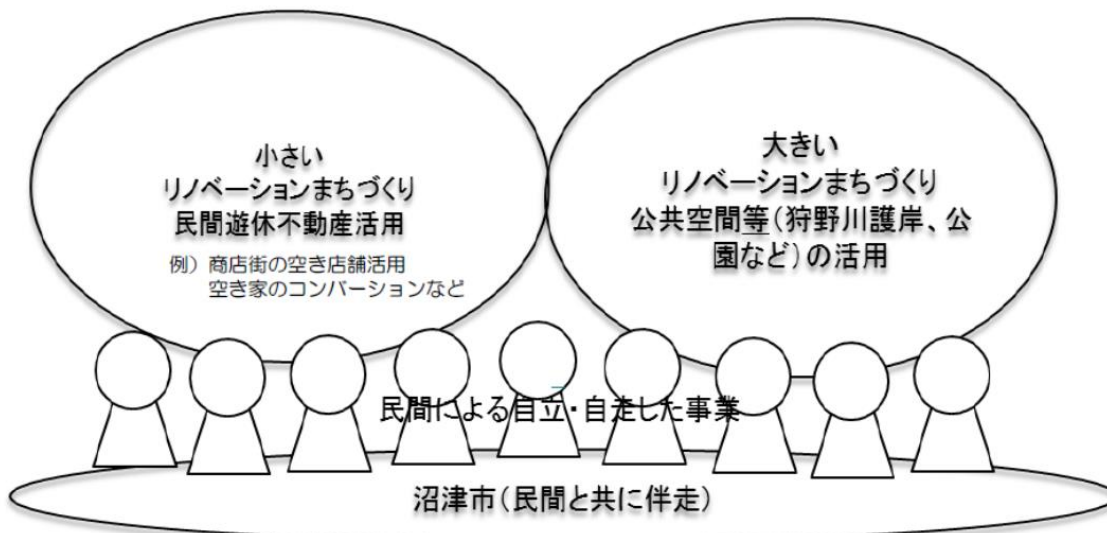
沼津市は、「まちに増える空き家、空店舗、空きビル及び空き地等の遊休不動産をリノベーションの手法を用いて再生し、新しい使い方、新しい空間体験を生み出す」という個別の取り組みを一定エリアに集中的に、面的に展開し、「雇用の創出」「コミュニティの再生」「エリアの価値向上」「地価の向上」などに結び付けている。



2 リノベーションまちづくり

市内で増加する空き家や空きビル、空き地などの民間遊休不動産や利用度の低下した公共施設や公共空間の活用事業を通じ、沼津市の都市経営課題を解決することを目的としている。

U・I・Jターン人材による新たなコンテンツが新たな人材コンテンツを呼び込み、最後には多くの市民にとって楽しいまちに生まれ変わることを目標に、従来の行政主導のまちづくりと異なり、民間主導の収益性と公益性を兼ね備えた事業による「民間主導の公民連携型まちづくり」により進めることとしている。

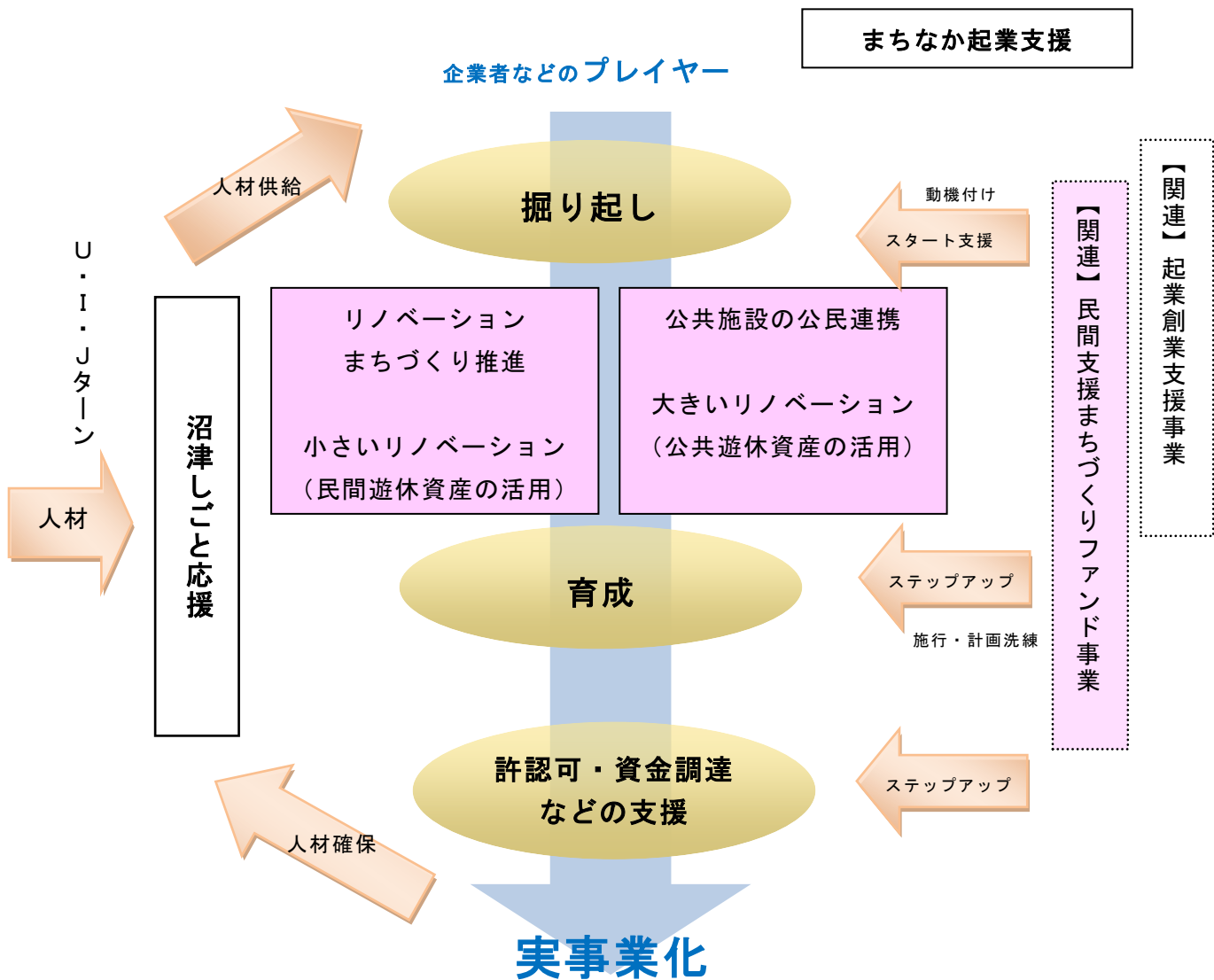


3 推進体制・組織

民間主導によるまちづくりを進め、雇用創出と居住者増加の相互作用による好循環なまちを実現させるため、平成 27 年度からリノベーションまちづくりを中心とした公民連携の事業を推進。

4 取り組み方針

- ・ リノベーションまちづくりの周知
- ・ 関係団体との連絡体制
- ・ 不動産オーナー、プレイヤー等の掘り起し
- ・ 次年度以降の実事業化に向けた取り組み（基礎的調査）
- ・ 事業推進の方向性等を指し示す戦略の検討・策定
- ・ 不動産オーナー、プレイヤー等の更なる掘り起こしと育成及び交流の促進
- ・ 実業家の支援
- ・ 家守（まちのコーディネーター）の育成



5 支援・事例

沼津市リノベーションまちづくり推進連絡会議

関係団体との連絡体制を構築するため「沼津市リノベーションまちづくり推進連絡会議」を創設。

まちづくりシンポジウム

プレイヤーの発掘と理解の浸透を図るため、リノベーションまちづくりのトップランナーを講師にシンポジウムを開催。

まちのトレジャーハンティング@ぬまづ

専門家と市民等がチームを組み、街歩きワークショップ形式で、普段まちの人たちが気づいていない、まちに埋もれた「お宝」を発見し、使い方を考え公開の場で発表を行うイベントを開催。

リノベーションまちづくり戦略会議

リノベーションまちづくりの方向性や重点エリアなどを議論する場として実行力がありパブリックマインドを持つ民間の方々を委員に選び、民間主導・公民連携型による「沼津市リノベーションまちづくり戦略会議」を開催。

まち歩き一空き家見学会

参加者同士でそのアイデアを共有することにより、面白い使い方や新しい発想が生み出されることを目指して、町の歴史に触れながら、いつもは前をただ通り過ぎるだけの町中の空き家を見学。

まちなか相談所の開設

リノベーションまちづくりに関することのほか、まちづくりファンド、企業支援、経営支援、まちの活性化等に関する相談が気軽に行える「まちなか相談制度」をスタート。

まちづくりシンポジウム 不動産オーナー向けセミナー

更なるプレイヤーの発掘と理解の浸透、不動産オーナーの意識改革を促すため、リノベーションまちづくりのトップランナーを講師にシンポジウム・セミナーを開催。

リノベーションスクール@沼津

遊休不動産活用による町の再生手法を、実践を通して学ぶ「まちづくりの短期集中スクール」を開催。

リノベーションによるビジネススタートアップ支援策であり、参加者が空き家となっている不動産を利用した周辺の魅力・価値を高める事業プランを作り、対象の物件オーナーにプレゼンを行う。

「自分らしさが現れた空間を、できる限り安く手に入れる」という需要にリノベーションは柔軟に対応でき、個性的で魅力のあるお店や空間が増え、まちの魅力が形成されていく。

金融機関との連携：マネジメント型まちづくりファンド

MINTOと地域金融機関とが連携してまちづくりファンドを立ち上げ、地域の課題解決に資するリノベーション等の自立型のまちづくり事業を出資・融資により支援

公共施設の公民連携

公共施設の跡活用について、公民連携手法を用いた民間活用に取り組む。

パークマネジメント実証実験

- ・実施対象 市内の都市公園
- ・対象事業 「子育て」「健康づくり」「地域活性化・にぎわいづくり」に関する取り組み。
物販や各種教室、イベントなどの事業。
営利・非営利を問わない。

まちづくりファンドの創設

意欲ある市民や事業者が自発的に行う新たな取り組みや、人と人をつなげる交流の場づくり等を支援して持続可能な事業としていくことで、民間主導によるまちづくりの実現を目指す。

民間都市開発推進機構から資金拠出を受けファンド組成

・市民からの寄付金 ・市からの拠出金	5,000 万円	MINTO拠出金	2,500 万円
-----------------------	----------	----------	----------

6 委員の感想

○本市では単に空き家対策などの端的な問題に対し、市と不動産業者などとの連携により取り組みを行っているが、沼津市では公民連携により空き家単独ではなく、空きビル等全体をリノベーションにより活用するよう工夫がなされている。

また、それと共に働く場の提供としてシェアオフィスの提供や、生産者と直結した飲食業態の確立、住みやすい環境づくりとして子育ての場づくりや、学びの場づくりとしてはまちなかエリアにダンス教室、小商い研究室を設けるなど公と民が知恵を出し合う場で活発な意見交換をして取り組みを行っている。遊びの場としては、少年自然の家が老朽化してきたものを、指定管理者ではなく民間資本を活用して活性化を図っている。

この様に職員と民が知恵を出し合い様々な取り組みを行っていることは、本市においても学ぶべき点が多くあった。

○これまでも先進地視察により色々な取り組みについて研修してきたが、沼津市でのリノベーションまちづくりは、担当者の熱意と探究心により事業の進捗が見られる一例ではないだろうか。空き家というよりは主に空き店舗や空き倉庫を利用したものが多く、仲介業者を介したうえでのコミュニティの再生を図りながら、当該エリアの価値向上を狙った事業である。

遊休の公共施設も含まれており、沼津の立地、環境、食といった環境資源に、空き店舗や公共空間を融合させたリノベーションまちづくりは良い例と考えるが、市街地が分散する当市においては角度の違う戦略が必要であろう。

- 本市も考えていかななくてはならないと感じたのは、「魅力的なまち」を作るには、空き家対策をするにしても、一定エリアを定め、集中的に取り組むことが必要である。

リノベーションまちづくりに取り組む家守会社の育成も必須である。また、事業を支援するため、まちづくりファンドの創設も考えるべきである。

公共空間（行政の施設）の活用、あまり使われていない公共施設をリノベーションし、広く住民のためにしていくことも、考えるべきである。

- 空き家や空き店舗の有効活用を目的としエリアを絞って、家守社会をつくり不動産業者ともうまく連携し民間圧迫をしない手法は本市も大いに参考にすべき点だと思う。

民間主導の公民連携は評価したい。どうしても具体的に進めていく上では市職員でリーダーシップを発揮する人材が必要であると痛感した。

いろいろな行政的な規制を如何に緩和することができるか、そういった調整を真剣に受け止めて対応していく姿勢が本市に欠落している部分だと思う。

また、民間都市開発機構（MINTO）から交付金を受け、うまく補助金を使わず継続して発展的な事業展開を図ることは非常に有意義だと感じた。本市は学生がおり、もっと積極的に活動できる環境を整備できればとも感じた。

●愛知県東海市（10月30日）

【人 口】 114,511人 【面 積】 43.43k㎡

◆調査事項「浸水対策事業について」

1 視察概要

東海市は、局地的な大雨に対しても住民が安心して暮らせるよう、河川と下水道のハード整備に加え、住民の避難行動を支援するためのソフト対策と連携した計画として、「東海市大田川流域における浸水対策推進プラン」を作成し、平成28年2月には、国土交通省の「100mm/h 安心プラン」として登録されている。住宅地や市街地の浸水被害等の軽減を図ることを目的とした事業を視察した。



2 流域の概要

愛知県東海市では、大田川や渡内川といった河川が市街地を流れ、雨水を集めて伊勢湾に注いでいる。河川やポンプの排水能力を超える降水量が降ると、河川や海岸沿岸部において度々浸水が発生しており、早期の浸水対策が必要とされている。

平成21年10月台風18号（83.5mm/h）では、太田川流域において床上浸水37戸、床下浸水51戸の浸水被害が発生した。

3 浸水被害の主な要因

- ①流域内の市街化の進展など土地利用の変化により、雨水により、流域から河川への雨水の流出量が増加。
- ②流域内の市街地は周辺と比べ地盤が低く、計画を越える規模の降雨においては地盤の低い箇所での排水が行えず、内水被害が発生

4 浸水対策の取り組み

過去の浸水被害を受けて、平成22年度東海市浸水対策事業（計画）策定。

○対策事業

河川整備事業	河川改修、調整池、河川管理者である愛知県へ河川改修の早期完了を要望。
下水道整備事業	調整池、ポンプ施設の検討など
流域対策事業	公共調査機関や公園を利用した貯留施設の整備 ため池を利用した貯留施設整備
その他の事業	住宅嵩上げ補助、個人用貯留施設備費補助等、河川監視カメラ、水位計設置、サイレン設置等

○問題点

①流域貯留施設計画の問題点

- ・河川整備を考慮しない整備計画

②河川整備計画の問題点

- ・多額の事業費
- ・全くつかない国庫補助
- ・河川整備が遅れていることから、下水道事業、流域貯留施設整備も効果が半減

→効果的な事業実施が必要であり、各事業管理者間での連携が必要

5 100 mm/h 安心プラン策定（平成 27 年度）

- ・計画名 東海市大田川流域における浸水対策推進プラン
- ・目標 平成 21 年度台風 18 号（83.5 mm/h）相当規模の降雨に対し、床上・床下浸水被害の提言および浸水エリアの縮小
- ・取組内容
 - 法定計画等に基づく河川・下水道の整備による浸水対策
 - 分散型貯留浸透施設等による流域対策
 - 危険情報周知の対策
 - 地域における水防活動強化の取組
 - まちづくりや住民（団体）、民間企業等における水害対策への取組

6 委員の感想

○東海市では地形的な側面から、過去に何度も浸水被害が起きている。

計画では様々な方法を定めているが、効果的な事業を実施するためには各事業管理者間での連携が必要である。

本市においても様々な浸水対策事業が計画をされているが、本年 7 月の西日本豪雨を受け、各管理者間で事業の効率的な整備をどのように行っていくか早期に協議を進めるべきである。また、東海市で行われているその他事業の個人に対する補助事業は、本市においても以前から指摘しており部分的にも早期に取り組むべきである。

○地盤の低い市街地の内水被害対策として、公園内に大型の埋設調整池を設置するなど、数カ所で同様の調整池が整備されている。ただ、台風などによる災害時には、内水によるものより海水の流入による被害の方が大きくなる恐れがあるため、水門を閉めざるを得ないケースもあるとのことで、補助金頼みの事業では対策が追いつかないのが実情のようである。

○本市も東海市の事業を参考に取り組む必要がある、特に、補助金の新設、ため池の利活用や市民の皆さんができる浸水対策を推進する必要がある。

○駅を中心に土地利用構想が着実に進んでおり、浸水対策も県と協調しながら着実に進んでいるように思えた。住宅浸水対策回収工事補助金 8 住宅の基礎を 30 cm 嵩上げする工事に上限 300 万 50% の補助金があり興味を感じたが実績件数が少なかったのには意外だった。

本市と比較するうえで面積が異なりすぎ勉強にはなったが具体的な参考までには至らなかったように



山之脇池（ため池）推進事業を視察する委員

思えた。

- 海に面しているため、満潮時の河川の水位上昇も雨水排水対策を推進する上で考慮する必要があり、対策推進の難しさを感じた。
- 過去に浸水被害を受け、地形上浸水しやすい地区にも係わらず、地価の安さから人口増加が続いているとの話があり不可解さを感じた。多分、名古屋地域では、東海市だけでなく昔から水害は頻繁に起きており「死者を発生させるような大被害にはならない！」という意識があるのでは…と思われる。
- 水害対策推進上の問題点として『財源確保』を挙げられており、いずれの自治体にもある共通課題であると感じた。

●愛知県東郷町（10月31日）

【人 口】 43,700 人 【面 積】 18.03 k m²

◆調査事項「東郷中央土地区画整理事業について」

1 視察概要

東郷町は愛知県愛知郡の町で、名古屋大都市圏の中核である名古屋市と、豊田市の間に立地することから、近年住宅地開発が急速に進み、人口が増加し続けている。

市街化編入を伴う新市街地型のまちづくり（土地区画整理事業）の進め方や、大型商業施設の誘致、エリアマネジメント等中心市街地の形成の取組、低炭素まちづくりの取組について視察を行った。



2 東郷町の現状と課題

現状

- 鉄道駅がない
- ベッドタウンとして発展
- 人口増加

課題

- 市街地が分散
- 町内消費が約2割
- 自家用車に依存
- 高齢化

→課題解決のために、分散型の市街地形態から、集約型都市構造への転換を図る。

《東郷町の中心市街地をつくる＝セントラル開発》

その基盤整備を担うのが、東郷中央土地区画整理事業となる。

3 土地区画整理事業の概要

東郷中央土地区画整理事業は東郷町役場南西側、県道57号線沿いの約43haで行われている土地区画整理事業で、大型商業施設の「(仮称)ららぽーと東郷」建設、商業施設敷地内へのバスターミナルの整備、大規模な新興住宅街を建設する計画である。新たな商業業務機能や娯楽機能、文化・レクリエーション機能等の集積を促進し、町民が集い、楽しむことができる拠点として位置づけられている。

主な事業内容

- バスターミナルの整備（交通の中心）
- 商業施設の誘致
- 既存ストックの活用（道路、公共施設が集まっている地の利を活かす）

施行者	東郷中央土地区画整理組合
施工面積	43.4ha
施工期間	H26年度～H35年度
総事業費	148.2億円
地権者数	304人
進捗率	51.4%

<区画整理事業の財源>

保留地処分金：約125.2億円

町助成金：10億円→社会資本整備総合交付金（都市再生区画整理事業：1/3補助）を活用。

都市計画道路建設負担金：13億円（負担割合 国：1/2、県1/4、町1/4）

<負担の内訳>

町：約10億円、県：約3億円、国：約10億円、組合：約125億円

4 事業の推進方法（官民連携）

○三井不動産(株)との連携

平成25年度に商業事業者を募集した際、次のような条件を提示し、まちづくりの協力を求めている。

- ・商業施設敷地内に交通広場（バスターミナル）を整備すること
- ・バスターミナルの整備に合わせて、バス交通の利用促進（P&R、C&R等）を図ること
- ・地域住民の雇用、地域事業者の活用等

5 課題等

○移転補償

地区内に既存建築物が多く、支障移転が必要な物件が約100戸あるため、移転補償に係る費用及び工事進捗に負担となっている。

○残土の処分

47万立米発生することから、処分に費用が発生している。

- 大型商業施設の誘致に伴う渋滞対策について
大型商業施設の誘致に伴う交通量の大幅な増加に合わせて、周辺道路の右折帯等の整備を行う必要がある。



商業施設建設予定地

6 委員の感想

○愛知県においては以前から組合施工による土地区画整理事業が各都市で盛んに行われている。本市においては土地区画整理事業といえば公共団体が進めるものと市民は勘違いしている感があり、今回議会及び執行部の認識も改めるためにも視察を行った。

本事業については、もちろん町等の公共施設管理者の負担金はあるが、市民自ら自分たちの町をどのように後世に残し発展させるべきか。といった課題に行政に任せるだけでなく、住民が熱心に取り組んでいるのは大変に参考となった。

本市においても市民が自分たちの町をどのように開発し、また既存の農地の保全を図るかを参考としてもらいたい。

- 計画では低炭素まちづくりや自家用車に依存しないまちづくりが提案されている。ただ県道などの大通りがあることや従来と同じようなロードサイド型の開発計画、バスアクセスではなかなか厳しいのではないかと感じた。個人個人の環境意識の向上や電気自動車（EV）の早期普及、バスターミナルから名古屋方面へのバスを数多くだし、バスターミナルを中心にした街づくりなどがうまく進めば、低炭素街づくりが実現できるのではないかと感じた。
- この事業の特徴的だと思うことは、組合施行であること。そして、しっかりとしたまちづくりのビジョンと目標・基本方針の策定がされていること。中心市街地整備の必要性、低炭素街づくり計画の策定、生活利便施設の誘致、円滑な地元合意形成の実施、効率的・効果的な事業運営検討、エリアマネジメント検討など、住民・事業者等が主体的に安心・安全な住環境や景観を維持向上させる取り組みの検討を組合設立前から取り組んでおられる。このように、新たな中心市街地づくりについての計画策定から事業化の段階まで、行政主導ではなく、組合発起人をはじめ委員の皆さんが進められている。このことは、まちづくりをはじめ、様々な事業を進めるうえで大変必要なことであると感じた。
- 東郷セントラル土地区画整理組合による区画整理事業は地域のリーダー的な方が主体となって行政に要望、協議等行われているようであり、本市も組合制度を導入できたら面白いのではないかと感じた。
- 愛知県内では、土地区画整理の推進手法に「土地区画整理組合」を発足させ進めるやり方が一般的とのことで、行政主導を基本としている広島県や東広島市との違いを感じた。合理的かつ効率的な発想を好む県民性の表れだと思われる。
- 「土地区画整理組合」が工事業者と契約し進めるため、事業推進の速さを感じた。
- 商業地域への応募に8社が名乗り出たとのことで東郷町の潜在的なニーズの高さを感じ、①ニーズの掘起こしや②ニーズの的確な把握の大切さを改めて認識させられた。
- 東郷町は、名古屋市と豊田市のほぼ中心に位置し、東郷町近くの平針地区から名古屋駅までをつなぐ「東山トンネル(名古屋高速)」の開通により、名古屋駅まで車で20分以内という距離感が、過去から人口が増え続けている要因ではないかと感じた。