第３号様式（第４条第１項）

令和元年６月２１日

君津市議会議長　鈴　木　良　次　様

経済環境常任委員長　保　坂　好　一

行 政 視 察 結 果 報 告 書

君津市議会行政視察取扱要綱第４条第１項の規定により、次のとおり報告書を提出します。

記

１　期　　日　　令和元年５月８日（水）から
　　令和元年５月９日（木）まで

２　視 察 先
(1) 長野県千曲市
(2) 長野県長野市
(3) ぱてぃお大門（長野県長野市）

３　調査事項
(1) 住宅の耐震化促進事業について
(2) 空き家対策について
(3) 空き家の活用事例について

４　参加議員　　保坂　好一、松本　裕次郎、須永　和良、
　　加藤　喜代美、榎本　貞夫、三浦　　章

５　経　　費　　別紙のとおり

経済環境常任委員会　行政視察経費

① 宿泊日当	83,100 円	（10,500 円×1 泊＋3,000 円×2 日）×5＋600
② バス借上げ	232,200 円	
③ 有料道路代等	31,110 円	
④ 視察先手土産代	9,000 円	（3,000 円×3 箇所）
⑤ 視察資料代	8,000 円	
⑥ 車賃	3,570 円	

合　　計　　366,980 円

長野県千曲市

日　時：令和元年５月８日（水）
　　午後１時４５分から午後３時４５分
場　所：千曲市役所
出席者：千曲市　建設部建設課　湯本　永一　課長
　　建設部建設課　清水　　理　係長
　　建設部建設課　小林　拓也　主査
　　議会事務局　　佐藤　太一

１　千曲市の概要

千曲市は、長野県北信地域の南東部に位置し、西は冠着山（姨捨山）、東は鏡台山をはじめとする山地に囲まれています。そのほぼ中央を、南東から北東に大きく曲がりながら千曲川が流れています。千曲川をはさんで両岸には平坦部が広がり、北は善光寺平に接しています。

標高の最高地点は 1,333m、最低地点は 353mです。

市の北部には、首都圏と北陸圏を結ぶ上信越自動車道と、中京圏につながる長野自動車道が連結する更埴ジャンクションがあり、高速交通網の要の役割を果たしています。

人口　60,298 人・面積 119.79ｋ㎡・一般会計 275 億 1200 万円・議員数 22 人

2　視察概要「住宅の耐震化促進事業について」

（１）建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）

平成７年に発生した阪神・淡路大震災の教訓から、耐震改修促進法（建築物の耐震改修の促進に関する法律）が同年の 12 月 25 日より施行されました。この法律は地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、公共の福祉の確保に資することを目的として策定されました。

平成 18 年 1 月 26 日に改正され、第 6 条 1 項で、「市町村は、都道府県耐震改修促進計画に基づき、当市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画「市町村耐震改修促進計画」定めるよう努めるものとする。」とされています。

（２）千曲市耐震改修促進計画

千曲市では平成 20 年 3 月に長野県の促進計画に基づき、「千曲市耐震化市有促進計画」を策定し、その後、平成 28 年 4 月に改訂し「千曲市耐震改修促進計画＜改訂版＞」を作成しています。この改定では、当初の計画期間は平成 27 年度までとしていたものを、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災により、改めて防災の必要性が認識されたほか、国や長野県でも耐震化に関する制度の見直し、減災を含めた計画を検討するなどにより、計画期間を 2020 年（令和 2 年）までに延長することとしました。

①　計画の目的及び位置づけ

耐震改修促進法第 6 条第 1 項に基づき、国による基本方針、県の耐震改修促進計画を踏まえ、市内の既存建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的に進めることで、地震被害から市民の生命、財産を守ることを目的として策定しました。

②　計画期間

平成 19 年度から平成 32 年度（令和 2 年）までの１４年間

③　本計画の対象とする建築物

・住宅（戸建て、長屋建て、共同建て）
・特定建築物（多数の者が利用する大規模な建築物）
・公共建築物（市有施設のうち災害拠点施設等）

④　想定される地震と被害状況

「第 3 次長野県地震被害想定調査報告書」では、県内の主要な活断層等をもとに、発生の可能性のある大規模地震として「長野盆地西縁断層帯」「糸魚川－静岡構造線断層帯」「伊那谷断層帯」「阿寺断層帯」「木曽山脈西縁断層帯」「境

峠・神谷断層帯」の６つの内陸型地震と、海溝型地震の東海地震及び南海トラフ地震を想定し、人的・物的な被害を予想しています。

市内で最も大きな被害が想定されている地震は「糸魚川－静岡構造線断層帯」の地震で６弱から７の震度が予想されています。建築物の被害として、全壊・焼失が 3,160 棟、半壊が 6,690 棟、人的被害も死者が 140 人、負傷者数が 1,650 人、避難者数は、16,740 人となり、かなりの被害が想定されています。

このような地震が起こったときに、建物が倒壊しないように耐震化を進めることで、被害を最小限にすることが大切になってきます。

⑤　耐震化率の推移と目標

対象建築物	例	―	―	H30	目標 (R2)
住宅	戸建住宅、アパート、共同建て住宅等	66.2% (H15)	77.5% (H25)	80.7% (推定値)	90%
特定建築物	多数の者が利用する大規模な特定建築物 学校、病院、社会福祉施設、ホテル、店舗 等	43.1% (H18)	77.5% (H27)	81.2%	95%
公共建築物	市有施設のうち、庁舎や避難所等の災害拠点施設 等	50.8% (H19)	72.9% (H27)	82.8%	100%

⑥　建築物の耐震診断・改修の促進を図るための施策

住宅・建築物の耐震化の推進のためには、住宅や建築物の所有者（市民）が建築物の耐震化や防災対策を自らの問題あるいは地域の問題として捉え、自助努力により取り組むことが重要になります。行政（国、県及び市）は、こうした所有者の取組みを支援し、所有者にとって耐震診断・改修を行いやすい環境を整えるなど、関係団体等と連携して必要な施策を講じていかなければなりません。

支援策としては、住宅の耐震診断・改修や特定建築物の耐震診断の補助を行い、また、パンフレットや広報誌の活用、出前講座の実施により周知を図ります。これらの取り組みを強化したものが、今年度から実施される「千曲市住宅耐震緊急促進アクションプログラム」です。

（３）耐震化を促進するための補助事業

千曲市では、建物の耐震に関する事業として、「千曲市木造住宅・避難施設耐震診断士派遣事業」「千曲市住宅・建築物耐震改修促進事業」を行っており、耐震診断及び耐震改修工事に要する経費に対し、予算の範囲内で補助金を交付して、耐震化の促進を図っています。

＜木造戸建て住宅の耐震化を促進するための補助事業＞

区分	耐震診断	耐震改修（補強）工事
対象建築物	昭和５６年５月３１日以前に着工された木造戸建て住宅	
対象となる住宅	・木造在来工法の平屋または２階建て住宅 ・個人所有の一戸建て住宅	・個人所有の一戸建て住宅 ・市が実施した耐震診断を受けて、総合評点が 1.0 未満となった既存木造住宅 ・耐震改修工事後の総合評点が 0.7 以上かつ工事前の評点を上回る工事
その他の条件	―	・前年の収入金額が給与所得のみの場合は、収入金額が 1,442 万円以下の方、その他の所得がある場合は、所得金額が 1,200 万円以下の方 ・工事を始める前に申請を行う
助成内容	市が耐震診断士を派遣	耐震改修・補強工事に要する経費に助成 耐震改修（補強）工事に直接要する経費の 80%（50%）以下かつ限度額 100 万円／戸
負担割合	国　　：５０％ 県　　：２５％ 市　　：２５％ 所有者：負担無	国　　：４０％（11.50%） 県　　：２０％（19.25%） 市　　：２０％（19.25%） 所有者　：２０％　　（50%）

・耐震診断は長野県木造住宅耐震診断士登録名簿に登録された耐震診断士を派遣し無料で行うことができます。耐震改修・補強工事の助成については、29 年度から限度額を 60 万円から 100 万円に引き上げています。また、負担の割合はアクションプログラムを策定し実施した場合は、上の表で示している割合となり、策定しない場合は（　　）の割合となります。アクションプログラムを策定し実施したほうが、所有者にとっても、市にとっても負担の軽減につながります。

＜木造住宅耐震診断および改修の補助実績＞

	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
簡易耐震診断	300	110	110	110	100	76	58	50	―
精密耐震診断		88	68	40	30	54	57	60	27
耐震改修		3	7	1	2	1	8	9	2

	H27	H28	H29	H30	合計
簡易耐震診断	―	―	―	―	914
精密耐震診断	28	22	17	65	556
耐震改修	5	2	1	2	43

※現在、簡易耐震診断は行われていません。

・ここ数年、耐震診断の件数が減少していたため、昨年度から地域ごとに年度で分けて、所有者に耐震診断の申込書と耐震診断と耐震改修の補助チラシを入れたダイレクトメールを送っています。
これにより、H30 年度はその前の年のおよそ４倍の件数となりました。昨年は 1167 通、今年度は 2176 通のダイレクトメールをお送りしました。
今年度は 5 月 8 日までに、すでに７４件の申請がありました。

（４）千曲市住宅耐震緊急促進アクションプログラム

このプログラムの目的は、千曲市耐震改修促進計画に基づき定めた目標の達成に向けて、住宅所有者の経済的負担の軽減を図るとともに、住宅所有者に対する直接的な耐震化促進、改修事業者の技術向上、一般市民への周知・普及等の充実を図ることが重要になります。このため、千曲市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムでは、毎年度、住宅耐震化に係る取組を位置付け、その進捗状況を把握・評価するとともに、プログラムの充実・改善を図り、住宅の耐震化を強力に推進することを目的とします。

（５）千曲市ブロック塀等安全対策促進事業

千曲市では住宅の耐震だけでなく、危険なブロック塀に対する補助も行っています。ブロック塀等の転倒防止対策については、「千曲市耐震改修促進計画」にも記載されています。昨年６月１８日大阪府の北部を震源として発生した地震において、倒壊したブロック塀等により、小学生を含む２名の方が亡くなりになるという痛ましい事故が発生したことをうけて、５日後の６月２３日にホームページにて住民の方にブロック塀の点検の周知を行いました。その後、要綱を作成し、危険なブロック塀の解体等を行った場合に補助をすることを決定し、10 月より受付を開始しました。

危険なブロック塀が設置されている家は、旧耐震基準の住宅が多いので、ブロック塀補助の申請があった方には、住宅の耐震化についても、案内をし、耐震化率の推進に努めています。

3　取組の現状・所感など

耐震改修工事を行うことは、住民にとっては経済的に大きな負担となり、なかなか耐震化が進まないのが現状です、しかし、地震はいつ発生するかわかりません。

千曲市では地域ごとに、住宅の所有者に対し、耐震診断と耐震改修事業についてのダイレクトメールを送付し、住宅の耐震化の意識啓発、情報提供を行うなど積極的に普及啓発活動を行っていました。

実際に千曲市では今年度、すでに 70 件以上の耐震診断を行っており、普及啓発活動を行うことの大切さを改めて感じました。

本市においては、平成 12 年までに建築された建築物に対しても、耐震診断・改修等の補助対象としていますが、補助申請件数については、多くないのが原状です。そのため、国、県とも連携し、耐震の重要性について市民の理解を深め、安心して暮らせる街をつくるために、更なる取り組みが必要だと考えます。

長野県長野市

日　時：令和元年５月９日（木）
　　午前９時３０分から午前１１時３０分
場　所：長野市役所
出席者：長野市 建設部建設指導課　小林 一夫 課長補佐
　　企画政策部 人口増進推進課　高木 厚志 課長補佐
　　企画政策部 人口増進推進課　柳澤 真由美 係長
　　議会事務局　柄澤 顕司 局長
　　議会事務局　笹原 健史 主査

１　長野市の概要

長野県北部の中心都市で、善光寺の門前町として有名です。門前町としてのみならず、周辺の観光地への前線としても重要な位置を占めています。善光寺門前町を中心とする旧長野町などは上水内郡に属していましたが、現在の市域はその外、旧更級郡、埴科郡、上高井郡にまたがっています。交通政策では「交通セル方式」の採用やコミュニティバス（ぐるりん号）の積極展開など特徴的な政策を持っています。1998 年（平成 10 年）に長野オリンピックおよび長野パラリンピックが開催され、メイン会場が有った都市です。全国 47 都道府県のうち最も高い位置（標高 371.3m）に県庁の本庁舎がある県庁所在地となっています。
人口　377,598 人・面積 834.81ｋ㎡・一般会計 1477 億 1500 万円・議員数 39 人

２　視察概要

（１）空き家発生の抑制（空き家化の予防）

空き家化の予防のため、地震災害に備えて、住まいの環境整備を支援しています。

・住宅耐震対策

木造住宅無料耐震診断…19,250 千円

啓発パンフレットダイレクトメール送付（25,000 部）…2,952 千円

・住宅耐震改修事業補助金…77,000 千円

住宅耐震改修補助

補助率１／２　上限 1,000 千円

低所得者上乗せ補助

補助率１／１０　上限 200 千円

（２）空き家利活用の促進

・空き家バンク…平成 27 年度の事業開始から平成 31 年度末まで

空き家バンク登録数１３１件　成約済件数７６件

・移住者空き家改修等補助事業

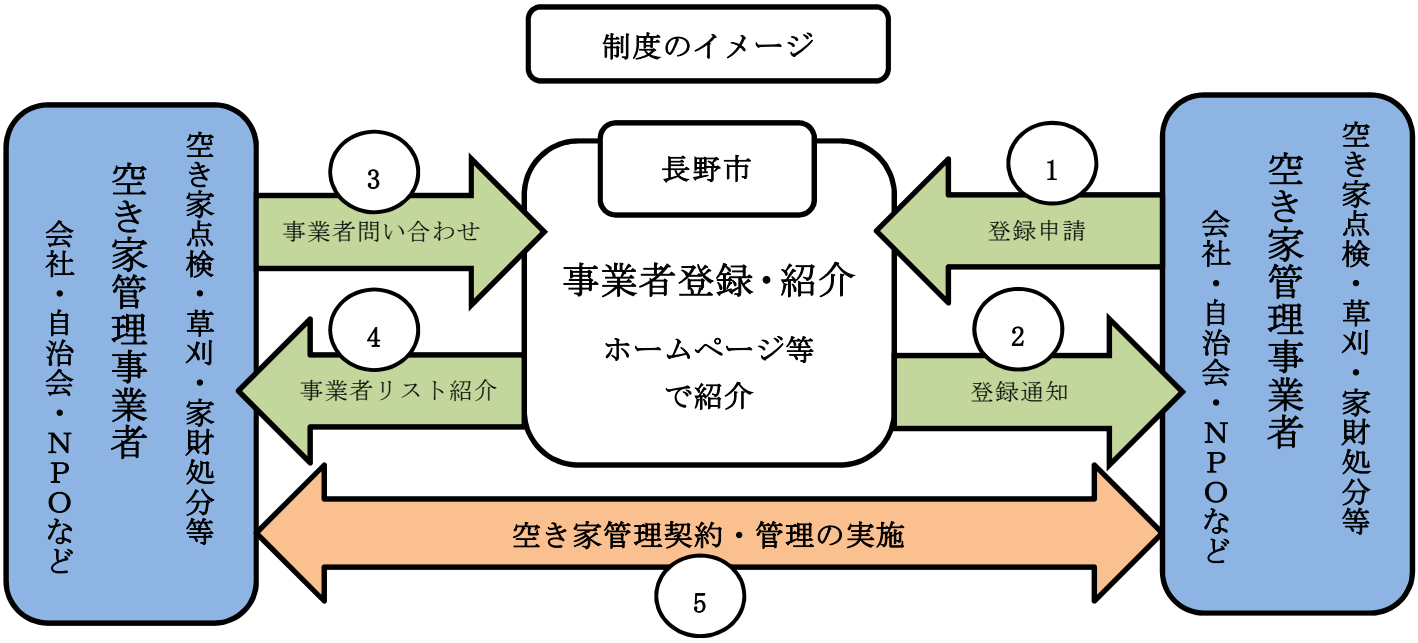
・まちなかパワーアップ空き店舗活用事業補助金

・中心市街地遊休不動産活用事業

（３）空き家の適正管理の促進

・危険空家等対策事業…空き家管理事業者登録・紹介制度（予算措置なし）

民間の管理事業者の紹介（平成 31 年３月末で２８社を紹介中）



管理業務のイメージ

1)外観調査

2)家屋の通風

3)敷地内の清掃

4)除草

5)害虫駆除

6)家財の処分

7)郵便物の整理

・ふるさと納税を活用した空き家の管理（シルバー人材の活用）

（４）空き家の管理不全の解消

・危険空家等対策事業（拡大）

空き家解体・利活用事業補助金 除却分

特定空家等や特定空家等予備軍を対象をした所得状況に応じた解体費用の補助金…13,000 千円

○老朽危険空き家解体事業補助…補助率１／２ 上限 500 千円

○低所得者の上乗せ補助…補助率１／１０ 上限 200 千円

専門団体と連携した特定空家等の判定

劣化度Ｃランク空き家のうち市街地にあるものについて特定空家等の判定を建築士会に調査を委託…2,080 千円

特定空家等の緊急安全措置

所有者不明の特定空家等 1 件に対し緊急安全措置を実施…600 千円

（５）空き家跡地の利用

・危険空家等対策事業（拡大）

空き家解体・利活用事業補助金 利活用分

H30.4.1 現在 1 年以上利用されていない空き家の解体後、跡地に 1 年以内に住宅や店舗を建設する場合の補助金…3,000 千円

○空き家解体跡地利活用事業補助…補助率２／１０ 1,000 千円

３　取組の現状・所感など

空き家は全国的に年々増えており、所有者の多くは、管理面で「遠方に居住しているため管理ができない」、「高齢のため管理できない」、利活用面で「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」、「リフォームをしないと利用できる状態でない」、「今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない」等の問題を抱えており、相談窓口を求めています。

また、空き家の周辺住民は「雑草の繁茂・枝葉の越境等の生活環境の悪化」や「防火・防犯の不安」を抱えており、空き家の対応を求められても、市は所有者の特定に時間がかかっているのが現状です。

長野市では、空き家管理事業者登録・紹介制度を設け、空き家の所有者に対して、管理事業者を紹介する取り組みを行っていました。制度を広く周知し、活用していくことにより、空き家の適正管理、有効活用が推進されていくのではないかと感じました。

ぱてぃお大門

日　時：令和元年５月９日（木）
　　午後１時００分から午後２時１５分
場　所：ぱてぃお大門（長野県長野市）
出席者：株式会社 まちづくり長野　越原 照夫　常務取締役
　　株式会社 まちづくり長野　大日方 薫

１　視察概要

（１）　ぱてぃお大門

善光寺の門前に位置し、北国街道の宿場として多くの参拝客で賑わうとともに、卸問屋が軒を連ねる問屋町でもあった長野市大門町。その一角は、かつて紙や下駄、金物問屋が立ち並んでいまいしたが、空き店舗や空き家が増え、往時の面影はなくなっていました。そんな中、長野家冬季オリンピック開催時に電線が全面地中化され、歩道を覆っていたアーケードが撤去された善光寺表参道沿道は、建物が剥き出しになったことから、住民主体の景観整備を軸にしたまちづくりが始動しました。

平成13年6月、空店舗のひとつが売却されると聞きつけた住民有志の組織が、この土地を取得しました。そして、土地内の土蔵や３階建ての楼閣を回遊できるようにすれば、これまで誰も見たことのない空間が再現するという「ぱてぃお大門」の構想が形づくられ、その計画を㈱まちづくり長野が実施主体として引き継ぎ、平成15年に事業化に至りました。

こうして、約15棟の古い商家や蔵を修景し、中庭（パティオ）をもつテナントミックスの商業施設群が誕生。現在は趣のある蔵の佇まいを生かした多彩な店舗が軒を連ねています。この場所から賑わいを創出し、周辺のまちと一体となって長野市の活性化を図ることが、ぱてぃお大門の最終目標です。

※ぱていぉ大門内の飲食店にて

2　取組の現状・所感など

再生のポイント

①木造三階建て

かつては高僧がお忍びで遊びに訪れたともいわれる養気館。三階の楼閣では花火見物も行われたそうです。

②記憶を残す雑木林を思わせる自然

土地の記憶を受け継ぐべく、「その土地ならではの自然」との共生をテーマに計画しました。そのため、計画段階から伐採を最小限にとどめ、新たな植栽は善光寺の裏山をイメージして植栽しました。

③善光寺表参道との連続性

甍（瓦葺の屋根）の威風を再現することで表参道と連続した町家の家並みを創出し、町の修景につなげています。

④商家の趣を継承するファサード

集客数増に向けて駐車場の設置にあたる。

⑤回遊性を高める路地空間

歴史をつなぐ路地をイメージさせるために、敷地内の小径は自然地形に馴染むように設計しました。これにより建物や植栽が見え隠れする辻や坂道など、変化に富み、かつ親しみやすい空間となっています。

⑥昔の面影を残す

茶室の脇にあった亀の石をそのままに残しました。昔の面影を残すことで、懐かしさを表現しました。

○ぱてぃお大門内での視察終了後は、ぱてぃお大門周辺の門前町の空き家再生事例について、紹介してもらいました。

　門前町には古民家等をリノベーションした店が多数あり、市街地の活性化が推進されていると感じました。