

調査報告書

委員会名	建設環境常任委員会
派遣委員	7名
調査目的	建設環境常任委員会所管事務調査のため
行先 及び 調査事項	<ul style="list-style-type: none">・ 山口県下関市：空き家対策について・ 岐阜県岐阜市：上水道事業について
日程	平成28年10月12日（水）～13日（木）
報告事項	別紙のとおり

平成28年度建設環境常任委員会行政視察報告書

□視察 1

視 察 先 山口県下関市

視察日時 平成28年10月12日（水）13時30分から15時20分まで

視察内容 空き家対策について

選定理由 下関市では、個人が所有する空き家の維持管理の経費に対する補助制度を創設・運用しており、先進事例として情報誌に掲載された。

このような個人が所有する空き家の維持管理の経費に対する補助制度は本市にはなく、本市でも問題となっている適切に管理がなされていない空き家に対する対策となり得る制度であるため。

1 下関市説明概要

(1) 下関市空き家管理・流通促進支援事業補助金について

空き家は、空き家となつてからの期間が長期間となるほど所有者等の特定が難しく、空き家の老朽化等により利活用が、経済的理由等により所有者等による対応が困難となる事例が増してくる。また、空き家は年々増加傾向にあり、平成25年の住宅土地統計調査によると、下関市の空き家率は16.4%と、全国平均の13.5%、山口県平均の16.2%よりも高い割合となっており、今後も管理が不適切な空き家が増加することが懸念されている。

空き家が放置され、管理不全な状態となることを防止することを目的に、平成25年4月1日に下関市空き家の適正管理に関する条例が施行され、管理不全な空き家に対し、当該空き家を適性に管理するための必要な措置について助言、指導し、当該措置を取らないものについて必要な措置を取るよう勧告、命令を行ってきた。

取り組みをより効果的なものとするため、空き家の適正な管理を推進するとともに、空き家の所有者と宅地建物取引業者との接点を設けることにより中古住宅市場への流通促進を図ることを目的に、宅地建物取引業者が管理業務実施者の場合で、月に1回の空き家の外観調査又は内部換気を行う管理業務を行うものに、当該管理の経費に補助金を支出する下関市空き家管理・流通促進支援事業補助金を創設し、平成27年8月から予算額 800万円で運用を開始した。

しかし、平成27年度は市民への周知が不足していたこと、また宅地建物取引業者自身が管理業務に不慣れで積極的な推進が図れなかったことから実績が0件であった。

そこで、平成28年度は、昨年度の実績を踏まえ予算額を75万円に減額しつつ、管理業務実施者として新たに専門の管理業者を加え、転出手続の際に案内をするなどの周知を図りながら実施した結果、9月末での実績として3件の利用実績となっている。

今後の課題としては、現在補助対象期間が当該年度限りで最大10か月であり、年度末

に近づく補助期間がそれだけ短くなり制度を利用する意識が薄れることから、補助対象期間の延長を検討している。ただし、補助を長期間続けることは、空き家の適正な管理の継続に資することにはなるが、住宅市場への流通促進にはつながりにくいことから、補助対象期間としては、年度を跨ぎ、通算12か月を限度とすることで調整をしている。



(2) 下関市の空き家対策についての考え方

下関市の人口は、今後も減少することが推計されていることから空き家が増加することが想定されるが、このような状況においては、空き家を解体することのみにより空き家の数を減少させる施策は望ましくなく、また、良質で活用が容易な空き家の割合を増加させることは、結果として空き家率の減少につながるものと考えている。

下関市の空き家対策の考え方としては、第一義的には空き家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することを前提としつつも、空き家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空き家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合もあることから、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも住民に最も身近な行政主体であり、個別の空き家等の状況を把握することが可能な立場にある市が地域の実情に応じて地域活性化等の観点から空き家等の有効活用の促進を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家等については、所要の措置を講ずる等の対策を実施することを空き家等対策の基本的な考え方としている。



2 委員意見

- 今後の人口推計による人口減少を基にした空き家の増加状況の想定から、空き家の解体のみでは空き家を減少させるための施策にはならないとの発想からの取り組みであり、本市においても見習うべき視点であると思った。
- 特定空家に至ることを防ぐことを目的に、空家対策として補助金をつけて取り組まれているものであるが、まだまだ周知が行き届いていないこと、補助期間が最長10か月間と短いことから成果が上がっていない様に思われる。しかしながら、空家等対策の推進に関する特別措置法ができる前から市条例で厳しい対策に取り組まれていることは評価したい。
- 取り組みの中で苦労されていたのが、空家等の所有者の行方が不明であるなどで連絡がとれないということである。高知市も特定空家対策への取り組みを始めれば、同様の障害にぶつかることは必至であり、対策が求められる。
- 下関市では平成27年9月から空き家管理・流通促進支援事業補助金を創設している。目的は、空き家の所有者と宅地建物業者との接点を設けることにより中古市場への流通促進を図るものである。それは平成25年4月に施行された「下関市空き家の適正管理に関する条例」を扱う「まちなみ住環境整備課」が新設され、平成25年度・26年度に市民等からの情報提供 619件のうち、所有者が特定された67%、348件に対して、外観調査や内部換気を行うために平成27年度は800万円の予算を構えたが、実績は0件であった。平成28年度は、管理業務実施者の制限の緩和等を行った結果、予算額75万円に対して9月までの実績は3件とのことであった。現在も補助対象期間の延長の検討など、課題への取り組みを行っているとのことである。
- 下関市空家等対策計画は、第一義的には空家等の所有者が自らの責任等によりの確に対応することを前提とするものの、空家等の所有者が経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができない場合は、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能に立場にある市が、地域の実情に応じて地域活性化等の観点から有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなどを空家等の対策の基本的な考えとしている。

本市においては、空家等の調査が終わり具体的な取り組みにかかろうとしているが、下関市の市の関与の基本的な考え方を参考にしてほしい。予算を構えたものの、実績が0となるようなことは避けてほしい。
- 宅地建物取引業者と所有者等との接点を創出するため、行政が深く関わりを持ち、役割を担っている。また、所有者とのトラブルを防ぐため、弁護士による対応を行っている。
- 空き家対策は、危険除去のための特定空家の認定等と不健全な空き家の発生を抑制するための予防保全対策の両輪で推進しなくてはならない。
- 高知市の空き家等の実態は、管理物件を除いて5,864件。そのうち判定可能な件数は

5,456件であり、特に老朽度・危険度の高いD・Eランクの割合は25.6%を占めている。一方、55%を超える割合で存在するCランク（管理が行き届かず損傷が激しい）の空き家が、将来D・Eランクへと移行すること防ぐ対策は、今後極めて公共性の高い本市の施策となる。また4.6%の割合で存在するAランク（利活用が可能）と、Bランク（管理が行き届いていないが危険度は低い）の21.9%を含めた空き家の健全化及び利活用の手立てとなる下関市の予防保全対策は大変参考になった。

- 下関市では、空き家の所有者が宅地建物取引業者又は管理業者に依頼して、空き家の管理を行う際の費用を補助する「空き家管理・流通促進支援事業補助金」を創設しているが、宅建業界への委託による家屋の管理は、その後の利活用にも連動する先進的な事業であり、本市でも効果を発揮できるものと思われる。ただし、本市で展開する際には、空家等に係る管理業務への認知度が低いため、所有者と業者・行政の間で空き家の予防保全の仕組みを構築するための十分な周知と一定の助成期間の担保が必要である。さらには既存の国の「マイホーム借り上げ制度」等と連携できれば、国の制度への導入部分として市単の補助制度としてより効果的な制度設計が可能ではないかと考える。
- 空き家対策については、本市でも大変重要な課題であるが、全国的にも踏み込んだ対策を採っている自治体は少ない。そんな中で、下関市が取り組む空き家管理流通促進支援事業、空き家改修費用の一部を補助する制度等については、積極的施策と考える。しかし、実績が非常に少ないことは、周知不足とはいえ気になるところである。業界との関係、市域の広さ、対応する職員の配置等にかかなりの課題があるように感じた。本市の場合でも同様の課題が考えられると思うが、踏み込んだ事例として下関市に学び、独自のものを研究していく必要がある。

視察 2

視 察 先 岐阜県岐阜市（上下水道事業部）

視察日時 平成28年10月13日（木）13時30分から15時30分まで

視察内容 上水道事業について

選定理由 岐阜市では、上水道にかかる給水原価が本市より低廉であることから、低廉な上水道料金を実現・維持するための取り組みについて視察を行うもの。

○本市との比較（平成26年度経営比較分析から）

項目	岐阜市	本市
給水原価（円）	113.80	140.69
給水区域面積（k m ² ）	139.30	91.60
給水人口密度（人／k m ² ）	2,546.96	3,474.67

1 岐阜市説明概要

(1) 低廉な水道料金を実現・維持するための施策等

低廉な水道料金を実現できている理由であるが、長良川の水質が大変良いことが挙げられる。長良川の水は、今年3月に行われた環境省主催の名水百選の「おいしいが素晴らしい名水部門」において5位にも選定されており、水道水源である「伏流水」「地下水」ともに水質が良好であるため、水道事業において浄水場を設置する必要がない。そのため、浄水場を維持・管理していく経費や、そこに掛ける人件費が不要であり、2つの浄水場を有する高知市と大きく環境が違っている。また、水道料金を維持していくため経費の節減に努めてきており、職員定数については、ピーク時は156人であったが、現在は40%減の95人としており、高知市の137人と比較してもかなり少ない職員数となっている。これらのことが水道料金の低廉化を実現できている大きな理由となっている。

他の事情としては、地下水が豊富で取水も容易であることから、住民の地下水依存度が高く（水道普及率：岐阜市85.6%、高知市94.8%）、水道料金が高ければ水道に接続をしてくれないということ、水道料金が高くなれば大口客が地下水へ切り替えを行う恐れがあることも、低廉な水道料金を実現し、維持していかなければならない大きな理由となっている。

これまでに料金改定を回避するため、投資の絞り込みを行ってきた経緯があり、施設の老朽化に係る更新率が1%以下となっていた。同じく、料金改定を回避するための投資財源を料金改定に求めず、企業債による財源の確保を行ってきた経緯がある。

この他、岐阜市の水道水のおいしさや観光のPRを目的に、長良川の水道水源の水を、美味しさをそのまま味わえるよう加熱や薬品処理を行わず、セラミックフィルターによりろ過してペットボトルに詰め、1本120円、年間1万本製造し、市役所地下売店等の市の関係施設3カ所で販売している。



(2) 節水機器の普及並びに少子高齢化及び人口減少社会の到来に向けた取り組み等

今後については、節水機器の普及による節水型社会の進展により、有収水量は減少する見通しであり、少子高齢化により平成37年度まで給水人口が減少していく見込みであ

る。

水道施設の老朽化対策、大規模災害への備えと対応のため、施設の維持・更新への継続的な投資は必要であることから、利益確保の取り組みとして経費の削減にこれからも取り組みつつ、収益の94%超が料金収入であることから、有収水量の減少に伴う減収を料金改定により補うことも検討している。

今後に向けては、将来の水道事業のあり方を明確にするため、岐阜市水道事業が理想とする将来像を明示し、平成36年度までの施策や目標を示した基本計画である「新水道ビジョン」、平成27年度から31年度までを計画期間とする具体的な事業運営を示した経営指針である「中期経営プラン」、料金のあり方について審議・答申を行う「岐阜市公営企業経営審議会」の各計画、指針、答申等に基づき、「安全」、「強靱」、「持続」の3つの観点を目指すべき方向性に、「挑戦」、「連携」を取り組む姿勢として事業経営に取り組んでいる。



2 委員意見

- 岐阜市の水道事業については、伏流水や地下水が豊富なことと浄水場を必要としないところに本市との大きな違いがあった。平成26年度に9.47%の値上げをしているが、それでも本市よりはるかに低廉な料金設定となっている。しかし、岐阜市の場合、地下水の取水が容易であることから、市民感覚としては水道料金を支払うことの必要をそもそも感じていないところからスタートしている。
- 本市のような新設分担金を徴収せず、かつ、水道への接続に2万円の補助金を出しても普及率や有収率が低い状況でもあり、課題となっているとのことである。したがって、事業経営の視点においても使用水量及び利用者数の減少、老朽化対策、耐震化対策等、共通の課題を抱えているものと思われる。
- 高知市の今後の水道事業経営において、さらなる普及率や効率化を図る上において、とりわけ新設分担金については、所得の低い世帯や地下水利用地域のこと等を考えれば減免について検討していく必要があるのではないかと考える。
- 岐阜市は、長良川の伏流水により品質の良い水が豊富にあることから、水道の利用促

進には苦勞されているものの、浄水場が不要な事から水道料金を安価に提供できている。

- 水道水源が地下水であり、浄水場が不要であることから水道料金が安価となっており、本市とは条件が違う。人口減少問題による給水人口の減少と事業者の水道利用の促進が課題であった。
- 岐阜市の水道事業は、平成27年度は水道管総延長が 2,364キロメートル、6つの給水ブロック、18か所の水源地、水道水源は伏流水や深井戸の地下水、水質が良好であるため浄水場が不要と、本市と比べると恵まれた状況にある。
- 中核市42市中、低い方から5番目の安い水道料金。地下水が豊富で取得が容易であり、地下水依存度が高く、普及率が85.6%程度であるため、料金を低廉にせざるを得ない。大口利用者に対しては地下水が一番の競争相手。
- 岐阜市で作っている水道水源地の水をペットボトルに詰めた「清流長良川の雫」が、平成28年度の名水百選の5位となっている。消費期限3年。高知市ではひまわり乳業に見積りを取ると、最低10,000本で1本80円かかり、80万円で完売の見込みが立たず製品化がされていない。スーパー等の一般の流通を考えず、高知市の主催・共催・関連の事業で十分完売の見込みが立つと思うが、「鏡川の水」の商品化はできないものか。
- 水道事業の経営健全化を図る本市でも、上水道の料金について議論が進められているため、低廉な上水道料金の実現について視察を行った。

岐阜市と本市の大きな相違点は、長良川の豊富な地下水を水道水源としている点であり、浄水場が不要なため、職員数も94名と少ない。したがって浄水場の整備や維持管理・人件費等の支出が抑えられていた。一方、収益に関して、水道の普及率では本市の94.8%に比べ85.6%であり、有収率も本市の94%に対し75.3%と低迷傾向にある。また中核市の中では、水道料金が低料金であるにもかかわらず住民感情としては高いと認識されているため、収益増加のための料金の引き上げを容易にできない事情を抱えている。そのため水道を接続するに当たり、新設分担金の軽減や補助制度を設けるなど岐阜市ならではの努力を重ねている。

本市でも地下水利用エリアにおける上水道への移行に適用できないか、課題を精査する必要がある。また両市における水道水源を取り巻く環境は異なるが、歳入が伸び悩む中での経営健全化に向けた更新費用等への投資の絞り込みや経費の削減などが参考になった。特に、本市で今後検討すべき事項として挙げられるのが、仁淀川の伏流水の活用における「針木浄水場」の今後のあり方である。

本市では、鏡川を水道源水として上水道を整備してきた背景から、仁淀川からの取水後も引き続き「針木浄水場」を活用してきたが、岐阜市の長良川のように仁淀川の伏流水を活用すれば伏流水の水質が良いため浄水の必要はなく、「針木浄水場」を停止することも選択肢の一つではないかと考えられるためである。人口減社会に向けて、継続可能で効率的な事業の展開をあらゆる角度から検討しなくてはならないと感じた。