

## 建築・都市整備・道路委員会行政視察概要

- 1 視察月日 令和5年7月26日（水）～7月28日（金）
  
- 2 視察先及び視察事項
  - (1) 山形県山形市  
粹七「粹な町七日町」について
  - (2) 山形県南陽市  
シェルターなんようホールの木造建築について
  - (3) 新潟県村上市  
村上市スケートパークを核としたまちづくりについて
  - (4) 新潟県新潟市
    - ア 空き家対策について
    - イ 新潟駅・万代地区周辺将来ビジョンについて
  
- 3 視察委員及び随行者

委員長	高橋	のりみ
副委員長	川口	広
同	くしだ	久子
委員	渋谷	健
同	松本	研
同	山下	正人
同	行田	朝仁
同	武田	勝久
同	白井	正子
同	坂本	勝司

## 視察概要

### 1 視察先

山形県山形市

### 2 視察月日

7月26日（水）

### 3 対応者

市議会事務局長 (受け入れ挨拶)

まちづくり政策部 次長兼まちづくり政策課長 (説明)

まちづくり政策部 まちづくり政策課 課長補佐 (説明)

まちづくり政策部 まちづくり政策課 街路係長 (説明)

### 4 視察内容

粹七「粹な町七日町」について

#### ア 街路事業の進捗状況

山形市は、昭和8年に初めて都市計画決定が行われ、その後路線の追加や削除などを行ってきた。現在、68路線、232キロの計画延長をしている。このうち70.6パーセントが改良済みとなっている。市街化区域だけで考えると、約84パーセントが整備済みとなっている。しかしここ数年、中心市街地については、硬い建物が多く費用もかかるため、整備が行われておらず、改良済整備率が大きく上がっていない状況である。改良整備率を上げるため、市役所周辺の都心リング、駅周辺の駅環状道路を中心市街地活性化基本計画エリアとして、現在整備を行っている。

#### イ ウォーカーブル推進都市

最終目標は、山形市内の中心市街地の主要道路である、都市リングと駅環状道路を、歩行者を優先した道路にすることである。居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりとして、令和3年度からいくつかの社会実験を行っている。

また、居心地の良いまちづくりの一環として、降雪期の道路の消雪を行っている。山形市は雪が多く降り積もる地域であり、毎年多くの降雪に悩まされていた。道路の拡幅工事に合わせ無散水消雪道路と名付けた道路を整備している。歩道下にパイプを整備し、地下150メートルから井戸水を汲み上げ、パイプに井戸水を循環させて地下水熱を利用し消雪を行う仕組みになっている。井戸水は常時15

度くらいあるため、2000平方メートル近く消雪できる。国や県と協力して行った事業のため、現在は約40キロの道が、消雪可能な道となっている。

他の主な取組としては、駅前のすずらん通りを歩行者天国にするなど、車道の一部を封鎖し歩行者用の道路にした。その上で、椅子やテーブルなどを歩道や車道の一部に置き、歩行者が歩きやすく、歩きたくなるまちはどのようなものなのか検証を行った。これらの取組は、行政が一方的に行うのではなく、商店街の方とアイデアを出し合った。

また、市内には山形市の景観の特徴であり歴史的財産である山形五堰と呼ばれる、笹堰、御殿堰、八ヶ郷堰、宮町堰、双月堰の5つの堰がある。いくつかの堰は、コンクリートで暗渠化されていたが、寺院が多く立ち並ぶ寺町エリアでは、コンクリートを取り除くことで、歴史的な町並みが、歩きながら見られるように工夫を行った。

粹七近辺には、すでに廃業してしまっただ舗もあるが、当時は料亭が数多く建ち並んでいたエリアがあり料亭文化を感じられるようなまちづくりも行っている。

#### ウ 上位計画・関連計画

粹七エリアである七日町地区を通る諏訪町七日町線は、円滑な交通処理と沿道が一体となった魅力ある道路空間の形成を図る都心リングとして、山形市都市計画マスタープランで位置付けられている。また、もう一つの計画である、山形市中心市街地グランドデザインでは、沿道を確保するための計画のみだと残地の奥行きがほとんどなく再建が難しいという問題を、土地区画整理事業と合わせて沿道整備事業を行うことで、残地が広がり再建がしやすくなるようにした。この手法は、国土交通省が柔らかい区画整理と名付け、一定の整備がなされたまちなか等の既成市街地において、既成概念にとらわれずに土地区画整理事業を柔軟に活用して再整備を進める手法として推奨している。しかし全国的には取組事例がまだ少なく、山形市も先進事例として取り組んでいる。

#### エ 粹七エリア整備事業

粹七エリアが目指す将来像として、小径と余白のある町を事業コンセプトとしまちづくりを行っていくことを掲げている。通常の街路事業では大きな道に沿って店舗が並ぶだけだが、小さな小径を町に挿入することで土地と土地を繋ぎ、出会いのあるまちづくりを行うようにした。これにより、粹七エリアの価値向上等を図っている。

具体的な取組として、粹七エリアを通る御殿堰を中心に水の小径を作り、そこに店舗の配置や座って休めるようなスペースを設けることで、歩行者の回遊性の向上を図ることとしている。店舗には、廃業してしまった旧料亭のイメージを計画に反映させている。また、料亭だった千歳館から建物の寄附をしてもらい、庭の部分については新たな公園を整備する予定となっている。「料亭の々村」からも樹齢300年を超える江戸彼岸桜を活用した広場を作りたいと要望があり、これらを活用する緑の小径を整備している。小径は、現在も営業中の料亭と旧料亭を繋ぎ、緑からその次の緑を楽しむ小径を計画している。さらに、今あるシネマ通りにも小径を作ることで、娯楽と文化を感じることでできる空間の創出を目指している。

どこの都市を訪れても同じようなブランドが並んでしまう傾向にある市街地において、今なお存在している価値を最大化することで山形市内における七日町をより魅力的にできると考えている。

#### オ 質疑概要

Q 現状苦勞していることは何か。

A 地権者の方や地域の方からは、新しいまちのイメージがまだ分からないとの声が一番多いため、イメージを伝えるのに苦勞している。現在は、わかりやすいように動画を作成してインターネット等で見られるようにしている。

Q 消雪を行う循環管の管理について、道路下で管理が大変だと思うが、どこが担当しているのか。

A 道路の維持管理については、市の道路維持課が管理している。管理については、そこまで大変なものではない。地下水を利用しているため、不純物も少なく詰まる事はめったにない。循環管の管理よりも、地下水を汲み上げるポンプの方が詰まってしまうと汲み上げられないため、ポンプの管理の方が難しい。

Q 粹七エリアでは、歩行者のみならず自転車も走りやすい道にしたいとあるが、自転車専用道路等どのように考えているのか。

A 市内の道路は幅員が狭く、自転車専用道路を確保するのが難しい状況になっている。現在は、自転車レーンという形で対応しているが、粹七エリアなどの小径だと自転車レーンのスペースがとれないため、今後の課題となっている。

Q 沿道整備事業で柔軟な換地を行うとあるが、実際換地を希望する人がいるのか。元の土地に残りたい人もいないのか。

A 統計を取ったわけではないが、同じ土地に残る方が多く、次に

土地を全て売って出ていく方がおり、一部換地を行う方が少しいるようなイメージとなっている。

Q 土地を全て売って出ていく方は、後継者がいないから出ていくのか。

A お店の後継者がいない場合や、ご本人が高齢になりお店を閉めるきっかけとなり出ていく方が多い。

Q 粹七エリアの事業を行っていくと、土地そのものの価値が上がり換地を断る人も出てくるのではないのか。

A 粹七事業の中では、路線価が上がらないようにしている。そのため公共減歩も行わないものとなっている。

Q 路線価は上がらないとしても、実際の土地の価値は上がるのではないか。

A 現実問題として、土地の価値は上がると思う。そのため固定資産税も上がることになるかと認識している。

Q これだけの大きな地域におけるまちづくりの計画では、作るだけでなく今後の管理も必要だと思うが、そこも市が行っていくのか、それとも組合等に任せるのか。

A 公共空間をお店の一部として自由な使用を許可する代わりに、維持管理の協力をお願いしている。



(委員会室にて説明聴取及び質疑)



(粹七エリア千歳館にて)

## 視察概要

### 1 視察先

山形県南陽市

### 2 視察月日

7月27日（木）

### 3 対応者

議長

（受け入れ挨拶）

みらい戦略課文化会館庶務係主査

（説明）

みらい戦略課課長補佐兼文化会館庶務係長

（説明）

### 4 視察内容

シェルターなんようホールの木造建築について

#### ア 施設概要

主な用途は集会所であり、地上3階、地下1階の木造で一部RC造の建物となっている。一部RC造になっているのは、楽屋と楽屋口の部分であり、当初は木造にする予定だったが、機械設備の固定や搬入車両の乗り入れ等、重量を考えると木造では不経済であるため、コンクリート構造とした。大ホールでは1403人、小ホールでは500人の収容が可能となっている。ホール以外では、交流ラウンジ、展示ギャラリー、キッチンスタジオなどがあり、様々な用途に対応できる施設となっている。

南陽市の約6割が森林となっており、森林の大半を占める杉を積極的に活用することを前提として計画が始まった。その中で、静けさと響きがよい音響性能を確保すること、誰もが快適に利用できるようにユニバーサルデザインに配慮すること、十分な耐震性と災害時の防災拠点としての機能を有すること、太陽光発電や木質バイオマス等の再生可能エネルギーを積極的に活用することをコンセプトに設計が進められた。

#### イ 経緯

昭和43年に建築された旧市民会館が築45年を迎え、老朽化していたことが建設に至った最初の経緯である。旧市民会館は716席でバリアフリー未対応、駐車場も狭く利用もしづらく、耐震性も不安視されていた。平成8年に建て替えを訴える1万1000名の署名や、市議会への請願も提出され、採択されたが、建て替えの検討は中々進

まなかった。そのような状況の中で、建て替えへの後押しになったのは、平成18年度から取り組まれ中学校統合に伴う、学校施設耐震化率100%の達成と、平成23年の東日本大震災の際に、旧市民会館の耐震強度不足が指摘されたことである。それを契機に市内での検討が開始されるようになった。

#### ウ 専門家委員会の発足

音楽家の坂本龍一氏をはじめ、尾崎豊を育てたプロデューサーの福田信氏、株式会社キョードー東京代表取締役社長の山崎芳人氏など、国内の名だたる著名人7名で構成される専門家委員会を発足した。山形で一番使いやすく、全国ツアーの興行を可能にするホールを、ということで16回に及ぶ図面の引き直しを行い、人とまちが育つ文化の創造をコンセプトに全国初の大型耐火木造ホールである南陽市文化会館の整備がスタートした。当初、南陽市が想定していた客席数は800～1000程度だったが、1200席以上でないと大きなコンサートを行えないと専門家委員会から助言があり、1500席の大ホールとする計画もあった。しかし、1400席以上になると木造建築の限界に近づき、音響部分や強度不足が懸念され、1403席に落ち着いた。舞台形状も当初案から開口や吊物機構にこだわり、宝塚歌劇の公演を行えるような設計にした。また、大道具搬入口もトラック1台分の計画だったものを2台以上が搬入できるように変更した。舞台を利用する立場での専門家委員会主導の計画により、市の職員のみではできなかった「県内一の使いやすいホール、全国ツアーの興行を山形へ」を目指すことができた。

#### エ シェルターなんようホールの木造建築

木造ホールを建造した経緯であるが、南陽市の森林は、50年生以上の人工林が多く、木材としての利用期を迎えていたこと、森林の手入れ不足や病害虫による被害などがある山林を、市内外企業の協力を得て森林整備を行っていたこと、平成22年10月の公共建築物等木材利用促進法が施行されたこと、東日本大震災で太平洋沿岸部の多くの建物が津波に飲み込まれた中、株式会社シェルターのKES構法を用いた木造の公共施設は流されなかったことや、同構法を利用した栗駒総合支所が岩手・宮城内陸地震と東日本大震災を、無傷で災害対策本部になるなど耐震性能の高さを証明したことから、新文化会館は杉木材を活用した木造と計画した。地域産材の使用割合として、丸太伐採量は1万2413立方メートルである。そのうち、杉丸太が4453立方メートル、唐松丸太が7960立方メートルとなってい

る。杉丸太は市内の杉を利用し、唐松丸太については、県内、岩手県及び北海道から協力を得て調達した。集成材として、3570立方メートル、内装材として600立方メートル使用した。

国内最先端の耐火技術を採用したため、株式会社シェルターの杉材を石膏ボードで4重に囲い、さらに木材で囲う3重構造の柱を使用している。他社の工法もあったが、杉材の利用や石膏ボードが安価で購入しやすい点、また施工性も高く通常の木工事で用いる丸のこなどの工具で加工できる点から株式会社シェルターの耐火技術を採用した。

木造建築によるメリットの1つ目は、音響である。ホールの音の響きを図る数値に残響時間があり、短すぎれば音が響かず、長すぎても音が重なり合って聴きにくくなってしまう。コンクリート造より木造の方が、周波数によって0.3~1秒近く残響時間が短く、残響しすぎないことで、音がクリアに届き聴きやすく感じられる。2つ目に、低燃費が挙げられる。南陽市は年間を通して外気温の温度差が激しく、コンクリート造だと外気温に合わせて建物内の温度が大きく変化するが、木造だとコンクリート造に比べ年間約3度気温変化が少なくなっている。それに伴うメリットの3つ目として快適性があり、温度の変化や湿度の変化もコンクリート造に比べて抑えることができる。

#### オ 質疑概要

Q シェルターなんようホールに来る方は、どのような交通手段で来るのか。

A 山形新幹線で赤湯駅まで向かい、そこからフラワー長井線に乗り換え、沿線の南陽市役所駅から歩いて来る方が多い。

Q シェルターなんようホールという名前は、ネーミングライツによるものなのか。

A ネーミングライツによるもので、当初年間400万円であったが、今年からは200万円である。

Q コンクリート造の部分はCLT造でできなかったのか。

A 当時はまだ、CLT造がなかったため、楽屋部分はコンクリート造になっている。

Q 柱を増設すれば、楽屋部分も木造にできたのか。

A 柱を増設するというよりも、柱の断面を太くする必要があった。太くするにあたり、高さも高くする必要があったため、木造は断念した。

- Q 木造のメリットが何点かあったが、もともと木造建築を基に計画していたのか、メリットが多いため木造にしたのか。
- A 当初の計画から木造だった。南陽市の杉材を積極的に活用することが前提だったため、木造のメリットは副産物になると考えた。
- Q 市の杉を伐採して使用したとあるが、伐採後は植林をしたのか。
- A 全てではないが、少しは植林を行った。
- Q 座席数が1403席とあるが、1410など切りのいい数字にしなかったのはなぜか。
- A 大ホールでとれる最大の席数が1403席であり、専門家委員会からの希望も1402席以上だったため、1403席で作った。
- Q 1403席が世界最大の木造コンサートホールとして、ギネス世界記録になっているとのことだが、これは世界記録になるように1403席にしたのか。
- A 記録の事は全く知らずに1403席になった。
- Q 専門家委員会に名だたる著名人がいたが、どのようにメンバーになってもらったのか。
- A 当時の林野庁長官が福田氏と交友があり、福田氏がメンバーを招聘した。
- Q 施工に一番苦勞したことは何だったのか。
- A 使用する木材を乾燥させることに苦勞した。山形県内に機械乾燥できる場がなく、岩手県遠野市に依頼して乾燥させた。自然乾燥の場合、どうしても2年近く乾燥させる必要があり、事業期間が長くなってしまうため、乾燥先を探すことに苦勞した。



(シェルターなんようホール練習室にて説明聴取及び質疑)



(シェルターなんようホールにて施設見学)

## 視察概要

### 1 視察先

新潟県村上市

### 2 視察月日

7月27日（木）

### 3 対応者

議長

（受け入れ挨拶）

教育委員会生涯学習課スポーツ推薦室主幹（説明）

教育委員会生涯学習課スポーツ推進室係長（説明）

### 4 視察内容

村上市スケートパークを核としたまちづくりについて

#### ア 施設概要

敷地面積は、1万7294.75平方メートルで、構造は、地元林業を利用した木造建築がメインとなっている。しかし、普通の木造建築では、耐震性能や強度等がコンクリート構造より劣ってしまうため、CLTと呼ばれる、木材を交互に圧着させる手法を用いることで強度不足を解消した。建築面積は、1985.41平方メートルであり、予定ではもう少し大きい施設になる予定だったが、県の自然公園の網目と被っている土地のため、最大2000平方メートルまでの建物を建てることができなかった。屋外のスケートパークと比べると小さくなっているが、全天候型としては日本最大級の大きさとなっている。難易度の高いコース設計にすることで、建物が小さくても国際大会が開催できるようになっている。

また、「むらかみをスケートボードの聖地に一市民の笑顔と自信が広がるまちに向かって一」を目標に、地域の経済活性化も目的としている。村上市という小さな市を全国・世界に広めるために活用していくことを目指している。

施設内容として、1階部分にスケートパークアリーナ、ボルダリング、多目的室、更衣室、事務室があり、2階部分にスラックラインやトレーニングマシンがあるトレーニングコーナー、ランニングコース、観客席290席の設置がある。駐車場は乗用車が125台、マイクロバスが4台、大型バスが2台駐車可能となっている。

#### イ 村上市スケートパークの特徴

アリーナ部分は幅が30メートル、縦が50メートルの1500平方メートルで全面コンクリート造りになっている。ストリートと呼ばれる段差等が用意されている様々なレベルの競技者が楽しめるコースと、パークと呼ばれる1.8メートルから3メートルまでの深さがあるすり鉢状のコースの2種類がある。パークは、世界最高峰のヴァンズ・ツアーと同様の難易度となっており、世界大会の開催も可能となっている一方で、ストリートは、広さが取れず世界大会は開催できないものの、国内の大会は開くことができる。スケートボードの世界大会のコースも設計しているカリフォルニアスケートパーク社が監修を行っている。

#### ウ 建設の経緯、成果及び今後の方向性

以前は、日本海スケートパークと呼ばれる、旧市民会館の体育館にバーチカルランプを設置した施設があったが、老朽化が問題となっていた。また、スケートボードが東京2020オリンピック・パラリンピックの正式種目になったことから、村上市スケートパークの建設が始まった。

成果及び今後の方向性については、第一に地域の活性化を考え、村上市スケートパークをスケートボードの聖地にするため以下の5つのステップを行うこととした。

ステップ1は、観光とスポーツの結びつきを調査、研究することとした。当初はスケートパーク利用者に瀬波温泉を宿泊先として、利用してもらうことを想定していた。しかし、瀬波温泉の宿泊料金が比較的高額であったため、スケートパークを利用した方が瀬波温泉を利用することは少なかった。そのため、令和2年度から教育旅行の受入れを行った。宿泊に瀬波温泉を利用とスケートパークでスケートボード等を行うことパッケージプランで観光とスポーツの結びつきを図った。

ステップ2は、大会、イベント等の積極的な開催として、東京オリンピック聖火リレーの村上市でのスタート地点として活用した。しかし、コロナ禍もあり聖火リレーも原則人が集まることを禁止するなど、人を呼んでのイベントは中々行えなかった。

ステップ3は、ジュニア世代の育成を行うこととした。村上市スケートパークができた当初は、市内のスケートボーダーの数が30～50人程度しかいなかったため、ジュニア世代を育成することで裾野を広げることを目標とした。現在は、スケートボードを始めたい方や始めたての方を対象に定期的にスケートボード教室を行っており、

初心者教室には、70歳代の方も参加している。また、市内小学校の体育の授業にスケートボード等を採用し、ジュニア世代の普及、育成に力を入れている。

ステップ4は、アスリートの育成拠点、ナショナルチームの誘致とし、村上市スケートパークの価値向上を図り、トップレベル競技者が集中的、継続的にトレーニング・強化活動を行えるよう、中央競技団体と連携し環境整備に取り組んでいる。

ステップ5は、交流人口の拡大、地域経済の活性化として、天候に左右されない国内最大級の屋内スケートパークを最大限に生かすための仕組みづくりを行っている。具体的には、ステップ1～4までで行ってきたものをつなげ、村上市スケートパークを軸に大会、合宿の誘致、初心者向けのスケートボード教室から瀬波温泉、自然や食などの観光資源と連携したプランやツアーなど個別ソフト事業を展開している。

現在は、ステップ5まで取り組んでいるが、3～5までは同時並行で取り組んでいる。村上市スケートパークをスケートボードの聖地にすることをゴールとしているが、環境や情勢の変化等があり達成までには、もう少し時間がかかる見込みとなっている。

#### エ 質疑概要

Q スケートパークの現在の利用状況はどのようになっているのか。

A 令和4年度の実績では、2万7740人の利用があり、市内の方が約42パーセント、県内市外在住者が約29パーセント、県外からが約29パーセントとなっている。年齢層では、大人が約31パーセント、小人が約69パーセントで、大半が個人利用となっている。

Q スケートボードの聖地として村上市の地域再生を計画しているとのことだが、スケートパークの役割はどのように考えているのか。

A 既存の村上市内のスポーツ施設は、ほとんどインナー向けの施設であるため、スケートボードという新興スポーツを普及していくことで、村上市のアウトター施設として施設の付加価値を向上させて交流人口の拡大による地域経済の活性化を狙っている。

Q スケートパーク内の管理運営はどのように行っているのか。

A 市の教育委員会が管理運営を行っている。施設の警備巡回等については、一般的な警備保障に加え、村上市内のスケートボード競技団体に施設管理業務委託を行い、利用者の安全確保及びルール等の指導を行っている。

Q スケートパークを町内活動等の地域にどのように生かしていくのか。

A オープン時は、市内町内会や小学校の学年行事等の利用があったが、新型コロナウイルス感染症の拡大による活動自粛により、近年は町内会活動による利用は減少している。今後、地域活動の再開に合わせ施設利用の呼びかけを行うが、現在は町内会活動自体が感染症拡大前に戻っていないため、戻り次第呼びかけを行う予定となっている。

Q 利用者の声にはどのようなものがあるのか。

A コースの難易度が国際大会の開催を基準としたものであるため、初心者が利用しづらい、広く市民が利用できる施設ではないといった意見や首都圏から行くには遠いといった声ももらっている。また、天候に左右されず遠方からでも計画的に利用ができる、大会や合宿を予備日なしで計画通りに開催しやすい、設営や運営が容易で開催経費等が安価にできるなど、屋内施設であるメリットの声もある。

Q スケートパークを核に地域活性化を行うとあるが、市内のまちづくりはどのようになっているのか。

A 現状は、今ある施設や町屋観光、様々な体験により地域活性化に繋げている。周辺地域や市内のまちづくりは、令和4年3月18日に組織したむらかみスケートボードコミッションにより観光団体・温泉組合・競技団体・市が連携し、今後事業展開していく予定となっている。

Q 施設内のけが等の対応や対策はどのようにしているのか。

A スケートボード種目は、けがのリスクが高い競技で自己責任が浸透していることもあり、パンフレットやホームページでは、施設内で起きた事故、けが等については一切責任を負わないこと及び傷害保険などへの加入をうたっている。軽度なけがの場合、アイシング等が行えるように施設では貸出しをしている。骨折等重症の場合は、医療機関へ連絡し必要に応じて緊急搬送をしている。

Q 初心者向けのコース等は建設しなかったのか。

A スケートパークは、国際大会等ができる中～上級者向けの設備であり、初心者の個人利用が難しいが、初心者向けのスケートボード教室を開催し初心者でも利用しやすくしている。また、コースとしては施設から車で15分ほどにある、元々はテニスコートとして利用していた施設を開放し、初心者への練習環境として無料

で提供している。

Q 施設の補修やメンテナンスはどのくらいの期間で行っているのか。

A 現状は、開館から今まで大きな補修やメンテナンスは行っていない。小さな傷などの補修や、高圧洗浄機を使った定期的な清掃は行っているものの、屋外のスケートパークにくらべ劣化が遅いためメンテナンスは少なくなっている。



(スケートパーク多目的室にて説明聴取及び質疑)



(スケートパークアリーナにて)

## 視察概要

### 1 視察先

新潟県新潟市

### 2 視察月日

7月28日（金）

### 3 対応者

議長（受け入れ挨拶）

住環境政策課室長（説明）

住環境政策課係長（説明）

都市計画部政策監グループ主査（説明）

都市計画部政策監グループ主査（説明）

### 4 視察内容

#### （1）空き家対策について

##### ア 新潟市空家等対策計画

新潟市では、空家等対策の方向性を明確にし、効果的・効率的に推進するとともに、広く市民に周知を図るために新潟市空家等対策計画を制定している。この計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に規定される市町村が策定する空家等対策計画に位置付けており、策定に当たっては新潟市総合計画や新潟市住生活基本計画と整合・連携を図っている。対象地域は新潟市全域、対象とする空家等は法第2条第1項に規定される空家等と、空家等となる見込みのある住宅等としている。計画の期間は、改定後の現行計画では令和3年度から令和7年度までの5年間としている。国勢調査や住宅・土地統計調査などの各統計調査、空家等に関する市民からの相談などの情報を収集し、その所在や状態を確認するとともに状況を把握する調査を行う。

空家等への要因や背景には、高齢単身世帯の増加に伴い、居住者の死亡や施設への入居等による空家化が進んでいることが挙げられる。また、複雑な権利関係や相続問題などにより相続が適切に行われないことで、管理者意識の希薄化、財産処分の意思決定困難により空き家の長期化も起きている。さらに、相談先が分からないことや相続放棄により相続人不存在の空家等も増加しており、流通しない放置空家等が増加するおそれがあるとしている。

空家等対策の取組方針として、空家等の状態の各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要とし、早期段階で対策を行うことにより、問題発生を未然に防ぐことも重要とした。

空家等に関する具体的な取組として4つの対策を行うとした。1つ目は、空き家に関する周知啓発である。啓発パンフレットの配布や出前講座を行うことで、誰もが空き家の所有者となる可能性があることの認知度を約69パーセントから80パーセントにすることを目指している。2つ目は空き家に関する相談体制の整備であり、空き家無料相談会や、各種専門家と連携した対応を行っていく予定である。3つ目は空き家の利活用への支援であり、リフォーム等への支援、情報提供・相談体制の整備などを行うものである。4つ目は、管理不全な空家等の解消であり、空き家の所有者等への注意喚起、所有者不存在の空き家への対応などを行うことで、市からの注意喚起・指導後改善率を約48パーセントから60パーセントにすることを目指している。

#### イ 管理不全な空き家への対策

現地及び所有者を調査し、粘り強い注意喚起を行うことで、改善がされない空き家の6割弱が改善した。注意喚起の方法は、主に文書の送付と訪問である。対応当初は所有者の調査が難航し、地域住民から早期解決を望む問合せも多くあった中で、新潟市の空き家対策の職員は3名しかおらず、マンパワー不足が否めない状況だったが、根気よく対策に取り組むことで徐々に解決をしている。また、注意喚起に反応が無い場合は、所有者等の状況や意向を確認するため、注意喚起文書を再送する際に意向確認シートを同封した。意向確認シートを送付したことで、空き家所有者の調査ができ、希望者には専門団体への相談の機会を調整も行った。

所有者不在の場合や、注意喚起でも改善しない保安上危険な空き家については、特定空家等に認定し、行政指導に移行している。勧告、命令を行った案件は1件あるが、行政代執行の手前で、所有者と連絡がついたため不動産業者の協力のもと解体作業を行うことができた。そのため、現状では行政代執行を行った案件はないが、所有者不存在と呼ばれる、所有者がいない空き家が2件あり、このまま所有者が現れなければ、新潟市では初の略式代執行を行う予定である。また、空き家の状態や権利関係などに応じて、市建築条例に基づく応急危険回避措置や財産管理人制度など様々な手法を検討、実施している。

## ウ 質疑概要

Q 新潟市の空き家状況はどのようになっているのか。

A 全国的な傾向と同様に、新潟市の空き家も増加傾向にある。5年ごとにデータを取っているため古くなってしまいが、平成30年では約4万8000戸の空き家があり、平成25年から4000戸増加している。また、空き家率も約13パーセントまで上昇している。このうち、周囲へ悪影響を及ぼす原因となりやすい放置空き家については、平成25年から平成30年までにおいては横ばいとなっている。

Q 空き家活用の推進タイプが細かく分かれているが、なぜそのようにしたのか。

A 令和2年度以前は、空き家活用リフォーム推進事業、地域提案型空き家活用事業及び新潟市UIJ支援にいがたすまいリフォーム助成事業と、細かく事業が分かれていた。しかし、事業として別々に行っていると分かりづらいとの声が多かったため、令和3年度に現在の空き家活用推進事業に統合している。

Q すでに、補助金の交付も行っているとのことだが、どの推進タイプの応募が多いのか。

A 令和4年度の実績では、全45件のうち流通促進活用タイプ（住替え）が39件と一番多く、次いで移住定住活用タイプが4件であった。新たな移住地として空き家が活用されているケースが多い一方で、福祉活動活用タイプや地域活動活用タイプの利用は少ない傾向にある。

Q 新潟市が進める施策に空き家の活用とあるが、市全体として他部署との連携等はあるのか。

A 移住定住活用タイプでは、経済部雇用・新潟暮らし推進課と連携し、ホームページなどで周知活動を行っている。また、空き家活用推進事業とは別に、秋葉区地域総務課と連携し、秋葉区金津地区を移住モデル地区とした移住モデル地区定住促進住宅支援事業を行っている。

Q 空き家活用推進事業で民間企業や地域との連携は行っているのか。

A 民間企業との連携については、空家等対策の推進に関する連携協定を13団体と締結しており、年2回の空き家無料相談会での相談員派遣をはじめ、日常的な相談窓口の開設など協力してもらっている。また、特定空家等の略式代執行に向けて、土地の売却可能性の有無や、建物解体費用の見積依頼などにおいても協力して

もらっている。

地域との連携については、地域の方々が集まる機会などに市職員が空き家問題に関する出前講座を行うといった啓発活動や、地域での空き家活用に対する補助金等による支援などの取組を行っている。

Q 空き家の発生を抑制するとあるが、特定空家になってからでは遅いと思うが、こういった取組をどのような段階で行っているのか。

A 現在は、啓発運動として福祉施設の了承を得たうえで、施設内にパンフレット等の設置や配布を行っている。生きているうちに相続を考えさせるのかなどの声もあるが、将来のことを考えてもらう機会を作っている。

Q 新潟市内に都心部と郊外部があると思うが、移住定住活用タイプは郊外部をメインとした空き家活用推進事業なのか。

A 郊外部に住んでもらうような支援となっている。

Q 郊外部でもそれぞれの事情や特色があると思うが、地域等によって事業の濃淡や地域性はあるのか。

A 空き家活用推進事業としては、特別な取組は行っていない。各区や地域で宣伝やイベントを開くなど、独自に人を呼び込む取組を行っている。

Q 計画は令和7年までだが、現状での周知具合はどのくらいなのか。

A アンケート調査をしていないため、実際の数字はわからないが、体感では空き家について考えてもらう人や空き家活用推進事業について知っている人が増えた気はする。しかし、購入費とリフォーム費用の補助があるのに対して、購入費は不動産業者が、リフォーム費用についてはリフォーム業者や工務店が、それぞれ個別に活用をしているイメージがある。できることなら空き家を活用しようとしている人が、両方の補助からどちらを選ぶ、または両方の補助を受けられるよう幅広く考えられるようにしたい。

Q 現状の空き家対策については、職員の側から空き家を見つけ解決しているのか、問合せがあってから解決しているのか。

A 本来であれば、未然に防ぐためにもうまく先手を打てるように動きたいが、現状は手が回らず、問合せが来てから解決に向かって対応している。

Q 市役所の担当部署と、区役所の担当部署があると思うがどのよ

うに連携して対応するのか。

A 基本は市の担当部署で対応することになっている。しかし、問合せの多くは区役所へ連絡がいくため、まずは区の担当が現地調査に行き、空き家の問題が木や雑草、ハチの巣などであればそのまま区役所の担当部署で対応してもらい、建物そのものの問題なら、市の担当部署に引き継ぐという形になっている。

## (2) 新潟駅・万代地区周辺将来ビジョンについて

### ア にいがた2km

にいがた2kmという名称は、新潟駅前から万代、万代島、古町までを直線で結ぶとほぼ2kmになることに由来している。江戸時代には日本海側最大の港町であり、開港から150年をかけて形成された新潟駅～古町までのエリアを次世代のアイデンティティとして都市デザインしていくとした取組である。新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン（以下、将来ビジョンという。）と同様に、古町地区将来ビジョンと万代島地区将来ビジョンがある。

その中でも、将来ビジョンは、新潟市全体のまちづくり計画である、新潟市総合計画、新潟市都市計画基本方針、新潟市立地適正化計画を踏まえ、都心のまちづくりの方針が定められた「にいがた2km」の一部として位置づけられている。

### イ 将来ビジョンの役割と現状

将来ビジョンの役割は、エリアの目指すべき将来の姿を共有することにより、まちづくりに対する意識と「自分ゴト」としての認識を醸成していくもの、エリアに関わる当事者が、事業や取り組みを進めるうえでの「道しるべ」にしていくものとしている。おおむね20年後を目標年次とし、対象エリアは新潟駅及び万代地区の周辺を含むエリアとしている。

新潟駅・万代地区周辺では、新潟駅の周辺整備事業による南北市街地の一体化や都市再生緊急整備地域の指定による開発事業への気運の高まりなど、都市構造が大きく変わる節目を迎えている。新たなライフスタイルへの転換や価値観の変化なども大きく影響している。しかし、建物の老朽化や地価の停滞といった課題もあり、エリア間の連携意識は芽生えているものの、連携体制が不十分で強化が必要となっている。

また、都市間競争の激化や若年層の県外流出、デジタル化の進展、ウィズコロナ・アフターコロナへの対応といった時代の潮流も踏まえながら、エリアの魅力と価値を向上させ、新潟市が「選ばれる都

市」となるために将来ビジョンを共有し、官民連携によるまちづくりを目指している。

#### ウ 将来ビジョンの方針

新潟市の陸の玄関口である新潟駅周辺及び商業施設が集積する万代地区周辺という2つの核と、新潟市が誇る豊かな水辺空間、開港から150年かけて形成されてきた東大通（都市軸）、弁天ルート、花園ルートの3モールが有機的につながることで、多様な人々が出会い交流が生まれ、新たなイノベーションから魅力や価値が創出される「人中心のまち」を目指している。

将来ビジョンを実現するため、以下の5つの方針を掲げている。

- ① 歩行者空間づくりとして、居心地がよく歩きたくなる空間を形成する。
- ② 基盤づくりとして、まちなかの交通環境などハード面を整える。
- ③ 安心・安全な環境づくりとして、駅前の客引きや、都市緑化などを含めた安心・安全で持続可能な都市環境を形成する。
- ④ 魅力づくりとして、エリア固有の資源を活かした魅力を再発見し磨いていく。
- ⑤ 仕組みづくりとして、官民連携でまち・人を育て発信をしていく。

これら5つは、持続可能なまちづくりを進めていくため、SDGsを意識したものとなっている。

#### エ 将来ビジョンの実現に向けた体制

新潟駅・万代地区周辺には、民間企業、商店街、交通事業者、市民団体など、多様な主体が存在し、精力的に活動している。多様な主体が連携するための場や機会を増やすことで、エリア全体で情報共有や連携した取組を活性化できるようにエリアプラットフォームを構築した。

エリアプラットフォーム設立後の当面の間は、主要な事業者等が参加し、エリアに関連する情報の共有、将来ビジョンに基づく施策や取組の進捗確認、今後の取組予定の共有等を行っている。ゆくゆくはエリアに関わるより幅広い主体が参加するようなプラットフォームの仕組みにより、多様な連携を促進するとともに、必要に応じてエリアマネジメントを実施する組織について検討していく予定である。最終的には、エリア内外の連携を強化し、さまざまな「つながり」を創出し、新たな魅力・価値が創造される人中心のまちを目指すとしている。

#### オ 質疑概要

- Q 対象エリアについて、様々な規制の緩和を行うとあったが、具体的にはどのようなものがあるのか。
- A 将来的には規制緩和を行いたいですが、現状は規制緩和を行っていない。今あるルールでどこまでできるかを計るために、地元野菜をドローンで港まで輸送する際に、本来であれば、線路の上などを飛ばす事ができないが、新幹線の線路の上、バイパスの上や川の上を飛ばす実験を行った。行政が間に入ることで民間企業だけではできない調整等を可能とした。
- Q 古町地区の課題は、今ある風情を残しつつまちづくりを行うのか、建て替えをしてまちづくりを行うのか。
- A 基本的には手をつけずにまちづくりを行っていく。新しいテナントさんには、古いそのままの形を残しつつ活用してもらおう。ただ、規制等はしていないため、所有者側が解体したいとなったら止めることはできない。
- Q にいがた2kmのエリア内では、容積率等の緩和は行っているのか。
- A 新潟市は都市再生緊急整備地域に指定をされているため、容積率の緩和がされている。エリアとしてはにいがた2kmより一回り広い地域が対象となっている。
- Q 今までの行政が引っ張っていくような官民連携の取組とは異なり、今回の取組は民間企業が引っ張っていくようなイメージがあるが、民間企業の意識等はどうか。
- A 今はまだ、主体となってくれている民間企業は少ない。参加はしているものの、行政が何かやってくれるのではないかといったスタンスである。一方で、JRや万代シティ商店街振興組合など主体的に関わってくれている企業もある。
- Q 街中を連結バスが走っていて、交通施策も行っていると思うが、郊外からにいがた2kmに来る方の移動手段や、にいがた2kmエリア内での移動手段はどのようになっているのか。
- A 新潟市をメインで走っているバス会社が、新潟交通1社しかない。BRTを導入する際も、公設民営という形でバス停やバスの導入等は行政が行い、運営は新潟交通に行ってもらった協定を結んだ。街中はBRTを導入し集約化を行い、乗り換えをしてもらうことで郊外部への便数を増やす施策を行った。
- Q 街中のトイレ問題はどのようになっているのか。
- A 社会実験を行った際に課題になり、民間企業に協力をお願いし

ているが、中々了承を得られない。今現在は検討を行っていない状況である。



(委員会室にて説明聴取及び質疑)



(市庁舎前にて)