

平成30年度 田原市総務産業委員会行政視察報告書

日 程	平成30年7月23日（月）～同年7月25日（水）								
視察先	1	茨城県ひたちなか市	公営住宅のあり方について						
	2	千葉県佐倉市	市街化調整区域での地区計画による産業立地誘導について						
	3	神奈川県三浦市	シティセールスについて						
参加者	委員長	彦坂	久伸						
	委員	辻	史子	河邊	正男	赤尾	昌昭	渡会	清継（議長）
		仲谷	政弘	小川	貴夫	中神	靖典	岡本	禎稔
	事務局	鈴木	亨	寺田	敬道				

1 「公営住宅のあり方について」（茨城県ひたちなか市）

日 程 平成30年7月23日（月）

会 場 茨城県ひたちなか市役所 全員協議会室

対応者 ひたちなか市議会 議会事務局 事務局長 黒澤 浩 氏

ひたちなか市議会 議会事務局 主事 安 信也 氏

建設部住宅課長 林 尚司 氏

建設部住宅課住宅係 主事 横塚 美咲 氏

（1）概要

ひたちなか市は、ものづくりのまちである勝田市と、漁業と水産加工業のまちである那珂湊市が平成6年11月に合併して発足した人口約156,000人、面積99.96平方キロメートルの都市である。

東は太平洋に面し、約13キロメートルの海岸線を有する。その北側には、ひたちなか市と東海村に跨る1,182ヘクタールにおよぶ広大な土地が広がっている。この一帯の土地は、旧陸軍水戸飛行場であり、戦後米軍の水戸対地射爆撃場として接収された。昭和48年に返還された後は、「港湾ゾーン」、「レクリエーションゾーン」、「都市ゾーン」、「産業ゾーン」の4ゾーンに区分けを行い、ゾーンごとに機能的なまちづくりが行われている。

観光では、年間227万人の来場者数を数える国営ひたち海浜公園がある。約350ヘクタールにおよぶ広大な土地に咲く四季折々の花、なかでもネモフィラが有名。また、国内最大級の野外音楽フェスティバルのロック・イン・ジャパン・フェスティバルも毎年夏に開催され、国内外に情報発信を行っている。

産業では、国から重要港湾の指定を受け、北関東自動車道に直結する北関東首都圏エリアにおける新たな物流拠点として、茨城港常陸那珂港区が発展している。

水産業では、県内で唯一カツオやサンマが水揚げされる那珂湊漁港があり、那珂湊

おさかな市場では、年間150万人が訪れ、賑わいを見せている。

農業では、日本一の生産量を誇る「ほしいも」の地域ブランド化を推進している。

公営住宅管理においては、平成21年に24団地、296棟、1,952戸の市営住宅を管理。多くは昭和30年代から50年代前半に建設されたものであり、そのなかでも特に昭和40年代までに建設されたものは、耐用年限の超過等による老朽化が著しかった。

近年における国の住宅政策が、これまでの公的直接供給重視から、民間事業者が公営住宅等整備基準に準拠し建設した賃貸住宅及び、既存の賃貸住宅の買い上げや借り上げにより公営住宅として供給できる、市場重視、ストック活用重視に政策転換が図られる傾向があるため、維持可能なものについては、より計画的に改修し延命を図り、また入居者募集要件の見直し等により退去者をなくす施設管理方法等への転換を図ってきた。その一方で、老朽化した木造住宅、耐震性能が十分でないコンクリートブロック造の住宅、東日本大震災において被災し維持管理が困難となった住宅の廃止を進めてきた。その結果、現在管理している市営住宅は24団地、198棟、1,787戸となり、このうち用途廃止が決定しており、入居者募集を行っていない住宅を除いた入居率は83.85パーセントである。

現状においても、耐震基準の確保はしているものの老朽化が否めない施設も多々あり、維持管理が困難と予想される17棟、87戸の用途廃止を予定している。平成35年までに22団地、181棟、1,700戸まで規模を縮小し、残る181棟についても、新耐震基準以前のものであるため、入居率、人口の推移、市民のニーズや社会経済情勢などを踏まえ、維持管理について引き続き検討していくとしている。

(2) 参考になった点

- 本制度は、民間事業者にとっては、余剰物件の活用及び補助金による家賃の滞納抑制効果があり、利用者にとっては、家賃負担の軽減及び要件に該当する住宅であれば自由に物件を選択することが出来る利点がある。あわせて事業主体である市にとっては、老朽化した市営住宅の建て替え費用が抑制でき、住宅の維持管理や滞納整理に係る職員の負担や費用が減るため、民間事業者・利用者・市の三者にとって有効な施策だと考える。
- 本制度では、入居者募集件数を調整することで、需要と供給の変動に対し柔軟に対応が可能である部分が優れた制度であると感じた。
- 制度利用者の傾向として、若年層世帯の割合が非常に高い。理由としては、補助額には上限があり、家賃の自己負担分が発生するため。ひたちなか市では低所得者に対して住宅を供給する本義から、一定数の公営住宅戸数は確保していく方針であるとのことである。家賃補助制度を上手く運用することで、維持しなくてはならない公営住宅数を少なくすることが可能になる。
- 市の職員にとって、公営住宅の維持管理や滞納整理事務の負担が軽減される一方で、補助金交付事務の負担が多くなるという側面もあるとのこと。

(3) 所感

- 本市にも公営住宅は数多くあるが、ひたちなか市と同様に老朽化による建て替えを検討しなくてはならない物件もある。本市における今後の財政状況を勘案すると、公営住宅のあり方について真剣に議論する必要があると考える。ひたちなか市が行っている民間賃貸住宅の活用は非常に有効な施策であると感じた。
- 継続してこの制度を利用する市民が多いことから、制度利用者からの評価が高い効果的な制度であると感じた。
- 補助金額上限2万円の本制度では家賃の自己負担が発生するため、年金生活の高齢者世帯にとっては利用し難い制度でもある。低所得者のニーズに沿った最低限の公営住宅建設や建て替えも必要との説明もあったように、ファシリティマネジメントの立場から公営住宅の建設を控えるのではなく、社会保障及び公共サービスの視点から公営住宅の建設は必要だと考える。そうした施策を進めるなかで、公営住宅の需給バランスを図る目的として家賃補助制度の有用性が見えて来ると感じた。
- 市の施策として任意の地域に補助対象の民間賃貸住宅を増やし、併せて補助金額の上限を上げる等の制度拡大を行うことにより、コンパクトシティ構想や立地適正化にも有効な制度として活用できると感じた。
- 市街化調整区域内の公営住宅を取り壊し、市街化区域内の民間賃貸住宅に入居者を移転させたり、新たな入居者を市街化区域の民間賃貸住宅に誘導することは、既存の公営住宅が建っている地域の活力等の低下を招きかねないことになるため、慎重かつ十分に地域と調整を図ることが求められると感じた。



2 「市街化調整区域での地区計画による産業立地誘導について」(千葉県佐倉市)

日 程 平成30年7月24日(火)

会 場 千葉県佐倉市役所 第1委員会室

対応者 佐倉市議会 副議長 森野 正 氏

佐倉市議会 議会事務局 次長 鈴木 則彦 氏

都市部参事 都市計画課長 小野寺 正朋 氏

産業振興部産業振興課長 鈴木 研悟 氏

(1) 概要

佐倉市は、千葉県北部、北総台地の中央部に位置し、都心から約40キロメートル、成田国際空港へは東へ約15キロメートル、県庁所在地の千葉市には南西へ20キロメートル、市北部には印旛沼が広がる自然に恵まれた都市である。面積は103.69平方キロメートル。昭和30年代から東京のベッドタウンとして発展し、約35,000人だった人口は、京成電鉄本線沿線各駅周辺の市街化区域における大規模開発によって人口が増え、現在約176,000人まで増えている。

千葉県の中でも歴史が古く、江戸時代には幕府の直轄領として栄えてきた。また平成28年には、佐倉市、成田市、香取市、銚子市を舞台とした「北総四都市江戸紀行・江戸を感じる北総の町並み」が「日本遺産」に認定された。

佐倉市では、区域区分制度により、市域の7割以上を市街化調整区域が占めている。区域区分制度は、市街化調整区域において市街地拡散の抑止、豊かな自然環境の保全に効果を挙げて来た一方で、一律的な運用により産業適地の開発抑制や既存集落の人口減少が課題となっている。

これらの課題解消を目指し、総合計画や都市マスタープラン等の上位計画で定められた土地利用方針を補完する目的の「市街化調整区域における土地利用方針」及び、土地利用方針を実現するための運用基準として「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を定めた。そのなかで、佐倉市の強みである都心や成田国際空港への良好な物流アクセスをさらに活かし、産業分野から市の活性化を図るため、①インターチェンジ周辺の土地利用の推進、②既存工業団地と連携した土地利用の推進、③幹線道路沿道の土地利用の推進の三項目を定め、それぞれの対応方法を地区計画とした。この背景には、既存工業団地の企業用地がほぼ全て売却済みであり、新たに立地を希望する企業への提供用地が不足している現状がある。

企業の誘致にあたっては佐倉市が助成金等の支援制度を設けており、開発行為は民間事業者をはじめとする地区住民等の関係権利者による都市計画提案制度に則った申出手続きによるものとされている。

(2) 参考になった点

- 都市計画提案制度は企業が立地を計画するにあたり、市の方針をしっかりと理解できる仕組みではないかと思う。また、企業が市の方針を理解して都市計画に能動的

に参加できるため、立地後の企業市民としての地位の確立にも有効で、市と企業が安定した関係を保つことができると感じた。

- 都市計画提案制度では、立地を希望する企業が土地の確保から土地利用に係る基盤整備までを行うとされているため、市による財政的な負担が最小限に抑えられる面でよく考えられた仕組みであると思う。
- 市の多くを占める市街化調整区域内の既存集落では、人口減少と高齢化に伴う年齢構成の偏りが課題となっている。市では、条例により集落の維持に必要な区域を定め、区域内への定住を希望する市民の自己居住用住宅の建築を可能とした。併せて集落における日常生活の維持に必要な生活利便施設の開発許可基準を緩和し、営農希望者や定年退職者等のゆとりある住環境を望むニーズに対応することにより、集落の人口減少と活力の低下に歯どめをかけようとしている。
- 「企業支援ワンストップサポートデスク」を立ち上げ、企業による進出に関する相談から立地開発に伴う各種行政手続き、立地後のアフターフォローまでをサポートし、立地後の企業流出対策も行っている。

(3) 所感

- 都市計画提案による企業立地は、制度導入から5年を経て現在審査中の1件に留まっている。これは企業による用地取得や、土地所有者の8割以上の同意が必要とされていることからハードルの高さが伺える。本市においてはむしろ、既存集落の活性化を図るために制度を活用することのほうが参考にできると感じた。
- 佐倉市においては、立地した企業の流出防止にも注意を払っているが、企業のグローバル展開が日常的になった今では、相当な対策が必要であると感じた。本市の臨海企業においても同様の対策が必要ではないかと危機感を持った。
- ユーカリ地区のまちづくりは開発事業者主導で進められたそうだが、高齢化などを見据えた方策で、官民協働の新たなまちづくりの手法として非常に興味深かった。



視察研修の様子



佐倉市議会の議場を見学

3 「シティセールスについて」(神奈川県三浦市)

日 程 平成30年7月24日(火)

平成30年7月25日(水)

会 場 三浦市東京支店「なごみま鮮果」

神奈川県三浦市役所 議会第一会議室

対応者 三浦市議会 議会事務局 局長 坪井 美直 氏

三浦市議会 議会事務局 議会総務グループリーダー 長嶋 尚美 氏

経済部営業開発課 課長 新倉 卓 氏

経済部営業開発課 営業開発グループリーダー 杉崎 宏憲 氏

三浦市東京支店なごみま鮮果 店長 楠本 育男 氏

(1) 概要

三浦市は、旧三崎町、南下浦町、初声村の合併により昭和30年1月に立市。神奈川県南東部、三浦半島の最南端に位置している。三方を海に囲まれ、西岸は相模湾、東岸は東京湾、南岸は太平洋に面し、南端部には城ヶ島が浮かぶ。農業、漁業、観光を三大基幹産業として発展し、肥沃な大地では四季を通じて路地野菜が栽培され、かつてはマグロの水揚げ日本一を誇る遠洋漁業基地として栄えた。観光地は、城ヶ島、油壺マリンパーク、三浦海岸海水浴場が有名。

一方で人口は、平成6年の約54,300人をピークに減少し、現在は約43,400人。結婚や就職期での転出、都市基盤整備の遅れ、観光嗜好の変化などが要因として考えられている。なかでも観光嗜好の変化による観光客の減少は顕著で、海水浴で有名な三浦海岸では、昭和40年代と比較して観光客数が半数以下まで減少した。

こうした状況の打開策として、平成13年4月に第4次三浦市総合計画及び行政革新戦略5つの宣言を策定。三浦市の三大地域資源である「人・まち・自然」の価値に改めて着目し、第4次三浦市総合計画における施策大綱のひとつである「もてなし政策」の柱としてMCSP(みうらシティセールス・プロモーション)を推進し、専門的に行う部門として平成16年4月に営業開発課を設置した。

■営業開発課の事業

1 三浦市東京支店事業

平成18年6月に主に首都圏を対象としたシティセールス・プロモーションを展開する拠点として東京都千代田区鍛冶町に「三浦市東京支店なごみま鮮果」を開設。明治大学商学部と官学協働によるシティセールスを展開。

2 みうら誘客プロモーション事業

幼稚園の遠足から大学のゼミ合宿までを「教育旅行」と捉え、幅広い体験メニューの開発と全国の旅行会社への営業を実施。またフィルムコミッションにも力を入れ、多い時で月間12~15本、邦画における年間の10パーセントにのぼる映像製作にコミットしている。

3 地場産品消費拡大対策事業

「神奈川の名産100選」中19品目を占める三浦市の物産について県内外の物産展等に出展しセールスを展開

4 三浦国際市民マラソン事業

来場者数88,000人を数える市内最大のイベントを開催。

三浦市は、平成21年3月に日本観光協会主催、第16回優秀観光地づくり賞金賞総務大臣賞を神奈川県下では初めて受賞。今後も新規性・独自性の高い事業展開を実施することで、さらなる三浦ファンの獲得を目指すとしている。

(2) 参考になった点

- 地場産品消費拡大対策事業における出展の際に、国際マラソンのPRを併せて実施したり、国際マラソンにおけるランナー募集に際しても外国人のエントリー増加に向けた取組を行うなど、常に各事業の掛け合わせによる成果の増大を意識して取り組んでいた。
- 修学旅行の思い出は一生ものであるとの認識から、教育旅行の誘致に力を入れている。修学旅行での思い出が三浦市にもう一度行ってみたいという思いを起こさせる「みうらファン」の獲得に繋がっていると思う。
- 教育旅行の受け入れに消極的だった地元民宿事業者や体験事業者に対し、地道な説明会を重ね、受け入れに係る理解を求めながら事業を進めて行った結果、毎年全国から150校以上の学校が訪れる事業に成長したのは素晴らしいと思う。
- 京浜急行電鉄株式会社との連携により、電車とバス乗車券、まぐろまんぷく券、三浦・三崎思い出券（入浴施設等の入場券）がセットになった「みさきまぐろきっぷ」を販売し、好評を得ている。
- 「三浦市東京支店なごみま鮮果」の運営費用について、三浦市の負担は店長として常駐する職員1名分の人件費のみであるため、必要最小限の経費でイメージ戦略を展開できている。
- 「三浦市東京支店なごみま鮮果」で販売する商品の開発には、明治大学の学生も加わっており、若い年齢層のアイデアを取り込むことができている。ここで開発された商品が三浦市のふるさと納税の返礼品になっていることも良い仕組みになっていると感じる。

(3) 所感

- 「三浦市東京支店なごみま鮮果」はオープンして12年目になるが、明治大学の学生が店舗運営していると聞いて驚いた。12年も続いていることは素晴らしいと思った。
- 三浦市は、シティセールスに限らず市の事業を進める場合、新規性・独自性を重視したアイデアを持って、地元企業との連携や地域資源の掘り起こしを展開している。本市も、既存鉄道会社をはじめとする地元企業との連携を進めることにより、

地域への愛着、地域の活性化を図ることが可能ではないだろうか。様々なアイデアをもって、早急に事業展開を図っていく必要性を改めて感じた。

- 三浦市が、財政力に乏しく市単独で施策を展開していくことが難しい状況にあるなかで、明治大学との官学協働や京浜急行電鉄株式会社との連携をうまく活用して、446万人まで落ち込んだ入込観光客数を631万人まで回復させたのは素晴らしい。
- 市役所内部において、「管理の論理」から「経営の論理」に考え方の転換を図ったことが素晴らしいと感じた。
- 豊富な自然をシティセールスに活かしている三浦市の取組は素晴らしい。田原市にも三浦市に負けない自然の恵みがあるが、活かされてない印象がある。今回の視察で得た刺激を田原市のまちづくりに活かしていきたい。



三浦市東京支店
なごみま鮮果見学



視察研修の様子



三浦市議会の議場を見学