

行政視察報告書

この度、北海道室蘭市、恵庭市を視察した結果について、別紙のとおり
ご報告いたします。

資料その他については、事務局に保管してありますので、ご高覧くだ
さい。

平成23年8月9日

建設常任委員会

委員長	佐藤 徳雄
副委員長	鈴木 勝雄
委員	田中 敏雄
委員	佐藤 功
委員	奥山 豊
委員	佐藤 清春

横手市議会議長 塩田 勉 様

◎北海道室蘭市（7月12日訪問）

《市の概要》

人口9万4千人。天然の良港を活かし、鉄鋼業を中心に、造船や石炭の積み出し、石油精製などで発展した北海道を代表する重化学工業都市。新日本製鉄や日本製鋼所等の企業城下町で「鉄のまち室蘭」と称されてきた。

《調査事項》

■まちなか再生プラン（説明者：企画財政部企画課 奈良課長）

【プラン策定の背景】

室蘭市は新日本製鉄や日本製鋼所、JX日石などの企業城下町であり、それぞれの企業の正門前に商店街が形成され、商店街に張り付くような形で住宅地が形成されていったという歴史的な経過がある。平坦地に企業が立地しているため、坂を上るような形で傾斜地に住宅地が形成されているという特徴がある。

新日鉄の合理化等による従業員のリストラ等の影響で、人口はピーク時の16万人から現在の9万4千人まで減少。それに伴い、それぞれの地区の商店街も衰退してきた。

また、傾斜地の住民の高齢化が進み、坂の上り下りが非常にきつくなっている（坂道難民状態）。傾斜地に住む60歳以上を対象にアンケートを実施したところ、約3割が低家賃型の老人住宅に住み替えたいという結果が出た。

商業機能の維持、まちの活性化、長期的には傾斜地からの住み替えを進めるため、指針としてのプランを作成。キーワードは「まちなか居住の促進」と「商店街の賑わいの創出」。



室蘭市役所にて

【プランの内容】

①まちなか居住の促進、②商店街の賑わい創出、③まちなか再生の展開の3つをテーマにそれぞれの目標に向けた取り組みを進めている。

①まちなか居住の促進

市営住宅の建て替えや借り上げ市営住宅制度（民間住宅を市が20年間市営住宅として借り上げ）により、高齢者が安心して暮らせる住宅を確保する。併せて、市施設の統廃合による遊休地や学校統合による跡地を活用しながら、まちなか居住の促進に向けた仕組み作りを進める。

〔現状と問題点〕

市営住宅の建替えは市主導で進められているが、借り上げ市営住宅制度や高齢者向けの住宅供給は、国の制度を活用しながら民間の誘導を図っているが、土地の関係、また地元でそれ

だけの体力をもった事業提案する事業者がいないなどで実現していない。

また、大都市圏では住み替えをして、元の家を若者に貸す、不動産屋が買い上げてリフォームして貸し直すというケースがあるが、室蘭の場合は傾斜地に立地する住宅がほとんどであり、それに該当する住宅が中々ない。

住み替えを希望するものの、元の家維持管理費、解体処分費が出せないという理由で、手を伸ばせない人が多数いる。まちなかに住み替え住宅を作るだけでなく、元の住宅の処分や次の賃貸に回す仕組みを作っていないと住み替えは進んでいかない。

②商店街の賑わい創出

商店街や家主、地域の団体等と連携して、空き店舗活用促進の仕組み作りを進めている。また、高齢者の交流機能や子育ての支援機能、コミュニティ昨日など多様な機能の導入に取り組んでいる。

空き店舗活用の支援として、融資制度等をまとめたリーフレットの作成、市のHPを活用した市内8地区の商店街の空き店舗情報の公開などを行っている。

③まちなか再生の展開

中央地区商店街の環境整備として、バリアフリー化や歩行者天国の実施など人に優しい道づくりや、町内会や市民団体と連携して空き店舗に導入すべき機能を検討している。

なお、複合公共施設については、民間が主体となり株式会社を設立し、民間事業で複合施設を建設し、公共が買い取るという方向で計画を立案したが、結果的には、資金調達の問題、完成した建物の公共が占める割合に折合が付かないという事情で今現在頓挫している。

【実施体制（住民との係わり）】

それぞれの課題については、各地区の商店街等と話し合った経過があるが、それ以外にまちづくり協議会的ものを組織して市民意見を聞くということはしていない。また、プランの実行にあたって民間団体と連携して話し合いの場を設けることもしていない。

【問題点や課題】

まちなか再生プランはあくまでも指針であり、基本計画や実施計画が作られていない。指針であるがために、各課の予算要求など財政的な面で制約を受けやすい。また、個別の事業について、民間が主体となって取り組むべき事業がたくさんあり、民間の力を利用しなければならないが、その動きが今のところ鈍い。

説明終了後の質疑では、若者流出の現状、地元大学との連携、学校跡地利用計画策定に至る協議の経過、学校跡地の民間の利用、空き家の移住や二地域居住への活用などについて質疑応答があった。また、逆に室蘭市側から横手市の公共交通の取り組みについて質問があった。

◎北海道恵庭市（7月13日訪問）

《市の概要》

人口6万8千人。札幌市の南に位置する札幌市のベットタウン。宅地開発や企業立地が活発な道内有数の成長都市。住宅地や商店街を花で彩って楽しむ「花のまちづくり」活動で知られる。

《調査事項》

■花の田園住宅構想（説明者：企画振興部地域整備室 岡田主幹）

【これまでの経過】

- ・最近、開発行為による宅地が小規模化している（70坪ほど）。これではガーデニングを楽しむ住宅地はできない。
- ・恵庭らしさを発揮した宅地を供給できないかが本構想の出発点。これにより、景観整備や地域観光の振興をきっかけに、地域経済への貢献や恵庭ブランドの確立などの波及効果が期待できる。
- ・20年度に花の田園住宅構想のマスタープランの検討を開始し、21年3月に決定。
- ・その後すぐに市有地にモデル地区を設定し、公募提案型売却形式で民間に売却した（売却先は恵庭建設業協同組合）。優良田園住宅建設促進法の手続き、都市計画法の地区計画の手続きを経て、今年4月から造成を始め、6月から販売を開始している。
- ・恵庭市は花卉の大産地であり、札幌市の大通公園の花壇の半分は恵庭産の花といわれている。恵庭のガーデニングは口コミで広がり、恵み野地区には年間1万人以上が訪れているが、もともとは市民の発案によって始められたもの。
- ・花のまちづくり推進会議では個人宅の庭（オープンガーデン）を見て回るための「花マップ」を作成・発行している。



恵庭市役所にて

【事業の概要】

- ・建築物の用途（一戸建て住宅に限定）、敷地の最低面積、建築物の規模、景観形成などに関する基準を設定。これらを都市計画法の地区計画を使って担保している。
- ・建設区域として、市街地タイプ（既存の住宅地）、市街地縁辺タイプ（郊外地域）、飛び地タイプ（田園地域）の3つの形態を設定。
- ・市では、構想を具体的に展開するためにモデル地区を設定。開発区域3haのうち2.3haを販売し、残りは市の緑地として担保。周辺は有機農法を行っている農地であり、農家との

調和に配慮した（緑による緩衝地帯の設置など）。

- ・モデル地区の場所は、もともと苗圃（市の街路樹などの苗畑）であり、多くの木が残っていたが、造成に伴い多くを伐採。ただ、良い木を残すことを売却の条件とした。
 - ・事業者は公募提案型売却方式により選定（恵庭市では初）。一括購入及び優良田園住宅として開発することを売却の条件とした。また、地域経済への貢献という観点から「恵庭市内に本社または本店を有すること」を応募の条件とした。売却先は地元8社で構成される恵庭建設業協同組合（現：恵庭まちづくり協同組合）。
 - ・宅地面積は160坪以上の大宅地。住宅建設にあたって、道路から2mの範囲は草花に彩られた空間とするルールを開発者側で設定した。また、開発者と土地の所有者でまちづくり協定を締結することにしており、協定で建物の色彩や木材の使用率など細かい部分まで設定している。
 - ・販売にあたっての坪単価は、37,000円～40,000円ほど。
-
- ・想定した需要者像は、①近隣都市からの住み替え層、②恵庭市内からの住み替え層、③北海道外からの住み替え層、④二地域居住層の4種類。（優先順位は①→④）
 - ・隣接市町村からの住み替えを大きな柱として設定。
→恵庭市は年間3,000人ほどの転入がある（道内転入が8割以上を占め、そのうち札幌と千歳からの転入が半分を占める）。札幌や千歳から恵庭に通勤している人が9,000人。
 - ・また、恵庭は自衛隊のまちでもあり、民営住宅の半分ほどは5年で引っ越す。定年後に恵庭に定住してもらうシナリオを描いてもらう。
-
- ・市ではHPを活用し、移住促進という観点から広報・宣伝活動を主体に支援している。民間開発という原点に立ち、宅地販売に関する直接的な支援はしていない
 - ・商工会議所でも建設業支援という立場でHPを開設し、支援している。

質疑では、苗木や花の種子に対する補助などについての質問があった。

質疑終了後、販売中のモデル地区（ブレストガーデン）、及び恵み野地区のガーデニングエリアを視察した。



モデル地区を視察



ガーデニングエリアを視察

【所 感】

本構想は、遊休地の利活用と定住促進という観点から、相乗の効果が期待される施策であると思われた。また、構想の策定と実行にあたっては、住宅の需要者像の想定や、景観整備、地域観光振興、住宅建設などを通じた関連産業への経済波及効果など、様々な角度から事前に詳細な検証がなされており、事業の成功に向けた万全の準備が行われていると感じられた。

以上、報告いたします。