

# 令和5年度都市建設委員会行政視察報告書

都市建設委員長 松坂 吉則

【視察日程】 令和5年11月13日（月）～11月15日（水）

【視察委員】 委員長 松坂 吉則  
副委員長 桜井 秀夫  
委員 吉川 英二、守屋 聡、亀井 琢磨、  
佐々木 友樹、小松崎 文嘉、向後 保雄、  
石橋 毅、白鳥 誠  
随員 田野 仁志、谷口 昌隆

## 【視察地及び調査事項】

- 1 倉敷市（11月13日）
  - （1）倉敷市都市景観条例及び倉敷市景観計画に伴うまちづくりと、令和3年の改正による効果等について
- 2 神戸市（11月14日）
  - （1）空き家対策事業（建築家との協働による空き家活用促進事業）について
  - （2）神戸市ウォーターフロントビジョンについて
- 3 京都市（11月15日）
  - （1）非居住住宅利活用促進税について
  - （2）空家等対策について

## 【視察報告】

### 1 - 1 倉敷市（倉敷市都市景観条例及び倉敷市景観計画に伴うまちづくりと、令和3年の改正による効果等について）

<b>調査目的</b>	<p>千葉市では、地域の特性を活かした魅力ある都市景観の形成を推進し、もって安全で快適な都市環境の実現と市民文化の向上に資することを都市景観条例の目的としている。</p> <p>倉敷市の歴史的環境を活かした良好な都市景観の維持・形成に寄与している本条例に係る改正の経過や効果等を現地視察を交え、本市の取組の参考とする。</p>
<b>視察概要</b>	<p>1 調査項目</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 倉敷市都市景観条例及び倉敷市景観計画の概要について</li><li>(2) 事業実施の経緯について</li><li>(3) 倉敷市都市景観計画における重点的な取組について</li><li>(4) 事業成果、課題及び今後の展開について</li><li>(5) 倉敷美観地区を中心とする実例（現地視察）</li></ul>  <p>2 説明者</p> <p>倉敷市建設局都市計画部 都市計画課 都市景観室長 倉敷市建設局都市計画部 都市計画課 都市景観室 副主任</p> <p>3 主な質疑（□：質疑、■：答弁）</p> <ul style="list-style-type: none"><li>□ 条例違反の看板への罰金などの対応は行っているか。</li><li>■ 罰金の規定はあり5万円となっている。一等地の看板などは家賃収入だけでそれ以上の利益を得ており、罰金を支払うことによって撤去への意識が薄れてしまっは本来の目的を果たしていない。</li></ul>

罰金を支払うことが目的ではなく、これらの地区で看板を撤去することが目的であるため、罰金の対応は控えている。

- 看板を撤去や自粛した事例はあるか。
  - 事例はある。この改正の際に撤去等に関して補助金を付けた期間もあり、一定の効果をあげている。
- 景観形成のために無電柱化を推進しているか。
  - 推進している。国の補助を受けて行っており、対象地区は完了した。
- 無電柱化は何年ほど事業完了までに要したか。
  - 約10年かかった。
- 無電柱化の完了はいつ頃だったか。
  - 去年（令和4年）と聞いている。
- 美観地区の景観形成は非常に多くの施策を伴い行われており、観光地として完成されていると思われる。昨今のインバウンドの増加によりオーバーツーリズムなどの問題は発生しているか。
  - 海外の方が来られることは多くなったが、地元の努力により大きな問題は起きていない。また、美観地区は文化庁の補助金などもあり、これらの問題に対する対応に一役買っている。
- 美観地区景観条例の高さ制限の基準となる場所はあるのか。
  - 橋から見た際の高さが基準となる。ここから写真を取った際に建築物が写る高さが対象となっている。



- 建築物の色を制限するようなことはあるのか。
  - 審議会を通して、色も制限の対象となっている。他にもベランダに洗濯物を干さない、室外機を見えるように配置しないなどの制限がある。
- 条例の制限に対応していない建築物の場合、建築確認は降りるのか。
  - 建築確認は法律上の要件であり、条例の制限に対応していなくとも

	<p>降りる。そのため、着工は可能であり、止めることもできない。</p> <p><input type="checkbox"/> 現在、条例に対応していない建築物が建て替えを行う際は現状維持などの観点から揉め事にならないか。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 市の上層部と企業側で多くの話し合いが行われていた。現在の社会情勢などを見ると行政と揉め事となり、社会的評判を落とすよりも条例に対応するという風潮が強いと思われる。</p> <p><input type="checkbox"/> 現在、堤防の掃除を行っているが、年に何回行っているのか。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 市役所の関係課や関係団体が合計年5回掃除を行っている。</p> <p><input type="checkbox"/> 美観地区の中にも条例違反の看板などは存在するか。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 存在している。看板であれば建築確認などと違い、公的な機関を通さずに設置することが可能なため、制限を知らずに設置している例もある。</p> <p><input type="checkbox"/> アイビスクエアという商業施設があるが、元は別の用途で使用されていたものか。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 元々、紡績工場として使用していた歴史がある。現在は改装などを経て商業施設として利用されているが、他にもサミットの会場として使用することもあり、多岐にわたり活用している。</p> <p><input type="checkbox"/> 歴史的建築物が多く残っているが、主導した人物によるものが大きいのか。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 大原美術館の大原氏を中心に歴史的・芸術的価値のあるものを多く残したことが大きいと思われる。行政のみではここまで広範囲を残すことは困難であった。</p> <p><input type="checkbox"/> 年間 300 万人の観光客が来るとの話があったが、国内外の割合は現在どのようになっているか。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> コロナ禍前後で海外の割合が大きく変わった。現在は国内と比較し、海外の観光客の割合は少なくなっていると感じる。</p> <p><input type="checkbox"/> 宿泊施設は十分な数が確保できているのか。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 不足していることはないが、流行によって宿泊施設の形態も異なってきた。現在は、富裕層が古民家の空き家などを宿泊施設として丸ごと貸切るなどの形態で宿泊しているものが目立つ。</p> <p><input type="checkbox"/> 景観維持に関し、市はどの程度の予算をかけているのか。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 市の単独で行っている事業は無く、文化庁の補助を補填する形で市でも補助している。具体的な金額は不明だが、国費が7～8割でそれで足りない時に補助を出している。</p> <p><input type="checkbox"/> 相続が発生した際に問題が起こることはないのか。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 美観地区であれば、相続した際に元手は取れる資産価値があるた</p>
--	---

	<p>め、大きな問題は発生していない。美観地区でビジネスを検討している人は数多くいるため、買い手は非常に多い。</p>
<p><b>委員の所感</b></p>	<p>○ 古い街だが、規制により統一したまちづくりが行われていた。千葉市では幕張新都心の新しい街で景観計画はあるが、倉敷市のように市全体で、ゾーンで計画があるのは参考になった。</p> <p>街の成り立ちが違うために千葉市にどのように活用できるのか疑問だが、国の補助金などの活用が上手である。</p> <p>千葉市の景観条例や景観計画より詳細に規制しており、色、高さなどが厳しくなっている。あそこまで規制しないと街を統一するのは難しいのか。千葉市で目指すならハードルは高いと感じた。</p> <p>○ 景観条例への取組みの時期が千葉市とほぼ重なるが、守るべき目に見える具体的な景観が市の中心部にある倉敷市では、市政全体に関わる問題として取り組んできたことが分かった。</p> <p>千葉市では、景観施策を幕張方面の一地域の問題としていたのではないかと、省みる機会となった。</p> <p>中世から引き継いだ社会資源は質的な相違が著しいので、千葉市と倉敷市で単純な比較はできないが、現在進行中のテナントの屋外広告物などは、千葉市でも倉敷市でも課題は共通であり、条例の実効性など大変参考になった。</p> <p>無電柱化は防災・減災だけでなく、景観をはじめとするまちづくり全体への意識醸成において極めて効果的だが、倉敷市でも国の支援があつて初めて長年にわたる取組みが可能となり、近年の成果に達したことを目の当たりにした。</p> <p>○ 良好な都市景観を形成する区域として、倉敷市内全域を景観計画区域に指定し、平成 22 年 1 月 1 日より、景観計画区域内で一定の行為等を行う際には、倉敷市都市景観条例に基づき、届出制度をスタート。令和 3 年 4 月 1 日には、制度の改定を実施している状況を確認。過去、倉敷市は、倉敷駅北側に、デンマークのコペンハーゲンにあるチボリ公園をモデルとした都市型テーマパーク「倉敷チボリ公園」を建設した。</p> <p>しかし、第 3 セクターでの運営やリピーター対策等がうまくいかず、わずか 12 年（平成 9 年～平成 21 年）で閉園するという経験をされており、この失敗は、その後のまちづくりにおいて、市民からかなり厳しい目があったと思われる。そのような、逆風の状況から、美</p>

観地区を中心とした駅南側の景観条例に基づくまちづくりや、かつてのチボリ公園跡地をショッピングセンターに加えて公園(避難場所機能)整備に進めてきた過程においては、市民との粘り強い対話の継続が必須であったと思われる。この市民協働の取組姿勢を、千葉市においても活かしていきたいと感じた。

○ 景観を保つ難しさを感じた。

既存の建物、看板に対する是正の難しさ、新たな建物等に対する行政側の毅然とした対応。

また、裁判等になることもあると聞き、市としての強いまちづくりの姿勢を感じる。

行政だけでなく、地元を愛する地元の名士の方々が存在したこともまちづくりや景観を守ることに重要な役割を担っていることを感じた。

○ 美観地区のほかに駅周辺など立地適正化計画との整合性を持たせつつも、景観形成のために屋外広告物についても改善させる具体的な取組が伺えた。

景観については、眺望も含めた施策によって倉敷の街並みを維持・発展させる姿勢が学ぶべき点かと思う。

千葉市で言えば、中心市街地での施策となるため、そう簡単にはできず、また、文化財もまとまっていないので、倉敷の取組をどう生かすか考えてしまう。千葉市は、うみ、まち、さと等の区分で景観計画が策定(改定)されているものの、統一的な取組にはならないので、モデル地区などの指定で景観を維持させる取組が必要かもしれない。

○ 無電柱化が進んでいることと徹底していることが特筆すべきことだった。やはり見に行ってみないと分からない。

また、建築計画では不許可を出して賠償金をも恐れないところは、政治家より役所の職員が腹をくくっているようだ。看板に関しても罰金よりも取り外すことに重きを置いていた。千葉市としては無電柱化や看板について条文をまとめるだけでもいい。また、徹底できたら更にいいことだと考えた。

○ 倉敷市の景観条例において、景観形成重点地区・屋外広告物モデル地区を指定し、良好な景観を推進しているが、規制広告物に対しては、

なかなか従ってもらえず、苦勞しているとのこと。倉敷は歴史のある街なので景観のよい街並みを観に観光客が訪れてくる場所なので、条例で縛ることは大いに理解できる。千葉市には歴史のある街がないので、千葉神社の門前町の整備を目指してはいるが、同様にはできなと感じた。

○ 歴史ある都市であるから、より一層条例が活かされていると思う。また、今後維持していくには行政、市民の協力・連帯が必要と思われる。千葉市においてもより一層条例を生かすためには、市民、行政と一体になって場所の選定等、過去が今活かせる地区の選定が必要だと思われる。

○ 倉敷市の守るべき景観が、市の歴史と伝統文化に根差したものであり、住民・事業者が、守るべき景観を理解し、守ろうとしていることが良く理解できた。市の守るべき景観を市全体でつくるのが観光振興や来街者増につながる等、市の魅力アップを目的にしていることについて市民・事業者が理解し、実践していることがよくわかる説明があった。また、景観重点地区にあるアイビスクエア等（50年以上の取組み、2回のサミット開催等）長期にわたるブレない市の取組みに感心した。千葉市に参考とするには、本市がどのような街並み・魅力をつくるのかを具体的に分かりやすい形にして市民・事業者に対して周知することが課題であると再認識した。

○ 倉敷市美観地区の訪問は2度目であったが、今回教示いただいた各施策以前から、歴史ある街並みをいかにして守っていくという思いや意気込み、市民・行政の努力のもと、倉敷の美しい街並みは今日まで大切に守られてきたのだということを理解することができた。

美しい街並みを守るための条例と計画に基づいて、それを担保するための改修等の支援策をきちんと講じていることで、地区内の美観がしっかりと保持されているように感じた。また、屋外広告物の細かい規制、特に色彩の細かい規制・指定なども興味深く感じられた。

都市施策としては、自治体にとっても民間事業者にとっても、土地の高度利用、活用ということもあるなかで、街並みや眺望を守っていくこととのバランスを図りながら取組を進めることは大変さもあるだろうし、調和を守らない開発事業者、店舗への対応等は困難もあるのではと感じた。

2 - 1 神戸市（空き家対策事業（建築家との協働による空き家活用促進事業）について）

<p><b>調査目的</b></p>	<p>神戸市の空き家活用の機運を高めるため、建築家との協働により空き家を魅力的に再生し、社会貢献のために活用する場合の、改修等にかかる費用を補助する空き家対策に係る取組について、現地視察を交え本市取組の参考とする。</p>
<p><b>視察概要</b></p>	<p><b>1 調査項目</b></p> <p>(1) 神戸市空き家対策計画における本事業の位置づけについて</p> <p>(2) 事業実施の経緯について</p> <p>(3) 事業運営費について</p> <p>(4) 事業実績、効果、課題及び今後の展開について</p> <p>(5) 利活用の実例（現地視察）について</p> <p><b>2 説明者</b></p> <p>神戸市建築住宅局 政策課 空家空地活用担当課長          神戸市建築住宅局 政策課 空家空地活用担当課 係長</p>  <p><b>3 主な質疑（□：質疑、■：答弁）</b></p> <p>□ 空き家の改修について、外観も補助対象となっているか。</p> <p>■ 補助対象となっているが、外観も含め改修した例はない。看板などを対象として改修した事例はある。</p> <p>□ 建築士と協働する際、希望や要望など、申請者の意見をまず伝えてから進めるのか。</p> <p>■ 最初に申請者のイメージを伝え、建築士が法的・専門的な内容を加味し提案をしてくれている。障害者を対象とした施設の場合、トイレなどについても設備やスペースなどの相談に乗ってもらった。</p>



- 古民家を改修したとのことだが、どのような用途で使用しているか。
- 住宅であったこともあり、設計会社が買い上げ、シェアアパートとして使用している。梁など歴史的な建築様式が残っており、2階は絵などの展示室として使用しようと検討している。
- 間取り等大きく改修したと思われるが、解体費用はどの程度かかったか。
- 約 200 万円であった。建築基準法の2項道路ではあるので建て替えも可能であるが、歴史的な建築物を潰してしまう抵抗感や、道路が非常に狭く、工事に重機等が使えないので、高額になってしまうため、このような改修を行った。

**委員の所感**

- 空き家を社会「問題」としてだけでなく、市民のライフスタイルや地域コミュニティをデザインできる社会資源としてとらえ、しかも美観としても共有財産のレベルまで引き上げられる建築家の専門性に着眼した発想に感心した。千葉市にも優れた建築家がおられるので展開可能な事業であると思う。  
所有者に対して「空き家」という表現をむやみに使わないのは、心遣いだけでなく、上記の着眼とも適合的であるが、その一方で、大都市の空き家対策として、それだけでは「間に合わない」という印象も抱いた。
- 4フェーズ：①ふせぐ、②おこす、③つなぐ、④つかう、の設定による段階的な取組：①発生抑制のための意識啓発、②早期活用を促す取組、③市場流通等に向けた支援、④活用者への情報発信・補助、という空き家対策計画の基本方針が非常に分かりやすいと感じた。また、①②フェーズ段階での所有者への広報・啓発、空き家おこし協力

隊、空き家等活用等相談窓口については、民間主導による空き家空き地活用の拡大を図っている点も、千葉市においてもこのようなモデルが実施出来るのではないかと感じた。

すまいるネットは、空き家等活用相談窓口を視察。不動産 175 社登録。活用・管理の提案を 3～5 案に絞り提供。千葉市でも実施を検討したい。

寄合処 福祉カフェことぶきは、元：鉄筋 3 階建 1 階看板屋作業スペース活用事例として視察。地域の交流場所として、非常に有効だと感じた。

駒どりの家は、元特別養護老人ホーム所有の木造 2 階建住宅活用事例として視察。立地に難有りか。利活用方法は、今後工夫が必要か。

- 日本の課題のひとつである空家対策は、ある意味どの地域でも悩ましい課題。神戸市の対策を聞いてみると非常に手順や方法がうまくまとめられているなという印象。

別荘など二次的住宅の空き家率が 1% 台というのは意外であった。我が千葉市には 6% 台も二次的住宅空き家があると知り、これには少々びっくりした。神戸市においては積極的に空き家、空地活用を促進していると感じた。

積極的な PR 活動、建築家との協働事業など、行政が民間と協働し問題解決、まちづくりを考えていると強く感じ、千葉市においても積極的な取組をすることが重要だと思った。

- 空き家、空地は所有者だけでなく、地域の財産として活用、再生させていく取組ではないかと捉えた。

空き家の発生抑制から活用までの丁寧な説明、流れがあり、広報の方法も工夫されていて、対策への姿勢は学ぶべきところがある。

建築家との協働による空き家活用の取組も所有者のニーズに促した対応がなされていて、応募者も募集予定数を超えていることも、空き家活用が進んでいくことへの期待と今後の取組についても学びたい。

- 神戸市では使える空き地を売却賃貸地域で利用などの活用を促す部署と、使えない空き家は解体し、土地だけの活用を促進する部署に分かれていた。

まず空き家対策では、この区分けが重要である。平成30年度からは空き家空き地利用バンク制度が始まり、補助金を出して使っているカフェ等の実態も視察した。その際には、建築家と協働しており、完成度の高いものを作っていた。また古い老人ホームの施設を活用して、リノベーション後、アパート等に活用しようとしていたが、やはり接道などで課題を感じた。相談センターでは、宅建協会、不動産協会の方が常駐しており、リノベーション後の売却賃貸も対応していた。千葉市でも、空き家バンクランドトラストなどの制度が待たれると感じた。

- 空家等対策事業において建築家との協働をしていることを聞き、素晴らしいと感じた。

補助金についても最高500万円ということで、さすが神戸市は懐が充実していると思った。現地視察2か所のうち、最初の障害者のつどいの場として実家を活用している事例については素晴らしいと感じたが、2つ目のシェアハウスとしての活用例については、2,500万円、自己投資は2,000万円であり、回収は難しいと感じた。いずれにしても、建築家との協働は千葉市においても大いに参考になると感じた。

- 神戸市の人口が150万人を割り、今後の人口減少に危機感を抱いたことにより、取り組んだ事業であり、全国と比して空き家の市の現状（数・比率・種類等）をしっかりと把握していることの説明を伺うとともに、空き家対策（地域活性化）のために市の補助金を活用した事例を直に見させていただき、オーナーの方の話を伺ったことは非常に参考になった。本市においても、実態（地域ごとの空家の現状）に関し、国の算定した全国比率から割り出すのではなく、実際の状況について調査・把握するところから始める必要があり、もっと空き家対策に目を向ける必要があると再認識した。

- 座学のみならず、実際に空き家活用事例を訪問して学ぶことができ、良かった。①障害のある方々のためのスペースとしての活用、②シェアハウスとしての活用を見学したが、①のケースでは、建物自体がそれほど老朽化していない立派な建物で、一般的な「空き家」のイメージと違っていたので、こうした建物にも事業が活用されていることは驚きであった。街の活性化という側面からの事業でもあると感じた。令和4年度の1億円の予算は、市長が積極的に予算として当てた

	<p>とのことであったが、20 件の見込みに 35 件の申請があったことから市民の関心や注目が高く、今後の事業展開が気になる場所であった。YouTube 等の動画活用 PR が効果に繋がっているとも感じた。</p> <p>また、「空き地」の活用応援制度とともに、土地が狭かったり、接道要件により再建築不可などの物件も、隣地と一体化して使えるようにする補助制度は、本市においても狭あい道路を抱える地区が多くあることから、非常に有効な施策であると感じた。</p>
--	---

## 2-2 神戸市（神戸市ウォーターフロントビジョンについて）

<p><b>調査目的</b></p>	<p>神戸市の多くの人が集う、地域資源を最大限にいかす、新しい都市機能を導入する、環境創造の場づくりを推進することというビジョンに加え、国内外からの来訪者も魅了する視点も含め、新しい海辺の「まち」としてさらに成長することを目指した構想を、本市臨海施策の参考とする。</p>
<p><b>視察概要</b></p>	<p><b>1 調査項目</b></p> <p>(1) グランドデザイン構想からの経緯について  (2) 現在進行形の事業について  (3) ウォーターフロントビジョンを踏まえた今後の展開について</p> <p><b>2 説明者</b></p> <p>株式会社神戸ウォーターフロント開発機構 再開発部長  神戸市 港湾局 ウォーターフロント再開発推進課長  神戸市 港湾局 ウォーターフロント再開発推進課 係長</p>  <p><b>3 主な質疑（□：質疑、■：答弁）</b></p> <p>□ この事業には大きく2点のポイントがあったと思われた。1点目として、非常にコンパクトにゾーニングし進めている点。2点目として、民間事業者と協働して進めていく中で、ウォーターフロント開発機構が大きな役割を果たしている点と感じた。</p> <p>事業として重視している点があれば確認したい。</p> <p>■ 見解のとおりで、まちづくりという観点では民間主導という点を重視している。民間が円滑に動けるよう、我々が入り誘導するというように力を注いでいる。現在は100%出資の外郭団体ではあるが、最終的には民間の出資も募り、エリアマネジメントを行いたいと考えてい</p>

	<p>る。</p> <p>コンパクトなグランドデザインを念頭に置いているが、三宮という中心地との連動を一つのテーマとしている。この地域だけでも完結するが、最終的には他のエリアとの連動を行いたいと考えている。</p> <p>□ ウォーターフロント再開発ということで、近年は大規模開発に否定的な意見も存在していると思われる。事業費も多くかかったと思われるが、市民の同意に関しては大きな問題はなかったか。</p> <p>■ 阪神・淡路大震災後、近年やっと復興し投資などの機運も高まっている。人口減少が大きな問題と認識している中、梃入れの一つとして市民からの同意も得られている。</p> <p>また、民間主導で運営していることから収支の均衡を目標としており、大きな財政負担としないことが特徴でもある。</p> <p>このエリアについては、収支を図る方法としてマンション建設が取られている。現市長の意向としては、タワーマンションには反対の立場なので、おそらくこれが最後のタワーマンションと言われている。</p> <p>□ 事業エリアがコンパクトであり、ゾーニングも非常に明確にしているとの話をしたが、このようにした理由は何かあるか。</p> <p>■ 港湾局は企業会計であり、経営収支の赤字を作らないようにしている。経営状況を考慮した結果、千葉市と比較してコンパクトになった可能性がある。</p>
<p><b>委員の所感</b></p>	<p>○ 港湾事業関連の特別会計として、収支管理の意識が非常に高く、事業の継続性において重要だと感じた。</p> <p>タワーマンションの存在について、難しい議論もあったようだが、現在の（港湾に限らず）再開発事業の資金調達等においては、他に方法がないと感じた。</p> <p>○ （株）神戸ウォーターフロント開発機構は、神戸市のまちづくり方針を踏まえつつ、民間と行政の橋渡しの役割や、マーケット分析から民間投資の誘発、事業化支援、再開発後のエリアマネジメントを官民連携し一元的に行っているが、やはり、このような民間会社の活用（創設）が必要だと感じた。神戸市は、国際都市、観光地、MICE開催地であり、山・海・外国人居留地、港、ホテル、水族館、中華街</p>

等、様々なコンテンツを有する人気都市である。今後、コンベンションセンターの建設等、様々な計画が予定されているとのこと。現在の利活用方法やまちづくりデザイン等の相違により、千葉市においては、同じようなことが出来るわけではないと考えるが、幕張メッセ、千葉港、ポートタワーを有する千葉市にとっては、今後の神戸市ウォーターフロントビジョンを注視し、好事例があれば、今後の千葉市のまちづくりに活かしていきたいと感じた。

- 神戸市港湾局が中心となり、民間との協働によりウォーターフロントのグランドデザインを策定とのこと。

やはり、千葉と比較すると、どこがイニシアチブを取り、計画を立て進めていくかというのが重要だと再認識をした。

民間の力を借り、実証実験的にいろいろチャレンジをすることの重要性を感じる。

また、行政と民間を結ぶ役割の組織の重要性も感じた（（株）神戸ウォーターフロント開発機構の存在）。

千葉市とは諸事情が異なるため、我々が同様のウォーターフロント開発をするのはかなりハードルが高いということ強く感じた。

- 千葉市では港湾の管理を有していないため、これだけの大規模な事業は難しく、神戸市のようにできない中で、水辺の空間をどのように活用していくのが課題ではないか。事業はほぼ民間で実施されていて、民間が整備する利点はあるが、神戸の市民の方がどれだけ利用でき、恩恵を受けることができるのか。

神戸空港の国際化にともなって、外国人や外から人を呼び込むことに力を入れているようにも感じ、ハード面は千葉市では難しく、ソフト面での対策が必要なのかと思った。

- 「神戸ウォーターフロントビジョン」のグランドデザインでは、「多くの人が集う」「地域資源を最大限にいかす」「新しい都市機能を導入する」「環境創造の場づくりを推進する」ことを基本的な視点として定め、更にインバウンドから「国内外からの来訪者も魅了する」視点を加え、新しい海辺の「まち」としてさらに成長することを目指し、エリアごとにコンセプトを定めていた。

このうち、水辺空間、中突堤周辺地区、文化、産業創造施設とそれらをつなぐプロムナードのエリアを視察した。ただ神戸市の場合、港

湾施設管理権を有しており、権限を持っていない千葉市とは事情が違った。また、航路が千葉市は浅く、神戸は深いと言う事情もあり、熊谷前市長が知事になったので、権限を譲ってくれることに期待し、それが実現すれば、商業、賑わいでウォーターフロントが千葉市でも実現すると感じた。

- 神戸空港が国際化することに伴い、「港都 神戸」グランドデザインに基づいて、都市ゾーン、西ゾーン、中央ゾーン、東ゾーンの4つのゾーンに分けて開発をしている。

全体のコンセプトは緑あふれる新たな「海辺」まちの創出。

神戸ウォーターフロントビジョンとしては、新港突堤西地区の水辺空間において、リゾート気分を味わえる空間の創出をし、都市空間としては、賑わい・非日常・高揚感を感じられる空間の創出を目指しており、千葉市のポートパークやポートタワーとは比べ物にならないくらい素晴らしいことである。民間企業の活用を進めるべき。

- 千葉港をグランドデザインするには、市民、大学等、事業者、行政が適切に役割を果たすパートナーシップが必要と思われる。

また、商業港として役割地域として割っていくことが必要と感じた。

区分に利用者と話し合い観光資源として造る。

1. 多くの人が集う
2. 千葉の特性、地域資源を最大限に生かす
3. 新たな都市機能を導入に生かす
4. 環境創造の場づくりを推進する

- 神戸の歴史を代表する港湾の魅力さをさらに発展させるべく世界に向けたウォーターフロントのビジョン（地域と結びついたまちづくり）について、また、ピンポイントの開発に民間事業者がよく活用されていることについて、よく理解できる説明を伺うことができた。千葉市に参考とすることについては、歴史がないことと港湾局をもっていない等のことから、同じに考えることはできないが、民間をもっと巻き込んだ市の魅力増につながる水辺の活用を進めるべきと感じた。

- 今回初めて神戸の港地区を訪れたが、駅や繁華街からも近く徒歩圏であり、横浜市なども含め港町として歴史的にも由緒ある都市だから

	<p>こそ成功が可能な事業ではないかと素直に思った。</p> <p>「港町 神戸」というブランドをしっかりと確立できているからこそ、各種のビジョン（ウォーターフロントビジョンや新港エリアビジョン等）も明確・明快で分かりやすく、市民の「シビックプライド」向上にもうまく直結させることが可能ではないかと感じた。</p> <p>本市においては、港を中心とした活性化やまちづくりを進めるにあたって、今後何をすべきなのか、どういうブランドづくりをしていけばよいのか、すぐに答えを見つけることはなかなか難しいと改めて考えさせられた。</p>
--	--

### 3-1 京都市（非居住住宅利活用促進税について）

<p><b>調査目的</b></p>	<p>京都市の「非居住住宅」の存在が潜在的な住宅供給の可能性を狭めており、若年・子育て層を中心に定住人口が伸び悩んでいる一因となっているとの課題認識の下、住宅供給の促進や居住の促進、空き家の発生の抑制といった政策目的の達成、現在及び将来の社会的費用の低減を図り、その経費に係る財源を確保することを目的とする取組を、本市施策の参考とする。</p>
<p><b>視察概要</b></p>	<p><b>1 調査項目</b></p> <p>(1) 事業概要について  (2) 事業実施の経緯について  (3) 条例公布後の市民からの反応について  (4) 事業目標、課題及び今後の展開について</p> <p><b>2 説明者</b></p> <p>京都市財政局税務部税制課 税制企画・宿泊税担当課長  京都市財政局税務部税制課 税制企画・宿泊税担当課 係長  京都市財政局税務部税制課 税制企画・宿泊税担当課 担当</p>  <p><b>3 主な質疑（□：質疑、■：答弁）</b></p> <p>□ 京都市では市営住宅の割合は多いか。何か現状に合わせた対応は行っているか。</p> <p>■ 市営住宅の割合は突出して多いものではない。これからの方針としても現状の水準を保持するというものであるが、近年は老朽化などの問題もあり、そのような建物は必要に応じて取り壊しも検討していると聞く。</p> <p>また、若者・子育て世帯の流入も一つの課題としてみており、そ</p>

	<p>の世帯に合わせて改修を行っているとの話もある。</p> <p>□ 2018年に空家率が下がっているがその要因はどのようなものであったか。また、生活の実態を考慮した課税となっているとのことだが、実態調査するだけでも多くのマンパワーが必要と思われるがどのように対応するのか。</p> <p>■ 空家率減少の要因は、2018年までの多くの空き家対策に関する施策の効果と、民泊による空き家の宿泊施設活用が進んだことが大きかった。実態調査には多くのマンパワーが必要と考えている。現地調査は特に大きなマンパワーが必要のため、民間事業者も協力してもらいながら進める予定となっている。</p> <p>□ 1点目は2か所居住であった場合、その居住実態をどのように把握するのかという点。 2点目は貸家として申告している実態はあるが、年に1～2回程度の内容だった場合も認められるのかという点についてどうなっているか。</p> <p>■ 1点目としては、基準は住民税を支払っている場所となっている。 2点目の事業を行っている場所としての認定は、確定申告の写しやなどの公的文書を基準としている。それらの提出が無い場合は電気や水道などの公共料金が発生するものの使用状況を確認し、実態確認としている</p> <p>□ 個人所有しているものについて確定申告を行い、社宅として使用しているとの申告があった場合、課税はどうするのか。</p> <p>■ 総務大臣との協議を行った際もこの様な課税逃れに関する事項は大きな議題となった。事業の用に供するとの線引きは会計帳簿の提出を求め、事業で使っているとの実態を確認することとしている。</p> <p>□ 令和8年以降に実施する理由は何か。条例公布後、問い合わせが1.4倍に増加したとの話があったが、活用までに至った事例はあるのか。</p> <p>■ 実施時期が令和8年となったことについては、全国の自治体でシステムの標準化が国主導で進められており、この標準化に合わせて新システムにて運用を検討しているため、令和8年としている。 税に関する相談窓口では、活用したいとの話があったことは確認</p>
--	---

している。しかし、その相談者が実際に活用をしたのかどうかまでの把握はできていない。

□ 事業周知について、高齢者への対応はどのように行っているか。

■ 今年の4月に納税通知書に同封という形にて周知を行った。しばらくはこのような形で新税導入の機運醸成を行う予定である。条例の施行が近づいたら、対象候補者に個別に周知文を送付するなどの対応を現在検討している。

また、周知広報の専門家にも相談した結果、70歳程度の年齢までならSNSでの周知も効果的であるとの助言もあり、このような方法も対象としている。

ほかにも空き家対策として、高齢者の場合、本人よりも相続人となる世代の方に今後の利用について周知することがより効果的であるとの指摘もあり、そのような世代に周知することも検討している。

□ 市民と国の反応について確認したい。現在は増税というだけで大きな反応が出ているが、市民からは反対意見はなかったのか。また、国からの反応としてこの施策に対して肯定的であったか、もしくは、個別の動きを行うことで調整が難航したのか確認したい。

■ 市民からの反応については、パブリックコメントにて新たに税を取られるということで厳しい反応はあった。本市独自の状況ではあるが財政状況が非常に厳しい現状があり、新たな財源の確保として新税を導入するのではないかと批判があった。新税の趣旨としては財源の確保ではなく、空き家の利活用の促進であることを説明した結果、おむねの方々からは理解をいただいた。

国からの反応については、他の自治体の事例として熱海市が別荘税を導入しており、別荘地にかかるインフラ整備の財源としていた。そちらとは税の趣旨が異なるため、説明の整理や課税対象の確定についての手法など、細かな部分で協議が必要ではあった。これらの事項の調整は必要ではあったが、導入に否定的ではなかった。

□ この施策について他の自治体から全国的に質問や視察などは来ているのか。また、税の用途についてどのような空き家対策に使用するのか確認したい。空家率を何パーセント減少させるなどの目標設定もあれば合わせて教えて欲しい。

	<p>■ 行政視察については今年に入って5件ほど受け入れ実績がある。電話での問い合わせも多いというほどではないが、一定数はいただいている。</p> <p>税の用途については、空き家対策事業の部門と今後検討していく予定である。具体的な用途を確定していないため、今後目標設定なども検討していく予定である。</p>
<p>委員の所感</p>	<p>○ 「空き家対策」と見なされがちであるが、税込確保でもなく、あくまでも空き家の利活用の促進や予防策であることが、その実態や対象から分かった。</p> <p>新たな税負担の設定は、一般的には市民には受け入れがたいものであるが、市の説明・周知が功を奏したのみならず、市民にとっても目に見える空き家問題の深刻化、一律課税ではなく対象者が限定的で（場合によっては富裕層のイメージとも重なることから）市民全体の負担増とは見られなかったことなどから、大きな反対運動もなく導入に至ったのではないかと思った。</p> <p>○ 京都市は、新税として、平成30年10月に宿泊税を導入しており、税の目的や徴収対象者が違うとはいえ、その経験が今回の新税導入についても活かされていると感じた。また、「セカンドハウス所有者等への適正な負担の在り方」が市長の選挙公約のひとつであったこともあり、新税導入については、市長の強いリーダーシップが必要であると感じた。今回の非居住住宅利活用促進税は、全国初の取組みとして国（総務省）も各自治体も注目しており、空き家の利活用促進を目的とした初めての新税として、千葉市も注視していく必要があると思う。</p> <p>令和8年の導入に向けた今後の取組として、新税の目的は、空き家等の利活用促進であって、（短期的な）税込の増加ではない、との理解促進と機運醸成により、課税開始前の段階から所有者に利活用を検討していただくことにより、実際にどれだけ課税対象者を減らすことが出来たのかを注視していきたいと思う。</p> <p>○ 空き家を、活用できる物件と市場性がない物件とに分類し、管理不全になる前に利活用促進税を導入し、対策費用に回す点、非常に参考になった。</p> <p>課税、減免等、空き家をトータル的にまとめるのではなく、各物件に合わせ精査し、税負担を課す点も重要なポイントと感じた。</p>

令和8年の課税までに利活用がどれだけ進むか注目したいところである。

- 新たな課税というよりも、空き家の利活用を促進するためというのが目的であると認識した。令和8年以降の開始になる間に、対象となる市民の方などに内容が届いて、利活用の促進につながることで、税負担がなくなるのであれば、やはり、周知や広報の取組が重要なのかなと感じた。

税負担が増えてしまうことについては、賛否があると思うが、現状の空き家相談の効果につなげることができれば、財源の確保の必要性もなくなるので、取組を注視したい。

- 空き家や別荘、セカンドハウスなどの居住者のない住宅（非居住住宅）の存在は、京都市に居住を希望する方への住宅の供給を妨げるとともに、防災上、防犯上又は生活環境上多くの問題を生じさせ、地域コミュニティの活力を低下させる原因だった。非居住住宅の所有者に対し非居住住宅利活用促進税を課することで、非居住住宅の有効活用を促すとともに、その税収入をもって空き家の活用を支援する施策を講じることが目的である事を知った。課税免除は事業用賃貸又は売却を予定、固定資産税非課税、歴史的建築物等で重課税にならないようになっている、千葉市でも住宅用地がないわけではないが、空き家が急増しているので課税が望ましいと感じた。

- 少子高齢化だけでなく、若手・子育て世代の流出が原因となっており、その理由として居住料金の高騰化がある。他方で、空家率の増加があるため、非居住住宅利活用促進税という法定外税を制定したとのこと。大変興味深い制度であると感じる。

問題なのは、いかにして課税の納税義務者を把握するかという点であると思う。空家等対策としての新税導入についてはとても興味深い。3年後の導入後にまた視察したいと思った。

- 全国初の空家への新税導入ということで以前より注目していたテーマではあったが、制度の概要や取組状況を学ぶことができ有意義であった。

空家の急増、若い世代の市外流出が起こっていること、そして、財政が厳しいことも一つの遠因かと思われた。区分マンション所有者な

	<p>ど、状況によっては決して少なくない税負担を強いられることになるが、新税導入にあたって、議会での議論や市民理解がどのようになっていったのか大変気になるところであった。</p> <p>しかし、空き家対策、対応の必要性ということは市民には理解しやすく、受け入れやすいものであるため、その辺りが理解されているのかと感じた。</p> <p>今後、課税・徴税がスムーズに開始していくのか、そして、空き家対策施策がどの様に進んでいくのか参考にしていきたいと感じた。</p>
--	--

### 3-2 京都市（空家等対策について）

<p><b>調査目的</b></p>	<p>本市では、昭和30年代以降、多くの住宅が建築されてきたが、近年の人口減少・高齢化の進展に伴い、空き家が増加傾向にあり、空家等の発生予防や利活用を促進するとともに、管理不全な空家等の解消を図りながら、安全で安心な住環境を確保していくことが喫緊の課題であることから、京都市の空家等対策についての取組等を参考とする。</p>
<p><b>視察概要</b></p>	<p><b>1 調査項目</b></p> <p>(1) 空家等実態調査に係る予算要望及び人員の確保の実績について</p> <p>ア 空家等の実態調査に係る予算・人員確保</p> <p>イ 実態調査に関する手法や対象（民生委員・自治会の活用、地域ごとの特色を考慮等）</p> <p>(2) 管理不全空家等に至らないようにするための予防の取組について</p> <p>ア NPO・民間企業等の民間協力のもと、空き家の利活用・流通促進</p> <p>(3) 管理不全空家等や特定空家等に対する体制の構築について</p> <p>ア スピーディーな処理体制の構築（対応期間の設定等）</p> <p>(4) 適切な空き家に関する情報収集・把握の方法について</p> <p>ア 市がより主体的に取り組むため、市政だよりや自治会の回覧板等の活用があるか</p> <p>イ 民間事業者の積極的な活用</p> <p>ウ 自治会の役員等との情報連携体制の構築</p> <p>(5) 空家等の実態確認後の他局との適切な連携体制の有無について</p> <p>ア 荒廃住宅確認後の福祉分野との連携体制の有無</p> <div data-bbox="746 1406 1353 1863" data-label="Image"> </div> <p><b>2 説明者</b></p> <p>京都市都市計画局住宅室住宅政策課 空き家対策担当課長</p>

**3 主な質疑（□：質疑、■：答弁）**

□ 代執行以前の対応にて解決することが望ましいと思われるが、代執行した案件の費用回収は行われたのか。

■ 基本的に調査を行い、相続財産清算人等を活用し費用回収を行っている。

□ ゴミ屋敷を荒廃住宅と仮に呼んでいるが、何か呼び名を決めているか。

■ 空き家対策部門では呼び名を決めていない。他の部門では決めている可能性はあるが、把握していない。

□ 代執行に伴う財産の差押えは行っているか。管理不全空家になる前の物件の状況を税部門と連携し、情報提供は行われているか。

■ 命令まで行くとかなりの確率で弁護士が入ってきている。条例に基づく処分であることを根気強く説明し納得してもらっている。公共の安全等を考慮し、必要があれば財産の差押えなど、可能な処分を行っている。

税部門との情報提供の範囲について、法律では空き家ということになっているが、優先順位の関係から特定空家の調査を行っており、他の空き家に関しては、税部門から情報提供は受けていない状況である。今後は管理不全空き家も対象となるため、必要に応じて調査を進めていくと思われる。

□ 非常に強い文言で周知・啓発文を送付しているように思えるが、効果や意図を確認したい。

■ まず、第一に利用可能なものは活用してもらおうことが大事と考えており、利活用に関する周知文は全市民対象に配布している。

管理不全な建築物の所有者に対し、強い文言の文書を送付している。相談等の件数も増え、一定の効果が生じていると思われる。

□ 法律に基づく条例に準じて処分を行っていれば訴訟リスクは低いと考えていいのか。

■ 訴訟まで行った事例がない。不服審査まで行ったことはあるが、処分の根拠の説明を適切に行えば、強い不満まで抱くに至っていないという状況である。

	<p>□ 最も対応すべき点は、相続が適切に行われなくなり、相続人が広がって行くことであると考えて良いか。</p> <p>■ その認識で動いている。相続に関する相談や専門家へ繋げる体制の整備は注力しており、原因を無くすことが最も大事な対応と考えている。</p>
<p><b>委員の所感</b></p>	<p>○ 対象物件の流通や活用を促進した事業や代執行など実効性のある取組みが数値で現れていた。</p> <p>「強権的」な印象を与えかねない取り組みだが、決してやみくもではなく、その背景には条例に基づく従前からの指導体制がベースにあり、その上でポイントは、諸手続きにおいて期間設定をしたことにあると感じた。</p> <p>期間設定をしたことにより、物件所有者が「無反応」であっても手続きが停滞することなく、「無反応」という対応によって手続きが進行することにある。</p> <p>決して「強権的」ではなく、勧告に対して「相談」があれば、利用促進へ支援し、勧告に対して「放置」であれば、条例に基づいて毅然と対処するという方針が明確であり、職員にも共有されていると感じた。</p> <p>○ 令和5年度の空き家対策に関わる予算は、約8,500万円。管理不全空き家等に対する体制の構築のきっかけとなったのは、西日本集中豪雨、台風、地震が短期間に集中したことであるが、やはり、市長の強い思い（選挙公約）とリーダーシップによるものと思われる。具体例として令和3年度より空き家への指導、勧告、命令、代執行について、徹底した対応を実施している。</p> <p>また、広報物や通告書についても、かなり強めの文書やデザインを使用している。これを千葉市において実施した場合、多くのハレーションが想定される為、現時点では、同じような実施はできないと考えるが、「市民を守る」という観点と目指すべき理想は同じであり、本当に空き家対策を進めていく為には、京都市の取組を参考にし、千葉市においては、どのような取組みを進めていくべきか、その方向性を都市建設委員会から、千葉市に提案ができればと思う。</p> <p>○ 地域ぐるみで空き家活用に取り組んでもらうという考え方に「なるほど」感があった。また、調査を行政書士会や司法書士会に委託するというのも参考になった。</p>

既存の戸建住宅に関心を持ってもらう取組、若者への発信に着眼した点が参考になった。

空き家を放置するオーナーに対する厳しい注意喚起のリーフレットも必要性を感じた。いずれにしても強気な姿勢を感じる。

- 空き家の発生予防のための情報発信としては、やはり周知・広報の取組として、お盆や年末年始で家族、親戚が集まる時期を捉えて調査することは大切。空き家の調査の迅速化のための調査員を倍増させて、対応を図られていることについては学ぶべき点である。

期限を決めて、勧告、命令、代執行に至るのは少し強いイメージを感じるが、空き家の解決率の高さについては市民の方の理解も一定なければ進まないと思う。相談があれば、しっかりと対応するという姿勢があるということについては安心した。

- 予算の他に空き家対策課があることが特筆すべき。調査が迅速化され、指導、勧告、命令の解決率が上がっていることが分かった。また、周知チラシが厳しく書かれており、実罰より周知の徹底がされてよかった。

やはり千葉市でも勧告で固定資産税が上がるのが早い解決につながると感じた。

- まずは空家対策課があることに驚いた。空家等対策は早めの対応が重要であると思う。

若者・子育て世帯向けにYouTubeで既存戸建住宅の活用についての配信をしたのは素晴らしい。また、京都市職員が令和5年12月に向けて若者・子育て世帯向けに空家活用のホームページを立ち上げたことも素晴らしい取組である。

空き家等の所有者向けに、専門家団体との協力体制を構築していることは、神戸市と同様に素晴らしい取組である。また、管理不全空家等の調査指導も迅速に進めており素晴らしい。

千葉市においても早い対応が大切なので、空家対策課を作るべきと感じた。

- 空き家の実態調査に関して、行政書士会や司法書士会との連携（委託）をしていることは、今後、本市の取組の中でも参考になる部分があると思われた。また、空き家相談員の事業では宅建士や建築士はほ

ほボランティアでの活動ということで、こうした専門家・士業の方々といかにうまく連携・協働していくかが大事と考えさせられた。同時に自治会等を巻き込んで、空き家の情報把握などを進める取組も参考になった。

調査員を増員し、体制を強化することで、通報に基づく空き家調査から指導・勧告・命令までを迅速に対応していること、それによって、解決率も高い精度になっていることは、本市としても学ぶべき課題であると感じた。