

都市・環境常任委員会

(平成27年8月10日)

○ 加藤清助委員長

では、皆さん、こんにちは。ただいまより都市・環境常任委員会を開きたいと思います。いつものように、インターネット中継が入りますので、よろしくお願いします。

本日は、お手元にあります事項書のように、所管事務調査ということで、四日市市の郊外住宅団地の再生についてというタイトルにさせていただいておりますので、進めさせていただきたいと思います。

それでは、冒頭に、部長から一言ご挨拶を。

○ 伊藤都市整備部長

委員の皆さん、こんにちは。蒸し暑い中、お疲れさまです。

前回に引き続きまして、都市整備部として、先ほど委員長が言われました四日市市の郊外住宅団地の再生について、資料をまとめてきましたので、説明させていただきます。今回、資料と、それから別添資料と2種類の資料を説明させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○ 加藤清助委員長

その前に、傍聴で新聞社さんが入られると聞いていますが、今は席を外されているようです。

それでは、資料の説明に入ります。

○ 川尻都市計画課長

都市計画課、川尻でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、先ほど部長が説明したように、所管事務調査資料、それから別添資料、両方を使って説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

まず、資料の1ページをごらんください。郊外住宅団地の現状と課題。

1番、住宅団地における人口・世代別構成の現状について。別添資料の1ページ、2ページの資料1、2をごらんください。

郊外の住宅団地の定義は1ページの図にありますように、北勢バイパス、あるいは環状

1号線という南北に貫く道路があるんですが、その道路の西側から西部にかけて配置されておる、資料2の表にある25の住宅団地のことをいいます。

それでは、説明させていただきます。

これらの住宅団地は、建設時に一斉に住宅供給がなされるため、開発時期に応じて、年代別人口比率に偏りがある。特に開発後30年以上が経過した団地の多くで、高齢化率が30%を超えてきており、開発後40年以上が経過した、あさけが丘、坂部が丘においては、高齢化率が40%を超えています。これは、別添資料の2のほうにありますが、65歳以上の人口が30%以上のところは、数字を赤色で記載してございます。あかつき台までのあたりに、30%以上のところがたくさんあります。また、ここ数年で高齢化率が30%を超えるであろう団地が、この表から見てもわかるように、幾つかあります。

そのほか、開発後15年程度経過した、別山団地、まきの木台、波木南台などの住宅団地では、高齢化率は5%以下と低く、生産年齢人口プラス、年少人口が95%以上を占めております。このうち年少人口比率が25%以上を占めており、子育て世代の入居が多いことがわかります。

次に、地域別による住宅団地の現状について説明いたします。

別添資料の3ページをごらんください。地域特性の定義について、資料の3で記載してございます。

中心市街地とは、四日市市中心市街地活性化基本計画に定める地域とし、近鉄四日市駅周辺からJR四日市駅周辺の区域です。駅周辺等交通便利地とは、鉄道駅から500m圏内の地域及び笹川団地、三重団地のように1日に100本以上走っているような基幹バスで結ばれたところとなっております。

そのほか記載のとおりですが、住宅団地について少し説明させていただきますと、住宅団地というのは、この25の郊外住宅団地ですが、このうち、30年以上経過した団地、これは平成24年度時点で30年以上ということで、資料を整理してございます。そのほか、記載のとおり定義を定めて、その人口等々の世帯数を比べた資料でございます。

別添資料の4ページに、資料4-1、4-2がありますが、これは平成12年と平成22年の国勢調査から調べたものです。本市では、全体的に高齢者のみの世帯比率が増加傾向となっておりますが、特に住宅団地において増加が著しい。高齢者のみ世帯数の増減率を見ると、住宅団地では200%以上と倍以上になっているということでございます。

次に、子育て世帯の推移につきましては、5ページをごらんください。子育て世帯比率

の推移等々の数字がこの表とグラフに書いてございます。

同じく平成12年と平成22年の国勢調査から、本市では全ての地域で子育て世帯、18歳未満の世帯員がいる世帯比率が減少しておりますが、特に住宅団地、30年以上経過している団地において、子育て世帯数の増減率が74.9%と大きく減少しております。

次に、日用品等の買い物環境についてでございます。

別添資料の6ページ、資料6でございます。

昭和に開発された団地では、北永台を除いた全ての団地に商業施設の配置が確認されたが、平成に開発された団地では、当初から団地内に商業施設は立地しておりません。現在では、昭和にできた住宅団地でも、平津団地、坂部が丘、三滝台、川島園、美里ヶ丘、あがたが丘、イトーピア波木には日用品を扱う商業施設がなくなっており、商業施設が存在している団地は、高花平、笹川、桜台、三重、高見台、桜花台、陽光台の7団地となっております。やはり規模の大きな団地でやっと商業施設が残っておるとというのが現状でございます。

資料の2ページをごらんください。公共交通の利用環境につきまして、別添資料は7ページ、資料7でございます。

一応、徒歩圏内というのは、別添資料の7の下にあります。およそ1km程度を徒歩圏内というふうに、この資料では定義しております。

徒歩圏内に鉄道駅が存在する団地といたしましては、三滝台、高見台。鉄道駅が遠い団地としては、坂部が丘、三重団地、美里ヶ丘、あがたが丘、坂部台などがございます。なお、近傍に鉄道駅があったとしても、郊外の住宅団地はやはり山を切り開いておることとあつて、団地内に高低差などがあり、自転車等の利用が困難であったり、また、団地内に乗り入れているバスが近傍の鉄道駅と接続していないなど、身近に鉄道が利用できる環境にない団地が多いという特徴がございます。

次に、バスの利用でございます。

先ほども言いましたが、笹川団地、三重団地というのは、1日当たり100本以上の便数があり、そのほかほとんどの団地内にバス路線が乗り入れており、そういう意味では全体的には公共交通の利便性が高い状況にあります。

その中で公共交通利用の不便な団地といたしましては、まきの木台、桜新町にはバス路線が乗り入れておらず、また、最寄りの鉄道駅までの距離も1km以上あることから、公共交通での移動が難しい環境となっております。

次に、学校などの子育て環境につきましては8ページの資料8です。

団地内、または団地に隣接して保育園や小学校などがある団地が多く、子育て環境が充実しております。

別添資料の8ページで、網かけ、色がついているところが、団地内に小学校、中学校、幼稚園、保育園等があります。保育園につきましてはおおよそ近い距離にあるんですが、伊坂台のように、保育園、5km、3kmとちょっと遠いところにしかない団地も若干あります。それでも、子育てするために必要な環境としては、ある一定整っているというふうに考えられます。

次に、空き家の状況でございます。別添資料の9ページでございます。

これは、昨年度自治会を通じてアンケート調査を行った郊外住宅団地について記載したものでございます。

市内全域では、一番下にありますが、空き家が3519戸ありますが、25団地合計では524戸の空き家があります。そのうち、やはり30年以上経過した団地に空き家の大部分が存在しておるということで、新しい団地では空き家が少ないという状況でございます。

以上のように、郊外住宅団地の現状等々を確認いたしますと、課題といたしまして、造成から30年以上が経過した住宅団地では他の地域に比べて急速な少子高齢化が進んでおり、地域コミュニティーの維持に課題を抱えているところもあるため、多世代が混住する住まい方を促進し、地域の活性化を図っていく必要がある。子育て世帯など若い世代の入居促進を図ることが重要であると考えております。

課題2、造成から30年以上経過した団地では一戸建ての空き家も増加しております。これら空き家住宅の再活用を促進していくため、活用可能な空き家住宅の掘り起こしなど、団地内の空き家住宅を中古住宅市場に出していくための仕組みづくりが必要であると、空き家バンク制度の活用による空き家の再活用の促進、このあたりが課題であるというふうに考えております。

資料3ページでございます。今後の取り組みの方向でございますが、同じ内容ですが、こういう郊外住宅団地は、道路とか公園などの都市施設や公共交通に比較的恵まれていることが多く、良好な居住環境を有しております。このようなことから、今後、一層の高齢化や空き家の増加が懸念されている郊外住宅団地において、良好な居住環境を維持するとともに、空き家などの中古住宅の流動化を図り、子育て世帯など若い世代の入居を促すことで多世代が住む住宅団地として再生を図っていく必要があると、そのように考えており

ます。

これにつきまして、どのような施策があるのかということでございます。

1、子育て世帯など若い世代の入居促進ということで、市外から転入する子育て世帯に対して、借家世帯については家賃補助を行うとともに、持ち家世帯、要するに購入する方ですね、中古住宅を購入される方にはリフォーム工事補助を行い、郊外住宅団地への住みかえを支援していく。また、この住みかえ支援では、市外から転入する世帯のうち親世帯と近居する子育て世帯に対しては家賃もリフォーム費補助も増額を行いまして、親世帯や子供世帯が双方で助け合い、地域で暮らし続けられる環境づくりを支援する必要があると、そのように考えており、平成25年度から実施しておりますが、郊外住宅団地子育て世帯の住みかえ支援事業、これを実施してございます。

リフォーム補助につきましては、こちらに記載のとおり、補助対象団地である11のモデル団地の一戸建ての中古住宅の空き家を購入する場合、リフォーム費用の3分の1まで、上限を30万円として補助をしております。親世帯と近居の場合、これは同一団地内、あるいは同じ小学校区内に親世帯がいる場合には上限を50万円と20万円を上乗せしております。家賃補助につきましても同じように対象団地内の一戸建ての中古住宅を賃貸する場合、家賃の2分の1で上限を3万円、最長3年間。親世帯と近居する場合は、上限額を1万円上乗せして4万円までとしております。

条件といたしましては、18歳未満の子供を有する子育て世帯であること。それから、市外に1年以上居住していた市外からの転入者であること。それから、四日市市に転入後3カ月以内の方であれば受けつけるというふうにしてございます。

団地は記載のとおり11団地でございます。これは、平成25年1月時点で造成から30年以上経過し、おおむね20ha以上あって、高齢化率が市内平均以上の団地ということで11のモデル団地を選択してございます。

4ページをごらんください。その実績でございます。

平成25年度、家賃補助、平津新町で1件のみでございました。リフォームはありませんでした。平成26年度につきましては、家賃補助があかつき台で2件、それから、リフォーム補助があかつき台で2件、川島園で1件。川島園は、これ、親世帯と近居でございます。平成27年度につきましては、三滝台で1件、桜台で1件、合計2件ということで、現在までにおきまして、家賃補助が5件、それからリフォーム補助が3件と、実績につきましては非常に苦戦している状況でございます。

こういう実績等を踏まえまして、都市整備部といたしましては、郊外住宅団地子育て世帯の住みかえ支援事業の見直しはやはり必要ではないかというふうに考えてございます。こちらに記載してあるように、急激な高齢化が進んでおります。そういう中で、子育て世帯に限定していたものを、例えば若年夫婦、子供はいないけど、これから子供を生んでいていただけるような若い夫婦の人たちにも、この事業が利用していただけるような拡大などをやっていくことで何とか実績を上げられないかというふうに考えておまして、現在、こういう制度の検討を今進めております。少しでも子育て世代等の若い世代が入って、世代の混住を図っていく必要があると考えております。

二つ目といたしまして、空き家バンク制度の活用でございます。

地域との連携により、空き家の実態を把握するとともに、宅建業協会など住宅関連事業者とも連携し、空き家の情報が取得できる空き家バンク制度による情報提供を行い、住みかえや空き家の再活用を促進する必要があると考えております。

空き家バンク制度というのは、我々自治体などが所有者の方から住宅の空き家に関する情報提供等を受けるなどして、住みかえる中古住宅の物件情報を収集、蓄積し、インターネットのウェブサイトなどでそれらの物件情報を公開して利用を促していこうという制度でございます。

資料5ページに、全国で行われている空き家バンク制度の、少し事例としてタイプを三つほど紹介させていただきます。

タイプA、一番左でございます、これは広島県呉市でやってございます。ホームページの運営につきましては、宅建業協会、宅地建物取引業協会さんが運営しております。ホームページの場所につきましても宅地建物取引業協会さんのホームページで、市役所のホームページからはリンクが張ってあるのみです。

特徴としては、市はホームページへのリンク及びPRのみを行う。登録物件は不動産を扱っている業界の皆さんですから豊富でタイムリーにありますと。デメリットといたしましては、既存の不動産情報と何ら変わらない、同じですと。そして、掘り起こしにつながっているのかは少し疑問がある。それと、広島県呉市では宅建業協会の物件のみ。これは、ほかには三重県、四日市市で言うと宅地建物取引業協会さんと全日本不動産協会さんというのが二つの団体があるんですが、片方の団体のみ物件のみの掲載になっておるといことでございます。実績は、平成17年度から10年程度経過しておりますが、52件という実績でございます。

タイプBは、石川県金沢市さんです。こちらにつきましては、ホームページの運営はかなざわ定住促進ネットワーク事務局、これは宅建業協会さんとか建設業協会さんとか、いろんな団体でこういうネットワークを構成しております、その事務局は実質、市でございます。ホームページの場所につきましても、市のホームページ内にあるかなざわ定住促進ネットワーク事務局のホームページということでございます。

特徴といたしまして、物件登録は宅建業協会を介して、仲介業者さんからの申請としており、直接利用したい、貸したいとあって、個人の方からの情報は取り扱っていないという状況でございます。デメリットとしては、今言った直接契約を望む市民がバンクに登録できないという状況でございます。平成22年度から実施しており、173件という実績が上がっております。

次に、タイプC、亀山市、いなべ市ほかでございます。こちらにつきましては、ホームページを市が運営しております。ホームページの場所も市のホームページでございます。

特徴といたしまして、こちらは市役所がバンクを運営しております、調査とか、所有者からの登録とかそういうのも全部、市のほうで行って、物件の調査なんかも市がやっておるということでございます。そういう意味で市民からの信頼性が高いということ。それから、最近では事例が多い。県内でも同じように、この事例、タイプCが多いということでございます。デメリットといたしましては、市の事務量が多い。それから、市場性のあるタイムリーな物件情報であるかの疑問。要するに、あくまで市を介してということで、宅建業協会さん等々から情報提供をいただくものはあるんですが、なかなかタイムリーに情報が載っているということが少ないのかなど。2年も3年も前の情報が残っておったりというような事例があるというふうに聞いております。亀山市では平成23年度から実施しており、4件、いなべ市さんでは平成20年度から実施しており、27件という事例でございます。

実績の中で金沢市がちょっと多いんですが、これは空き家バンク制度とともに、町なか居住とかそういう中で、リフォーム補助など、そういうものを空き家バンクを介してした人に、そういうインセンティブがあるということから、特に金沢市では成約事例が多いというふうに考えております。

こういう、やはり何や言いながらも空き家バンクというのは大なり小なり実績があることから、やはり四日市市でも早急に取り入れていく必要があるということで、今の取り組みについてでございますが、このように他市の事例などを参考にし、ホームページの運営

主体など制度の仕組みについて宅地建物取引業協会の協力を得ながら検討をしておりますし、また、全国では空き家バンク制度を自治体などが主体的に運営することで貸す側の安心感にもつながり、潜在的な空き家の掘り起こしを実現している事例もあるため、本市においても空き家の適正管理や有効活用に向けた市民への意識啓発とともに、空き家を安心して提供してもらえるような制度設計を検討していく、早急にやはり導入しなければいけないというふうにご考えてございます。

続きまして、資料の6ページをごらんください。

これは他市で、郊外住宅団地に対してどのような住みかえ支援等を行っているのかということで、ちょっと事例が少なくて申しわけないんですが、我々がちょっと調べた感じではこの三つが見つかりました。

大分市でございます。家賃補助をしておるということです。条件としては、四日市市と同じように18歳未満の子供がいる世帯について。補助額は家賃補助で補助率は3分の1で上限4万円。対象地域は、ここは富士見が丘団地という団地を対象に、平成27年度に1年だけ実施して、7件の実績ということ。予算は10件程度とっておったんですが、実績が7件にとどまったということ。それから、申し込みも余りなかったことから単年度で終わったということ、それ以降続けていないということでございます。

二つ目の事例といたしまして、堺市、これは泉北ニュータウンということで、対象地域、真ん中より下ぐらいにあるんですが、面積1511ha、5万8000世帯までの大規模な昔のニュータウンというやつですね。そういうことで、非常に空き家や高齢化が進んだということで、家賃補助をやっておりますが、条件のところにありますように、若年世帯、夫婦の満年齢の和が80歳以下であればよいとか、あるいは、中学3年生までの子供がいる世帯でもいい。それから、若年勤労単身世帯、29歳以下の勤労単身者でもいい。それから、市外からの転入者であれば誰でもいいよというふうないろんな条件があって、若年世帯、子育て世帯は家賃が5万円を超える分で月当たり上限2万円です。若年勤労単身世帯については家賃が3万円を超える分で上限は月1万円というふうな差別化を図っておるということです。実績につきましては、若年世帯、子育て世帯、平成22年度からの累計が294件、若年勤労単身世帯が平成24年度からの累計が49件の実績でございます。

次に、一番右は横須賀市でございます。

引っ越し、物件購入、リフォーム等の補助をしておるということです。子育て世帯、中学3年生までの子供がいる世帯、市外からの転入者で、横須賀市「子育てファミリー転入

応援住宅バンク」に登録されている建物というのが条件だそうです。

補助としては三つあります。これ、同時に受けることができるそうです。

引っ越し助成が上限15万円、物件購入助成、仲介手数料、登記手数料とか、家具、家電購入費等が上限20万円。それから、リフォームの助成の補助率は2分の1、上限15万円。ですから、マックス50万円まで利用することが可能であると。これ、横須賀市にある39の住宅団地が対象ですが、平成27年4月からの実施ということで、現在までに利用実績はゼロ件というふうなことを聞いてございます。

資料の説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

#### ○ 加藤清助委員長

ありがとうございました。

申しおくれましたけど、三平委員は本日欠席の連絡を受けております。

資料のほうの説明はお聞き及びのとおり、幾つかのデータを使って、郊外住宅団地に係る四日市市の現状と、それから、課題や本市が取り組んでいる施策と今後ということで説明をいただきましたので、これにかかわって、ご質疑とともに、ご意見やご提案など、委員の皆さんから受けたいと思いますが、いかがでしょうか。

#### ○ 平野貴之委員

住みかえ支援と補助の内容をご説明いただいたんですけども、こういった内容を市外に住んでいる若い人たちに周知するような、そういうことは行っているのでしょうか。

#### ○ 川尻都市計画課長

まずは、1年目に非常に情報発信が少なかったということで、昨年度から、県内に配られるような住宅情報誌に広告を載せたり、それからあと、新聞広告に載せたりというのをやっております。

そのほか、三重県が東京でやっておる三重テラスさんにもチラシを置いていただいたり、それから、三重テラスでそういう三重県の情報を発信するときに、四日市市の住宅情報を発信させていただいたり、それから、この4月以降、三重県が東京のほうに移住促進センターというようなものを設けたので、そちらにもこういうチラシを置いていただいたり、相談があった方にそういう説明をしていただいたりという形で情報を発信しており、その

ほか、四日市市にある企業回りですね。大きな企業さんがあるので、そういう全国展開している企業さんが転勤で利用される方も見えるので、そういう企業さんにチラシを配付したり、説明に行ったりというような形で情報発信してございます。

それから、当然、市のホームページに載せております。これは平成25年度から実施しております、今年度で3年目に入るんですが、常にこの住みかえ支援事業がトップページのどこかに載っているような状況にさせていただいておるんですが、これ、市のホームページを開設して以来、こんな長期間にわたって一つの事例をずーっとトップページに載せてもらっているのは初めてでございます。それがもとで、市内の各地区市民センターに当然配付する、それから、各団地に配る、それは、親御さんがこっちに住んでいて、子供が四日市市に帰ってくる、あるいは、名古屋近辺で住みたいという方に、親御さんに知ってもらうことで、近居になるんですけど、そういうことにもつながりますから、当然、市内に住んでいる方にもきちっと周知をしてございます。

○ 平野貴之委員

どうもありがとうございます。

○ 加藤清助委員長

平野委員、よろしいか。

○ 平野貴之委員

じゃ、ちょっと意見というか。

やっぱり若い世代って、なかなか三重テラスとかそういうところにも行きにくいと思うので、やっぱりインターネットというのが効果的なのかなと思います。それで、ちょっと提案といいますか意見なんですけど、今、東京で働いている若い人たちって収入が少なくて、結構ワーキングプアという現象が起きていまして、実際、僕も、1人目の子供ができたときは東京で働いていて、働いているけど本当にかつかつの生活で、こっちに実家があるので、こちらに戻ってきたら収入は減ったけど結構幸せで余裕のある人生を送れているなどというふうな状況があったので、そういうワーキングプアのような若者をターゲットに絞って行って、そういう移住を促すというのが効果的なのかなと思いますので、そちらもちょっと検討いただければと思います。どうもありがとうございます。

○ 加藤清助委員長

ご意見、ご提案みたいなこともありました、何かコメントすることがあれば。

○ 川尻都市計画課長

やはり今言われたようにインターネットとそういう情報発信というのは重要になってこようかと思しますので、いろんな媒体を利用しながら情報発信に努めていきたいと思ます。

○ 加藤清助委員長

お待たせしました、村山委員。

○ 村山繁生委員

さっきの平野委員にちょっと関連して、収支のことも聞きたかったんですが、それはそれでお聞きしましたのであれですけども、これ、実際5件と3件なんですが、予算に対してはどのぐらいのものなんですかね、これは。

○ 川尻都市計画課長

例年、予算は1000万円前後いただいておりますので非常に実績は少のうございますが、とはいえ、平成25年度、例えば1448万円に対して10万7500円と少なかったんですが、次年度につきましても財政経営部には何とか頑張って実績上げますということで予算は余り減らされずにきましたが、平成27年度につきましては1000万円程度までちょっと減額はされておりますが、それでも1000万円という予算はいただいております。財政経営部としても、実績は少ないが、非常に重要な施策だという位置づけをいただいております。何とか頑張つて、早く補正予算を上げてくれるように頑張れと、そういうふうな叱咤激励をいただいております。

○ 村山繁生委員

それだけ予算をもらっているんだから、やっぱりもうちょっと実績を上げたいところなんですけれども、そこで支援事業の見直しということで少し対象を緩めるという案なんで

すけれども、最後の6ページのところ、堺市なんかは独身でもいいとかいう条件はかなり緩いと思うんですけれども、そういったことに関してはどうですか。

○ 加藤清助委員長

見直しについて。

○ 川尻都市計画課長

見直しにつきましては、拡大というのは実績が少ない中で何らかの施策は必要だと思っておりますが、やはり我々としては、団地の中の地域コミュニティという中では、できれば世帯、夫婦というのがある一定の単位かなと。その中で、もともと子供がいるということにターゲットを絞ったのが若年夫婦ということで、子供はいないけど、子供が生まれるかもわからないし、ご夫婦で地域に根づいていただきたいということで、あくまで世帯というような概念でまた動いておる。単身者についてはもう少し様子を見てからということかなと考えております。

○ 村山繁生委員

それをちょっと確認したいんですけど、堺市、今、その説明のときに市外なら誰でもいいというふうな言い方をされましたけれども、市外から誰でもいいということは、この条件も何も、これ、市外なら誰でもいいの。

○ 加藤清助委員長

わかりますか。

○ 川尻都市計画課長

済みません、訂正させてください。

三つ目がプラスの条件です。市外からの転入者で若者世帯、市外からの転入者で子育て世帯、市外からの転入者で若年勤労単身世帯ということで、済みません。

○ 村山繁生委員

あくまで市外からの転入者ということは絶対条件ということですね。そうすると、それ

は横須賀市でも、これ、わざわざ市外からの転入者と書いてあるけど、これも同じ意味ですね。

○ 川尻都市計画課長

済みません、同じ意味でございます。あくまで市外からの転入者を対象にしておる制度でございます。

○ 村山繁生委員

書き方がややこしいなと思うんですけど、もう少しわかりやすいように書いてもらったほうがいいと思うんですけど、それから……。

○ 加藤清助委員長

市外が全部についておるということですね。

○ 村山繁生委員

そうそう。

それと、空き家バンクなんですけれども、これもう、以前から言われておってあれなんですけど、四日市市は実際には、いつから本格的にやられる予定ですか。

○ 川尻都市計画課長

これは平成25年度に住宅団地の子育て支援事業を実施するときから空き家バンクについて検討を進めておったわけですが、なかなか実現できていませんが、今年度中には何とか空き家バンクを創設して、それから、今回、制度の拡充のことも、今、財政当局等々と詰めておる状況ですので、我々としては何とか制度の拡充についても政策推進部、財政経営部に納得していただいて、なおかつ、空き家バンクも今年度中に何とか立ち上げて、次年度以降の事業が進捗するように努力していきたいというふうに考えております。

○ 村山繁生委員

空き家バンクを本当にやっていただくことに関して、そのまま空き家バンクは、郊外住宅団地に限らず、普通のどこでも、それも全部含まれているという意味でよろしいですね。

○ 川尻都市計画課長

空き家バンクについては市内全域を対象とするべきだというふうに考えております。

○ 村山繁生委員

ありがとうございます。

○ 加藤清助委員長

確認ですが、さっき村山委員の質疑で、空き家バンクは今年度中に制度を立てたいとかといったのはそういうこと。確認で。

○ 川尻都市計画課長

何とか今年度中に何とかやりたいというふうに。

○ 加藤清助委員長

何とかというのはつけなくても今年度中にと言い切ってもらおうとあれやけど。

他の委員の皆さん。

○ 豊田政典委員

資料、ありがとうございました。

住みかえ支援のほうですが、四日市市は3年やったけれども、大変お寒い結果で、4ページに見直しとかあるんですけど、例えば、対象世帯の拡大というのは、既にやっているのか、これから、平成28年度からやるのか、その辺はどうなんですか。

○ 川尻都市計画課長

郊外住宅団地の住みかえ支援事業につきましては、まだ拡充はやっておりません。平成25年度にスタートして、3年間の要綱ですので、今年度末で見直すということで、来年度以降の見直しを今、郊外住宅団地に関しては検討しておりますが、市内への住みかえ支援につきましては、まち・ひと・しごと創成総合戦略の先行型ということで、この2月定例会議会で平成26年度の補正予算として認めていただいて、市外から転入する人、団地以外

も。それから、県外から移住する人については、三重県の施策ですが、四日市市に一旦補助金をいただいて100万円を補助するというような制度につきましても、この3月末から実施はしております。これは郊外住宅団地とは別です。あくまで郊外住宅団地については現在やっている施策がこの状況でございます。

#### ○ 豊田政典委員

ほかの自治体の実績もそんなに芳しくはないんですけど、今、質疑もあったことを踏まえて、四日市市としては実績がなかなか上がらないというのは、どこに課題があって、平成28年度に向けてどういうところを直していけば実績が上がると考えているのか、そこがいま一つ見えないんですけど。

#### ○ 川尻都市計画課長

やはり課題につきましては、中古住宅がたくさんあると言われながら中古住宅市場に出回っていない空き家がやはり多いという現状があるかと思います。例えば、別添資料の末尾にあります。例えば、笹川団地、これは昨年度自治会を通じて、一戸建ての空き家が91戸あるというふうに出ておりますが、実際に今、インターネット等で不動産屋さんの情報を調べても、例えば笹川団地で、これ、月によって全然違うんですけど、多い月でも20件程度の中古住宅しか、私は見つけれませんでした。同じく、去年たくさん問い合わせがあったのは、あかつき台なんです、去年、おととし。あかつき台でも40件程度の一戸建ての空き家があるというふうになってはいますが、不動産情報で少ないときは8件程度しか、そういうインターネットのほうに情報が出ていないという現実があるので、やはり空き家バンク等々、それから、地域の自治会の方の協力も得ながら、中古住宅の掘り起こし、それがないと、見に来てもらった方が、自分の気に入った物件が少ないんですね。数件の家を見てもなかなか納得して気に入って住んでもらえなかったという事例がたくさんありますので、やはり物件を少しでもふやしたい、出回っていない中古物件を早く市場に出したいというふうに考えております。

#### ○ 豊田政典委員

そうすると、自治会の調べよりも市場に出回っている件数は少ない。これをふやすことが重要であると。その対策としては空き家バンク、内容によりますけれども、これが機能

するような形で立ち上げるんだというところになっていくの。

今、広報の話も質疑にありましたが、それはあくまでも制度の広報の仕方ですよ、こんな制度を四日市市はやっていますよというだけの話で、各物件の情報ではない。それは空き家バンクの中でカバーしていくということですよね。

そうすると、現状では制度があることがわかったという人は、不動産屋さんや、不動産情報を、民間の情報を把握しに行くわけですよ。それが空き家バンク制度のつくり方、組み立て方ですけども、より目に触れやすい、より有効な方法を構築していくと、流れをつくれますよね。もう既に準備を進めているんですよ、そうすると。

#### ○ 加藤清助委員長

都市計画課長、準備状況。

#### ○ 川尻都市計画課長

制度設計につきましては、例えば宅建業協会さん等々はもう一昨年から制度設計については協議に応じていただいていますし、ご協力いただけるということです。ただ、空き家バンクのところにも書いた、本冊資料の5ページにあるように、例えば、タイプA、タイプB、呉市とか金沢市は、これ、うちで言う全日本不動産協会さんは入っていないんですよ。宅建業協会さんとだけやっているんです。何となくそれでうまくいっておるようですが、やはり三重県でやっておる亀山市とかいなべ市でやっておるように、やはり宅建業協会さん、宅地建物取引業協会さんと全日本不動産協会さん、二つの団体の方とやっぱり一緒にやらないと公平性もとれないのかな、それと物件もふえないのかなというのは我々が今考えているところで、その二つの団体等を巻き込みながら一つのホームページにしたい、なおかつ、掘り起こすために、やはり市のほうが積極的に関与しているという姿を市民に見せるほうがいいということで、できるだけ市のほうで運営して、市のホームページに載せた上でいくべきだというふうに今考えて調整している途中でございます。

#### ○ 豊田政典委員

そうすると、5ページで言うところのタイプCで考えているということですか。

#### ○ 川尻都市計画課長

タイプCよりはBに近いCですかね。

○ 豊田政典委員

違いがわからんのやけど。

○ 川尻都市計画課長

タイプCは、市のホームページに載せた上で、なおかつ市が空き家バンクを運営して、建物とか自分たちで調査に行って一個一個見ておるんですが、そこについては今の四日市市ではなかなか一件一件の物件の情報までは把握できないので、やはりあくまで登録については不動産業者を介して、その情報を市がいただいて、市のホームページに載せていくのが一番信頼性も高くて利用度が高くなるのではないかということで、そういうふうな制度設計を今考えている途中でございます。

○ 加藤清助委員長

豊田委員、よろしいか。

○ 豊田政典委員

宅地建物取引業協会さんと全日本不動産協会さんはどう違うの。

○ 加藤清助委員長

宅地建物取引業協会さんと全日本不動産協会さんの仕事、役割の違い。

○ 川尻都市計画課長

宅地建物取引業協会につきましては、大枠で協会と市が空き家バンクを、例えば市がつくりまします、協力します、それを協会さんに登録している不動産協会さん、媒介業者さんに、こういうのを市と結んだからこういう空き家バンクに情報を上げてくださいねという、そういう間に協会さんに入っていて、協会さんと市でそういう協定とか覚書を結んで、その協会さんにぶら下がっている不動産業者さんに登録を促していただくという、仲介に入っていてその間を取り持っていていただくというような状況、同じように全日本不動産協会さんにも入っていて、その協会さんにぶら下がっている各不動産業者さんか

ら情報を取り入れるというような形にしたいというふうに考えております。

○ 豊田政典委員

要するに、よくわかっていないのは、宅地建物取引業協会がどうかかわるか、住みかえについてね。よくわかっていないし、媒介業者ってあったり、不動産協会ですか、違いがよくわからないし。というようなことを簡単に説明してほしいんですけど。

○ 加藤清助委員長

もう一回説明できますか。

都市計画課長か、都市計画課主幹。

○ 戸本都市計画課課付主幹

それぞれ、公益社団法人の協会が、要は宅地建物取引業協会であったり、全日本不動産協会、そういう団体が二つあります。媒介業者さんはそれぞれの協会に加盟されておる不動産屋さんという格好になります。そのような……。

○ 加藤清助委員長

不動産屋さんは全部、不動産協会に入っているの。

○ 川尻都市計画課長

全部が入っているわけじゃないんですけど、市内にある不動産業者さんの大部分が宅地建物取引業協会さんか、全日本不動産協会さんか、どちらかに入っているという状況でございます。なおかつ、社団法人ということで、そこは利益とかそういうものに結びつくようなことはできませんので、あくまで仲介に入って、市とそういう不動産屋さんの間に入って、ホームページをつくったり、情報を仕入れたりするというルールとかは各協会さんと決めさせていただいて、そのルールのもとに実際の不動産情報を持っている各不動産屋さん和市が情報のやりとりをするというような形を考えております。

○ 豊田政典委員

それはわかりましたが、あと、市場に出回るといふか、空き家でありながらそのままに

している家も結構あると思うんです。ここは、どうやって持ち主が媒介業者に回していくのか、そこは今どんな現状で、どうしていけばいいという考えなのか、促進することが可能なのか、可能ならどうやってやるのか。

○ 加藤清助委員長

市場に出回らない空き家の対応についてだと思いますが。

○ 川尻都市計画課長

まずは、これは全員が言っているわけじゃないんですけど、不動産会社の会社の特定の方かもわかりませんが、なかなか自分たちが空き家の持ち主を訪問しても対応してもらえないと。なかなか実際にそういう形のアプローチがしにくい中で、市がこういうホームページをつくったら、それを見て、私もそのホームページに載せてみようかな、空き家を使ってみようかなと思う人が少しでもふえるだろうというようなのが一つでございます。

そのほかにつきましては、何とか我々からも直接そういう空き家を持っている方にアプローチしていくようなことも今後は検討していかなければならないというふうには考えております。

○ 豊田政典委員

市場に出さない方はそれぞれの事情や考えがあるんでしょうが、こういった制度を空き家バンク以前に、住みかえの制度があること自体、持ち主も知らない場合がありますよね。だから、今言われるように、それは市外にいるかもしれない、県外にいるかもしれない、現在は。そういった方たちを狙い撃ちしていくことができれば、より市場に出回ることを促すことができるかもしれないと思って聞いたんですが、それも視野に入れながら、これから制度設計をしていくということでもいいですか。

○ 加藤清助委員長

所有者に対してかなと思います。

○ 稲垣都市整備部次長兼市街地整備・公園課長

国も、まち・ひと・しごと創生総合戦略の中で、2地域居住、これを進めていくということ。これ、全国的にこういう空き家はどんどんふえてくる。人口減少社会ですので、それがどんどんどんどんいろんなところで多くなってくると。その中で2地域居住を進めていこうという方向でございます。それに対して全国的に、まち・ひと・しごと創生総合戦略の中でもそれが掲げられておまして、どこの自治体でもそういった制度をつくって動かしていこうという中で、四日市市としても当然、住宅団地の中で、どんどんどんどん物の供給というのはふえていきます。多分需要をつくっていかねばいけないということで、それをPRするために空き家バンクのほうでPRを打っていく、そういう形での準備を粛々と今進めているということでございます。

#### ○ 豊田政典委員

あと、購入したり、借りたりする人たちの立場を考えると、全国がライバルじゃないと思うんですよ。仕事の関係が多いのかなと思って、企業回りというのは有効だと思うんですけども。ただ、その場合に、やっぱり近隣の自治体と比べて比較することも考えられる。だから、北勢地域のほかの自治体はどういう制度になっているのか、あるのかなのかとか、それよりも、条件がいいかどうか勝負どころですよ。そういったところは把握されて、そういう優位性を持っているのかどうか、この制度。そこはどうなんですか。

#### ○ 川尻都市計画課長

現時点において、本市のように住みかえ支援でもう大々的にリフォームとか家賃補助をしておるといのはまだ近隣の中ではほとんどないというふうに思っております。優位性があると思っております。ただ、利用実績が伴わないので何とか頑張ります。

#### ○ 豊田政典委員

だとすれば、今はチャンスなわけですよ、そういう意味ではね。だから、周りが始める前により早く宣伝してもらって制度をうまく回るようにしていただければ今なら需要はありますよね、きっとね。必ずあると思うので、それを取り込んでいただきたいなというのと、あと、もう一個、これ、資料の9ページで自治会によるアンケートで3519戸という結果をもらったんですけど、半年ぐらい前に同じ数字をもらったときに、何か2種類出てき

て、これともう一個、全国的な計算式で計算すると全然違うみたいなやつがありましたやん。その話をちょっと説明いただきたいのと、この自治会の調査というのはどうやってやったのか、ちょっと確認させてほしい。

○ **加藤清助委員長**

調査について。

○ **豊田政典委員**

信憑性をちょっと確認したいので。

○ **中村都市整備部次長兼建築指導課長**

建築指導課長の中村でございます。

自治会へのアンケートにつきましては、これは昨年7月から8月、約1カ月半にかけて、自治会長、各単位自治会宛てにとという形なんですけど、結局28の地区になるんですけど、その連自治会さんのほうにお願いして、各自治会、単位自治会にアンケート形式という形をお願いしまして、その回収した結果という形になるわけですけど。

○ **豊田政典委員**

そうすると、単位自治会長はその自治会内の家を回るなりして、人が住んでいなければ手入れは済んでいないということ。

○ **中村都市整備部次長兼建築指導課長**

一応、このアンケートに係る、これ、文章でアンケート形式、三つの視点でお願いをしました。まず、空き家かどうか、それから、外観的に、見たときに管理の状態が適正に管理されていないかどうかというような状態。それから、もう一点は、このまま放置されると危険であるかというような三つの視点で見ていただきました。

それで、実際には一戸一戸を戸別に訪問をしていただくという条件ではなしに、各単位自治会長さんが、日ごろ、いろいろ自治会活動等をやっている中で、空き家かどうかというような状況、それから、危険であるかというような、いわゆる外部状況に基づいて、この空き家というものを判断していただいて、それを回収した結果というふうに

考えてございます。

○ 豊田政典委員

そうすると、危険かどうか、適正かどうかというのは、またきょうのテーマとは別問題ですけど、一戸建ての空き家の数という3519戸というのは、かなり信憑性が高い数字だと思っていいですか。

○ 中村都市整備部次長兼建築指導課長

実は平成25年の住宅土地統計調査では、一戸建ての場合約5700戸の空き家があるというふうに結果が出てございます。この、私どもの、調査した3519戸というのは、ふだん、いつも自治会活動されています、身近にみえる方のほうがより正確性は高いであろうという考え方のもとに、自治会長さんをお願いしたということですから、ある程度、ふだんの管理とか人の出入りとかそういった状況から判断していただいておりますので、正確性は高いかなというふうに考えてはございます。

○ 豊田政典委員

前言われた、比べられた住宅土地統計調査というのは計算上の数字ということですか。

○ 中村都市整備部次長兼建築指導課長

この数字というのは総務省がやっております。これは全国的な調査ではなしに、スポット的な形で調査をして、それを推計値として出しておりますので、全てを全部回った数字ではないというふうに考えてございます。

○ 豊田政典委員

わかりました。

○ 加藤清助委員長

さっきのアンケートのこの数字ですけど、これは市のほうで、例えば25団地の累計は何丁目の何番地の家という特定までされておるという意味でいいの。

○ 中村都市整備部次長兼建築指導課長

一応、空き家の数につきましては、特定まではしてございません。と言いますのは、各単位自治会長さんの中で空き家の数という形でいただいておりますので、どこまでかという数字は把握してございません。ただ、そのまま放置されると危険であろうというものについては、一応これにつきましては建築指導課のほうで個別に各411件の全てを特定すべく現状調査をするために特定してございますけど、この3519戸につきましては、全てその場所が確定して、こちらが情報をつかんでいるものではございません。数として各町単位でつかんでいるということでございます。

○ 加藤清助委員長

都市計画課長、補足があれば。

○ 川尻都市計画課長

単位自治会単位で把握しておるので、この団地内にある単位自治会はわかっていますので、高花平なら1丁目から何丁目とわかっていますので、その単位自治会単位のを全部集計していますので、この団地にある数についても正しい数字が入っております。高花平には単位自治会で幾つかの自治会で出た数字がありますので、それを集計します。

○ 加藤清助委員長

いや、数字はいいんだけど、僕が聞いたのは、そうすると、単位自治会でこの数字の裏づけの何丁目何番地の家というのがあるかという意味合いで、さっき建築指導課長に聞いたもので、その点はあれでしょう、危険という411戸は特定できているけど、それ以外は自治会が空き家ですよという返事が数として上がったというだけでしょう。

他の委員の方、ございませんか。

(発言する者あり)

○ 加藤清助委員長

ないようでしたら、もう、別に2時間やらなあかんことはないもので、終わろうかなとただけで。どうぞ。

○ 豊田政典委員

きょうのテーマが郊外住宅団地の再生ということなんですが、総論的な話で、まず、25団地あるということで、この団地の人口というのは全部で何万人ぐらいで、四日市市民の何%ぐらいなんですか。

○ 加藤清助委員長

4ページでは違うか。4ページのこの表で読みとれへんの。住宅団地の世帯数とか。違うのかな、豊田委員の言われるのは。

○ 川尻都市計画課長

世帯数については資料の4ページの下の網かけのところにあるように、例えば平成22年ですと市内全域で、世帯数は11万9861世帯、住宅団地で2万7265世帯という世帯数は出ておるんですが、人口についてはちょっと集計したものが今手元にないんです、済みません。

○ 豊田政典委員

いいです、大体わかりましたが、それで、きょうの資料説明で、公共交通の面でも、子育て環境といった面でも、大変良好な団地が多いということなんですけれども、一方で、高齢化したり空き家がふえてきたりしていると。これを再生するにはどういう目標を立てて、どんなことをやっていくかというのが、何ていう計画だったかな。ちょっと持つてくるのを忘れたんですけど、そこに目標値があって、こういうことをやっていって、郊外住宅団地については将来的に、この先こういうふうに変えていくんだよというようなことが書かれていたかと思います。住みかえもその一つだし、空き家バンクという言葉も書かれていると思うけれども、一向にというか、なかなか書いてあるとおりにないもので、という趣旨で私はこのテーマを取り上げていただくように委員会に提案をした。改めてそのあたり目標値はどうだったのか。どんな姿が書かれていて、どんなことをやっていくんだみたいなところをちょっとおさらいしていただけますかね。

○ 加藤清助委員長

ちなみに豊田委員の指摘のその計画というか、もととなる部分がどこにあるというの

も、解説願えますか。

### ○ 川尻都市計画課長

これにつきましては、平成25年度に発表しました四日市市住生活基本計画というものになるかと思えます。こういうオレンジ色の冊子で各委員のほうにも配付させていただいたと。印刷する前の字ばかりのやつを皆さんに配付させていただいております。中身は同じものでございます。

その中の重点施策というものを三つ上げてございます。郊外住宅団地の再生、それから、老朽危険家屋の対策、それから、鉄道駅を中心とした住まいづくりの促進、この三つを四日市市の住生活の重点的に10年間、この三つについてはやっぺいこうということで、この住生活基本計画の中ではいろんな、環境のいいまちにしましょうとか、長持ちする住宅にしましょうとか、いろんな住生活基本計画でいろんな目標を立てたんですが、この三つについては重点的にやりましょう。その中で、郊外住宅団地についてはやはり多世代が住む団地として再生するために、実際、我々がやっている子育て世帯、そういうものを呼び込むための施策はやはり早急に実施すべきであるということ。それから、そのためには中古住宅を掘り起こす必要があるから、そういう施策を打ちなさいというようなことが記載してございます。

そのほか、地域のまちのよさを情報発信しなさい、団地の魅力的なところ、そういうものについて地域の皆さんと一緒に、我々の団地はこういう地域活動をやっています、それから、こういうことができますというような情報発信も重要だねというようなことが目標として書いてはあるんですが、その情報発信について今のところなかなかできていない状況でございます。

### ○ 加藤清助委員長

あと、何か危険と交通の切り口があったな。三つというのは、その三つじゃないの。三つのうちの一つやろう、それ。

### ○ 川尻都市計画課長

重点施策としては、今、住宅団地の再生が一つの住生活の中の重点として郊外住宅団地の再生が重要であるというふうにしておると。

市域全体の老朽危険家屋対策も重要、それから、市内全域として言うならば、コンパクトなまちづくりとしては鉄道駅を中心としたまちづくりが重要だということを住生活基本計画ではうたっているということでございます。そういう意味では、郊外住宅団地もやはりバス等々、非常に公共交通は利便性がいいので、そういうものは守る必要があるかと思うんですが、まずは基幹となる鉄道駅が重要だねということが住生活基本計画ではうたっているという現状でございます。

## ○ 豊田政典委員

今紹介いただいた、住生活という名前の基本計画になってから3年目ですか、その前にも住宅マスタープランとかありましたよね。郊外団地の再生というテーマがあったと思うんですけど、どうも聞いていると、これまでの取り組みというのが甘いというか、本気度が感じられなくて、空き家バンクについても2年間動きが見えなかったし、きょうの資料にしても、5ページ、6ページというのは、わかりませんが、改めて調べてもらったように感じたんですけど、他市の先進事例なんていうのも、きょうがなければ把握していなかったのかな、違ったら言うてくださいね、という印象も受けたし、取り組み方に具体性を余り感じられなかったし、空き家バンクについては期待して、この委員会に報告していただくことを期待しておきますけれども、これまでの取り組みについて順調に来ているんだよというならそうなんかと。ちょっと甘かったなというふうなら、ちょっとギアを入れかえてもらう必要があると思うんですけど、その辺はどうなんですかね。

## ○ 川尻都市計画課長

まず、空き家対策、それから、郊外住宅団地の再生につきましては、やはり定住促進というのは重要なんですけど、その前に住んでいただくために、中古住宅はやはり個人資産というものということもあって、過去なかなか個人資産に対する手当というのに行政が踏み込めなかった点だと思います。そういう意味では四日市市空き家等の適正管理に関する条例、あるいは、空家等対策の推進に関する特別措置法と国の法律も変わった中で、そういう個人資産にも、その公益性とかそういうものを十分踏まえた上ですけど、ある程度、行政が入っていくという方向は今見えている中で、こういう子育て世帯の支援など、個人の資産に対する補助を打っていくことについて、議会でも認めていただいているのかなというふうには思います。そういう意味では、これから少しギアを上げていかなければいけ

ないのかなと思います。

それから、言いわけではないんですけども、実際に他市の取り組み事例等々につきましては、住生活基本計画をつくる前には全国調査もさせていただいておりますので、今年度から始まった横須賀市の事例は今回の中でちょっと新たに追加しておりますが、それ以外の空き家バンク制度につきましては全て住生活基本計画をつくる前に全部調査をして、我々なりに全国的な事例調査をさせていただいた中で施策を打っているというのが現実でございます。

#### ○ 豊田政典委員

わかりました。

最後、空き家バンクを今年度中に何とかということでしたから、大体の目標として、いつごろ、委員会や議会に説明いただけるのかだけ教えておいてください。

#### ○ 川尻都市計画課長

大変申しわけありませんが、何とか年度内には必ず報告するという方向で頑張りたい。済みませんが、よろしく願いいたします。

#### ○ 加藤清助委員長

よろしいか。

#### ○ 山口智也副委員長

豊田委員の関連なんですけれども、今後の取り組みとして、空き家バンクの創設であったり、また、若い世代の入居促進を図っていくということなんですけれども、それ自体は別に何にも否定するものでもないし、しっかり進めていかななくてはいけないことだとは思いますが、やはり、それは若い世代に空き家に入ってもらったらいいいというものでは当然なくて、それだけではだめで、やっぱりその地域コミュニティーをしっかりと再生していかななくてはいけないわけですから、そういった面で、入ってもらった後、地域とどうかかわっていくんだとか、そういう福祉的な面とかをやっぱり見据えて施策をやっているかと思っております。そういうところで言うと、都市整備部さんだけではなくて、市民文化部であったり、健康福祉部であったりということとの連携ということも当然必要

になってくると思うんです。その辺の進め方は今どのようにしているんですか。

#### ○ 川尻都市計画課長

条件の一つの中には地域活動に参加することなども、この補助を行う条件には書いてはあるんですけど、それ以外にも、やはり地域のほうに入っていて、そういう自治会さんとかそういう方がバックアップしていただけるような体制についても少し検討していく必要があるというふうには考えております。

#### ○ 山口智也副委員長

周知のところ、やはり、そこが大事なんですよということで、もしそういうことにしっかり参加をしていただければ、予算もかなりあるということですので、例えば今も充実はしていると思うんですけれども、さらに、もっとインセンティブを与えるようなものを考えられるのではないかなというふうに思います。それは意見としてです。

もう一つお聞きしたいのは、この前、委員長とも打ち合わせのときに少し雑談で話が出ていたと思うんですけれども、今度は教育委員会やこども未来部さんとの連携というところで、今、空き家バンクにしても全ての団地を対象にしていくということなんだろうと思いますけど、将来的にそこに入ってもらったはいいけれども、小中学校の統廃合でそこはもう子育てできないというような場面にならないのかなというのを思うわけです。そういったことで言うと、地域を限定して、この地域をやはり再生していくとか核にしていこうというものがないと、野放図に市全域を対象にばらばら入ってもらったでは、やはり将来的にちょっとまずい面が出てくるのではないかなというふうに危惧するんですね。そのあたりのお考えだけ、最後聞かせてもらいたいと思います。

#### ○ 稲垣都市整備部次長兼市街地整備・公園課長

郊外住宅団地の再生ですけれども、まず、都市整備部で取り組み始めた発端というのが、実は都市計画マスタープランを当初作成した時点、その時点からかなり高齢化が進んでいくだろう、これは将来大きい問題になるだろうということで取り組み始めたというそういう経緯がございます。当時、今回の資料で2ページで見ますと高花平の高齢化率が今39%と40%に近いですが、当時既に27%になっていたというふうに記憶をしております。その時点で考えたのが、要はどんどんどんどん高齢化して空き家が出てくる。そこに

入ってもらうためには、要は地域のインフラであったり、例えば学校でもそうですけれども、それはきちんと維持をされないと、なかなかやはりそこに対して需要が出てこない。そういったことを防ぐために、その時点からまちづくりに取り組んでいこうじゃないかというのが発端でございました。

それに基づいて地域と協議をして、地域からまちづくり構想を出していただいて、それを反映していくような仕組み、そういったものをつくってきております。なかなか今の段階でこういう高齢化が顕在化してきて、具体的な打開策までは展開できておりませんが、それを地元と一緒に考えて、やはり情報を発信して、住んでもらっていいところですよみたいところがちゃんと発信できて、県外から移住んでいただく、Uターン、Iターンとして近傍の企業の方に入っていただくと。そういう流れがつかれるように取り組んでいこうというふうに考えておりますし、それに向けての第一歩的な制度づくりということで今回ここに至ったということですので、これからも頑張っていきたいと思っています。

#### ○ 山口智也副委員長

やっぱり今の時代、人口減少でその次の四日市市の形を決めていく、そういう段階にあると思うんですね。これまでのようなまちではもう成立しないわけですから、的を絞ってここにしっかりまちの核を幾つか四日市市は持っていくんだというそういったものをつくるためには、やはり全庁的にさまざまなアイデアを出し合いながら進めていくということが大事かと思います。

以上です。

#### ○ 加藤清助委員長

他の委員の方。

#### ○ 加納康樹委員

済みません、ちょっと視点が変わっちゃうかもしれないんですけど、資料のほうで資料ナンバー2から始まって、資料の6、7、8、9もそうかな、25団地それぞれのいろんな数値を拾っていただいて、ああそうかそういうものだなと思って結構おもしろがって見ていたんですけど、まずお伺いしたいのが、これ今ありますけど、それを横串に刺したようなそういう評価というか見方というのか、そういうのってされているんでしょうか。

○ 川尻都市計画課長

具体的に数字で何か点数化したわけではないんですが、要するに20ha以上の団地を選んだというのは団地にスーパーがあるとか、近隣にスーパーがあるとか、保育園等が近くにあるとかというふうに、ある程度規模の大きな団地を選ばせていただいております。そういう意味で11のモデル団地というのは……。

○ 加藤清助委員長

そういうことじゃなくて、この出された数値を横串的に分析されているのはあるかという。そういう意味ですよ。

○ 加納康樹委員

はい。

○ 川尻都市計画課長

ないです。

○ 加納康樹委員

ないのであれば、ぜひちょっとやってみていただくと、別に25団地別のランキングをつくる必要はないと思うんですけど、これ、今出してもらっておる資料を横に刺して、団地の持っているポテンシャルというのをある程度数値化できるんじゃないのかなというふうなのを思って、別にそれをして、じゃ、何というかと、そこから先でやっぱり、もう今こうやってぺらぺらめくりながら見ていたのは、ああ、なんだかんだ言って、古いけど笹川団地、三重団地というのはポテンシャルが高いのかなとか、そんなような見方をしていますし、逆に坂部台とか伊坂台なんて、もうちょっとたったらひどいことになるんじゃないのかなとか、そんなふうな見方を素人ながらにしているので、そんな見方をして、住宅団地の再生と一くくりに言うけれども、この25の住宅団地の中でこの団地がより人を呼び込むにはいい団地だよというふうなところも、そういうのをピックアップするというのか、見つけ出すことができるんじゃないのかなという気がせんでもないんですが、どうですというだけですが。

## ○ 稲垣都市整備部次長兼市街地整備・公園課長

住宅団地につきましては、先ほども申し上げた都市計画マスタープランの中でも、当時、各々の住宅団地の性質に着目して、いろいろ検討した経緯がございます。

まず、ご指摘のあった笹川団地とか三重団地、これは非常に大規模な団地でございます、要は団地一つの中である程度自立したまちとしての機能が持てる、そういう団地というふうには当時から評価をしてございました。

一方で、より郊外にあって、もう少し小さい団地があるんですけれども、そうしたところでいきますと、なかなか団地の中だけで、商業施設や病院等を含めて自立するのがなかなか難しいという、当時もそういう評価をしておりました。ただ、自然環境は非常に豊かであるというところで、違うカテゴリーのものとして、その存在価値みたいなものをちゃんとつけていくということが必要ですので、そういったところでは、それに合わせての公共交通の維持であるとか、それも課題になってきますし、各々について違う維持をしていくために必要な施策が出てくるというふうには思っております。

ただ、その時点から時代がいろいろ変わって、商業施設も立地されたりとかしていますので、そういう点では改めて評価というのはまだ今の段階でしていませんので、いただいた意見を踏まえて、そのあたりについてもどういう対策がとれていくのか、そういった検討をさせていただきたいと思っております。

## ○ 加藤清助委員長

さっきおっしゃられたのは重要だと思うんですね。だから、どこの団地も同じ処方箋で網かぶせて、それでいいのかといたら、ちょっと疑問が残るし、さっきご指摘あったように、それぞれの団地の持っているポテンシャルが現状で違うわけだから、そこをどう、この団地はこういう処方箋で対応していくかということもやっぱり見えてこない、我々にはわかりにくいのかなというふうに思いました。もちろん地元住民の皆さんの思いが第一ですけども。

他に委員の皆さん。

(なし)

○ 加藤清助委員長

ないようですので、本日の所管事務調査はこれで終了とさせていただきたいと思います。

以上で、都市・環境常任委員会所管事務調査を終了させていただきます。理事者の皆さんには貴重な時間、ありがとうございました。

じゃ、きょうはこれ以外にないですよ。じゃ、委員の皆さん、これで終了いたします。

14：43 閉議