

令和5年11月25日

## 行政視察活動記録

建設経済常任委員会  
委員長 森田 浩之

年月日	令和5年10月31日（火）から 令和5年11月2日（木）まで
場 所 及び目的	埼玉県 下水道事業団研修センター 下水汚泥の再資源化について 栃木県 日光市議会 空家対策について 東京都 未来定番研究所 空家対策等について 東京都 台東区 空家対策等について

年月日	令和5年10月31日（火）
相手方 及び目的	日本下水道事業団研修センター 下水汚泥の再資源化について（緑農地利用について）
内容・ 結果等	<p>現在、さぬき市における下水汚泥の処分方法については、焼却し埋設する方法と県外に運搬しセメント資材として資源化する方法の2つを適用している。そして、令和5年度の処分費については、契約単価ベースで令和4年度比26%上昇する見通しであり、今後の経済状況をみるとさらに上昇することが予想される。</p> <p>そこで、下水汚泥の処理経費が高騰していく中で経費の節減や環境への配慮を図りながら本市において導入可能な、再資源化に向けた新たな取組みについて視察を行った。</p> <p><b>【概 要】</b></p> <p>日本下水道事業団所長ならびにJS技術開発室職員より下水汚泥の緑農地利用について説明を受けた。</p> <p>下水汚泥の構成としては水分が80%、有機分が16%、無機分が4%となっている。有効活用方法としては、80%の水分を除いた20%の有機分と無機分をどのように利用するかがポイントとなる。</p> <p>まず、無機分にはケイ素（Si）やアルミナ（Al<sub>2</sub>O<sub>3</sub>）などが含まれ、粘土などの代替えとして利用できるため、さぬき市でもほとんどの割合を占めているセメント資材への利活用が行われており、有機分についてはエネルギー利用と緑農地利用の二つが主な利用方法である。</p> <p>緑農地利用については、有機分を好気性微生物により生物学的に分解・安定化させる（コンポスト化）とリン成分のみを回収をしてリン酸肥料として利用する二つの方法が有力視されている。</p>

【課題】

1. 安定的な下水汚泥の量
2. 製品化する設備
3. 汚泥由来という心理的要因の影響
4. 重金属が多いとの古い情報の影響
5. 利用者と生産量のバランスが難しい
6. 国の推進と取組み

【所感】

今回はさぬき市の緑農地への有効利用および下水処理コストの低減を目的に視察を行ったが、上記諸課題もあり今後の下水普及率や人口動向をみながら総合的に判断する必要がある。また、課題6のとおり国としても農地となれば食に関わるところなので国としてもしっかりした施肥基準や品質についても示してもらい、利用に際しては安全安心の担保が必要である。

内容・  
結果等



備考

(参加者) 建設経済常任委員会委員 5名  
建設経済部 1名、下水道課 1名、議会事務局 1名 計 8名

年月日	令和5年11月1日（水）
相手方及び目的	栃木県 日光市議会 空家対策について
内容・結果等	<p>本市では平成27年の「さぬき市空家等対策プロジェクトチーム」を設置後、空家対策について様々な協議を重ねると共に対策を講じてきた。最近では本格的な調査も実施し、さぬき市内の空家等の実態も把握できつつあるが、把握が進むにつれて空家を発生させないための啓発の難しさや管理不全空家や特定空家等の行政措置の是非についての課題が浮き彫りになってきたところである。</p> <p>今回はリノベーションを施し新たな価値を生み出す利活用方法や町興しのツールとして活用した事例の他、行政代執行により措置をした事例など、今後の空家対策の参考にすべく視察を行った。</p> <p><b>【概要】</b> 建設部住宅課担当職員から空家対策の取組について説明を受ける。</p> <p><b>【内容】</b> <u>日光市の空家対策について</u></p> <p>① これまでは空家の実態調査や周辺住民からの相談、所有者への情報提供、除却の支援は「市民環境部門」が担当しており、空家の利活用（空家バンク）、大規模民間老朽施設の対応は「企画部門」が担当していた。しかし、令和4年度から空家対策をさらに進めるため、空家に係る全ての業務を「建築住宅課」に集約し、空家の情報提供を一元化すると共に空家の状況に合わせて柔軟な対応が取れるようにした。</p> <p><u>② 実態調査の実施強化</u></p> <p>平成23年度自治会を通じた空家調査を実施したことを始まりに、令和4年度までは市民の情報を基にした空家の調査確認を行い、空家データの更新を行ってきた。しかし、令和5年度からは専任の職員を配置し、市内全戸の現地確認を実施した。（令和5年9月20日時点で2,362戸）</p> <p><u>③ 空家の発生抑制と適性管理の推進</u></p> <p>日光市では固定資産税の納税通知書の送付時にチラシも送付（48,000通）するほか、広報誌やホームページ、市民課の窓口手続きの際に空家の各情報を記載したチラシを配布するなど、あらゆる機会に空家情報に触れる機会をつくっている。</p> 

#### ④ 空家等の適正管理についての情報提供

空家の所有者に対して現在の所有空家の状態等及び管理や売買、相続、除却についての情報提供や関係事業者の紹介。管理についてはシルバー人材センターと協定を結び簡易的な管理の紹介をしている。

#### ⑤ 空家の利活用の促進

所有者と利用希望者とのマッチング支援。

#### ⑥ 補助制度

日光市空家バンクリフォーム補助金を令和5年に創設し対象経費の1/2以内(上限50万円)を補助。また、特定空家等の除却に対する補助制度を令和5年度に制度改正を行い対象経費の1/2以内(上限50万円)を補助。

### 日光市特有の課題と対策について

#### ① 大規模民間老朽施設について

日光市は鬼怒川温泉があり、廃業し放置された宿泊施設や商業施設が点在しており、既存の観光業への悪影響や周辺住民の生活環境の低下が懸念されている。現在の取組としては施設所有者の深索と建物外観の定期的な確認、危険防止・不法侵入防止のための応急措置が行われている。



#### 【所感】

日光市は世界的な観光資源が多くあり空家も少ない印象があったが、やはり地域偏差が大きいとのこと観光地近くは空家率は低く観光地から離れたところでは極端に空家率が高くなるとのこと。

日光市では役割を再編した「建築住宅課」を中心に役所内連携を積極的に行ない、全庁的に空家対策に取り組む風土が出来つつあり、さぬき市においても現所管課が中心となり空家の減少や利活用の機会創出に取り組んでいく必要がある。

また、大規模民間老朽施設の管理については、本市においても、学校等の統廃合による廃校や廃病院の管理など、今後起こり得る事態の対応に際して参考になるものであった。

特に印象的だったのが令和5年度から配置した調査確認の専任職員は市の再任用職員ということであったが、昨今の空家問題に精通した人材が課題をもって現地に赴くということで、市の本気度がうかがえる体制であり、さぬき市でも同様の配置ができないものか今後の検討材料となった。

内容・  
結果等

内容・  
結果等



備 考

(参加者) 建設経済常任委員会委員 5名  
建設経済部 1名、下水道課 1名、議会事務局 1名 計 8名

年月日	令和5年11月1日(水)
相手方及び目的	未来定番研究所 空家対策等について
内容・結果等	<p><b>【概要】</b> 台東区谷中にある築約100年の日本家屋である旧「銅菊」(銅細工の職人の屋号)をリノベーションし、現代のオフィスとしたのが未来定番研究所谷中事務所である。この建物は丸松坂屋百貨店の創造型マーケティング組織の拠点として2018年にスタートをした。台東区のリノベーション型まちづくり事業の一つとして現地視察を行った。</p> <p><b>【所感】</b> 昔ながらの職人街の路地に佇むこの家屋は外観こそ昔のままだが中の空気は大手百貨店のマーケティング拠点として様々な企画や催しのパンフレットであふれていた。路地を歩いていると同様にリノベーションした古民家が点在していることに気づく。この雰囲気共感し価値を見出す人が少しずつ増えていることなのかもしれない。 さぬき市でも門前町の路地ではよく似た風景を見ることがあり、何か仕掛けをつくることでこのような街並みが復活し新たな人流ができないかを考えるきっかけになった。 近年は津田地区でリノベーション店舗が増加傾向にあることから、今後の本市におけるリノベーション型商業施設または飲食店の参考にしたい。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
備考	(参加者) 建設経済常任委員会委員5名 建設経済部1名、下水道課1名、議会事務局1名 計8名

年月日	令和5年11月1日（水）
相手方及び目的	東京都 台東区 空家対策等について
内容・結果等	<p><b>【概要】</b> 台東区における老朽空家対策（略式代執行について）とリノベーション型まちづくり事業について台東区都市づくり部建築家と地域整備第二課担当より説明を受ける。</p> <p><b>【内容】</b> 台東区における老朽空家対策（特定空家の代執行）について （略式代執行に至る経緯、措置内容）</p> <p>① 今回の物件 建築年不詳（未登記）、木造2階建て住宅（延べ床面積約40㎡）、土地の所有者は確知（借地）、建物所有者が不明</p> <p>② 略式代執行の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成24年11月 近隣住民から通報</li> <li>・平成27年 空家特措法施行、固定資産税情報の紹介聞き取り調査（建物所有者不明）</li> <li>・平成29年 建物の傾斜が著しく倒壊の危険（略式代執行の検討）</li> <li>・平成29年9月 特定空家に認定（土地所有者に対して指導・助言／勧告）</li> <li>・平成30年1月 略式代執行の実施（工事期間6日間、費用約160万円未回収）</li> </ul> <p>③ 略式代執行の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法的判断の難しさ</li> <li>・工事費の回収が見込めない</li> <li>・代執行はあくまで最終手段であるが、代執行を安易に求める声の高まり</li> </ul> 

## 台東区北部におけるリノベーション型まちづくり事業

地域産業である皮革等の産業や商店街の活性化、飲食店をはじめとした生活利便施設の誘導を図っていく。また、歴史・文化といった地域特性を生かしながら、台東区都市計画マスタープランにおける北部地域の将来像「人々が共生し住み働き続けられる便利なまち」を目指すことを目的としたまちづくり事業である。

### ① 背景と課題

昔より簡易宿泊所の集積と戦後の労働需要を背景に発展賑わいを見せてきた地域だが、労働需要や産業構造の変化により、空家・空き店舗の増加がみられ、まちの活力低下が懸念されている。都心部に近い立地だが、鉄道駅からは離れている。

### ② これまで実施した主な取組

- ・地域住民や事業者へのヒアリング
- ・空家・空き店舗所有者へのアプローチ
- ・勉強会（まちセッション）の開催
- ・情報発信（タイトーキタリズムの発行）
- ・情報発信スペースの運営（フリーコーヒー）
- ・不動産所有者と事業者のマッチングの調整
- ・リノベーションの事業化に向けた技術的支援

### ③ これからの展開

- ・事業の賛同者から不動産情報の提供があり、事業者の募集が始まった。その物件でさまざまなコンセプトでポップアップイベントを開催し、店舗利活用のイメージづくりにも一役買っている。

### 【所感】

台東区の視察では、略式代執行という「壊す」空家対策とリノベーションをして「生かす・発展させる」という二つの空家対策について学ぶことができた。

台東区の空家数はさすがに都心部とあって、日光市やさぬき市ほどは多くなかったが、今回の略式代執行の物件のように路地の奥深くに存在する物件や所有形態が煩雑なものが多く、調査には時間がかかるため、なるべく日常的に空家の通報やパトロールでの情報集めと緊急性があるときは消防と連携し安全管理に努めているとのことであった。

リノベーション型まちづくり事業では勉強会やイベントの開催で少しずつ機運の盛り上がりを実感していると同時に、より一層効果的な情報発信を検討しており、さぬき市においても情報の発信方法について検討する必要があると実感した。

内容・  
結果等

内容・  
結果等



備 考

(参加者) 建設経済常任委員会委員 5 名  
建設経済部 1 名、下水道課 1 名、議会事務局 1 名 計 8 名