

平成28年7月2日

軽井沢町議会

議長 内堀 次雄 様

社会常任委員会

委員長 土屋 好生

平成28年輕井沢町社会常任委員会視察報告書

1 視察日程

平成28年6月30日（木）～7月1日（金）

2 視察先及び目的

京都市役所

- ・京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例に基づく、特定空き家等への対応、対策等について
- ・空き家の具体的有効活用方法（観光・商業事業等への活用）について
- ・京都市屋外広告物条例について（条例策定までの経過と施行後の効果。また、施策を進めるにあたっての弊害や問題点）

里の駅大原

- ・6次産業について
- ・施設の取り組み、運営方針について

じねんと市場

- ・6次産業について
- ・施設の取り組み、運営方針について

3 視察参加者

委員長 土屋 好生 副委員長 横須賀桃子

委員 西 千穂 委員 利根川泰三 委員 柳沢 信介

委員 遠山 隆 委員 市村 守 委員 篠原 公子

同行 山本 恭彦（建設課長） 同行 土屋 悦雄（税務課長）

随行 川上 有香（議会事務局）

京都市役所 京都市における「総合的な空き家対策」の取組

1. 京都市の空き家の状況

14.0% (全国平均 13.5%)

- ・H25土地統計調査によると 他都市に比べ、その他（賃貸や売却の予定がなく活用意向のない空き家）の割合が大きい。
- ・市内に約48,000軒ある京町家のうち、約5,000軒が空き家状態。



空き家が管理されずに放置されると、防災、防犯、衛生等、多岐にわたる問題が発生する。

空き家の増加は、まちの活力を低下させる。

2. 京都市空き家等の活用、適正管理に関する条例

適正管理だけでなく、

空き家発生の予防・**空き家の活用**・**跡地の活用**

を総合的に推進するため

「京都市空き家の活用、適正管理に関する条例」を平成25年12月に制定。

(平成26年4月施行。平成27年12月に一部改正。)

基本理念

- ① **建築物は、京都の町を構成する重要な要素**として、安心安全な生活環境や良好な景観等の公共的な価値を実現するという役割を担うことに鑑み、建築物の利用や管理が図られること。
- ② **空き家は、地域コミュニティの有用な資源**として、積極的な活用が図られること。
- ③ **空き家の活用等は、既存建築物の保全、活用及び流通を促進する**という観点から推進する。
- ④ **空き家の発生の予防、活用等は、地域コミュニティの活性化を図る**という観点から取り組む。

3. 取り組みの具体的内容

① 空き家の発生の予防 → **予防は大変重要！発生してからでは難しくなる。**

- ・空き家に関する意識や知識を高めるための啓発リーフレット等の作成・配布
- ・地域や高齢者の集まり等に司法書士等の専門家を派遣し、空き家化の予防を

テーマとした説明会や相談会（おしかけ講座）【無料】を開催

おしかけ講座内容 例

- ・空き家ってなぜ増えるの？
- ・地域に迷惑をかけない相続対策とは？
- ・意外と知らない遺産分割の知識
- ・書かないと困る?! エンディングノートと遺言書
- ・相続登記しないとどんな問題が起こるの？
- ・残そう! 京町家! 住み継ごう京町家!
- ・まちづくりで使える成年後見

② 活用・流通の促進 → **空き家を発生させないよう支援体制を整備。**

- ・総合的なコンサルティング体制
 - a) 相談員（宅建業者等で構成、現在 303 人）の設置・（相談件数 60 件/年）
 - b) 空き家活用・流通支援専門家派遣制度【無料】
- ・京都市地域連携型空き家流通促進事業
 - a) 地域の自治組織の予防（空き家マップ作成等）/活用の取り組み支援
（補助金上限を 15 万円/年から最大 50 万円/年に引き上げ）
- ・空き家活用促進の支援制度
 - a) 補助金（京町家は特に優遇分野ごとに 60 万円、90 万円）やモデルプロジェクト（補助金最大 500 万円）の実施
平成 26 年度に 4 件・平成 27 年度に 3 件 のプロジェクト採択
プロジェクトキャッチコピー：
「あなたのアイデアが空き家をまちの資源に変える！」

③ 適正管理（管理不全対策）→ **発生してしまった空き家を危険状態で放置しない!**

- ・空き家対策に総合的に取り組む体制の整備
 - a) まち再生・創造推進室の創設 平成 26 年 4 月
 - b) 空き家通報窓口を各区役所・支所に設置
- ・条例に基づく指導等の適正管理対策の実施
建築士団体と連携し、管理不全状態の調査

④ 跡地の活用 → **現在の基準に合わず跡地の有効利用を図れないなら新制度で!**

- ・細街路での建て替えを可能とする新たな道路指定制度の活用
- ・密集市街地において、跡地を地域の防災性向上に役立てる場合の支援制度を創設。

⑤ 空き家の情報を一元的に管理するためのデータベース構築

以上のように、京都市では空き家について総合的な対策で取り組みが進められている。説明の中で強調されていたことを整理する。

1. **空き家の予防はなによりも大事！**
2. **取り組み推進のための周知・啓発は最も力点を置かれなければならない！**
(これは屋外広告物規制に関する取り組みの中でも共通して語られていました。)
3. **地域コミュニティ（まちづくり）の活性化が最終目的！**

当町における空き家関連対策を整理すると、老朽危険建物、いわば適正管理の部分での取り組みはおこなわれている。しかし、「空き家発生予防」、「空き家対策はすなわち地域コミュニティの活性化である」といった着眼点での取り組みにまでは至っていない。

今後、2025年の超高齢化社会のピークを迎えるにあたり、それと比例して空き家も発生することが容易に推測されることから、まずは「空き家予防」という取り組みを早い段階で追加項目とし、空き家対策が当町においても総合的に推進されることの必要性を強く感じる視察内容であった。

— 平成28年7月1日（金） —

1. 里の駅大原（都市農村交流拠点施設 ～魅力ある大原の里づくりに向けて～）

◎視察内容（ヒアリング内容）

説明者 里の駅大原 森下所長

・会社設立経緯

H10年頃、遊休農地化、資材置き場等により、失われつつある大原の農地を守ることを目的に、地域の数人によって平成11年4月大原農業クラブ設立。H11年には「朝市」を開催する。

この「朝市」が盛況のため原動力となり、農作業の受託、圃場整備に向けた準備、NPO法人を立上げ「地域マスタープランの策定」、土地改良区の設立、そして、株式会社 大原アグリビジネス 21 の設立を H19.2.22 と

順調に住民参加の下進めてきた

会社の概要は、役員 4 名のほか社員 1 名、臨職 30 名(全員女性)、資本金 3,435 万円、株主 100 名

・ 里の駅大原建設事業概要

総事業費 9420 万円 国 50%、京都府 4%、京都市 16%、地元 30%

建設工事請負金額 8237 万 2500 円、設備金額 698 万 2500 円

施設面積 2700 m² 建築面積 384.24 m² (木造平屋建て)

・ 機能

施設は直売所(約 50 坪)、餅加工(もちの館)、情報発信室(調理場・食堂)で構成されており、総建築面積は約 116 坪。また、毎週日曜日(年間 50 日 年始休み有)に朝市会場として場所(売上 5%収入)を提供している。

直売所は H20.5.31 オープン、翌年度より直売所売上は 1.6 億円前後で推移、客層は 7~8 割が地元の人、大原産もち米を原料とした、白餅、よもぎ餅、しそ餅、栃餅を製造しているが好評のため、大原産もち米だけでは半分しか賄えないので府内産もち米を購入している。

株主への配当 3%を実施していても経常利益を出している。

圃場整備を実施したことで「里の駅」周辺の遊休農地は皆無。

・ 平成 27 年度売上 1 億 8665 万 8 千円 (経常利益 326 万 1 千円)

① 6 次産業について

- ・ 大原野菜や地元産の米、地鶏、地卵、しば漬けをはじめとする漬物や鯖寿司、弁当類 (おばんさい弁当、親子丼、ぜんざい、焼餅) の加工品を販売。
- ・ 大原産のもち米を原料とした白餅、よもぎ餅、しそ餅、栃餅や赤飯、おはぎなどの製造、販売。

② 施設の取り組み、運営方針について

- ・ 地元の新鮮な野菜の販売。
生産者が自分専用のカゴに販売する野菜を入れ、販売所として適正な値段をつけ、それぞれの場所において顔の見える販売をする方式。野菜の種類ごとに場所を決めての陳列はしていない。
- ・ 日曜の早朝には、朝粥のモーニングサービスの提供。
- ・ イベントとして夏、冬には旬野菜を使った料理教室や食事会の開催。
- ・ 農業体験として、しその植え付け。しそのジュース作り実施。
- ・ 毎週日曜日 朝市への会場提供 (売り上げの 5%)。

③施設見学

◎考察

失われつつある農地を守るため、地域の数人の手で魅力ある大原の里づくりに向けてクラブを作るなど熱意ある活動を始めたことによって、国や自治体を動かし、都市農村交流拠点施設としての助成金がついて、里の駅大原の建設に至ったもので、農地や大原野菜が守られている。

運営状況では、野菜だけでなく餅や赤飯、すし、弁当類、漬物などの加工品等の6次産業化が直売所として重点を置く必要があるのではないかと感じた。

しかしながら、この地域にしても例外でなく高齢化による農業離れは進んでいるようである。

2. じねんと市場・食堂

○会社設立経緯

・地元の品質の良い京野菜を利用して、地域の活性化に貢献したい。いいものを作っているのに売る場所がない。アピールが足りない。京野菜の良さを伝えたいとことから安心・安全な新鮮野菜を提供する京都市内の憩いの場として直売所を建設。

・運営主体は「(株)メゾネット」で生コン業、不動産賃貸、スーパー銭湯を事業展開している会社。

・地元の品質の良い京野菜を利用して、地域の活性化に貢献したい。ということから京都市の助成事業として H25.11 より直売所、食堂の運営に乗り出す。顧客は近隣住民 6 割、他所からわざわざ来る人 4 割。

○自然（じねん）とマーケット（市場）概要

- ・運営主体 株式会社メゾネット
- ・売上高 平成25年1.5億円 → 27年3億円
- ・建物を匠に依頼、BGMを政策するなど雰囲気づくりにも力を入れている。
- ・出荷登録農家数は現在 270 戸(府内 9 割・果物は和歌山、愛媛 1 割・東御市からもブロッコリー等契約している。)
- ・高品質・高価格をうたい畜産品は他所より 1.5 倍と高額の商品揃いとし、加工品・土産用品・ドレッシング等の開発もしている。
- ・一般的な直売所と比較すると職員数は多く、きめ細やかな対応をしている。

- ・ 旅行業界とは6社と契約し、日帰りツアーの観光コースとして京野菜の直売所で利用している。

①6時産業について

- ・ サツマイモの菓子（おいもロール）
- ・ ピクルス ・ ドレッシング
- ・ 京野菜のギフト

②施設の取り組み、運営方針について

- ・ 生産者とのこまめ連絡体制（メール）で売れ残りを減らし食品ロスの低下。
- ・ 旅行会社と交渉し、観光ルートに入れてもらう。
- ・ 長野県東御市の畜産農家と契約し、循環農業の実施。
- ・ 京都府西部と北部に店舗を拡大したい。
- ・ 龍谷大学やJAとの連携。

③施設見学

- ・ 食堂で野菜を主とするバイキング方式で食事

◎考察

農業の担い手不足による遊休農地、荒廃農地問題が中山間地域を中心に大きな社会問題となっている。

そんな中、今回視察した「里の駅大原」は農地が大きく変遷していく状況に、地元の人達が危機感を感じ、自分たちで何とかしなければと立ち上がったことから大きな成果があったと感じた。

とかく、国・県の補助を受け行政が圃場整備や直売所施設の建設を行い、その場所を利用して経営を行うことが多い中、自分たちで出資し会社を立ち上げるとともに、直場所施設も僅か50坪程度の大きさで地域の特産品としての餅加工室を設けるなど、過度な投資を行わない姿勢に感銘した。

小さな直売所でも、中心となる「ひと」により創意工夫していき大きな可能性のあることを痛感した。

毎週日曜日に開催し盛況となる「ふれあい朝市」であっても、当初の出店数から比較すると2割程度の減少と、今日の社会現象の少子高齢化の影響をまろに受けているのもであると感じた。

「じねんと市場」については、直売所は安く形が不揃いという概念と違う「地元産の高品質・高価格」をうたい、その地域の顧客ニーズを的確にとらえ成功しているものであった。

今回、視察したいずれの施設についても、中心となる人材の確保が大きく成功に導いているものであった。