

湖誠会 会派視察報告書

平成29年8月1日（火）

千葉県流山市(流山市役所)

空き家対策、高齢者住み替え支援制度について

【はじめに】

大津市では、平成19年3月に計画期間を10年間とする第2期都市計画マスタープランを策定し、長期的な視点に立ったまちづくりを進めてきた。

その間、人口が順調に増加を続けてきた大津市も、今やこれまで経験したことのない人口減少社会への分岐点を迎えようとしており、少子高齢化もさらに進行する中で、今後の超高齢社会・人口減少社会に対応していくためには、市民全員で危機感を共有し、新たな視点を持って、将来にわたって持続可能なまちづくりに取り組んでいくことが求められている。このような背景のもと、大津市の上位計画である大津市総合計画基本構想、大津市国土利用計画等と整合を図るとともに、市民の意見を反映させた今後15年間の都市計画に関する基本的な方針となる「大津市都市計画マスタープラン」を策定した。

このことを受けて、我が会派では下記の通り「空き家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等」について、先進地である千葉県流山市を訪問し、今後の議員活動に資するべく研修を行った。

【流山市の概要】

千葉県の北西部に位置し、東は柏市、西は江戸川を隔てて埼玉県三郷市と吉川市、南は松戸市、北は野田市に接しています。首都圏北東部にあたり、都心から25キロメートル圏に位置しています。

水と緑の豊かな自然が息づく住宅文化都市です。平成17年8月24日には、東京都心との直結鉄道つくばエクスプレスが開業し、東京秋葉原と約25分で結ばれています。

流山一帯は、一部を除いてそのほとんどが天領と旗本領の入会地でした。

家康は、関東地方の治水や新田開発に力をいれましたが、特に流山に関連あるものとしては、江戸川の改修があげられます。江戸川は当時渡良瀬川の下流部分を指し、太日河と呼ばれていました。この太日河は、かなり曲がりくねっていたため、まっすぐに大改修され江戸川となったのです。

この改修により、流山西部の湿地帯は排水が良くなり、新しい水田の開発が進められ、あちこちに集落ができていきました。

また、江戸川には銚子から利根川にいたる船の航路が開設され、流山は絶好の集散地となって商家が並び栄えました。

一方、台地部の流山市域は、馬を育てる牧場の「小金牧」に属しており、現在も流山市内の地名となっている「駒木」「古間木」は、「古牧」から変化したものといわれています。牧の周囲には馬が逃げて民家や畑を荒らすのを防ぐための野馬除土手が設けられていました。現在でも、数こそ少なくなりましたが、松ヶ丘、十太夫、上新宿にその跡が見ることができます。

今でも流山の特産として知られるみりんの醸造は、江戸中期に始められました。明和3年（西暦1766年）に堀切紋次郎が、続いて天明2年（西暦1782年）には5代目秋元三左衛門が、みりんの醸造を開始。天保年間になると醸造家は9軒に増え、文化11年（西暦1814年）に販売が始まったとされる流山の白みりんは関東一円にその名を轟かせました。また、この5代目秋元三左衛門は俳人でもあり、俳号は「双樹」といいました。双樹は、信州柏原（現長野県信濃町）生まれで江戸に出ていた小林一茶と深い親交を持ちました。一茶は、40才台の9年間を双樹宅を拠点の一つとして俳諧活動を行ないました。流山市が長野県信濃町と姉妹都市となった由縁です。

江戸末期には、京都で名を馳せた新選組局長の近藤勇が最後の陣を流山に敷いたことが歴史に大きく刻まれています。鳥羽・伏見の戦いで惨敗、再起を図って甲陽鎮撫隊として甲州勝沼で戦いましたが、これにも敗れ流山に逃れてきたのです。しかし、流山に陣を敷いてまもなく官軍に包囲されてしまい、近藤は自首し捕らえられ板橋にて斬首されました。結果的に流山を戦火から救ったと、地元の人々には語り継がれています。

元号が明治へと改まった翌年（西暦1869年）の正月13日には、葛飾県庁が流山の現在の博物館・図書館の場所に置かれました。その後の廃藩置県によって葛飾県は印旛県に統合され、県庁も市川市に置かれましたが、翌明治5年（西暦1872年）には流山に再び移され、行政の中心地となりました。しかし、翌明治6年（西暦1873年）に、印旛県と木更津県が合併し千葉県となり、県庁も現在の千葉市に置かれました。

江戸時代から船運の活発だった江戸川も、明治に入って船が大型化し、さらに利根川に中州ができたことなどから問題が発生、利根川と江戸川を結ぶ運河の必要性が訴えられました。明治18年（西暦1885年）、政府の招きで各地の土木工事に携わっていたオランダ人技師ムルデルが、「利根運河計画書」を策定し、政府に提出。明治21年（西暦1888年）に利根運河会社によって工事が開始され、2年後の5月に完成しました。完成した翌年には運河の通行は3万7,600隻余にも達しました。

また、明治44年（西暦1911年）には野田・柏間に県営の軽便鉄道が開通、駅は柏、豊四季、初石、運河、梅郷、野田の6駅がつけられました。この後、鉄道の重要性を認識し始めた流山の人々は、鉄道の設置に向けて立ち上がることとなります。

流山軽便鉄道株式会社は、大正2年（西暦1913年）11月に創立されました。資本金7万円、株主数116人の「住民による鉄道」の歴史がここに始まりました。工事は翌大正3年（西暦1914年）に着手、約2か年をかけて完成しました。全線5.8

キロ、駅は流山、鱈ヶ崎、大谷口、馬橋の4駅でした。

一方、陸上交通の発達と関東大震災による船舶の被災で、船運は衰退の一途をたどり利根運河を行き来する船もほとんど見られなくなり、利根運河会社も昭和17年（西暦1942年）に解散となりました。

戦後の昭和26年（西暦1951年）には、旧流山町と旧新川村、旧八木村の3か町村が合併し「江戸川町」を名のりました。これにより現在の流山市域が一つになりました。江戸川町は、東京の江戸川区と間違われやすいとの理由で、わずか9か月で「流山町」に改められました。

昭和28年（西暦1953年）の常磐線南柏駅、昭和33年（西暦1958年）の東武野田線江戸川台駅の開設に合わせ、松ヶ丘団地、江戸川台団地が誕生し、人口増加の引き金となりました。県道松戸・野田線の開通、新流山橋の完成など道路網も整備され、現在の発展の礎が築かれていきました。

急速に進んだ住宅化により、合併時には1万8千人だった人口は昭和42年（西暦1967年）1月1日には4万2,649人に増加。この日に、千葉県下20番目の市として流山市が産声をあげました。

- 昭和42年1月1日 市制施行（千葉県下20番目の市となる、人口42,649人）
- 昭和44年4月5日 市の人口5万人を突破
- 昭和44年7月16日 文化会館がオープン市民の文化・芸術の拠点に
- 昭和48年4月1日 武蔵野線開通で南流山駅が開設
- 昭和51年11月7日 市民総合体育館がオープン総合運動公園とともにスポーツ振興に
- 昭和52年1月14日 市制施行10周年を記念し、福島県相馬市と姉妹都市を締結
- 昭和53年6月1日 図書館・博物館が開館
- 昭和54年2月17日 市の人口10万人を突破
- 昭和60年1月24日 流山市域の常磐自動車道が開通
- 昭和60年4月5日 流山市商工会館がオープン
- 昭和60年7月11日 運輸政策審議会でも常磐新線（現つくばエクスプレス）の市内通過が答申
- 昭和61年3月10日 流山警察署が開署
- 昭和62年1月17日 市制施行20周年迎え、平和都市宣言を行なう
- 昭和62年3月27日 市役所新庁舎が落成
- 平成2年12月1日 流山勤労者総合福祉センター（現コミュニティプラザ）がオープン
- 平成3年5月3日 流山トーテムポール国際大会が開かれる、総合運動公園に高さ21メートルのトーテムポールが設置
- 平成3年5月31日 本市初の工業団地が完成

- 平成3年6月1日 市民ふれあいセンター・相馬ユートピアがオープン
- 平成4年3月26日 常磐自動車道流山インターチェンジ・流山有料道路が開通
- 平成8年4月10日 森の図書館（北部地域図書館）が東深井にオープン
- 平成8年10月1日 流山市ケアセンターがオープン
- 平成9年5月17日 市制施行30周年を記念し、長野県信濃町と姉妹都市を締結
- 平成11年4月1日 流山運転免許センターが業務開始
- 平成11年7月1日 市の人口15万人を突破
- 平成16年4月1日 流山市クリーンセンターがオープン
- 平成16年11月20日 新選組サミット in 流山が開かれる（この年、NHK大河ドラマで「新選組！」が放映）
- 平成17年8月24日 つくばエクスプレスが開通 市内に南流山駅、流山セントラルパーク駅、流山おおたかの森駅が開設市内に開設
- 平成17年11月21日 市内3路線（現在は4路線）で市のタウンバス「ぐりーんバス」が運行開始。
- 平成18年4月16日 生涯学習センターがオープン（注）旧流山青年の家が県から移譲されたことに伴いリニューアルオープンしたもの
- 平成18年4月25日 ほっとプラザ下花輪（下花輪福祉会館）がオープン（注）クリーンセンターの地域融和施設として整備。焼却施設の余熱を利用した温浴施設あり
- 平成19年1月27日 市制施行40周年を迎え、記念式典にて健康都市宣言を行う
- 平成19年3月12日 おおたかの森出張所が開設
- 平成19年7月1日 おおたかの森送迎保育ステーションオープン
- 平成20年7月1日 健康都市プログラム策定
- 平成20年7月1日 南流山に市内2つ目の送迎保育ステーションをオープン
- 平成20年12月1日 ぐりーんバス利用者100万人を達成
- 平成21年4月1日 PFIによる教育と福祉の複合施設・小山小学校がオープン
- 平成21年4月1日 自治基本条例・議会基本条例が同時施行
- 平成21年4月30日 市の人口が16万人を突破
- 平成22年4月1日 森のまちエコセンターオープン
- 平成22年8月1日 明治22年築の蔵がリニューアルし、万華鏡ギャラリー・寺田園茶舗見世蔵がオープン
- 平成22年11月7日 通水120周年を記念し全国運河サミット in 利根運河が開催

- 平成 23 年 6 月から 9 月 第 1 回流山ジャズフェスティバル開催
- 平成 23 年 11 月 1 日 コミュニティプラザ内に農産物直売所「新鮮食味」オープン
- 平成 24 年 1 月 17 日 市制施行 45 周年を記念し、石川県能登町と姉妹都市を締結
- 平成 24 年 4 月 29 日 木の図書館オープン
- 平成 24 年 10 月 1 日 市民参加条例が施行
- 平成 25 年 4 月 1 日 高齢者福祉センター「森の倶楽部」オープン
- 平成 26 年 3 月 31 日 市の人口が 17 万人を突破
- 平成 26 年 10 月 13 日 「流山白味噌 200 年祭」をキッコーマン株式会社と共催
- 平成 27 年 4 月 1 日 おおたかの森小・中学校が開校。併設の「おおたかの森センター」オープン
- 平成 28 年 3 月 14 日 流鉄流山線が開業 100 周年を迎える
- 平成 28 年 4 月 1 日 キッコーマンアリーナ（新市民総合体育館）がオープン
- 平成 28 年 12 月 3 日 市の人口が 18 万人を突破
- 平成 29 年 1 月 1 日 市制施行 50 周年
- 平成 29 年 1 月 21 日 市制施行 50 周年記念式典を開催

【調査項目】

（担当課：流山市役所 都市計画部 建築住宅課）

空き家対策、高齢者住み替え支援制度について、下記事項により調査を行った。最初に、流山市の空き家対策に関する全体的な概要について、パワーポイントを用いて説明を受けた。

その後、事前に説明を依頼した事項について、以下のとおり説明を受けた。

1 空き家対策の現状等について

質問 1 流山市の空き家対策の現状と課題について

回答 市内全域において空き家の実態を把握するため、自治会と協力して行う空き家調査を計画している。

これは、平成 28 年度に水道閉栓の情報をもとに約 50 戸を調査し、作業量等の概要を把握した結果、市職員が行うには人員の配置及び予算措置が必要なこと、また、地元の協力が必要であることによるものである。

平成 28 年度空き家調査について

調査期間 : 平成 28 年 10 月から平成 28 年 11 月にかけて

調査人数 : 市職員 2 名 1 組

- 調査件数 : 約50件
 調査箇所 : 水道閉栓の情報から、市内では約1,600件の空き家があると想定し、その中で閉栓率が高く、また、空き家の情報提供が多い自治会を選定
 調査方法 : 現場における空き家調査及び周辺へのヒアリング

調査結果及び課題

調査結果をもとに、市内の空き家約1,600件に換算した作業量は次のとおりである。

この結果から、市職員で調査を行うには人員配置及び予算措置が必要であること、また周辺へのヒアリングも行うことから地元の協力が必要であることがわかった。

空き家調査に係る事業量

項目	時間 (分)	人工	時間・人工 (分)	総時間(分) 1,600件
現場における 空き家調査	10	2	20	32,000
現場での移動時間	5	2	10	16,000
詳細ヒアリング (10件毎)	30	2	60	9,600
合計				57,600

1日7時間勤務(420分)

137日・人

1日あたり20件

80日(2人1組)

調書作成等に係る作業量

項目	時間 (分)	人工	時間・人工 (分)	総時間(分) 1,600件
地図入力	5	1	5	8,000
調書作成	5	1	5	8,000
資産税情報の確認 (*0.8)※	5	1	4	6,400
指導・助言通知	10	1	48	12,800
合計				35,200

1日7時間勤務(420分)

84日・人

※調査の結果、適正な管理をされていない空き家の数は、調査した数の内、8割程

度であったため。

平成29年度の空き家調査について

今年度については、自治会と協力して空き家調査を行う場合における課題の抽出及び整理を行うため、3自治会と協力して調査を終え、残り2自治会とは協議中である。

現在、調査を終えた自治会の調査結果から、課題の抽出及び整理をしているところである。

自治会と協力しての調査方法については、次のとおりである。

本 市：水道閉栓の情報、地図、調査票の提供

自治会：水道閉栓の情報及び自治会で気づいた家屋の現場調査

既に行った1自治会の調査結果から見えてくる課題等は、次のとおりである。

- ・水道閉栓の情報は、工事中や更地の場所も含まれているため、家屋の有無について実態と乖離がある。
- ・調査した自治会では、住み替えがうまく機能しており、自治会で入退会も含めて把握している。
- ・調査費については、無償で行っている。
- ・調査した自治会からの意見
 - (1) 市内全域での空き家調査では、自治会においても空き家の情報を把握したほうがよいと考える。
 - (2) 不適正な空き家が少ないと考えるため、自治会で取りまとめて市に報告する形式がよいと考える。

質問2

空き家対策を始められた理由と経緯について

回 答

市内には現条例で対応できない空き家があることから、犯罪や災害の発生を誘発する機会を減少させ、市民の安全で良好な日常生活を確保できることとあわせて、地域の風紀や景観の維持に大いに役立つことによる。

質問3

空き家対策の条例の制定に伴う計画・規則等の整備について

回 答

本市では、条例の制定に伴い、空き家対策の計画は整備しておりません。

規則等については、条例も含めて、次の内容が整備済みです。

- ・流山市空き家等の適正管理に関する条例（平成23年12月21日制定。平成28年3月28日改正）
- ・流山市空き家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（平成28年3月31日制定）

質問4

空き家対策の事業内容と実績について、勧告措置や代執行等を行った実績があれば

ご教授ください。

回 答

空き家対策の推進に関する特別措置法に基づく勧告措置や代執行を行った実績はありません。

質問 5

天津市では、本年度、①空き家等対策計画の策定、②空き家等対策協議会の設置、③民間事業者等と連携した相談窓口体制の構築、④適正管理促進にかかる指導事業等事務の実施を予定していますが、このことについてアドバイスいただけることがあればご教授ください。

回 答

本市では、①から④について、現在、計画等はありません。

質問 6

空き家対策の課題と将来に向けた空き家対策の方向性について

回 答

空き家対策の課題は、次のとおりです。

- ・市職員で調査を行うには人員配置及び予算措置が必要。
- ・新たに発生する空き家の把握や抑制の観点から、継続的な調査が必要。
- ・空き家対策については、除却のみならず、流通を中心とした利活用の促進が必要。
- ・市内部で利用している空き家情報には個人情報が含まれるので、そのままでは、民間業者等の外部に提供できないこと。

空き家対策の方向性としては、次のとおりです。

- ・空き家の対策には自治会との協力が必要なこと。
- ・空き家の流通には市内の民間事業者とも連携を行っていくこと。
- ・空き家抑制のため、住み替えを促す仕組みが必要であり、本市では住み替え支援制度を周知していくこと。

2 高齢者住み替え支援事業と連携した空き家対策に関する概要

質問 7

高齢者住み替え支援事業と連携した空き家対策事業の現状と課題

回 答

本市では、高齢者住み替え支援事業と空き家対策は別々の事業ですが、関連性として、住み替えの促進により、空き家の発生を抑制することを期待しています。

また、空き家の所有者へ適正な管理を依頼する際に、住み替え支援制度を周知することで、住み替えを促進しています。

なお、住み替え支援制度のこれまでの取り組みは、以下のとおりです。

概要：住み替え相談者の利便性を鑑みて、不動産、設計事務所、工務店等の相談窓口を一元化。

一元化した相談窓口は、住み替え支援組織として、市に登録されているため、

住み替え相談者に安心、安全を提供。

講演会や個別相談会を開催することで、相談しやすい環境の提供及び市内外への制度の周知。

住み替えバンクによる家屋の情報提供。

目的：市内の住み替えを促進すること。

例規：流山市高齢者住替え支援要綱（平成26年12月1日制定）

監修、講演：横浜市立大学 斉藤広子教授

質問8

市内の不動産業者や建設業者、市内及び近隣市の設計業者が一つの住替え支援組織をつくり、市に登録するというシステムを導入されていますが、どの程度のチームが登録されていますか。

登録にあたっての審査基準や取り組み内容について。

回答

登録団体は2団体であり、団体名称や構成業者の数は次のとおりです。

番号	団体名称	宅建業者	建設業者	設計業者
1	商工会議所住まいの相談窓口	8	7	3
2	千葉県建築士事務所協会東葛支部	1	1	7

登録にあたっての審査基準は、次に係る者全てを構成員としなければならないことです。

(1) 本市に事業者が存する宅地建物取引業者で、次に掲げるいずれかの団体の会員であるもの。

ア 一般社団法人千葉県宅地建物取引協会

イ 公益社団法人全日本不動産協会千葉県本部

(2) 本市または野田市、松戸市若しくは柏市に存する建築事務所であって、社団法人千葉県建築士事務所協会の会員であるもの。

(3) 市内に事業所のある建設事業者

また、現在本市では、これまで以上に住替えが促進されることを期待し、次のことを検討しているところです。

- ・住替え支援組織へ登録要件の緩和
- ・住替えバンクへの家屋の登録要件の緩和

取り組み内容については、次のとおりです。

- ・講演会開催 15回
- ・講演会参加者 延べ245名
- ・個別相談会参加者 延べ106組
- ・結果

		件数(組)
住替え支援組織を利用して住み替えを行った件数	市内	3
	市外	4
住替え支援組織を利用しないで住み替えを行った件数※	確定	5

	想 定	7
--	-----	---

※本市では過去に個別相談を受けた方に対して、手紙により、その後の状況確認を行うことで、相談者のフォローと今後の対策のための情報収集を行っています。

このことから、住替え支援組織を利用しないで住替えを行った件数も把握していません。

なお、想定数につきましては、宛先不明で手紙が戻ってきた相談者のため、転居により住替え済みとみなしているところです。

質問 9

上記に関する行政の支援について

回 答

本市では、高齢者住替え支援制度及び相談会の周知、会場準備、学識経験者への依頼ならびに窓口相談を行っています。

これは、住替え支援事業は、住替え支援組織が中心となって事業を継続していく必要があるからであり、予算措置についても講師謝礼及び資料印刷代に限っています。

質問 10

空き家等の利活用は、地域のまちづくりにも密接に関連する重要な問題であり、地域が主体となって取り組む必要もあると考えますが、今後の方向性について

回 答

本市では、市民が安心して住み続けるため、また市外の方が本市に引っ越して安心して住むための住環境が必要であることから、今後も、自治会と協力し、空き家の把握や抑制をすることで、犯罪や災害の発生する機会を減少させ、安心して安全な住環境を確保することが必要であると考えます。

また、地元業者を中心とした住替え支援組織との連携のなかで住替えに関する情報発信及び相談体制ならびに中古住宅の再生及び流通の仕組みを作ることで、安心、安全を把握できるよう取り組んでいく必要があると考えます。

【所 感】

千葉県流山市は、都心から一番近い森のまちとされ、つくばエクスプレスの開通とともに、平成26年全国市町村5歳階級別転入超過数が上位9自治体と比較して、子育て世代の転入超過割合が多くなっている。

しかしながら、現地での視察を踏まえ、人口が集中しているのは主要駅付近であり、大津市同様周辺地域は過疎化が進行しているように感じられた。

そのような中において流山市では、空き家にしない取り組み制度について、高齢者住み替え支援制度等を策定しており、大津市においても一考に値するものと確信する。

特に、仕組み作りの基本方針として、①利用者に安心を与える。②中古住宅の取引を安心なものにする。③手間を最小限にする。④補助金に頼らない仕組みにする。

また、仕組み作りの基本項目として、①行政が関与し、利用者に安心感を与える。②判断材料（建物検査、改修提案、改修見積）を提供する。③利用者にワンストップサービスに近い仕組みとする。④（民民連携）民間事業者が、仕事になる仕組みとす

る。など、官民連携してコストパフォーマンスを心がけておられる。

他方、行政独自としては、人員的にも予算的にも十分ではなく、さらなる広がりという面においては不安視されている。

大津市においても、「大津市空き家等の適正管理に関する条例」を設け適切な管理に努めているところであるが、流山市同様人員的にも予算的にも十分ではないと推測される。

「大津市空き家等の適正管理に関する条例」

(目的)

第1条 この条例は、空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空き家等及び法定外空き家等の適正な管理について必要な事項を定めることにより、市民の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。

ということを踏まえ、市民が安心、安全に暮らすことのできる、まちづくりを講じていかなければならないと感じた。