

平成18年4月25日(火)

【中村土地利用調整課長】 それでは、まだお見えになっていらっしゃる方もいらっしゃると思いますが、定刻となりましたので、ただいまから第5回低・未利用地対策検討小委員会を開催させていただきます。お手元に資料を配付してございます。ご確認いただきたいと思います。

議事次第、座席表、委員名簿、本日ご発表いただきます地方公共団体の一覧表、資料が1から6まで、それから、参考資料でございます。もし、不足等がございましたら、事務方のほうに申しつけいただければと思います。

それでは、これからは委員長によるしくお願いいたします。

【柳沢委員長】 おはようございます。本日のメインのテーマは、地方公共団体による取り組みということで、4つの自治体の皆さんにご出席いただいています。4団体の皆さんには大変お忙しいところをご参加いただきまして、ありがとうございます。

時間の進行なんですが、大体的見当としては、15分ぐらいそれぞれの自治体の皆さんにお話しいただいて、その後、それぞれ10分ずつぐらい質疑ということにさせていただきます。それでほぼ1時間40分ですので、その後20分しかないんですが、全体を共通したご質問等がございましたら、5分前後していただいて、最後に資料5、別の話題がございまして、そこで10分ぐらいいただくということです。

もしかしたら、ちょっと12時を過ぎるかもわかりませんが、委員の先生方で時間が特にタイトで、12時になったら、出なければならないという方はいらっしゃいますか。もしお許しいただければ、10分ぐらいお時間をいただくという見当で進めたいと思います。

それでは、早速ですが、愛知県の相徳土地水資源課長よりご説明をお願いいたします。

【相徳土地水資源課長(愛知県)】 愛知県地域振興部土地水資源課長の相徳でございます。座らせていただいてよろしいですか。

【柳沢委員長】 どうぞ。

【相徳土地水資源課長(愛知県)】 本日は国土審議会の低・未利用地対策検討小委員会におきまして、本県の取り組みを説明させていただく機会をいただきまして、まことにありがとうございます。また、国土交通省土地水資源局様には、土地対策につきまして、日

ごろ大変お世話になっております。重ねてお礼を申し上げます。

それでは、僭越でございますが、低・未利用地対策における愛知県の取り組みにつきまして簡単にご報告させていただきます。

資料1の1ページをごらんいただきたいと思います。低・未利用地の有効活用を促進するためには、まずその現状を把握する必要があることから、本県では平成14年度から平成16年度までの3年間で、低・未利用地実態調査を実施いたしました。なお、調査は業者に委託し、厚生労働省の緊急地域雇用創出特別基金を活用して実施しております。

具体的な調査の方法といたしましては、愛知県全域を対象として、住宅地図をもとに目視によって低・未利用地となっている土地を抽出し、それらの土地を2ページの表の現況別分類のとおり4つに分類するとともに、面積をはじめとするその土地の現況について把握いたしました。

そして、それら低・未利用地のデータを、2ページの右側の図のようなデジタル地図情報に落とすとともに、低・未利用地の分布状況を地域別、市町村人口規模別、市町村人口密度規模別、都市計画区域別、用途地域別等の観点からそれぞれ分析いたしました。

本日は時間が限られておりますので、詳しく分析内容についてのご報告は割愛させていただきますが、抜粋を3ページ、4ページに掲載しておりますので、ごらんいただければと存じます。市街化区域や商業地域で低・未利用地が高いことなどの結果が出ております。

なお、地図情報化したデジタルデータにつきましては、市町村別に分割して、県内各市町村に還元するとともに、県庁内の各部局にも紹介し、政策に当たっての基礎資料として活用してもらうこととしております。

次に、5ページをごらんください。低・未利用地実態調査の結果を受けまして、平成16年度から、低・未利用地の有効活用方策の検討に入ったわけでございますが、その一貫としてアンケート調査を行いました。実際に低・未利用地の周辺に住んでいる方々が、低・未利用地の存在についてどう考えているのかということを調査したものでございます。

アンケート対象者の居住する範囲としましては、低・未利用率が高く、しかもそれを有効に活用できる可能性が高いと想定される商業系用途地域を選びました。そして、県下の商業系用途地域のうち、1ヘクタール当たりの低・未利用地面積や箇所数が多い都市の中から、まず1日当たりの乗降客数が5,000人以上の駅を中心に商業地が集積する中心市街地として2地区、次に主要な国道沿いに商業地が集積する沿道型商業地として2地区の計4地区を選び、その中の住民800人にアンケートを実施いたしました。

回答結果の抜粋を6ページから9ページに掲載しております。中心市街地での土地の有効活用に対するニーズが高いことや、低・未利用地は公益的な施設として活用すべきという意見が多いこと、また、利活用に当たっては、住民参画のニーズが高いことなどの結果が得られました。

次に、10ページをごらんください。これらの調査結果等をもとに、平成16年度低・未利用地の有効活用方策について検討した結果の抜粋を掲載しております。ここでは商業系地域、住居系地域、工業系地域と、地域を用途別に3つに分けて、それぞれの有効活用方策を検討いたしました。そして、この3つの地域について、低・未利用地が集約している地区と分散している地区のそれぞれについて活用方策を検討しております。検討結果の概要は10ページから16ページのとおりでございますが、時間の関係もございまして、またごらんいただければと存じます。

いずれにいたしましても、こうした方策を実現していくためには、都市計画等の建設関係部局、町づくり等の産業関係部局、あるいは防災関係部局、環境関係部局など、部局をまたいだ連携が必要となってまいりますし、税制等の法律や、条例の改正も必要になってきますので、即具体化というわけにはまいりませんが、方策実現に向けて今後さらに連携をしてみたいと考えております。なお、町づくり3法の改正法案の審議が今後本格化すると思われませんが、本県としても、商業系地域の活性化方策として、平成18年度から「がんばる商業街推進事業」といった新規事業も始めているというところでございます。

さて、その有効活用方策の最後の16ページをごらんいただきたいと存じます。4、その他の誘導方策として、広く低・未利用地の情報公開をすることによって、その活用を促すことができるのではないかと提案が書いてございます。特に営利目的や商業ベースでは利活用が困難な低・未利用地について、有効な策はないだろうかという視点から生まれたのが、空きスペースバンクでございます。

次の17ページをごらんください。空きスペースバンクは、既に国が始めておられます土地活用バンクの、いわばローカル版としてこれを補完するものとして企画されたものでございます。インターネットを通じて、低・未利用地、言いかえれば、空きスペースの情報公開を公開して、広くその利用を進めていくという意味では、土地活用バンクと趣旨を同じくするものであります。

ただ、空きスペースバンクの設置に当たっては、国の土地活用バンクとのバッティングを避けて、独自性を打ち出したいということで、登録する土地は商業地域に限定し、小規

模な物件でも扱うことといたしました。ただし、抵当権が設定されている土地や、修繕等に相当な費用が見込まれるような土地、あるいは既に不動産業者によって取引の対象となっているような土地は対象外といたしました。

また、地元の不動産業者や商工業者との関係も配慮し、土地の利用目的に制約を設け、営利事業をメインに行うような事業者は対象外とし、地域の活性化、福祉コミュニティー活動、NPO等の活動拠点、企業支援、芸術活動といった、いわゆる非営利で公益的な利用に限定いたしました。なお、ホームページの中では、空きスペースを実際に公益的な事業に活用している50件以上の事例もあわせて掲載しております。

18ページには空きスペースバンクに登録する物件を低・未利用地実態調査の結果から絞り込んでいった経緯が書いてございます。現在商業系用途地域に存在する41件の空きスペースの情報を県のホームページ上で公開しております。

そして、もう一つの特徴といたしまして、空きスペースバンクには、空きスペースを探している人の情報もあわせて掲載しております、こちらはまだ登録件数は少ないのですが、いわばホームページ上のお見合いのようなねらいもございます。

もう一度17ページをごらんいただきたいと存じます。空きスペースバンクの開設から1年がたって、これまで十数件の利用希望者からの照会がございました。しかし、利用目的等が条件に合致し、土地所有者との交渉が成立した例は、残念ながらまだございません。

原因といたしまして、利用目的が公益的なものに限られていることや、登録件数がまだ少ないこと、また、空きスペースバンクの存在をまだいま一つ周知できていないということなどが考えられます。

今後は空きスペースバンクの存在を周知するための広報活動を一層進めていくとともに、市町村等にもご協力いただいて、登録件数を増やして、ユーザーになり得るNPO等にも直接働きかけていくような仕組みづくりを考えていくとともに、利用目的の制約条件についても、必要なところは見直していくなど、検討を進めていきたいと考えております。

なお、19ページ以降には、参考といたしまして、空きスペースバンクの愛知県のホームページの画面と、有効活用事例の紹介のホームページの画面を添付しておりますので、またごらんいただければと存じます。

以上で、愛知県の報告を終わります。どうもありがとうございます。

【柳沢委員長】 ありがとうございます。短い時間で恐縮でした。

それでは、ご質問、あるいはご意見がございましたら、どなたからでもどうぞ。

【土屋委員】 今の空きスペースバンクについてなんですが、前のアンケートのほうで見ますと、8ページの「低・未利用地の利用を促進するため、どのような方策が望ましいとお考えですか」というと、そちらの分析や数字で見ますと、「自然環境の保全、基盤整備を含めた生活環境の整備・充実」というのがかなり高い割合を示していると思うんですが、この利用目的を見ると、自然環境が入っていないようなんですが、それはご検討した結果、外されたということになりますか。

【相徳土地水資源課長（愛知県）】 どちらかといえば、都市の中でそれほど手をかけなくて利用できる、商業系の地域の中で活用できるというようなことで……。

【土屋委員】 変化がない……。

【相徳土地水資源課長（愛知県）】 ということで、そういうところでも変更しているということです。ですから、今の既存ストックにあまり手をかけないということで、利用していくと。大きさも、どちらかという大規模なものよりは小規模なものというような感じで考えております

【村木委員】 非常によいことをやっていらっしゃるんだなと思って伺っていたんですけども、情報の更新とかはどのようにされていこうとお考えになっていらっしゃるのかというのが一つと、あと17ページの空きスペースバンクのところですけども、提供したい、どのような利用かということで、公共性のある非営利の活動に限定と書かれています。ほんとうに低・未利用地で困っているところは、必ずしも公的な利用だけではなくて、市場に任せてもいいようなものの情報の提供というのも、可能性としてはあると思うんです。その辺はもうこれから変えていかれるつもりがないのか、もしくはこのままがほんとうにいいのか、その辺はどうでしょうか。

【相徳土地水資源課長（愛知県）】 最初の絞り込みのところは相当な数から絞り込んでやっているんですけども、更新というのがやはり一番大変だろうなと思っています。ですから、先ほど少し申し上げましたように、市町村のほうにも少し協力をいただきながら、件数を増やしていくということをやっていただく、それから、NPOとか、特に利用が考えられるようなところにも直接働きかけを行っていくようなことも、そういった仕組みづくりも考えていかなければならないと考えております。

これの調査にもありますけれども、多くの未利用地があるんですけども、その中から絞り込んでいくときに、やはりホームページ上で出してもいいということになると、極端に数が減ってしまう。ものすごく絞られてしまうというところが、実際にバンクで数がそ

れほど出てきていない。対象は3万と多くの数から絞り込んでいるんですけども、最終的に残ったものは、今のところ41件ということになっております。

それから、もう一つの非営利に絞るのはどうかということなんですが、ここら辺につきましても、利用目的の制約条件というところも、必要なところは見直していかなければいけないとは思っております。ただ、こちらの国土交通省のほうでやられているような、そちらとの差別化ということなんですけれども、少し補完するというところで、目的を絞っているということでございます。

【柳沢委員長】 よろしいですか。はい、どうぞ。

【亙理委員】 今の問題にちょっと関連してなんですけれども、地域の活性化とか、福祉コミュニティ活動という公益目的で空きスペースバンクに登録するという場合、例えば、自分の土地が福祉活動とか、活性化につながるかというのを、個人が考えるというのは、人によっていろいろな判断があると思うんです。ですから、おそらく権利者といえますか、地権者といえますか、土地の所有者だけの判断であれば、これに登録しようというインセンティブといえますか、動機づけが働かないような気がするんです。

ですから、逆に言うと、これはむしろ行政の側がいろいろ働きかけをして、ぜひその土地についてはバンクに登録してくださいという位置づけで考えておられるのかなという気もしたんです。要するに、そのあたりが民間といえますか、土地の所有者の任意といえますか、自発的な意思に沿って登録するというほうが主なのか、それともむしろ行政のほうでいろいろ働きかけをして、そういうところに情報を乗せていって、活用していこうというそちらのほうが主なのか、その辺がいま一つ把握しかねたものですから、その辺をお伺いしたいと思います。

【相徳土地水資源課長（愛知県）】 今のところは、自発的なところで、この絞り込みの調査の中から出てきたものについて上げていただいているということなんですけれども、実際に使う側とのマッチングを考えますと、供給側といえますか、情報を載せるほうもそういうことについても考えていかなければいけないかなとは考えております。ただ、現在のところは、自発的なということでやらせていただいています。

【有田委員】 同じような観点ですが、募集段階ではなくて、管理の段階で所有者と利用者が相対で話をしているように資料では思われるのだが、地域に管理組合のようなものをつくって、それに管理を任せるといった方法は考えておられるのか。

【相徳土地水資源課長（愛知県）】 今こちらで考えています空きスペースバンクの場合

には、土地提供希望の方と借りたいという方が相対といたしますか、その間に県でそういう情報を片方から受けて、片方へつなげて、だんだんまとまりが出てくれば、それぞれにやっていただくということになります。確かに今、先生がおっしゃられたような管理組合といたしますか、間に入ってというのは、一つの考え方かなと思うんです。それが、県がいいのか、あるいは市町村がいいのかというのはありますけれども、そういった考え方は確かにあるかなとは思いますが。

【小田切委員】 一番最初の実態調査なんですが、把握されているのは面積と区画形状、これだけでも大変重要なお仕事だと思うんですが、現実には所有者の情報などが欲しいわけなんですが、当然個人情報、不動産情報の関係で難しいわけです。例えば、市町村レベルでその辺の課題をクリアして、うまく活用しているような事例などはありますでしょうか。

【相徳土地水資源課長（愛知県）】 調査をやってから、市町村に提示してからまだ間がないということにありまして、市町村のほうから、そういったところまではいっていないと考えております。確かに個人情報というのが一番ネックで、先ほどもありましたけれども、絞っていく途中では商業系だけで3万5,000件あったものが、名前を出してもいいとか、情報を提供してもいいということになりますと、結局最後は41件と、すごく絞られていくというところがありますので、そこが一番難しいところだと思います。

【柳沢委員長】 関連して、4ページの表がございますね。これはデータとしては市町村別に整理されているんですね。

【相徳土地水資源課長（愛知県）】 これは市町村別のデータでございます。

【柳沢委員長】 今回公表されているんですか。

【相徳土地水資源課長（愛知県）】 公表はしておりません。それぞれの市町村ごとには分けて、それぞれにデータは提供させていただいています。

【柳沢委員長】 ありがとうございます。ほかに、どうぞ。

【鷲谷委員】 資料の26ページの活用事例の紹介のところ、主体がNPOになっておりますが、借り手、もしくはコーディネーターとなり得る町づくりNPOを支援したり、それを育てるといようなことは検討して、やっていらっしゃるのでしょうか。

【相徳土地水資源課長（愛知県）】 町づくりNPOそのものに対する……。

【鷲谷委員】 何らかの支援とか、連携とか考えていらっしゃいますか。

【相徳土地水資源課長（愛知県）】 考えていないです。これからそういったNPOとも……。

【鷺谷委員】 事例ではそういうものが多いのかなと推測したんですけども、既に活用されている、この26ページのでは。

【相徳土地水資源課長（愛知県）】 ああ、これはこの調査とは別に、これまでに、もう既に……。

【鷺谷委員】 そうです。それはよく存じ上げています。それで事例として出されているわけですけども、そういう意味で、NPOが借り手となったり、コーディネーター的な役割を果たす可能性というのは大きいのではないかと思うんですけども、そういうところとの連携とか、NPOを育てるとか、そのような政策をお持ちなのかどうかを伺ったんです。

【相徳土地水資源課長（愛知県）】 NPOにつきましては、私どもはNPOとの協働といたしますか、いろいろな支援の方策は今進めております。

【柳沢委員長】 いつも時間が足りないんですけども、後で、最後でまた補足をお願いしたいと思います。

それでは、恐縮ですけども、次は兵庫県の依藤都市政策課長、よろしくお願いたします。

【依藤都市政策課長（兵庫県）】 兵庫県都市政策課長の依藤でございます。よろしくお願いいたします。本日、本小委員会で説明の機会を与えていただきましたこと、御礼を申し上げます。座らせていただいて説明いたします。

お手元の資料2をごらんいただきたいと思います。私ども兵庫県の説明の内容につきましては、表紙に書いてありますように、都市・農村交流の推進ということで、現在多自然居住の推進という政策を展開していますので、そのことについてご説明申し上げます。

まず、1ページでございます。少し字が小さくて恐縮ですが、過去の取り組みも含めまして、今現在平成18年度に新たに取組もうとしている部分は、一番右側の多自然居住政策の新たな展開というところでございます。その左2つのところに、これまでの施策展開と成果と書いています。ここにありますように、平成14年から16年の3カ年をかけた、県下の、これは今合併していますので、旧の町名なんですけれども、青垣町、八千代町、大河内町という3町で毎年度1カ所ずつ県のほうから支援をいたしまして、多自然居住パイロット事業という計画策定をしていただいています。これをもって地域活性化のための町づくり計画と申しますか、都市住民との交流に資するような計画づくりをしていただいたということでございます。その後、それぞれの町におきまして、順次具体的取

り組みが現在展開されているというところでございます。

2 ページに移っていただきまして、多自然居住の推進についてということで、こういう取り組みを推進することになったきっかけ、あるいは問題意識ということで記載しています。特に平成7年の阪神淡路大震災で、当時の貝原知事も、いわゆるフェール・セーフ、代替性のあるような住まいの確保も必要だろうということの再認識のもとに、その後、いろいろな住宅マスタープラン、あるいは県のまちづくり基本条例等におきまして、多自然居住の推進を位置づけてきたというような経緯がございます。

次の3 ページをごらんいただきたいんですけども、先ほど申し上げましたように、実際には平成14年度から16年度に限度額200万円の県費をもって、3町の多自然居住の計画づくりの支援をしてきたというところでございます。

また昨年、平成17年度単年度の事業といたしましては、そこに書いていますように、多自然居住希望者の情報を一元的に集約していこうということで、多自然居住のポータルサイト「兵庫で田舎暮らし～多自然居住支援サイト」というのを開設しております。これは現在、開設しております、後ほどまた少しご説明をさせていただきます。これをもって、県下各市なり町の、いわゆる空き家情報とか、宅地の情報を一元的に管理していこうとしております。

それから、平成17年度から22年度の期間に、今後引き続き取り組んでいく事業といたしましては、多自然居住交流拠点整備支援事業ということで、平成17年度から実施しております。これはいわゆるNPOとか、地域の住民団体によります都市・農村交流を図るための交流拠点整備を支援していこうというのが目的でございます。タイプとしては、新築タイプと既存のストックの空き家を活用するタイプと2つを設定しております。補助限度額が違いますけれども、それぞれの支援をしていくという形にしております。すみません、これは空き家活用と新築タイプの事業費が逆さまになってはいますが、既存ストックを活用するほうが限度額125万円のほうでございます。ご訂正をお願いいたします。この事業は、昨年度それぞれ1カ所ずつ展開いたしまして、今後も平成22年度から引き続き展開することとしております。

それから、今年度から新たにスタートする事業といたしましては、多自然居住推進事業ということで、これはおおむね5,000平米以上の区域を対象といたしまして、多自然居住地域において新たな住宅地整備と申しますか、いわゆる菜園付きの住宅等の一体整備をする場合の、初年度は計画策定費を支援することとしまして、その後、次年度以降には、

実際の基盤整備の支援をしていこうというものでございます。

それから、(2)のほうは、多自然居住広域活動団体助成事業ということで、これは県下幅広に多自然居住の推進に資するようなNPOの活動を支援していこうといったものでございます。年間4団体ぐらい助成補強していきまして、例えば、多自然地域に新たに居住しようとする人の居住支援とか、暮らしサポートとか、そういうことに資するようなNPOを支援していくこととしております。

それから、3ページの最後のところは、また後で戻ります。4ページから具体の市町の取り組みを記載しておりますので、そこを少しごらんいただきたいと思います。4ページ、5ページは旧大河内町というところでございます。ここは姫路から大体1時間ぐらいの北部にあるところです。

5ページをごらんいただきますと、この地域では、直近の平成16年度にパイロット事業としまして、県の支援のもとに居住支援の計画を策定していただきまして、現在の取り組みといたしましては、関西電力の揚水発電所が大河内町にあるんですけれども、その建設時の社宅跡地が未利用地で放置されていたんですが、そこを地域の人が町と一緒に活用していきまして、ここに書いてありますようなセルフビルド村ということで、都市住民も巻き込んで、地域の人と一緒に村づくり、建物づくりを進めていこうということで、現在社宅跡地の有効活用という取り組みをされているところです。

それから、6ページのほうに参りまして、ここは現丹波市、旧青垣町というところで、平成14年度に、先ほどの県の支援によりますパイロット事業ということで、計画策定がなれまして、それに基づいて、都市住民の受け皿住宅の宅地整備等を実施しているところでもあります。

7ページをごらんいただきたいんですけれども、この中で特に神楽地区というところでは、町有地を活用いたしまして、定住促進のための交流拠点施設等を立地し、また定期借地権によります宅地の分譲等を現在やっているところでもあります。表紙の写真でございますけれども、右側にありますのが、交流拠点施設で、ここで地域の方と都市からの来訪者と交流していただくという施設でございます。左側に屋根にソーラーパネルがありますのは、これは町営住宅でございます。先ほど申し上げました定期借地権の分譲地というのは、まだ建っている状況が見えませんが、この交流拠点施設の向こう側にあるのが、定期借地権の宅地分譲でございます。

それから、8ページにまた戻っていただきたいんですけれども、ここが平成15年度に

パイロット事業として計画策定に取り組んだ旧八千代町でございます。こちらにおきましては、地域のNPO的な団体としての大和体験交流協会というのが、地域の方々によって立ち上がっていきまして、この協会のイニシアチブのもとに都市住民と地域の皆さんがここでいろいろな多自然居住のイベントで交流をされているといった状況になっております。

次の9ページです。八千代町の取り組みをポンチ絵的に描いています。左上の定住推進という文字の右下のところに、「ブルーメンやまと」を活用した半定住の促進という記述の写真があります。ここはいわゆる菜園付きの一時滞在施設を町が整備しております。ほかの地域もそうなんですけれども、非常に人気が高くて、現在ウェーティングがあるというような状況になっております。

次の10ページです。これは昨年度からスタートいたしました多自然居住交流拠点整備支援事業の概要でございます。地域団体が2分の1、あと県、国、市町の補助金等をもって2分の1支援をして、延べ床面積おおむね100平米程度の施設を交流拠点施設として立地していただくこととしております。

次の11ページは、昨年度の事例です。これは淡路の旧津名町の商工会が実施主体として設置されたものでございます。整備費としては2,000万円をかけてこの交流拠点施設を立地されています。ここには県立佐野運動公園という非常に大きな運動公園がありますので、そこへ来られる方等と地域の方との交流に資する施設として活用されているというところでございます。

それから、12ページは、空き家活用型です。こちらは補助限度額125万円ということで、国、県、市町で2分の1支援をして、空き家の既存ストックを有効活用していただくこととしております。

13ページに昨年度、平成17年度の実績を記載しています。これも現淡路市でございます。空き家をうまく活用いたしまして、下の発明工房というのは、いわゆるアートで、地域の方や学生の方が入り込んで、アート活動をするというようなものでございます。こういう取り組みを平成17年度に実施いたしました。

それから、14ページです。こちらは昨年度に立ち上げました「兵庫で田舎暮らし」という兵庫県の多自然居住の支援サイトでございます。全体のボリュームはもっとあるんですけれども、これはその抜粋を何ページかつけています。地域それぞれの状況、それから、14ページの左肩のところにもありますように、サイトの中身といたしましては、田舎暮らしを始めようとか、成功の秘訣とか、それから、先ほど申しあげましたそれぞれの地域、

NPO等が実施するイベントの紹介、田舎暮らしの先輩から学ぼうということで、田舎暮らしをされている方の具体のアドバイスも含めてのコメントを記述しています。

それから、「サポートを受けよう」というのは、既存のNPO等の田舎暮らしに資するような取り組みをされているところの紹介をして、これから実際田舎暮らしを始めようという人がサポートを受けられるような仕組みにしております。

それから、「物件を探そう」というのは、今まで各市町が個別に持っていました空き家の紹介のページ等を集約いたしまして、ここに一括的に載せていただくこととしております。こういった内容で実施してきております。

それから、少し戻っていただきまして、3ページのところです。3ページの下半分のところに、政策を行う上で苦労した点等々の記述をしております。特にモデル実施的に県がパイロット事業で計画策定を支援したり、やっていますけれども、当然なかなか具体の実現が、年間の実施件数が少ないと。先ほどの平成17年度からの体験交流拠点整備の事業にしましても、年間1カ所ずつぐらいの支援しかできないというようなこともありますし、そのあたりは県が先導して、あとは市町で個々に取り組んでいただくということとしております。

それから、4の政策による効果のところです。先ほどの多自然居住パイロット事業に取り組んだ3町のその後の取り組みということで、地域でもNPOが育ってきています。それから、いろいろなイベントもやられているということになっていきますし、県のほうもまちづくりアドバイザー派遣ということで、いわゆるコンサルタント、アドバイザー等を派遣して、その後の取り組みを支援するといったこともしていますので、そういったことの結果でもあろうかと思えますけれども、地域に根づいたNPOが組織化されているというような状況も見られております。

それから、今後の課題のところなんですけれども、設置しました交流拠点施設を地域でうまく活用していただくことで、都市住民をできるだけ地域に取り込んでいただくというようなこともそうです。それから、昨年度立ち上げました、先ほど申し上げました多自然居住の支援サイト、これもできるだけ絶えず情報更新を図って行って、アップトゥデートな情報にしようということで、各市町にはユーザーIDとパスワードを与えまして、県を通さずに市町の責任の範囲で、適宜更新をしていただくというような仕組みにしております。

それから、先ほど紹介しました3町はすべて合併をいたしました。その結果、今まで従

来の町でありますと、多自然居住という施策が非常に大きなウエートを占めていたのが、合併することによって、ややプライオリティーが下がったというような、それは合併当初の部分だろうと思いますけれども、それは今後我々もきちっと指導なり、協議をしていきたいと思っています。

それから、先ほど少し説明いたしましたけれども、クラインガルテンといいますか、菜園付きの一時滞在施設については非常に人気があって、初期の申込金が30万円を超えたりするんですけども、あとは月々の管理費で済みますので、非常に人気があります。ただ、それはあくまでも一時滞在施設で、決して居住施設ではないので、我々のほうとしては、宅地分譲、それから空き家の有効活用で都市住民の半定住以上の、定住に資するような取り組みをやっていきたいと考えています。

一番最後のページ、27ページに、旧青垣町の定期借地権の分譲宅地の区画図を入れています。これをごらんいただけますように、宅地完成してから3年ほどたつんですけども、10区画のうち、まだ現在3宅地しか契約されていないというようなことで、定期借地権で月1万円の借地料にしても、新たに上物を建ててという行為を期待していますと、契約といいますか、定住がなかなか進まないというようなところが、クラインガルテンとの大きな、根本的な違いだろうと思います。

以上でございます。

【柳沢委員長】 ありがとうございます。それでは、どなたからでもどうぞ。

【小田切委員】 私、五全総のグランドデザインの多自然居住地域概念にかかわったものですから、兵庫県でこの概念を使い続けていただいて、大変うれしく思っております。生みの親の旧国土庁、国土交通省になかなか使っていただけないものですから、心より敬意を表したいと思います。

それはともかくとして、多自然居住住宅を考える場合、往々にして、その適地は優良農地だということがあるんだろうと思うんです。つまり、景観が美しく、農地が近くにある土地、どうしても優良農地になって、あくまでもイメージなんですけど、例えば、青垣町の6ページの右上のイメージ図がまさにそれを示しております、いわば優良農地のど真ん中にこういう住宅を建てざるを得ない。ここの調整をどういうふう考えたらいいかというのがポイントだと思うんですけど、その辺についてのご見解はございますでしょうか。

【依藤都市政策課長（兵庫県）】 こういう形で新たに住宅地を整備するわけですから、おっしゃるように、当然いわゆる地区計画的な規制をもって、建ぺいとか、周辺に樹木を

配するとか、そういう部分については、町の計画の中できちっと位置づけて、それを踏まえて建設していただくということにはしております。

【柳沢委員長】 よろしいですか。ほかにご質問、ご意見がございましたら、どうぞ。

【有田委員】 こういう住宅の形式の需要があるのは、例えば、神戸からアクセス時間で1時間以内でないと無理だとかといった制限件はないのか。

あと一つは、小田切さんのご質問とかかわるが、農村の低・未利用地というと、多くは荒廃農地ですが、結構景色のいいところが多い。こうした土地の利用に関して、農業サイドとの調整をどのようにしているのか。

【依藤都市政策課長（兵庫県）】 需要につきましては、今ご紹介したところは、3町とも、ほんとうの但馬の、日本海側ではなくて、県の内陸部、中間地ぐらいなので、神戸も含めて、都市圏から大体2時間以内ぐらいの距離ですので、アクセスという意味ではそのあたりかと思うんです。

ただ、先ほども少し申し上げましたように、実際自分が住居を構えて、住むということになると、なかなか踏み切れていないというのが、先ほどの宅地の処分の件数なんかにもあらわれているんだと思います。

少し外しますけれども、住むということになると、やっぱり地域になじむということが必然的に出てきますので、そういったあたりがなかなか一気にはいけないということで、そういった意味で、我々も交流施設から半定住、一時滞在から半定住というステップがそれぞれ踏めるような仕掛けが必要なのかなとは思っています。

それから、農業サイドとの調整は、地域の選定の時点から県庁内部、市町も含めて、周辺なり、当該地の利用も含めて協議して、その結果ということでございます。

【有田委員】 市民農園——クライנגアルテン等は、定住型の施設ではない。たまに来るという形だと、空き家を利用するほうが、農地をつぶして新しいものを建てたりするより、はるかに効率的だし、活性化に役立つと思う。空き家を利用するというのは、障害も多いと聞いているが、この辺の工夫はあるのか。

【依藤都市政策課長（兵庫県）】 私どももクライングアルテンとしての空き家に限らず、農村部に存在する空き家というのは、都市部で流通しているいわゆる空き家とは全く違いますので、一般的に空き家の状態になっている状態が長くて、手入れがよくされていない。いずれにしろ、一時滞在にしろ、利用する上で、どの程度の修繕が要るかどうか、そういう部分が、出す側も受ける側もよくわからないというのが基本的にあると思うんです。

先ほど申し上げた団体活動助成の中で今年度やろうとしていますのは、いわゆる空き家にどのぐらいの修繕費が必要であるとか、現在の空き家の性能評価といったものを検討するようなことを、NPOを使って考えていただこうと。

これはもともと今年度の事業として空き家性能評価とか、空き家を直したいという施策を考えていたんですが、結果的に、先ほど申し上げたNPOのほうに予算がすりかわってしまったんです。いずれにしろ、一時滞在にしろ、定住化に資するものにしろ、実際の空き家の今の損傷程度といたしますか、その部分が、出す側も受ける側もなかなかわからないというのは大きな課題だと思います。

【柳沢委員長】 私の友人が九州で農村に居を構えたんです。やっぱり空き家に入ったんですけれども、一番苦労したのは、地元のつき合い方のルールがなかなかわからなくて、非常に苦労したと言っていました。こういうのは地元の、農村側の受け入れ態勢みたいなものが別途、そういう構えになっているのでしょうか。あるいは、そういう工夫をしているのでしょうか。

【依藤都市政策課長（兵庫県）】 この表紙にあります青垣町なんかですと、地域の外から入り込んだNPOではなしに、地域の方が都市住民受け入れのためのいろいろな指導といのはあれですけれども、地域に溶け込んでいただくのに資するような活動をしようということで、それが今NPO認証を終えて、そういう形になっています。別のところでも、先ほどの大和交流のところでも、地域の方がみずからの考え方で、どのようにしたら、都市住民の方に来ていただいて、なじんでいただいて、定着、定住していただくかという視点でいろいろな取り組みをされています。

そういう部分は、ほかから聞くよりは、地域の実情をよく知っておられる方々もいるようですから、都市住民を受け入れるに当たっては地域の慣習も少しやわらかくするような部分も提示されていたりします。先ほどの支援サイトの中の空き家暮らしの先輩の方の記述にもあるんですけれども、例えば、冠婚葬祭の葬式で2日間駆り出されたとか、それで驚いたというようなことも実際の話として出ていますので、それは受け入れる側もやはり今までの慣習を少しやわらげていかないと、なかなかなじんでいただけないところは確かにあると思います。

【有田委員】 私は今、新潟県で生活しているが、震災地域に建つ住宅のデザインが非常にばらばらになってしまって、もとの景観が失われてしまっている。こういう事業におけるデザインコントロールの工夫はどのようなことか。

【依藤都市政策課長（兵庫県）】 私ども、同じ部内に景観形成室という景観形成のセクションがございまして、兵庫県もわりと早目に景観条例をつくったりして、景観整備に取り組んでいますので、そういったところとデザインについても、デザインコードとしてどこの場所がどうこうというのはないんですけれども、そのときにはきちっと協議をするという仕組みを持っております。

【柳沢委員長】 もうお一方ぐらい、どうぞ。

【土屋委員】 もしもそういうデータがあればということなんですが、17ページのポータルサイトのところで、7つのライフスタイルイメージ、7つのタイプというのが示されていますね。週末滞在型……、例えば、居住を希望される方で言うと、どの辺のタイプが多いのか、逆に言うと、今度は受け入れる側ではどの辺が多いのか、感触で教えていただければと思います。

【依藤都市政策課長（兵庫県）】 データ的なものではないんですけれども、いわゆる週末滞在型というんですか、やはりこのタイプが多いんじゃないかと思います。

【土屋委員】 需要も供給も含めて……。

【依藤都市政策課長（兵庫県）】 ええ、これからは下にありますような、いわゆる2007年問題と言われます団塊の世代の一斉退職をにらんだリタイア・年金生活型というようなタイプも出てくるのではないかと思います。今まではどちらかというと、クラインガルテン的に、一時滞在の施設が主でしたけれども、これから、先ほど申し上げたような、我が方の施策の定住に資するような施策をできるだけ重点的にやっていきたいとは考えています。

【柳沢委員長】 すみません、まだご質問がありそうなんですが……、どうもありがとうございました。

それでは、3番目は長野市の中村都市整備部長、お願いします。

【都市整備部長（長野市）】 長野市の都市整備の中村でございます。きょうは同行しておりますまちづくり推進課長の丸山と2人で説明をさせていただきますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

最初に、説明に入る前でございますが、土地・水資源局様には、長野市において未利用地等の調査等をいただいておりますことに感謝申し上げますところでございます。ありがとうございます。

それでは、私どもがテーマとして与えられておりました中心市街地の大型空き店舗ビル

の公益施設の利用転換と、TMOによります蔵の再生事例について説明をさせていただきます。

1 ページから 11 ページまでは長野市の概要と長野地区の中心市街地の現状をあらわしておりますが、時間の都合がございますので、後でご覧いただければと思います。

16 ページをご覧いただきたいと思います。長野地区の中心市街地は、長野駅周辺から善光寺までの表参道である中央通り約 1.8 キロメートルを中心としまして、東は市役所周辺、西は長野県庁周辺までの約 210 ヘクタールを中心市街地と称しております。幸か不幸か、長野駅の一部を除き、大半は戦災に遭わず、基盤整備の遅れた地域だったため、モータリゼーションの進展等々に乗り遅れまして、昭和 40 年代から、商業の地盤沈下の兆候が見られております。その対策の一つとして、昭和 50 年代当初に長野市総合都市交通施設整備事業基本計画、いわゆる交通セル計画を立てまして、主に街路事業整備や、優良建築物等整備事業等によるまちなか居住を進めてきたところでございます。

12 ページにお戻りいただきまして、平成 10 年の冬季五輪終了後からバブルの影響が一気に加速し、昭和 62 年に長野のしにセデパートでありました丸光百貨店から長野そごうにかわりまして、そのそごうと、直近の昭和 51 年に開店した長野ダイエーとが平成 12 年に相次いで破綻、あるいは撤退となりまして、中心市街地再生の対策が緊急に必要となったものでございます。

一方、長野市では、平成 10 年の中心市街地活性化法の施行後、平成 11 年に長野地区の中心市街地活性化基本計画を策定しましたが、そごうの破綻、ダイエーの撤退により、基本計画の練り直しやその対策の緊急性から、平成 12 年にまちづくり推進課を立ち上げ、更には、平成 14 年にはまちづくり推進課内に長野地区中心市街地活性化対策室を設立いたしました。

13 ページ、14 ページ、15 ページをご覧いただければと思います。これが基本計画の抜粋であります。15 ページのゾーニングを見ていただきたいと思います。右側の市役所、左側の県庁、これを結びます国道 19 号があるわけでございますが、この 19 号沿いに破線の赤丸がしてございます。この破線に囲まれた中にダイエーとそごうの地区がありまして、この地区を新たなまちづくり先導拠点ゾーンというような位置づけをいたしまして、整備促進を図る地区としたものでございます。

では、もんぜんぷら座の話をさせていただきます。17 ページ、18 ページをごらんいただきたいと思います。17 ページでは、ちょうど真ん中の写真が昔でいうダイエーの建

物でございます。できた後のもんぜんぷら座という表示がされている部分でございます。その当時のままの状態でございます。一部1階部分は化粧をしております。

18ページをごらんいただきまして、事業の計画でございます。昭和51年にはダイエーが開店、平成12年の12月に閉店、平成13年8月には商工3団体から市がビルを買い取る旨の陳情があったということでございます。それから、平成10年には今までダイエーさんが、食品、スーパー等々があったわけでございますが、それがなくなってしまって、中心市街地には生鮮食品を扱う店がなくなってしまったために、地元市民が非常に困窮いたしまして、スーパー等の誘致の陳情がありました。ちなみに、平成13年10月には、民間出身の現市長が当選しております。平成14年1月に市民対話集会を開催して、市民の声を聞いた上で、平成14年6月にはダイエー長野店が入居していたビル取得について議会提案、決定をいただき、平成15年6月、1年の期間を経まして、もんぜんぷら座をオープンしてございます。

19ページをご覧いただきたいと思います。事業スキームの説明をさせていただきます。ビルの所有者は地元の地権者を中心にした株式会社長野センタービルが所有しております。ダイエーがテナントで入居していたということ、センタービルはダイエーに対して、建設協力金の約10億円を債務として抱えていたということ、それから、ダイエー本社の会社が非常に大変な状態だったということから、センタービルもダイエーのテナント料が入らず、非常に困っていたということでございます。

そこで、両者で合意書を交わし、内容は、長野市にビルなどの所有権を移転することで、債務を2億円に圧縮できたということで、それに伴って抵当権を解除するというものでした。長野市では市民、商工団体等の意見を聞いた中で、その土地を2億円で購入することになり、お金はそのままダイエーに2億円を払ったという状態でございます。

20ページをご覧いただきたいと思います。長野市ではオープンまでに約6億8,000万円、TMOが2億8,000万円、トータルで9億1,000万円ほど投資しております。土地の購入については、約2,600平米ございまして、これは全体では3,900平米あったわけでございますが、市への売却に協力いただいた地権者の面積が2,600平米で、2億円でございます。残りの1,300平米は借地でございます。その当時の土地鑑定価格等から比較しても、非常に安く買ったということでございまして、その当時の地価公示価格では、7、8億円にまで達しているのではないかと考えているところが、2億円で済んだというのがございます。建物については、条件付きの寄付で、既存の9つのテナントが

継続営業できるようにするとの寄付でございます。

それから、活用改修については、経済産業省からでございます1億4,500万円ほどの貸し付けを得ているというような状態でございます。耐震工事につきまして非常にお金がかかっておりまして、約8,000万円ほどがかかっているということでございます。TMOでは2億3,000万円でございますが、内装工事費であるとか、什器等にかかっているというものでございます。

ちなみに、市では管理運営に要した費用として、平成16年度決算額でございますが、歳入で約6,600万円、歳出で1億5,600万円がかかっておりまして、このほかに私どもの庁内関係課での歳出が3,800万円ほどございます。合わせると、長野市役所全体では1億9,400万円が歳出になっているという状態でございます。

それから、21ページでございます。どんな施設が入っているかということでございます。まちなかに不足していた公共公益施設を整備するということを導入施設のコンセプトとしておりまして、施設を決めるに当たっては、市民要望やボランティア団体の提案、また、長野市で長野中央地域まちづくり検討委員会を設立しまして、その意見を聞いております。

1階には地域に必要な機能として、先ほどの生鮮食料品を扱う、いわゆるスーパーとして、TMOが運営するTOMATO食品館を入れております。2階には、小さな子供たちがのびのびと遊べるような子育て支援施設として、私ども、通称じゃん・けん・ぽんといっておりますが、それを設置したということ、3階には、市民公益センターなどを設置しておりまして、地階には、ぷら座BOX、いわゆる音の出るものの練習とか、そのようなもの、それから、ぷら座ホールについては、ダンスとか、いろいろなものに多目的に利用できるホールをつくっております。この事業によりまして、これはTOMATO食品館を使っている人も含めまして、オープン以来220万人を超す利用者が訪れております。

22ページでは、施設を階数ごとにあらわしているものでございます。先ほどのぷら座BOX、ぷら座ホール、このようなものを地下に配置しております。1階については、TOMATO食品館、2階、3階には以上のような施設配置をしております。4階がまだあいておりまして、実質上この建物は9階建てでございますが、そのうち今現在3階までの利用、4階につきまして、今現在工事中でございますが、日本司法支援センターを中心とする施設、6施設を4階に入れようということで、この10月オープンを目指して、今整備をしているところでございます。それから、ぷら座BOXが非常に好評でございまして、

地階にまた増設する部分がちょっとございましたものですから、2部屋を増設するという
ことで進めております。

23ページでございます。事業効果としまして、活性化の起爆剤となったということで、
周辺の再開発事業を誘発しているということ、市民の意識をまちなかに向けさせることが
できたということ、それから、TMO事業展開の基盤づくりになったのではないかと見て
おります。それから、NPOとの協働推進を实践できたということが言えるのではないかと
思っております。

24ページでございます。大胆にも「成功」と書いてございますが、そこまでいっている
かどうかわかりませんが、一番は、つぶれてから長野市が対応しようとしている
中で、長野市が一番早く対応できたのが一つの成功の原因にもなるかなと自画自賛してい
るものでございます。

それから、整備に当たっては市民ニーズに対応した施設、NPOとの協働による運営が
できるということ、これらによって昨年開催されたスペシャルオリンピックスでは、SO
タウンとしてのアスリートと市民との交流の場にも活用できたということで、中心市街地
のにぎわいの創出にもつながっているのではないかと思っております。

今後の課題でございますが、建物が非常に古いということで、30年が経過してしま
います。それから、現在土地の3分の1が借地であります。契約期間は平成24年3月が期限
となっております、その後の継続、これらのものが一つの課題にもなってくるのかなと
思っております。

次に、26ページをごらんいただきたいと思います。次の説明をさせていただきます。
ばていお大門整備事業でございます。位置については、先ほどの16ページをごらんいた
だきたいと思います。表参道の中心通りと国道406号との交差点南側で、長野駅から約
1.3キロでございます。逆に善光寺から行きますと、善光寺さんから約500メートルほ
ど南に下ったところということになります。沿道には土蔵づくりの商店が軒を並べており
ます。その状況は29ページをごらんいただければ出てきているかと思えます。

ばていお大門整備事業は、小さな旅気分を味わえる町をコンセプトにいたしまして、に
ぎわいの創出、門前らしい街並みの整備、新しい大門の、大門町なんでもございませ
ますが、大門の創造を目指したものであります。敷地面積は約3,100平方メートルで、改修前の土
蔵等は10棟ございます。そのほとんどが30ページ、31ページをご覧いただければと
思いますが、左上の写真を見ていただくとおり、施行前の状態では、非常に朽ち果てた状

態でした。

次、27ページをご覧ください。事業経過でございます。きっかけにつきましては、平成13年6月に地元有志等々が、この一画の店舗が売却されるという情報を得まして、ビルなどを建てられたら取り返しがつかないということから、組織を組みまして、この土地を取得したのが一つございます。

この土地の奥には土蔵が多々ありまして、先ほどの10棟ほどのものがございますが、土蔵や3階建ての楼閣もあるということで、非常に珍しいものがあったということが一つございます。それらのものから取得した土地をパティオ化、中庭形式として回遊できるようにすれば、すばらしい空間が再現できると考えたものが最初でございます。

その後、平成15年9月に事業をTMOに移管しまして、平成16年8月にTMO計画が認定されました。平成17年3月に着工して、平成17年11月にオープンしております。その事業費は約4億6,000万円でございます。

28ページをご覧ください。ぱていお大門の事業スキームでございます。平成13年には、先ほども話しましたとおり、まちづくり団体が構想を掲げたものを、平成15年にTMOに事業移管したということ、それから、資金繰りや地権者交渉など、幾つもの困難がありましたが、TMOの尽力により、平成17年にはオープンにこぎつけたと。TMOとしては、地権者から建物の無償譲渡を受けて、土地は借地しております。それから、総事業費は約4億6,000万円で、経済産業省と市からそれぞれ3分の1ずつ補助を受けてやっているということで、事業の推進ができたということでございます。

ということで、29ページができた状態の鳥瞰的な写真でございます。

30ページには、先ほどの説明のとおり、朽ちた状態、31ページについては、一つの建物をこのような状態の中で、引き家工法的なものを使ったり、新しく一部つくったところもございまして、1から4の状態に変わったというものでございます。

32ページにつきまして、中に入っている建物等を説明してございます。改修前に10棟あったものを、14棟に増やしてございます。改修が10棟、新築を4棟入れておりまして、テナント数は20店舗がございまして。テナントの状況はごらんのとおりでございます。

それから、33ページは、にぎわいの状況でございます。

34ページは蔵の再利用の状況でございます。

35ページでございますが、これはライトアップしている状態の完成したものでござい

まして、利用状況につきましては、平成18年2月末現在で13万5,000人ほどでございます。これはレジ通過者の実数でございます、実際見物に来たとか、いろいろなものを大体推定してみますと、四、五倍のお客さんが来ているのではないかと考えております。売り上げにつきましては、平成18年2月末現在で1億7,400万円ほどあって、1日当たりでいきますと、約160万円ほどになるのではないかと考えております。

36ページでございます。事業の効果としましては、来街者の増加と空き店舗の減少、回遊性の拡大と滞留時間の延長、門前らしい街並みができたということ、雇用の創出と消費拡大がありました。

今後の課題としましては、やはり……。

【柳沢委員長】 そろそろ……。

【中村都市整備部長（長野市）】 そうですか、以上でございます。

TMOについては、37ページをご覧いただければと思います。このような状態の第三セクターをつくってございます。

それから、38ページ、39ページで、一つ私どもの特徴としましては、39ページにございますが、大型店の出店計画に対する長野市の基本姿勢ということで、今まで4点ほど出店計画がありましたが、それを今回私どものほうでは押さえたということをご報告させていただきたいと考えております。長野市としましては、まだ緒についたばかりでございます。これからもさらに中心市街地の活性化に向けて努力していかなければならないと思っているところでございます。

大変雑駁でございましたが、説明を終わらせていただきます。

【柳沢委員長】 せかしまして、どうもすみません。

それでは、ご質問、ご意見、どうぞ。前半のほうの施設、もんぜんぷら座の年間の収支はどんな感じですか。

【中村都市整備部長（長野市）】 まず1階の食品館でございますが……。

【柳沢委員長】 いや、全体でいいです。市が土地、建物を持っていて、それをTMOに貸しているわけですね。

【中村都市整備部長（長野市）】 TMOに貸している部分は、1階の食品館のみなんです。

【柳沢委員長】 ああ、そうなんですか。あとは直接市からそれぞれのテナントに貸しているんですか。そうすると、市のほうの収支はどんな感じですか。

【中村都市整備部長（長野市）】 先ほど話をさせていただいたんですが、20ページのところにちょっと書いてございます。ちょっと後で……、ここには書いてございませんが、平成16年度決算では、食品館に貸している費用とか、その他一部使っている費用で、6,600万円ほどの歳入に対して、歳出がトータルでいくと1億9,400万円ほどを長野市で出しているというような状態でございます。

【柳沢委員長】 それだけ市が税金を持ち出して、維持しているということですね。

【中村都市整備部長（長野市）】 はい。

【柳沢委員長】 これは大体継続してそういう見通しでしょうか。それぐらいの覚悟はしているということですね。

【中村都市整備部長（長野市）】 はい。

【柳沢委員長】 ありがとうございます。どうぞ。

【亘理委員】 もんぜんぶら座のほうですけれども、ダイエーが撤退したその施設をこういう形で再利用するということなのですから、大規模商業施設が撤退しますと、単純に言うと、それにかわった商業施設という発想になる可能性もあるわけです。それに対して、こういう形で食品館とか、子育て支援施設とか、NPO関係の公益センターとか、さらに4階は司法支援センターということで、地域における弁護士の活用、こういったことを考えられていると思うんですけれども、こういう形で広い意味での公益的な施設として利用していくというのは、中心市街地の活性化の際には、一つの要素として重要なのではないかなと思います。こういう考え方というのは、もともと長野市が考えられていたことなのか、あるいはダイエーの撤退という状況の中で、急遽そういう方向へとかじを切ったということなのか、地元の商店街からの働きかけなども含めて、その辺の経緯について伺いたいのが一つと、もう一つは、それとの関係で、私の聞き間違いでなければ、これは9階建ての建物とおっしゃったと思うんです。しがたって、5階以上のフロアーについては今後どういう方向での利用を考えられているのか、この辺を伺いたいと思います。

【中村都市整備部長（長野市）】 まず、最初の質問でございますが、簡単に言うと、中心市街地に不足していた施設ということになると思います。ある程度のものが郊外に移転してしまったために、中心市街地に公共公益施設も不足してきてしまったと。それらに対して、市民の方々がぜひ欲しいというのが一つのあらわれでございます。

それから、当然新たに同じような施設、例えば、ダイエーの後に違う民の商業施設を入れることが、これからは合っているのかどうか、まちづくりと合わせた中で実質上どうな

のかという検討をした中で、核となるものが必要なんですが、核となるものは商業施設でなくてもいいじゃないかという発想でございます。

ちなみに、先ほどありましたそごうでございます。そごうについては、最後の主な活性化事業の写真にもございますけれども、そごう跡地は、今度はSBCの民放を入れております。最後の41ページでございます。長野銀座A-1地区市街地再開発事業ということで、このビルがございますが、ここの3階以上につきましては、長野市の地方の民放、SBC本社がここに出ているというふうに、商業ビルに頼っていないというものがございません。

以上でございます。

すみません、4階からの話が……、当初私のほうでは、非常に古い30年ビルでございますので、耐震化を図らなければだめだということで、耐震化については、もちろん全体の耐震化を図っているわけでございますが、当面の利用とすると、4階、5階までということで、これについては、利用検討委員会をつくりまして、1フロアをつくるのに1億円以上の改修費がかかります。しがたって、私どもにはそんなにお金がないわけでございますが、当面今4階までと考えており、さらにいろいろな施設が必要ならば、5階ということを考えておりますが、5階については、今のところ未定でございます。4階までの活用でございます。

【亙理委員】 ありがとうございます。

【柳沢委員長】 どうぞほかに。

【村木委員】 ばていおの後ろのほうは、デザイン面からいっても、質の高いものをつくるという観点で、来客がすごく多くなりそうなイメージがあるんですが、これができたことで、例えば、周囲に新たな商業施設とか、低・未利用地が転換したというようなこと、先ほどちょっとご説明があったかどうかあれだったんですけども、そこを少し伺いたいのの一つと、前半のほうのお話で、長野市の場合は、中心市街地200ヘクタール強よりもあって、その中に最寄り品を扱うようなお店が全然なくなってきてしまっていると考えてよろしいのでしょうか。

【中村都市整備部長（長野市）】 最初のものにつきましては、昨年の暮れにオープンしたばかりでございまして、これはぜひ起爆剤としていきたいということ、それから、善光寺さんに近いということで、善光寺さんのお客さんもぜひこちらまで足を伸ばしていただきたいという思惑も一つあるわけございまして、これが起爆剤となり、増えていくこと

を願っております。土蔵、蔵等々が結構ございますので、それらを利用する中で、また空き店舗等々がまだいっぱいあります。それらのものが、お客さんの流れを呼ぶ、ここへ来ることによってさらに拡大していけばという期待感も持っております。

それから、長野市では中心市街地と言われる中で、特に一番繁華街は今現在長野駅周辺に移っております。昔は、善光寺さんから次第に南に、16ページをごらんいただければと思うんですが、長野駅周辺が今一番にぎやかな場所でございます。それから、現在もんぜんぶら座と書いてございます周辺についてはないということ、それから、権堂駅というところがあるんです。私鉄の駅がございしますが、そこにイトーヨーカドーさんが今、約1万四、五千平米の売り場面積を持っているというようなところで、非常に少ないという状態でございます。

それから、申し落としましたが、ばていお大門の上から楽茶れんが館と書いてございます。さらにその上に民の施設で藤屋旅館さんという昔からの旅館があったんでございますが、それらのものが結婚式場に改装するというので今直して、近々また使えるようになると。それらもまた一歩前進かなと思っております。あと二、三、非常に動きがござい

ます。

以上です。

【柳沢委員長】 よろしいですか。

【村木委員】 もうちょっと……、そうすると、投資を出して、こうやって新たな商業施設ができたときに、TMO等がこれを起爆として、ほかの商業を活性化するような計画とか、そういうものをうまくリンクしていくような形にはなっているんですか。

【中村都市整備部長（長野市）】 TMOについては、先ほどのTOMATO食品館、それから今回のばていお大門等々で、私どものほうと非常にうまくいっていると思っております。さらに拡大が望まれるのではないかと思っております。

それから、駐車場等々が非常に不足してございますので、それらの経営等々もぜひともやっつけようということで今、ちょうどこのばていお大門西側に50台ほどのTMOによる駐車場等の設置も今考えて、これから着手の予定になっております。ということによりまして、今、商工会議所、TMOと私どもという三位一体の中で進めていけるいい関係かなと思っております。

【岸井委員】 27ページ、28ページで、ばていお大門の総事業費が4億6,000万円で、国と市から補助金が3億円出ていますね。残り1億5,000万円ぐらいをTMOが

調達したという話になるんですが、これはだれが資金をお貸しになっているんですか。

【中村都市整備部長（長野市）】 市中銀行からのいわゆる借り入れですね。

【岸井委員】 しかし、TMO自身には資産がないわけですよね。

【中村都市整備部長（長野市）】 ないですね。

【岸井委員】 そこはある種の信用貸しになっているんですか。

【中村都市整備部長（長野市）】 やはり商工会議所がついているという形の中では……、先ほど37ページでTMOの説明をさせていただいておりますが、資本金が8,000万円、この資本金の中での出資者が90名ほどの中で、商工会議所2,600万円、長野市が500万円という形の第三セクターになっております。

【岸井委員】 株式会社がどうやって資金調達をされたのかなというのが知りたかっただけなんです。

【中村都市整備部長（長野市）】 すみません、商工会議所の会頭が個人保証はしているということだそうです。

【岸井委員】 わかりました。

【柳沢委員長】 これはイニシャルですけれども、ランニングは、もう補助はないんですね。

【中村都市整備部長（長野市）】 ないです。

【柳沢委員長】 TMOは、今の借金は一応ちゃんと返せているんですか。

【中村都市整備部長（長野市）】 ええ、これからですので、予定以上にお客さんが、売り上げがあるとなっておりますし……。

【柳沢委員長】 わかりました。ありがとうございました。

それでは、最後になりましたけれども、世田谷区の鎌田さん、公園緑地係長。

【鎌田公園緑地課係長（世田谷区）】 世田谷区から参りました鎌田でございます。きょうはどうぞよろしく願いいたします。座って説明させていただきます。

それでは、低・未利用地対策の視点で、世田谷区の都市緑地等の保全施策についてご報告させていただきたいと思っております。本日私どもが用意しました資料4でございますが、その構成としましては、まず、資料4は5ページまでございます。これは大体施策の概要を並べてございます。別添に、大変字が小さくて恐縮でございますが、資料①として、区の緑の施策に関して表を一覧にしております。網かけをしている縦の列でございますが、これが民間の土地をお借りしたりして、活用したりして、制度を進めている事業でござ

ございます。その実績数等、大変小さい字で恐縮なんです、その中に記載してございますので、それを見ながら説明させていただきたいと思います。

まず、お手元の資料には記載してございませんが、私ども世田谷区の概況について、とりあえず口頭でご紹介させていただきます。世田谷区は東京23区にありまして、面積は約5,808ヘクタールとなっております。この4月1日現在の人口は約81万人、世田谷区の南側を多摩川が走っておりますが、その多摩川の河川敷を除くすべてが市街化区域となっております。市街化区域の約90%が住居系の用途地域に指定されていて、土地の約6割強は宅地として利用されている現況でございます。宅地の次に多いのが、交通系で17%ぐらいとなっております。これは周辺区に比べて、住宅都市の性格がかなり強いと位置づけられております。

私どもは毎年区のほうで区民意識調査を行っておりまして、その中で区が取り組むべき事業というアンケートをしてございます。その中で、常にここ10年の間出てきているのは、まず災害に強い町づくり、高齢者福祉、自然環境の保護というものが要望の上位にいつもランクされている状況でございます。

これらの状況を踏まえて、私ども公園緑地課等につきましては、都市緑地の保全施策として、さまざまな施策を行ってきております。お手元の資料4、1ページから2ページにありますように、私どもの施策としましては、3つの柱、1つ目は、オープンスペース拡充のための施策、2番目に民有地の緑減少抑制の施策、それから、特に世田谷区では国分寺崖線という多摩川に沿った斜面林が続いておりまして、ここが世田谷区の緑の骨格とも呼ばれ、この保全というのはかなり大きな課題になってきているものですから、この3つの柱をテーマにして、今、世田谷区の緑地保全の施策が進められております。

まず、お手元の資料1、1) オープンスペース拡充のための民有地利用でございます。世田谷区では公園整備というものは、昭和25年に東京都から世田谷区に帰属されて、今日まで区民一人当たりの公園面積を4平米にすることを目標に、用地買収等によって公園の拡充に努めてきております。実績につきましては、別添資料①、ちょっと下のほうに書いてございますが、現段階で331カ所の公園・身近な広場が開設されている実績となっております。

ただ、この中で用地買収による公園等のオープンスペースの確保には、財源上の限度があります。その辺を踏まえまして、民有地等の借り上げによる身近な広場、都市公園の恒久的な広場に対して、区民の方から、また東京都、国からも土地を借りて、半恒久的な身

近な広場開設によって、オープンスペースの補充を行う、拡充を行ってきております。

現在、公園のほかに、身近な広場と呼ばれるものが197カ所開設されていますが、このうち43カ所が個人所有の土地を借り上げて開設しているものでございます。その数等については、別添の資料を後でごらんになっていただければと思います。この43カ所以外のほかの土地はというと、国の道路用地ですとか、区の道路用地、水道局の浄水場の上等、住宅局の用地等をお借りして、開設しているものでございます。

この事業におけるこれまでの地域住民の協働についてでございますが、地域の皆さんに近くの公園を管理していただく公園管理協定制度という制度を、昭和50年代から始めておりまして、今区内では約150カ所の公園で、この管理協定制度によって区民に公園を管理していただいているところでございます。

管理協定の中で、一例として特にご紹介したいのは、もともと私どもの土木の資材置き場だった、奥沢にある3,000平米ぐらいの用地だったんですが、この用地につきまして、区が公園の事業を計画する以前に、区民団体の方から公園づくりをしたいというような申し出がありまして、最終的には、ねこじゃらし公園という全国的にも有名な公園ができたんです。区が企画する前に区民の方がここに公園が欲しいというような要望で運動を始めて、公園づくりについてもすべてワークショップ、区民主体でもって計画が進められ、でき上がった後、現在に至るまで、この間の日曜日、開園12周年の記念パーティーがあったんですが、その辺の公園の管理運営企画までこの活動は地域の皆さんがやってくる公園の実例が生まれました。これは一つ、区民参加による公園づくりのお手本であると同時に、私どもの公園づくりの将来の指標でもあるかなと感じているこんな実例があるので、ご紹介させていただきます。

オープンスペースの拡充のための民有地利用については、以上でございます。

続きまして、2)の民有地の緑の減少抑制の施策でございます。世田谷区は昭和48年から4年か5年に一度、航空写真地図によって緑の現況調査を行ってきています。私ども緑の施策を担当する者は、木と畑、草が全土地に占める割合を緑被率と呼んでいまして、その指標でもってさまざまな目標を持って、事業を進めてきています。

この緑被率が世田谷区では昭和48年以前は34%ありました。ただ、これが8年後には25%に急減少しまして、今現在では20.5%まで減ってきております。この辺を踏まえて、公的緑の拡充とともに、民有地にある緑を保全、創出することが大きな課題となってきました。昭和52年に民有地の緑を守り育てる条例としまして、区の自然保護条例を

制定しまして、区民、事業者との協働で緑施策を進めてきております。

この施策の中で、特に民有地の緑をストック、活用、保護するという事で、資料の①②にございますが、農地を使った区営苗圃の創設、民間の敷地内にあるまとまった樹林、1,000平米以上の樹林を保護樹林として区のほうが管理支援をするというような制度を行って、緑の減少をなるべく抑制するような制度をこれまで行ってきております。

この中で、区営苗圃は最大では23カ所まで広がったことがあるんですが、現段階では10カ所に減ってきております。これは所有者のご相続に伴う土地の転換みたいな要望があり、どうしてもお返しせざるを得ない状況が出てきて、こんな状況になってきております。

③財団法人世田谷区トラスト協会設立と書いてございますが、平成元年にトラスト協会を設立いたしました。この趣旨は、区内の緑の大体6割は民有地にあるものですから、この緑を保全していくためには、どうしても行政のみではなくて、区民の自主的な参画やその活動の拡大が必要であり、その母体として機能するトラスト協会の必要が生じて、設立したものでございます。平成9年に緑地管理機構の指定を受け、現在市民緑地の締結、トラスト独自の事業、50平米以上の緑をトラスト協会独自の事業で公開して守っていくという小さな森制度を開始したところでございます。

民有地の緑の施策については、おおよそ以上でございます。

続きまして、2ページでございます。国分寺崖線の緑の保全創出という事業について簡単にご説明したいと思っております。3ページをごらんいただきますと、世田谷区の多摩川沿い、大井町線の上野毛周辺の地図、色刷りで出ていると思います。この図で上野毛自然公園ですとか、五島美術館の部分が緑色に塗られておりますが、この辺がやや帯状に見えていて、これは空から見た航空写真で、樹木地をプロットしたものでございます。この緑の流れが、喜多見や成城のほうから田園調布まで斜面で続いており、国分寺崖線と呼ばれ、長さは約15キロにわたって斜面地の緑が続いております。

この斜面地の緑につきましては、建築技術上の制約もあったんですが、なかなか開発の手が及ばなくて、かなり良好な緑が残っていたのですが、近年の建築規制緩和、階段状の建物が崖線の下から上までつながって建つようなことが許可されるようになって、その崖線の緑の帯がどんどん分断されていってしまうという現象が続いております。この斜面地の減少に歯どめをかけるため、区では国分寺崖線緑の整備と重点事業を掲げまして、区民、事業者と協働した緑の町づくりをこれまで進めてきております。

その中には、まず一つは、崖線における公有地拡大、崖線上の緑を公園にしていくという形で、例えば、3ページに上野毛自然公園ですとか、等々力溪谷というように公園の名前がついたところがあると思いますが、世田谷区はこれまで、国分寺崖線上でこういう形でまとまった緑を11カ所確保してまいりました。

そして、平成15年からは、住民の行政への参加意識を高める目的で、住民参加型のミニ公募債、崖線の緑の土地を皆さんの協力でもって買い、守りましょうというような意識高揚の意味も含めまして、せたがや区民債を発行してきております。平成15年、16年、17年という形で3カ年この区民債の発行をしてきて、公園用地の取得等に充ててきております。

2つ目です。崖線の緑と区民活動ということでございます。国分寺崖線というのは、世田谷区民にとってもかなり関心度の高い緑でございまして、この貴重なストックを生かして、区民活動を促進させる、そういうトラスト協会の進め方もありまして、トラスト協会が締結した市民緑地、なかんだの坂というのが成城3丁目にあるんですが、その中で、樹林管理ですとか、竹林の管理、清掃等、区民ボランティア活動がかなり積極的に行われている事例がございます。

あと同じく成城でございまして、元林野庁の跡地を区のほうで取得して、整備を進めている成城3丁目緑地、それから、東京23区ではここだけと言われておりますゲンジボタルが生息している成城みつ池緑地というのがございます。この整備を今進めているんですが、これに当たっても、トラスト協会のボランティアの皆さんですとか、地域の緑を守る活動をされている町会、自治会の皆さんの参加をいただいて、公園の整備をどうしたらいいのか、つくった後はどんなふう管理したらいいのか、そんな検討を進めて、整備を進めているところであります。

あと、他の事例としましては、先ほどの3ページに等々力溪谷というのが書いてありますが、23区で唯一ある溪谷地形を残す、年間約50万人ほど都民の方が訪れる自然豊かなところでございます。ここに昭和50年代から活動している溪谷保存会という地域の団体がありまして、その団体との情報交換で、用地に関する情報提供ですとか、環境の守り方みたいなものの打ち合わせをさせていただきながら、これまで等々力溪谷の保存を進めてきているところでございます。崖線の区民活動の例として、とりあえずこの3つを挙げさせていただきます。

3つ目としましては、国分寺崖線条例による建築規制と書いてございますが、先ほど申

し上げましたとおり、崖線が下から上まで階段状の建物で一体でつなぐという建築緩和ができたものですから、この緑が全部なくなってしまうということに着目しまして、建物一体はここからここまで6メートル以内に抑えるという、条例で基本的にそういう規制をしまして、この帯一列の木がなくならずに、建物のエッジを隠すような規制、緑化の義務づけをすることによって、少しでも民間が開発する崖線の緑に対して抑止しようという条例を制定し、現在この条例によって、保全の取り組みを行っているところでございます。

④でございます。野毛3丁目崖線地区周辺緑地保全方針の策定と書いてございます。この資料が3ページ、4ページでございます。これにつきましては、特にこれまで国分寺崖線がかなり大規模に事業者先行で開発されて、区のほうはその部分を公有地化等による保全策を検討するときに、後追いでどうしても追いつけないという事例が結構多くございまして、この箇所につきましては、ある企業が持っている約2ヘクタール以上のまとまった樹林で、もうこれ以上まとまった樹林は世田谷区にはないだろうと位置づけている樹林でございます。

平成16年から平成17年に、世田谷区の玉川総合支所の街づくり課に開発の相談が参りまして、区のほうといたしましては、このまとまった樹林、遊休地ではあると思うんですが、かけがえのない緑と位置づけておりまして、これについてどうやって保全していこうかという積極策の方針を立てたところでございます。

この方針の骨子は、一番下に書いてございますが、一つは、この緑地を含めた周辺の緑をどうやって保全していこうかという方針が一つございます。あとは当該地の公有地化、約2ヘクタールの土地を区で取得するのを前提にした緑地の整備方針という形でつくっております。3つ目は、その緑地の公有地がかなわなかったとき、開発をどのように誘導して、この地区の緑を多く残していくかという方針、この3つで、方針をつくりまして、昨年7月、議会にも報告し、公表した次第でございます。

【柳沢委員長】 すみません、そろそろまとめてください。

【鎌田公園緑地課係長（世田谷区）】 はい。では、5ページでございます。施策の効果につきましては、公園、広場の拡充が図れたということと、民有地の有効活用、所有者の税制面等での土地管理への支援ができたであろうということ、あとオープンスペースの確保等によって、樹林、湧水、生物の生息空間の確保ができた、区民との協働もできたという施策の効果があったと思います。

今後の課題でございます。この中に1から6を掲げてございますが、特にこの中では、

3番の生産緑地の縛りというのがありまして、先ほど苗圃がなくなった一つに、もともと区が生産緑地を借りていますと、仮に相続が発生したときに、主たる従事者がいない農地とみなされまして、納税の特例みたいなものも受けられなくなるというマイナス面があって、どうしても生産緑地の有効活用が図れないということがございました。この辺について、課題かなと思っております。

長くて申しわけありません、大体以上でございます。

【柳沢委員長】 せかしてすみません。どうもありがとうございました。

それでは、ご質問、ご意見、お願いします。どうぞ。

【土屋委員】 データ的なものがあるならば、教えていただきたいんですが、広い意味でのオープンスペース、緑地の保全している面積の中で、もう区が所有している、保有しているものと、民有地の、何らかの形で保全しているものとの割合というのはいくらになりますか。

【鎌田公園緑地課係長（世田谷区）】 きょう手持ちで持っているのが、区全体ではなくて、先ほど申し上げました崖線の緑の樹木地については、平成13年の現況調査の中で割合が出ておまして、公共施設敷地内の樹木地が37.55%、公共施設ではないんですが、先ほど申し上げました保存樹木ですとか、特別緑地保全地区、そういう地域性緑地が図れたものが14.33%で、ある程度野放しというか、規制が効かない部分が48.12%という割合になっております。世田谷区全体の中でも、今の地域性緑地から公共系施設緑地の割合は、これとほぼ変わらなかった記憶がありますが、崖線につきましては今の数字でございます。

【土屋委員】 ありがとうございます。

【柳沢委員長】 崖線でもそんなものなことですね。ほかにどうぞ。

世田谷区の崖線の、4ページの写真のようなところは、都市緑地法、改正されて名前がちょっと変わりましたが、特別緑地保全地区でしたか、こういうのをかけるのに最もふさわしいんですけども、いきなりかけるというのはなかなか難しいんですか。

【鎌田公園緑地課係長（世田谷区）】 ええ、私ども、一つはこの土地の所有者と周りに住んでいらっしゃる方の地区計画みたいなご提案で、地域のほうで説明会等を行っているんですが、その中に市民緑地をこの中に書かせてもらえないとか、特別緑地保全地区、その辺の指定はいかがでしょうかというようなご提案もしているところなんですけど、やはり規制されるという事実で、なかなか踏み込んでいけないところがあるようです。

ただ、区のほうは、これまで所有者のほうに、区が取得したいんだという意向は伝えて
いるところなんですけど、まだ開発する予定もないというお話を聞いております。区のほう
としては、崖線の緑保全の積極策としてかなり大きく打ち出したところではございます。

【柳沢委員長】 買い取る意向を区が示しても、要するに、差し当たりは売らないとい
うことですね。

【鎌田公園緑地課係長（世田谷区）】 それは口頭で示しております。

【柳沢委員長】 まだ、売る気はないということですか。

【鎌田公園緑地課係長（世田谷区）】 はい、所有されている方もこの緑は大事にしてい
るからというようなお答えをいただいております。

【柳沢委員長】 ありがとうございます。どうぞ。

【有田委員】 身近な広場のうち、43カ所が個人用地だというお話だったが、その中
で、生産緑地がどのぐらいを占めるのか。それから、個人用地を、半恒久的なものだと説
明をいただいたが、どのようにして担保しておられるのか。

【鎌田公園緑地課係長（世田谷区）】 身近な広場の、私どもの借り受けの契約の内容と
いうのは、土地の無償使用貸借契約という形で締結させていただいております。一応原
則5年更新という形をお願いしているんです。どうしても私権がある不動産なものですか
ら、実際には1年で更新というところもありますし、5年で更新というところもあるのが
実際です。

現在では、民間の中で、昭和45年にお借りし始めた身近なそういう場が現在も継続し
て残っているようなところがあるので、そういう意味では、お借りしていても、地元の皆
さんにとってはもう昔からあった公園というような認識があると思います。

ただ、ご相続等によってこの土地を返してくれと言われたときに、地域の方も既存にあ
る公園と理解しておりますので、そのとき土地の扱いを、返していいものなのか、別のと
ころに緑地を確保しなければいけないのか、その辺が私どもには一番悩ましいところだと
思っております。

【有田委員】 買い取り請求のような手続きは特になのか。

【鎌田公園緑地課係長（世田谷区）】 特別緑地保全法とは違うものですから、特に買い
取り制度は身近な広場の場合にはないです。むしろ先ほどの保存樹林地から特別保護区
のほうには、条例の中で買い取りができるとうたい込んでございます。ただ、返す場合に、
所有者の方が区で買って欲しくないかというお申し出は、かなりあることはございます。ど

うしても財源がついていかないものですから、悩ましいところでございます。

【柳沢委員長】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【小田切委員】 お話の中でワークショップなどを行っているというお話が出てきました、いかにも世田谷区らしいなと思って、聞かせていただいたんですが、改めて整理しますと、この表1の中の①から⑩までの制度の中で、利用計画をつくるに当たって、市民がワークショップなどを行って、かかわりを持っているというのは③だけになりますか。

【鎌田公園緑地課係長（世田谷区）】 別添資料①でございますが、制度名の横列に①から⑩まで書いてございますが、ワークショップというのは①の公園、②の身近な広場、⑤の市民緑地、市民緑地もこれも事前に所有者の方が契約したいといったときに、整備のあり方みたいなものを既に区民参加でやっているのがほとんどでございますので、市民緑地についてもワークショップでもってやっている事例が多うございます。①②⑤でワークショップでやっている事例がございます。

【柳沢委員長】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【岸井委員】 昔、緑地地域がかかっていたと思うんですけども、あれを外すときの約束事というのはいまだに生きているのでしょうか。

【鎌田公園緑地課係長（世田谷区）】 特別緑地保全地域……。

【岸井委員】 戦争すぐ後にかけて、

【柳沢委員長】 旧緑地地域。

【岸井委員】 旧緑地地域が世田谷区の中にもずっとかかっていたよね。

【鎌田公園緑地課係長（世田谷区）】 都市公園の緑地という、地域制度緑地……。

【鎌田公園緑地課係長（世田谷区）】 都市公園

【岸井委員】 何年になりましたっけ、

【柳沢委員長】 あれ、何年ですかね。昭和30年代末ぐらいに……。

【岸井委員】 外したんだと思うんですけども。

【鎌田公園緑地課係長（世田谷区）】 戦後復興の中で、たしか昭和32年に、もとあった都市計画緑地の網かけを全部外して、昭和32年に新たに都市計画緑地を一斉にかけてございますね。その中で等々力溪谷ですとか、多摩川の河川敷ですとか、都市計画公園の網かけがされていると認識しております。ですので、戦争直後にあった都市計画の網と、今の都市計画公園の網は、大改定があったものですから、昭和32年に大きく切りかえられていると思います。

【岸井委員】 外すときに一応お約束がありましたよね。土地所有者たちは云々という、あれは皆さんもうあまり意識されていない、ほとんど関係ない。

【鎌田公園緑地課係長（世田谷区）】 外すときの大きい約束としては、たしか寺社仏閣はかなり外せるような形になったと思うんですが、ほかの大規模緑地については、ほぼ旧・都市計画公園の形にトレースされて、今、都市計画公園の緑地の網がかかっているとは思っているんです。

ただ、先ほどの野毛の緑地につきましては、その当時まとまった緑がずっと続いていて、なおかつこの地区は、世田谷区は、5,800ヘクタールのうちに、1,000ヘクタールに風致地区がかかっておりまして、一応それでカバーする意味で、特にこの部分には都市計画緑地の網がかかっていなかった。ただ、今、現状では、この地区は東京都の風致地区の条例がかかっているんですが、これ自体もある程度緑化をつくれば、木を全部切ることも可能という制度上の基準がありますので、風致地区条例だけではどうしても守れない。しがたって、まず第一に、公有化するのがこの緑をまとまって残す方針ではないかという視点でもって、この部分については先ほどの方針をつくった次第でございます。

【柳沢委員長】 それでは、どうもありがとうございます。

全体を通じて、一、二分という感じなんですけれども、ご発言、ご意見、ございますか。よろしいですか。

いつも時間が押してしまって、何か先生方の思考を妨げて、大変恐縮なんですけど、一応自治体の方々のヒアリングは以上で終わりにさせていただきたいと思います。4自治体の皆さん、どうもありがとうございました。

それでは、続きまして、もう一点議題がございます。これは事務局のほうからご説明をお願いいたします。

【服部土地政策課長】 それでは、資料5でございます。地域住民等の新たな担い手による良好な地域環境の保全創出策ということでご説明いたします。いろいろなことで、今までお話がありましたようなことの中から、住民がみずからやるというような形の事業のやり方の中でいろいろな課題にぶつかっておりまして、そういうものについて一つの解決策みたいなものがないかという、いわばドラフトみたいなものでございます。いろいろご意見を賜りたいと思ひまして、ご紹介申し上げます。

ご承知のように、これから人口が減ってくると一般に言われておりまして、その中でさまざまな課題が出てくると。人口減少によって利用されない土地が増加してくるとか、住

環境自体の質が、今までよりもっとよい質の環境をつくりたいと。それから、高齢化社会の中で、高齢者ばかりが増えてくるという不安感が増えてくる。それから、もう一つの問題としては、いろいろな財政的な制約で、今までなら行政がやっていたことが、必ずしも担えなくなるのではないかというようなこと、そういう中で、地域における住民同士による地域環境の向上の取り組みということが期待されているんじゃないかと。

いろいろな局面でそういうのが考えられると思っております、一つはもともとの発想の原点というのが、オールドタウン問題、ニュータウンの高齢化に伴って、バリアフリー対策とか、いろいろなことが必要だと。そういうのに対してもっと何かできないかと。

それから、住宅周辺でさまざまな空き地が出てくると、そういうものの管理をどうやっていくとか、先ほどもご説明がございましたが、中心市街地でも同じような問題があるんじゃないかと。

それから、4番目は、再開発とか、区画整理でございます。事業が終了した後に、組合が事業主体として解散してしまうもので、その後の管理をどうするかとか、住環境のいろいろなニーズ、防犯とか、共有の緑地を管理するというような郊外の住宅地をもっていくという意味での、環境を改善していくという意味での課題、それから、建築協定を結んで、良好な環境を守っているんでございますが、その守り方、運営委員会というのが俗にあるわけでございますが、組織の中で団体をつくって、その運営を決めていくというルールが、實際上法定されていないというような問題もございます。幾つかの課題の中で、どういう取り組みができるかということをご紹介したいと思います。

2ページでございます。オールドタウンの場合のイメージでございます。左のほうに書いてございますが、イメージは公営住宅とか、公団住宅とか、公社住宅とか、大規模な住宅団地がございます。それが老朽化してくるということで、建てかえが必要だというようなことで、プランを考えますと、財政の問題とか、いろいろな問題もございまして、全部自分で建てかえるというわけにはなかなかいかなくて、あいたところの敷地を売却して、分譲住宅に入れて、それで、ソーシャルミックスも図ってということでございますが、居住環境の良好な町、団地をつくりたいということになりますと、共用施設もそれなりに充実したものを置きたいということを考えますが、共用施設の維持管理は一体だれがやるのかというところで、分譲住宅の団地の管理組合というものでもなければ、賃貸住宅の管理が引き続いてこれを管理できるかというようなところを足して、あわせ持った何らかの主体で、こういうのが管理できれば一番いいんだがと、あるいは、地方公共団体がやってく

れば一番いいんですけども、なかなか特定の地域の人が主に利用するようなところについて、財政事情が厳しい中で、なかなか引き受けてくれない、あるいは、民間事業者もオールドタウンみたいなところで、新しく保育所をやるか、店をやるかというとなかなか二の足を踏んでしまうというようなところがございます。

次のページでございます。3ページでございます。住宅地の中で、特に地方でございますが、歯抜けになってくるところがあると。住宅が取り壊されてしまう、あるいはもともと売れていないとか、そういうようなことがある。そういうところを住民が共同して利用していく、あるいはコミュニティーの崩壊を防止するような形で、何らかの利用の仕組みができないかということでございます。

それから、4ページは中心市街地でございます。同じように中心市街地の空き地を駐車場とか、いろいろな形で共同利用する仕組み、あるいは防犯灯とか、あまり大きな施設を持たないんですが、いろいろ維持管理の問題でみんなが参加してやれる。商店主ばかりの商店街という形では、いろいろな取り組みの制度が既にあるわけでございますが、実際よく見てみますと、住宅地もある、あるいは取り壊されて、ただの敷地になっているところもある。そういうのを束ねて、みんなで管理していく仕組みというのが何かあればいいなというような議論でございます。

それから、5ページでございます。再開発、区画整理後の市街地の管理でございます。これは千葉県鎌ヶ谷駅の例でございます。駅前の管理で、土地区画整理事業が行われた後、さまざまな建物ができているわけでございますが、駅前の広場と町の一体的な管理ということで、これは前回ご紹介のあった例でございますが、公共空間の管理を行う組織として、NPOが設立されておりまして、いろいろな受託を受けていると。あるいは駐車場の管理なんかもやらせてもらって、地域の人に喜ばれているという例でございます。

それから、6ページ目は、住宅地の住環境の中で、防犯、あるいは集会施設の管理とか、そういう形で住民が参加して、地域をよりよくする住環境改善の活動ができないかというようなイメージでございます。

7ページは建築協定でございます。建築協定の中で、運営主体が法的に位置づけられていないということで、任意の運営委員会と称するものがいろいろやっているわけでございますが、任意の組織でございますので、脱退が自由ということで、全員が入っていないところで決めたものが一体どういう拘束力を持つのかというような深刻な問題が一部では発生していると聞いております。

それから、8ページでございます。いわばそういうものをまとめた話でございまして、現行の制度にはいろいろな制度があるわけでございますが、それぞれに位置づけられております制度でございます。私どもの考えでございますけれども、地縁団体というのは、自治会とか、町内会が基礎になっておりますので、特定の目的を持った活動がなかなか困難だとか、脱退が自由だ、これは最高裁の判例があって、これについてはいろいろご意見があるところでございますが、その土地に住んでいる人たちが、将来的にもいろいろな義務を負って活動していくというようなところの担保がいま一つ不十分だと。

それから、NPOの制度、これはもともとの制度の仕組みとして、不特定多数のもの、いわば公益を増進するための制度でございます。運用の解釈次第にもよるのかもしれませんが、特定の地域の住民に限る制度というような形は本来なじまない。

それから、ほかにもいろいろな制度がございまして、団地管理組合の制度、これは区分所有法に基づく制度で、一番かちっとしているわけでございますが、逆にかちっとしているだけに、団体設立の目的が共有物の管理ということで、きちっと限定されておまして、その外へ出ていけないという問題がございまして。

それから、区画整理組合とか、再開発組合は、事業終了は基本的に解散してしまうと。

それから、建築協定についても、運営する団体が法的に位置づけられていないという問題でございます。

それから、さまざまなことを積極的に行っていこうと思うと、管理費の徴収というような問題が出てくるというような問題。

そういう形で、少しずつ課題があるわけでございますが、何らかの形での住民の組合形成のための何らかの制度みたいなものが考えられないかという問題意識から、まだ非常に雑駁な検討でございまして、問題意識だけでございますけれども、一つの論点としては、共有物の管理に関する法人制度というのをもう少し見直せないかと。地域環境を永続的、かつ安定的に維持改善するために、共有物を管理する法人制度をもう少し幅の広い法人制度をつかって、積極的な取り組みをやっていけないかと。すなわち、特定の構成員の建物、あるいは土地の所有者でもいいんですけれども、特定承継人は必ず参加するというんですか、抜けられないというような仕組み、あるいは住民同士で必ずしも共有しないものも管理対象とすることができないか、1団地内の建物の所有者全員でなくてもつukれないかと、いろいろなことが考えられるということでございます。

それからあと、建築協定の運営に関する法人制度ということで、実効ある運営が確保で

きるように、法人が一元的に管理をして、必要な経費も徴収できるような制度というように形で位置づけができないかという問題意識でございます。

時間の関係ではしよりました。

【柳沢委員長】 では、もう時間が過ぎておりますが、少し議論をできればと思います。この資料の意味合いは、次の段階で中間の取りまとめをする際の市街地部分のほうの一つの手がかりとしての材料、そんな意味合いですか。

【服部土地政策課長】 そうですね、一つの議論の材料をご提供したという。

【柳沢委員長】 もう一つの農地とか、山林とか、そっちのほうの話はまた似たような議論が次の段階で別途出てくるんですね。

【中村土地利用調整課長】 この委員会を発足させるときにも、冒頭ご説明しましたが、土地・水資源局という部局でこの小委員会を動かしておりますので、ものによっては宅地とか、農地とか、林地という切り口で出てくる場合があるかと思いますが、最終的には、それらに共通した話としてまとめることができればいいかなと思っております。ただし、今うちの土地・水資源局としても宅地の分野を一部やっておりますので、そういう分野で少し出てくるという部分がありますが、農地、林地に限って土地・水資源局として直接的にこういう制度がいいというのはなかなか出せないと思って、今のところ出す予定はございません。

【柳沢委員長】 ありがとうございます。

それでは、どうぞ、ご意見。

【小田切委員】 率直に申し上げまして、私、都市住宅整備について門外漢なものですから、いささか気軽に聞かせていただきますと、区画整理組合の問題なんです。当然これは事業終了後も維持管理にかかわるような制度に改めるべきではないか、あるいは新しい制度をつくるべきではないか、そういう議論があるのではないかと思うんです。例えば、農地、農業で言えば、土地改良区がまさにその2つをあわせ持った制度として現に存在しているわけなんです。現状そういうふうな制度改正、あるいは要望、展望、そういうことにかかってのご説明をしていただくとよくわかるのですが、いかがでしょうか。

【服部土地政策課長】 特にそういう議論があるということはありません。むしろ区画整理事業というのは、公共施設の整備と宅地の土地の造成でございますので、公共施設を整備すると地方公共団体に移管されてしまうと。宅地は宅地で私有地でございますので、それぞれの人間が使用収益を始めるということで、将来的にも組合が公共施設、

あるいは共益施設という形で道路とか、公園とかというのを管理していくという仕組みが、まあ、ある意味ではあるのかもしれませんが、それは地方公共団体に移管してしまうと、組合自体の存在意義と申しますか、それは農業の水路とか、用水路の管理とか、そういうものとはまた別な利害でございますので、なかなかインセンティブがない部分だと思います。

【柳沢委員長】 今、小田切先生がおっしゃった話について、岸井先生が別のところでいろいろ検討されている経緯もあります。ちょっとご意見を含めて……。

【岸井委員】 確定的なことは何もないんですが、おっしゃるような維持管理というか、町を引き続きよくしていくための仕組みとして何か考えるべきではないかという議論がございます。例えば、これまでも基金で公益的なものを維持管理するというような仕組みであったり、地区計画に移りながらやっていくということもあるんですけども、ここで鎌ヶ谷のような例もありますけれども、ああいうことがスムーズにできるような仕掛けはないのかという議論はあることはあります。まだ確定的にどうすればいいのかというのは出ているわけではありません。

【柳沢委員長】 すみません、ありがとうございました。

ほかにご意見、ありますか。どうぞ。

【有田委員】 最初のころの委員会資料で見た住宅地の問題で、分譲か何かで開発したが、ほとんど売れなくて、ゴーストタウンになってしまっているケースは、多分今回の資料にはひっかからないと思う。企業が開発に対してどこまで責任を持つのか、できてしまったものを低・未利用地でほうっておくのかという問題は、ほかのところでもカバーされる話なのか。

【柳沢委員長】 その辺は射程にないのでしょうか。

【服部土地政策課長】 確かに全く使われていないところを何とかするというのはなかなか難しい問題ですね。極端に言うと、現状のままでもそんなに不都合はないという、不都合といいますか、それしか方法がないというか、お金をかけるだけの、何をするのかというあたりがなかなか見えてこないということなんですけれども。

【阿部土地・水資源局長】 前回イギリスのブランフィールドとグリーンフィールドの説明をしたんですけども、要するに、今の公団なんかもそうですけれども、何しろそういうものは一括で売るしかない。だから、そういう分野というのは土地情報が重要で、例えば、イギリスの場合でしたら、それを国、公共団体、それから民間も含めてテーブル

をつかって、情報提供をして、その上でまた議論してもらって、何かいい知恵がないかとやるしかないんだと思うんです。

今日出したものは、ある程度住宅等が張りついてはいるけれども、少し空いているようなところは、逆に地域でできますねということです。未利用地といっても、段階があるんじゃないかと思うんです、ステップみたいなものが。どうしようもないものはそういうことで、むしろ広く情報提供して、その中で衆知を集めて、何かあればいいし、なかったら、もうしようがないですけども。

【柳沢委員長】 今の有田先生のお話に関連して、横須賀市が、あそこは非常に崖地が多いんですが、崖地を造成して、その事業者が倒産して、あとはだれも管理していないというのが非常にあちこちあって、問題だということになっていまして、それで結局制度はできていないんですが、最初に事業者が手をつけるときに、少なくとも防災工事を自治体が執行するだけの費用は供託金で出してもらおうというのを大分検討したんです。ただ、法律的な裏づけがないので、条例でやるのはちょっと危険というのでやめているんです。ですから、むしろ国の制度で裏づけをしてくれれば、放置された後も維持管理費用は自治体が税金を使わなくても出せるぐらいのことになって、とてもおもしろいと思うんです。

どうぞほかに。

【村木委員】 今イギリスの話が出ましたけれども、グランフィールドとか、グリーンフィールドの把握をするときに、どこに何があって、どこから再開発なり何なり、公的資金を入れるための情報という観点では、国が一元的にデータを把握するというのは非常に重要だと思うんです。

ただ、例えば、きょう出ていた地方都市の低・未利用地の中心市街地タイプのようなものを考えたときに、一元化の中で、データの一元化というのは非常に重要なんですけども、日々どういうふうに低・未利用地が動いてくるのかというのを把握しようとする、もっと地域ベースで細かいデータの把握が必要で、イギリスなんかを見ていると、中心市街地のタウンセンターマネージャーが、土地はだれが持っている、そこの賃料がどうで、どこがあいていてというデータをすべて持っている、土地の活用の仕方というのは非常にやりやすいように見えるんです。

それプラス、この間先月私がイギリスに行ったときに、中心市街地で土地を動かしている際に、もう強制収用という言葉があちこちで聞こえてきて、昨年度からそういう方向になっているように聞こえてきたので、集約化は必要かなという感じがいたしました。

【柳沢委員長】 空き地を強制収用するんですか。

【村木委員】 空き地だけではなくて、低・未利用で所有権がばらばらのやつは、活性化するには集約化しないといけないと、もう考え方が変わってきたと。

【阿部土地・水資源局長】 イギリスの都市計画法というやつは計画収用法という名前に変わって、大分性格が変わってきているんです。確かに日本の場合とイギリスの場合はかなり違う。地価の水準も違います。日本の場合は特に地権者意識も強いし、難しい点が多いんですけども、何かやろうと思うと、情報提供とそういう中でいろいろな知恵がないかなど。もちろんローカルレベルでデータを出してもらわなければならないんですけども、それは広くいろいろな人に見てもらおうということは大事だろうと思っています。

【土屋委員】 ちょっと門外漢なので、とんちんかんになるかもしれないんですが、この中で土地や建物を所有している人たちの、それが特定承継人にずっと継続できないかというお話があったかと思うんです。これはちょっとケースが違うんですけども、例えば、アメリカなんかの保全地役権か何かだと、土地が移譲されても、契約がそのまま残るんですけども、日本の場合というのは今までそういうのがほとんどなかったと思うんです。これは可能なんですか。

【阿部土地・水資源局長】 例えば、分譲マンションだったら、マンション管理費の中にいろいろなものが入っています。大規模マンションだったら、共用施設みたいなものがたくさんあります。保育施設もあれば、カフェもあれば、プールもあつたりします。マンションに入居すれば、共用施設の管理費が徴収される。

ただ、それがマンションではなく、既成の市街地だとそのような管理費を徴収するルールがないわけです。それだとどうなっているかという、今は細々といろいろお金を集めているわけですけど、それはお祭りとか、防犯の見回りとか、そういうことに使っちゃまっている。一方、地域の状況を見ると、空き地とか、空き家とかが結構出てきています。コミュニティー全体として、地域でエリアマネジメントをやりたいとなったときに、何かうまいことができないかということです。そのときに、お金を出すということになれば、その持ち分的な発想ができないかなということなんです。

【柳沢委員長】 これは次回に本格的に議論すると考えていいですね。それでは、きょうのところはこれで、あと次の予定がありましたっけ。

【中村土地利用調整課長】 資料6というのをお配りしております。委員の皆様方のご都合を伺いまして、一応第6回目を6月9日、第7回目を6月27日ということで設定さ

せていただきました。これまでいろいろな取り組みについてヒアリングを中心に論議をいただきまして、非常に多様な取り組みがあるということがわかりましたので、その辺の取りまとめをいたしまして、1分野に限った施策ということではなく、全体的に進めていくのにどういうことが重要かというようなエキスみたいなものを中間取りまとめにできればいいなと事務方では考えております。

そういうことで、次回事務局のほうでそういうものの骨組みみたいなものをお示しいたしまして、それについて論議をいただきたい。もし、そこである程度煮詰まってまいりましたら、6月27日で中間取りまとめという形で、一つの形としてできればいいなと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

【柳沢委員長】 本日はどうもありがとうございました。

— 了 —