

令和4年12月8日

木更津市議会議長 重 城 正 義 様

建設経済常任委員会

委員長 白 坂 英 義

視 察 結 果 報 告 書

本委員会は、所管事項調査のため行政視察を実施したので、その概要を報告します。

記

1. 期 日

令和4年10月13日（木）～14日（金）

2. 視 察 地

- (1) 福岡県中間市
- (2) 佐賀県佐賀市

3. 調査事項

- (1) 空き家対策について（福岡県中間市）
- (2) 下水浄化センターの取組について（佐賀県佐賀市）

4. 参 加 者

(1) 委 員

白坂 英義 渡辺 厚子 草刈 慎祐 田中 紀子
鶴岡 大治 斉藤 高根 國吉 俊夫

(2) 執行部

都市整備部下水道推進室 室長 関口 哲也

(3) 随 行

主任主事 荒添 健

5. 概 要

別添のとおり

視 察 結 果 の 概 要

1. 福岡県中間市

- ① 市 制 施 行 昭和33年11月1日
- ② 人 口 39,720人 (令和4年8月31日現在)
- ③ 面 積 15.96km²
- ④ 一般会計当初予算規模 188億4,846万7千円
- ⑤ 財 政 力 指 数 0.45 (令和2年度決算)

〔市勢概要〕

中間市は、昭和33年に市制を施行し、「炭鉱の街」から「快適な住宅都市」へと発展を遂げてきた。福岡県の北部に位置し、北九州市と遠賀郡、鞍手郡に接しており、4km四方のコンパクトなまちとなっている。市の中央をちょうど南北に一級河川の遠賀川が流れていることから、市域は通称「川東」と「川西」に分かれている。

北九州市側となる川東には、なだらかな丘陵を背景に閑静な住宅地と商業地などを形成し、市の人口の9割が集中している。川西の広々とした平野部には、美しくのどかな田園風景が広がり、市の振興方針による工場団地が立地している。

〔調査事項〕

空き家対策について

(事業概要)

中間市では住民の高齢化が顕著であり、また、北九州市のベッドタウンとして、多くの住宅が30年以上前に建築されていることから、老朽化及び空き家の増加が問題となっていた。そこでまず、平成26年8月に空き家実態調査を行い、市内の現状把握に努め、その後、同調査で把握した空き家を対象として、空き家不良度測定調査を行い、売却や賃貸で活用できる物件、活用できない物件などの分類を行っている。

平成27年からは空き家バンク事業を開始し、前年の調査で把握した売却や賃貸で活用できる物件の所有者への周知や、市外・県外の所有者等への固定資産税納税通知に併せて周知文書を送付するなど、積極的な制度の周知に努めている。

また、中間市の特徴的な施策として、空き家バンク登録の物件購入などを条件に、様々な補助金制度を創設している。

中古住宅購入補助金制度では、市外の子育て世帯や若年世帯が移住・定住を目的に、購入した場合

に25万円の補助を行っている。

中古住宅リフォーム補助金制度では、市外の子育て世帯や若年世帯が移住・定住を目的に、リフォームする場合に30万円の補助を行っている。

中古住宅購入後に解体し新築するための補助金制度では、市外の子育て世帯や若年世帯が移住・定住を目的に、購入後に解体し、その土地に住宅を新築する場合に150万円の補助を行っている

住替え補助金制度では、高齢者世帯に属する方が、市内の高齢者住宅・福祉施設・空き家バンク物件へ住替えをした場合に、引越し費用に対し5万円の補助を行っている。

老朽危険空家等解体補助金制度では、老朽建築物の解体工事を行う場合に、解体費用の2分の1以内で上限50万円の補助を行っている。

これら補助金制度等の実施により、空き家バンク制度創設から令和3年度末までで、登録件数339件、成約件数221件と多くの実績を残している。

〔主な質疑〕

Q1) 空き家バンクの登録数や成約件数が非常に多いが、特別な施策を行ったのか。

A1) 施策としては各種補助金制度を実施しているが、空き家の掘り起こし、協力事業者である不動産協会などとの連携が重要であると考えている。

Q2) 空き家の多い地区の解消に向けて、地区別の補助金増額は検討しているのか。

A2) 行政区域が狭く、地区別に差別化する必要がないため、検討していない。

Q3) 中古住宅購入後に解体し新築するための補助金制度の対象は、荒廃が著しい空き家も対象となるのか、その見極め方法は。

A3) 対象となる。空き家バンク制度要綱においては、個人居住用であれば建物の跡地も登録できるため、居住に適さない空き家が存在している場合には、古家付土地として取引されている。

Q4) 中古住宅リフォーム補助金制度について、貸主側も補助対象となるのか。

A4) 購入・賃借者のみ補助対象である。

Q5) 老朽危険空家等解体補助金の50万円補助は、空き家を無くす上で実効性のある補助金だと思うが、空き家所有者の責務を甘えさせる一環にもなるかと思う。一般市民の反響はどうか。

A5) 対象となる家屋は、屋根や外壁の崩落の危険性があることから、近隣住民には肯定的に受け止められていると考えているが、社会資本整備総合交付金を活用していることもあり、補助金の審査は慎重に行っている。

Q6) 空き家不良度測定調査は国庫補助等を活用しているのか。また、平成26年以降には実施しているのか。

A6) 全額市費で実施した。また、5年に一度、空家等対策計画の改定を行う中で、不良度測定調査を

行っている。

Q7) 住替え補助金のこれまでの活用実績は。

A7) 平成27年から創設しているが、本補助金についてはこれまで活用の実績がない。

Q8) 補助金制度の掛け持ちは可能なのか。

A8) 中古住宅購入補助金と中古住宅リフォーム補助金の掛け持ちは可能である。中古住宅購入後に解体し新築するための補助金については掛け持ちできない。

Q9) 空き家対策に係る職員体制は。

A9) 係長を含めて3名で対応している。

Q10) 空き家バンクの実績が多いが、どのように周知を行ってきたのか。

A10) 宅地建物取引業協会や不動産協会の協力を得て、制度を開始したのが成果に繋がっている一番の要因だと感じている。また、市実施のイベントの際には、必ず空き家バンク制度のPR活動を行ってきたことにより、市民の認知度が向上したものと考えている。

Q11) 各種補助金制度について、予算はどのぐらい確保しているのか。

A11) 中古住宅購入後に解体し新築するための補助金、老朽危険空家等解体補助金が10件、中古住宅購入補助金が4件、中古住宅リフォーム補助金が3件、住替え補助金が1件で、毎年2,000万円ほどの予算を確保している。

Q12) 補助金額の拡大は検討していないのか。

A12) 検討していない。現在市外からの転入者を対象としており、市内の方向けにもなにかできないかと考えている。また、解体補助金については有効な施策であると考えているが、年間で市内150件ほど個人財産が滅失登記されており、放置した方が得をするというのは好ましくないもので、検討する際には金額面も含めて慎重に行う必要があると感じている。

Q13) 特定空家に対する代執行は行っているのか。

A13) 中間市ではこれまで空き家の所有者もしくは相続人が見つかっており、特定空家にしないようになんとか踏みとどまっている状態である。また、相続人に資力がない場合には、近隣住民が空き家を購入し、解体補助金を活用して、解体していただいているケースもある。

Q14) 不動産業者が仲介や販売している物件も空き家バンクに登録できるのか。

A14) 可能で、多くの物件が登録されている。登録することで補助金の対象となり、また、市民にとっては、市が実施している事業という安心感につながっている。

Q15) 中間市の施策の目玉は、150万円の中古住宅購入後に解体し新築するための補助金だと思うが、金額設定の根拠は。

A15) 中間市の移住促進の目玉として、インパクトを与えられるよう市長と協議して設定した。なお、検討の中では解体に掛かる費用や人口増による市交付税措置への影響なども考慮している。

Q16) 他市でも同様の補助金制度は行っているのか。

A16) 他市町村でも一部行っているようだが、150万円という手厚い補助を行っているところはないようである。

〔考 察〕

中間市は面積が15.96㎢でとてもコンパクトなまちであり、住宅地のスペースが少なく今後新しい住宅地を開発するのが難しいなかで、空き家バンク制度等により、空き家の有効利用を促し、若年世代、子育て世帯の移住促進につなげている。

空き家バンク登録物件の拡充に向けては、各種調査結果の活用や市内外のイベント参加により物件情報の展示をするなどの工夫を凝らしており、見習うべき手法であると感じられた。

本市では、民間の不動産市場で流通することが難しい物件が空き家バンクに登録されているが、中間市では不動産業者が取り扱っている物件が多く登録され、市の補助金を活用することで、制度が上手くまわっている。市民にとっては市が実施している制度ということで安心感につながり、市としては、空き家の利活用、若年層の移住促進につながり、また、後年度の交付税措置などの税収増により費用を回収している。本市と置かれている環境は違うが、本市でも民間の不動産業者が取り扱う物件を含めることについて、調査研究すべきと考える。

各種補助金制度については、活用実績が無いものがあるものの、非常に良い取組であると感じられたところである。特に中古住宅購入後に解体し新築するための補助金制度については、目玉となる補助金で、政策的判断として150万円という金額が設定されていることもあり、多くの活用がなされ移住促進の一助となっている。また、老朽危険空き家等解体補助金制度については、公平性の担保という課題があるものの、危険な空き家撤去の動機付けになり、特定空き家を未然に防ぐためにも有効的であると考ええる。

中間市と本市では、立地、人口動態など地域特性に応じて、様々な面で違いはあるものの、空き家の増加は全国的な問題であり、本市もさらに増加していくことが想定される。他自治体の先進的な取組の調査・研究を行い、空き家対策の拡充に努めていく必要があると考察する。

2. 佐賀県佐賀市

- | | |
|--------------|-----------------------|
| ① 市 制 施 行 | 平成17年10月1日 |
| ② 人 口 | 229,706人（令和4年8月31日現在） |
| ③ 面 積 | 431.82km ² |
| ④ 一般会計当初予算規模 | 1,042億円 |
| ⑤ 財 政 力 指 数 | 0.65（令和2年度決算） |

【市勢概要】

佐賀市は、平成17年10月1日に佐賀市、諸富町、大和町、富士町および三瀬村が合併して誕生した。

新しい佐賀市は、脊振山系の山ろく部の山林や清流、古代肥前の国の行政府跡「肥前国庁」、中心部の長崎街道に代表される歴史遺産や佐賀城公園、日本の近代化を先導した「幕末維新期の佐賀」の魅力を紹介している佐賀城本丸歴史館、筑後川にかかる昇開橋や佐賀平野に広がるクリークや田園風景、豊饒の海といわれる「有明海」など素晴らしい環境に恵まれている。特に観光面においては、山間部にある観光りんご園、温泉、スキー場、また沿岸部における干潟の個性的な動植物など、多様な魅力を備えるまちとなっている。

また、平成27年5月には、渡り鳥のシギ・チドリ類飛来数日本一を誇り、紅葉する塩生生物「シチメンソウ」が自生する「東よか干潟」が、ラムサール条約湿地に登録され、平成27年7月には、日本初の実用蒸気船「凌風丸」が造られた「三重津海軍所跡」が、「明治日本の産業革命遺産 製鉄・製鋼、造船、石炭産業」のひとつとして、世界文化遺産に登録された。

【調査事項】

下水浄化センターの取組について

（事業概要）

佐賀市下水浄化センターは昭和53年に供用開始し、標準活性汚泥法により、一日平均5万7千m³の汚水を処理している。特色ある取組として、下水処理の過程で生じる処理水、汚泥、消化ガス、下水道資源を有効活用している点が挙げられる。

処理水の有効活用については、栄養豊富な成分を活かし、農業用液肥として田畑での散布用に無償で配布しているほか、ノリ養殖期間に通常より多くの栄養塩を処理水として供給する季節別運転管理を行っている。ノリ養殖期の10月～3月には硝化抑制運転により、栄養源となる窒素やリンの含有量を増加させ、処理水の放流を行い、ノリ休漁期の4月～9月には通常運転により、窒素・リンの除去を行っている。

汚泥の有効活用については、循環型の仕組み構築により、環境負荷の低減を図るとともに、処理費用の削減を目的として堆肥化を行っている。国土交通省の補助事業を活用し、DBO方式により、SPCが施設整備、維持管理を行っており、平成23年から堆肥を有料で販売している。

消化ガスの有効活用については、処理過程で発生するメタンガスを燃料として発電し、施設で使用する電力の約4割を賄っている。

これらの取組により、従来よりも処理費用の削減に努めるとともに、資源を循環させることなどで持続可能な社会づくりに寄与し、SDGsにも貢献している。

【主な質疑】

Q1) 堆肥化導入前と導入後で、汚泥処理に掛かるコストは削減されたのか。

A1) 導入前は産業廃棄物として処理しており、平成20年度の処理単価は、平均で1トンあたり約13,400円であった。現在の処理単価は、1トンあたり6,854円で、約49%の削減である。令和3年度の処理費用は総額で8,532万6千円であった。

Q2) 堆肥化の際に発生する悪臭への対策は。

A2) 脱臭棟を設置している。発酵開始から2、3日して高温になると臭いが気にならなくなるようである。また、敷地の境界等において臭気測定を行い、結果をホームページで公表している。

Q3) 堆肥化施設に虫が発生することはあるのか。

A3) 90度以上の超高温発酵により、虫が湧くことはない。

Q4) 肥料の利用者からの評判はどうか。

A4) 肥料に係る経費が下がった、野菜が大きく立派に育った、収量がアップした、作物のうまみが増したなどの高い評価をいただいている。

Q5) 肥料の販売価格が10kgあたり20円と、破格の値段だが、見直す予定はないのか。

A5) 運営主体のSPCからは、元々焼却していたものを佐賀の農業に還元するといった意味合いから、当面の間、値上げは考えていないと聞いている。

Q6) 農協等でも肥料を販売していると思うが、そちらへの影響はないのか。

A6) 流入下水量が横ばいの中、肥料の生産量は年間で1,400トン程度であり、農協等に大きな影響を及ぼすほどではないと考えている。

Q7) 肥料の成分は日によって変わるのか。

A7) 日によって流入下水の成分に大差があるわけではなく、毎年4回、肥料の成分分析を行っているが、大きな変動は見受けられない。

Q8) 毎年肥料が完売しているが、要因は。

A8) NPO法人主催で下水道由来肥料などの勉強会を定期的に行っており、毎回60～80人ぐら

いの方が参加していることや、農家同士の口コミにより広まっていったと考えている。

Q9) 下水道由来肥料を使用した作物などのPRは行っているのか。

A9) 「じゅんかん育ち」という名称でブランド化し、市内の商業施設で行われているイベントで、ステッカーを貼付して販売するなど、PRしている。

Q10) 堆肥化肥料の価格設定方法は。

A10) 入札時にSPCによる堆肥化・肥料の販売管理が条件となっており、できあがった肥料1トンあたり100円で市からSPCが購入している。その肥料の販売価格の設定はSPCで決められたものである。

Q11) 1キロ2円に設定した理由は。

A11) 農家が購入できる価格として、1トンあたり8千円から1万円と聞いている。佐賀市での堆肥化では、肥料に必要な窒素、リン、カリウムといった成分のうち、カリウムの含有量が少なく、完璧な肥料といったわけではないため、半分以下の1トンあたり2千円にした。

Q12) 佐賀市の肥料は土質で粉末状だが、粒状にすることはできるのか。

A12) 加工することも可能であるが、農家のために少しでも価格を抑えるため、現状は手を加えていない。売れ行きによっては付加価値をつけるため、検討する必要があると思うが、現状では全量完売している状況。

Q13) 施設の処理能力の規模によって、コストに影響があるのか。

A13) 処理能力が減る場合には、1トンあたりのランニングコストが佐賀市よりは割高になると思う。ただ、従来の焼却処分などよりは、イニシャルコスト、ランニングコスト含めて割安になると思う。

Q14) 処理水を農業用液肥として無償配布しているが、ノリ養殖のための季節別運転により影響はないのか。

A14) 通常運転のノリ休漁期には、そのまま使用できるが、ノリ養殖期には栄養分がより豊富であり、規格より大きく育ってしまうことがあり、薄めて使用していただいている。

〔考 察〕

佐賀市では、環境の保全と経済的な発展が両立するまち「バイオマス産業都市さが」の実現を目指し、下水浄化センターをはじめとした施設で、従来は廃棄物であったものを、エネルギーや資源として活用しており、SDGsの観点から、今後参考とすべき点が多く見受けられた。

本市でも現在導入を検討している下水道汚泥の堆肥化については、従来の処分方法よりも費用の削減につながっていること、廃棄物の削減により環境負荷の低減につながっていること、地元農家が安価で肥料を活用できることなど多くのメリットにつながっている。肥料の販売価格については検討の余地があるものの、佐賀市では事業の運営主体であるSPCとともに、地元農家への還元という点を重視している姿勢が見受けられた。また、現地視察を行ったところ、課題となることが多い臭いの問題がほとんどないことの確認ができ、多くの地元農家が活用している様子も見て取れた。

その他、処理水については、季節別運転、農業用液肥としての無償配布、消化ガスについては、施設内での自家発電への活用と、下水道資源を余すことなく使用するという姿勢が見受けられた。

現在、肥料価格が高騰するなか、国では、「下水汚泥資源の肥料利用の拡大に向けた官民検討会」を開催し、推進策の検討を行っている。佐賀市と本市では流入下水量や成分、必要な施設能力等で違いがあるが、堆肥化をはじめとした、費用対効果が見込め、資源の循環によりSDGsにも貢献している取組については、オーガニックなまちづくりを標榜している本市においても、早期に導入することを期待するところである。

以上、視察結果について概略報告する。