

令和5年度 三島市議会経済建設委員会視察報告書

1 視察日程

令和5年8月2日（水）～4日（金）

2 視察先及び調査事項

(1) 京都府 京都市

空き家対策について

(2) 大阪府 大東市

morineki（北条まちづくりプロジェクト）について

(3) 兵庫県 尼崎市

あま咲きコインについて

3 視察参加委員

委員長 村田 耕一

副委員長 宮下 知朗

委員 秋山 恭亮

委員 永田 裕二

委員 河野 月江

委員 古長谷 稔

委員 甲斐 幸博

4 報告内容

次のとおり

【視察地ごとの報告】

1 視察先 京都府京都市

2 調査事項 空き家対策について

(1) 概要

全国では空き家数、空き家率ともに増加しているが、京都市における平成25年と平成30年の数値を比べると空き家数で8,290戸減少、空き家率で1.1ポイント減少している。平成26年に京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例を施行させ、平成27年には国の空き家等対策推進に関する特別措置法が施行された。令和4年には非居住住宅利活用促進税条例を制定し、令和8年度以降導入予定であり、その発生予防策も用意している。

特別措置法で規定のない緊急安全措置等や法の対象外の長屋の一部空き住戸等の対応を条例に基づいて行っている。令和3年度の勧告命令件数は全国の市町村で最多件数であり着実に実施されている状況である。

また、地域の空き家相談員制度で254名の相談員に無料相談することができ、相談員一覧リストがホームページで公開されている。ほかに空き家活用流通支援専門家派遣制度があり、建物の状態やアドバイスを記載した所見書を送付し今後について検討しやすくしている。

さらに、職員が指導業務に専念できる体制を構築するため、現地調査は行政書士会に業務委託し、所有者調査は司法書士会に業務委託し、空き家パトロールはシルバー人材センターに委託している。全体としてとても緻密にすべきことを着実にやっており結果が出ているのもわかる。さらに課税対策として、管理不全状態の空き家を目的とした固定資産税の住宅用地特例を解除することと、空き家発生防止や流通・利活用促進を目的とした非居住住宅利活用促進税を導入することを区別している。

(2) 所感

(村田委員長) 平成27年の特別措置法施行前の平成26年に空き家条例を施行していて法の足りない部分を条例で補い対応している。令和3年度は法に基づく勧告命令件数は全国の市町村で最多件数である。当市でも条例の制定と勧告命令を細かく実施していく必要があると感じた。

(宮下副委員長) 平成26年4月の条例施行以降、空き家の適正管理、発生予防、活用、跡地活用を総合的に推進する。特に民間を活用した「地域の空き家相談員」制度、安全・防犯・景観等の配慮から取り組む管理不全空き家対策は参考にしたい。また、令和8年以降課税予定である非居住住宅促進税の効果は今後注視していきたい。

(秋山委員) 空き家の所有者が自力で空き家を利活用し流通できるようにするよう強く助成しているように感じた。また、空き家相談員を配置し伴走することで、空き家のリノベーションを完遂しやすくしている。また空き家新税に関しては、非常にメッセージ性の高い税であり、価値の高い空き家を無駄に保有せず、流通や利用することを促している。令和8年導入ということなので注意深く見守りたい。

(永田委員) 建築士・司法書士・行政書士といった専門家と連携した各種対策が、多様な事情を抱えた空き家を減少させている。新税の課税については、賛否が分かれると思われるが、課税を予定していること自体も、空き家の減少を促進していると感じた。

(河野委員) 課題解決の手法については、まちの背景や特徴の違いを超え実に学ぶべき点があった。発生予防～活用の段階での、不動産業者の協力による相談制度充実や、活用目的を明確にした「活用・流通支援等補助金」は、当市にも生かすことができる。

(古長谷委員) 条例を制定し、補助金を創設し、相談員制度を導入し、専門家派遣も可能とし、さらに令和8年度から、新たな税金を導入する。三島市の7,000軒を超す空き家を流通させるには、京都市並みの危機意識が必要と痛感させられた。

(甲斐委員) 空き家が管理されずに放置されると、まちの活力低下につながり、まちづくりを進めるうえで大きな課題となる。空家特措法と空き家条例の関係では、勧告、命令の件数としては、令和3年度実績として、全国の市町村で最多件数とのことで素晴らしい成果であると感じた。

【視察地ごとの報告】

1 視察先 大阪府大東市

2 調査事項 morineki（北条まちづくりプロジェクト）について

（1）概要

大阪府大東市は、大東市公民連携基本計画において、能動的なまちづくりによりまちへの矜持を再構築するために、「自分でつくったまちに住む」を開発理念とし、大東に住み、働き、楽しむ、ココロとカラダが健康になれるまちを目指している。

この計画のリードプロジェクトである「北条まちづくりプロジェクト」は、次世代につながる住宅地域の再生をはかるために、エリアに点在する公的資産を活用して一体的、段階的にエリア開発を進めるものである。「morinekiプロジェクト」はそのスタートアップ事業として、市営飯盛園第二住宅の跡地に、全国で初めてPPP手法を用いて、借上げ公営住宅・民間賃貸住宅の住宅棟、生活利便施設等の整備を行うものである。

効果として、新たな企業2社の進出（株式会社ノースオブジェクト、株式会社ソトアソ）により、新たな経済活動の創出、雇用促進につながっている。

PPP手法を用いた公民連携事業の実施により全体事業期間の短縮を実現し、従来の基本設計・実施設計・建設工事を民間企業がワンパッケージで実施することにより大幅にスケジュールを短縮した。

これまでの画一的な仕様ではなく、木造を活用することにより、デザイン性の向上と共に後期短縮も実現している。

〈総事業期間短縮による効果〉

- ・耐震性がない住宅からの入居者の早期の安全性確保の実現。
- ・従前入居者の仮移転期間中の心理的負担の軽減。



- ・仮移転先の民間賃貸住宅の家賃負担の軽減。

(2) 所感

(村田委員長) P P P方式での全国初の市営住宅建て替え事業である。いわゆる公営住宅と全く違うもので50年定期借地、上物は民間に任せ、住宅もエリアも変革をもたらし得るものだと感じました。一方、民間に任せすぎると市民の声が届きにくくなるのではないかと、住宅確保支援の要素が薄くなっているようにも感じました。

(宮下副委員長) 立地条件よりも当該エリアにどのような魅力や価値を創造していくか、官民双方が熱意を持って連携し実現した取組。今後更なる本市の魅力・価値向上に資する好事例と考えるが、中長期的な効果を今後注視する必要性を感じる。

(秋山委員) 住みたくなるような団地づくり、街づくりのヒントになった。単なる官民連携ではなくP P Pを活用して管理運営まで行っているところが非常に興味深い。三島の街中リノベーションもP P Pの手法を取り入れて推進していくということを検討しても良いかと感じる。

(永田委員) P P P手法での成功事例。有能で信頼できる(元市役所職員が経営)P P Pエージェントの貢献が大きいと感じた。

変化が激しく多様化する市民ニーズに対し、民間以上の柔軟性で対応するためには、現在の一般的には前例踏襲的、平準的になりがちな行政を変化させるP P P手法を採用すべきだと感じた。

(河野委員) 老朽化した市営住宅建替えとエリア全体のリノベーションの一体的推進で、従来の入居者のニーズに応えつつ、若い層の居住者・利用者を獲得し街を持続させていくとくみであった。P P Pにおける公の介在の在り方に課題も見受けられた。

(古長谷委員) 新しいコンセプトで創るユニークな木造市営住宅は、国内初のP P P(公民連携)事例。岩手県の「オガール」に出向して学んだ女性市職員が、退職して舵取り企業の社長として就任。三島市でも、人気がない市営住宅の将来の建て替え時に、検討が必要と感じた。

(甲斐委員) 市営飯盛園第2住宅の建て替えを契機とした、全国で初めてのP

PP手法を用いた公民連携事業を大東市では行っている。エリア一帯の価値を高めていくことを、主な目的とした事業であり、市が公園、民間事業者が賃貸住宅、商業施設などを整備するなど、しっかりと分担している、素晴らしい取り組みだと感じた。

【視察地ごとの報告】

1 視察先 兵庫県尼崎市

2 調査事項 あま咲きコインについて

(1) 概要

あま咲きコインは尼崎市独自の地域通貨で、専用アプリやカードを利用し、市内取り扱い加盟店で1ポイント＝1円で利用できるキャッシュレス決済サービスである。チャージすることにより、繰り返しの利用を可能とする。また、健康づくり・ボランティア活動・SDGsにつながる事業などに参加したり対象物品を購入したりすると、その事業に応じて設定されたあま咲きコインを取得することができる。貯めたポイントを市内取扱店で買い物に利用することで、尼崎市内の経済の活性化につなげることができる。



電子地域通貨
あま咲きコイン
使い方ガイド

プレミアム
でお得

SDGsで
たまる
ポイント

使えるお店
たくさん

使えば使うほど
尼崎が
元気に!

尼崎市
令和5年7月発行

あま咲きコインって？

市内加盟店でポイント1円として利用できる専用アプリ・カードをつかったキャッシュレス決済サービスです。チャージすることで繰り返し利用できます。

1ポイント 1円

地元で使って
尼を元気に!

あま咲きコインを使うことで地元のお店やサービスがにぎわいます。「同じものを買うなら足割」。「近所のお店で使えるから」という地元愛を形に!

SDGsでポイントを!

SDGsの達成につながる健康づくりや環境に優しい活動、ボランティアなどに参加するとポイントがたまりやすくなります。

詳しくはコチラ

今年のプレミアムはこれだ!

令和5年度プレミアム	チャージでお得に アプリ型 10% カード型 5%	使って ポイント還元 5%
令和5年 7月25日(火)～8月24日(木)	※専用アプリ利用時のみ チャージ額の10%の ポイントが毎年返ります。 専用カードは5%となります。	※加盟店で使った額の 5%がポイントとして 付与されます。
令和5年 7月25日(火)～8月24日(木)	付与上限は チャージ額 40,000円まで ※5,000円単位でセーブ	令和5年 4月1日(土)～1月31日(水)
令和5年 7月25日(火)～8月24日(木)	令和5年 4月1日(土)～1月31日(水)	令和5年 4月1日(土)～1月31日(水)
令和5年 7月25日(火)～8月24日(木)	令和5年 4月1日(土)～1月31日(水)	令和5年 4月1日(土)～1月31日(水)

【注意事項】●プレミアムポイントの付与は付与された数量に限り適用されます。●利用者一人につき一つのIDしか適用できません。●現金を自由にのみ購入できます。●不正購入、不正使用等があった場合、申請において不正行為が行われたと認められる場合はポイントの返還等を行うことがあります。

あま咲きコイン よくある質問

有効期限はあるの？

プレミアムポイントは
令和6年2月29日まで

有効期限を過ぎるとポイントが失効し使用できませんので、お早めにお使いください。
※プレミアム部分のみ、チャージ時有効期限が6ヵ月間。

現金と一緒に使える？

併用できます。
ただしできないお店も…

あま咲きコインと、他の決済手段(現金・キャッシュレス等)の併用は可能です。ただし、加盟店によっては、併用をお断りしている店舗もありますのでご注意ください。

チャージ上限はあるの？

あります。
プレミアムの有りが無しかで変わります。

プレミアムがつくチャージの場合は4万円が上限で、プレミアムがつかないチャージは5万円となります。なお、プレミアムなしのチャージは一度に保有する残高が3万円以内になるまで繰り返しチャージができますが、プレミアムがつくチャージは4万円分チャージ後は、繰り返しチャージすることはできません。

カードを忘れて！
うまく決済できない…

他の手段で
決済を

専用アプリ・カードを忘れた場合や、不正行為や決済が上手くいかない場合は、あま咲きコインでの決済を申請し、他の決済手段(現金・キャッシュレス等)をご利用ください。

カードを失くしたら？

残念ですが…

現金と同様、紛失した場合はポイントの再発行はできませんので、紛失等しないようご注意ください。

カードは何枚まで？

アプリが、カードか
一人一つの約束です。

お一人様につき、専用アプリか専用カードのいずれか一つのみ取得できます。一人で複数枚カードを知りすぎると、不正使用、不正購入等があった場合、市が調査してポイントを返還していただく場合があります。

最新情報は
市ホームページで
ご確認ください

あま咲きコインについて
0120-11-1164
加盟店募集について
0120-50-2364

9時～18時(年末年始除く)
chic@あま咲きコイン事務局(株式会社トラスバンク)
chic.info@trusbank.co.jp

加盟店
随時募集中
(各種手数料無料!)

(事業の効果)

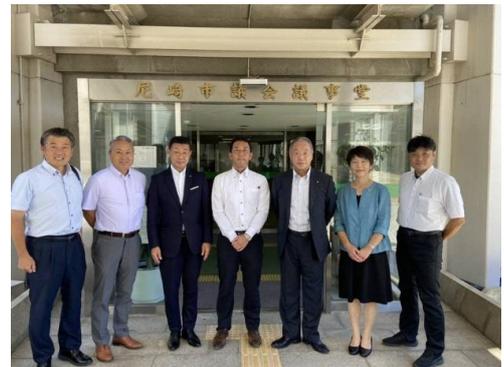
プロポーザルによって業者選定されたトラストバンクの「Chiika」を利用することにより、初期費用は0円に抑えられている。ランニングコストとして約4,000万円計上されている。市内経済の活性化が目的のため、市外



の人の利用も促進している。スタートした令和2年頃は加盟店も少なく、利便性が低いというクレームもあったが、加盟店が1,258件となった令和4年以降はそのようなクレームもなく、自然に加盟店・利用者が増えている。

現在は加盟店の決済手数料は無料で運用しているが、事業の恒久的な継続のため、将来的には有料化を考えている。

	加盟店舗数	利用者数
R2年度	469件	22,557人
R3年度	913件	59,937人
R4年度	1,258件	104,495人



(2) 所感

(村田委員長) 市内と市外の方も使用できる地域通貨である。プレミアム期間はポイント付与がなされ魅力的でチャージする以外に健康づくりやボランティアに参加するとポイントがたまる。一方で使用可能店舗が1,000店あまりで使用が少し限定される感じがあるが、全国的に地域通貨は広がりを見せており検討していきたい。

(宮下副委員長) 市域経済対策として開始した同制度の利用者・加盟店は年々増加傾向であり、意見を伺い利便性向上に努めていることが成果に直結していると感じる。SDGsポイント付与による市民福祉の向上も期待され、今後の参考としたい。

(秋山委員) 地域通貨は地元経済の活性化、消費行動の地元への囲い込みに効果がある。このあま咲きコインは既にあるトラストバンクのChiikaのシステムを使うことで初期投資を抑え、使いやすく継続できる工夫がある。三島においても、地域振興券・助成金の配布等に利用できると思われる。伊豆ファン倶楽部との絡みも含め、検討していきたい。

(永田委員) 多様な行政サービスへの誘導や、イベントでの集客、市内経済の活性化などメリットは大きい。事業初期の利用者や加盟店の獲得には、地道な営業や、プレミアム付加等のコストなど必要であると感じた。今後は、手数料を設定しても事業継続できるかが課題か。

(河野委員) 「ポイント付与による経済的支援」「市内での消費喚起による経済活性化」「SDGs活動への市民の参画」の3つの歯車が、利用者と加盟店の増加に伴って噛み合いバランスよく回り始めている取組であった。商業の規模にもよるとも感じた。

(古長谷委員) 「あま咲きコイン」の想像以上の将来性に驚いた。あらゆる行政サービスに誘因として活用可能で、得られたポイントは地元商店街振興に直結。御殿場市のGコインも含めて全国で30市町が導入済みで、三島市でも導入検討が必要と感じた。

(甲斐委員) あま咲きコインを使うことで、地元のお店やサービスがにぎわい、「同じものを買うなら尼崎で」「近所のお店で使えるから」という地元愛を形にしていく、素晴らしい取組と感じた。加盟店数が令和2年度で469店だったのが令和4年度には1,258店となり、利用者数も、令和2年度で22,557人だったのが令和4年度には104,495人になるなど、担当者がしっかりと成果を出していると感じた。