

議 題 ・ 課 題 等 提 案

目 次

頁

I. 地籍調査事業の取組みについて	1～3
II. 桑名市住宅リフォーム促進事業（りふおーむ10）について	4～9

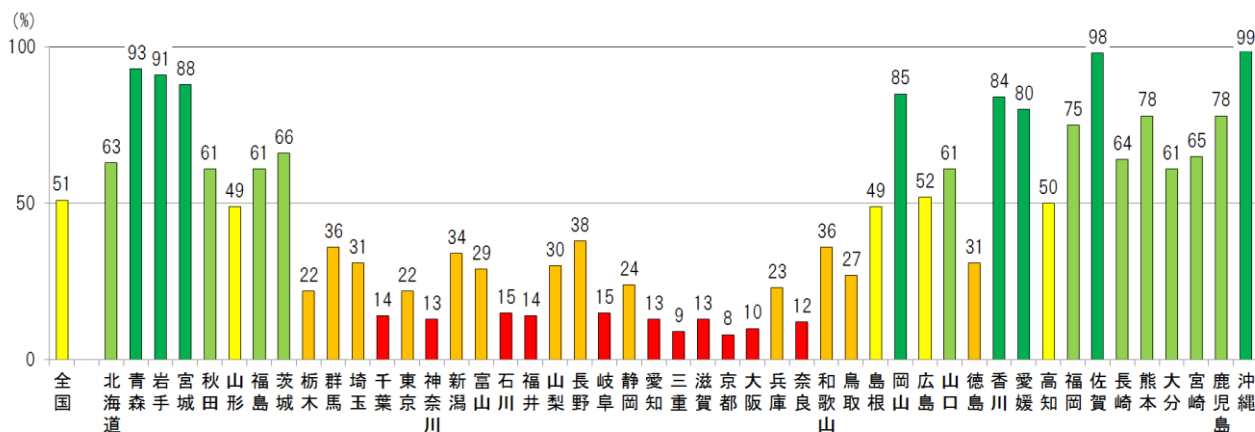
I 地籍調査事業の取組みについて

1 現 状

地籍調査とは、昭和26年制定の「国土調査法」に基づく土地の調査を行うものです。土地に関する記録は登記所において管理されていますが、土地の位置や形状等を示す情報として登記所に備え付けられている地図や図面は、その半分ほどが明治時代の地租改正時に作られた地図（公図）などをもとにしたものです。そのため登記所に備え付けられている地図や図面は、境界や形状などが現実とは異なっている場合が多くあり、また、登記簿に記載された土地の面積も、正確ではない場合があるのが実態です。地籍調査が行われることにより、その成果は登記所にも送られ、登記簿の記載が修正され、地図が更新されることとなります。また、固定資産税算出の際の基礎情報となるなど、市町村における様々な行政事務の基礎資料として活用されます。現在は平成22年5月に閣議決定された、第6次国土調査事業十箇年計画に基づき、地籍調査の一層の促進と緊急に実施すべき地域を絞り込み、優先的に地籍を明確にすることを目標に地籍調査が実施されていますが、平成25年度末時点における地籍調査の全国平均進捗率は、51%と低位です。なかでも三重県の進捗率は低く、全国ワースト2の8.87%となっております。なお、当市の進捗率は更に低く、5.62%となっております。

現在、全国の多くの市町村で地籍調査は実施されており、調査完了の市町村は全体の27%、調査実施中は43%です。

一方で未だに調査未着手は13%、過去には地籍調査を実施していたものの、現在は様々な理由から調査を休止している市町村は17%となっております。



地籍調査を完了した市町村	471	27%
地籍調査を実施中の市町村	757	43%
地籍調査を休止している市町村	297	17%
地籍調査に未着手の市町村	217	13%
合計	1,742	

地籍調査進捗率（平成25年度末時点、H26.3月調べ）

地籍調査進捗率内訳表

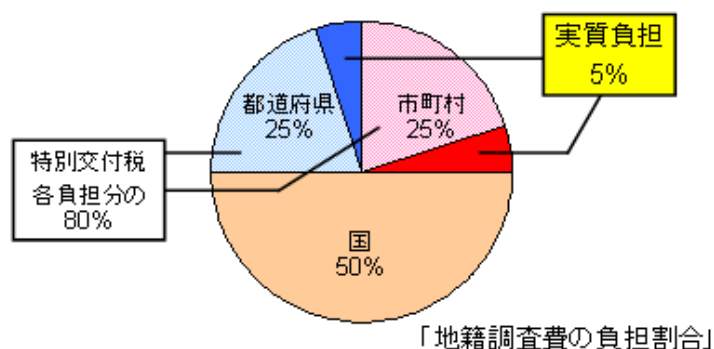
(k m²)

	全体面積	調査除外面積	調査対象面積	調査済面積		未調査面積	進捗率
				区画整理等	地籍調査		
全国	377,880	91,680	286,200	144,580		141,620	50.51%
三重県	5,777.19	440.32	5,336.87	473.49			8.87%
桑名市	136.61	24.40	112.21	6.15	0.16	105.9	5.62%

地籍調査が昭和26年から実施され、すでに半世紀以上が経過しているものの、調査が進まない要因としては以下のような点が考えられます。

- ・地籍調査は、境界の確認作業が必要である。
地籍調査の中で確認している土地の境界は、土地資産の基礎となる重要な情報であり、土地所有者など関係者の方々が合意の上で土地の境界を確認することが必要です。このため、調査には多くの時間と手間が必要になる。
- ・地籍調査の対象地域が、より困難な地域へと移行してきている。
半世紀以上にわたる地籍調査の実施によって、比較的調査が簡単な地域は概ね終了しているも、対象地域が調査の実施が困難な都市中心部等へと移行しているため、地籍調査が進捗していない。
- ・地籍調査に対する理解の少なさ
通常個人が、生涯に土地取引等を行う回数は非常に限られています。また、地籍調査を実施していない地域であっても、実態として土地取引等は行われており、地籍調査の必要性や効果が住民の方々に十分理解されていない。このため、地籍調査実施に向けた機運が高まっていない。
- ・地方公共団体の予算や体制の確保が困難に
地方公共団体では昨今の財政状況の悪化や行政ニーズの多様化等により、地籍調査の実施に必要な予算や職員の確保が難しくなっている。

地籍調査事業の事業費は下記の補助率でおこなわれています。その調査に必要な経費の1/2は国が補助しており、また残りの1/2（全体の1/4）は都道府県が補助しています。さらに、市町村や都道府県が負担する経費については、80%が特別交付税措置の対象となることから、実質的には市町村は**5%の負担**で地籍調査事業を実施しています。当市の平成26年度地籍調査事業は多度町御衣野地区を実施しており、その補助事業額は7,252,000円、実質負担は362,600円となっています。



2

課 題

現在調査実施中の多度町御衣野地区では地元の協力を得ながら順調に調査を実施していますが、地籍調査では1年目に基準点の設置、2年目に立会、3年目に調査結果の閲覧があり、一つの調査区で調査期間として3年が必要であり、この3年のサイクルで調査を実施していきますと調査区域（0.47k m²）の調査完了予定は着手から10年後の平成32年となります。調査区域の市民からは調査期間の短縮が強く要望されており、期間短縮化が課題の一つであると考えます。

また、災害から市民の生命・財産を守ることが、行政にとって最も重要な課題であるなか、万一災害が起きてしまった場合は、住民の安全の確保と迅速な復旧が何よりも求められます。しかしながら、これまでの大規模災害において、被災地の土地の境界や権利関係がはっきりしないため復旧に支障をきたしたという例がいくつも報告されています。復旧活動を迅速に行うには、地籍調査により土地の権利関係を明確にした現地復元性のある地図を整備しておくことが必要です。なかでも南海トラフ巨大地震で甚大な津波被害・液状化などが予想される地域については、早急に現地復元性のある地図を整備することが極めて重要な課題であると考えます。

3

今後の取り組み

今後は他市の状況等を研究し、調査期間の短縮化を図るとともに、この実質負担の少ない地籍調査事業を予想される災害に備える防災対策事業の一つとして推進していく必要があります。

来年度以降は現在調査中の多度町御衣野地区に加え、城南地区においても地籍調査を早急に進めていく予定です。

調 査 期 間													調査 面積	概算補助事業額 (千円)
23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35		
七取①・② (H14~H18)													0.09	47,000
御衣野①													0.07	
		御衣野②											0.07	
			御衣野③										0.04	
				御衣野④									0.14	
						御衣野⑤							0.15	
			城南①										0.13	
					城南②								0.18	
							城南③						0.16	
									城南④				0.23	
														38,000

Ⅱ. 桑名市住宅リフォーム促進事業（りふおーむ^{じゅう} 10） について

1 現状

1. 事業の経緯・目的

桑名市住宅リフォーム促進事業（りふおーむ 10）は、桑名市民の居住環境の向上と桑名市の地域経済の活性化を図るため、平成 24 年度から今年度まで、3 力年実施している事業である。

事業の企画段階にあたる平成 23 年度は、同年 3 月に発生した東日本大震災、急激な円高及び世界経済の減速などにより、全国的に景気低迷の時期にあった。そこで、桑名市を元気にするために、関連業者が多く、地域経済への活性化効果も大きい住宅リフォーム促進事業を実施することとなった。

経済効果を最大限発揮させるには、市内全域で対象工事が実施され、波及していくことが望ましいので、申請に当たっては所得・地域・年齢などの条件は設定せず、地元企業を活用する一定額以上のリフォーム工事であれば補助の対象とした。

さらに、経済効果と同時に居住環境の向上も図っており、市内の住宅ストックの健全な維持管理に寄与することも意図した。

なお、事業効果を検証するために行ったアンケートの結果（過去 2 力年度のもの。当年度は未整理）では、利用者からの好意的な意見が多かった。また、本事業をきっかけとして、市民の方に市内施工業者との関わりも持っていただいた。

当事業を実施するきっかけとなった経済情勢は、今後好転していく兆しもあり、事業の目的については一定の成果を得たものとして、当事業は今年度で終了する予定である。

（概要）

目 的：①桑名市民の居住環境の向上の支援
②桑名市の地域経済の活性化

対 象：市民の方が市内の施工業者を利用して住宅のリフォーム（工事費 20 万円以上で年内完了のもの）を行う際にその費用の一部（対象工事の費用の 10% かつ上限 10 万円まで）を補助。

期 間：平成 24 年度から平成 26 年度までの 3 年間

2. 過去 2 力年度の実績

(1) 事業の周知方法

- ・ 建築開発課窓口でのパンフレット配布
- ・ 桑名市広報
- ・ 桑名市ホームページ（申請件数、残り予定件数の情報を随時更新している。）
- ・ サンファール電光掲示板

(2) 申請状況

- ・ 表 1 に申請件数等の実績を示す（H26 年度分の補助金、総工事額は未確定値である。）。

・市の補助金額に対して約 16 倍以上の工事が市内で施工されている。

表 1. 申請件数実績表

年度 予算	申請件数	補助金 交付額(a)	総工事額 (b)	効果(b/a)
H24 年度 2500 万円	284 件	2483 万円	4 億 60 万円	16.1 倍
H25 年度 2000 万円	229 件	1957 万円	3 億 3075 万円	16.9 倍
H26 年度 2000 万円	234 件	1994 万円	3 億 5168 万円	17.6 倍

・図 1 は申請物件の地域ごとの件数である。市内の各地区から申請されてはいるが、比較的新しい住宅地からの申請が多い。

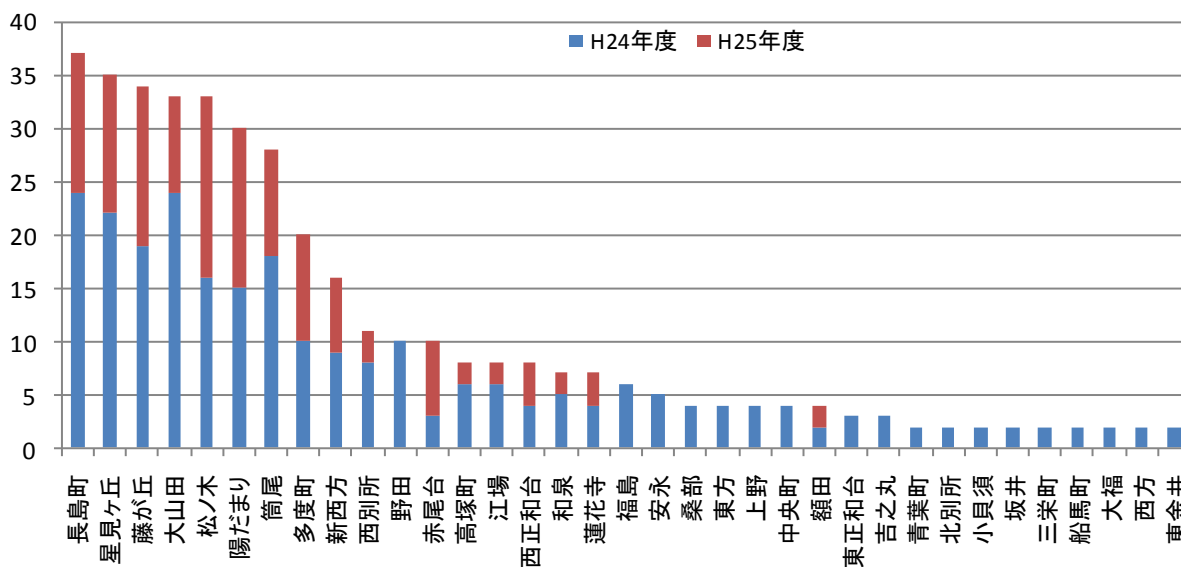


図 1. 地域別申請物件状況 (H24+H25)

(3) 交付確定状況

・表 2 は工事金額別の申請件数である。補助制度が呼び水となっているのか、100 万円以上の比較的高額なリフォーム工事が多く契約されている。

表 2. 工事金額別申請件数

工事金額	20 万～ 30 万	30 万～ 40 万	40 万～ 50 万	50 万～ 60 万	60 万～ 70 万	70 万～ 80 万	80 万～ 90 万	90 万～ 100 万	100 万 円～
H24 件数	10	9	11	10	12	7	14	18	193
H25 件数	7	15	10	9	9	7	12	7	153

・表3はリフォーム施工業者の見積もり状況である。見積実績が1件のみの施行業者も多いことから、市内の広範囲の施工業者が受注機会を得たといえる。

表3. リフォーム施工業者の見積もり状況

申請に関する見積りを作成した施工業者数	見積実績が1件	見積実績が複数件
H24	50社	34社
H25	53社	36社

(4) 工事内容の区分

- ・図2に、申請工事の実績報告における工事内容別の件数を示す。なお、一つの申請で複数の工事内容を伴うものもあるため件数上は重複している。
- ・当事業の補助により行ったリフォーム工事のうち、最も多かったのは外壁改修工事で、次が浴室、キッチン、トイレ等の水周りのリフォーム工事である。全般に見てもこの二項目が突出している。
- ・雨風の外部環境の影響を直接受ける外壁や屋根のリフォーム工事は建物の維持管理上不可欠であり、耐用年数を上げるためにも重要である。また、水周りリフォームは衛生設備等の更新や、台所等の環境を重視する傾向を反映している。

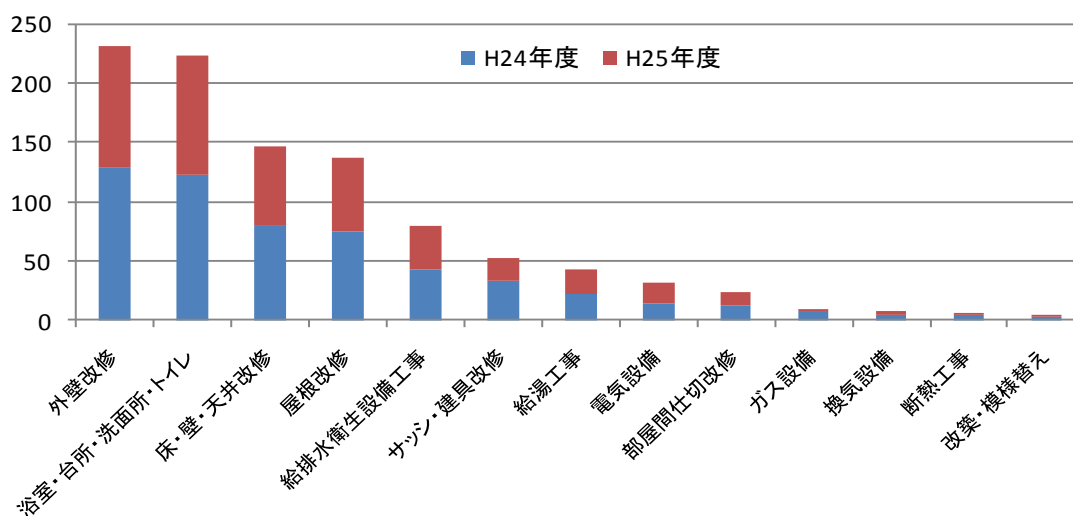


図2. 工事内容別の件数 (重複あり)

(5) 建築経過年数と申請件数

- ・図3は今回申請のあった建築物の竣工時からの経過年数と件数を示したものである。住宅リフォームを行うには建築後10年程度経過後が効果的といわれており、今回の補助事業でもその傾向がうかがわれ、望ましいタイミングで工事が行われている。
- ・また、築30年以上の高齢住宅についても相当数の工事件数があり、市全体の住宅ストックの長寿命化に寄与している。

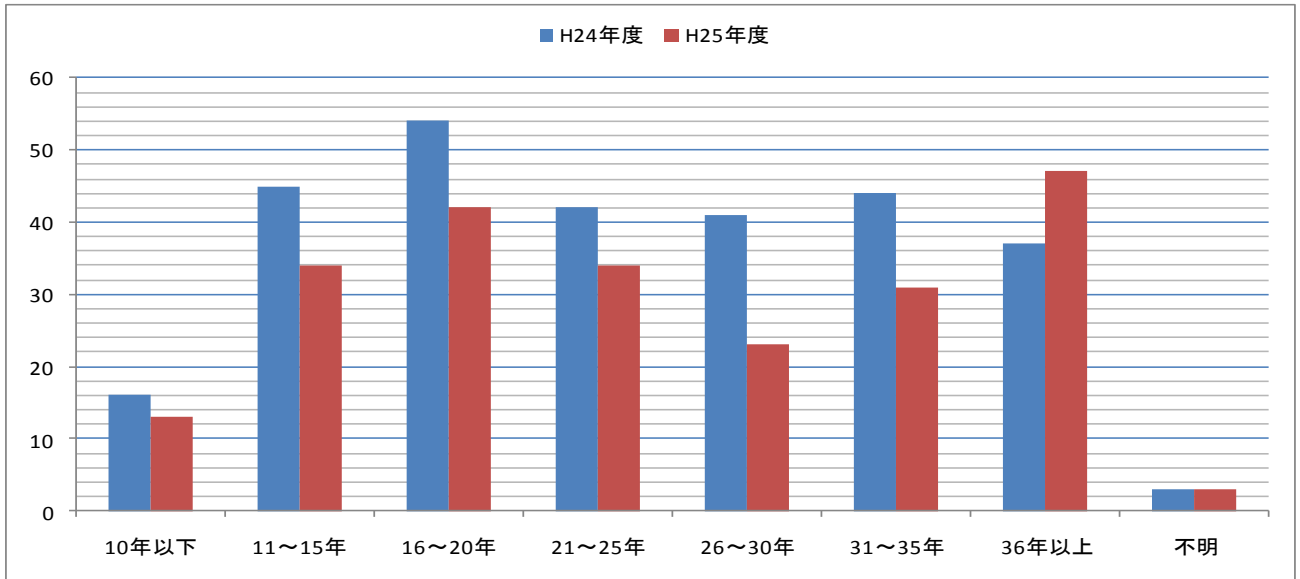
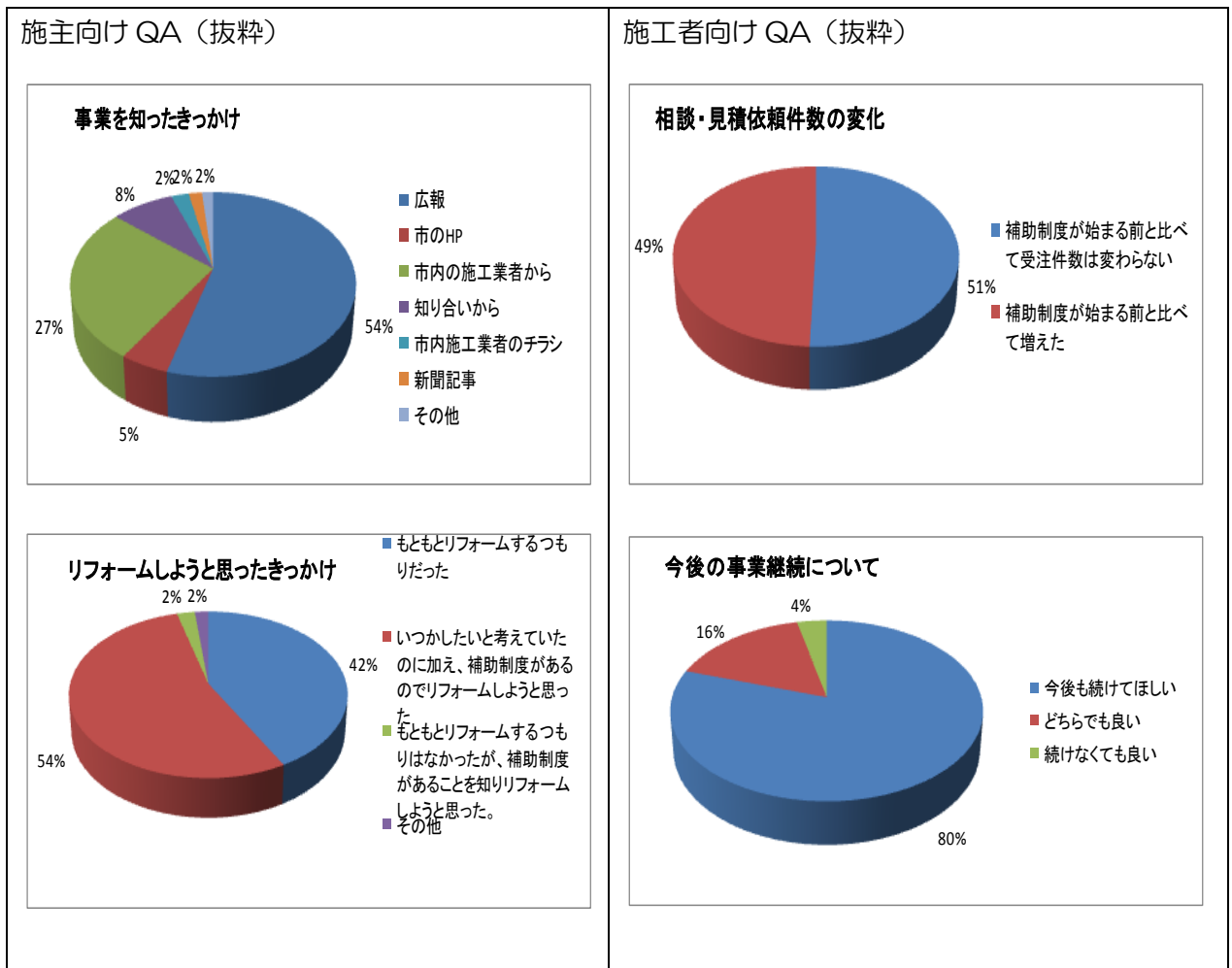


図3. 建築経過年数と申請件数

3. 利用者へのアンケート結果（H24+H25）

・事業成果を検証をするために、事業初年度から利用者（施主と施工者）に対してアンケートを行っている（回答率：施主 65%、施工者 49%）。以下はアンケート結果の抜粋である。



4. 平成 26 年度の申請状況について

- ・今年度は本事業の最終年度であるため、なるべく多くの市民の方に利用いただけるよう、年度当初から窓口でのパンフレット配布、ホームページへの掲載等により事業の周知に努めてきた。8/4 までの 234 件の申請で予算枠いっぱいとなり、申請受付を終了した。
- ・昨年度と比べると、申請のピッチがやや遅めだった（H25 の受付終了は 7/16）。
- ・受付終了については、数週間前から、予想残件数をホームページで周知しており、窓口でいきなり受付ストップとにならないよう配慮してきた。
- ・過去 2 年間の経験を基にして申請の対応を行ったため、窓口・電話等においてもトラブルはほとんどなかった。

2

課題

当事業を実施するきっかけとなった経済情勢は、現在のところ好転する兆しがあり、事業の目的については一定の成果を得たものとして、当事業は当初の予定通り今年度で終了することになる。ただ、一方では関連団体から事業継続の要望もいただいております、新たな事業展開も必要と考えている。

①補助対象者

対象者に条件（世代、地域、所得等）を付けるかどうかの是非を検討する。

②施策

他の施策との協働は可能か。例えば、「居住環境の向上支援」を行うとともに、「子育て」「防災」「空き家」「都市再生」「危険家屋」「バリアフリー」「省エネ」等の施策を併せられるか検討する。

③対象工事

住宅リフォーム工事は多様な業種が関連するとはいえ、工事の内容によってはある特定の職種のみで完結する場合もある。例えば、図 2 で示した最も工事实績の多い「外壁改修」は、主として塗装・防水業者のみで完結するが、2 番目に件数の多い「浴室・台所・洗面所・トイレといった水回り改修」では、内装・塗装・給排水衛生設備・電気・防水・木工事・金属工事などの複数の業者が関連する。

上記②で施策を特化するということは工事を特化することにつながる場合があり、多様な業者がある中、ある特定の業者のみを対象又は排除することが無いよう、配慮が必要である。

④他市の事例検討

他市での先進事例を調査して、当市でも活用できないか検討する必要がある。

【先進市でのリフォーム事業の一例】

事業の裏付け：総合計画、都市計画マスタープラン、住生活基本計画

目的：郊外住宅団地の再生、高齢化対策、空き家解消、地域の活性化

対象者：市外から転入（予定）する子育て世帯（18歳以下の子がいること）等
転入後3カ月以上経過していない者

対象物件：高齢化の進んだ郊外11団地内にある一戸建て中古住宅

補助内容：リフォーム補助（上限30万円）又は家賃補助（上限毎年3万円）

その他：親世帯に近接の場合、さらに補助額がアップする。

3 今後の方針とスケジュール

1. 今後の方針

当面は、今年度、市民の方から申請のあった200件余りの各工事について、完了に際しての実績報告書の確認、補助金の支払い及び事業検証のための利用者アンケートを行う。また、これらと並行して新事業の展開についても考察していく方針である。

新事業については課題に記載したように、他の住宅関連補助事業との調整や協働が必要である。事業効果を上げるために、関係各課との連携・協議が必要不可欠であるため、ご協力をお願いしたい。また、先進事例の調査を行い事業案策定の参考としたい。

2. スケジュール

下記の通り進めたい。

H26 10月	11月	12月	H27 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
工事实績報告審査・補助金支払・アンケート・検証												
			事業展開の検討・先進事例調査									
							関係各課との協議					
										事業案策定		