

令和元年9月30日

八戸市議会
議長 壬生 八十博 様

建設常任委員会
委員長 寺地 則行

視察実施報告書

本委員会は、次のとおり委員を派遣し、調査視察を実施したので、平成31年度行政視察等実施要領第2（3）の規定により報告します。

1. 日 時 令和元年7月22日（月）～7月24日（水）
2. 場 所 ①福岡県北九州市
公園の管理について
②福岡県中間市
空き家対策について
3. 調査結果概要 別紙のとおり
4. 派遣委員 寺 地 則 行
中 村 益 則
吉 田 洸 龍
上 条 幸 哉
工 藤 悠 平
豊 田 美 好
壬 生 八十博
吉 田 淳 一

1 調査地 福岡県 北九州市

2 調査事項
公園の管理について (Park-PFI)

3 説明者 建設局 公園緑地部 緑政課
課長 竹島 久美 氏
みどり・公園活性化係長
上田 治史 氏

4 視察内容

(1) 公園緑地の整備方針

北九州市都市公園 1715 公園【平成 31 年 4 月 1 日現在】

『北九州市 緑の基本計画』

「環境首都の魅力」「健康・生きがい」「安全」「協働」に「集客」の視点を加え

○災害時の拠点や環境首都にふさわしい緑のシンボルづくり

◎集客力向上に資する公園の整備

○地域ニーズに対応した身近な公園の再整備

○市民ニーズを踏まえた公園の統廃合・再編

などに重点的に取り組む

(2) 勝山公園の概要

「北九州市緑の基本計画」において、市のシンボル公園に位置づけられ、敷地の内外に紫川や小倉城など様々な資源を有すること等から、防災等の機能はもとより、都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園である。多彩な集客イベントの場として活用されることで、中心市街地の活性化にも寄与することが求められている。

公園種別	総合公園（市のシンボル公園）
面積	200,976 m ² （計画決定（22.1ha））
開設	昭和 32 年 4 月 1 日
主な施設	小倉城、小倉城庭園、大芝生広場、遊具広場、中央図書館、文学館 等

(3) 勝山公園への民間活力の導入の経緯

ア 平成 26 年 6 月に都心集客アクションプランを策定し小倉城を中心とした、にぎわいづくりによる集客交流産業の拡充、都心部における集客交流の強化に取り組んでいる。方向性としては

①人が更に集まる仕掛けとして公園を活用したイベントの開催、民間活力導入の検討

②一過性ではなく滞在時間を延ばす仕掛けとして、回遊性を高める仕組みづくり

や小倉城周辺の魅力向上の検討
③にぎわいを生むためのもう一つの視点

イ 「小倉城周辺魅力向上事業基本計画」【平成 28 年 2 月策定】

北九州、小倉ならではの歴史的・文化的な資源を活用した集客力や回遊性のある観光・文化の名所づくり

- ①歴史資源の発掘、再生による集客拠点づくり
小倉城、小倉城庭園の展示などのリニューアル
- ②既存資産を活用した歴史を感じる魅力空間づくり
小倉城城内（本丸・松の丸等）の再整備 等
- ③にぎわい・交流拠点の整備
勝山公園の民間活力によるにぎわい強化
- ④回遊性・アクセス向上のための仕組みづくり

（４）民間活力導入の方向性

ア 勝山公園とあさの汐風公園に指定管理者制度を導入【平成 29 年 4 月～】

- ・公園のにぎわいの創出、維持管理費の縮減
 - ・事業者が得た収益の活用による持続的なにぎわいづくり等を実施
- ⇒地元造園業者、放送局、NPO の協働事業体が実施

イ 勝山公園の鷗外橋西側橋詰広場に民間活力を活用し、魅力ある公園施設（飲食物販施設等）を導入

当初は従来の都市公園法設置管理許可制度を活用を検討していたが（名古屋市名城公園、福岡市 水上公園等）

⇒手続きを進める中で有利な制度ができたため、新たな公募設置管理制度（Park-PFI）を採用した。

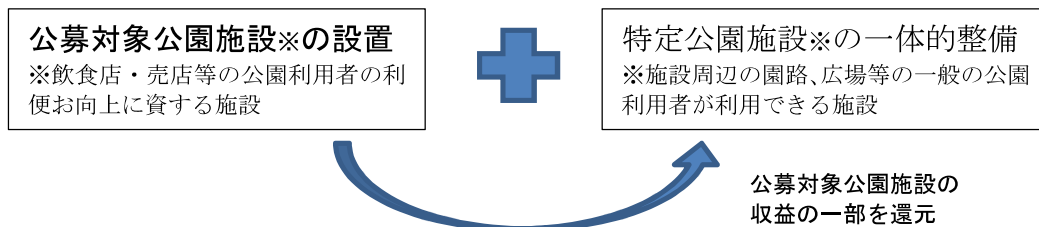
(5) Park-PFI について

PFI は、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法である。

■P-PFIのイメージ



国土交通省 Park-PFI 活用ガイドラインより



○制度導入によるメリット

- ① 民間投資と設置許可に基づく土地の使用料
 ⇒施設整備にかかる市の費用負担の軽減
 ⇒条例の使用料を最低額とし、事業者からの提案額を徴収し収入として得ることが可能
- ② 設置管理許可(事業期間)の延伸 通常の都市公園法に基づく設置許可は10年10年だと事業者は投資の回収が難しい
 ⇒当制度を活用した場合最大20年までの設置管理許可が可能
- ③ 設置する施設の建ぺい率の緩和
 ⇒都市公園法において、カフェや売店等の便益施設は、公園敷地面積の2%までとされているが、当制度を活用した場合、+10% (計12%) に緩和

(6) 募集に当たっての事前調査等

- 平成 27 年度 出店可能性に関わる事業者事前ヒアリング
 - ・ヒアリング対象： コンビニ事業者、カフェ事業者、デベロッパー等 18 社
- 平成 27 年度 オープンカフェ社会実験
 - ・地域の移動販売店を募集 延べ 25 店舗（1 日当たりの出店 3 ～ 4 店舗）
 - ・集客・売上分析、利用者アンケート調査
- 平成 28 年度 事業参画の可能性に関わるマーケットサウンディング実施
 - ・現地説明会参加事業者： コンビニ事業者、カフェ事業者、まちづくり団体
 - ・対話実施対象： 上記のうち 3 者

(7) 鷗外橋西側橋詰広場整備の方針

- ①勝山公園エントランス空間の整備
 - ⇒市のシンボル公園の顔となるエントランス空間の整備
- ②にぎわいを創出するオープンスペースの整備
 - ⇒にぎわいを創出する空間・広場の整備
- ③公募設置管理制度（P-PFI）を活用した便益施設の導入
 - ⇒公園利用者の利便性の向上

●事業者と行政の役割分担

- 公園管理者が実施する内容
 - ①森鷗外文学碑の移設
 - ②碑移設後の広場整備
 - ③既設売店・便所、パーゴラの撤去
 - ④公園施設周辺までのインフラ整備
- 事業者が実施する内容
 - ①飲食物販等のサービスを提供する便益施設の整備
 - ②施設周辺の外構工事

(8) 公募設置管理制度による事業者募集の概要

- ①事業概要
 - 事業対象区域 約 3,200 m²
 - 公募設置等計画の有効期間 20 年
 - 公募対象公園施設
 - ・公園施設の種類：にぎわいの向上や集客につながる便益施設（飲食・物販等）
 - ・建築可能面積：約 200 m²
 - ・配置：右図
 - ・その他条件：休憩スペース、トイレの設置、平屋建て（屋上利用可）等
 - ・管理運営：設置管理許可。使用料 200 円/m²・月以上で提案
 - 特定公園施設
 - ・外構区域：約 350 m²

- ・公園施設の種類：無料で自由に使える休憩スペース等
 - ・建設に要する費用：市が一部負担（市が負担可能な費用の上限 税込 13,000 千円、建設費の 9 割以内）
 - ・管理運営：認定計画提出者が市に施設譲渡の上、管理許可を受け管理（使用料免除）
- 利便増進施設
- ・設置しない

5 所感

平成 29 年 6 月、公募設置管理制度「PARK・PFI」が施行された。民間事業者が公園内で飲食店や売店などの収益施設を整備運営するとともに、施設からの収益の一部を活用し、公園施設の整備改修を行う仕組みである。

PARK・PFI では、設置期間、建ぺい率など緩和され、民間事業者が参入しやすい制度設計になっている。

北九州市の勝山公園は、PARK・PFI の第 1 号として、勝山公園内に飲食店をオープンさせた。北九州市では当初、設置管理許可制度を活用し、公園施設を設置する考えであったが、検討途中で PARK・PFI 制度が創設されたため、行政、民間、利用者のメリットが大きいことから PARK・PFI で整備が進められた。

成果として、利用者数は、順調に推移しており、平成 31 年 3 月現在、オープン以来、10 万 3 千人と予定を上回る状況である。施設の売上げも順調に推移しているとのことであった。課題としては、今後、20 年間営業を続けてもらうためにも、今後とも市民に利用され続けられる施設として、市としても協力しながら進めていくとのことであった。また、今後の方向性としては、他の公園でも PARK・PFI の導入の検討を行っていくとのことであった。

当市においても公園は、地域住民の憩いの場のほか、子どもの遊び場、災害時の避難場所などの機能を有しており、地域にとって重要な施設となっている。

公園を維持するためには、草木や芝生の手入れ、遊具やトイレ、歩道の補修など公園の定期的なメンテナンスが必要であり、既設の公園の維持管理で精いっぱいとの話も聞こえてくる。

公園の管理手法としては、新たに PARK・PFI が施行されたが、どんな公園にでも適用できるわけではなく、行政がやりたくても、民間事業者が手を挙げなければ実現できない、民間事業者が参入するためには、収入が見込めるかどうか、一定以上の人通りがあるかどうかというところが問題となってくる。

今後、当市の公園の管理手法を検討する上で、一つの方法として取り上げていただきたい。

1 調査地 福岡県 中間市

2 調査事項
空き家対策について

3 説明者 中間市 建設産業部 部長 藤田 宜久氏
建設産業部 都市計画課 課長 白石 和也氏
都市計画課 住宅対策係 係長 佐野 耕二氏

4 視察内容

(1) 住宅施策

平成24年度に公営住宅の長寿命化計画を策定しており、現在11団地566戸の住宅を管理している。現在の主な取り組みとしては福岡県と合同で市内中鶴地区に存在する県営住宅と市営住宅の建て替え事業を進めている。市営住宅については昨年度の10月から着工している。同地区において移住定住施策の一環として、子育て世帯向けの地域有料賃貸住宅の建設を予定している。この事業に関しては中間市で初の試みであるPFIを活用した民間活力による質の高い住宅サービスの提供を目指しているところである。

【参考】

中間市の人口状況 41,785人 世帯20,538世帯
65歳以上15,497人
高齢化率37.09% 県平均の高齢化率26.7%

(2) 空き家バンク導入の経緯

中間市は福岡県内でも高い高齢化率となっており、北九州市のベッドタウンとして30年以上前に多くの家が建築されている。その所有者も高齢化が進むと同時に、建物の老朽化及び空き家の増加が心配されている状況である。

平成26年度に空き家状況を把握するために市内全域の空き家調査を実施。外観目視による調査で国が定めた空き家の判断基準を参考にアからオの基準として、調査委託して実施した。

【判断基準】

- ア 郵便受けに大量の郵便物チラシ等が溜まっている。
- イ カーテンがない、家具がない、表札がない等。
- ウ 雑草が繁茂し建物に出入りしている様子がない。
- エ 建物の周辺に不動産会社の売り家等の看板がある。
- オ 上記以外（電気メータが動いていない、電気メータ無し等）

【調査結果】

- 市内に空き家310件
- 成果品 ・市販タイプの地図に色と管理番号を入れたもの、
・空き家情報一覧表（エクセル形式）、

・空き家データベース化したCSV形式を納品

(3) 空き家不良度測定調査

平成27年度から空き家バンク制度を実施予定としたことから空き家の状態を把握するために空き家一軒一軒の不良度の測定調査を実施。

この調査基準も国土交通省住宅局作成の外観目視による住宅の不良度判定の手引きによる住宅不良度の測定基準表を持ち出して不良度を評定し合算した評点が100点以上のものが不良住宅と判定される調査票を作成して調査を実施した。

調査では売ることのできる物件、貸すことのできる物件、建物としては難しい物件を区分する有効活用可能性欄を独自に設け、あわせて調査を実施

【成果品】

①物件一軒一軒にあわせて物件の写真を2枚以上

②空き家情報一覧（エクセル形式）を紙ベースにしたもの

①②のデータをCD-ROMに焼いたもの

なお、調査結果では売れる、貸せる物件 174件
廃屋（換価価値が低い）48件
その他 81件

(4) 空き家バンク事業

市内にある空き家等の売買や賃貸を希望する所有者から申し込みを受け付けて、その物件情報をホームページ等に掲載し、中間市に移住のために空き家等の住宅の購入や賃貸を希望する方に情報を提供する制度で所有者と購入希望者のマッチングをする制度。

空き家バンク制度の実施経緯 面積が16km²のまちで今後新しく広く住宅地を開発するにも土地に限りがあるので、今後は今ある空き家を有効活用して若年世代、子育て世帯の移住から定住促進をして地域の活性化につなげていきたい。流通を図って多くの方に移り住んでいただきたいということでこの制度を実施。

ア 空き家バンク物件募集

空き家バンク制度の過去4年間の実績数値からも機能していると感じている。制度を実施するに当たり、空き家バンクの登録、物件の募集が重要になってくると考えている。

中間市の当時の募集方法は、174件がまだ換価価値があるのではないかと考え、課税課協力のもと所有者調査をし、既に所有者の方が亡くなっているとか相続人の代になっている事案もあったが、すべて所有者の調査をし、今後の建物の意向についての確認の通知をした。それにあわせて27年度から空き家バンク制度を実施するので、「住む予定がないのであれば売りませんか？貸しませんか？」という案内文と一緒に同封して、空き家バンク制度のお知らせ文書を送付している。また、課税課の協力を得て、市外、県外に送る固定資産税の納付書を送付する際に、このバンク制度の案内を同封した。市外県外に送ったのはもう既に市内の建物に住んでいない確率が高いということで送付した。

空き家の特別措置法 12 条に基づき市としての管理指導という条文となっているが、空き家担当の係ができるのと電話が多くかかってくる。隣がどうも空き家になっているようで、庭木、草木が伸びてくるとか、空き家の状態で火事になったら怖い、屋根瓦が落ちそうだ、という連絡が来るが、所有者を調べて、保全通知、草木が伸びている、屋根瓦が落ちそうな状況にあります今一度確認をしてください早期に保全をお願いしますという通知とあわせてもう住む予定がないのであれば空き家バンク制度に登録しませんか。売りたい、貸したい意思があれば買いたい方を見つけませんか。という御案内を一緒に同封して保全通知と合わせてバンクの紹介通知を送付している。

通知については、苦情の電話とか、自治会長が代表して空き家が何件あるとかそういった連絡をすると、不動産協会加盟業者から空き家情報をどんどん連絡してくださいと話をしており、連絡があれば登記簿をとったり、課税課では調査をしたりしている。よく見かけるのは、所有者は既に亡くなっていて相続登記は終えていないという物件が多く、そうすると、不動産仲介業者、司法書士、第三者では調査ができないので、市で相続人の調査をして、所有者全員にその通知と空き家バンクの案内通知も同封して、今後の御意向を確認し連絡をいただけるような文書で保全の通知をし、空き家バンクの物件の募集をしている。

イ 空き家情報の発信

ホームページ及び様々なイベントに積極的に参加して物件の概要を張り出し、PRを実施している。市のHP、PRの工夫として、成約、売却された場合、売却済みをあえてHPに残している、今 50 件物件を紹介している中で 10 件くらい成約済み、売却済みとなっているが、空き家バンクに登録すれば、手放すと考えている方も、市のHPを見たら結構売れているようにあるので自分の物件も登録したいということにつながっている。一定期間はHPに載せた状態でPRの方法も工夫している。市内、市外イベント等に参加して物件内容を張り出してPRをしている。

ウ 補助金の内容

空き家バンクの登録物件を購入された方

- ・中古住宅購入補助金制度

市外の子育て世帯、若年世帯が対象で移住定住をしていただく条件で 25 万円の補助

- ・中古住宅リフォーム補助金

その物件をリフォームしていただければ 40 万円以上の建物のリフォームをした場合 30 万円を補助する制度。(子育て世帯、若年世帯が対象)

- ・中古住宅購入後に解体し、新築するための補助金制度

空き家バンク物件を購入し、解体、新築した場合 150 万円の補助。(移住者向け、市外の子育て世帯、若年世帯が対象)

解体費用に 100 万円～200 万円とかかってくるので、その費用にも当てるこ

とが可能と考えている。

HPで紹介している空き家バンク物件の中には、古い物件も多くある。そういう状態になっている建物は所有者の話を知ると様々な理由で解体費用を捻出できない、そういうのであれば、建物の価値はなくても、土地には価値があるので、土地の価値として、売却、買手を見つけてみませんかということで登録してもらい、そして買手に壊してもらい、新築に立ち替わるということで進めている。

- ・住替え補助金制度

市内に在住している高齢者を対象、一人になって部屋を持て余して家が広すぎて掃除もしきれないので市内の施設に移りたいとか、市内の小さな空き家物件に移り住みたいといった場合に引っ越し費用の5万円を補助

- ・老朽危険家屋等解体補助金制度

不良度判定基準表を用いて、点数を出して100点を超えれば、建物の状態がよろしくなく、そういった場合の建物の場合は解体費について50万円を補助。(解体費用の1/2を上限)

5 所感

中間市の空き家対策事業は、空き家所有者と利用希望者のマッチングを行う空き家バンク事業を立ち上げ、ホームページやイベント会場での情報提供を積極的に展開されている。

不動産協会などの専門家とも連携し、市が仲介業者との橋渡しを行い、交渉、契約手続きを行っている。補助金制度も充実しており、若年世帯が移住・定住を目的とした空き家バンク物件を購入した場合の中古住宅購入補助金、その住宅をリフォームする場合の中古住宅リフォーム補助金など多くのメニューを用意している。

また、課税課の協力も得て、納税通知書の送付の際に、空き家バンク事業の案内を同封したり、庁内の各課とも連携しながら空き家対策に取り組んでいる。

面積約16km²、人口約4万2千人の北九州市のベッドタウンである中間市、本市とはおかれている環境は異なるものの、中間市の取組が大いに参考になるものとする。