

# 令和4年度 建設水道常任委員会行政視察報告書

## 1. 視察日程

令和4年7月13日（水）～7月14日（木）

## 2. 視察先及び視察内容

### （1）宮城県仙台市

空き家対策について

### （2）岩手県盛岡市

Park-PFI を活用した都市公園の利活用について

## 3. 参加者

委員長 星野 慎太郎

副委員長 伊達 孝紀

委員 会津 素子 小山 昭 神崎 利一

村嶋 照等 油田 清

## 4. 視察内容

### 宮城県仙台市 空き家対策について

7月13日（水）午後1時30分～ 於：仙台市役所

#### 《仙台市空家等対策計画(第2期)の概要》

##### 《目的》

今後の人口減少の進展や住宅の老朽化等により空き家等の件数やそれに伴う問題発生の増加が予想されるため、第1期計画の取組状況や課題を踏まえ、空家等対策を充実強化し、総合的かつ計画的に推進することを目的に本計画を策定した。

##### 《現状》

- ・直近の国の調査では、仙台市の空き家率は11.1%と、全国平均を下回っている。
- ・仙台市の空き家数、空き家率いずれも平成20年までは増加傾向であった。平成25年に減少したものの、平成30年には再び増加に転じている。
- ・市民から空家等の管理不全について情報提供を受け付けた件数は、近年横ばいであるが、改善がなされた等の対応が終了した件数は、平成28年度をピークに減少している。
- ・令和3年12月末時点で、仙台市の管理不全な空家等は特定空家等29件とそれ以外283件の計312件である。

##### 《課題》

#### 使用中の住宅等

- ①将来に向けた早い段階からの所有者等の意識醸成と情報提供の必要性
- ②法改正を受けた相続・登記に関する制度の周知啓発の必要性

## 良好に管理されている空家等

- ①個々の状況に応じた専門的な相談や支援が不可欠
- ②不動産市場へ誘導する総合的な取り組みが必要
- ③既存住宅活用促進と住まいのニーズに応じた取り組みの検討
- ④関係団体や民間事業者との連携した取り組みの促進

## 管理不全な空家等

- ①相続人等の情報やその居所が不明・未整理
- ②所有者等による管理不全な空家等の管理・除却の対応が困難
- ③法令等に基づく行政からの働きかけの充実

## 《具体的な施策》

### 使用中の住宅等

#### 方向性 1 空家等になる以前からの情報提供

- (1) 空家化抑制に関する所有者等への情報提供・啓発の充実<重点>
  - ①空家等対策に関するリーフレット等による啓発の実施
  - ②空家等の発生増加が予想される地域への情報提供・啓発の実施
  - ③地域や関係団体との連携による情報提供・啓発の充実
  - ④各種広報や出前講座等の実施
- (2) 既存住宅等の適切な管理
  - ①管理代行サービス等の案内
  - ②初期段階からの働きかけ
- (3) 所有者等への財産整理、処分に関する情報提供の充実
  - ①所有者に対する遺言、「終活」の情報提供・啓発
  - ②相続権利者に対する相続手続きの周知・情報提供

#### 方向性 2 所有者等が不明にならない環境づくり

- (1) 関係法の改正等を踏まえた周知・啓発の実施
  - ①不動産等登記制度の見直しを踏まえた周知・啓発
  - ②民法の規定の見直しを踏まえた周知・啓発

### 良好に管理されている空家等

#### 方向性 3 空家等の専門的な相談の充実

- (1) 専門的な相談窓口の充実<重点>
  - ①総合相談会の充実
  - ②住まいの活用相談の充実
- (2) 関係団体等との連携と関係者会議の活用
  - ①仙台市空き家対策ネットワーク会議の一層の活用と連携
  - ②新たな関係団体との協力体制の構築

#### 方向性 4 空家等の利活用の促進に関する取り組み

- (1) 既存住宅等の利活用の促進
  - ①関係団体や民間事業者と協力・連携した利活用の促進及び体制の構築
  - ②利活用情報のわかりやすい発信

- ③住宅セーフティネット制度の運用
- ④賃貸住宅関係の情報発信
- ⑤住宅ストックの質の向上
- ⑥空家等やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知
- (2)地域の主体的な取り組みに対する支援、新たな利活用方法の検討
  - ①空家等対策に取り組む地域や団体との連携・支援の検討
  - ②住まいのニーズに沿った住宅活用の促進及び支援の検討
  - ③用途転用など空家等の柔軟な利活用についての情報提供・助言
  - ④新たな利活用方法の検討

#### **管理不全な空家等**

#### **方向性 5 管理不全な空家等の適切な管理と除却の促進に関する取り組み**

(1)所有者等による自主的な改善を促す施策の実施<重点>

- ①解体ローンを取り扱っている金融機関の紹介
- ②特定空家等の除却費助成の実施
- ③解体業者、廃棄物処理業者等に関する情報提供

(2)法令及び条例に基づく行政からの働きかけ

- ①管理不全な空家等への働きかけの実施
- ②特定空家等に対する措置
- ③特定空家等に対する代執行
- ④管理不全な空家等に対する応急措置

(3)所有者不明等の事案への対応

- ①財産管理人制度の活用

#### **《その他》**

##### **《法改正等の動き》**

空き家等対策に関連する不動産登記法及び民法が令和3年4月に改正された。

(不動産登記法の改正は令和6年4月1日一部施行。民法の改正は令和5年4月1日施行)

- ①相続・住所変更等の登記が義務化（不動産登記法）
- ②遺産分割未了のまま長期間経過後の遺産分割の見直し（民法）
- ③越境した竹木の切取りに係る規定の見直し（民法） など

#### **【主な質疑】**

**問** 空き家の居住支援、利活用の取組は。

**答** 空き家に特化した居住支援ではないが、若い世代の戸建て住宅取得を応援する「若年・子育て世帯住み替え支援事業」という施策を令和4年7月1日から行っている。空き



家が多く生まれる場所は昭和 40 年代から 50 年代に団地が作られた地域であるが、現在、建物が古くなり、居住者の高齢化も進んでいる。そこで、そのような地域への若い世代の入居を促すため、助成金を支出している。その結果、郊外居住区域におけるコミュニティの維持に役立つと共に、既存住宅の流通を促進することで、空き家の解消にもつながると考えている。

**問** 「住まいの活用相談」の概要について。

**答** 相談先がわからない、何から手をつけていいかわからないなどの悩みを抱えている市民に寄り添った相談体制ということで平成 30 年から制度化して取り組んでいる。行政だけでは対応できない事例もあるため、司法、行政手続、不動産関係等の 9 つの専門団体と協定を締結し、相談体制を構築している。相談者によって様々な事情があるなかで、個々の状況を確認し、相談内容に応じて必要な専門家につないでいる。

**問** 「住まいの活用相談」について、具体的にどのような相談が寄せられているか。

**答** 多岐にわたる相談が寄せられているが、特に多いのは、売買がしたい、賃貸をして活用したいという意向の相談である。

なお、そのような相談者に対応するために、直接不動産業者につなぐ不動産ダイレクト相談制度を設けている。行政窓口不動産会社を紹介してほしいと問合せを受けた際、公平性の観点から特定の業者を紹介することは難しいという実情があったが、協力団体から推薦された不動産事業者を紹介できることが、この制度のメリットである。

**問** 計画内に「相続人不存在の事案への対応のルール化」という記載があるが具体的に教えていただきたい。

**答** まず、各区から相続人不存在の案件の報告を受けて、空き家対策部局から、税務部門へ相続財産管理人選任の申立ての有無を確認する。申立てがされていなかった場合は、空き家対策部局で相続財産管理人選任の申立てをするか検討を行う。なお、仙台市では令和 3 年度に初めて、相続財産管理人選任の申立てを実施した。

**問** 対応事例を見ると、担当者が成年後見制度の市長申立てや、不在者財産管理人制度を案内するなど、適切な制度利用につなげることで解決に結びつけている事例が見受けられるが、市職員に対する専門知識の習得のために何か取り組んでいることはあるか。

**答** 仙台市の空家等対策計画については市民局、都市整備局、区役所等を主担当と位置づけて、計画推進にあたっている。具体的な案件の対応においては、これまでの管理不全な空き家等に関する苦情相談や、情報提供先として区役所の区民生活課等に空き家対策担当者を配置して、財産管理人の選定状況に関しては税部門、高齢者に対する啓発活動については介護福祉部門、火災予防については消防部門など、具体的な内容に応じて関係部署との情報共有や、ご相談があった空き家等の現況調査等の連携した取組を行っているところである。空き家等の対策の推進にあたっては、行政内部の横の連携が重要であることから、担当者間で課

題の共有や、対応策の協議を行うと共に、担当職員向けの研修会の開催により、空き家対策に必要な知識の向上を図っている。

**問** 特定空家等の解体に対する補助制度の制定の経緯について。

**答** 特定空家等については、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがあり、隣の家や通行人等に危害を及ぼす可能性がある。所有者等が自らの責任で、適正管理や除却を行うことが原則となるが、所有者等が解体費を捻出できない等、経済的な事情を抱え、改善に時間がかかるというケースもあることを踏まえ、平成 29 年度及び平成 30 年度の時限的な措置として、特定空家等の解体に対する補助制度を実施し、多くの改善に寄与したところである。所有者等による自主的な解決を後押しするため、一定の効果が実証された除却補助制度を、今回の第 2 期計画でも実施をしたのが、制度の制定の経緯である。

**問** 特定空家等の解体に対する補助制度の、助成費用の金額設定の根拠について。

**答** 令和 3 年度時点で、除却補助制度を有していた政令指定都市 9 市に確認をしたところ、9 市のうち 5 市で補助の上限額が 50 万円となっていたことから、上限額を 50 万円と設定した。

**問** 特定空家等の解体に対する補助制度を実施したことによる、特定空家の解体件数への影響は。

**答** 第 1 期計画の 5 年間において、特定空家の自主改修件数は、平均 6 件であった。集中対策期間として補助を実施した、平成 29 年度から平成 30 年度の 2 年間においては、除却補助事業の実施による改善件数が 33 件となり、改善件数を大きく押し上げる結果となった。

**問** 若年・子育て世帯住み替え支援事業について、仙台市内に一戸建ての持ち家を取得した若年世帯・子育て世帯に対して助成金の交付をしているということであるが、居住する際にその土地の居住環境が判断材料として重要な情報であると考えているが、どのような対策をしているか。

**答** アンケートを取ったところ、若者世代の大半はスマートフォンを利用して情報収集をしているということであったため、ホームページの構成を工夫している。例えば、学校、保育所の情報等、市の情報の中でも所管の部局が違っていると、別々のページに情報がある状態であるが、若年世帯が必要とする情報のリンク集を作成し、若年・子育て世帯住み替え支援事業のページからアクセスできるようにすることで、情報の収集に寄与している。

## 【委員所感】

(小山 昭 委員)

仙台市は、今後の人口減少の進展や、住宅老朽化等により、空き家等の件数の増加に伴う問題発生が予想されるため、第一期計画の取組状況や課題を踏まえ、空き家等対策を充実し、総合的かつ計画的に推進することを目的に第 2 期計画を策定した。

仙台市の空き家率は、11.1%で全国平均を下回っているということであるが、若者への市内物件への居住の推進や、特定空家の解体のための補助金を支出する等、様々な施策を実施し対策を行っている。実際に、特定空家の解体については、補助を実施した年度において、改善件数が大幅に増加し、一定の成果をあげることができたということであった。そのほか、民法改正による越境した竹木の切り取りに係る規定の見直しについても説明をいただいたが、大変参考になった。

現在のところ、私の周囲においては、売却がスムーズに行われているため、空き家状態にある物件は1件に留まっている。こちらについては、相続問題が絡み処分ができていない状況とのことであるが、ほかにも相続問題や、経済的な事情など複雑な状況が絡み合い、処分を進めることができない案件が市内にもあると考える。

空き家状態を放置すると倒壊や竹木の越境等、近隣住民に様々な危害を及ぼす可能性がある。個々の実情に対応できるよう、成田市においても対策を進めていく必要性を感じた。

(神崎 利一 委員)

仙台市は、平成26年に国の法整備に先んじて「仙台市空き家等の適切な管理に関する条例」を施行して空き家対策を講じてきた。その後、平成27年に国において「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、その中で市町村の役割として計画の策定や対策の実施が定められたことを受け、平成29年から令和3年を計画期間とする「仙台市空き家等対策計画」(第1期計画)を策定した。その後、第1期計画の計画期間の終了を受け、令和4年度から令和8年度を計画期間とする第2期計画を策定した。今回の視察では、5章からなる本計画に基づいて、仙台市の取り組みについて説明をいただいた。

政令指定都市の仙台市においても、相続問題、動産の処分等の対策に知識を要し、書類作成手続きに労力が必要であるという課題は、他の市町村と同様である。また、管理、処分には経済的負担を要し、所有者の自主的な取組が進まない場合は利活用も図れない。早めの対策で、継続所有、賃貸、売却、除却等の今後の方向性を定め、方向性が決まったらすぐ行動に移すことが肝要である。

仙台市においては、専門家団体からなる『仙台市空き家対策ネットワーク会議』を設けて、専門家団体や民間事業者等による普及啓発、相談窓口の設置など、空き家等の発生を抑制する事業を推進している。そのほかにも、市内に5つある区役所においても、相談窓口を設けて相談に応じているとのことである。

また、若者・子育て世帯の市内への住み替えを支援するため助成金制度を設けて、若い世代の仙台市への定住を推進するとともに、既存住宅の流通促進を図ることで、少子高齢化の課題にもチャレンジしている。

仙台市の空き家対策事業の行政視察後、7月15日付の「広報なりた」にて、空き家バンクの案内が掲載されていた。物件を借りたい人と貸したい人をつなぐ制度で、契約手続きは不動産の仲介業者が行う制度であり、市の建築住宅課が担当している。今回視察した仙台市をはじめ、他市町村の取組状況に目を向けると、各自治体が様々な取組を実施している。空き家対策は、全国的

な課題であり、抱えている問題は自治体の規模により多種多様である。成田市においても、他市の取組を参考にして、成田市の状況に応じた対策を進めていく必要がある。

(村嶋 照等 委員)

今回視察させて頂いた仙台市では、空き家対策として、種々の取組がなされていました。市では空き家等の発生予防のためには、その発生以前から情報収集に努めているようで、これも大切なことであると思いました。中でも関心がありましたのが、若年・子育て世帯住み替え支援事業です。これは、39歳以下の夫婦や小学生以下の子供がいる世帯を対象に、新築や中古の戸建て住宅の購入に対して、補助をする制度で若い世代の仙台市への定着を促すと共に、中古住宅の流通拡大と空き家化の削減へも寄与する大変有効な施策と感じました。まだ、緒に就いたばかりとのことですが、いずれその成果についても、確認させて頂きたいと感じました。

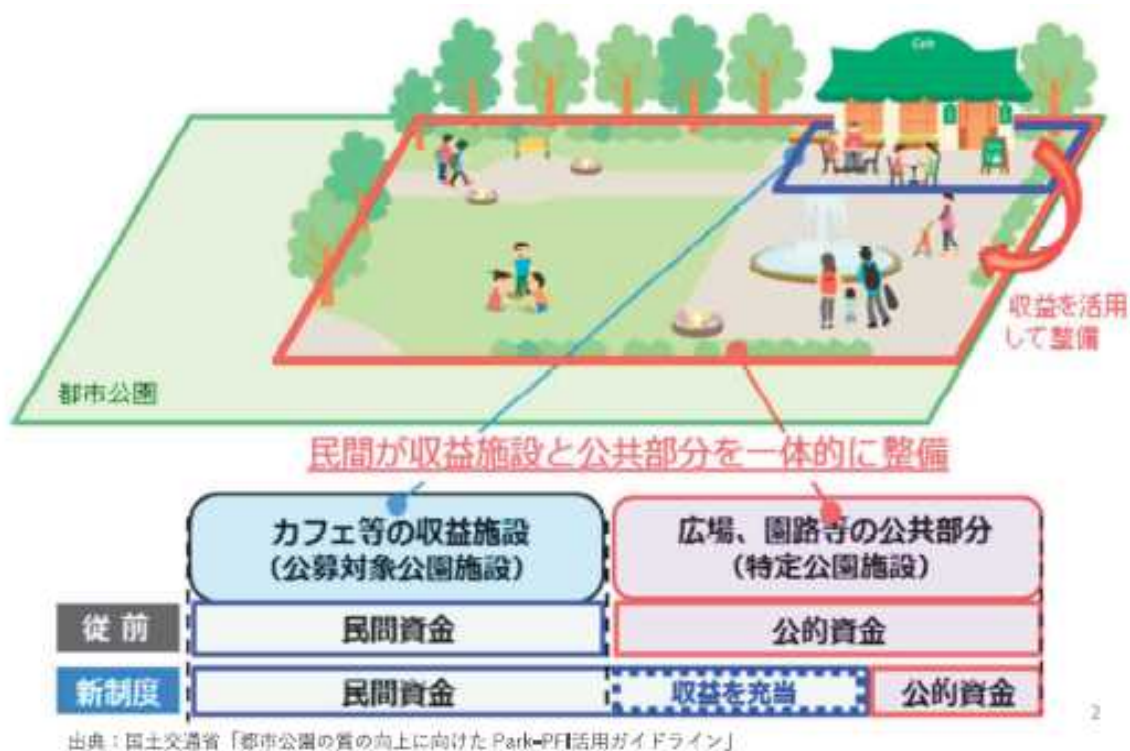
## 岩手県盛岡市 Park-PFI を活用した都市公園の利活用について

7月14日（木）午前10時00分～ 於：盛岡市役所

### 《公募設置管理制度（Park-PFI）について》

Park-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園施設の設置と、当該施設から生じる収益を活用して、公園の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。

- 設置管理許可期間の特例（10年→20年）
- 建蔽率の特例（通常2%に10%の上乗せ）
- 占有物件の特例（利便性向上のための看板等の設置可）



### 《盛岡市における Park-PFI の活用事例》

(1) 木伏緑地整備事業（木伏緑地公衆用トイレ整備事業）

#### ① 事業概要

- 整備内容：公募対象公園施設及び特定公園施設（公衆用トイレ）の設置
- 整備面積：0.4ha
- 事業費：約28,000千円（特定公園施設買取額、うち50%国補助）
- 事業期間：平成30年～令和19年



- 事業者：ゼロイチキュー合同会社

② 事業背景

**公園緑地化プラン**

平成 26 年より取り組んでいる「公園活性化プラン」という制度の中の「ビジネス部門」で事業提案を受けていたが、当時の都市公園法や都市公園条例では建蔽率等の制約があり事業化には至らなかった。

**Park-PFI 制度の創設**

平成 29 年度の都市公園法改正により創設された Park-PFI 制度により、都市公園活用の幅は広がり、民間のアイデアを活用できる可能性が広がった。市でも条例改正を行い、平成 30 年 6 月に公園利用者等の利便性向上に繋がる民間収益施設と公衆用トイレを整備することを目的とし、公募を行った。

(2) 中央公園整備事業 ～BeBA TERRACE プロジェクト～

① 事業概要

- 整備内容：公募対象公園施設の設置、特定公園施設（芝生広場等）の設置
- 整備面積：1.2ha
- 市負担額：なし
- 事業期間：令和 2 年～令和 21 年
- 事業者：株式会社みんなのみらい計画、株式会社 MDS、  
タヤマスタジオ株式会社、株式会社 Gugusdada、門崎丑牧場有限会社、  
株式会社 M ファーム

② 事業背景

**待機児童の増加**

中央公園が位置する盛岡南地区は居住人口の増加等に伴う待機児童の増加が課題となっていた。

**残る未整備区間**

中央公園は東側のエリア約 40%が未整備区域となっており、公共による整備を行った場合、今後 10 年以上かかる見込みとなっている。

(3) 盛岡城跡公園芝生広場整備事業 ～ホホホの森プロジェクト～

① 事業概要

- 整備内容：公募対象公園施設の設置、特定公園施設（広場・公衆トイレ）の設置
- 整備面積：1.0ha

- 市負担額：5,007千円（発掘調査関係）
- 事業期間：未定
- 事業者：株式会社ミナ

② 事業背景

**多目的広場の公衆用トイレの老朽化の解消**

盛岡城跡公園多目的広場（芝生広場に隣接）の公衆用トイレが老朽化し、改築の必要があったが、史跡範囲にあるため、同じ場所での改築が困難であり、史跡範囲外である芝生広場に移転・再整備する必要があった。

**公園は「量より質」の時代へ**

公園を適時適切に管理するための予算を確保することが難しくなる一方、今後は公園としての魅力や価値を高め、かつ、史跡の持つ魅力・価値も高める整備を両立して実施する必要がある。

このことから、史跡範囲外である芝生広場を活用し、公衆用トイレの移転整備、公園利用者の利便性向上に繋がる収益施設の設置を行うことを条件に公募を行った。

**【主な質疑】**

**問** 制度を活用したことで市民サービスの向上が図られた事例は。

**答** 木伏緑地の事例が良い例で、管理しないと顧客が離れてしまうということもあり、行政が管理するよりも民間に任せたいほうが適切な維持管理が図られている。



**問** 行政と民間事業者のそれぞれのメリットは。

**答** 行政のメリットとしては、維持管理のコストダウンを図れる。

民間事業者のメリットとしては、市場価値よりも安く土地を借りられる。特に中心市街地等の坪単価が高い土地についても、都市公園法上の使用料の金額は一律の金額なので、割安な金額で借りることができる。

**問** 事業資金について、民間資金と公的資金をどのように割り振ったか。

**答** 木伏緑地については、公衆用トイレを設置してもらい代わりに、市が設置したトイレを買い取るという要件で募集を実施している。公募要件に書いていないものについては基本的にすべて民間事業者の負担で管理をお願いしている。

**問** 運営管理について、管理責任と費用分担は。

**答** 管理責任、費用負担ともにすべて事業者側の負担である。なお、運営上の利益はすべて事業者側の収益となる。

**問** 特定公園施設の維持管理や施設整備を、民間事業者が行うことで、どの程度財政負担の軽減が図られているのか。

答 木伏緑地を例に挙げると、当初公募していた公衆用トイレの整備費用が、市の積算で約3,200万円かかるのところ、募集の際に、市の設定金額の一割以上の削減を、事業採択要件としたこともあり、整備に要した費用は約2,800万円であった。それに加え、毎年トイレの維持管理費用として年間約30万円、芝生広場の管理費用として10万円の費用が削減できている。その他の公園についても、特定公園施設の維持管理費用として、年間数十万円程度の削減が見込まれる。

問 20年間の設置管理許可期間を経過した後の対応について、原状回復を求めるのか、再契約を結び、引き続き管理をお願いするのか。

答 都市公園法で、20年を迎える半年前に、事業所の意向を確認することになっている。通常であれば、そのタイミングで、原状回復をしたうえで市に返却をするか、管理許可期間を延長して引き続き10年間管理を行うかを選択することとなる。ただし、公募設置管理制度を利用している場合、20年の期間が終了すると、公募設置管理制度の特例が適用されなくなってしまうため、例えば、木伏緑地は建蔽率の特例が適用されなくなり、施設を取り壊す必要がある。その点について考慮すると現実的には、再度公募を行うか、原状回復をしたうえで市に返却をするかのどちらかの対応になると考える。

問 木伏緑地について、事業者がトイレを整備し、市が一旦買い取ったものを事業者が使用しているとのことだが、固定資産税の扱いは。また、その他の収益施設に対する固定資産税の課税の扱いは。

答 トイレについては市の所有となり非課税である。他の収益施設については、事業者の所有となるため事業者に課税される。

問 中央公園について、様々な素案が出てくると思うが、市が設計士に直接依頼しているのか、事業者が依頼しているのか。

答 事業者が依頼している。通常の契約であれば、事業者リストのなかから委託契約をする業者を選定しなければならないが、一旦事業者に設置管理許可を行えば、許可を得た事業者がどの設計者に設計の依頼をするかを自由に決めることができる。よって、行政よりも幅広い選択肢の中から依頼する設計会社を選ぶことができる。公民連携の旨味であると考えている。

### 【委員所感】

(伊達 孝紀 副委員長)

過日、中台公園でプロラグビーの公式戦が行われた。その際、市民ファンからプロチームを成田に誘致したいとの意思表示があり、プロチームとしても本拠地としてのグラウンドがあれば好都合であるという情報もあるとの事である。

成田市としても、町の賑わい創生、経済活性化、市民の団結強化、市所有施設の有効活用など利点は多いと考える。

そこで、国の事業でもあるPark-PFI事業の成功事例として、盛岡市を視察し、認可を受けた3つの事業を参考にしたいと考えた。盛岡市の具体的事業は、木伏緑地整備事業、中央公園整備事業、盛岡城跡公園芝生広場整備事業の3案件であるが、いずれも開始直後の事業で

もあり、進捗状況は木伏緑地整備事業、中央公園整備事業、盛岡城跡公園芝生広場整備事業の順序である。

以下は盛岡市都市整備部公園みどり課の説明である。

まず、公募設置管理制度（Park-PFI）とは、①設置管理許可期限の特例（管理期間が10年から20年間に延長できる。）、②建蔽率の特例（通常2%限度のところ10%の上乗せで12%まで建築可。）、③占有物件の特例（利便性向上のための看板等の設置可能。）以上の3点が大きな特徴であるとの事である。本制度の目的は、上記内容を考慮すると明らかで、民間企業が参加しやすい収支上の採算を重視したものである。事業計画の長期化により投資資金の回収が容易となること、建蔽率の上乗せにより新規建築物建設の可能性が拡大できること、看板設置を可能とすることで、集客力及び収益力の向上を図れるなど、民間事業者にとって魅力的な制度となっている。

その一方で、本制度に共通した課題として考えられるのは、①20年後の更新契約時は再度0からスタート、公募する必要がある不安定であること。②もともと問題のある場所での民間からの募集が課題となるため、事業者の募集・選定が難しいこと。③完成後の管理運営能力も必要で、複数の事業者によるSPC設立が必要となる。以上の3点が挙げられる。

先般、公共施設のネーミングライツで中台運動公園と文化芸術センターに応募者があったが、大谷津球場には参加者がいなかった。市のニーズも、資金的効率性のみを追わずに、教育・文化健康など多岐に渡る視点から探るべきと考える。その上で、本市にも盛岡市と同じ国の支援をえた公園をぜひ開発したいものである。

（会津 素子 委員）

現在、盛岡市で公募設置管理制度（Park-PFI）を用いて整備されている公園は3カ所存在するが、実際に現地を訪れた2カ所の整備について所感を書く。

#### 木伏緑地

建蔽率の課題があり事業が全く進まない状態だったが、2017年の都市公園法改正と2019年のラグビーワールドカップを契機に整備事業が始動した。整備前の写真を見ると、樹木が鬱蒼と茂る場所だった。ここにトイレや船着場を整備し、店舗や緑地を設けたことにより、賑わいの創出につながった。

木伏緑地は駅から近く、地下駐輪場の上に位置するため、通勤帰りの市民も気軽に立ち寄ることができる。夏の夕方、ランプが灯る北上川沿いでの飲食は格別だろうと想像する。

また、トイレの維持管理は事業者が行なっているため、市が負担するランニングコストはゼロである。トイレは店舗の従業員も使用し、管理が悪ければ集客の悪化にもつながるため、行政に比べて事業者の方がしっかり管理できるそう。事業者にとっても、市の中心地を安く借りることができるので、双方にメリットをもたらす手法であることがわかった。

この緑地を整備するにあたって、地域住民から反対の請願が提出された。当時の担当部長が地域を回って、何度も説明を行い、少しずつ信頼を取り戻し、今は市民と友好的関係を築

いているようだ。事業を行う際は、早い段階から市民向け説明会を行い、市民と情報共有を行うことが事業成功の鍵である、と担当課長がおっしゃっていた。これはぜひ成田市に参考にさせていただきたい。

#### 中央公園

現在は保育園、ファーマーズマーケット、カフェがオープンしている。どの建物も木材（保育園は無垢材）がふんだんに使用され、緑が美しい公園の雰囲気合っている。この場所は、整備前は土や雑草に覆われた荒地だったようだ。

当該地の整備事業は、保育園に加え、これから造られるフリースクールと「子ども」が中心に据えられている。この他には、伝統工芸を学ぶ場、駄菓子を通して経済を学ぶ場、農業を学ぶファーマーズマーケット、子ども図書館など、まさに未来を育てる空間が生まれる予定である。これはほとんど事業者のアイデアであり、不登校児に何もサポートしなければ将来的に生活保護に陥る可能性が高く、これを防ぐための様々なコンテンツであると伺った。民間らしい発想であると感じる。この事業者の選定は、法定協議会である「緑のまちづくり会議」が行なっている。成田市は執行部が選定しているが、盛岡市を参考に、協議会に諮問すると良いのではないだろうか。ちなみに、本事業も市の負担はゼロである。

今回、行政の負担がほとんど生じない上、行政が手がけるより魅力的な整備が可能な公募設置管理制度（Park-PFI）の成功事例を見ることができた。成田市においても今後 PFI を活用していく方向であるが、事業ごとにメリット・デメリットをよく考慮して事業に取り組む必要があり、そこには市民協働が欠かせないものとする。

（油田 清 委員）

公園という憩いの場・あるのは子ども遊具という発想が出てくるが、この制度はそうした公園の概念を変える事業として考えさせられるものがあった。盛岡市では公募設置管理制度（Park-PFI）を活用し、民間の事業者と提携している。公募設置管理制度は都市公園において飲食店、売店等の公園施設の設置又は管理を行う民間事業者を公募で選定する手続きであり、事業者は設置する施設から得られる収益を公園施設に還元することを条件に建蔽率などの特例措置が受けられるというものである。盛岡市では3つの都市公園をこうした対象として事業を展開している。

その一つは盛岡駅前にある公園で、市が公衆用トイレを整備する必要から飲食店やアウトドアキッチンなどを整備する会社に設置許可を与え、その会社がトイレを整備し市が買い取り、管理はその会社が実施することを条件としている。そして、公園全体の管理も事業者が行っている。

この背景には盛岡駅前にあるため店舗の賃料が高く地元業者が出店できず、中央資本の大手が進出しているということもあるということであった。公的という公園と、そこで民間事業者が収益を生むという両方を成立させる必要があり、その合意形成は双方の信頼関係がなければできないようだった。

もう一カ所の中央公園は、整備面積が 1.2ha と広く令和 21 年までの長期計画であり、事業

者も6社に及んでいる。事業コンセプトは「あそびを学び、まなびを遊ぶ」とし、市としては、居住人口の増加に伴う待機児童の増加に対応するための保育園の設置にあった。これも公園法の改正により、民間の保育園を公園に設置することができることになったという説明があった。このほかファーマーズマーケットや飲食棟（レストラン）も、公園の雰囲気を書さない形で芝を活かして開設されていた。今後は不登校対策としてのフリースクールや子ども図書館、スケートボードパークも計画されているようだ。

これらの例は、行政だけでは、発想も管理も難しい分野であり、やはり民間の力を借りるしかないと感じられた。市民にとって魅力ある公園を、大きな費用をかけずに整備していくためには成田市においても検討が必要なことだと感じている。そのためには、どこに、どういう公園が求められているのか広く意見を集める必要があるのではないかと感じている。そしてニュータウンの赤坂公園もその対象になるのではないかと感じている。

## 5. 委員長所感

### ◇仙台市・空き家対策について

仙台市においては、効果的かつ効率的な空き家対策の推進のため「仙台市空き家対策ネットワーク会議」を開催し、空き家の利活用のほか、関係団体・機関との連携を強化している。全国的に各自治体において増えている空き家バンクは、不要であるとして整備していないが、行政代執行も行いつつ、管理不全な空き家の改善を一步一步着実に進めている。

また、若年・子育て世帯を支援し、仙台市に永く住み続けてもらいたいとの目的から、予算 4,000 万円ほど計上し、「若年・子育て世帯住み替え支援事業」を本年 7 月 1 日より進めている。空き家問題の解決に子育て支援を連動させる手際の良さが目を見張った。関係団体の協力を得て行っている住まいの活用相談「不動産ダイレクト相談制度」では、市民に必要な不動産業者の紹介なども行っている。全体的に、空き家問題の解消から子育て支援、そして、市民が必要としている細やかなサービスも含めて空き家問題に取り組んでおり、空き家問題の解消には、単に空き家バンクを整備するのみではなく、必要な予算をかけ、大小様々な必要施策を設け、取り組んでいくことが必要と感じた。

### ◇盛岡市・Park-PFI を活用した都市公園の利活用について

盛岡市における Park-PFI 事業は、①北上川沿いの木伏緑地整備事業、②中央公園整備事業、③盛岡城跡公園芝生広場整備事業の 3 か所であり、今回そのうち①と②を実際に視察させていただき、状況も確認することができた。平成 29 年の都市公園法改正により創設された Park-PFI 制度により、都市公園活用の幅が広がり、建蔽率の特性を活かし、民間のアイデアを実現できるようになり、盛岡市においては非常に効率よく制度を活かしていると感じた。特に、①木伏緑地の公衆用トイレを含む公園施設の充実と飲食店の誘致による賑わいの創出は、横になってくつろぐ・読書をする・仕事をする・川遊びをするといった、これまでまちなかに無かった芝生広場というオープンスペースを生み出し、北上川沿いに「公園の本来あるべき姿」を体現し、市民の憩いの場として大きく成功している。成田市においては、成田ニュータウンの赤坂公園などにおいて Park-PFI 制度を利用した画期的な公園整備の必要性を大きく痛感した。今後、本市へ提案して参りたい。

建設水道常任委員会

委員長 星野 慎太郎