

建設委員会行政調査報告から

【仙台市】

市営住宅長寿命化計画及び鶴ケ谷第一市営住宅団地再整備事業について

市営住宅長寿命化計画

1 計画の目的、現行計画の概要

(1) 目的

老朽化が進む住宅の既存ストックについて、建て替え事業と改善事業を組み合わせることで、改善コストの削減を行い、あわせてバリアフリー化を含む安心安全な居住環境の形成を実現する。

(2) 現行計画の概要

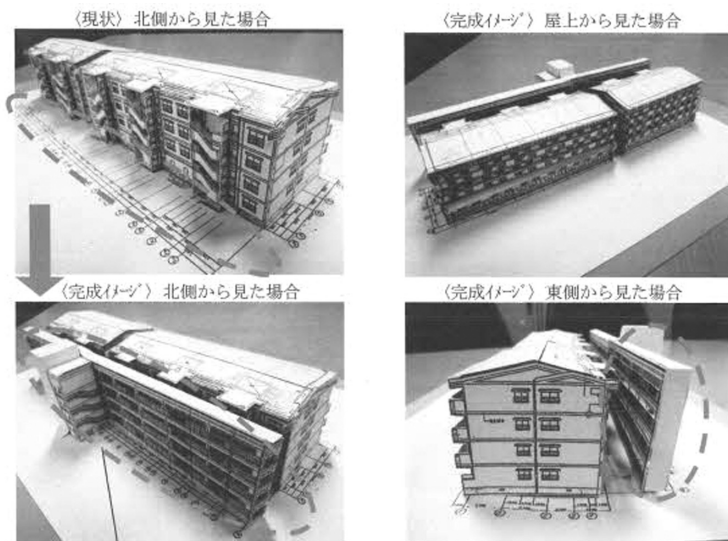
計画期間	平成22～31年度（10年間）	
計画対象	市内全団地（平成21年度時点の約9,000戸）	
建替事業	鶴ケ谷第一，上原，北六番丁，荒井東，鶴ケ谷第二市営住宅等	
改善事業	長寿命化型改善	外壁改修，屋上防水改修 ※従来の維持管理に比べ年間約30,000千万円のライフサイクルコスト※削減が見込まれる
	福祉対応型改善	住戸内バリアフリー化改修，エレベーター設置，階段両側手すり設置
	居住性向上型改善	風呂設備（給湯器，浴槽）整備

(3) 改修事例 ※ライフサイクルコスト：建設時点から次の建て替えまでに要する修繕費，改善費，建て替え費の合計の費用

【外壁・屋上防水改修】



【エレベーター設置】



住棟北側に、エレベーター及び共用廊下を増築します。

エレベーター未設置の中層棟に、エレベーター，共用外部廊下を設置

2 計画策定の背景及び経緯

「仙台市を取り巻く住宅の状況」

昭和45～55年の間に、約半数の住宅が建設されている。※管理戸数約9,000戸

仙台市では、約9,000戸の住戸を所管し、管理している。そのうち、約半数の住宅が昭和40～50年代に集中して供給されている。結果として、この既存ストックが将来、同一時期に建て替えを迎えることとなり、コスト削減を求められる厳しい財政状況の中では、計画的な更新の進め方が課題となっている。

建て替えと長寿命化改善を組み合わせた更新計画が必要となる

建て替え事業には、多額の費用と期間を要することから、併せて、既存ストックの耐用年数を引き延ばすため、長寿命化改善事業を計画的に実施する必要がある。

バリアフリー住宅の供給割合全体の1/4未満と低く、計画的な改善を要する

- ・ 高齢化の進行により、仙台市営住宅における65歳以上の入居者比率は24%となっている。特に高齢化の顕著な団地では、50%を超えている。
- ・ 一方で、建物のバリアフリー化については、住戸内バリアフリー化率22%、共用部バリアフリー化率9%にとどまっている。

3 これまでの実績 ※平成29年度末時点

①外壁改修	100棟
②屋上防水改修 ※①にあわせて施行	29棟
③階段両側手すり設置 ※①にあわせての施行もあり	121棟
④住戸内バリアフリー化改修	56戸
⑤風呂設備設置	1,438戸
⑥水道直結給水切替	8系統

4 今後の展開

- ・ 現行計画は、平成31年度までの計画としているため、31年度中に、次期計画の策定を予定している。
- ・ 東日本大震災を受けて、災害公営住宅として約3,200戸の住宅が建設されることから、これらを含めての計画とする必要がある。
- ・ 今後の検討課題としては、給排水管やエレベーターなどの設備の更新も近づいていることから、建物本体にこれら設備類も含めての計画とする必要がある。

鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業

1 事業の目的

鶴ヶ谷第一市営住宅は、昭和43～45年度に建設された戸数1,036戸の市営住宅団地で、建設後40年が経過し老朽化が進んでいたことや、狭小な住宅が多くバリアフリー化されていないなど居住環境の改善が必要となっていた。

また、鶴ヶ谷団地は、居住人口が昭和50年代当初に比較して4割以上減少するとともに、住民の高齢化の進展により地域コミュニティの維持が難しくなっている状況で、高齢者や障害者を含む全ての住民が安全、安心に暮らすことのできるまちづくりが求められていた。

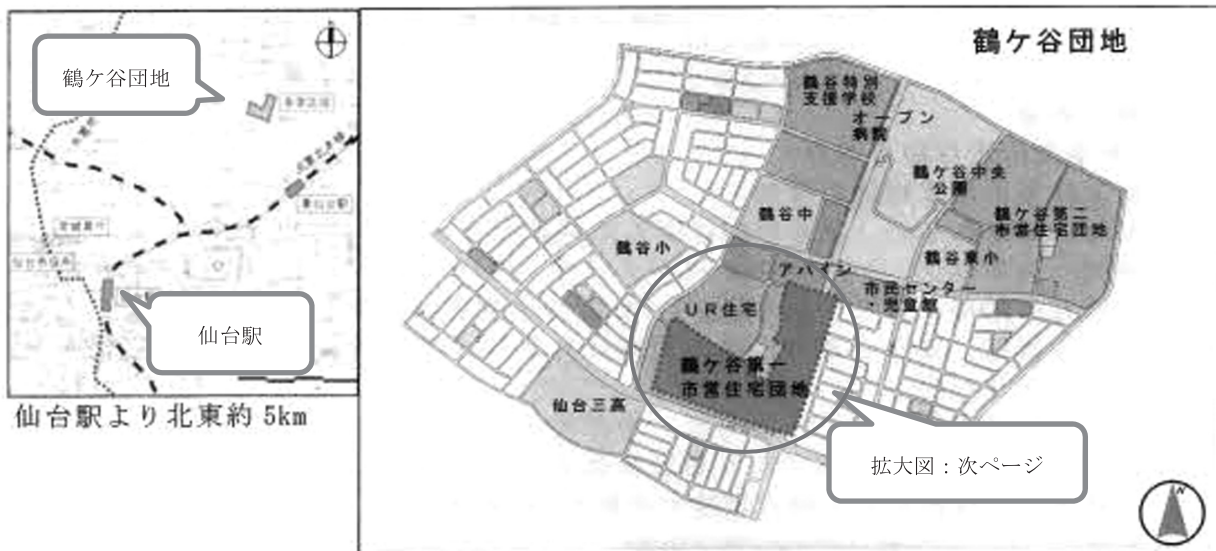
さらに、住民の活動を支える市民センターなどの機能更新が必要な時期を迎えていたほか、商業や賑わいの機能も十分とはいえない状況にあった。

このため、本事業は、市営住宅の建て替えにより居住環境の改善を図るとともに、市営住宅の高層化等により創出した土地に、市民センター、中央広場などの公共施設を整備し、高齢者や障害者の生活を支援する福祉施設や生活利便性の向上につながる民間施設の立地を誘導することにより、鶴ヶ谷団地再生に寄与することを目的に取り組むものである。

2 事業の概要

(1) 事業の区域等

位 置	仙台駅から北東約5km ※丘陵地であり、仙台駅からの交通手段は市営バスのみ
敷地面積	約10ha
従来戸数	1,036戸 (2階建61棟336戸、4階建20棟480戸、5階建7棟220戸)
工 期	平成20～29年度（入居者移転は平成17年から開始）
建替後の戸数	700戸（6～12階建、全体を四つの区分に分割して整備）



(2) これまでの主な経過

年 度	内 容
平成11～19年度	再生基本計画策定～基本設計（全工区）
21年度	第一工区完成
23年度	第二工区完成
26年度	第三工区完成，民間活用用地第一期事業者と土地売買契約締結
28年度	中央広場完成，民間活用用地第二期事業者と土地売買契約締結
29年度	第四工区完成（市営住宅建て替えが終了）

(3) 土地利用計画図



3 事業の内容

(1) 主な取組み

① 市営住宅の居住環境の改善

- ・ 単身や大家族など、世帯類型に応じた間取りタイプの住戸を供給。
- ・ 建物の共用部についてはエレベーターやスロープを設置し、住戸内部については段差の解消を行うとともに、1，2階の単身者向け住戸等については、玄関引き戸を採用。
また、屋外の歩行空間にもスロープを設置するなど、団地全体をバリアフリー化。
- ・ 車いす住宅を整備するとともに、市営住宅の高層化等により創出した土地に、仙台市福祉部局との連携により特別養護老人ホーム及び障害者福祉サービス事業所を誘導し、市営住宅や周辺地域の高齢者、障害者が安心して暮らせる環境を形成。

② コミュニティの形成と地域活力の向上

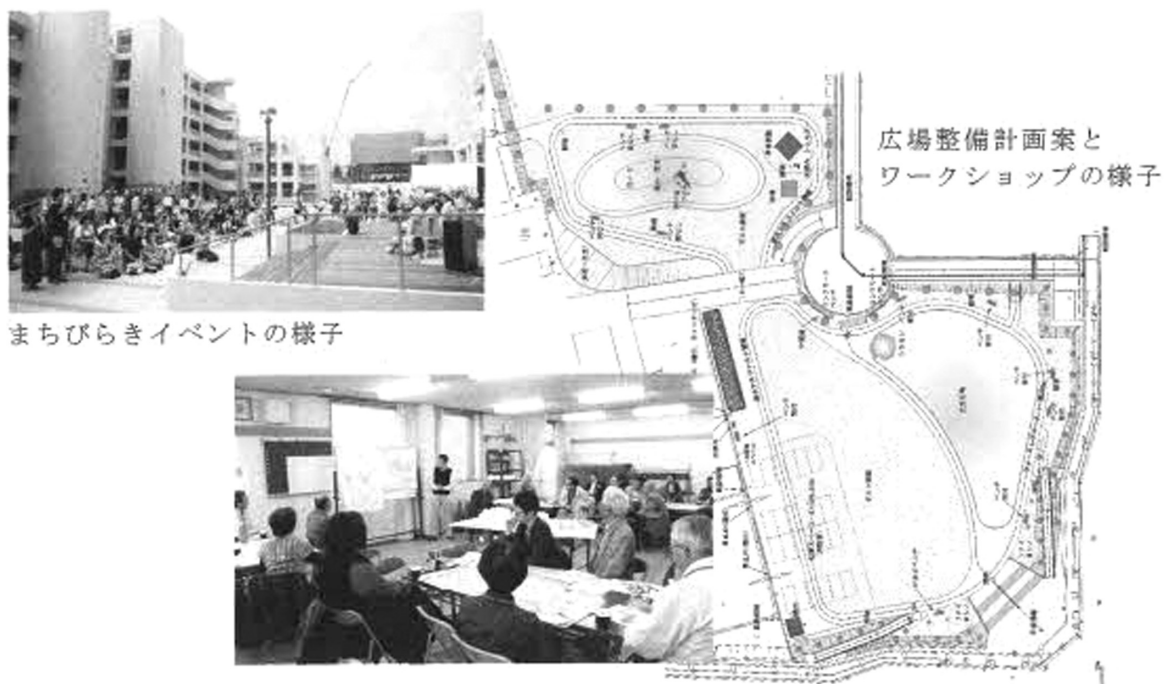
- ・ 広場を緩やかに住棟で囲んだ配置とすることにより、市営住宅入居者がその広場を日常的なコミュニティ活動や子供たちの遊びの場に利用するなど、コミュニティが形成しやすい環境を形成。
- ・ 住棟で囲んだ広場を第一工区から第四区工区までつなぐことにより、入居者だけでなく、周辺住民も利用できる快適な歩行空間を形成。
- ・ 集会所については、広場に隣接して配置することにより、広場と組み合わせた利用ができるようにするとともに、周辺地域住民も利用できる地域に開かれた施設として整備。また、入居者や周辺地域住民がさまざまなイベントに利用できる中央広場をあわせて整備。
- ・ 鶴ヶ谷団地内の老朽化した鶴ヶ谷市民センターを本事業区域の北側に移転整備。
- ・ 鶴ヶ谷団地住民の暮らしの利便性を高める商業施設棟の立地を誘導。

③ 豊かな自然環境を生かした快適な生活環境の形成

- ・ 市営住宅敷地の外周部において、周辺緑地とのつながりを考慮して緑地帯を整備し、緑のネットワークを形成。

④ 地域協働の取組み

- ・ 平成17年度に、地域の代表や学識経験者等で構成する「鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備懇談会」を設置し、その提言を基本設計に反映するとともに、事業実施の段階において、本事業の重要なテーマである地域コミュニティの活性化を図るため、21年度に再整備検討会を設置し、地域に開かれた集会所や広場の整備、運営のあり方などについて提言を受けた。
- ・ 第一工区の完成に合わせ、地元町内会や検討会メンバー等の主催により、市営住宅の新旧入居者、周辺地域住民が交流するまちびらきイベントが開催された。
- ・ 中央広場の整備に当たり、平成27年度に近隣町内会や周辺住民とともにワークショップを開催し、計画案を取りまとめるとともに、広場の管理運営への協力を行う地元組織（中央広場運営委員会）が発足。鶴ヶ谷団地内の小学校等を対象とした広場の愛称募集や広場内への記念植樹を経て、28年度末に完成。



4 団地再整備による主な市役所内の部局との連携先

- (1) 市民センター関係：市民局
- (2) 住宅関係：都市整備局
- (3) 高齢者福祉センターの誘致：健康福祉局

5 団地再整備による財政上のメリット

市有地の売却費用（約10億円）及びその売却による固定資産税の税収がある。

6 団地再整備による効果

ほかの住宅団地同様、人口はピークから減少しているが、最近の人口動態では、鶴ヶ谷団地はふえている。団地再整備事業以外の複合的な要因もあると思うが、ある程度の効果があったのではないかと考えている。

7 今後の展開

今後の第二鶴ヶ谷団地などの整備に当たっては、ほかの部署と横の連携をより密にして進めていく。

【町田市】

空き家対策について

1 「町田市空家0計画」策定の背景と目的

全国的に空家が増加するなか、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要となったことから、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家等対策特措法」という。）が制定（2015年5月26日全面施行）され、「特定空家等」（空家等対策特措法第2条第2項に定義）への代執行を見据えた対応が可能となった。

町田市においても、空家等に関する対策（以下「空家対策」という。）を推進するために、「町田市空家等の発生の予防、適切な管理及び活用の促進に関する条例（以下「市空家条例」という。）を制定（2015年12月28日施行）し、次の基本理念を定め、空家対策に取り組んでいる。

～基本理念～

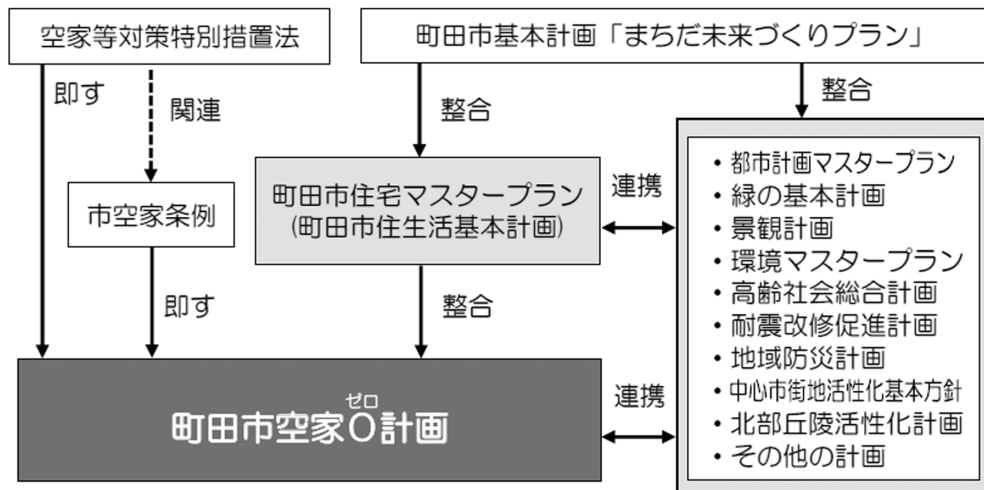
空家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空家等の発生の予防、適切な管理及び活用の促進が図られるよう、市、市民、空家等の所有者等及び事業者の相互の連携及び協力の下に、総合的かつ計画的に実施しなければならない。



2 「町田市空家0計画」の概要

(1) 本計画の位置づけ

本計画は、空家等対策特措法、市空家条例に即して策定する計画であり、「まちだ未来づくりプラン」を上位計画とし、町田市の住宅政策を位置づけた「町田市住宅マスタープラン」の空家対策に係る具体的な計画である。



(2) 計画の期間

2016年度～2020年（5年間）

なお、社会情勢等の変化や施策の進捗状況等を踏まえて、見直しを行う。

見直しに当たっては、「町田市住宅マスタープラン」（計画年度2020年度まで）とあわせた見直しを行う。

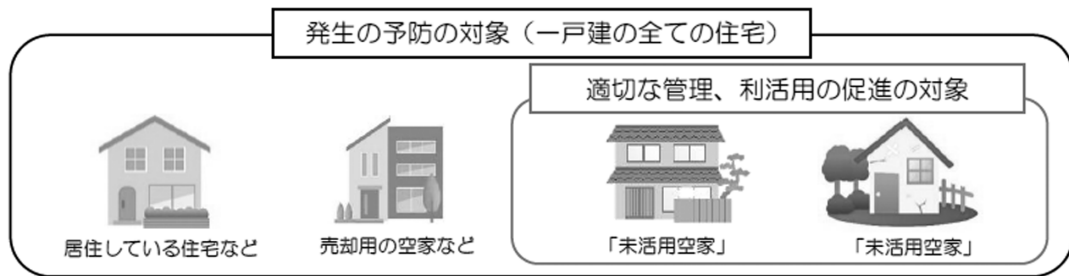


(3) 対象地区

町田市全域

(4) 対象とする空家等の種類 一戸建ての「未活用空家※」

※ 未活用空家とは、住宅・土地統計調査上の空家のうち、「別荘などの二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」以外の「その他の住宅」。



2 町田市の空家の現状

(1) 人口・世帯（※2018年9月1日時点 428,761人, 195,409世帯）

① 将来人口

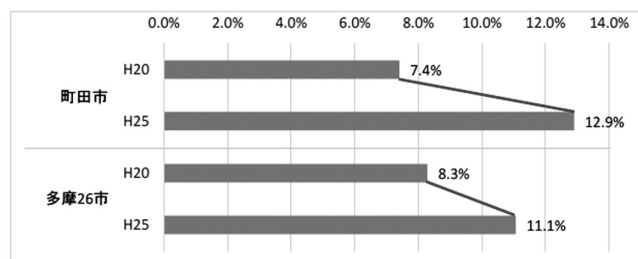
町田市の人口は、2025年の435,630人まで増加し、その後、減少に転じ、2060年には406,108人まで減少すると推計している。そのうち、65歳以上の人口は、2045年の152,268人まで増加し、その後、減少に転じ、2060年には138,307人まで減少すると推計している。

(人) \ (年)	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
総人口数	426,647	433,505	435,630	434,669	431,466	427,854	424,018	419,833	413,982	406,018
65歳以上人口	105,581	115,809	119,753	124,497	133,929	146,851	152,268	152,013	146,626	138,307

資料：町田市人口ビジョン

② 一戸建てに居住する65歳以上の単身世帯

一戸建てに居住する65歳以上の単身世帯の割合は、平成25年時点では12.9%となっており、20年から5.5ポイント増加している。多摩26市の平均値である11.1%と比べても高く、増加率も高くなっている。



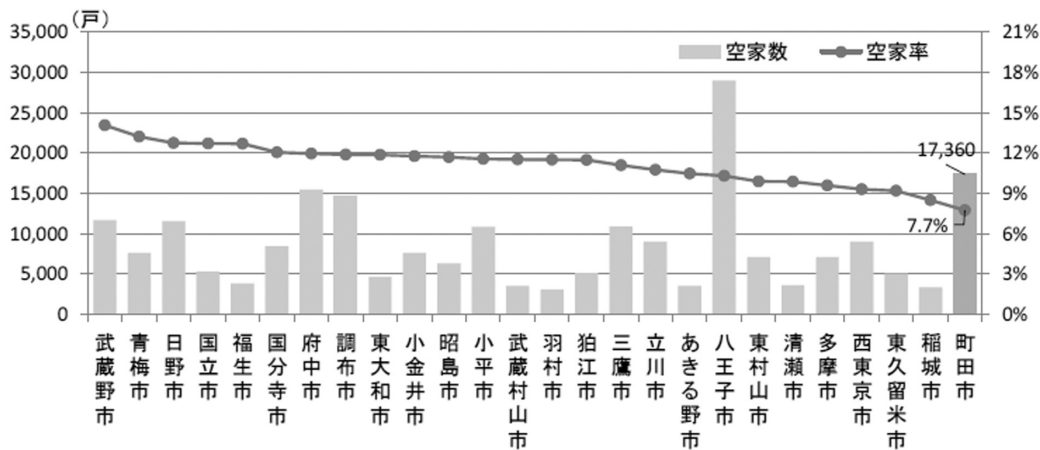
資料：平成20年、平成25年住宅・土地統計調査

(2) 空家の現状

空家の現状を把握するに当たり、5年ごとに国が実施する「住宅・土地統計調査」の結果をもとに分析した。この調査は、全戸調査ではなく、国勢調査の調査区から抽出し、調査区内の一部住宅を抽出して調査する抽出調査のため、数値は推計値である。

① 空家数と空家率

町田市内の空家は、総住戸数224,120戸のうち、17,360戸であり、空家率は7.7%となっている。これは、東京都全体の11.1%よりも低く、また、多摩26市の中では最も低い空家率になっているが、空家数は八王子市に次いで2番目に多くなっている。



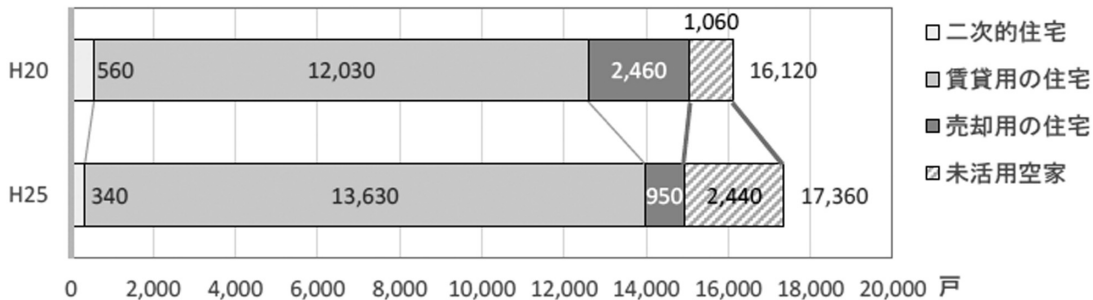
資料：平成25年住宅・土地統計調査

(町田市の内訳)

一戸建て	住戸数	97,110戸
	空家数	3,080戸 (3.2%)
共同住宅等	住戸数	124,340戸
	空家数	14,280戸 (11.5%)

② 空家の内訳

町田市内の空家数は、平成20年から25年までに1,240戸増加している。25年の内訳では、「賃貸用の住宅」が13,630戸と最も多く、次いで「未活用空家」が2,440戸、「売却用の住宅」が950戸、別荘などの「二次的住宅」が340戸となっている。所有者や管理者による適切な管理が期待できる、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」の合計で比較すると、140戸減少しているが、「未活用空家」が1,060戸から2,440戸と倍増している。



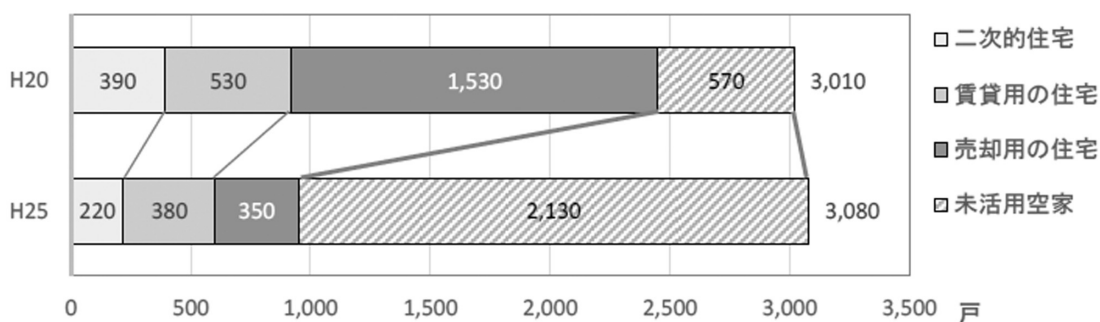
資料：平成25年住宅・土地統計調査

③ 建て方別の空家数と発生理由

住宅の建て方別の空家を見ると、一戸建の空家数は、平成20年から25年までで3,010戸から3,080戸へと、70戸しか増加していないが、発生理由別で見ると、「売却用の住宅」が、1,530戸から350戸へと大きく減少している一方で、「未活用空家」が、570戸から2,130戸へと大きく増加している。未活用空家を見ると、一戸建てが2,130戸と共同住宅等の310戸のおよそ7倍も多くなっている。また、空家数における割合で見ると、一戸建では、空家の69.1%が未活用空家となっていることから、一戸建てに取り組む必要がある。

種類	①戸数	②空家数 (空家率②/①)	③未活用空家				未活用 空家率 ③/②
			二次的 住宅	賃貸用の 住宅	売却用の 住宅	③未活用 空家	
一戸建	97,110	3,080(3.2%)	220	380	350	2,130	69.1%
共同住宅等	124,340	14,280(11.5%)	120	13,250	600	310	2.2%
合計	224,120	17,360(7.7%)	340	13,630	950	2,440	14.1%

資料：平成25年住宅・土地統計調査



資料：平成20年、平成25年住宅・土地統計調査

④ 空家実態調査（2016年8～10月）

ア 方法 外観目視

イ 調査結果

住戸数（一戸建て）	93,305戸
空家と判定した住戸	1,217戸（1.3%）
空家のうち管理不全な住戸	565戸（空家の46.4%）

※ この調査の後、「空家と判明した住戸」の対象者に文書を送付し、実態の状況確認をしたところ、空家ではないとの回答が一部あり、現在は約800戸を空家として対応している。

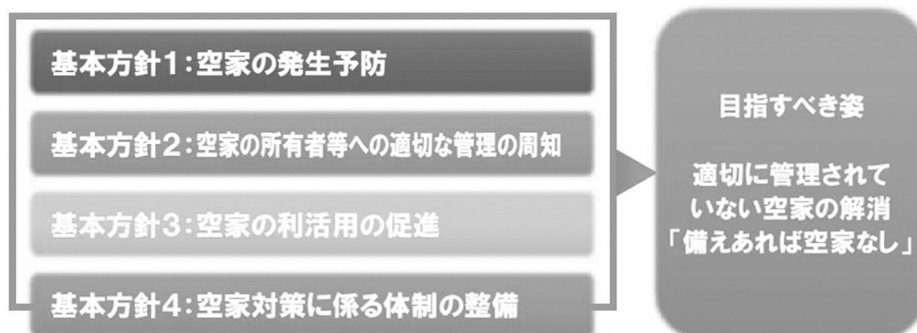
(3) 課題

町田市の人口・世帯、住宅に関わる統計データ、町内会・自治会アンケート及び空家を取り巻く法規等を整理した結果、次のとおり課題を整理した。

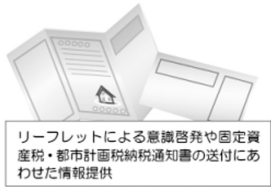
- 課題 1：空家としないための備えが必要
- 課題 2：空家の発生要因と老朽度の実態把握が必要
- 課題 3：適切な管理を促進するための意識啓発や支援が必要
- 課題 4：不動産市場での流通の促進に向けた意識啓発や支援が必要

(4) 基本方針

市空家条例で定める基本理念及び上記の課題を受け、次のとおり基本方針を定め、空家の発生予防や不動産流通の促進など、所有者の意向に応じた取り組みを進める。



○基本方針 1：空家の発生予防

項目	内容
①所有者等への情報提供 	住宅を資産として活用する方法や、適切に管理されていない空家が引き起こす問題、周辺に与える影響等を周知し、住宅の活用や維持管理の方法など、市民や空家の所有者等への情報発信を行う。 【主な実績】 <ul style="list-style-type: none"> ・2018. 5 空家所有者（約800戸）へDM送付。 ・「固定資産税・都市計画税納税通知書」の送付にあわせて、空家関連情報の同封や、封筒への印字などにより、建築物の所有者等に対しても周知。
②各種専門家と連携した相談体制の整備	各種専門家と連携した空家の発生予防に関する相談体制を整備する。

○基本方針 2：空家の所有者等への適切な管理の周知

③所有者等の意識の涵養や理解増進のための取り組み	空家の適切な管理は、所有者等の責務であることから、所有者等による適切な管理を促進するために、必要な情報の提供や相談会の実施などの支援を行う。
--------------------------	--


	<p>【主な実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町田市シルバー人材センター等の紹介等。
--	--

○基本方針3：空家の利活用の促進

<p>④空家の不動産流通の促進</p>	<p>空家の所有者等に対するアンケート調査等を一部地域で実施した。今後、市内全域での調査を実施する。</p> <p>調査の結果を踏まえ、賃貸や売却などの活用を希望する所有者等へ相談窓口の紹介や、所有者等の同意を得た場合には、不動産事業者等へ情報提供するなど、不動産市場での流通の促進のための仕組みを整備する。</p> <p>【主な実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産事業者等への情報提供件数：19件（累計） うち、契約成立件数：2件
<p>⑤財産管理の支援</p>	<p>判断能力が不十分な方や高齢者の財産管理を支援するために、成年後見制度や、住宅を資産として活用する方法、その仕組みなどの情報提供を行う。</p> <div style="text-align: center;"> <p>マイホームを買いたい人 ← 終身借家契約 → 移住・住みかえ支援機構 (JTJ) → 3年の定期借家契約 → 賃貸物件を借りたい人</p> <p>制度利用者 ← 賃借料収入(終身) 空き家保証 → 内部準備金 ← 賃借料支払い → 子育て世帯など</p> <p>万が一の場合の補償</p> <p>高齢者住宅財団の基金</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ・公的制度に基づく一生涯の家賃収入 ・3年毎に解約の自由 ・物件・土地は子供に相続 ・良質な借家の循環 ・敷金なし。壁紙など自ら一定の改修可 ・3年毎に優先して再契約
<p>⑥空家等の公共公益的な利活用の促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・活用が可能な空家ストックの情報管理 ・公共公益的な活用に対する支援 ・新たなコミュニティスペースとしての活用促進 ・地域での活用の検討 ・利活用の際に必要な情報の提供

○基本方針4：空家対策に係る体制の整備

<p>⑦空家に関する対策の実施体制</p>	<p>地域からの空家情報の提供、所有者等からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じて的確に対応し、連携した取り組みを行う。また、町内会・自治会などの団体と連携した取り組み体制を整備する。</p> <p>空家情報については、住宅課で一元管理する。また、情報をデータベース化することで効率的に空家対策を推進する。</p>
-----------------------	--

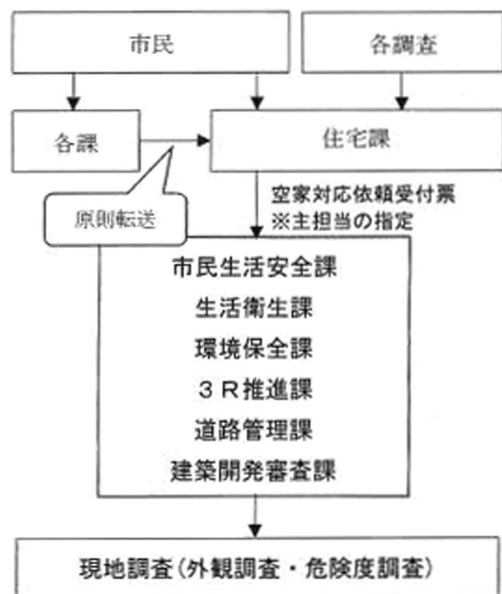
<p>⑧住民等からの空家に関する相談への対応</p>	<p>市民等からの相談窓口の一元化や、すでに市で設置している各種専門家による相談窓口を活用することで、市民等が相談しやすい体制を整備する。</p> <p>あわせて、空家の所有者等の意向に沿った情報提供や、所有者等の希望に応じて、不動産市場での流通を促進させるために民間事業者との連携体制を整備する。</p> <p>【主な実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町田市庁舎内での無料相談（月2回） 2016年度：13件 2017年度：16件 ・空家発生予防の一環とした空家出張相談 2017年度：6名参加 ・2017.8 空家セミナー (司法書士による相談登記に関する講演や個別相談) 講演：13名参加 個別相談：5名参加
<p>⑨空家の調査</p> 	<p>空家の実態調査を行うとともに、空家情報を継続的に把握するために各事業者等と連携して空家情報を収集するための仕組みを整備する。</p> <p>【主な実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2016年度：一斉調査 ・東京都水道局から空家情報の収集

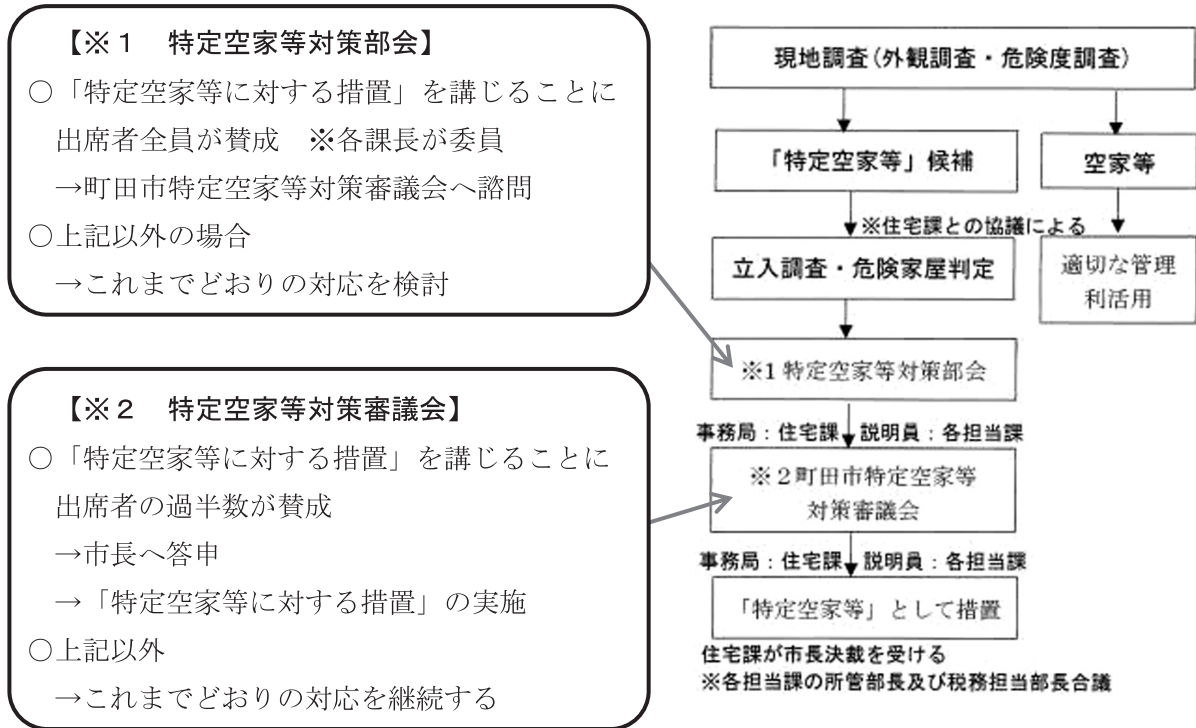
3 空家対策の主な取り組み事例

(1) 空家の適正管理に向けた対応の流れ

空家に関する対応依頼については、住宅課ですべて受付し、住宅課で主担当課、副担当課を指定

- ① 主担当課が、必要に応じて、通報者に連絡し、現地確認を行う。
- ② 対応は、主担当課が中心となり、副担当課と連携・調整し、対応を行う。
- ③ 主担当課は住宅課へ対応を報告する。
※依頼から2週間以内
- ④ 現状が改善されるまで、主担当課を中心に現地確認等の対応を行う。





(2) 空家対策の推進のための協定を締結

町田市では、次の専門家団体と協定を締結し、市民に向けた空家セミナーや相談会の実施、各種専門家による相談窓口の設置など、各団体が持つ専門的な知識や、そのノウハウを活かした相談体制の整備などを行い、空家対策を推進している。

	締結先	連携内容
1	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 町田支部	不動産（空家）の売買や賃貸
2	公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 町田支部	
3	町田弁護士クラブ	空家の相続，成年後見等権利関係の整理，空家をめぐる紛争の解決
4	東京司法書士会 町田支部	土地，建物の相続登記，成年後見等
5	東京税理士会 町田支部	空家対策に係る国税（所得税，相続税等）
6	東京土地家屋調査士会 町田支部	建物の表題・変更・滅失登記，境界の調査・確認
7	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 町田支部	建物の耐震・改修
8	公益社団法人 町田市シルバー人材センター	空家の草刈など管理
9	NPO法人 顧問建築家機構	空家対策と連携したまちづくり
10	東京都行政書士会 町田支部	空家の所有者と相続人の調査確認，資産の有効活用や手続き

(3) 空家の公共・公益的利活用（マッチング事業）（2017. 7～）

【マッチング事業について】

①概要	空家を地域のために貸したい方と空家を地域活性化施設*として使いたい方（以下、「空家活用希望者」）とをつなぎ合わせることを目的とする。 ※ 集会・交流施設，体験・学習その他の地域の活性化に資する施設として市が認めるもの
②対象者	・ 市内に空家を所有している方 ・ 空家活用希望者
③その他	町田市が委託しているNPO法人顧問建築家機構と協働で行う。

【町田市空家利活用促進事業補助金について】

① 目的 市内にある空家を地域活性化施設として改修し活用するものに対し，改修工事に要する費用の一部を助成する。

② 対象

対 象	内 容
対象者	上記のマッチング事業の申込者
対象事業 ※全てを満たすこと	地域活性化施設への改修工事に要する費用 ◇地域活性化施設として補助する対象は次のとおり ①集会所 集会所を有していない町内会・自治会の集会所 ②その他施設 ①以外の集会所，子ども・高齢者など多様な世代の居場所，子ども遊び場，コミュニティカフェ，各福祉サービスの提供場所など
	耐震性を有する建築物
	建築基準法に適合する建築物
	原則，10年間以上は，地域活性化施設として使用するもの
対象事業費	地域活性化施設としての空家改修に係る経費 ※消費税・地方消費税，工事監理費，設計費などを除く

③ 交付額

項 目	①集会所	②その他施設
交付額	対象費用の1/2 かつ上限500万円（1戸）	対象費用の1/2 かつ上限100万円（1戸）
審査項目	①地域活性化に資するか否か ③改修内容の妥当性	②耐震性の有無 ④活用期間 など

【主な実績】

・ 空家所有者からの申し込み：7件
利活用したいという希望者：21件



マッチング成立：1件
引きこもりの若者のための居場所づくり

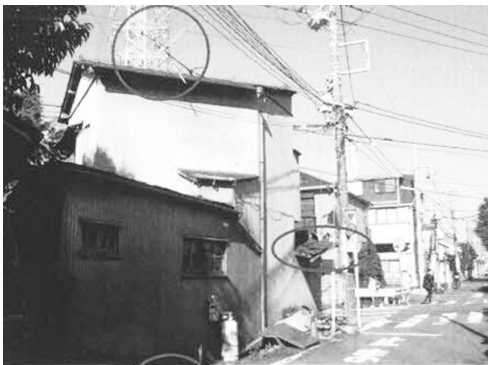
(4) 特定空家等に対する略式代執行の実施

所有者が亡くなり、相続人がいなかったため、このまま放置していても改善が見込まれない事情があり、空家等対策特措法第14条に基づく略式代執行を行った。

【特定空家等の概要】

空家所在地	中町三丁目1575-2及び1575-3
住居表示	中町3-4-10
所有者	不在 ※相続人なし
措置内容	①当該空家等のアンテナ及び軒樋の撤去 ②都道沿いにあるトタン板の撤去 ③都道沿い及び市道沿いにある立木を交通上支障が生じないように伐採

【措置写真①】



【措置写真②，③】



【措置写真③】



4 これまでの取り組みにおける効果や課題、今後の展開

(1) 効果

- ・空家所有者や将来空家になる可能性もある家屋所有者への意識啓発という面において、市が計画を立てて行っていくというところでは良いアピールになっている。
- ・専門家団体と連携して行った無料相談では、これまで29件の相談があったが、後日、相談を受けた方に対しアンケートをとったところ、4件については売買や賃貸がなされ、空家が解消された。

(2) 課題

- ・マッチング事業で申し出がある空き家は、老朽化により大幅な改修が必要なものなどが多く、なかなか活用が難しい。
- ・町田市空家利活用促進事業補助金については、公益目的で利用する団体は資金がそれほど豊富ではないことが多く、2分の1は自己負担となることから、活用が難しい部分もあり、補助のあり方について見直す必要がある。
- ・空家の実態把握については、2016年度に実施した調査が基本となっているが、時間とともにリアルタイムで状況が変化している。空家所有者に対し意識啓発のチラシ等を送付したところ、空家が解消しているとの連絡も多くあることから、今後、改めて調査を行う必要があると考えているが、数年に一度であれば、同様の事案が出てくることになるので、そのあたりの解消も考えていかなければならない。

(3) 今後の展開

- ・空家状態になるとなかなか管理がされなくなる現状があるので、発生予防という観点で力を入れていく。
 - ※ 空家になる理由としては、相続によるものや所有者が施設に入って誰も住まなくなるケース等があるので、例えば、個人情報の問題もあるが、一人暮らしの高齢者世帯の状況や所有者が施設に入所した場合の情報などが早く入手できるようになれば、発生予防という観点からも対策が進めやすくなるのではないかと考えている。
- ・空家対策全体としては、本格的に取り組始めてまだ2年程度であり、各事業の課題が見えてきたところであるので、今後はその課題を踏まえ、どのような対策が有効かを改めて検討していく。

【浜松市】

浜松城公園への民間施設導入について

1 取り組みの経緯

(1) 浜松城公園の活用に対する取り組み

浜松城公園は、史跡浜松城跡を中心とした歴史・文化・観光の拠点として親しまれている一方、中心市街地にある約10ヘクタールのまとまった緑地を有する総合公園として、市民の日常的な散歩やレクリエーション、自然観察の場となっている。

これまで、同公園において、指定管理者の自主事業として移動式販売車カフェを実施してきたところであるが、利用者から、園内で休憩できる施設や、軽飲食のできる場を望む声が挙がってきていたことから、平成26年12月に同カフェを拡大・発展した形式で実施できないかの協議を開始することとした。



【移動式販売車カフェ：ただずみcafe】

指定管理者からは、移動式販売車カフェを本格的な常設カフェとしての建設についての検討を、移動式販売車カフェからは、2連コンテナ式店舗プランの提案があり、また、相手側からの条件として、「市による電気・下水道等のインフラ整備」と「10年以上の営業担保」を提示されたが、市としては、「指定管理期間5年を超えての特命による出店は不可」、「公募による選定」、「インフラ整備は原則事業者負担」との結論に至った。

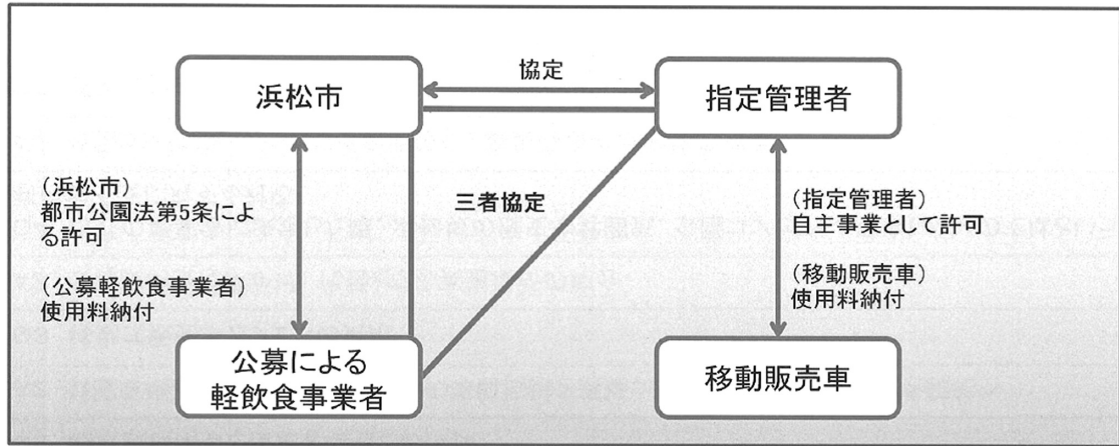
その後、28年度にサウンディング調査を実施し、14社中4社から前向きな回答を得たことから、広く民間企業等から提案を募り、民間資本や豊富な経営ノウハウを活用した施設の整備・運営により、利用者のニーズに応じていくため、浜松城公園における軽飲食事業者の選定を行うこととした。

(2) 公募の実施

① 事業の目的

公園が持つ緑豊かな空間や美しい景観を生かした魅力ある施設と、民間ならではの良質なサービスの提供により、市民の憩いの場としての存在価値を高め、より多くの利用者が公園に魅力を感じ、愛着を深めてもらうため、広く民間企業等から提案を募り、民間資本や豊富な経営ノウハウを活用した施設の整備・運営により、利用者のニーズに応じていこうとするもの。

※指定管理者と公募による軽飲食事業者の間を結ぶものがないことから、関係を整理するため、市を含めた三者による管理協定書を締結。

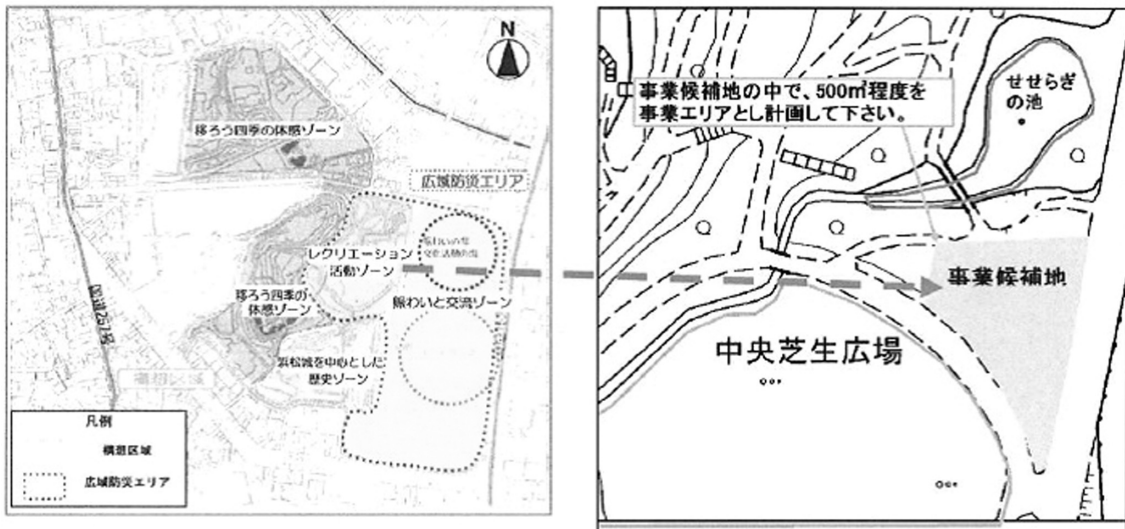


【三者協定の相関図】

② 募集要項

(主な公募条件)

- ・候補地面積約500㎡
- ・軽飲食事業
- ・公募型プロポーザル提案方式
- ・設置工事費，維持運営費，解体撤去費等，全て事業者負担
- ・許可期間最長10年



【位置図】

③ 選定の経緯

平成29年 3月 6日	募集要項公表
平成29年 3月15日	事業者説明会（16社）
平成29年 5月31日	企画提案申込書及び企画提案書提出〆切り
平成29年 6月 9日	事業者選考委員会書類審査（4社）
平成29年 6月22日	事業者選考委員会ヒアリング審査（4社）
平成29年 7月 3日	浜松城公園軽飲食事業者候補者選定通知書送付

④ 選定事業者

スターバックスコーヒージャパン(株)

コンセプト：「つなぐc a f e」…自然・歴史があふれる浜松城公園の特徴を生かし，ここでしかできないc a f e，人と人，人と自然，人と歴史のつながりを支援するようなc a f eを作る。

⑤ 選定後の経過

平成29年8月25日 浜松城公園軽飲食事業基本協定書締結
平成29年10月～ 管理事務所と指定管理者による管理協定に関する話し合い開始
平成29年10月 起工式
平成29年10月～ 工事期間中，計10回の調整会議を実施
平成30年3月13日 三者協力及び連携に関する協定書締結
※ゴミ収集，駐車場の混雑，管理範囲の問題解消

○スターバックスへの対応

- ・三者協定により，市，指定管理者との定期協議を開店後も3カ月に1回実施
- ・管理上の問題点や協力関係について協議

○移動式販売車カフェへの対応

- ・他公園での開店への紹介
- ・浜松城公園内での場所の移動
- ・品物ラインナップや商品開発の相談・助言
- ・三者協定書に，移動式販売車カフェの営業についてスターバックスが異議を唱えないことを明記
- ・旧元城小学校の机や椅子など廃材の譲受を公園管理事務所が仲介

○オープンした際の主な意見

- ・天守閣への景観や，裏側の池への眺望が良くなった
- ・建物が景観に馴染んでいて，公園の雰囲気損なわない店舗
- ・社員やスタッフのレベルの高い接遇



【外観】



【店内の様子】

2 都市公園法の改正

当該公園の整備は旧法において実施されたところであるが、平成29年6月に都市公園法が改正された。

- 都市公園で保育所等の設置を可能に（国家戦略特区特例の一般処置化）
- 公園設置管理制度の創設（P a r k - P F I 制度）
 - 園路，広場等の公園施設（特定公園施設）の一般整備を条件とした上で，
 - ・設置管理許可期間の延伸（10年⇒20年）
 - ・建ぺい率の緩和（2%⇒12%）
 - ・占用物件の特例（認定公募設置等計画に基づく場合に限り，自転車駐車場，看板，広告等を「利便増進施設（占用物件）」として設置可能）
- 国の動き
 - ・民間活力導入で国庫負担減へ
 - ・単純な公園から，利用頻度の高い公園へ
 - ・ハード事業からソフト事業に関する国庫補助への移行
- 全国の動き
 - ・公募設置管理制度（P a r k - P F I 制度）は，全国で200件以上実施

3 課題と今後の対応

- 芝生広場の再整備
 - ・芝生の補植と美しい芝生に向けた取り組み
 - ・芝生広場は，広がりのある憩いの空間として，常に空けた状態で維持
- 樹木管理の徹底
- 園路の歩きやすさの改善，案内サインの充実
- 公園利用者以外の駐車場利用の制限，規制

【公園を経営する】

- ・公園には多面的な価値があり，その価値を向上させることが重要
- ・公園は存在するだけで，大事な役割を果たしている
⇒「公園が使われていない≠公園廃止」
- ・利用価値向上に主眼を置いた取り組みの一つが『公園経営』
⇒「公園価値向上＝公園利用者の満足度を高める」（心地よい，快適，楽しい，静か，また行きたいなど）



【公民連携】

- ・民間企業の特徴には「サービスの質を高めること」や「コストを下げること」がある
- ・公民連携により、得たい価値を市側が明確にしてから導入することが大事
- ・「民の導入で、公園が得たいものは何か」という明確なビジョンを持つ



【必要なもの】

- ・利用者ニーズ調査（公園利用者と、潜在的な利用者）
- ・公園が作られた歴史，経緯，設計意図の把握
- ・相手（民間）を知る前に己を知ったうえで，民間の意向調査を行う