

建設消防委員会行政調査報告から

【足立区】

パークイノベーションについて

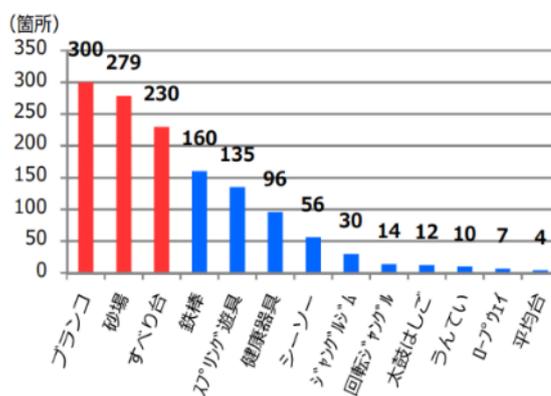
1. 「足立区パークイノベーション推進計画」策定に至った経緯、背景

(1) 足立区の公園の現状

平成28年4月現在、区立公園・児童遊園は合わせて491か所、約230haあり、総面積は23区で1位となっている。しかしながら、次のような課題も抱えており、足立区ではこれらの課題を解決するとともに、公園をもっと魅力的にしていくために足立区パークイノベーション推進計画を策定することとした。(現在、緑の基本計画に統合)

① 個性に乏しい公園

都市公園法により、平成5年まで児童公園には「ブランコ」「砂場」「すべり台」の設置が義務付けられていた。その結果、どこの公園にも似たような遊具が設置され、紋切り型で個性に乏しい公園の一因となっていた。



遊具別 設置公園・児童遊園の数 (平成29年4月時点)

② 公園施設の偏在

土地区画整理事業により、多くの公園が整備されてきたが、一方、住宅密集市街地等では公園が少なく、公園トイレやじゃぶじゃぶ池など公園施設の偏在が顕著となっていた。公園トイレなどの設置には多額の費用がかかるため、施設の利用状況も踏まえ、適正な配置を検討していく必要があった。

※公園トイレの設置費用 : 約1,500万円/棟  
 じゃぶじゃぶ池の設置費用 : 約2,000万円/か所

③ 一斉に迎える改修時期への対応

これまでは、年に1~2か所の公園を全て新しく作り直す手法で改修してきた。しかし、このペースでは5年後の2023年には、整備後50年以上大規模な改修を行っていない公園が、約85か所(全体の約17%)となってしまう。現在、公園の改修等には年間約5億円を要している。今後、少子高齢社会の進展により財政が厳しさを増すことが予測される中、少なくともこの5億円の範囲内で1つでも多くの公園を改修していかなければならない。



空白地域がある一方、隣接している場所も

じゃぶじゃぶ池の配置図 (平成29年4月時点)

## 2. 同計画の概要（現状と課題や具体的な取組内容など）

### (1) 目的に合わせて選べる公園整備

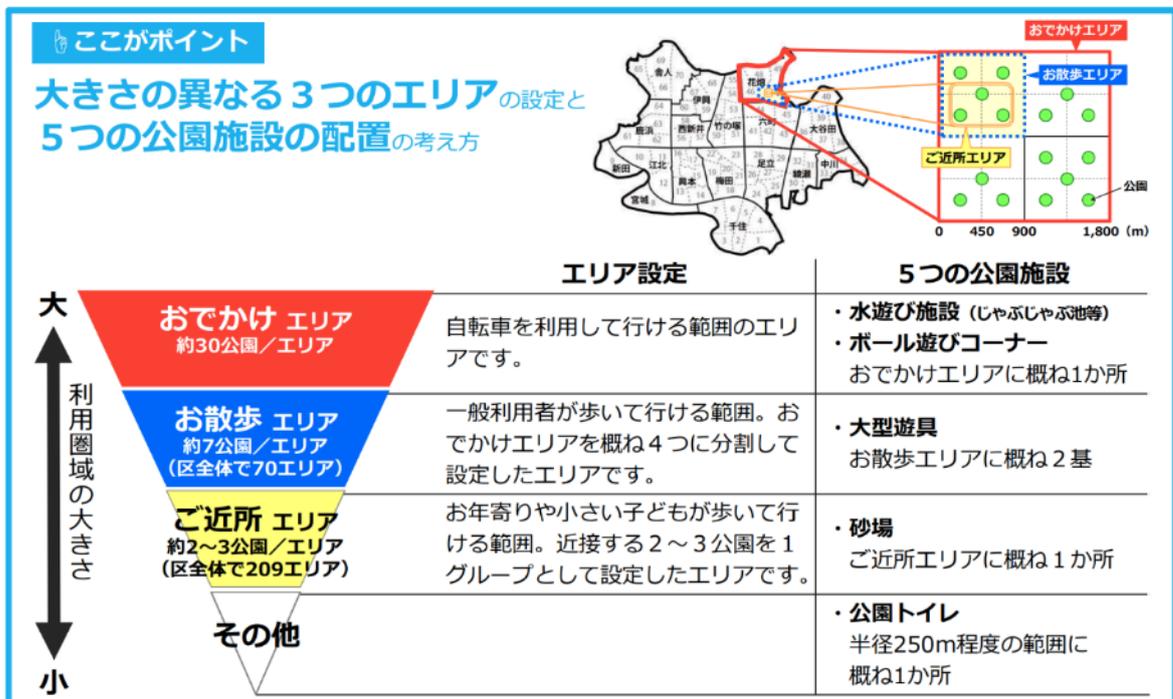
「個性に乏しい」「公園施設が偏在している」という課題はあるが、スペースには限りがあるため、1つの公園ですべてのニーズに応えるのは困難である。そこで、公園が多い足立区の強みを活かし、公園を改修する際には、一定エリア内に点在する公園ごとに、それぞれ「役割」と「機能」を割り振り、個々の公園の性格や特色の違いを明確化していく。また、各公園に設置する遊具などの施設は、役割や機能に応じて見直していく。

#### ① 「役割」と「機能」の割り振り

「おでかけエリア」>「お散歩エリア」>「ご近所エリア」という大きさの異なる3つのエリアを設定し、「目的に合わせて選べる公園整備」の流れに沿って、エリア毎に役割と機能をバランスよく割り振る。

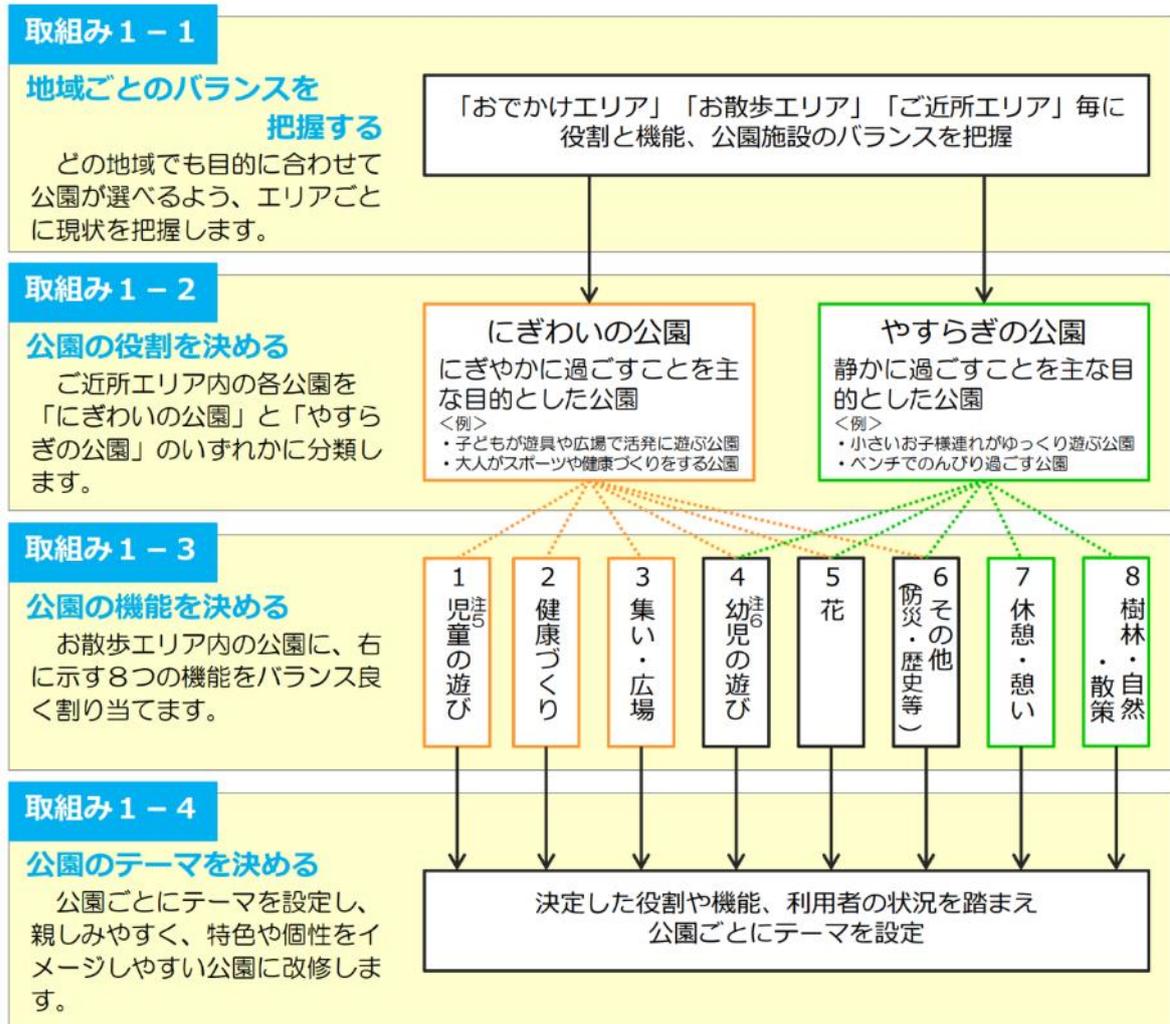
#### ② 「公園施設」の配置方法

各公園に設置する施設は、役割や機能に沿ったものとする。また、設置や維持に多額の費用がかかる5つの施設（水遊び施設／ボール遊びコーナー／大型遊具／砂場／公園トイレ）は、3つのエリアの考え方を基準に、総量抑制を図りつつ、バランス良く配置していく。5つの公園施設以外にも、需要が高く多額の費用を要する施設（例：ウォーキングコース）は、利用状況、利用者の生活圏、維持管理できる規模などから、3つのエリアを基に利用圏域を設定し、配置していく。



#### ③ 「目的に合わせて選べる公園整備」の流れ

「役割」と「機能」をバランスよく割り振れるよう、公園の新設や改修時には、その公園だけでなく、都立公園も含めた周辺公園の「役割」と「機能」を把握したうえで、設計を行う。さらに、既存公園の改修については、公園の愛称名や現状の使われ方も尊重する。



■イメージ ※公園の面積に応じて、複数の役割・機能を担う場合があります。



(2) 計画的で効率的な公園改修

今後、一斉に改修時期を迎える公園を、限られた財源で改修していくため、以下の取組みにより工事を実施し、年間10公園程度、約500か所の公園を50年サイクルで、安全・安心・快適な公園へと改修していく仕組みをつくる。

なお、改修を行う公園の順番は、以下の2つの視点を基に、改修する公園が特定の地域に偏らないよう決めていく。

- ① 施設の老朽化の状況
- ② 周辺のまちづくり事業の進捗状況

## 取組み 2 - 1

### 安全・安心・快適な公園利用 につながる改修を優先

公園のすべてを新しくつくり変えるのではなく、右の4つの視点を優先して改修を行います。

#### ■ 4つの視点

- ① 遊具の安全領域の確保や幼児コーナー<sup>注7</sup>の設置等、事故防止に係る改修
- ② 見通しの確保や防犯カメラの設置等、防犯に係る改修
- ③ バリアフリー等、誰もが使いやすい施設への改修
- ④ 公園の役割や機能に沿った改修

## 取組み 2 - 2

### 既存の施設の再生 ・延命化を図る

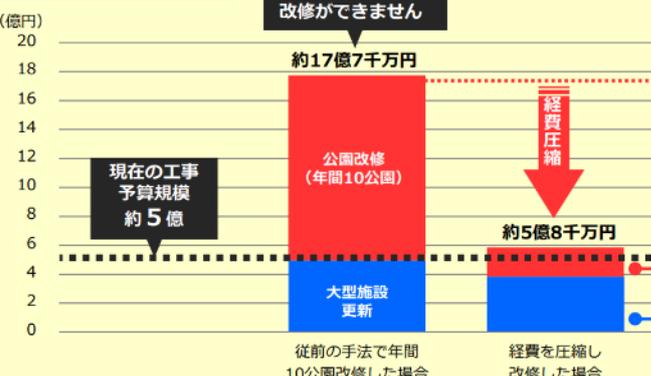
限られた財源（約5億円）で、約500か所の公園を50年サイクルで改修できるよう、更新経費を圧縮します。

#### ■ 更新経費の圧縮方法

- ① 従来のスクラップ・アンド・ビルド的な改修<sup>注8</sup>から、既存施設の再生を中心とした改修へ転換<sup>※1</sup>
- ② トイレなどの更新に多額の費用を要する施設は、総量抑制を図りつつ、日常管理の中で予防保全的な改修<sup>注9</sup>を実施<sup>※2</sup>

#### 👉 ここがポイント

(億円)  
20  
18  
16  
14  
12  
10  
8  
6  
4  
2  
0



#### ※1 ■ 標準的な工事の場合

従前の手法 35,000円/㎡  
↓約7分の1  
今後 5,000円/㎡

#### ※2 ■ 例：トイレの建替え

従前の手法 35年周期  
↓約1.5倍  
今後 50年周期

定期的に塗装や防水工事などの予防保全的な改修をし、建替えの周期を延長

#### この他にも取組んでいます！

施設改修や更新費用の縮減に加え、持続可能な公園運営を目指し、歳入増や維持管理費減にも努めています。

#### ■ 公園駐車場の有料化の推進

公園内駐車場の有料化を進めています。

#### ■ 公園灯のLED化の推進

公園灯を従来の水銀灯から、電気料金の安いLED灯へ順次取替えています。

### (3) 公園利用のきっかけづくり

区民が公園を利用するきっかけを増やしていくため、これまで様々な取組みを展開してきた。しかしながら、区民を対象としたアンケートやヒアリングを行った結果、より効果的な仕組みづくりが必要だということが分かった。そこで以下の取組みにより、区民が公園に関わるきっかけづくりを強化していく。

現 状		課 題	
安全面	<ul style="list-style-type: none"> <li>交差点付近や幅員の狭い歩道に植栽され安全な通行や見通しの妨げとなるなど、交通安全上の問題がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大木化が進み、道路空間や沿道状況とのバランスが悪く、交通安全に影響を及ぼしている</li> </ul>	
コスト面	<ul style="list-style-type: none"> <li>街路樹の成長により、維持管理費が増大している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>限られた予算で現在の本数を適切に管理することが困難</li> </ul>	
景観面	<ul style="list-style-type: none"> <li>街路樹の成長により、緑豊かな景観が形成されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>強剪定などにより街路樹の状態悪化がまちの魅力に影響している</li> </ul>	
生育面	<ul style="list-style-type: none"> <li>大きく成長した街路樹に対し、狭い植栽空間が原因で、不健全な状態となっている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生育環境の悪化による倒木などのリスクの増大</li> </ul>	

### 取組み 3 - 1

#### 公園利用につながる

##### 環境整備

公園を利用したいものの、不便な為利用していない方がいることが分かりました。誰もが気軽に利用できるような環境を整えていきます。

#### ■ 取組み方針

- ① 潜在的な利用者層を見据えた施設の整備  
(例：芝生／健康づくり施設／休憩施設)
- ② 主要な公園へのアクセスを容易にする施設の整備  
(例：駐車場／駐輪場)
- ③ 自主管理<sup>注10</sup>公園の拡大に向けた仕組みづくり
- ④ 公園の利用に関する地域ルールを定めるなど、公園毎の実情に合わせたルールづくり  
(例：ボール遊びのルール)

### 取組み 3 - 2

#### 多様な主体による

##### ソフト事業の展開

地域や民間事業者との連携や、他部署との横断的な取り組みにより、公園内でのソフト事業の拡充を進め、公園を利用するきっかけづくりを行います。

#### ■ 取組み方針

- ① 指定管理者<sup>注11</sup>など民間の活かさやノウハウを活かしたソフト事業の拡充
- ② 公園で主体的にイベントを開催している団体への支援  
(例：プレーパーク／ボール遊び教室)
- ③ 公園で主体的に活動する新たな団体の掘り起こし
- ④ 健康づくりや子育ての事業など、他部署事業との協働による公園活用を推進 (例：パークで筋トレ)
- ⑤ 公園に愛着を持ってもらえるような企画の実施  
(例：清掃イベント／公園愛称の募集)

### 取組み 3 - 3

#### 区民ニーズに沿った

##### 情報発信

公園の利用者増に結び付けていくためには、区民が欲しいと思う情報を発信していくことが重要です。そこで、区民や学識経験者から頂いたご意見を参考に、次のような情報発信を行っていきます。今後も区民ニーズに沿った情報発信に努めていきます。

#### ■ 取組み方針

- ① 地域に根ざした公園PRの実施  
(例：普段フォーカスが当たらない公園の見どころなどを紹介する地域別マップの作成)
- ② 目的別公園マップの充実と関連部署との連携  
(例：健康づくりができる公園マップを関連部署と共同制作)
- ③ 公園の楽しい使い方や、その地域ならではの遊具の遊び方を発信
- ④ 公園が抱える課題や現状などの周知  
(例：年間の維持管理費／公園にある施設の紹介)
- ⑤ 新たな情報発信媒体 (アプリや情報共有サイト等) を用いた双方向の情報発信 (例：足立区公式アプリ「アダチさん」<sup>注12</sup>)
- ⑥ 高齢者や親子等、利用者層に合わせた的確な情報発信媒体と発信方法の検討

#### (4) 現状と課題

パークイノベーションの考えに基づき、目的に合わせて選べる公園整備を年間10か所目標に行っているが、工事内容や地元調整等の状況により、実際の工事箇所は変動している。改修・整備前の意向調査や、地元との調整に時間がかかると、設計の発注が遅れることがある。

一定のエリア内に点在する公園に「役割」「機能」を割り振った公園整備を行っているが、利用者や地域住民に整備方針や考え方が伝わっていないことがある。例えば、静かに過ごすことを主な目的とした「やすらぎ」の公園の改修後アンケートで「遊具がほしかった」「物足りない」などの意見があった。パークイノベーションの考えを広め、理解してもらうための情報発信方法の検討が必要となっている。

### 3. 適正な維持管理などの取組の実績、効果、課題

平成21年度に足立区公園長寿命化計画を策定し、大型の遊具やトイレなど更新に多額の経費がかかる公園施設を、可能な限り少ない経費で、安全・安心・快適な状態で区民に提供してきた。22年度から30年度で計74施設を更新したが、計画を実施していく中で「想定以上に大型施設の補修・更新経費が必要となる」「施設の健全度に沿った改修がされていない」ことが課題となった。

上記課題を解決しつつ、令和元年度に計画を改定し、その中で「長寿命化と計画的な更新・補修」「施設の実態にあった計画の推進」「各種基準やニーズに即した施設への転換」の3つの基本方針を示し、実行している。基本指針に基づき、使用見込み期間と補修サイクルを見直したことにより各施設の適切な補修、投資経費の削減が可能となった。

#### (1) 長寿命化と計画的な更新・補修

適切な補修により各施設を延命化し、一層の経費削減を図り、そこから生まれた財源で大型施設を順次、更新していく。また、補修・更新作業が一時期に集中しないよう、1年間の補修・更新金額を決めて平準化を図る。

#### (2) 施設の実態にあった計画の推進

施設の実態に沿った補修・更新ができるように、健全度調査のサイクルを10年から3年に短縮し、補修・更新の順番を柔軟に見直す。また、施設の使用見込み期間や補修サイクルは、国の指針や本計画の策定にあたり実施した健全度調査（平成30年9月から11月まで実施）の結果を基に、実態に沿ったものへと見直す。

#### (3) 各種基準や区民ニーズに即した施設への転換

更新や補修の際には、「東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル」「足立区防犯設計ガイドライン」「遊具の安全に関する規準 J P F A-S P-S :2014」等を遵守するとともに、利用者アンケート等により区民ニーズに即した施設へと転換していく。

### 4. 今後の展開

今後もパークイノベーションの考えに基づいた公園整備を行い、「魅力ある地域の公園」「持続可能な公園運営」を目指していく。また、第三次緑の基本計画の改定時期（令和12年）に合わせて見直しを行う。

【豊橋市】

居心地が良く歩きたくなる空間形成事業について

1. 「豊橋市中心市街地活性化基本計画2021 - 2025」策定の背景、経緯、概要

(1) 計画策定の趣旨

本市では、東三河の中心都市にふさわしい中心市街地を目指して、「豊橋市中心市街地活性化基本計画2021 - 2025」（以下、本計画という）を令和3年3月に策定しました。本計画は、第1期・第2期の豊橋市中心市街地活性化基本計画（以下、第1期計画、第2期計画という）を継承し、豊橋駅を核とした本市の中心市街地について、中長期的なまちづくりの一貫性を確保しつつ、現状に即した中心市街地活性化を進めるための具体的な方針等を示しています。

(2) 基本の方針

基本の方針ごとの目標と指標

基本の方針	にぎわいの交流空間を形成するまちづくりの推進	回遊したくなる魅力づくりの推進		快適に暮らせるまちづくりの推進
目標	① にぎわいの創出	② 商業・サービス業の活性化	③ 来街者の回遊性の向上	④ まちなか居住の促進
指標	公共空間の年間稼働率	空き店舗数	休日歩行者通行量	中心市街地の人口
基準値 2019年度 (令和元年度)	32%	78店	57,639人/日	9,701人
目標値 2025年度 (令和7年度)	44%	66店	63,000人/日	10,500人

○ にぎわいの交流空間を形成するまちづくりの推進

さらなる民間投資の促進を図ることで、一層魅力的な店舗等を集積させるなど、新たな魅力拠点の形成により中心市街地全体の価値を高めます。

また、今後はイベントや商業で中心市街地へ人を「集める」だけでなく、日常的に中心市街地を歩いて楽しんだり、人と人が交流したり、誰もが思い思いにふるまい「過ごす」ことのできる空間を創り、多様な体験ができることに価値を見出し、中心市街地の魅力をさらに高め、その魅力に触れられる機会を提供することなど、再来街を促す仕組みづくり、関係人口の増加に取り組めます。

このようなまちづくりの推進において、中心市街地で自発的に活動する住民・事業者・民間団体や学生との積極的な連携を図ります。

**目標 1**

## にぎわいの創出

多くの魅力的な施設・店舗や空間を目的に市内外から多くの方が訪れ、豊橋駅からまちなかに向かう人の流れを生み出し、様々なイベントや、市民が主体となって作る日常的なにぎわいにより、生活に密着した「暮らす、過ごす、楽しむ」空間が創出されるまちなかを目指します。

今日は、ハレの日。「まち」へ出かけて家族みんなで食事をしよう。ほら、お洒落して出かけるよ!

明日は、久しぶりに予定がない。豊橋に出かければ何かやってるかな。のんびりまち歩きしてみようか。

来週は、愛知へ出張。仕事が終われば、同僚と豊橋名物と美味しいお酒。せっかくなら泊まって楽しもう。



**目標：公共空間の年間稼働率 44%**

**主な取組**

- 民間再開発の促進による老朽街区の一体的な再整備
- 周辺施設、商店街等と連携したイベントの開催
- 公共空間の利活用促進 etc.

○ 回遊したくなる魅力づくりの推進

居心地が良く歩きたくなる「ウォーカブルなまちなか」の形成に向け、「こども未来館（ここにこ）」や「穂の国とよはし芸術劇場（プラット）」、新たに整備される「まちなか図書館」や「まちなか広場」などの拠点と、各拠点を結ぶ通りを歩きやすく魅力的な空間に整備するとともに、空間活用を促進していくことで、来街者の回遊性向上につながる仕組みづくりに取り組みます。

さらに、鉄道、路面電車、バス、タクシーなどの公共交通の利用の促進に併せ、徒歩、自転車のほか自家用車での来街の利便性にも配慮し、回遊したくなる魅力づくりを進めます。

**目標 2**

## 商業・サービス業の活性化

まちを歩く人が足を止めて入りやすい雰囲気、魅力的な店舗が増え、人が集まることで新たな交流が生まれ、さらなる人の流れも期待でき、就労機会の創出にもつながる活気にあふれるまちなかを目指します。

老舗のあの味、また食べに行かない？ SNSで写真を見たらどうしても食べなくなっちゃった。

あれ、あそこに新しいお店ができてる！ 帰りに寄ってみようかな。

お店の中もいいけど、外でごはんを食べるのも気持ちがいい。オープンカフェなんてちょっと海外気分。



**目標：空き店舗数 66店**

**主な取組**

- 民間事業者、周辺施設、商店街等と連携した来街を促すイベントや販促キャンペーンの開催
- 魅力的なまちなかのイベントや場所、個店等の積極的な情報発信
- リノベーションまちづくりなどのストック活用によるまちづくり etc.

**目標 3**

## 来街者の回遊性の向上

来街者が行きたくなる場所がいくつもあり、目的地以外にも足を運びたくなる魅力あふれる拠点と、それらをつなぐ通りでは人々が思い思いに過ごすことができる、居心地が良く歩きたくなるまちなかを目指します。

豊橋には、こんなにも歴史的な場所があるって知ってる？  
今度歩いて回ってみようよ。

まちなかに来ると、一日遊べるね。本を返したら、ご飯を食べて、買い物しよう。

舞台を見に来たあと、少し歩いたら楽しそうなイベントが。ついつい長居して、もうこんな時間!



目標：休日歩行者通行量  
63,000人/日

主な取組

- 公共施設や商業施設などの拠点を結び歩きやすく魅力的な通りの整備
- 居心地が良く歩きたくなる(ウォーカブルな)まちなかの形成
- まちなかにアクセスしやすい自転車や公共交通の利用環境の向上 etc.

○ 快適に暮らせるまちづくりの推進

多様な世代やライフスタイルに応じた住宅供給がなされるよう、再開発事業など民間投資の促進に取り組みます。

また、生活者が安心してまちに出かけ、まちを楽しめるよう、生活に密着した商業の配置や、緑及び景観に配慮したまちなみの形成など生活基盤の充実に努めます。

さらに、コミュニティの形成を促進するとともに、すべての人にやさしく快適で潤いのある暮らしの実現に努め、快適に暮らせるまちづくりを推進していきます。

**目標 4**

## まちなか居住の促進

駅に近い利便性を活かした多様な世代やライフスタイルにあわせた住宅供給の促進と、ゆとりある日常を感じることのできる緑や景観に配慮した環境の整備をすることにより、安全・安心に暮らし、働き、楽しむことができるまちなかを目指します。

新しい暮らしをまちなかで始めて、友人もできた。趣味の活動にも力が入る。

買い物も食事も職場へのアクセスも欲張ったけど、こども向けの施設やイベントも充実していて大満足。

テレワークも定着したし、月2で新幹線通勤。ゆったり暮らせるって贅沢なんだな。



目標：中心市街地の人口  
10,500人

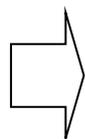
主な取組

- 民間事業者による良好な住環境の整備の促進
- 歩いて暮らせるまち区域内への定住促進
- 安心、安全に暮らせるまちづくりの推進 etc.

## 2. 魅力ある中心市街地の整備

### (1) 豊橋駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業

- ・令和6年度完成
- ・延床面積約47,470㎡
- ・東棟：地上24階、西棟：地上16階



#### <事業概要>

事業名：豊橋駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業

施行者：豊橋駅前大通二丁目地区市街地再開発組合

地区面積：約1.5ha

地域地区：商業地区、防火地域

建ぺい率：80%

容積率：600、500%

事業期間：平成27年度～令和6年度

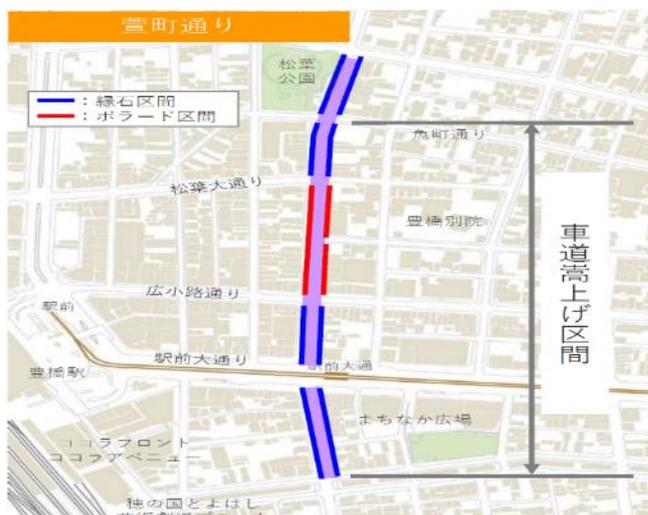
事業費：約236億円（うち、国・県・市補助金額：約98億円）

補助制度：社会資本整備総合交付金（所管：住宅局）

※社会資本総合整備計画『「にぎわい創出」のための豊橋まちなか拠点再生』

### (2) ストリートデザイン事業について

#### ○ストリートデザイン事業（萱町通り）



○ストリートデザイン事業（水上ビル）

水上ビル（北側）



37

○通りの利活用

通りの利活用



- ・整備までの経緯とスケジュール
  - 平成27年度 基礎調査
  - 平成28年度 ワークショップ開催、基本計画作成  
基本設計・実施設計
  - 平成29年度 実施設計
  - 平成30年度 工事着手
  - 令和3年度 工事完了
- ・住民ワークショップの開催
 

萱町通り 水上ビル（北側）	}	2チーム
------------------	---	------

全5回の住民ワークショップを開催

### 3. 駅前大通りにおける実証実験「WALK AROUND」の取組の概要、実績、効果、課題

#### (1) 実証実験の概要

##### ① 実施概要

実験名称：駅前大通WALK AROUND

実験期間：2023年10月27日(金)～11月5日(日) 計10日間

実施場所：駅前大通りの歩道空間（豊橋駅前交差点～新川交差点区間）

##### ② 取組内容と目的

<b>憩いの場・滞留スペースの創出</b> 【グリーンデッキ1・2/店舗前テラス】	▶滞在環境の向上による歩行者の行動変化等の検証 ▶沿道施設や通行への影響等の把握 ▶歩道空間利活用の実装に向けた課題・ニーズの抽出
<b>心地よい景観の創出</b> 【換気塔・地上機器の修景】 【ライトアップによる夜間景観の実証】	▶道路附属物の修景による居心地のよい空間の実証 ▶滞在空間の設置や展開される活動による通りや風景の変化 ▶現在の歩道空間に対する意見やニーズの抽出
<b>にぎわいの創出</b> 【ランチモール/ミニグリーンマーケット】 【デジタルスタンプラリー】	▶歩道空間を活用した日常的な賑わい創出の試行 ▶公共空間を活用した商機会の可能性検証



##### ③ 沿道地権者や地元関係者との協働

実証実験を契機とした沿道地権者の巻き込みと将来整備に向けた機運の醸成を目的に、地元関係者等との協働プログラムの企画・実施を行った。

① 実証実験ポスターの掲示（沿道店舗）	④ 連携割引サービスの実施（emCAMPUSカフェ）
② 一斉清掃活動（沿道店舗/まちなか未来会議）	⑤ パンフレットへの情報掲載（周辺イベント）
③ 植栽協力（川西種苗店）	⑥ 什器制作、未来マップ（豊橋技術科学大学）



#### (2) 実証実験の評価

##### 【実験の評価・継続希望について】

来場者：97%、沿道店舗：84%（「ぜひ続けてほしい」、「続けてほしい」と回答した割合）

##### 【歩行者の行動変化について】

- ・実験の取組で良かったと評価されたもの

1位：ベンチ、2位：デッキの植栽、3位：物販・飲食店等の出店

【居心地のよい空間や景観の創出について】

- ・来場者から見る好ましい景観

1位：緑あふれるベンチ、2位：綺麗な舗装、3位：豊橋駅東口デッキからの眺め

- ・沿道店舗が期待するハード・ソフトの変化

1位：凸凹の歩道の整備、2位：夜間照明の設置、3位：魅力的な新店舗の出店

(3) 実証実験の課題

【滞在施設】

- ・一定の密度で滞在施設の設置を行う必要がある
- ・歩行者にとって利用しやすいデザインであること

【植栽】

- ・視認できる力量を増やすような工夫
- ・維持管理については、まちづくり組織や沿道施設との連携体制の構築が必要

【飲食施設】

- ・日常的な飲食施設の設置は賑わいを生み出す可能性は小さく、出店ニーズも小さい
- ・まちなか広場のイベントと一体的に出店を行うか、通り全体でのイベント時に展開

4. 今後の展開について

(1) 豊橋市まちなかウォークアブル基本計画

駅前大通りの将来像（まちなか未来ビジョン）

- ・未来へとつながるシンボルロードへの転換
- ・多様なモビリティの接続
- ・グリーン&サステイナブルなみちのデザインや機能をも高める

⇒今よりもっと楽しく歩けるエリアへの転換



将来像の実現に向けて、段階的な整備が必要



豊橋市まちなかウォークアブル基本計画

◆整備コンセプト

歩行環境の向上に焦点を当てたスピード感のある最初の一步

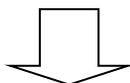
◆具体的方針

- ①歩行者に優しい通り
- ②様々な利活用が可能な通り
- ③多様なモビリティを支える通り
- ④街のシンボルとして一体性のある景観・ランドスケープ



(2) 駅前大通の歩行空間充実プロジェクト（令和6年度）

○未来ビジョンの実現に向けて、通りを整備するだけでなく、綺麗に保っていくことが重要



<目的>

沿線関係者と協力しながら、緑の維持管理体制を構築

<内容>

- ・ワーキング等を実施し、沿線関係者と緑の配置や維持管理の方法について検討
- ・ベンチやプランターといった緑の滞留空間を設置（6箇所程度）
- ・沿線関係者と協力しながら、清掃や緑の手入れを実施
- ・周辺のイベントに合わせて、店舗の出店も計画（2店舗×3日間程度）



<実験期間>

- ・10～12月の3か月間程度（予定）

(3) 萱町通り社会実験（令和6年度）

<目的>

人を中心とした誰もが回遊しやすく、「歩いて楽しい」通りを目指すため、社会実験を通して、「滞留者数」「滞在時間」「店舗の売上・来店者数」の効果を測る。

<実施主体>

萱町通みち・まちづくり協議会、豊橋市

<内容>

- ・通りで統一したデザイン（店舗名）看板を設置
- ・ベンチを設置

<実験期間>

5～11月に9日間×3回（予定）



【京都市】

空き家対策について

1. 「京都市空き家等対策計画」策定の背景・概要

(1) 京都市の空き家の推移

○平成25年まで、京都市の空家率は全国平均を上回る。

○法律・条例に基づく総合的な空き家対策の展開により、平成30年には空家数・空家率ともに減少。空家率は全国平均を下回る。

		H20	H25	H30
京都市	住宅総数(戸)	780,920	814,400	821,000
	空家数(戸)	110,290	↑ 114,290	↓ 106,000
	空家率(%)	14.1	↓ 14.0	↓ 12.9
全国平均	空家率(%)	↓ 13.1	↓ 13.5	↑ 13.6

(空家数、空家率等の推移) H20～H30 住宅・土地統計調査

(2) 京都市における空き家対策の経過

平成25年7月 「総合的な空き家対策の取組方針」の策定

- ・京都市空き家対策検討委員会での議論を踏まえ、空き家対策に取り組む上での方針、施策のあり方を定めた。

平成25年12月 「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」の制定（平成26年4月施行）

- ・全国に先駆け、空き家の「予防、適正管理、活用・流通」の「総合的な対策」を条例に規定。※法に先立ち制定

平成26年11月 「空家対策特措法」の制定（平成27年5月全面施行）

- ・特定空家等に対する勧告・命令等が、条例に基づくものから法律に基づくものに移行。
- ・京都市の空き家条例も制定の参考としていただいた。

平成29年3月 「京都市空き家等対策計画」の策定

- ・より総合的・計画的に空き家対策を推進していくため策定

※平成30年 災害が多発 ※市内でも多くの空き家が損傷

令和3年度～ 「勧告・命令の積極的発出」に方針転換

- ・「粘り強い指導」に応じない所有者に対し、「法律に基づく公権力の行使」をためらわず実施。

令和5年3月 京都市「非居住住宅利活用促進税」総務大臣同意（令和8年以降課税予定）  
※全国初

- ・住民が居住しているか否かで課税対象を判断。空き家のほか、セカンドハウスも課税対象。

令和5年12月 「空家対策特措法」の改正施行

- ・制度新設を実施した法改正に併せて、空き家条例の改正を実施。

## 2. 空き家等の管理・活用に係る取組の内容・実績

### (1) 京都市の現在の取組（総合的な空き家対策）

#### ① 意識啓発・空き家化の予防

- 様々な媒体を通じた意識啓発
- 司法書士等と連携し、「空き家化の予防」をテーマとした説明会（おしかけ講座）の開催

#### ② 活用・流通の促進

- 総合的なコンサルティング体制の整備  
「地域の空き家相談員」の設置、活用方法等のアドバイスを行う専門家の派遣  
空き家等管理活用支援法人の指定
- 活用・流通に向けた所有者への働きかけ  
地域主体の空き家対策を支援する「地域連携型空き家対策促進事業」
- 若年・子育て世代の住まい手に向けた空き家活用機運の醸成  
「Kyoto Dig Home Project」

#### ③ 危険な空き家への指導

- 空き家対策に総合的に取り組む体制の整備（通報窓口の整備）  
通報窓口を各区役所・支所に設置
- 所有者調査・現地調査業務における民間の力を活用
- 条例に基づく指導等の適正管理対策の実施  
現地調査⇒所有者調査⇒助言・指導⇒勧告⇒命令⇒代執行

#### ④ 密集市街地・細街路対策との連携（跡地の活用等）

- 密集市街地において、跡地を地域の防災性向上に役立てる場合の支援制度の創設
- 細街路での建替えを可能とする新たな道路指定制度の活用

予算規模（R6）  
1億5千万円

### ア 空き家の便利帳

空き家をめぐる問題や課題、活用方法や事例、相続等に関する情報、住まいの管理方法など、様々な情報を分かりやすくまとめた『空き家の便利帳』を作成しました。（平成29年）

空き家をお持ちの方だけでなく、全ての人に役立つような情報を盛り込んでいます。



### イ 住まいの将来を考える「おしかけ講座」

地域の皆さんの集まり（概ね5名以上）に、司法書士や地域の空き家相談員（市の研修を受けて登録された宅地建物取引士）と京都市職員がお伺いし、空き家の発生の予防につながる相続等に関するミニ講座を開催。

○平成26年度からの実績⇒開催回数：全152回、参加人数：延べ4,000名以上が参加

#### ○主な開催場所

- ・区役所での地域会長等が集まる会議
- ・各地域の町内会や自治会
- ・地域の民生児童委員定例会 ※令和4年は企業の研修会でも開催

○開催回数

年度	H26	H27	H28	H29	H30
回数	16	25	19	17	13
人数	467	577	471	394	443
年度	R1	R2	R3	R4	R5
回数	24	5	3	13	17
人数	808	112	95	361	367

※令和2、3年はコロナ禍のため開催が少なかったが、オンラインによる講座も行った。

○講座メニュー

a 司法書士

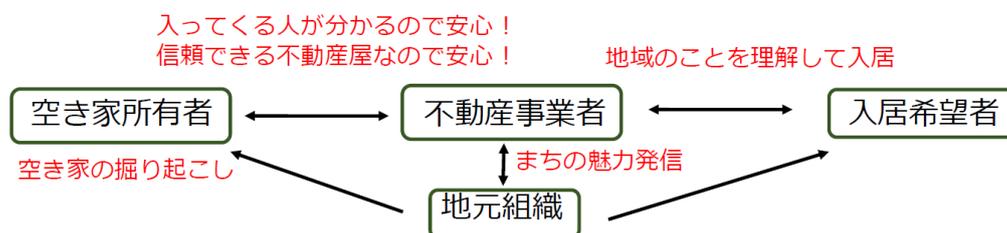
- ・住まいの将来を考える基礎講座
- ・基本の登記簿講座
- ・遺言・エンディングノート作成のススメ

b 地域の空き家相談員（令和6年 新設）

- ・空き家で困らないために今準備すること

ウ 地域連携型空き家流通促進事業

○開始当初のスキーム（地域連携型空き家流通促進事業）

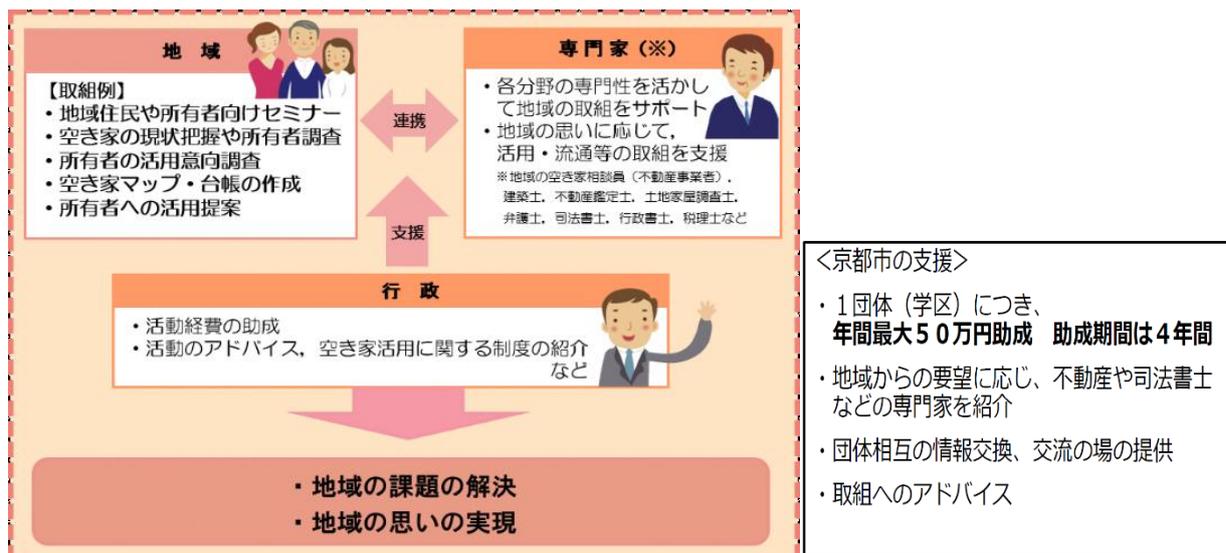


平成22～24年度は委託事業とし、事業課題を確認しながら試行的に実施  
 平成25年度から要綱を整備し事業化  
 <補助期間> 2～4年 <補助金額> 15万～50万/年

しかし、実際運用してみると・・・

- ・不動産事業者とうまく連携できる地域はごく一部のみ
- ・物件の流通促進をゴールとする取組は、地域にとってハードルが高く、着手する地域が少ない

⇒地域の空き家活用・流通の心理的ハードルを考慮し、平成29年度から「地域連携型空き家対策促進事業」と事業名を変更



<事業の成果>

- ・これまでに、市内63学区43地域事業着手
  - ・約170件の活用実績
  - ・地域における空き家対策についての数多く知見蓄積
- ⇒地域で取り組む空き家対策ガイドブックの発行（令和5年月）



<予算について>

- ・令和4年度から新規募集を休止中
- ・令和6年度予算：1,000千円（取組団体4地域への活動助成）（令和5年度：2,000千円）

<課題>

- ・補助金終了後の活動の停滞
- ・所有者へのアプローチの難しさ
- ・活動の担い手の不足
- ・専門家との連携（地域だけでは解決困難な事案）
- ・まちづくりにおける「空き家」対策の優先度など

エ 空き家の流通・活用を促進させる取組

○不動産無料相談会

地域の空き家相談員として登録した相談員主体で区役所を会場に毎月実施  
令和4年：68件→令和5年：131件（前年の約2倍）

○専門家派遣制度

行政関与のもと、専門家に空き家の利活用について相談できる制度  
令和4年：69件→令和5年：111件（前年の約1.6倍）  
⇒令和5年3月以降の新税に関する情報提供後、利用件数が大幅増

オ 非居住住宅利活用促進税（空き家に係る新税）の導入

○空き家の流通・活用促進の取組として、非居住住宅（空き家やセカンドハウス等）を対象に新税を課税

※税収を減らすことが目標となる新税

○令和8年以降に課税開始で、税収見込額は約9.5億円。

空き家の活用・流通等の取組に重点的に充てていく予定。

(税額の計算) 次の①と②を合算：① 固定資産評価額(家屋) × 税率0.7%

② 固定資産評価額(敷地㎡当たり) × 家屋床面積 × 税率(家屋の評価額に応じて、0.15%~0.6%)

カ 新たな情報発信(若者・子育て世代向け)

○「マンションか新築戸建て」志向で、「既存の戸建て住宅」が眼中にない若者・子育て世帯に、既存住宅の可能性を伝えられるか？

⇒「空き家」という言葉をポジティブに、「価値はユーザーが選ぶ」を理念に、物件選びのコツから、価値観を表現するリノベアイデアまで、空き家の可能性を発掘するプロジェクト「Kyoto Dig Home Project」を令和5年から始動

### 3. 本市の行政指導と代執行

(1) 空き家への強力な指導(勧告・命令を躊躇しない)

○京都市は、勧告・命令数ともに、令和3年度、4年度の2年連続全国一。4年度は、全国の18%に当たる勧告・命令を京都市が実施。

【京都市/全国】 勧告：116/638件、命令：16/89件

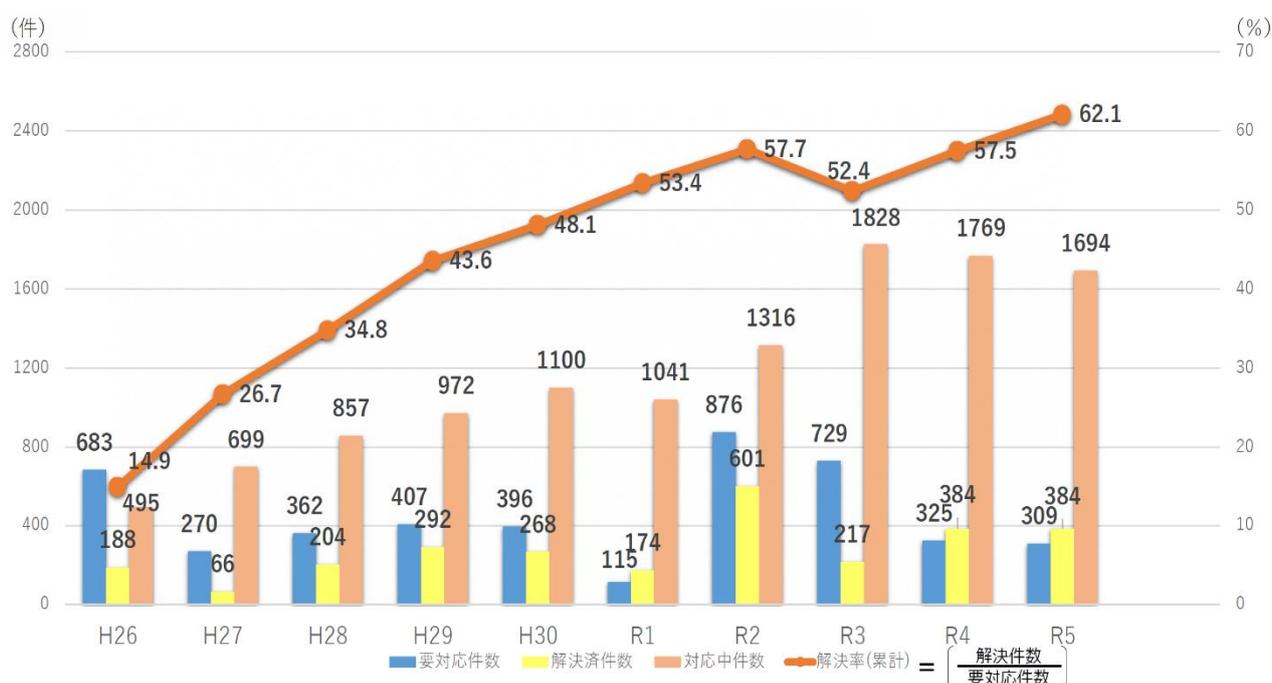
○令和元年以降調査員を倍増などにより、物件の調査を迅速化。

行政書士会や司法書士会が全面協力。

○令和2年から専用の相談窓口を設置。行政書士会が協力。年間2,000件超の相談

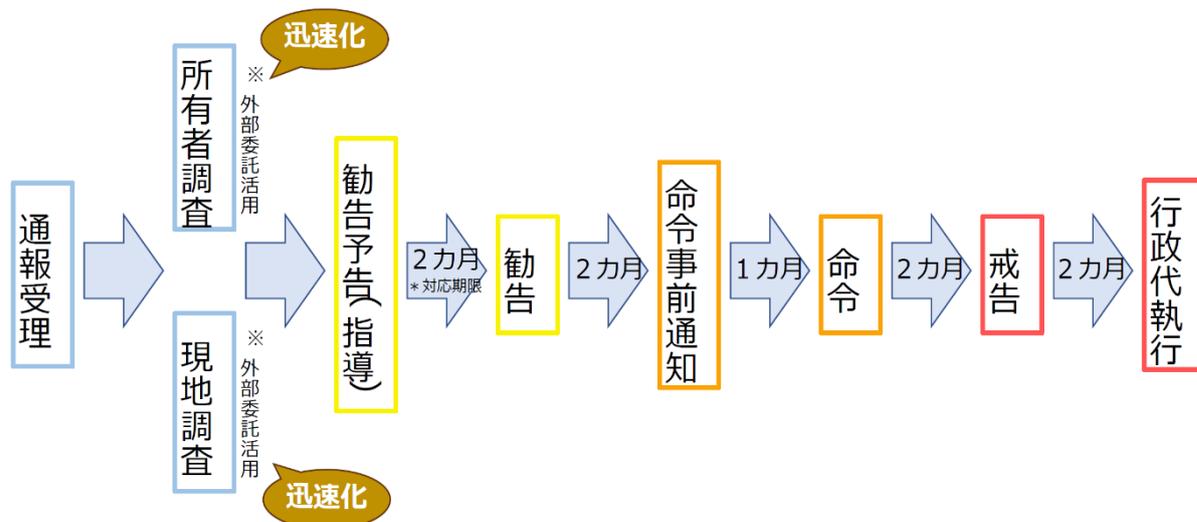
○令和3年からは、勧告命令まで画一的に期間を定めて機械的に手続を進行。指導に応じない所有者も、法に基づく勧告・命令を受けると大多数が翻意。

(2) 空き家の通報・解決率の推移



(3) 行政代執行までの流れ

- ・代執行を見据えた空き家には勧告段階から待ったなし。



(4) 代執行の実績

○代執行の件数：7件

- ・行政代執行：所有者が確知できた案件に対する代執行  
空家法に基づくもの：2件（戒告中1件含む）
- ・略式代執行：所有者が確知できない案件に対する代執行  
空家法に基づくもの：3件  
建基法に基づくもの：2件  
※長屋の一部の空き住戸であり空家特措法対象外
- ・緊急代執行：実績なし

(5) 行政代執行の事例（伏見区東柳町）

○法第22条第10項に基づく略式代執行

○構造・面積等 木造2階建 約42㎡

○状態 屋根・外壁の崩落等倒壊のおそれ

○建物所有者 不明

○概要

- ・住宅街の交通量の多い幹線道路に面しており、近くには総合支援学校も存在する。
- ・建物の大部分は京都市の所有管理する道路上に建築されており、不法占拠状態となっていた。
- ・また、ゴミも散乱するなど日頃から周辺への影響もあるような状況であった。
- ・令和3年には建物の更なる劣化を確認したことから略式代執行での対応を検討。
- ・道路法による強制執行と空き家法による執行の両面から検討を進め、空家法による代執行をすることになった。

○代執行までの流れ

平成28年7月1日 通報受理 ～ 所有者調査・現地調査

平成31年10月1日 納税義務者にお尋ね文を送付  
令和2年7月20日 再度、お尋ね文を送付  
令和4年3月16日 勧告（措置期限 令和4年5月2日）  
※一部の土地所有者に対して勧告  
5月19日 代執行を公告（措置期限 令和4年7月1日）  
令和5年10月13日 略式代執行  
11月9日 代執行終了宣言・勧告の撤回

#### 4. 今後の展開

- 令和8年に京都市空き家等対策計画の見直しを予定
  - ・土地統計調査の結果を踏まえた対策の検討
  - ・若年・子育て層の移住・定住に向けた住宅政策と合わせて施策を展開
- 今年度から新たな助成金、補助金を創設（夏頃開始予定）
  - ・空き家等の活用・流通補助金予算額7,250万円
  - ・売却する所有者に仲介手数料の一部を補助（補助率1／2、上限額25万円）
  - ・狭小敷地の空き家を解体する所有者に対し、解体費用を一部補助（補助率1／3 上限額60万円）
- 管理不全空き家への対応
  - ・これまでの指導の結果、危険度の高い空き家は減少する一方、危険度の中程度又は低い空き家への対応が後回しになっていたのが実情である。
  - ・危険度の高・中程度の管理不全空き家については、ライフラインへの影響度の高いものから順に引き続き指導を強化する。
  - ・危険度が低い管理不全空き家については、活用への誘導も含めた指導を活用支援法人と連携し進めていく。