

調査報告書

委員会名	建設環境常任委員会
派遣委員	7名
調査目的	当該委員会所管事務調査のため
行先 及び 調査事項	群馬県前橋市：空き家対策について 神奈川県横須賀市：PFIによる公園整備（長井海の手公園）について 私道整備助成制度について
日程	平成30年10月25日（木）～26日（金）
報告事項	別紙のとおり

視察内容

① 群馬県前橋市：空き家対策について



1 説明概要

○ 前橋市の空き家の現状

平成27年度に市立前橋工科大学との共同研究として、空き家の実態把握を開始。

サンプリング調査 (H27)	本調査 (H28～29)
前橋駅周辺半径1kmに位置する12町を選定し、学生のみで実施。	前橋工科大学による市街化区域の調査 (H28) 民間事業者による市街化調整区域等の調査 (H29)

結果

市域全体の実質空き家率は約3.5%であったが、中心市街地である千代田町が約27%、また千代田町を含む周辺12町の空き家率の平均が約7%と、非常に高い結果が出ている。

この結果を受けて、施策を効果的・効率的に進めるために、今年度は空き家率が最も高かった千代田町を最重点地区に、その周辺を重点地区に定めて、補助額の引き上げや補助対象を拡大するなど、めりはりのある施策を実施している。また、空き家を発生させない予防的な施策にも今年度から取り組んでいる。

○ 前橋市の空き家対策の取り組み

① 条例

- ・ 市条例の整備

平成25年7月に「前橋市空き家等の適正管理に関する条例」を施行。管理不全な状態にある空き家に対し、助言・指導、勧告、命令を行えるとするものの、罰則が無く、強制力はなかった。その後、27年5月に「空き家対策の推進に関する特別措置法」が施行され、税情報の活用や過料（罰則）、行政代執行などが可能となったことから、27年6月に「前橋市空家等対策の推進及び空家等の促進に関する条例」に全部改正。法と条例との整合を図るとともに、市の空き家対策をより強力に推進している。

- ・ 条例の特色

事業者の責務
市民の責務

- ・ 事業者は、市が実施する空き家等の活用に関する施策に協力するとともに、空き家等の活用及び流通の促進に努めるものとする。
- ・ 市民は、空き家等が及ぼす生活環境への影響について理解を求めるとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するものとする。

特定空き家等以外の空き家等の所有者への助言・

- ・ 市長は、特定空き家等となるおそれのある空き家等の所有者に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言、指導をすることができる。

所有者不明の空き家等に係る緊急応急措置

- ・ 市長は、空き家等が危険な状態となることが切迫し、かつ、当該空き家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するために必要な最低限の措置を講ずることができる。

② 前橋市空家等対策計画

・ 策定・改訂の経過

平成27年8月に前橋市空家等対策協議会を設置し、第1回協議会を開催。27年12月に前橋市空家等対策計画を策定。その後、27、28年度の実態調査の結果を踏まえ改定案を作成し、パブリックコメントを実施後の30年5月に第7回協議会を開催し、計画の改定を行った。

・ 基本理念

快適な住環境
の保全

・ 空き家等の適切な管理を促進するとともに、空き家等の発生そのものを抑制することに重点を置き、快適な住環境の保全を目指します。

安全で安心なま
ちづくりの推進

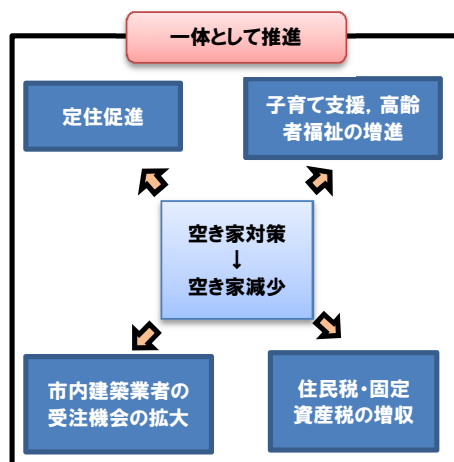
・ 市民が安全に、かつ、安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

空き家等を活用
した定住の促進

・ 空き家等の活用を本市への定住促進につなげるといった視点からも、空き家等の問題に取り組みます。

③ 空き家対策補助制度

- ・ 空き家等を活用した二世帯近居・同居住宅支援事業
補助率：工事費用の3分の1以内（上限120万円）
- ・ リフォーム補助（居住支援・特定目的活用）
（居住支援）
補助率：工事費用の3分の1以内（上限100万円）
（特定目的活用支援）
補助率：工事費用の3分の1以内（上限200万円）
- ・ 老朽空き家対策（解体費補助）
補助率：解体費用の3分の1以内（上限10万円）
解体後の跡地利用加算あり
（駐車場10万円、建物40万円）



○補助実績

補助金の種類	区分	H27		H28		H29		合計	
リフォーム補助	申請合計	17件	16,132,000円	32件	27,976,000円	33件	30,972,000円	82件	74,879,000円
	基本額	小計	14,190,000円	小計	25,143,000円	小計	26,715,000円	小計	65,847,000円
	加算額	小計	1,942,000円	小計	2,833,000円	小計	4,257,000円	小計	9,032,000円
	※転入加算		22人		7人		18人		47人
	※子育て加算		8人		15人		15人		38人
	※若年夫婦加算		1件		7件		4件		12件
特定目的補助	申請合計	0件	0円	2件	2,516,000円	2件	2,315,000円	4件	5,032,000円
二世帯近居・同居補助	申請合計	13件	21,100,000円	41件	59,627,000円	30件	42,068,000円	84件	122,795,000円
	基本額	小計	15,600,000円	小計	47,704,000円	小計	33,274,000円	小計	96,578,000円
	加算額	小計	5,500,000円	小計	11,923,000円	小計	8,794,000円	小計	26,217,000円
	※転入加算		17人		27人		22人		66人
	※子育て加算		13人		48人		34人		95人
	※若年夫婦加算		8件		27件		15件		50件
解体費補助 <small>※「申請合計」の件数は基本額のみ</small>	申請合計	90件	14,638,000円	102件	23,694,000円	92件	19,057,000円	284件	57,389,000円
	基本額	小計	9,000,000円	小計	10,164,000円	小計	9,200,000円	小計	28,364,000円
	加算額	小計	5,638,000円	小計	13,530,000円	小計	9,857,000円	小計	29,025,000円
	※駐車場		16件		19件		22件		57件
	※建物		16件		41件		26件		83件
合計		120件	51,870,000円	177件	113,813,000円	157件	94,412,000円	454件	260,095,000円

転入者
総数
113人

○補助制度の改正（平成30年6月1日）

重点地区・最重点地区共通

- ・ 地区内に所在する空き家等に係る二世帯近居支援事業において、親世帯と子世帯との距離を2km以内に拡大する。（通常は1km以内）
- ・ 地区内に所在する空き家をシェアハウスや地域のコミュニティスペースなど、特定目的のために賃借した場合、家賃を補助する。

最重点地区のみ

- ・ 地区内に所在する空き家等に係る解体費補助において、解体後の跡地利用がない場合の補助額を引き上げる。
- ・ 地区内に所在する空き家等に係る解体費補助に関する申請を法人も認める。

新たな補助制度

- ・ 60歳以上の方が居住（同居を含む。）していて、築20年以上経過している住宅を改修する場合の費用の一部を補助（対象箇所は屋根、外壁、雨樋等の外部に面している部分に限る。）
- ※空き家となる前から改修することで、特定空き家の発生を抑え、住み続けてもらうことを目的として制定

2 質疑

Q 補助事業は、国の補助など活用できるものがあるのか。

A 二世帯近居と老朽空き家の解体については国の「空き家対策総合支援事業」を活用している。予算は年間1億円程度で、国費自体は1,000万円程度である。

Q リフォーム補助の特定目的活用というのは、こういった特徴があるか。

A 地域の集会所など居住以外の目的にも活用できるものであり、活用させるためには、広く対象者を募りたいということから、一部法人等にも対応できるという特徴がある。ただし会社を興すための施策とは異なるので、営利を目的とするような事例では認めてはいない。

Q 一般的な住宅リフォームの補助制度はないのか。

A 前橋市としては、空き家対策に関する補助事業としてやっているが、今年新たな補助制度として、実際に住んでいる建物に対する補助を始めたところ、非常に反響が大きかった。補助割合は、改修費の3分の1（上限10万円）で、予算は当初2,000万円を予定していたが、件数が伸びたため2,800万円となった。

Q 経済効果として、何か紹介できるようなことはないか。

A 経済効果として数字を拾ってはいないが、助成額は工事費用の3分の1で、上限額の設定もあるので、実績の数字を見ても単純に3倍以上の経済効果はあると考える。

3 委員からの意見

- ・ 空き家対策という特定空き家を認定し、それに対する対策というイメージであったが、いかに空き家を有効活用して定住促進・町中居住につなげるかという発想での取り組みに感服である。
- ・ リフォーム補助の充実が転出を抑制する可能性があることを含め、定住、移住につながると考えられる。
- ・ リフォーム補助の特定目的活用は、居住以外の目的にも活用できるという新しい発想である。実際、高知市でも地域のために使ってもらいたいけどリフォーム費用の補助がないかという相談もあり、参考となった。

② 神奈川県横須賀市：PFIによる公園整備（長井海の手公園）について

1 説明概要

- ・ 概要

長井海の手公園（ソレイユの丘）は、日本初の公園PFI事業として整備され、平成17年に農業体験型総合公園として開園した。

平成15年度～26年度において、PFI手法により整備を行い、BTO部分については、平成18年度よりPFI事業者が指定管理者となり管理運営業務を行った。

PFI期間終了後の平成27年度以降は、指定管理者制度により管理運営を行っている。また、26

年度までのPFI事業者と27年度以降の指定管理者は、異なる民間事業者である。

・ PFI方式導入の経緯

事業手法としては、直営方式、第三セクター方式、PFI方式という選択肢があった。

直営方式については、人件費の問題や市にノウハウが少ないことから難しいと判断。第三セクター方式については、当時運営破綻等も出始めており、事業の採算性の問題や、そもそも事業方式がなじまないのではという意見もあり断念。

PFI方式については、平成11年9月にPFI法が施行されたことを機に検討を進めることとなったが、事例が無いため、民間業者に委託し「PFI事業の導入可能性調査」などを複数年にわたり行った結果、他の方式よりも費用面で軽減できること、また公園運営について民間事業者のノウハウを最大限活用できるという結論となり、同方式による事業実施が適切であるという判断に至る。

・ PFI期間（平成15年度～26年度）の事業概要

平成15年9月に事業者と契約を締結後、16年1月に工事着工し、17年4月開園となる。

入園者数は初年度は約70万人であったが、期間の後半は約50万人程度で落ち着いていた。

○ 事業期間 約11.5年（設計・建設 1.5年、維持管理・運営 10年）

PFI事業は最長30年間の事業期間を設定できるが、都市公園における公園施設の設置許可期間の上限を考慮し、また都市公園に求められるものが時代により変化することから、利用者の要求の変化に対応するためにも10年程度の事業期間が適切と考えた。

○ 事業方式 BOT方式（施設建設後、施設を所有したまま一定期間運営を行った後に公共団体に引き渡す方式）とBTO方式（施設建設後、速やかに施設を公共団体に引き渡すが、引き続き一定期間運営する方式）を併用

○ 事業費 約76億円（消費税含まず）

（内訳） 管理運営費 40億円（年間約4億円で、当初契約より金額を10年間据え置き）
BOT施設の買い取り（事業終了後） 6億円
BTO施設の買い取り 30億円（20億円（一括）及び
毎年1億円ずつ10年間（割賦））

・ 指定管理者制度導入の経緯

平成25年から、PFI期間満了後の運営に関して「長井海の手公園あり方検討委員会」を開催し、庁内の関係者や外部専門家、地域住民を交えて、主にPFI事業の継続（コンセッション方式）、あるいは指定管理者制度の導入について検討を行った。

PFI事業者よりコンセッション方式の提案もあったが、その時点では運営権の譲渡などのリスクをまだ解消できるものではないと判断し、また市内の大規模公園は全て指定管理者制度を採用して運営していたことから、事業手法を熟知している指定管理者制度を採用することとした。

・ 指定管理期間（平成27年度～34年度）の事業概要

平成26年度に指定管理者事業者の募集を行ったところ、3社から応募があり、選考の結果、以前のPFI事業者とは異なる事業者が指定された。

事業者を変更し、初年度には7年ぶりに来園者数が60万人を突破。その後の2年、3年目は70万人に迫る勢いである。これについては、レストランメニューの改善やさまざまなイベントを実施するなど、事業者の経営努力によるものと評価している。また、市による大型遊具やオートキャンプ場の整備、指定管理者みずからの費用による観覧車の設置など、来園者増の取り組みを継続している。

○ 事業期間 指定管理期間 平成27年度から34年度の8年間

当時横須賀市では、指定管理期間は基本的に4年間であったが、他の公園と異なり、テーマパークの要素もあることから、4年間で初期投資を回収するのは難しいと判断。
病院など大きな施設では、8年間の特例の実績があったことや、市において収支の計算をしたところ、おおむね8年間で回収が可能と判断し、期間を設定した。

2 質疑

Q PFI事業者の収入面でのメリット、また市のメリットはそれぞれどう考えるか。

A 入園料はとっていないため、駐車場（1,500台）収入と、レストランや売店などのBOT（独立採算型）施設による収入を柱として運営しており、このBOTの部分で事業者のノウハウを活かし、最大限収益を上げてもらえる仕組みにしている。

また、市が直営で行う場合の事業費を90数億円と試算しており、事業者の場合は76億円なので、

市としてはその差額分が削減できたと考えている。(VFM22%)

※VFM(バリュー・フォー・マネー。従来の方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合)

Q 指定管理者制度による募集の際は、従前の事業者以外の事業者がやってみたいと思うような内容を募集要領に盛り込むなどの工夫はされたか。

A 従前のBOT施設の部分については、指定管理者に移行後も、管理許可を与え事業者の独立採算とすることで、収益を上げてもらう仕組みとした。管理許可施設については、使用料として年間7,800万円を市に納めてもらうことで、あとは自由に運営をしてもらい、駐車場についても指定管理施設であるが、利用料金制度を採用し、指定管理者の収入としている。

Q 現在の指定管理料は、PFI期間と比較して下がっているか。

A 現在、指定管理料として年間約2億3,000万円を支払っているが、管理許可の部分で指定管理者から年間約7,800万円支払われるので、実質市の負担は2億円以下となり、PFI時の4億円と比べると半分以下となっている。

Q 指定管理者が設置した観覧車は、指定管理期間終了後は市が買い取ることになるのか。

A 市が公園施設設置許可を与えて設置している事業者の所有物であり、指定期間終了時は更地撤去が原則であるが、そのうえで、寄付をしていただくとか市が買い取るなどの検討を最終年度にすることとなる。

Q 来園者の平均滞在時間と客単価はどのくらいか。

A 平均滞在時間は3,4時間。客単価は1,000円前後。

駐車場代(1日1,000円)を支払えば無料で遊べる所も多く、もう少し有料施設の利用度を上げて客単価を上げていきたいところである。

3 委員からの意見

- ・PFI手法による整備は、市にとって整備期間の短縮というメリットを感じる。今回はPFI事業者から新しい指定管理者へ切り替えた成功例であるが、事業方法や事業者の選定など十分な検討が必要であると感じる。

③ 神奈川県横須賀市：私道整備助成制度について

1 説明概要

- ・制度概要

私道整備助成制度とは、多数の市民の通行の用に供され、公道と同様な機能を果たしている私有道路について、市民が行う現況道路内の舗装工事に対して工事費の一部を助成し、市民の生活環境改善に寄与することを目的としており、昭和53年度からスタートした。

申請には、当該道路の土地所有者及び当該道路に隣接している家屋の所有者、居住者全員の同意に基づいた要望書の提出を義務付けており、当該助成金事業を通じて住民間のコミュニティの醸成や自治意識の向上が図られるなどのメリットがあると考えている。

助成の対象となる道路は、

- 私道の両端が公道に接続していて、日常的に相当数の地域住民に利用されている。
- 私道の片側だけ公道に接続している場合は、おおむね5戸以上の家屋がある。
- 公共的又は公益的施設に通じている。

のいずれかに該当する私道で、接続する公道は既に舗装されている場合が対象。

またその私道については、

- 舗装工事に支障となる地下埋設物がないこと
- 私道に面するのり面が舗装工事に支障ない程度に保護されていること
- 公共下水道の計画区域内では、下水道が完備されていること又は今後5年間下水道工事の施工予定がないこと
- その他「私道整備助成要綱」に定めるもの。

としている。

議会からは、本事業が広く活用されるよう市民への制度の周知や事務の簡素化などに努めるよう求められている。

・ 助成金について

助成対象額（工事費及び測量調査設計業務に要する費用）について、「施工業者の見積額」と「市の基準から算出した額」を比較し、「低価格」の額に対して10分の8を補助金として交付。ただし、測量調査設計業務に要する費用は5万円を限度額とし、補助金額が3万円未満の場合は助成対象外となる。

財源は、すべて一般財源。

○私道整備補助事業（過去5年間の年度別実績）

	予算額（円）	助成額（円） （決算額）	要望件数	実施件数	整備延長（m）
平成25年度	25,000,000	19,641,000	21	10	388.0
平成26年度	22,500,000	17,213,000	25	13	538.6
平成27年度	30,000,000	26,305,000	33	12	461.1
平成28年度	30,500,000	30,213,000	30	10	414.2
平成29年度	42,000,000	41,922,000	37	17	709.6
計	150,000,000	135,294,000	146	62	2,512

※ 平成29年度は、当初予算が3,000万円であったが、5月の段階で予算をほぼ使い切ってしまう状況となったため、1,200万円の追加補正を行った。

・ 課題

住民の高齢化や空き家の増加による過疎化の進展により、所有者が不明の私道が多くなり、補助金を申請しようとしても、所有者が不明の土地の同意が得られないために補助金を受けることができないケースが近年増えており、裁判所に申し立てて特別代理人を設定するよう指導するなどの対応をしているが、補助金交付までには至っていないのが現状である。

また、大規模案件は、申請者側で住民間での費用負担割合や合意形成を図るのに時間を要し、申請時期が読めないため、申請が集中すると当初予算では賅えないなど、申請の需要に見合った予算措置が困難である。

2 質疑

Q 当該道路に隣接している山林等の所有者の同意は必要としているか。

A 同意をとるのは、生活道路として使っているところの工事が始まった時に、近隣のトラブル等がないようにという意味合いがあるので、山林等の所有者の同意は必要としていない。

Q 当該道路にアパートが存在する場合は、入居者全員に同意をもらうのか。

A 家主に説明し、入居者へは家主から説明してもらい、家主に同意の判をもらうことが多い。

Q 補助率と予算の推移は。

A 制度創設当初（昭和53年）は補助率2分の1からスタートし、補助率は徐々に上がってきた。60年頃までは、予算規模も1億5,000万円ほどであった。当時は要請も多く、環境整備が必要な所を多く整備してきた結果、今この予算で収まっていると考える。

Q 構造物について基準は示しているか。

A 市の土木部所管の標準図を基本に申請してもらう。

3 委員からの意見

- ・ 市民負担を伴うものであり、また民有施設の整備に対して公費負担することになるので、導入は困難ではないかと考えるが、導入するには補助対象となる道路の公共性や、補助することの公益性など十分な検証が必要である。

