

## 都市経済常任委員会所管事項調査報告書

|      |  |
|------|--|
| 期 日  | 平成29年5月9日（火）～10日（水）  |
| 視察先  | 石川県小松市   |
| 出席者  | 田上 祥子 委員長、松本 樹影 副委員長、名切 文梨 委員、高田 浩 委員、高橋 知己 委員、松田 則康 委員  |
| 随行者  | 土井副主幹  |
| 調査項目 | (1) PFI 方式による市営住宅の建て替え事業について<br>(2) 空き家対策について  |
| 調査内容 | <p>(1) PFI 方式による市営住宅の建て替え事業について</p> <p>本事業は、昭和40年度から昭和43年度に建設された市営川辺町住宅の老朽化による建てかえの際に、PFI的手法を導入している。平成19年度から導入可能性調査を実施し、平成23年度に最終的に建物引き渡し完了されている。民間事業者により市営住宅を建設してもらい、建設後に小松市が買い取るBT（建設・譲渡）方式を採用している。BT（建設・譲渡）方式にして、維持管理を市直営としたのは、管理戸数が少なく、事業者にもメリットがないこと、また家賃滞納の徴収事務は市となるなど、市自体にもメリットが少ないためである。老朽化した低層住宅を建てかえ、新たに高層化することで余剰地約0.9haが発生した。これを事業者により売却し、事業者はこれを宅地開発・分譲をした。事前の説明会では多くの事業者が参加していたが、実際の応募事業者は1社（グループ）のみであった。</p> <p>建てかえ後の新しい市営住宅団地の特徴として、地場産品である小松産瓦を団地屋根や周辺の瓦の散歩道、目隠し塀等に活用するなど、町並みの景観に配慮している。また、冬場の北風を防ぐため、共用廊下を屋内化し、ベランダもサンルーム化するほか、駐車場は全住戸分用意され、スタッドレスタイヤなどを収納する屋外物置も設置するなど、地域の風土に対応している。建てかえ後は、地元住民からは他地域から若い世代が転入してきたことにより、地域の活気が増したとの声もあったという。</p> <p><b>【主な質疑応答】</b></p> <p><b>Q 入居の状況は。</b><br/>A 比較的、新しいため、空室はなく現在は順番待ちである。</p> <p><b>Q PFIの市のメリットは。</b><br/>A 老朽していた低層建物を高層化することにより余剰地が生じ、建て替えと同時に余剰地の処分がセットでできたことである。</p> |

**Q 今後の市営住宅建替えにもPFIを活用するのか。**

A 導入可能性調査を行ったが、小松市は地方都市で土地も安く、そのためメリットが少なく、また応募事業者が集まらないおそれもあり、現在は市直営での従来方式（一般競争入札）で建てかえを行っている。

(2) 空き家対策について

小松市空き家等の適正管理に関する条例を平成25年4月1日に施行している。空き家所有者の管理義務や有効活用の努力義務を規定し、空き家の適正な管理を目指した。平成27年度調査では小松市では空き家が2000件近くあった。また、小松市では高齢者のみの世帯が急増しており、将来の空き家予備軍にもなっている。

空き家有効活用の助成制度として、空き家を貸し出す場合に所有者に対し、改修費用を一部助成する空き家有効活用奨励金や、空家・空室バンクの登録物件を借りる方に家賃の一部補助を行う空き家有効活用家賃補助金などを設けている。

また、周囲に危険を及ぼす老朽空き家に対して、土地・建物を市に寄付してもらい、市で解体した後、町内会で管理・活用等をする老朽危険空き家跡地活用事業や、老朽危険空き家の所有者に対し、解体工事の一部を助成する老朽危険空き家解体補助事業を設けている。

その他にも、空き家の情報を紹介する空き家・空室バンクなども行っている。

**【主な質疑応答】**

**Q 老朽危険空き家跡地活用事業と老朽危険空き家解体補助事業のそれぞれの実績は。**

A 平成27年度より実施しているがそれぞれ累計で跡地活用事業1件、解体補助事業23件である。