

建設消防委員会行政調査報告から

【八戸市】

中心市街地のまちづくりについて

1. 八戸市のこれまでの中心市街地活性化の取組について

八戸市の中心市街地は江戸時代より商業のまちとして栄え、中心市街地の町割は藩政時代の城下町の骨格を残している。また、昭和の高度経済成長期に、主に県外資本による商業機能の大規模店化と集積、街区の拡大が進み、昭和50年代初めには、来街者が歩道からあふれるほど混雑し、休憩や憩いの場所も少ないなど、家族がショッピングを楽しむゆとりには欠けると描写されるほどの活況であったが、平成以降、モータリゼーションの進展や大型店の郊外化、通販の伸び、人口減少などの時代の変化により来街者は減少した。

そのため、中心市街地を社会的・文化的活動の拠点に位置づけ、下記の公共施設整備を中心に来街者増へ取り組んできた。

(1) 八戸ポータルミュージアム「はっち」（平成23年2月11日開館）

このまちがもっと、このまちらしく輝くために、地域の資源を大事に思いながら、まちの新しい魅力を創り出している。主に、未就学児を対象とした「こどもはっち」を4階に設置したほか、子育て相談やプレパパ・プレママ交流会、障害児の親子交流会などを実施している。

・令和6年度の来館者数は64万人

(2) 八戸ブックセンター（28年12月4日開館）

「本を『読む人』を増やす」、「本を『書く人』を増やす」、「本で『まち』を盛り上げる」の3つの方針を掲げ、海外文学や人文・社会科学、自然科学、芸術などの分野を中心に、専門家ではなくても手に取りやすい内容の本を主として、幅広くセレクトできるほか、本の陳列は興味を引くよう工夫をし、気に入った本は購入することができる。また、本から得た知識や感情などを共有できる読書会用の部屋や、本を執筆したい人向けに集中できるブースを設置。そのほか、幅広い利用を促すため、子ども・子育て・暮らしをテーマとした棚の新設や、子ども・親子連れ向けイベントを実施している。

・令和6年度の来館者数は9万人

(3) 八戸まちなか広場「マチニワ」（30年7月21日開館）

町なかの「庭」のような役割を担う「マチニワ」を基本コンセプトとし、中心市街地の中心となる場所に地区全体の魅力向上やにぎわいの創出、回遊性の向上、周囲への効果の波及を促す新たな拠点を整備した。

(4) 長根屋内スケート場「YSアリーナ八戸」（令和元年9月29日供用開始）

- ・長根公園の歴史性を生かし、公園や周辺環境と調和する“屋内スケート場”
- ・国際大会への対応、ランニングコストの低減に配慮した、世界水準の“屋内スケート場”
- ・スポーツを中心とした交流拠点と、多目的に利用できる“みんなのスケート場”

上記3つの基本方針を定め、スピードスケートの国際大会の開催やスピードスケート合宿の受け入れを行っている。また、中地はスポーツやコンサート、コンベンションなどの各種イベントのほか、災害時には避難者の一時滞在や災害支援物資の集積場となる防災拠点として活用している。

- ・6年度の来館者数は23万6千人

(5) 八戸市美術館（3年11月3日開館）

「アートセンター機能」「美術館機能」「ラーニング機能」の3つの機能の融合により、人や活動に焦点した運営を行っている。また、人々が自由に集い、学び、活動する場としての役割も担う巨大な空間であるジャイアントルームや、より深く学び、さらに違う専門性に偶然出会える、それぞれに個性がある個室群をジャイアントルームの周囲に配置しており、2つの特徴的な空間により美術館における学びの循環を目指している。

- ・6年度の来館者数は12万5千人

中心市街地を商業の拠点のみならず、社会的・文化的活動の拠点に位置づけ、文化・交流・スポーツ施設の整備により、「誰でも気軽に立ち寄れる場」「人が集いコミュニケーションが生まれる場」を創出している。また、公共施設整備の波及効果により、空きビルを含めた既存ビルが新たな機能に生まれ変わり、民間活力による都市機能の更新で地域社会や経済へのプラスの効果を得られた。



「DEVELD八日町」
複合ビル整備→マンション、商業



「IT・テレマーケティング関連企業の進出」
商業フロアをコンバージョン→オフィス



「ガーデンテラス」
複合ビル整備→公共施設(八戸ブックセンター)
オフィス、商業

(出典：八戸市行政視察資料)

2. 八戸市中心市街地まちづくりビジョン（令和5年3月策定）について

(1) ビジョン策定の経緯

八戸市は3期にわたる中心市街地活性化基本計画（期間5年間の行政計画）を策定し、公共施設の整備を核となる事業として取り組んできた。

しかし、コロナ禍や大型店閉店などの状況を鑑み、こうした状況に対応する新たな方針や取組を含む第4期計画の策定が必要であったが、計画策定以前に、より中長期的な視点で目指す将来像や基本方針を定め、市民や民間事業者など多様な主体が将来のビジョンを共有し、連携を深めていく必要があったことから、令和5年3月に八戸市中心市街地まちづくりビジョンを策定した。

(2) まちづくりの目指す4つの方向性

今後10年程度の中期的視点で取り組むまちづくりの方向性を4つにまとめ、この方向性に基づき、様々な主体において各種取組の検討を進め、関係者との協議や連携を通して、具体化の目途が立った事業については、第4期計画に搭載し、推進していく。

1 人が主役のまちづくり

～人々の暮らし、活動や交流が中心にあるまちなかへ～

まちなかを住みやすく、歩行、滞在、活動、交流、子育てや学びを通して、楽しさ、寛容さ、幸福を感じることで、人中心の暮らしを実現する場に転換、再編していきましょう。

また、人が主役のまちづくりの取組から社会関係資本を涵養し、創造的で成熟した市民社会を実現していきましょう。

推進を想定する取組

人中心の街路、公園、広場、公共スペース等の機能再構成と利活用	人々が活動する場である文化スポーツ施設の利活用	更新。更には文化・スポーツ・まちづくり等のプログラムを通じた社会関係資本の涵養。	持続可能で利用しやすい公共交通や、ユニバーサルデザインに基づくまちづくり
--------------------------------	-------------------------	--	--------------------------------------

など

社会関係資本（ソーシャルキャピタル）とは
信頼を基礎においた互恵性のある人間関係や社会関係。人間が創造性を発揮するためにも、生活基盤を置く地域に、社会関係資本が豊かに備わっていることが望ましいとされる。

2 地域の資源を活かそう

～歴史や強み、個性を活かした八戸ならではのユニークを～

食、横丁、祭り、文化財などの地域観光資源、美術館、屋内スケート場などの公共施設や宿泊機能の集積など、中心街ならではの個性や強みを活かし、磨き上げることで市内外からの来街を促しましょう。

また、今ある公共空間を資源として、新しく開かれた形で有効活用する、プレイスメイキングの発想で活かしていきましょう。

推進を想定する取組

飲食店の集積を活かした八戸ならではの「飲食」の充実と発信	昭和の風情を残す横丁文化、祭りや文化財などの継承と活用による誘客	公共施設を活用した集客（展覧会、音楽イベント、スポーツ合宿、教育旅行など）や公共空間の活用	市民参加による公共空間の新たな利活用
------------------------------	----------------------------------	---	--------------------

など

プレイスメイキングとは
すなわち「場」をつくること。ハードとしての場だけではなく、場の特性を活かした楽しいコンテンツと賑わいづくりを通して、その場の魅力が増して価値が上がっていくこと。

3 活力ある経済と社会

～産業が息つき、社会的役割を担い発展し続けるエリアに～

デジタル化やSDGsなど、時代や社会の変化に対応しながら、地域経済の発展と持続可能な社会をつくることに資する役割を果たしていきましょう。

推進を想定する取組

老朽化し低未利用になっている都市機能の更新（再開発やリノベーション）とテナントリーシングによる街・商店街の再生（オフィス・商業機能の誘導や空き店舗解消など）	デジタル技術を活用した情報発信、駐車場や決済サービスの構築による利用者利便性の向上	管理を含めた都市緑化や環境に配慮した取組の推進	起業や事業承継に向けた取組の推進
--	---	-------------------------	------------------

など

4 参加と横断的なマネジメント

～多様な主体が知恵を出し合い役割を担う、参加と連携をベースに～

官民連携はもとより、まちづくりに意欲を持つ多様な主体の参加のもと、この街を大切な地域資源として次世代に引き継げるよう、組織横断的、分野横断的連携により取組を進めていきましょう。

推進を想定する取組

商店街振興組の機能強化やまちづくり人材の育成	新たな担い手、市民参加によるまちづくり、商店街のイベントづくり	網まちづくり八戸の都市再生推進法人としての役割の発揮とエリアマネジメントの推進	他地区（ex. 陸奥湊）、他分野（ex. 農業）との事業連携
------------------------	---------------------------------	---	--------------------------------

など

（出典：八戸市行政視察資料）

3. 第4期中心市街地活性化基本計画（令和6年3月26日認定）について

(1) 概要

計画期間：6年4月～11年3月

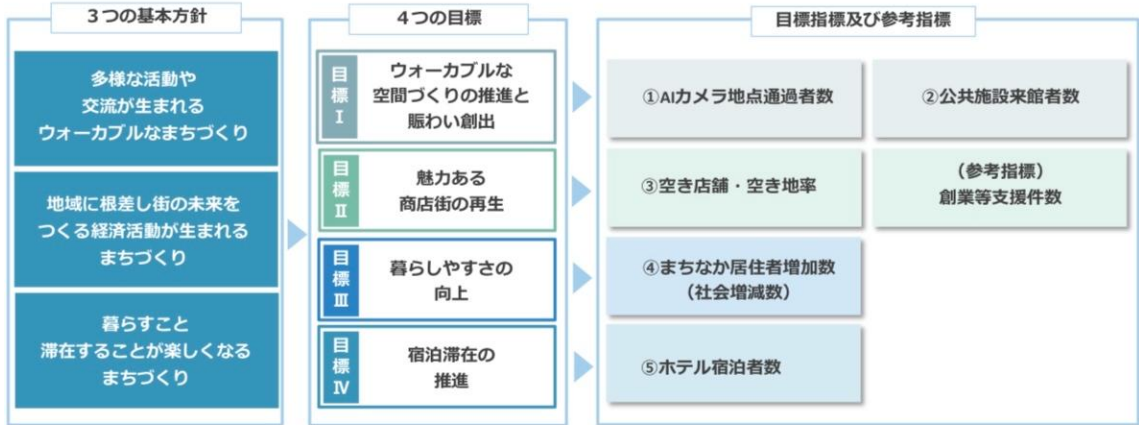
計画区域：137ha（第3期計画と同じ）

(2) 基本方針及び目標、指標

第4期計画では、「人の活動と交流が生まれるまち 未来を創る人材が生まれるまち～次世代に繋ぐ中心市街地～」の実現に向けて、3つの基本方針及び4つの目標と目標達成に向けた

評価指標を設定している。

目標値については、計画期間内（6年度～10年度まで）に事業を何も行わなかった場合の推計値を算出し、そこに各種事業の効果（推計）を上乗せして設定している。なお、毎年5月頃に内閣府へ進捗状況を報告する必要があることから、八戸市中心市街地活性化協議会において内容を協議する。



※八戸市中心市街地活性化協議会とは

(出典：八戸市行政視察資料)

中心市街地の活性化に関する法律第15条に規定される組織であり、市町村が作成しようとする基本計画及びその実施、その他中心市街地の活性化に関して必要事項について協議するための組織である。

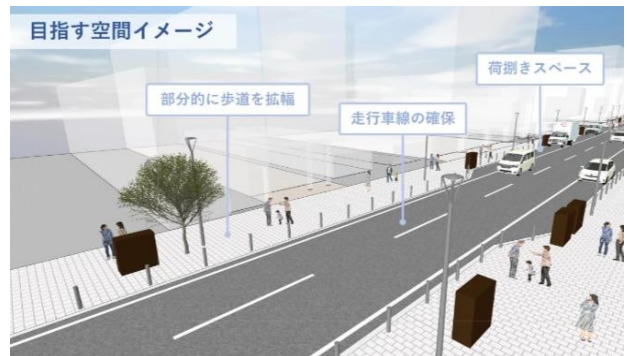
平成19年11月の設立当初から八戸商工会議所が事務局を担っていたが、令和元年度からは、(株)まちづくり八戸（3セク（都市再生推進法人））が協議会の事務局を担っている。

(3) 主な実施事業

① 八戸市中心街ストリートデザイン事業

ア 中心街ストリートデザインビジョン（令和6年7月策定）

空間再配分を通じた「人のための空間づくり」と「車との共存」を目標にし、八戸三社大祭をはじめとする「非日常」の活動を持続しつつ、気軽に休憩や滞在ができる場所、キッチンカーの出店など、日常的な新たな活動を誘発し、居心地のよい「人」中心の空間をつくっている。

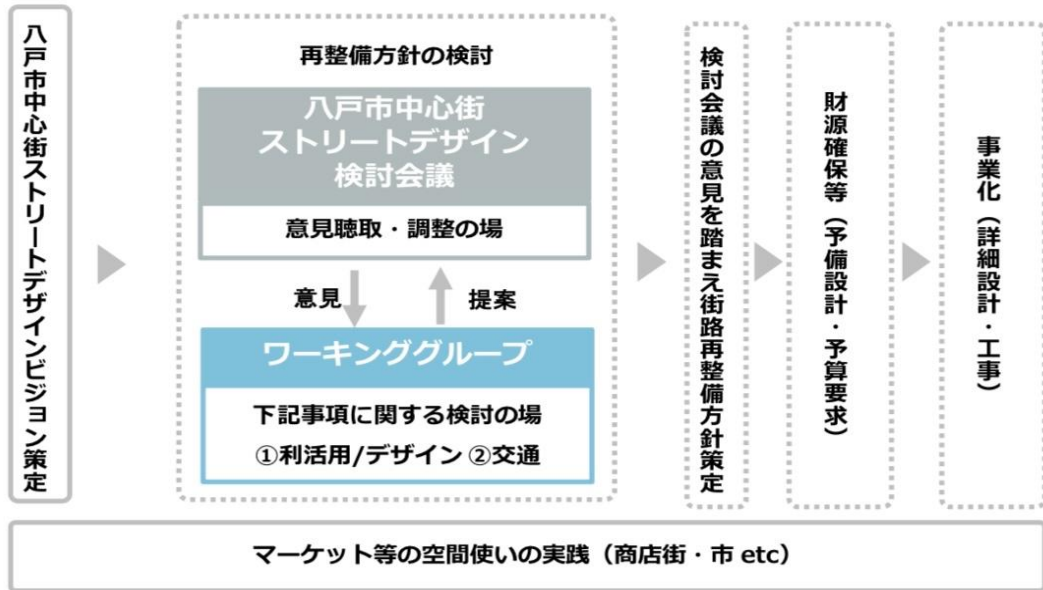


(出典：八戸市行政視察資料)

イ 配慮すべき基本事項

- ・滑りにくく平らで歩きやすい歩道
- ・シーンに応じた歩道と車道の一体的活用
- ・全開の山車運行

ウ 中心街ストリートデザイン検討会議の設置（7年度から）



(出典：八戸市行政視察資料)

② はちのへA I 中心街・バス活性化プロジェクト

ア フリーWi-Fi・AIカメラ

三日町・十三日町・六日町・十六日町の屋外全エリアにおいて、5年7月22日よりWi-Fiの運用をスタートした。まちなかWi-Fiをスマホに登録すると、中心街の「はっち」「マチニワ」「美術館」「YSアリーナ」などの公共施設でフリーWi-Fiの利用が可能。



(出典：八戸市行政視察資料)

イ はちまちLINE

まちなか情報アプリ「はちまちLINE」は、5年3月4日にスタートし、7年6月時点で約7,500人が登録・利用。参加店舗も約100店舗となった。

スタート以降、5回にわたり、クーポン配布キャンペーンを実施し、中心街のいろいろな情報が詰まったアプリであることから、中心街に来られる際には、「はちまちLINE」の登録の呼びかけを行っている。

6年度までは市が開発者で民間への委託で運営してきたが、7年度からは同アプリの運営自体を民間に任せ自走化を図っていく。

- ・中心街の「店」をチャット形式で検索
- ・公共施設とも連携したイベント情報の発信
- ・グーグルマップと連動したマップ表示機能
- ・クーポンの発行機能 等



(出典：八戸市行政視察資料)

(4) 中心街委員会事業

令和5年度から八戸商工会議所で設置した「中心街委員会」は、商店街関係者のみならず、行政関係課、大学、青年会議所など様々なメンバーで構成され、賑わい創出イベントの企画・実施など、中心市街地活性化に資する新たな取組や既存事業の拡充などを行っている。

5年10月22日（日）開催のはちのへホコテンでは、通常の飲食・物販の出店や出演に加え、中心街近郊の高校生が企画段階から携わることで、ファッションショーやダンスなどのステージイベントと各校のブースとして謎解きや似顔絵、看護科による血圧測定や調理科による地元スーパーとコラボしたお弁当販売などを行い盛況となった。

委員会での多種多様な企画の検討・実施により、幅広い年代の活動機会と来街機会の創出を目指している。



○八戸高等学校による謎解き（わたあめプレゼント）



○八戸東高等学校による書道パフォーマンス

(出典：八戸市行政視察資料)

4. 中心市街地活性化における課題について

(1) 回遊性の向上

どの公共施設も「貸館」＋「自主事業」＋「会所場」の機能を持たせて運営しているが、各公共施設でイベント等は実施されているものの、施設間の回遊行動が少ない。

(2) 持続可能なイベント

はちのへホコテンは、従前の「商店街による商店街のためのイベント」から「多様な主体によるパブリックなイベント」へと変化しているが、持続可能な運営手法が必要である。

(3) まちづくりの継続性

例えば、「花小路」は複数の地権者により構成される通り抜け通路の滞留区間であるが、地権者や携わる者が変わったとしても、まちづくりへの思いや維持管理等をどうやって継続していくかが課題である。

(4) まちづくりプレイヤーの発掘・育成

高校生などの若者は、公共施設など物理的にいることができる場所やはちのへホコテンなどスポット的に活動や表現できる場はあるが、常時、若者が活動や交流ができる場所がない。

(5) 空き店舗・空き家の解消

空き店舗率が高いエリアがあり、エリア特有の課題がある。（十三日町は市外所有者が多く、躯体やフロアが大きい。貸出希望業種のギャップ。十六日町は、昔の住居兼店舗が空き家となっている。）

(6) 多様な方にとっての利用しやすさ・利便性

マンション増加で今後も居住者が増えるが、食料品など買物の場が不足しているほか、障害者にとって店舗は利用しづらい。また、韓国からのスケート合宿者に対応できるキャッシュレス対応店舗の不足等がある。

5. 今後の展開について

八戸市中心市街地まちづくりビジョンに基づく「人が主役のまちづくり」「地域の資源を生かそう」「活力ある経済と社会」「参加と横断的なマネジメント」の4つの方向性を目指すため、市民や民間事業者など、多様な主体が将来のビジョンを共有し、連携を深めて様々な課題に立ち向かいながら、まちづくりに取り組んでいく。

【郡山市】

空き家対策について

1. 「第2期郡山市空家等対策計画」策定の背景及び考え方について

(1) 背景

近年、人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に空家等問題が顕在化しており、郡山市においても空家等に関する問合せや苦情が多くなっている。特に放置された空家等については、市民の安全・安心な暮らしに悪影響を及ぼしており、行政が空家等に関して適切に対応する必要性が高まっている。

このような中、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」）が施行されたことから、本市として実効性のある空家等対策について、総合的かつ計画的に実施していくための基本方針や取組を示すものとして、28年3月に「郡山市空家等対策計画」を策定するとともに、29年3月には不動産・法務・建築等の専門により構成する「NPO法人こおりやま空家バンク」と協定を締結するなど、空家等に関する取組を進めてきた。

今後においても、我が国は人口減少が一層進行し、高齢者人口の増加が見込まれる状況であり、既存の住宅等の老朽化や空家等の増加が予測されている。

郡山市においても例外ではなく、重要施策である空家等対策計画に基づく空家等対策の取組の開始から5年が経過した現在、空家数は年々増加傾向である現状なども踏まえ、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを念頭におきながら、少子高齢化・人口減少時代に対応した総合的な空家等対策とともに、SDGs、こおりやま広域圏及びサーフコミュニティ等の視点を取り入れた、安全・安心で住み続けられるまちづくりを推進するため、「第2期郡山市空家等対策計画」を策定した。



(2) 計画の基本的な考え方

① 計画の位置づけ

同計画は、空家法第6条の規定に基づき、郡山市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、郡山市の空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものである。また、同計画は、「郡山市まちづくり基本指針（あすまちこおりやま）」の部門別計画として、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものであり、併せて、「郡山市住生活基本計画」などの関連計画との整合性を図っている。

② 計画期間

令和3年度から7年度までの5年間

③ 対象とする空家等の種類

同計画の対象とする空家の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」としている。

なお、市民の安全・安心を重視する観点から、特定空家等から優先して対策を講ずるものとしている。

④ 対象地区

空家対策は全市的な課題であるため、同計画の対象地区は市内全域としている。ただし、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等対策を重点的に推し進める必要がある地区の場合は、重点地域を定めることができることとしている。

※「空家」とは、建築物またはこれに付随する工作物であって、「居住その他の使用がされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）の

こと。
「特定空家等」とは、そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、著しく衛生上有害となるおそれのある状態または適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切であると認められる空家等のこと。

2. 現状と課題について

(1) 現状と推移

① 空家等実態調査を実施し把握した空家数

市の空家（空家法第2条に基づくもの）の実態を把握し、空家の適正管理や利活用の基礎資料とするため、平成28年度に市内の全域を対象として調査を行い、1,746棟（空家率1.1%）の空家を確認した。

また、実態調査により把握した空家数に基づき、市に寄せられた相談等の新たな情報を踏まえた空家数は1,826棟（令和2年3月31日現在）である。

② 空家に係る各種相談への対応

適正管理がなされていない空家等の相談件数は年間40～50件程度寄せられており、逐次指導等を実施、そのうち毎年10件程度改善しているが、対応継続件数は増加傾向にある。

相談件数：42件、改善件数：11件（令和元年）

③ 民間団体と連携した空家対策の推進

市と連携したNPO法人こおりやま空家バンクの対応により、問題等の解決が図られた事案は27件（令和2年11月20日現在）となっており、特に民間団体の専門性を生かした対応が困難事案の解決に効果が見られた。

※NPO法人こおりやま空家バンクの概要

設立：平成29年1月16日

協定：平成29年3月22日 郡山市と空家の有効活用に関する協定を締結

設立目的：空家の適正管理や利活用を促進し、安全で安心なまちづくりに寄与する。

参加事業者：90社

郡山建築行政協力会、（公社）福島県不動産鑑定士協会、（公社）福島県宅地建物取引業協会郡山支部、（公社）全日本不動産協会福島県本部、建築士・測量士、司法書士・行政書士、金融機関、広告業者など

実績（相談・成立件数）

年度	登録件数			合計		年度	成約件数				合計	
	売買	賃貸	その他		うち市受付		売買	賃貸	買取	その他		うち市受付
2017(H29)	28	2	24	54	15	2017(H29)	13	2	1	1	17	13
2018(H30)	7	0	18	25	21	2018(H30)	4	0	1	2	7	7
2019(R元)	23	1	2	26	10	2019(R元)	8	1	1	0	10	3
2020(R2)	23	1	1	25	14	2020(R2)	13	1	3	0	17	10
2021(R3)	16	3	0	19	3	2021(R3)	9	1	4	0	14	2
2022(R4)	35	0	1	36	10	2022(R4)	14	0	4	0	18	5
2023(R5)	27	1	1	29	19	2023(R5)	6	0	2	1	9	7
2024(R6)	22	0	4	26	10	2024(R6)	3	0	3	1	7	4
2025(R7)	3	0	0	3	0	2025(R7)	0	0	0	0	0	0
計	184	8	51	243	102	計	70	5	19	5	99	51

（出典）NPO法人こおりやま空家バンク

④ まちづくりネットモニター調査の実施

ネットモニター調査結果において、NPO法人こおりやま空家バンクや空家等に関する支援制度について9割の方が「知らない」と回答している。

(2) 課題と施策展開の方向性

① 所有者等による適正管理

空家数は、今後も増え続けることが見込まれ、それに伴い、適切に管理されていない空家数についても増加することが想定される。

⇒所有者等に対する指導等を強化し、保安上危険となるおそれのある空家については、特定空家等の認定など、適正管理等の促進を図る必要がある。

② 官民連携した取組

NPO法人こおりやま空家バンクの対応により解決は図られているものの、相続問題等を抱えた困難事案等について、年々その件数が積み上がってきている。

⇒困難事案の解決には、専門性を生かした取組が有効であり、空家バンク等との連携の強化を図っていく必要がある。

③ 空家対策に関する広報

市民の空家バンク等に対する認知度が非常に低い状況にある。

⇒空き家対策に関する広報については、広く普及啓発を図ることはもとより、各種制度等の効果的な周知・PRを図っていく必要がある。

3. 空家等対策における方針と施策について

(1) 基本的な方針

① 市民が良好な環境で安全・安心に暮らせるまちづくり

適切な管理が行われていない空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす原因にもなることから、所有者等に対する空家等の適切な管理及び空家等の利活用を促進し、市民が良好な環境で安全・安心に暮らせるまちづくりを目指す。

② 官民連携した取組の推進

空家等の問題は、事案や空家等の存在する地域ごとに内容や状況なども異なり、空家等の状況が複雑化しているものもあることから、地域住民や市民団体はもとより、空家バンク等の関係団体と連携した取組を行うなど、適切に対応する。

③ 所有者等による適正管理の促進と特定空家等の認定及び措置

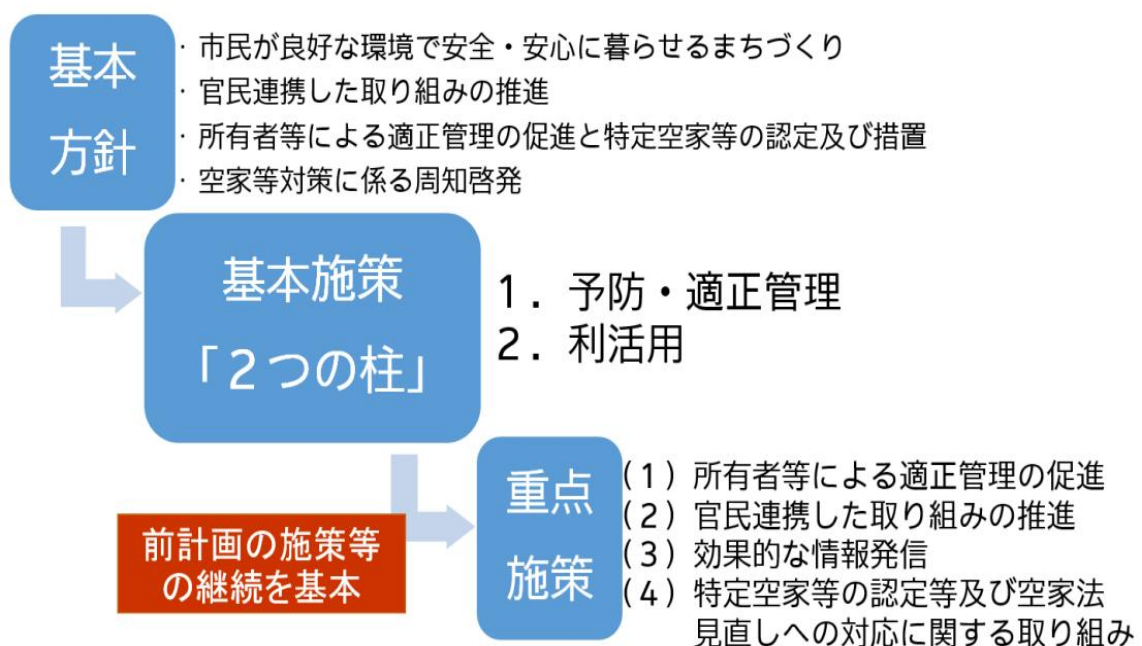
空家等の管理は、第一義的には所有者等が自らの責任により、適切に管理しなければならないが、所有者等が空家等の管理責任を全うしない場合においては、当該空家等の状況やその周辺への悪影響の程度などを勘案し、私有財産である空家等に対して、どこまで関与すべきかなどを判断した上で、行政として公益上必要な措置等を適切に講じる。

④ 空家等対策に係る普及啓発

広く市民等に対して空家対策に係る普及啓発を行い、問題意識の醸成や空家化の予防を図っていくとともに、所有者等に対しては、市や空家バンク等の相談窓口や各種支援制度等について、効果的な情報提供に努める。

(2) 基本施策

空家等対策に関する基本的な方針に基づき、空家等対策の推進に向け、2つの柱を施策の基本施策として定める。



(出典：郡山市行政視察資料)

(3) 重点施策

① 所有者等による適正管理の促進

空家等の管理については、空家法第3条にも規定されているとおり、第一義的には所有者等が適切に管理する義務を負うものである。

その一方で、適切に管理が行われていない空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあり、防止・解消に向けた対応が必要であることから、所有者等に対して、管理不全な空家等の防止・解消に向けた意識啓発を行うとともに、周囲へ悪影響を及ぼすおそれのある空家等については、実態調査に基づいたデータベースを活用しながら、改善等を促していく。

- ・ 市内連携体制による相談対応
- ・ 所有者等に係る調査の迅速化
- ・ 空家等の所有者等に対する利活用等の意向調査の実施
- ・ 関係団体等との情報共有の促進

② 官民連携した取組の推進

- ・ NPO法人こおりやま空家バンク等との連携強化
- ・ 移住希望者の受け入れも視野に入れた取組の実施
- ・ 空家等の利活用に関するセミナーの開催等の支援

③ 効果的な情報発信

広く市民に対して、空家等対策に係る普及啓発に取り組み、市民全体の意識向上を図る。

また、所有者等に対して、各種支援制度等についての効果的な情報提供に努め、利活用に係る意向の掘り起こしや動機づけを行う。

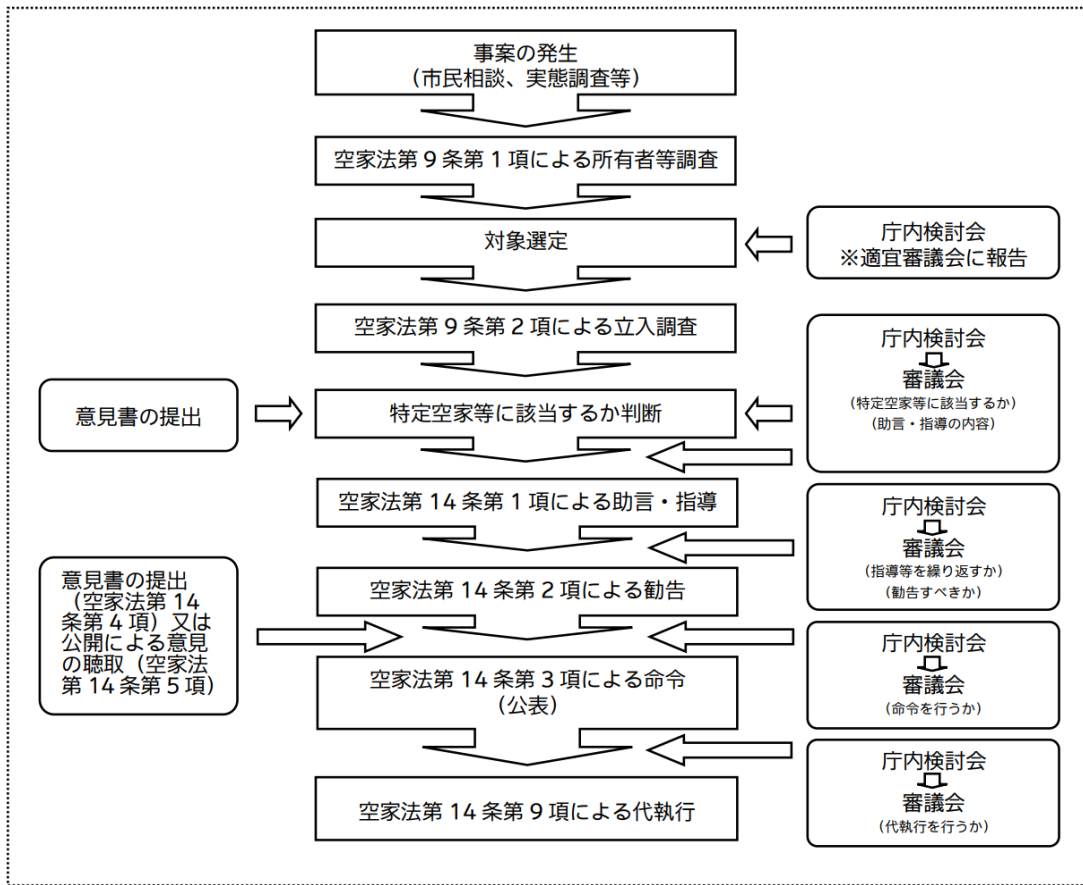
- ・ 空家等対策に係る普及啓発の推進
- ・ 所有者等への効果的な情報提供

④ 特定空家等の認定等及び空家法見直しへの対応に関する取組

地域住民等からの通報等に基づき現地調査を行った結果、適切な管理が行われていない空家等に対しては、継続的に指導等を行い、自主的な改善を促す。

その一方で、保安上危険となるおそれのある空家等に対しては、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告、命令など必要な措置を講じる。

< 空家法に基づく特定空家等に対する措置フロー図（行政代執行の場合） >



(出典：郡山市行政視察資料)

4. 空家対策の体制

(1) 郡山市空家等対策市内検討会

空家等がもたらす多岐にわたる問題に対し、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、関係する部署により郡山市空家等対策市内検討会を設置し、空家等対策の検討及び立案、特定空家等に対する認定、措置に向けた事案の検討など空家等の対策の推進に関する検討、協議を行っている。

目的	特定空家等に対する措置に向けた事案の選定 等	
構成員	<ul style="list-style-type: none"> 建設交通部次長 政策開発課長 市民・NPO活動推進課長 環境政策課長 保健福祉総務課長 園芸畜産振興課長 住宅政策課長 上下水道局お客様サービス課長 	<ul style="list-style-type: none"> 防災危機管理課長 資産税課長 セーフコミュニティ課長 3R推進課長 保健所生活衛生課長 道路維持課長 開発建築指導課長

(2) 郡山市空家等対策審議会

本審議会は、郡山市空家等対策審議会条例（平成28年7月6日郡山市条例第53号）に基づき設置されており、法務、不動産、建築などに関する学識経験者や関係行政機関、市民代表の11名以内で構成され、委員の任期は2年。市長の諮問に応じ、空家対策計画の作成及び変更、特定空家等の認定、措置など空家等の対策の推進に関することを所掌している。

(3) 相談体制

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| ・住宅政策課（総合窓口） | ・セーフコミュニティ課（防犯） |
| ・総務法務課（行政手続） | ・3R推進課（廃棄物の散乱等防止） |
| ・防災危機管理課（火災発生防止） | ・保健所生活衛生課（犬、猫） |
| ・政策開発課（移住定住） | ・園芸畜産振興課（鳥獣） |
| ・資産税課（固定資産税の取扱い） | ・道路維持課（市道） |
| ・市民NPO活動推進課市民相談センター
（法律相談） | ・開発建築指導課（外壁落下、倒壊等防止） |
| | ・農業委員会事務局
（空家に付随した農地） |

(4) 関係団体及び専門家団体との連携による相談体制

- ・NPO法人こおりやま空家バンク（利活用全般、庭木の手入れ等の維持管理）
- ・一般社団法人全国古民家再生協会福島（利活用全般（古民家に関すること））
- ・福島県空き家・古民家相談センター（利活用の方法等）
- ・公益社団法人郡山市シルバー人材センター（庭木の手入れ等の維持管理）他11団体

空家法については、施行から5年が経過し、同法の附則に「法律施行後5年を経過した場合において、必要があると認めるときは所要の措置を講ずる」と規定されていることから、その動向を注視し、新たに示された取組等については、必要に応じて、反映させることを検討するとともに施策実施との整合性を図ることとしている。

【府中市】

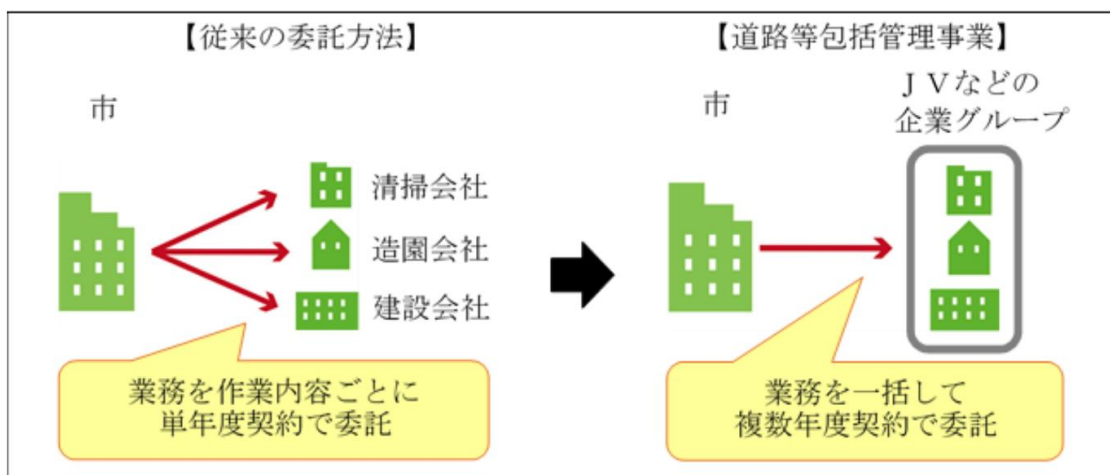
道路等包括管理事業について

1. 同事業の目的・経過

(1) 同事業の目的

舗装の補修や街路樹剪定などの異なる業務を一括して複数年度契約で事業者へ委託し、事務処理方法の見直し及び効率化を行うとともに、性能発注（※）の手法を取り入れることで、民間事業者のノウハウを活用し、市民サービスの向上及び管理経費増大の抑制を図る。

<本事業のイメージ>



(出典：府中市行政視察資料)

※性能発注：発注者が求める性能を満たすことを目的とし、受注者が自ら手法を提案して行う委託方式。

この方法の場合、サービス水準を順守するための具体的な手法やプロセス等については、事業者の自由裁量に任せられるため、事業者のノウハウを生かした創意工夫が発揮できる。

(2) 経過

平成23年度 道路施設包括管理検討事業調査実施

国土交通省の先導的官民連携支援事業の補助を受け、官民連携の手法のうち最も適した手法を比較・検討した。

24年度 府中市インフラマネジメント白書作成

府中市インフラマネジメント計画策定

インフラの数量及び現状把握、将来経費の試算、インフラマネジメントの方向性について定め、道路施設における包括的民間委託の導入を施策に位置づけた。

25年度 公募型プロポーザル方式による受注者選定の実施

26年度 けやき並木通り包括管理事業（パイロットプロジェクト）開始

市の中心地であるため、市民にも分かりやすく、管理が行き届いているかが明確に分かることから、対象区域をけやき並木通り周辺に限定し、試行的に実施した。

27年度 道路施設等包括管理検討事業調査実施

国土交通省の先導的官民連携支援事業の補助を受け、試行開始から1年が経過した。けやき並木通り包括管理事業の評価及び将来の在り方を検討した。

28年度 けやき並木通り包括管理事業終了

<確認された効果>

○利用者（市民）における効果

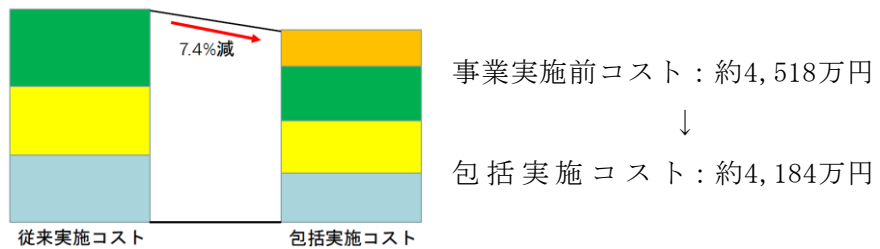
調査項目 道路の舗装、街路樹、清掃

結果 約6割以上の方がよいと実感

○発注者（市）における効果

市民サービスの向上 苦情要望件数 約42%減少

管理経費削減 約7.4%減



○受注者（事業者）における効果

複数年度契約 計画的な事業計画と融通性

複数業務の一括契約 複数の作業実施で効率性向上

↓

有効な事業であると評価

↓

市内事業者との意見交換

29年度 同事業推進方針作成

けやき並木通り包括管理事業の最終評価として、有効性の確認及び翌年度以降の事業についても方針を定めた。

公募型プロポーザル方式による受注者選定の実施

府中市インフラマネジメント白書作成

30年度 北西地区包括管理事業（試行事業）開始

市全域での運用開始を見据えた工区分割のうち、1つの工区で試行的に実施した。

府中市インフラマネジメント計画策定

令和元年度 同事業意見交換会及びアンケート調査の実施

市内事業者を対象とする同事業意見交換会及び自治会・商店会、民間事業者へのアンケート調査を実施し、事業の見直しの参考とした。

府中市同事業運用方針（案）を検討

2年度 府中市同事業運用方針を策定

府中市同事業効率化方策検討

国土交通省の先導的官民連携支援事業の補助を受け、同事業（全域1期）にて導入するIoTやRPAを具備したシステムの検討及び日常の維持管理データを蓄積し、活用するための標準化インターフェイスの導入を行った。

公募型プロポーザル方式による受注候補者選定の実施

北西地区同事業（試行事業）終了

<確認された効果>

○利用者（市民）における効果

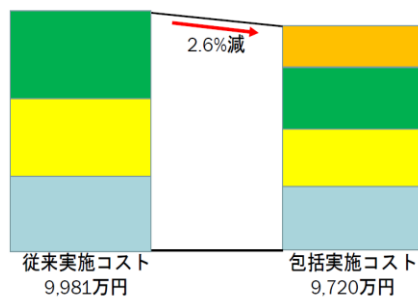
自治会アンケート・市民へのヒアリング 8割以上が肯定的評価

○発注者（市）における効果

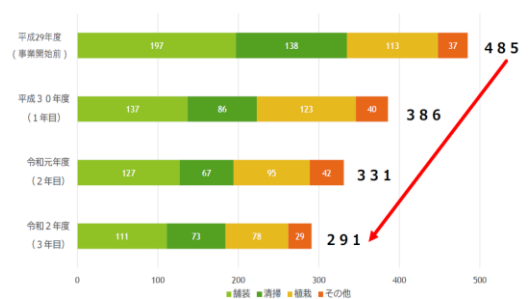
要望相談件数の減少 約4割減少

管理経費削減 約2.6%削減

<管理経費削減効果>



<要望相談件数の推移（北西地区）>



(出典：府中市行政視察資料)

業務負担軽減

職員へのヒアリングにより確認

○受注者（事業者）における効果

複数年度契約 計画的な設備投資や人員配置

性能発注や包括業務 作業の融通性や効率性の向上

3年度 同事業高次効率化・拡充化検討調査

国土交通省の先導的官民連携支援事業の補助を受け、複数自治体と民間事業者が連携するための事業モデルの検討や同事業のステップアップとして、高次効率化を進めるためにAI等の先進技術の活用検討を行った。

府中市インフラマネジメント計画評価等委員会

4年度 同事業運用方針【改定版】の検討

インフラの維持管理・修繕等に係る官民連携事業の導入検討支援

国土交通省よりコンサルタント派遣を受け、インフラの維持管理の改革に積極的な自治体を調査し、維持管理データの共同活用に向けた検討（アンケート調査、ヒアリング）を行った。併せて、同事業の標準的な評価手法や予防保全型管理を推進するため、指標連動方式の導入可能性について検討を行った。

2. 同事業（全域1期）での課題

(1) 事業期間

令和3年度から5年度

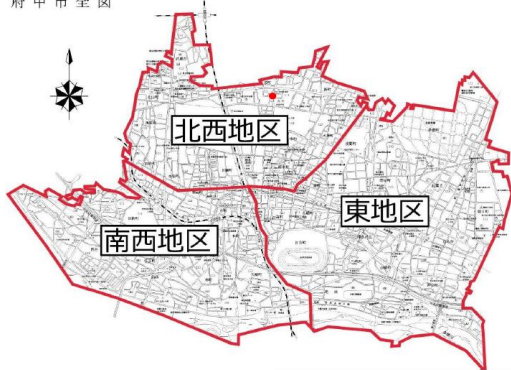
(2) 区域ごとの事業者名

東地区：前田道路・スバル興業・第一造園・武蔵造園・前田建設工業・日本工営共同企業体

南西地区：（株）富士土木

北西地区：宮光・都一・村上・八勝・粕川建設共同企業体

府中市全区



●府中市道路管理センター

24時間・365日受付可能

TEL：042-340-0160

Email：contact@fuchudic.jp

(3) 対象業務

○ 総価契約（要求水準書に基づき、受注者の判断で実施するもの）	
① 統括マネジメント業務	⑧ 事故対応業務
② 巡回業務	⑨ 災害対応業務
③ 清掃業務	⑩ コールセンター業務
④ 植栽管理業務	⑪ 要望相談対応業務
⑤ 害獣・害虫対応業務	⑫ 占用物件管理業務
⑥ 道路反射鏡管理業務	⑬ 法定外公共物管理業務
⑦ 補修・修繕業務（50万円未満）	
○ 単価契約（市の判断、指示により受注者が実施するもの）	
① 補修・更新業務	② 樹木剪定業務
※総価契約の範囲で行うことができない（50万円以上500万円未満の作業が対象）	

(4) 課題

① 除草

全域1期開始当初より、市民から多数の要望があり、1年目に要望の多かった箇所を重点的にパトロールし、早めの対応を図っていたが、年間を通しての良好な沿道景観を保つことができなかった。



（出典：府中市行政視察資料）

② 事務効率

従来は、別契約で対応していた道路反射鏡の新設や用水路の維持管理については、職員や事業者へのヒアリングを行った結果、事業へ組み込むことで事務効率の改善の余地があった。



(出典：府中市行政視察資料)

3. 同事業（全域2期）に向けた方針

(1) 展望

全域2期では、今まで以上に予防保全型管理に重点を置いた運用とするため、除草に関しては、年4回の措置を原則とし、年間を通して良好な沿道景観の維持を図る。

また、道路反射鏡の新設や用水路の維持管理を事業へ組み込むことで、業務効率の改善を図り、市民満足度向上へつなげる。

(2) 対象区域

全域1期と同じく市全域を3地区に分割。

(3) 事業期間

令和6年4月から11年3月までの5か年。

(4) スケジュール

令和4年7月	事業者ヒアリング
11月	市民アンケート
5年6月	事業者モニタリング
	同事業運用方針改訂版公表
7・8月	精算・庁内調整（政策課・財政課）
	事業者説明会
9月	公募資料公表
11月	受注候補者選定委員会
12月～	候補者と詳細部分の協議
6年4月	契約締結・業務開始

(5) 対象業務

全域1期と同様に、性能発注の考え方を取り入れた総価契約と仕様発注である単価契約を併合した契約とした。

○ 総価契約（要求水準書に基づき、受注者の判断で実施するもの）	
① 統括マネジメント業務	⑧ 道路反射鏡・案内標識・街区表示板管理業務
② 巡回業務	⑨ 植栽管理業務
③ 事故対応業務	⑩ 害獣・害虫対応業務
④ 災害対応業務	⑪ 法定外公共物・水路管理管理業務
⑤ コールセンター業務	⑫ 清掃業務
⑥ 要望相談対応業務	⑬ 占用物件管理業務
⑦ 補修・修繕業務（50万円未満）	
○ 単価契約（市の判断、指示により受注者が実施するもの）	
① 新設・補修・更新業務	② 樹木剪定等業務
※総価契約の範囲で行うことができない（50万円以上500万円未満の作業が対象）	

※全域2期から新たに対象とする業務

全域1期での状況を踏まえ、業務効率の改善を図ることで、さらなる市民満足度の向上につなげていくため、「用水路の除草等の維持管理」を総価契約に、「道路反射鏡の新設」を単価計画に、新たに組み込むこととした。

(6) 同事業（全域2期）予防保全型管理の推進

市が求める水準（全域1期）で市民から要望等の連絡があった内容



作業前
標識にかかる高木



作業前
車止め周辺の雑草



作業前
フェンスとの隙間の雑草



作業後
車両乗り入れ部の低木

予防保全型管理

事業者自らが定期巡回等で発見し、市民等からの要望や連絡が寄せられる前に対応を行うことで、市民サービスの向上を目指す。

4. 今後の展開

令和6年度からの全域2期では、事業期間を5か年とした上で、新たに2つの業務を組み込み、4年度に検討を始めた指標連動方式の導入を引き続き検討していくなど、さらなる事業の充実を図っていく。

また、予防保全型管理を推進し、市民満足度の向上につなげるため、要求水準書の詳細を公募資料に反映するなど、事業者との協議を促進しながら、効果的な事業となるよう、展開していく。