

【参考－２】 8市に対するヒアリング調査結果

(令和元年度)

(1) 実施概要

北陸発まちなか居住推進協議会に属する8市（新潟市・長岡市・上越市・新発田市・富山市・高岡市・金沢市・小松市）における「まちなか居住」に向けた「官民連携」を活用した取り組みに関する現状や問題点・施策及びその効果などについて明らかにすることで、北陸地方における地方都市再生に向けた検討の基礎資料とするため、ヒアリング調査を実施しています。

本調査における「官民連携」による取り組みの定義は、「まちなかでの居住推進」に向けて、官と民が役割分担しながら行った、または、行う予定のハード・ソフト両面からなる効果的な取り組みとしています。

【官民連携によるまちなか居住の取り組み例】

ハード：市街地再開発事業、区画整理事業、公営住宅整備、公的不動産の活用、ランドバンク事業、エリアリノベーション事業など

ソフト：条例制定・ガイドライン策定、ワンストップ窓口設置、地元金融機関との連携協定、エリアマネジメントなど

①調査対象

・新潟市、長岡市、上越市、新発田市、富山市、高岡市、金沢市、小松市

②調査日時

- ・ 9月30日（月）13時00分～ 小松市
- ・ 10月7日（月）9時30分～ 富山市、13時00分～ 高岡市、
16時00分～ 金沢市
- ・ 10月8日（火）10時00分～ 上越市、14時00分～ 長岡市
- ・ 10月9日（水）13時00分～ 新発田市、15時30分～ 新潟市

●ヒアリング項目

○まちなか居住、官民連携に対する考え方について

項目	概要
1 まちなか居住について	
(1) まちなか居住に対する貴市の考え方 (積極性)	ex.まちなか居住は必要だと考えており、立地適正化計画において居住誘導区域を設定し、施策の上乗せ補助など、取り組みを行っている まちなか居住よりも医療・福祉や公共交通、商業の活性化などが重要と考えているなど
(2) 具体的な取り組み	●ハード・ソフト両面の取り組みをすべて提示していただく
2 官民連携について	
(1) 官民連携に対する貴市の考え方 ※まちなか居住以外の取り組みも含みます	ex.官民連携を積極的に取り入れるため、公的不動産の跡地活用等においては、PPP/PFIを検討している 官民連携を取り入れたいが、どのように進めればよいかわからない部分もあり、取り入れられていないなど
(2) まちなか居住推進に向けた取り組みの有無 ※1- (2) の取り組みのうち官民連携しているもの	●まちなか居住推進に向けた取り組みの中で官民連携による取り組みの有無について確認する
(3) まちなか居住推進に向けた官民連携の必要性	ex.官民連携の必要性は感じているが、まちなか居住推進に向けては難しい部分があると考えているなど

○官民連携の取り組みや必要性について

項目	概要
1 官民連携の取り組みがある場合	
(1) 取り組みの内容	●ハード・ソフトの区分 ●事業名 ●実施期間 ●事業概要 ●事業費（補助金の活用状況） ●官民の役割分担・仕組み ●民間事業者の選定方法・タイミングなど
(2) 経緯・きっかけ ※物理的なきっかけ（公的不動産跡地の存在など）だけでなく、行政内での発意や機運など	ex.行政内にキーマンとなる職員がいた、地域住民からの意見があったなど
(3) 取り組みの成果・メリット	ex.定住人口、社会動態など

	(4) 課題の有無とその内容 ※課題があった場合は、その課題に対する対策（庁内にプロジェクトチームを設置、民間事業者への意向調査を実施など）など	ex.行政内部の体制不足、連携する民間事業者が見つけにくいなど
	(5) 今後の展望	
2	官民連携の取り組みはないが、必要性を感じる場合	
	(1) 現在または過去の検討状況	
	(2) 取り組みが進まない要因	ex.予算、庁内調整、民間事業者等の不在など
3	官民連携の取り組みはなく、必要性も感じない場合	
	(1) 官民連携が必要でない理由	ex.行政主体で課題はない、民間主体で事業が実施されているなど
4	官民連携の取り組みについて、他市から教えもらいたいことなど	

○官民連携に関する具体的な取り組みについて

1	官民連携が可能だと考えられる種地（公共・民間用地）、空き施設はありますか？
2	まちなかに点在している低未利用地の活用について、民間事業者との連携も含め、どのように考えておられますか？
3	既存ストックの活用について、民間事業者への支援など、どのように考えられますか？
4	まちなか居住を推進するために、どのような官民連携が考えられますか？
5	民間主体のリノベーションまちづくりなどの動き、担い手はおられますか？
6	今後、民間事業者に対するヒアリング調査を実施する予定としています。貴市において、官民連携のパートナーとなり得る民間事業者がありましたらご紹介ください。
7	民間事業者に対して、ヒアリングしてほしい事項（ex.民間事業者が重要視するニーズなど）はありますか？

(2) ヒアリング調査結果のまとめ

8市に対するヒアリング調査結果及び課題を整理すると、下記のとおりです。

①官民連携について

- 官民連携の必要性・重要性は各市ともに認識している。
 - ・効果的な施策展開のためには、民間のノウハウや活力の活用は重要と感じている。
 - ・行政が取り組みを先導するが、徐々に民間主導に移行したい。
 - ・一方で、公的不動産の活用に関する市の方針が明確でない。
 - 公共空間を活用したイベント開催や多様な都市機能を有する施設整備による「賑わい創出」の取り組みが多い。
 - ・各市ともに賑わいづくりが基本であるが、まちの魅力向上がまちなか居住の促進につながっている。
- <主な取り組み>
- ・河川敷や庁舎広場を活用したイベントの開催
 - ・PPP/PFI手法を用いた小学校整備
 - ・市街地再開発事業や優良建築物等整備事業による都市機能整備（居住含む）など
- 官民連携の手法や連携する民間事業者の選択が難しい。
 - ・こういった事業にPPP/PFIがマッチするか検討が難しい。

官民連携の必要性・重要性は各市ともに認識しているものの、現時点では「賑わい創出」の取り組みが多くなっている。また、官民連携の手法や連携する民間事業者の選択が課題となっている。

②まちなか居住に向けた官民連携の取り組みについて

- まちなか居住の必要性・重要性は各市ともに認識している。
 - 各市ともに都市計画マスタープランや立地適正化計画（居住誘導区域等）、中心市街地活性化基本計画において、方針や具体的な区域などを位置づけている。
- まちなか居住に向けた官民連携は、取り組みやメリットがイメージしにくい、行政として総合的に対策を行う必要があり、横断的な連携が必要である。
 - ・官民連携は必要だと思うが、本来は民間主導と考えられる。
 - ・住宅という個人資産に対し公的資金を投入すべきか判断が難しい。
 - ・再開発事業や住宅取得支援等は、行政が一部支援しているため官民連携といえるが、官民連携の効果が発揮しているとは感じにくい。
 - ・まちなかは空き家・空き地をはじめ問題が山積しており、行政として総合的に対策を行う必要があるが、横断的に連携しないと対応できない。

●まちなか居住に向けた官民連携の取り組みの概要と成果

- ・市街地再開発事業等による居住を含む施設の整備補助
- ・道路等の公共空間整備と合わせた居住環境整備
- ・戸建住宅の取得支援（個人向け：新築、購入、家賃補助）
- ・共同住宅の整備補助（民間事業者向け）
- ・固定資産税の減免
- ・空き家情報バンク など

まちなか居住の必要性・重要性についても、各市ともに認識しており、「立地適正化計画」や「中心市街地活性化基本計画」等において位置づけているものの、具体的な施策展開の際には、まちなかと郊外の区別をつけることが難しいとしている。

また、まちなか居住に向けた官民連携の取り組みやメリットはイメージしにくいものの、行政としては、横断的な連携を図り、総合的な対策が必要としている。

③官民連携に関する具体的な取り組みについて

○官民連携が可能だと考えられる種地、空き施設の有無

●種地や空き施設あり【長岡市】【上越市】【富山市】【高岡市】【小松市】

- ・活用予定あり：柳原分庁舎跡地（若者向け賃貸住宅等の予定）、青少年文化センター【長岡市】、オーバード・ホール隣接地（ホール予定）、職員会館跡（民間開発予定）【富山市】、銀行跡地（官民連携での活用希望）【高岡市】
- ・活用予定なし：八人町小学校跡地【富山市】、商店街の中に点在する空き地【小松市】

●種地や空き施設なし【新潟市】【新発田市】【金沢市】

- ・民間が出来るところは民間に任せる。小学校跡地はコミュニティ施設等に利用され種地にならない【金沢市】

種地や空き施設があり活用予定なしのものについては、周辺道路の状況など、活用が困難な可能性が高い。

また、民間ができるところは民間に任せるべきという意見もある。

○まちなかに点在する低未利用地の活用に関する民間事業者との連携について

●低未利用地の現況・課題

- ・市の中心部には高齢化率が高く、空き家や狭隘道路が多いところもある。なかなか活用されず、何かしらの手段や連携が必要【新潟市】
- ・低未利用地の中でも、空き地は駐車場として利用されるが、空き家の場合はなかなか活用されない【長岡市】
- ・低未利用地が点在し空き家が多い。長屋等、建物の一部が利用されている場合もあり、活用が難しい【新発田市】

●有効活用に向けた取り組みなど

- ・都市のスポンジ化対策として、空き家・空き地を含めた研究をする勉強会を立ち上げた【富山市】
- ・町家の空き家を活用すべきであり、モデル町家への補助を実施（年1軒程度改修）。また、市内大学の学生向けの賃貸住宅として既存建物の利活用を進めている【小松市】
- ・中心部に低未利用地が多々あり、居住を含め活用が進むように住民と一緒に検討中【上越市】
- ・まちなかの空き地は駐車場になっており、駐車場の需要は依然としてある【長岡市】
- ・低未利用地の利活用として集約駐車場の考え方は理解できる【金沢市】

空き家や狭隘道路が多い、また、点在している空き家は、何かしらの対策が必要とするものの、活用が困難な状況となっている。

一方で、駐車場の需要は依然とあることから、低未利用地の有効活用が進まない可能性が高い。

○既存ストックの活用に関する民間事業者への支援

●空き家情報バンク：7市において実施

- ・市で空き家情報バンクを運営し、建物調査等も市職員が実施【長岡市】【小松市】
→市が運営する信用力があり、事業者も自由に登録できることから登録・成約件数が多い
- ・市と宅建協会等と協定を結び運営【上越市】【新発田市】【富山市】【高岡市】【金沢市】
→登録件数が少なく、伸び悩んでいる
- ・市で空き家情報バンクは実施していない【新潟市】

●中古住宅（空き家含む）のリフォーム補助：7市において実施 ※住宅購入者向けで事業者向けはなし

- ・まちなかに限定せず、市全体で実施【上越市】
- ・リフォーム助成は個人向けであるが、応募者が多く抽選している【新発田市】
- ・事業者に改修費用などを支援した場合、家賃や売値に反映されるとは限らない【金沢市】

●空き家の解体補助：【上越市】【新発田市】【小松市】

- ・近隣への影響が大きいまちなかを優先的に実施。市独自基準で老朽危険空き家を定義【小松市】
- ・今年から特定空き家の除却についての補助メニューを整備（現時点で活用はなし）【新発田市】
- ・まちなかに限定せず「特定空き家等」または「空き家等」で除却後の跡地活用などを条件に補助【上越市】

空き家情報バンクは7市で実施している。また、中古住宅（空き家含む）のリフォーム補助も7市で実施はしているが、いずれも住宅購入者向けである。

老朽危険空き家については、市の独自基準を設定する、また、補助メニューを整備している市も存在する。

○まちなか居住を推進するための官民連携の方法など

●行政：活動支援、規制緩和

- ・整備した建物の活用に対する補助や社会実験、法的な規制緩和などの支援が可能【長岡市】
- ・各種活動の初動部分の手助け（財政的支援を含む）【長岡市】
- ・まちなか高度利用整備事業などの補助事業【上越市】

●行政：窓口や仲介、意見収集・集約としての機能

- ・学生との意見交換による意見収集、大家さんと学生などをつなげる役割【新発田市】
- ・建物所有者等に対する意識啓発【新発田市】
- ・リノベーションを進める際の窓口機能【長岡市】
- ・まちなかのよい場所や民間の意欲を調べることで、まちなかの機運を高めるためのパネルディスカッションなどの開催【富山市】

●民間事業者：ノウハウや資金の活用

- ・再開発事業の立上げ段階から事業協力者として民間事業者が参画し事業をスムーズに進行【金沢市】

行政の役割としては、活動支援や規制緩和、窓口や仲介、意見収集・集約としての機能、民間事業者には、ノウハウや資金の活用が求められている。

○民間主体のリノベーションまちづくりなどの動きや担い手の状況

- 具体的な動き : 沼垂テラス【新潟市】
あまよっと横丁（富山に縁のある民間資本が実施）【富山市】
博労町まちかどサロン、リノベーションスクール【高岡市】
金澤町家【金沢市】、中山間地域（滝ヶ原）での空き家活用【小松市】
- 具体的な担い手：長岡まちなかりノベーションサポートセンター、
かきがわ不動産【長岡市】
富山市民プラザ【富山市】
NPO法人金澤町家研究会【金沢市】

具体的な動きや担い手も存在することから、活動しやすい環境を整えるための支援が求められる。

【参考－3】 民間事業者に対するヒアリング調査

(令和元年度)

(1) 実施概要

北陸地方のまちなかにおいては、ますます人口減少・高齢化が進み、低未利用地や空き家も増加している。これらの敷地の多くは、狭小かつ権利関係が複雑で、地権者の活用意欲が低いことなどもあり、これまでの官・民がそれぞれに行う取り組みだけでは対応できない課題も多く存在しています。

こうした背景を踏まえると、行政と民間事業者がお互いの強みを活かした「官民連携」によるハード・ソフト両面からの取り組みが必要と考えられ、連携パートナーとなる民間事業者の存在が不可欠となる。しかし、民間事業者にとって取り組みやすい条件等が不明であることや、パートナーとなり得る民間事業者とうまくマッチングできていない可能性もあります。

そこで、民間事業者の求めている条件や内容、官民連携する際に行政のサポートが必要となる事項等を把握するため、地域に密着した事業を展開する民間事業者にヒアリング調査を実施しています。

①調査対象・日時

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| ・特定非営利活動法人すまいるらいふサポート | 12月3日(火) 13時00分～ |
| ・かきがわ不動産(株式会社 池田組) | 12月3日(火) 15時00分～ |
| ・大和ハウス工業株式会社 | 12月16日(月) 16時00分～ |

②調査内容(ヒアリング項目)

1	まちなかにおける事業展開の状況(事業概要)
	(1) 現在実施されている事業の有無
	(2) 事業展開の状況もしくは事業概要
2	事業を展開する上での課題
	ex.事業に活用できる物件(土地・建物)がない、ビジネスモデルとして成立しない
3	今後の事業展開についての可能性
	(1) まちなかでの居住推進に向けた事業展開について、興味や関心はあるか?
	(2) どのようなことが解決すれば、事業展開が可能か?
	(3) どのような部分でまちなか居住推進に協力できるか?
4	行政のサポートが必要となる事項
	(1) 民間事業者として行政に求める動きとは何か?
	(2) 既存制度で使いにくい部分は何か?あったほうが良い制度はどのような制度か?
	(3) 金銭的な補助ではない支援策として、どういったものが必要か?
5	その他
	(1) ドラッグストア・スーパー・衣料品店がまちなかに出るための条件は、どう いうことだと思うか?
	(2) どのようにしたら民間事業者等から官民連携の動き(ex.つるおかランドバン クなど)が出るか?

(2) ヒアリング調査結果のまとめ

民間事業者などに対するヒアリング調査結果及び課題を整理すると、下記のとおりとなります。

① まちなかにおける事業展開について

● まちなかでの事業の必要性については認識している。

- ・ まちなかの賑わいのためにも居住は必要である。
- ・ マンションは除雪が不要なため高齢者のセカンドハウスとしてのニーズがある。
- ・ 民間主体の場合はまちなかでの事業は居住と合わせて考える必要がある。

< 主な取り組み >

- ・ 空きビルのリノベーションと転貸
- ・ 空き家の清掃と賃貸事業
- ・ 空き家・空き地をまとめて駐車場整備など
- ・ 狭小敷地での建て替え売却

● 地価の高さ、道路の狭さ、土地所有者の理解不足などの課題がある。

- ・ まちなかでは土地所有者が駐車場の収益が高いため売却してくれない。
- ・ 道が狭い地区では建て替えなどができない土地もある。
- ・ まちなかでは空き家でも価格が高く、所有者と折り合いがつかない。
- ・ 相続の整理がついていない場合も多い。
- ・ まちなかには高齢者など偏った年齢層が居住しており、若者の居場所を作るなど居住を多様化することで魅力を生み出す必要がある。
- ・ まちなかに賑わいを生むための施策が必要であり、スーパーが撤退するなどまちなかが不便になってしまっている。
- ・ 持ち主不明な土地など売買したい人の情報を得ることが困難である。

民間事業者は、まちなかの事業について必要性を感じているものの、事業採算性・土地取得などの交渉・魅力創出等の面で課題が多く、土地取得が容易で採算性を見込めるまちなか以外での事業展開に流れてしまう可能性が高い。

まちなかにおいても、土地取得のしやすい部分での事業が優先されるため、再整備などに取り残される地区が発生する可能性がある。

②行政のサポートが必要となる事項について

- まちなかの価値を上げるための取り組みを求めている。
 - ・まちなかの価値を上げるための支援が必要である。
 - ・歯抜けになった空き家・空き地を買って、集合させて開発することが NPO 設立の目的の一つであり、そのためには市としてマスタープランが必要と考えている。
 - ・物販では人が呼べないのが現状であり、先進企業が来て人が集まるシアトルのように、GAF A などの本社機能が移転することがまちなかの再生になるのではないかと。
- 土地取得や売買のマッチングに対するサポートを求めている。
 - ・所有者と入居希望者のマッチングができればいいが、入居希望者の情報が無い。
 - ・謄本データに載っていない、持ち主不明な土地について行政が照会できるサポートがあればいい。
 - ・区画整理などの土地をまとめることを行政サイドで進めていただければ、その土地に建物を建てる部分は協力できる。
- まちなかの土地の流動化を進める施策を求めている。
 - ・まちなかは地価が上がるので住宅建築のための補助金を充実してほしい。
 - ・道路整備、細街路の消雪などが整備できれば、民間も住宅建設ができる。
 - ・現状では、持っている人が有利で、そのまま空き家として保有していてもペナルティがないという状況を改善する必要がある。
 - ・シャッターを閉めた建物は、固定資産税を上げるなどの施策があるといい。
 - ・固定資産税の納付書に NPO の案内チラシを入れて空き家の相談やマッチング、流動化ができればいい。
 - ・行政の空き家相談会に民間業者が参加できるといいと思う。
 - ・広報や所有者の意識啓発の部分について支援をお願いしたい。

行政には、まちなかの価値を上げるためのビジョンやマスタープランの作成、空き家・空き地所有者の情報共有、所有者の意識啓発のための広報、相談会の開催などのソフト施策を求める意見が多く、細街路や消雪の整備、複数の土地をまとめることなどの意見も見られた。

制度や仕組み、マスタープランなど行政のまちなかに対する方向性が共有でき、まとまった土地が確保できれば、建て替えや再開発などの支援は民間として対応できる可能性が高まると考えられる。