

平成27年9月16日

桑名市議会議長 渡邊清司 様

都市経済委員会  
委員長 辻内裕也

## 都市経済委員会調査研究報告書

本委員会の所管事務調査について、下記のとおり調査研究結果を報告します。

記

### I 調査研究事項（事業評価対象事業）

- 市営駐車場事業について
- 密集市街地防災まちづくり支援事業について

### II 委員会の開催状況及び内容

月 日	協議内容等
4月13日	○ 調査研究事項（事業評価対象事業）の検討
4月30日	○ 調査研究事項（事業評価対象事業）の現状及び課題等の確認
5月22日	○ 調査研究事項（事業評価対象事業）の現状確認 ○ 行政視察先の決定等
7月15日 16日	○ 行政視察 【静岡県浜松市】 市営駐車場経営計画等について 【東京都足立区】 密集市街地整備事業及び不燃化促進事業について
8月 5日	○ 行政視察の総括と具体的な事業評価内容の検討
8月20日	○ 委員会調査研究報告書の調整
9月16日	○ 委員会調査研究報告書の最終調整

### Ⅲ 先進地への視察

#### 1. 静岡県浜松市

##### 「市営駐車場経営計画等について」

浜松市では平成 17 年 7 月の合併に伴い、将来にわたり安定的で自立した行財政運営を行うため、民間事業者や学識経験者等からなる行財政改革推進審議会にあらゆる事項を諮問している。浜松市には七つの市営駐車場があり、その経営状況等から平成 20 年度の行財政改革推進審議会で「市営駐車場は、当初整備した頃と比較し、民間駐車場の開設や中心市街地への流入台数の減少など社会情勢が変化してきており、機械式や地下式の高額の維持費がかかるものもあることから、市が税金を投入してまで運営する必要性は希薄となっている」、「ただちにプロジェクトを立ち上げ、廃止や民間への売却へ向けた経営計画を平成 21 年度中に策定すること」と答申された。この答申を受け、浜松市では平成 21 年度に庁内会議を 6 回開催し、「市営駐車場経営計画」を策定した。

この計画では、単年度実質収支が赤字の駐車場については今後の経営を行わないこと、特に、現在赤字である二つの駐車場については期限を決めて貸付等の方針で廃止することが明記されている。まず、市が借地の上に民間事業者と共同で建設した立体駐車場については、毎年赤字経営に陥っていたため、条例から削除し普通財産化を行った上で民間事業者と立体駐車場の貸付契約を締結した。その後は土地の借地契約が満了するとともに立体駐車場の売却を実施した。

次に、区画整理地内の駐車場の需要を見込んで市道の地下に設置した駐車場についても機械の維持費や人件費により赤字経営が続いていたため、前述の駐車場と同様に条例から削除の上普通財産化を行い、公募型プロポーザル方式にて民間事業者に貸し付けを行っている。当時の年間貸付料は総収入額の 2% に消費税相当額を加えたものであった。ただし、不動産鑑定士からの鑑定結果により、賃料としては 321,300 円が妥当であるとのことから、その額を最低額としている。この手法により、現在は 120 万円程度の収益が発生している。なお、この駐車場においては建設時の起債の未償還額があったため繰上償還を行っているが、借入先と協議の上、償還後の利子相当分の補償金については支払っていない。また、国からの補助金を受けて建設した駐車場であったため財産処分報告書を提出したが、建設から 10 年以上が経過していることに鑑み補助金の返還対象にはならなかった。

その他の五つの駐車場については、平成 18 年度から指定管理者制度を導入しており、契約期間は社会情勢の変化に対応できるよう 3 年間としている。これらの駐車場は黒字であるため貸付や売却等は実施していないが、各施設の共通の課題として、老朽化に対する修繕費の増加や建設時の起債残高が多額であることが挙げられる。また、駐車場の定期利用枠を拡大することで収益の増加にはつながるものの、公共の駐車場としての意義が薄れることになるため、他の方法で収益を増加させるべく、平成 25 年度には P F I 導入可能性調査を実施するも参加する事業者はいなかった。その後、平成 27 年度からは指定管理者制度を継続する中で利用料金制を導入し、固定額として年間 321,200 千円を市が受け取り、さらに指定管理者の裁量で収益が発生した場合はその 50% を市に収めてもらうこととして、収益の増加策を講じている。

## 2. 東京都足立区

### 「密集市街地整備事業及び不燃化促進事業について」

足立区は戦後水田が豊富な土地であったが、高度経済成長期前から市街化が始まり、道路や公園が不足したまま急速に木造建築物が密集するまちとして発展した。さらに、鉄道交通網の発達、大規模集合住宅の開発、大学の誘致等が行われたことにより、人口が著しく増加してきている。

足立区はまちとして発展していく一方で、平成15年には、阪神淡路大震災を機に平成9年に制定された「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」(以下、「密集法」)の改正により「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」、いわゆる「重点密集市街地」として指定を受けた。この指定を受ける前の昭和62年から住環境整備モデル事業を実施し、有事の際に緊急車両が通れるよう狭隘道路を拡幅するため、従前居住者用の集団移転先となるコミュニティー住宅の建設や老朽住宅の除却等を実施している。さらに現在では6つの地区において密集市街地整備事業、防災街区整備事業、不燃化促進事業を複合的に実施し、国や都の補助メニューを活用しながらおおむね18から30年間で各事業を終了させている。

これらの三つの事業の共通点は、防災性の向上及び住環境の改善を目的としていることである。まず、密集市街地整備事業は、木造老朽住宅等の建てかえ及び除却の費用の助成を行い、狭隘道路の拡幅や公園等の整備を行う事業であり、すでに二つの地区において事業が完了している。

次に、防災街区整備事業は、「密集法」に基づく事業であり、行き止まりの路地周辺に位置し、個々に建てかえが困難である木造老朽住宅等の改善のため、建物の共同化及び耐火建築物の整備等を実施するものである。事業の実施に当たっては、住民説明会や個別アンケート等を実施の上、地元住民で組織するまちづくり協議会を設立している。このまちづくり協議会との協働で基本計画を策定し、都の認可を経て工事の着手に至っている。事業施行前は無接道の住宅が6軒あったが、事業の実施に伴い共同住宅の建設、戸建て住宅用地や公園の整備、狭隘道路の拡幅を行い、無接道の住宅は解消され、防災性の向上及び住宅環境の改善が図られている。

さらに、足立区では平成27年度から都による不燃化特区の指定を受け、不燃化促進事業を実施している。不燃化特区とは都が木造密集地域の改善を加速させるために創設したもので、都からの公募に対し、実施要件を満たしている区が手を挙げた場合にその区が特区として指定を受けるものである。指定を受けた区は平成32年度まで不燃化促進事業を行い、都から財政支援を受けるといったものである。不燃化促進事業は、木造老朽住宅等の建てかえや除却に要する費用を助成するものである。さらに、不燃化住宅に建てかえた場合の固定資産税を最長5年間10割減免、また、除却して更地にした場合の固定資産税を最長5年間8割減免している。

現在の各事業の課題としては、高齢化による住民の建てかえ意欲の低下等により建てかえ件数が減少傾向にあり、用地取得の協力が得られにくくなっていることが挙げられている。

#### IV 調査研究結果（事業評価）

会計名称	市営駐車場事業特別会計		
事務事業名	市営駐車場事業		
1. 現状の評価		2. 今後の方向性	
	「きわめて良好」		「拡充」
	「適正」		「現状のまま継続」
	「おおむね適正」		「改善・効率化し継続」
○	「一部不適正」		「見直しのうえ縮小」
	「不適正」	○	「休止・廃止」
3. 判定理由等			
<p>本市の市営駐車場である末広駐車場は、道路交通の整除及び都市総合交通規制に対処することを目的として昭和52年に建設された。その後、平成20年に改築を行い、3階4層、収用可能台数150台の駐車場として現在運営されている。</p> <p>末広駐車場付近には商店街や桑名東医療センターがあり、利用者の利便性を考慮すると駐車場の必要性はあるものの、半数以上が定期利用となっている現状から、公共の駐車場としての機能を維持しているとは言い難い。また、一時利用の稼働率は近年60%前後で推移しており、伸び悩んでいるのが現状である。さらに、当該駐車場の建設時に借り入れた地方債の償還を行っているが、平成25年度には駐車場基金が底をつき、平成35年度まで毎年一般会計から3千万円程度の繰り入れが継続される予定となっており、今後の市の財政運営に支障を来しかねない。</p> <p>また、現在本市が導入している指定管理者制度では、契約に基づき固定の指定管理料を指定管理者に支払っており、指定管理者の経営努力を促す利用料金制を取り入れながら運用している他市と比較すると、収益の増加が図られておらず、指定管理者制度を導入している意義が薄れていると考える。</p> <p>以上を踏まえ、現状の評価については「一部不適正」とし、今後の方向性については「休止・廃止」すべきものと判定した。なお、他市においては、市営駐車場を民間事業者へ売却する際、地方債の繰上償還を行い、借入先と協議の上、利子相当分の補償金を支払っていない事例や民間事業者への売却後も駐車場としての運営を継続することを条件に補助金の返還には至らなかった事例もあることから、本市においても現在の指定管理契約が満了する平成30年度までに結論が出るよう先進事例を調査研究の上、民間事業者への売却や貸し付けを前提に検討されたい。</p>			

会計名称	一般会計		
事務事業名	密集市街地防災まちづくり支援事業		
1. 現状の評価		2. 今後の方向性	
	「きわめて良好」		「拡充」
	「適正」		「現状のまま継続」
○	「おおむね適正」	○	「改善・効率化し継続」
	「一部不適正」		「見直しのうえ縮小」
	「不適正」		「休止・廃止」
3. 判定理由等			
<p>我が国では戦後の商工業の発展とともに、大量かつ密集した木造住宅の建設が行われたまちが多い中、平成7年に阪神淡路大震災が発生し、木造住宅の倒壊、また火災延焼という二次的被害が発生した。これを背景として平成9年に「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」が制定され、平成15年には同法改正の上「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」、いわゆる「重点密集市街地」として、本市を含む197の市区町村が指定を受けた。</p> <p>本市の指定を受けた地区では、密集市街地整備検討地区懇談会が7回開催され、今後の密集市街地の改善手法について、地元の自治会長、漁協組合長、消防団、老人会、婦人会、県・市の担当職員等を交えて議論がされてきた。その後は地元住民等で組織するまちづくりの会が発足し、防犯意識の啓発や空き家所有者の意向調査等の実施を踏まえ、現在はNPO法人に発展している。</p> <p>平成21年に市とNPO法人の協働で本事業を開始し、現在までに21件の空き家を除却してきたことは、防災・防犯上の観点から一定の評価をするものである。</p> <p>しかし、本事業の開始から6年の歳月を経て当該地区は後継者不足や高齢化が進展し、現在の手法では計画的に事業の進捗が図られているとは言い難い。また、空き家を除却した後の土地の利用方法にも課題がある点に鑑み、事業手法を改善していく必要があると考える。</p> <p>以上を踏まえ、現状の評価については「おおむね適正」とし、今後の方向性については「改善・効率化し継続」すべきものと判定した。なお、今後の事業の推進に当たっては、次の事項に留意されたい。</p>			
<p>① 今後も地元住民と協働で事業を推進し、国及び県ともさらなる連携を図るとともに、活用できる補助事業等の検討に努められたい。</p>			
<p>② 防災・防犯上危険と判断される空き家の除却を促進するため、他の所管とも連携の上、除却後の税制措置について再度検討されたい。</p>			
<p>③ 空き家を除却した後の土地の活用方法について、先進事例を調査研究し、土地所有者と協議の上、狭隘道路の拡幅やポケットパークの整備等に努められたい。</p>			
<p>④ 本年2月に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法の活用等を踏まえ、事業の推進に努められたい。</p>			

