

まちづくり メールニュース

Vol. 296

(R05.12.27)

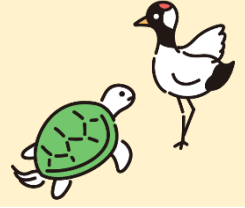
北海道開発局都市住宅課
まちづくり相談窓口

まちづくりに関して紹介したい地域の取組、配信アドレスの変更等については、
まちづくり相談窓口(メールはこちら)まで **※配信希望も随時受け付けております。**

今月の記事

…各記事のタイトルをクリックすると、記事掲載ページへジャンプします

- <topics>公募設置管理制度(Park-PFI)について紹介します。
- <topics>「改正空家等対策特別措置法」が令和5年12月13日より施行されました！
- <topics>公営住宅の目的外使用をご存じですか？
- <お知らせ>令和6年度 都市景観大賞を募集中です
- <お知らせ>滝野すずらん丘陵公園12月23日(土)から「滝野スノーワールド」がオープンします！
- <お知らせ>ウポポイイベント情報！！

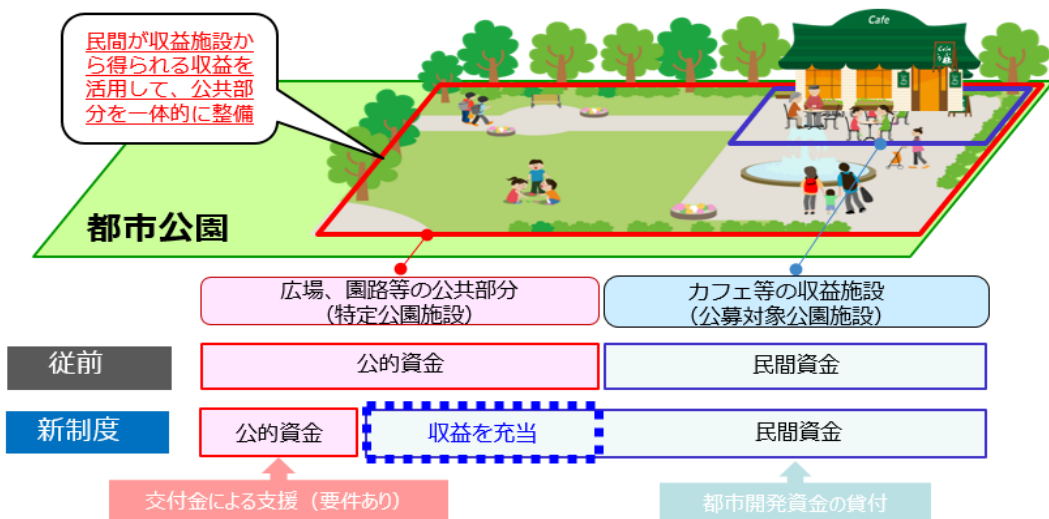


開発局HPにアンケートフォームを作成しました！是非、皆様の感想を是非お聞かせください。
[まちづくりメールニュースアンケート](#)

公募設置管理制度 (Park-PFI) について紹介します。

そもそも公募設置管理制度(以下Park-PFI)とは・・・

都市公園において飲食店、売店等の公園施設(公募対象公園施設)の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続きです。事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される制度です。



Park-PFIの活用によって促される効果

公園管理者側

公共部分の整備に収益を充当させる仕組みが法定化され、選定プロセスが明確化になったことで、民間が参入しやすくなり、効果的・効率的な公園の再整備が促進される

事業者側

法律に基づく各種特例措置によって、公園という立地環境を活かしつつ、長期的な戦略をもって安定的な施設運営を行うことが可能となる

公園利用者側

公園の利便性が向上するとともに、公園の周辺も含めたエリアの魅力向上につながる

～ここで道内の事業活用事例・インタビューを紹介します！～

北海道恵庭市～都市緑地内に宿泊施設を設置～

【事業手法】公募設置管理制度 (Park-PFI)

【事業期間】20年

【活用制度】官民連携にぎわい拠点創出事業

【目的】新たな公園利用者を創出し、さらには恵庭市内観光施設への誘客促進を図り、地域への交流人口の拡大に寄与するとともに、市内の観光振興に資することを目的に、公園の新たな機能として、民間活力により宿泊施設を設置。

【事業効果】公募対象公園施設で生じる利益の一部及び公募対象公園施設の立地に対する使用料 (30万円/月程度の見込み) を公園の維持管理費に充当

民間事業者が特定公園施設を建設 (約3,000万円) することで、約1億円の公的負担削減の見通し

実際に制度活用した恵庭市へのインタビューを紹介します！！

Q. 恵庭市として今回の整備した施設について今後に期待すること (どうしていきたいか)、Park-PFIにて整備後の市民の反応等を教えてください。

A. 宿泊施設は花の拠点を中心とした市内周遊の滞在拠点となることに加え、全世界に関連施設があるマリオットホテルが持つ道外及びインバウンド客の誘客効果が期待されます。また、特定公園施設である休憩所は、サークル活動など市民の集いの場として利用されているほか、ガーデナー講習会など、気軽に花に触れてもらえる取り組みにも活用されており、恵庭の花のまちづくりを市内外に発信する効果が期待できます。



「フェアフィールド・バイ・マリオット・北海道えにわ」の外観



「フェアフィールド・バイ・マリオット・北海道えにわ」の客室からの眺望



「フェアフィールド・バイ・マリオット・北海道えにわ」の客室



「スターバックス コーヒー はなかる恵庭店」と「恵庭おむすび 桑びす」

既に全国にも多数事例のあるPark-PFIですが、令和5年度から「官民連携型公園計画策定調査」についての支援制度が拡充しています！！

○公園全体での民間活用の拡大に向け、地方公共団体の取組を調査から整備まで一貫して支援できる仕組みを整えるため、官民連携による公園の整備・管理運営のための調査を支援します。

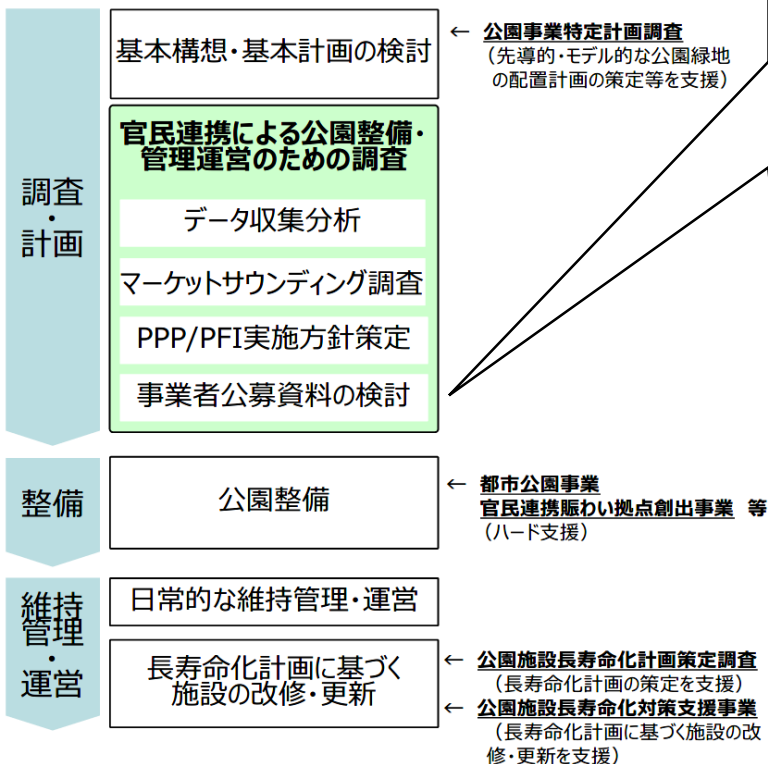
【要件】官民連携による公園の整備・管理運営を推進するための調査を行うものであること。

【対象】上記要件に該当する調査に要する費用

- ・官民連携の事前調査としてのデータ収集分析
- ・マーケットサウンディング調査
- ・PPP/PFI事業の実施方針策定
- ・事業者公募資料の検討 等

【国費率】1/2

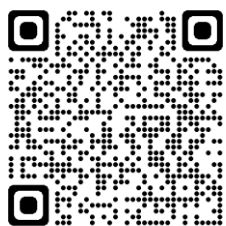
■（現行制度）公園整備の流れと支援制度の関係



官民連携による公園の整備・管理運営のための調査を支援するメニューを、交付金の基幹事業である都市公園緑地等事業の中に追加しています。

他の詳細な制度の説明につきましては国土交通省HPにも掲載されていますのでご覧下さい。

また、都市公園事業につきましてご相談がございましたら、北海道開発局の都市住宅課までご連絡ください。



←国土交通省HP「Park-PFI等の活用」ページにアクセスします。(クリックしてもアクセスできます。)



←Park-PFI事例集にアクセスします。(クリックしてもアクセス出来ます。)

「改正空家等対策特別措置法」が 令和5年12月13日より施行されました!

改正空家等対策特別措置法が令和5年12月13日より施行となりました。今回の改正では、①活用拡大、②管理の確保、③特定空家の除却等の3本柱で空き家への対応の強化が図られています。

○改正の背景について

～空き家とは?～

○「空家等」の定義(特措法 第2条1項 抜粋)

- ・建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がな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物を含む。)

⇒概ね、1年間ほど利用されていない建築物(住宅以外も含む)を指します。

○「特定空家等」の定義(特措法 第2条2項 抜粋)

- ・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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われてい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の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状態にあると認められる空き家等

⇒特定空家の認定は各自治体で行われます。



～何が問題?～

○居住目的のない空き家はこの20年間で1.9倍に増加し、今後も増加見込み(1988年:182万戸⇒2018年:349万戸⇒2030年:470万戸(見込み))

○活用意向がない又は意向はあっても活用に向けた活動に入っておらず、「そのままにされている空き家」が相当数存在し、日頃の管理も十分ではない

適切な管理が行われていない空き家によって、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたる悪影響が想定され、大きな問題に!

想定される問題の例

- ・防災性、防犯性の低下⇒倒壊、屋根や外壁の落下、犯罪の誘発
- ・ゴミの不法投棄・風景、景観の悪化
- ・衛生の悪化、悪臭の発生⇒蚊、ハエ、ねずみ、野良猫の発生、集中
- ・その他⇒樹枝の越境、雑草の繁殖、落ち葉の飛散 等

○これまでは、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(特定空家)への対応を中心に制度的措置を定めていたが、特定空家になってからの対応は限界

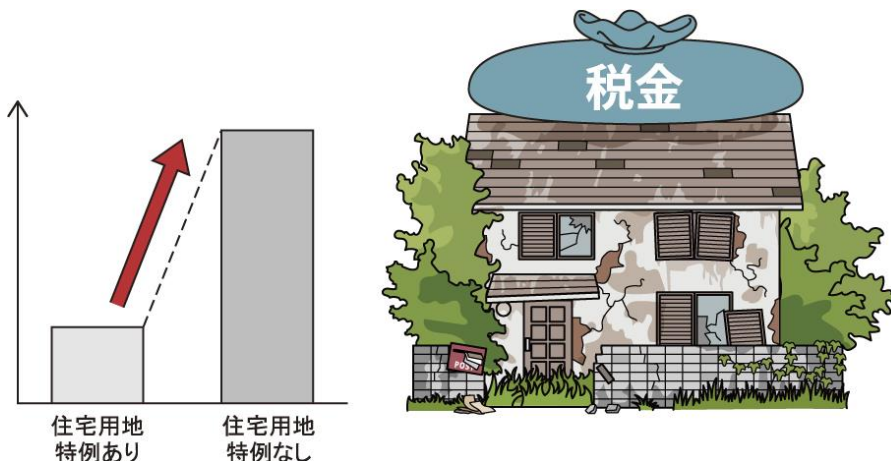
○今回の改正でどう変わる？

1.活用拡大

- ①空家等活用促進区域の指定
 - ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
 - ⇒区域内では、規制の合理化等の措置を講じることが可能
 - ex.接道規制の合理化、用途規制の合理化 等
 - ⇒市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請することが可能
- ②財産管理人による所有者不在の空家の処分
- ③支援法人制度の制定
 - ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
 - ⇒所有者への普及啓発
 - ⇒市区町村から情報提供（事前に所有者同意）を受け、所有者との相談対応
 - ⇒市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2.管理の確保

- ①特定空家化を未然に防止する管理を実施
 - ・放置すれば特定空き家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告が可能
 - ⇒勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除
- ②所有者把握の円滑化
 - ・市区町村から電力会社等に所有者情報の提供を要請できる旨を明記
- ③管理不全建物管理人の選任
 - ・所有者に代わり建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を、市区町村が裁判所に請求が可能



3.特定空家の除却等

①報告徴収権の付与

- ・市区町村長に、**特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与**
⇒特定空家への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能

②緊急時の代執行制度の創設

- ・緊急時において除却等が必要な特定空家に対し、通常の代執行では必要な**命令等の手続きを経ず代執行が可能**となる
⇒迅速な安全の確保が可能

③代執行費用徴収の円滑化

- ・略式代執行や緊急代執行時においても、行政代執行法に定める国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収が可能

④財産管理人による空家の管理、処分

- ・空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も「**財産管理人**」の選任請求が可能

※民法上、「財産管理人」の選任請求権は利害関係人に限定されている

その他

○所有者の責務を強化

- ・国、自治体の施策に協力する**努力義務**が追加

○空き家対策事業に関して

国土交通省では、空き家対策事業を行う市区町村へ「空き家対策総合支援事業」、「空き家再生等推進事業」といった補助事業も行っています。

補助事業の活用についてご相談等ございましたら、北海道開発局都市住宅課までご連絡ください。

〈参考〉国土交通省Webページ



空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)について



空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報

動画公開中!

👉 公営住宅の目的外使用をご存じですか？

北海道開発局に道内の地方公共団体の方々から、近年増加傾向にある、外国人技能実習生並びに季節労働者用の住宅や移住・定住促進を目的とした住宅等が地域に不足しており、どのような対応をとったら良いのかとの相談が寄せられています。

公営住宅（道営・市営・町営・村営）は住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で提供する公的賃貸住宅です。

定められた条件を満たせば、公営住宅の空き住戸を「目的外使用」として使うことができます！



「地域対応活用事例」
(地域振興、移住・定住促進)
・白糠町 / 日の出団地

● 目的外使用の対象とは？

公営住宅の入居要件等は「公営住宅法」や各地方公共団体の「条例」などに定められています。

ただし、この入居要件に該当しない場合であっても、**本来の入居対象者の入居を阻害せず、適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内**で、「公営住宅法」や「高齢者住まい法」で規定する公営住宅の使用に関するもののほか、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」第22条※1に基づく国土交通大臣の承認を得た上で、事業主体が「地方自治法」第238条の4の第7項（行政財産の使用許可）※2に基づく承認を行うことにより、**公営住宅を本来の目的以外の目的で使用することが可能**となっています。

◆ 参考資料 ◆

※1 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）（抄）

（財産の処分の制限）

第 22 条

補助事業者等は、補助事業等により取得し、又は効用の増加した政令で定める財産を、各省各庁の長の承認を受けないで、補助金等の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供してはならない。ただし、政令で定める場合は、この限りでない。

※2 地方自治法（昭和 22 年 4 月 17 日法律第 67 号）（抄）

（行政財産の管理及び処分）

第 238 条の 4

7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。

8 前項の規定による許可を受けてする行政財産の使用については、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）の規定は、これを適用しない。

9 第 7 項の規定により行政財産の使用を許可した場合において、公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、普通地方公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すことができる。

目的外使用として認められる対象一覧

明示方法	包括承認対象	法令及び通知の内容等		
法令	○	公営住宅法	第45条第1項	社会福祉事業のうち厚生労働省との共同省令で定めるもの グループホーム事業等（認知症高齢者等）、ホームレス自立支援事業
			第45条第2項	みなし特定公共賃貸住宅
	○	高齢者住まい法	高齢者向け優良賃貸住宅等	
通知		災害被災者（承認手続不要）		
	○	配偶者からの暴力被害者（DV被害者）		
	○	犯罪被害者等		
	○	外国人（留学生）＜留学生向けの宿舍の確保が困難な状況である場合＞		
	○	離職者（解雇等により住居の退去を余儀なくされる者等）		
	○	シックハウス症候群患者		
	○	地域再生計画に基づくもの＜農業研修、コミュニティ拠点、お試し移住住宅事業など＞		
	○	地域対応活用する場合＜若年単身世帯、U J I ターンなど＞		
	○	住まいに困窮する者を入居させ、見守り等の自立支援を行う事業者（居住支援法人、社会福祉法人、NPO法人等）		
		ウクライナからの避難民		
		集会所、駐車場など（個別承認）		

○ 包括承認の対象・・・入居開始から1か月以内に北海道開発局長に事後報告することにより国土交通大臣の承認があったものとみなす承認方法を指します。

「地域対応活用」が利用できます。

「目的外使用の対象」の中で、地域における住宅に対する多様な需要に対応し、居住の安定化を確保するため、特に各地域の実情に応じた弾力的な活用を可能にしたのが「**地域対応活用**」です。

道内でも、年々利用される地方公共団体が増え、活用方法も多岐にわたり、**公営住宅の空き家の有効活用**が図られており、**地域の活性化**にも寄与しています。

概要

平成21年2月27日付け国住備第117号「公営住宅の地域対応活用について」より

地方分権改革推進委員会の勧告の趣旨を踏まえ、各地方公共団体が地域の実情を勘案し、若年単身世帯、U J I ターンにより地域に居住しようとする者等に対して公営住宅ストックを弾力的に活用できるような措置する。**【地域対応活用】**

地域対応活用の内容

<手続>

- 地域対応活用の対象予定団地等を記載した地域対応活用計画を予め地方整備局等へ提出する。
- 地域対応活用を実施した時から1ヶ月以内に、地方整備局等へ報告する。

<地域対応活用の対象>

- ① 公営住宅の空き家を使用すること。
- ② 地域対応活用に係る期間については、原則として1年以内で設定すること。ただし、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害しない等一定の条件のもと、更新可能。
- ③ 地域対応活用によって入居を認められる者は、当該地域において現に住宅に困窮していることが明らかなる者であること。
- ④ 地域対応活用の使用料は、近傍同種の住宅の家賃以下で公営住宅の入居者家賃の決定に準じて、適切に設定すること。

北海道における目的外使用(地域対応活用計画)の事例 (R1~R5)

事業主体 団地名	使用用途	住宅使用者	活用内容・その他の条件等
1.高齢者の見守り等を含めたコミュニティの活性化			
札幌市 もみじ台N団地	学生用住宅	大学・短期大 学の学生	<ul style="list-style-type: none"> ・大学に在籍する学生（留学生は除く） ・自治会に加入し、活動に可能な限り積極的に参加すること。（除雪当番、班長当番、清掃活動、自治会行事の手伝い等） ・単身又は複数名での居住。複数の場合は同性に限り、同居者同士で円満に生活可能であること
2.地域振興、移住・定住促進			
夕張市 紅葉山橋見団 地 他3団地	短期農業従事 者等の滞在拠 点	夕張市農業 振興協議会 他	<ul style="list-style-type: none"> ・団地の自治会組織や農業団体等が連携を図り、産業や集落コミュニティの活性化を推進する活動を行うこと
白糠町 日の出団地	移住体験者用 滞在施設	移住体験者	<ul style="list-style-type: none"> ・町外から町へ移住や定住を希望する成人で、同居する親族がある世帯
白糠町 橋北団地	地域おこし協 力隊員用住宅	地域おこし協 力隊員	<ul style="list-style-type: none"> ・地域資源を活用した魅力発掘並びに地域産業等の発展に資する取り組みを行う者（地域おこし協力隊員や農業研修者）
斜里町 かえで東団地	外国人就労者 用住宅	外国人就労 者	<ul style="list-style-type: none"> ・借主は斜里福祉法人 ・自治会への加入及び自治会活動への積極的参加 ・斜里福祉協議会が自治会の役員の一役を担うこと
雄武町 宮下団地	持ち家建替え等 を行う住民用住 宅	持ち家建替え 等を行う住民	<ul style="list-style-type: none"> ・持ち家を建替えるために居住している既存住宅の先行解体が必要となる場合（同一位置建替、既存の庭、車庫等の保全等）並びに、居住しながら施工できない規模の改築やリフォームを行う場合 ・利用期間は最大で承認を受けた年度の末日（3月31日）までとし、住宅完成後は速やかに退去すること
雄武町 宮下団地	水産加工業に おける外国人技 能実習生用住 宅	外国人技能 実習生	<ul style="list-style-type: none"> ・借主は現に実習生の住居を確保することが困難な水産加工業者とし、入居者は同一国出身で同性の外国人技能実習生に限る ・利用期間は最大で承認を受けた年度の末日（3月31日）までとする。ただし、地域対応活用計画が更新された場合のみ継続利用可
雄武町 潮見団地	漁船乗組員用 住宅	漁業従事者	<ul style="list-style-type: none"> ・借主は現に雄武町に転入する漁業従事者（漁船乗組員等）の住居を確保することが困難（公営住宅の入居要件を満たさない場合を含む）な雇用主 ・利用期間は最大で承認を受けた年度の末日（3月31日）までとする。ただし、地域対応活用計画が更新された場合のみ継続利用可
雄武町 旭日団地	移住定住用促 進住居	移住体験者	<ul style="list-style-type: none"> ・雄武町への移住を希望または検討している場合、または雄武町内でテレワークをしようとする場合に限る ・利用期間は、最大で承認を受けた年度の末日（3月31日）までとする
3.住宅困窮者向け支援（児童養護施設退所者など）			
砂川市 東町団地	救護施設居宅 生活訓練事業 用住戸	救護施設入 所者であって 「救護施設居 宅生活訓練 事業」対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・借主は社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人 ・入居する者は生活保護法第38条第2項に規定する救護施設入所者であって「救護施設居宅生活訓練事業」（国庫補助対象事業）の対象者



「公営住宅の地域対応活用」の全国の事例など詳細については、左記のQRコードから国土交通省の資料で確認できます。

各地の公営住宅に関するお問合せは、事業主体である北海道、各市町村の公営住宅担当窓口へお願い致します。

「地域対応活用事例」
(高齢者の見守り等を含めた
コミュニティの活性化)
・札幌市 / もみじ台N団地



滝野すずらん丘陵公園12月23日(土)から「滝野スノーワールド」がオープン
します！

～期間は12月23日～3月31日まで～

滝野すずらん丘陵公園は札幌中心部よりも標高が高く、気温が低いので、寒い場所ならではの絶景を見ることができます！冬期間は入園料が無料となります。是非訪れてみてはいかがでしょうか！！

「冬の森 お散歩ガイド」、「たきの森フェス」等の自然を体感できる冬限定のイベントも開催予定です。雪遊びに使用出来るスノーシュー、チューブそり、プラスチックそりは貸出無料です。お正月イベント等の季節に合わせたイベントも随時開催を予定しています。



たきの森フェス(過年度開催状況)



滝野スノーフェスティバル(過年度状況)



冬の森 おさんぽガイド(過年度実施状況)



道央雪合戦チャンピオンズカップ(過年度開催状況)



また、ファミリーゲレンデを会場にした「滝野スキースクール」※の開催やイルミネーションで飾ったありの巣トンネルで、大人気の謎解きラリー「たきのドキドキラリー」の開催など長期開催イベントも予定しています。

※定員・抽選制となっています。当日参加費が必要です。なおレンタル料、リフト料金は別途必要となります。



←「滝野スノーワールド」の詳細は滝野すずらん丘陵公園HPをご参照ください。(バーコードをクリックしてもアクセスできます。)



ウポポイイベント情報！！ (2023年12月以降)

国立アイヌ民族博物館 第5回テーマ展示「ウポポイナイトミュージアム」



展示概要

「おぼけのマール」が案内人となり、いつもとは違う夜の世界をイメージした展示室でアイヌの文化と言葉に触れながら、ちょっとドキドキ、ワクワクするような、あなたにとっての新しい発見を探すミュージアム体験をお届けします。絵本「おぼけのマールとすてきなことば」(中西出版株式会社)とクリエイティブカンパニー NAKED, INC.(ネイキッド)が手がける来場者の行動で映像が変化する体験型デジタルアート等、楽しみながらアイヌ語が学べる展示構成になっています。

開催期間:2023年12月23日(土)~2024年2月18日(日)

入場料:ウポポイ(民族共生象徴空間)入場料でご覧いただけます。

詳細については公式ウェブサイトをチェック！！▶



「ウポポイイルミネーション」



屋外プロジェクションマッピングショー 「カムイ シンフォニア」



詳細につきましては、公式ウェブサイトからご確認ください。

「ウポポイイルミネーション」:<https://ainu-upopoy.jp/topics/illumination2023/>

「カムイ シンフォニア」:<https://ainu-upopoy.jp/topics/kamuysymphonia-2023winter/>