

# 【R1:先-23】 成果連動型民間委託による飯塚市版官民連携まちづくり事業可能性調査(実施主体:福岡県飯塚市)

飯塚市基礎情報

・人口:128,184人(R2.1.1時点)

・可住地面積:107.62km<sup>2</sup>(H29時点)

【事業分野: エリアマネジメント】 【対象施設: 空き家】 【事業手法: 成果連動型民間委託、PFI(RO)】

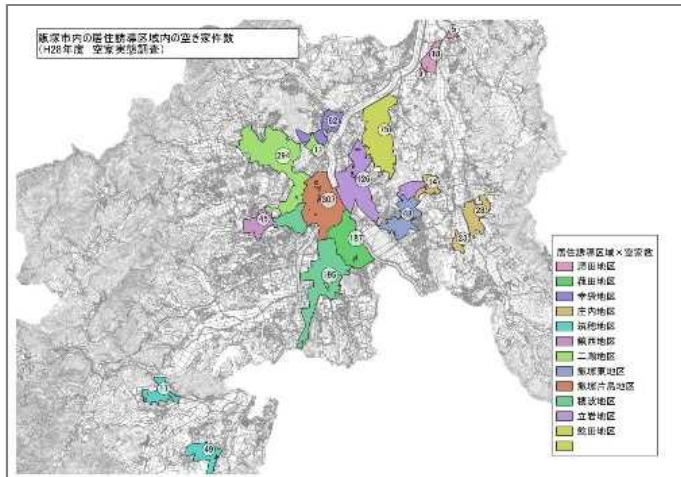
## 調査のポイント

・多くの地方自治体で空き家対策補助金事業を実施しているが、成果連動型民間委託を活用した官民連携事業として空き家対策の事業化を検討するものである。また、同規模(人口10万人規模)の地方自治体においては官民連携事業の実施自体が少ない中で、成果連動型民間委託の事業化を図ることで、他の地方公共団体のモデルケースとなり得る。

## 事業/施設概要

事業対象は、幸袋地区(対象地1)及び飯塚市居住誘導区域(対象地2)  
対象施設は、対象地1の旧伊藤伝右衛門邸周辺エリアの空き家及び幸袋交流センター跡地と、対象地2の居住誘導区域における空き家。

飯塚市居住誘導区域  
(対象地2)



幸袋地区(対象地1)



## 目的・これまでの経緯

飯塚市は、人口減少対策と観光振興の2点について課題を有しており、人口減少・高齢化に伴う空き家の増加及び都市機能の衰退といった課題も生じている。民間のノウハウや資金を最大限活用できるよう官民連携によるまちづくり事業の可能性について、また、飯塚市にとって官民連携によるまちづくり事業は初めての試みとなるため成果連動型民間委託を活用した事業化に向けての方向性・事業の枠組みについて検討した。

- H29: 第2次飯塚市総合計画の策定
- H30: 飯塚市産業振興ビジョンの策定
- H30: 飯塚市空き家等対策計画の策定

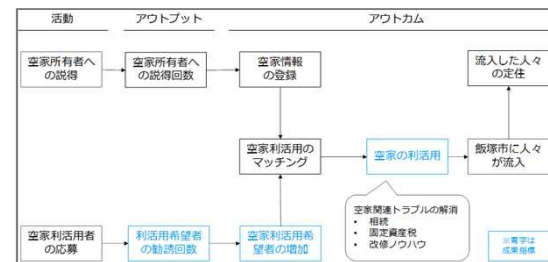
## 調査結果

### 1. 事業の進め方の検討

・既存の幸袋交流センターは令和5年までは現状の周辺エリアに対する公民館機能を提供する必要があるため、全体として目指す成果は統一するものの、事業化検討のステップについては、①幸袋地区の空き家対策事業、②飯塚市居住誘導区域の空き家対策事業、③幸袋交流センター跡地活用、と切り分けて検討。

### 2. 事業条件(成果指標)の検討

・最終的に目指す成果と、その達成に向けて必要な成果を検討。既に対象地域において活動している民間事業者の参画意向等も踏まえて、飯塚市の官民連携まちづくり事業では以下のような成果創出を目指す。



### 3. 官民の役割分担の検討

・上記の成果を達成するための空き家対策事業として、イベント開催事業者と利活用事業者と2つの事業を行う事業者の募集を行う。

	イベント開催事業	利活用事業
民間	地域おこしやまちづくりに積極的な団体や個人、それらに興味のある団体・個人に対して、空き家の利活用の促進に繋がるイベントの開催を実施し、参加した団体・個人が実際に空き家の利活用を行うよう働きかけや支援を実施。	飯塚市居住誘導区域内の空き家を購入、賃貸、譲渡等により取得し、利用可能なように改修し、利活用を行う。
行政	イベント開催事業者に対する報酬の支払い ・ イベントの実施回数に応じて1回あたり固定の金額を支払う ・ イベント開催・働きかけを通じて登録した空き家利活用希望者数に応じた成果報酬を支払う ・ 利活用希望者が実際に利活用に着手した状況(利活用希望者と空き家所有者の契約締結、利活用の開始(改修等の完了))に応じた成果報酬を支払う	利活用事業者に対する報酬の支払い ・ 利活用事業者の事業の進捗に応じて報酬を支払う ・ 具体的には、空き家の所有者との契約が完了したこと、利活用が開始したこと(改修等が完了したこと)、利活用開始後も継続して実際に利活用していることを確認したタイミングで、行政から、空き家利活用補助費の上限と補助率、支払スケジュールに基づき、改修費用に応じた補助費を支払う

# 【R1:先-23】 成果連動型民間委託による飯塚市版官民連携 まちづくり事業可能性調査(実施主体:福岡県飯塚市)

飯塚市市基礎情報

・人口:128,184人(R2.1.1時点)

・可住地面積:107.62km<sup>2</sup>(H29時点)

## サウンディング内容

- 古民家再生・地域創生に取り組む民間企業や学識者、地場金融機関へのサウンディングを実施。事業の検討にあたって、以下のような意見を参考とした。
- 潜在的に利活用を行うポテンシャルが高い人材が、地域に埋もれていることもある。空き家活用のプレーヤー発掘・育成のしくみづくり・システム化、そのスパイラルアップのしくみづくりが重要。そのために、まずは飯塚市の人材的な経営資源の発掘、「見える化」が重要。
- 利活用に向けては、オーナーに空き家の利活用の許可に向けて交渉し、実際に利用できる空き家を増やしていくことが難しい。
- 事業者が業務履行に際して資金調達が必要となる場合(事業がSIB事業になる場合)、行政から支払われる成果報酬の支払い方については、成果に応じて支払額が変動する成果報酬部分と、業務の履行に対して一定の金額を支払う固定報酬部分の割合は、固定報酬部分の割合が大きいが事業のリスクが小さくなるため、資金提供者としては事業への投融資を検討しやすくなる。

## 事業手法の評価

### 1. 幸袋地区の空き家対策事業

- 飯塚市にとって官民連携によるまちづくり事業は初めての試みとなるため成果連動型民間委託を活用した事業として検討。
- 既に幸袋地区で取り組みを開始している民間事業者が存在することから、その取組を念頭に置き、既存のリフォーム関連の補助金制度を活用し、成果連動型民間委託として実証的に事業を実施する。

### 2. 飯塚市居住誘導区域の空き家対策事業

- 空き家の対象地を飯塚市居住誘導区域全体に拡大して事業を実施するにあたっては、民間資金を活用した基金・ファンドの設定を行い、民間の取組を支援する形式のSIB事業に発展・拡大することを図る。

### 3. 幸袋交流センター跡地活用事業

- 2023年までは現状の周辺エリアに対する公民館機能を提供することとなり、既存の建物の取扱い等に関する飯塚市の方針等も定まっていないため、詳細検討は2021年度、2022年度に実施する。
- 現時点では、トータルコスト縮減やリスク移転が可能であり、民間の能力の積極的な活用が図られ、また、飯塚市としての財政支出の平準化が図られるためPFI方式が望ましいと考えられる。PFI方式のなかでは、固定資産税等の税負担が発生しない、交付金の適用が可能、既存施設を活用するため全体の事業費が大幅に削減される可能性があるという点から、RO方式が適していると考えられる。

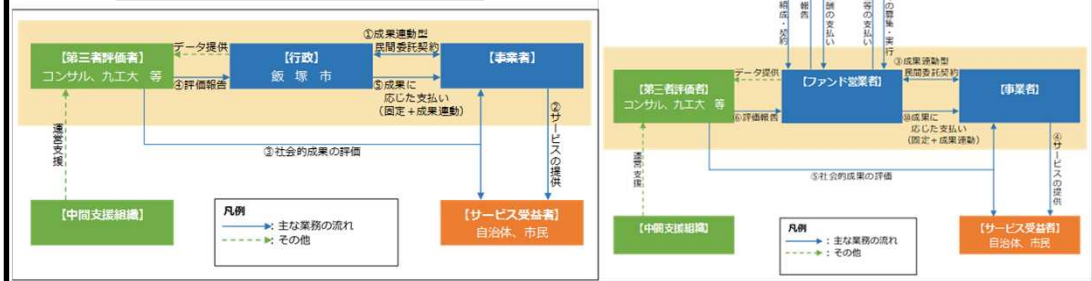
## 成果設定に関する具体的な内容

本事業においては、実際に空き家が利活用されていることを確認するアウトカム指標と、この指標に繋がるアウトプット指標として空き家の利活用を希望する者の発掘状況について成果指標として設定することが適切であると考えられる。具体的には以下のような成果指標とする。

1. 空き家利活用希望者募集イベントの実施回数(アウトプット指標)
2. 空き家利活用希望者の増加数(アウトカム指標)
3. 空き家の利活用(アウトカム指標)

飯塚市居住誘導区域空き家対策事業(右図)

幸袋地区空き家対策事業(下図)



## 事業化に向けた今後の展望

