

平成30年9月1日

松本市議会

議長 上條 俊道 様

松本市議会建設環境委員会

委員長 中島 昌子

建設環境委員会行政視察報告書

建設環境委員会行政視察を実施しましたので、その概要について報告します。

記

1 実施日

平成30年8月1日（水）～3日（金） 3日間

2 参加者

建設環境委員7人、関係理事者2人、事務局随員1人 計10人

3 視察先及び調査項目

(1) 兵庫県立有馬富士公園

ア 住民の参画・協働による公園運営について

(2) 京都府京都市

ア 空き家対策について

イ 市営住宅の子育て世帯向けリノベーションについて

(3) 滋賀県東近江市

ア 空き家対策について

(4) 静岡県浜松市

ア 官民連携による下水道事業の運営について

4 概 要

(1) 有馬富士公園

日 時 8月1日（水） 午後2時～午後4時

対応者 兵庫県県土整備部まちづくり局公園緑地課 安井主幹、

(公財) 兵庫県園芸・公園協会 有馬富士公園管理事務所 宮崎所長

ア. 住民の参画・協働による公園運営について

有馬富士公園は、住民の「参画と協働」による公園運営の実現をコンセプト

トの一つとしている。住民と兵庫県・三田市および関係機関などで有馬富士公園運営・計画協議会を設置し、協議会の提案・助言を得ながら、住民とのパートナーシップによる公園運営づくりを目指している。

1. 有馬富士公園の概要

阪神間における広域的かつ多様化するレクリエーション需要に対応するため、また、良好な自然環境を保全するため、「自然休養型の文化公園」をテーマとして整備が進められた。

2. 整備の経緯

昭和 63 年度、都市計画決定をうけ、平成 13 年から、平成 23 年までに整備された主要施設

- ① 出合いのゾーン ・ パークセンター（管理事務所）
 (71.2ha) ・ 三田市自然学習センター
 ・ あそびの王国
 ・ かやぶき民家・棚田
- ② 休養ゾーン ・ 大芝生広場
 (13.5ha) ・ 風のミュージアム
 ・ 三田市共生センター
- ③ 山のゾーン
 (93.5ha)

3. 住民参加型公園運営導入の背景

(1) 当時の時代背景

ア. 余暇活動の動向

- ・ バブル経済の崩壊による冷え込みにより、お金のかかるレジャーは減少し、身近でお金をかけずに楽しむレジャーへと移行。
- ・ 多くの人たちが自己実現や社会貢献などに積極的に自由時間を使おうとする意識が強まった。
- ・ 生活のゆとりの尊重、個人の自立、男女共同企画などの新しい価値観が定着した時代となった。

イ. ボランティア活動の動向

- ・ ボランティアや NPO など、民間の非営利団体の社会貢献が活発になった。

ウ. 阪神淡路大震災（1995 年 1 月 17 日）による財政悪化

- ・ 阪神淡路大震災による財政の悪化で、新たな施設を税金で整備すること

が難しくなり、公園においても同様の意識を持たざるをえなかった。

エ.「兵庫県立人と自然の博物館」との連携による住民参加型の管理へ

- ・今までは「つくる」ことが重視されたが、「つくる」から「つかう」時代への移行。
- ・公園の管理に運営という発想がなかった。
- ・公園にある、緑の木々や落ち葉などの無数の資源を有効に使うためには、上手な使い手の存在が必要であることに気づき、住民参加型の管理にしていた。

(2) 県民の参画と協働による公園運営

ア. 1999 年度に「有馬富士公園運営計画」を策定

- ①プログラム案
- ②運営手法
- ③運営組織体制のイメージ的なもの（たたき台）を作成
 - ・策定にあたり、「検討委員会」（学識者、行政）及び「ワーキング研究会」にて議論。

イ. 有馬富士公園の運営に関するイメージ（キーワード）

- ①これからの世の中は、社会性のある活動に参加する意欲を持つ人が増加すると考えられるので、これらのニーズに応えられるような公園運営のシステムを構築する。
- ②公園利用者を、従来どおりの「公園に遊びに来て帰る人」と考えるのをやめ、来園者＝「ゲスト」ではなく、ゲストが望めば「ホスト」になれるしくみを作る。
- ③公園関係者が視察に来るような「名所」となる公園づくりを目指し、きっかけづくり、ひとづくり、しくみづくりを進める。

ウ. 運営・計画協議会の発足

- ・2000 年、住民委員、学識者、兵庫県、ひとはく、公園協会、三田市を構成員とする協議会が発足し、開園後の公園運営方法について検討。
公園のコンセプトを「豊かな自然環境と一体となった県民参加型の公園」とした。
- ・協議会での検討事項
 - ①公園における具体的な運営計画について（しくみづくり）
 - ②県民参画のための具体的な方策について（きっかけづくり、ひとづくり）

- ③2 期区域を含んだ未整備区域のあり方について（ばしょづくり）
- ④有馬富士公園と他の施設とのネットワークについて（ネットワークづくり）
- ⑤2001 年の春に行う開園式について

エ. 運営体制

- ・年 3 回開催される協議会の下に 4 つの部会を設置（2000 年）
 - ①しくみづくり部会 →協議会の事務局へ
 - ②ばしょづくり部会
 - ③きっかけ・ひとづくり部会 } 合体してコーディネーション部会へ
 - ④ネットワークづくり部会 }
- ・2001 年－2004 年、公園のハード面を検討する場所づくり部会と、ソフト面を検討するコーディネーション部会の 2 部会制となる。
- ・開園後の協議会は現在も意思決定の場として年 3 回程度開催されている。

オ. ありまふじ夢プログラム

- ①プログラムとは
 - ・公園利用者が単なるゲスト（参加者）ではなく、ホスト（主催）として活躍するしくみ。
 - ・住民グループが公園を舞台に主体的に企画・準備・運営まで行う手づくりのプログラム。
 - ・プログラムは協議会の認証を受け、協議会共催プログラムとして実施。
 - ・協議会は施設や備品の利用、広報等でサポートを行う。
- ②プログラムの条件
 - ・2 人以上のグループで実施すること
 - ・広く来園を対象として実施すること
 - ・営利を第一目的としないこと
- ③登録団体数

31 団体（平成 30 年度時点）
- ④活動状況
 - ・イベント系ありまふじ夢プログラム
 - 調査・研究系ありまふじ夢プログラム
 - 維持管理系ありまふじ夢プログラムがある。
 - ・平成 13 年のプログラム実施（述べ日数）104 件、参加者数 18000 人
 - 平成 28 年のプログラム実施（述べ日数）1420 件、参加者数 73000 人

4. 今後の課題

ア. 発足から 17 年が経過し、報告事項が中心となり、マンネリ化しつつある管理運営協議会のあり方を検討（平成 29 年度）し、協議会をリニューアルした。

- ① 名称を「有馬富士公園運営協議会」に変更
- ② 「企画調整会議」を設置し、活発化を図る

イ. 休養ゾーンにおけるにぎわいづくりの検討（民間活力の導入含む）

- ・ 来園者の 9 割以上が訪れる「出会いのゾーン」に比べ、利活用の進んでいない「休養ゾーン」の賑わいを創出するため、新宮^{すすむ} 晋氏が提唱する「地球アトリエ」構想をベースにリニューアルを実施。
- ・ 民間が賛同して、やってくれるところがないか、今後検討の動きがある。（PFI の導入）
- ・ 公園の中だけでなく、どう地域に発信していくかが検討課題である。

5. 所感

住民が「来園者＝ゲスト」から「主催者＝ホスト」になる公園、住民グループがホストとして自分たちがやりたいことを来園者を対象に展開し、情報共有することで公園を核にした新たなコミュニティが形成されていることは素晴らしいと感じた。

指定管理だけではなく、住民のやりたいことをサポートする、住民の参画・協働による新しい公園の運営のしかたは、松本市の目指す「生きがいのしくみづくり」に結び付く施策であると感じた。

ますます超少子高齢型人口減少社会が進展する今後、子どもから高齢者までが、長期にわたり、安全・安心で快適に利用できるような公園にするためにはどうしたらよいか、環境保全と利用のバランスを保ちながら公園として賑わいにどう結び付けていくか、民間活力（PFI）の導入の可能性も視野に入れながら、今後の松本市の公園のあり方を考えるには、非常に参考になる取り組みであると感じた。

しかし、リーダー的人材の高齢化・後継者問題はどこでも起きていることがわかったので課題としたい。

(2) 京都市

日 時 8 月 2 日（木） 午前 9 時 30 分～午前 11 時 30 分

対応者 都市計画局まち再生・創造推進室空き家対策課 矢田部課長、
都市計画局住宅室 住宅政策課 浅井課長、同課企画係 松村係長

ア. 空き家対策について

1. 空き家の課題

- ・ 空き家があるだけで、防災面（建物が倒壊しないか）
防火面（放火されないか心配）
防犯面（誰でも出入りでき、不用心）
衛生面（スズメバチやネズミの発生）
景観面（毎日見ていると気が滅入る）等、
様々な課題が発生すると言われている。
- ・ 近年では、生活スタイルの変化により、子供が結婚して親との同居がほぼなくなり、親亡き後の実家が相続後放置されてしまうことが多い。

2. 空き家の状況

- ・ 京都市の空き家率は 14.0%（全国平均 13.5%を上回る）
- ・ 他都市に比べ、賃貸や売却の予定がなく、活用意向のない「その他」の空き家（放置空き家）の割合が多い。
- ・ 放置空き家をどうなくしていくかが大きな課題。
- ・ すでに発生してしまっている危険家屋は解消するしかないが、放置空き家が 10 年、20 年放っておくと危険家屋になってしまう。行政も指導強化しつつ、危険家屋をいかに減らすか、予防して活用に結び付けていくことが重要。
- ・ 長屋が多く、接道がなかったり、接道の幅員が 2m 以下の空き家が多く、再建築が難しいのも空き家が増える原因。
- ・ 行政区別の空き家率と高齢化率との間に一定の相関が認められる。（相続がきっかけで発生）
- ・ 空いているだけでご近所に迷惑をかけていない潜在的空き家（43,300 戸）をいかに減らし、活用に結び付けていくかが課題。

3. 京都市空き家の活用、適性管理等に関する条件

平成 25 年 12 月に制定

平成 26 年 4 月に施行

- ・ 適正管理という指導の観点からではなく、「空き家の発生の予防」「空き家の活用」「跡地の活用」を総合的に推進する観点からつくられた条件。

< 基本理念 >

- ① 建築物は、京都のまちを構成する重要な要素として…（省略）、建築物の利用や管理が図られること。
- ② 空き家は、地域コミュニティの有用な資源として、積極的な活用が図られる

こと。

- ③空き家の活用等は、既存建築物の保全、活用及び流通を促進するという観点から推進する。
- ④空き家の発生の予防、活用等は、地域コミュニティの活性化を図るという観点から取り組む。

4. 京都市の現在の取組み

①意識啓発、空き家化の予防

- ・チラシ、リーフレット、情報冊子の作成、配布
- ・固定資産税納税通知に併せた啓発文章の送付
- ・司法書士等の専門家と連携して、相続登記や遺言・家族信託など、「空き家化の予防」をテーマとした説明会や相談会（おしかけ講座）の開催

②活用・流通の促進

<総合的なコンサルティング体制の整備>

- ・地域の空き家相談員の設置

市民が空き家に関して気軽に相続できる体制を整備するため、市の研修を受けた「まちの不動産屋さん」を「空き家相談員」として登録し、ボランティアで相談に応じていただいている。

- ・活用方法等のアドバイスを行う専門家（建築士及び空き家の相談員）を無料で派遣

<活用・流通に向けた所有者への働きかけ>

- ・地域連携型空き家対策促進事業

地域の自治組織等が専門家（学識経験者や不動産事業者等）と連携して行う取組みを市が支援する。

民間団体等が、地域と専門家のつなぎ役（コーディネーター）となって、専門家を派遣する。

1 団体につき年間最大 50 万円の活動経費を 4 年間助成し、地域課題の解決に役立ててもらおう。（平成 29 年度末で 46 団体・55 地域が取り組んでいる）

- ・重点取組地区における空き家所有者への働きかけ

地下鉄駅周辺（500m 圏内）など、利便性が高い地域等を重点取組地区に設定（4 ヶ所）

行政が持っている情報（課税情報・消防局・水道閉栓情報など）をもとに、空き家所在地及び空き家所有者を調査し、活用を働きかける。

実施したアンケートで活用意向がある場合、地域の空き家相談員に取り次ぎを行う。

平成 29 年度実績…空き家数 725 軒中、活用につながったもの 9 軒

< 空き家活用推進制度の創設 >

- ・改修助成制度

- a. 活用・流通促進タイプ

市場に流通していない 1 年以上居住者がなく、売却用・賃貸用でない戸建て・長屋建て住宅の空き家を対象とする。修繕・模様替えの工事費用や家財の撤去等の費用の 1/2 上限 30 万円（京町屋等の場合は上限 60 万円）を補助する。（15 件利用あり）

- b. 特定目的活用支援タイプ

留学生の住まい、若手芸術家等の居住・制作の場、京町屋のゲストハウス等、空き家を市の政策目的に沿った特定の用途で活用する場合

現に居住者がなく、売却用又は賃貸用でない戸建て・長屋建て住宅及び店舗を対象とする。工事費の 2/3、上限 60 万円（京町屋等の場合は上限 90 万円）を補助する。（40 件の利用あり）

- ・空き家活用モデルプロジェクト

平成 26 年度から平成 29 年度の 3 年間、空き家をまちづくりの資源ととらえた新しい活用方法の提案を募集し、選ばれたモデル・プロジェクトには改修工事費に対して最大 500 万円を助成する。（9 件が採択）

③管理不全空き家対策

< 総合的に取り組む体制の整備 >

- ・「まち再生・創造推進室」の創設、通報窓口を各区役所・支所に設置する。

< 条例に基づく指導等の適正管理対策の実施 >

- ・現地調査（建築士団体と連携）→所有者調査→助言・指導→勧告→命令→行政代執行に至る流れ
- ・市民からの通報等により把握している空き家 2,146 件（平成 30 年 3 月末）について調査・指導を実施、要対応案件 1,722 件のうち 750 件が解決済み（解決率 43.6%）となった。
- ・平成 27 年、29 年に長屋 2 件の代執行により、解体。撤去を実施したが代執行費用の回収にはいたっていない。

④密集市街地・細街路対策と連携（跡地の活用等）（平成 26 年 6 月から実施）

- ・老朽木造建築物を除却し、その跡地利用が、地域の防災性向上に役立てる場合に除却費を助成する。（最大 60 万円かつ工事費の 2/3）
- ・まちなかコモンズ整備事業

避難地の確保など、地域の防災上有効な「ひろば」として土地を提供していただく場合、建物の除却費、ひろばの整備費を助成。固定資産税を非課税とする支援を実施

5. 空き家対策の課題と課題解決の方向性

3 つに分類することができる

＜個人＞自身にとって身近で解決すべき課題であることの自覚不足

誰に相談すればよいのか分からない

＜地域＞個人の財産の問題（他人が口を挟むべきではない）との思い込み

活動を先導する担い手不足

＜行政＞縦割りで横の連携不足（融合できていない）

分かりやすい情報発信不足（PR 等）

- ・ 他人事ではなく、自分事として受け止めてもらう。
- ・ 関心の高い相続・終活の問題をきっかけに空き家のことを考えてもらう。
- ・ 専門家や学生の協力を得て、地域主体の取組みを推進していく。
- ・ 様々な課題があるので悩みに応じた相談先などの情報をわかりやすく発信する。

6. 所感

- ・ 京都市で空き家条例が制定されてから 4 年間、空き家を無くすためのさまざまな施策が展開され、市民からの通報は増えたが、平成 29 年市民実態調査では、市民にとって空き家対策が進んだという実感はあまりない、というのが現状である、というお話を伺った。
- ・ 松本市は、平成 29 年 10 月から建設部都市政策課に相談窓口を設置しているが、まずは、法律に馴染みの少ない市民が専門家と連携した気軽に相談できる体制の整備が必要であると感じた。
- ・ 中心街の空き家には、宿泊施設が増えて困る、山間地の空き家には移住・定住の推進を図りたい、など地域ごとに異なる課題に対して取り組みをどうしていくかが難しいと感じた。
- ・ 松本市は、空き家の発生を未然に防ぎ、有効な活用の推進を通して、魅力あるまちづくりを実現するため、平成 30 年度中に、関係課とともに「空き家等対策計画」を策定し、空き家対策をすすめることとしている。

所有者等に適切な管理を促し、松本らしい安全で安心な魅力あるまちづくりを進めるために、京都市の取組みは、本市としても大変参考になる施策であると感じた。

イ.市営住宅の子育て世帯向けリノベーションについて

1.京都市の市営住宅を取り巻く現状

①管理戸数…86 団地、644 棟、管理戸数 23,430 戸。そのうち公営住宅法に基づく公営住宅は、66 団地、18931 戸。

残りは、住宅地区改良法に基づく改良住宅。

20 団地、133 棟 4,499 戸。

②課題

- ・都心部に数が少なく、東・南・西側の郊外に偏在しており、特定の地域に住戸が集中している。

- ・既存ストック団地の老朽化、更新時期の集中

半数以上が、高度成長期に当たる昭和 40 年代から 50 年代前半にかけて龍柱的に整備されており、今後、大規模改修や建て替え時期の集中が予想される。

- ・入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行

入居者は、5 年間で約 3,700 人、約 800 世帯が減少し、平成 29 年度の入居率は 83.7%であった。

一方で 65 歳以上の入居者数は、5 年間で約 900 人増加し、65 歳以上の独身世帯数は、5 年間で約 640 人増加している。

- ・公募の申し込み者の減少・公募倍率の低下

応募総数は年々減少傾向にあり、現在のところ 35 倍前後で推移。

世帯主の年齢が 61～70 歳の世帯の応募が最も多い。

71 歳以上の応募数は増加傾向にある。

2.実施経緯

①平成 26 年度に実施した市営住宅における自治会活動等に関する調査結果から、自治会活動を支えるために「若者世帯や子育て世帯の入居促進」の要望が圧倒的に多かった。

②平成 28 年度 3 月の京都市在住マスタープランの中間見直し

- ・「子育て・若年層世帯向けにリノベーションを行った住戸の供給」を進める政策の位置づけを行った。（新規）

- ・子育て世帯とその親世帯が近くに住み助け合うことを支援する制度（近居制度）の検討をすすめることとした。（充実）

③入居要件・入居期間

中学校修了までの子どもがいる世帯とし、新婚世帯や妊娠中の世帯について現時点では対象とせず、引き続き検討が必要としている。

入居期間は、末子の子どもが 18 歳に達する年度の年度末までとするが 18 歳になる 5 年前から、同じ団地への住み替えや、他の団地への応募等ができることを周知する。

④リノベーションの対象となる住戸

- ・住戸面積が一定ある（概ね 45 ㎡以上）ものの、風呂や台所の設備が古い住戸で、洛西、向島の郊外のニュータウンを中心にリノベーションを実施している。
- ・昭和 55 年までに建設され、火災や長期間の居住等により、整備費が多額となることから再整備できず、公募が困難となっている住戸をリノベーションの対象とする。

⑤大学生と連携した住戸プランの作成

京都市は大学が多いので、2 校の研究室に依頼し、大学生にリノベーションのコンセプトや住戸プラン案などを作成してもらった。これらを基に、平成 28 年度は、公募型プロポーザル方式により事業者の募集・選定を行い、整備を実施した。平成 29 年度からは、前年度のプランを基に、市がプランの見直しを行い、発注を行っている。

3. 実施状況・経費

・平成 28 年度

入札方式：公募型プロポーザル（設計・施工一式）

整備戸数：55 戸

整備費用：1 戸あたり約 400 万円～420 万円（設計費を除く）

予算額：2 億 3,500 万円（うち国庫補助 7420 万円）

・平成 29 年度

入札方式：設計・施工分離発注

整備戸数：67 戸

整備費用：1 戸あたり約 520 万円～約 600 万円（設計費を除く）

予算額：4 億 180 万円（うち国庫 1 億 2,825 万円）

・平成 30 年度

入札方式：設計・施工分離発注

整備戸数：50 戸

整備費用：削減するため、平成 29 年度の内容の見直しを図り、プランを縮小して整備を実施する。

予算額：2 億 7,791 万円（うち国庫 8,262 万円）

4. 応募状況

- ・全体で概ね 1 倍程度の公募倍率で推移しているが、団地によりばらつきがあ

る。(年3回、6月、9月、12月に公募を実施)

- ・応募世帯の子ども数は、未就学の子どもが全体の約6割、小学生の子どもの割合が約2割を占めている。
- ・応募があった世帯のうち、約7割がひとり親世帯であった。
- ・応募する子育て世代の方は、土地勘があったり、電車が走っている沿線の団地に応募するなど、応募に関して一定の地域性やニーズがあることがわかってきた。

5. 入居者の反応、今後の課題

- ・入居者へのアンケート結果、住戸についての満足度は8割を超えている。
- ・すぐ近くにリノベーションした住戸の方がいると、子育て世帯の方にとっては安心感があり、心強いようである。
- ・エレベーターがないと、子どもを背負い、買い物をした後での階段はきつい。
- ・子育て世帯の入居を促進するとともに、自治会の活性化を目的の一つとして実施しているが、実際にはひとり親家庭の入居割合が高く、自治会への積極的な参画が難しい家庭が多いという状況があり、今後の検討が必要である。

6. 所感

- ・松本市も老朽化した市営住宅を建て替えることにより、防犯上安全な住宅街にするとともに、ユニバーサルデザインに配慮した住宅を建設することとし、平成17年度から29年度までに11棟が完了している。

また、国の補助を取り込みながら、高齢者に対応した改修事業を行ったり、平成30年4月から、若者定住促進や地域活性化等を図るために、家賃の低額改定を実施している。

京都市の行っている子育て世帯向けのリノベーションは、ひとり親家庭や住宅に困窮する子育て世帯の低額所得者にとって、大きな助けとなっており、8割強の方が満足されていた。

改修費用が高いという課題はあるが、本市も高齢者や、家賃の低額改定だけでなく、子育て支援の観点から京都市のような取り組みを検討しても良いのではないかと感じた。

- ・高齢化や、建物の老朽化が進んでいる団地において若い子育て世帯の方が入居されることで、地域の活性化が図られ、新たなコミュニティの形成が期待されるが、若い世帯の負担とならないような自治会への参加方法や、団地の良さをいかに子育て世帯の方に伝えていくのかは、どこも同じ課題であると感じた。
- ・子育て世帯の方は、リノベーションとして、住戸がきれいになったからといって住もうというのではなく、土地勘があるところを希望されることが多い

ので、リノベーションを行うにあたっては、交通網との関係やニーズ調査など地域性を考慮して候補場所を選択すべきであることがわかった。

(3) 東近江市

日 時 8月2日(木) 午後2時20分～午後3時50分

対応者 都市整備部住宅課 田中課長、福嶋課長補佐、山田主幹、庭田主事

ア. 空き家対策について

近江市は、平成27年の空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という。）施行後、平成27年から本格的に空き家対策を進めることとした。

平成29年度までは総務部総務課が担当していたが、平成30年度に住宅課に住宅政策課を設置し、対応している。

今日までの取組みは①庁内の体制整備②空家等対策推進協議会の設置③実態調査の実施④空家等対策計画の制定⑤空家等活用法人との連携⑥補助金の新設⑦特定空家等への措置（略式代執行）となっている。

1. 今までの取組み

① 庁内体制の整備

- ・ 空き家等の問題は多岐にわたることや、空家等を活用することで新たなまちづくりの可能性が期待できることから、関係する13課で「空家等担当者会議」を設置。各課で抱える課題の共有、実施方法の検討などを行っている。

② 東近江市空家等対策推進協議会の設置

- ・ 平成27年の特措法の規定に基づき、空家等対策計画の作成、変更、実施に関する協議を行うために設置。
- ・ 自治会連合会、商工会議所、商工会、法務局、宅建協会、弁護士などにより構成されている。

③ 実態調査の実施

- ・ 平成27年度5月から11月までの間に実施。以後、5年間は政策推進の基礎資料としてデータベース化することを目的に毎年継続して実施する予定
- ・ 調査対象となる空家等を「概ね1年以上住まわれていない空家等や使用されていない倉庫、店舗等」と定義し、3段階の調査を実施

第1次調査…市内自治会に協力を依頼して所在等を把握

第2次調査…空家等対策担当者会議メンバーが中心となり、2名1組でチームを編成、現地調査を実施
4つの区分に分類

第3次調査…固定資産課税台帳情報の内部利用により、所有者等を把握し、意向調査を実施

- ・調査結果、市内には1,488戸の空家等があり、空家等の大半は、戸建の木造住宅で平屋建て、または2階建てであること
約8割の空家等は利活用が可能であること
市内全域に分布しているが、特に3地域に多く密集していること
市街地の空家等は、利活用可能な空家等が多く、迷惑となるような空家等が少ないことから、空家等が発生してもある程度流通するが、それ以外の区域では流通しにくく、地域内に残りやすい
という特徴があることが分かった。

④空家等対策計画の策定

平成27年10月、県下でいち早く東近江市空家等対策推進協議会を立ち上げ、特措法に基づく「東近江市空家等対策計画」を策定

⑤空家等活用法人との連携

- ・総合相談窓口の設置
- ・空家バンクおよび空き店舗バンクの設置
(一般社団法人東近江市住まいるバンク)

売りたい・貸したい所有者と買いたい・借りたい活用者をつなぐ役割

⑥補助金の新設

国土交通省が平成28年度新設した、空家等総合支援事業補助金を活用

(ア) 東近江市老朽危険空家等除却支援事業補助金の創設

老朽化して、倒壊のおそれのある空家等を除却し、地域の住環境の向上を図ろうとする所有者に対し、市が必要経費の5分の4、上限400万円を補助するもの。

平成28年～29年度に特定空家等に認定したい件のうち、5件がこの補助金を活用して除却された。

(イ) 東近江市空家等活用モデル事業補助金

地域の活性化に資する空家等の活用方法の提案を公募し、優れた提案に対して、市が必要経費の3分の2、上限500万円を補助するもの。

平成29年度は2件の応募があり、2件とも採択された。

⑦特定空家等への措置（略式代執行の実施）

問題となっている空家等で、特に周辺環境に悪影響を及ぼしている11件を特定空家と認定し、うち5件は補助金を活用して除却されたが、2件

は特措法に基づく略式代執行を実施した。

2. 今後の課題

- ・空家所有者の問題意識が低いため、空家に関する情報を掲載したチラシを作成するなど、問題の周知が必要
- ・略式代執行後の債権の回収ができていないため、行政代執行および略式代執行の執行から債権回収までの手法の確立が必要
- ・所有者不明の管理不全な空家への対策はあまり進んでおらず、顧問弁護士と相談しながら庁内で協議を行い、内容を吟味していく必要がある。

3. 所感

- ・東近江市は、平成 28 年度、国土交通省の「先駆的空家対策モデル事業補助金」に応募し、採用された地方自治体 6 団体の 1 つである。

また、「空家等対策計画」を策定した自治体としては、滋賀県は全国第 3 位で、県内市町村の空家に対する問題意識が高いことが伺える。

松本市議会では、昨年も委員会視察をお願いしたところ、残念ながら希望が叶わなかった経緯はあるが、今回は視察を受けていただいた上に、多くの写真を用いながら、実に丁寧に説明をしていただいた。

- ・市が空家を解体して、売却をしたいという相談を受けても、行政として特定の業者をすすめることは難しいという行政の限度がある。空家を売りたい・貸したい人と買いたい・借りたい人をつなぐ役割を持つ空き家バンク（住まいるバンク）と連携することで、住まいるバンクが業者を紹介する、という仕組みづくりができていた。

また、空家の実態調査や結果は、タブレット端末を用いて地図情報や画像情報を一体的に管理ができるよう、データベース化する取り組みがなされていた。

毎日 8 日は住まいるバンク等に問い合わせのあった人を対象に、午前は空き家所有者の部、午後は活用希望者の部に分けての説明会が開催されている。

市民からよくわからないとの声を受け、担当者の提案ではじまったとのこと。

このように、空家対策に有効と思われるさまざまな取り組みがされており、空家を減らしたい、もしくは、適正に管理されている空き家を増やしたい、という担当者の強い思いが感じられた視察であった。

空き家の管理不全は市の責任である、と言われることがよくある、と話されていたが、空家の管理は所有者の責任である、という意識を市民の方に持つてもらおうことの大切さを改めて感じた。

市として行政代執行は本意ではない、対話により解決に導きたいという言葉

葉が印象的であった。代執行にならないための補助金の活用を本市としても参考としたい。

(4) 浜松市

日 時 8月3日（金） 午前10時～正午

対応者 上下水道部経営企画担当課 内山課長、
同部上下水道総務課官民連携グループ 北嶋グループ長

ア. 官民連携による下水道事業の運営について

1. 下水道事業へのコンセッション方式導入の背景

全国で初めてコンセッション方式を導入した「西遠浄化センター」の処理区は、当初5市町にまたがっており、昭和61年から県が所管していた。平成17年の市町村合併により、この処理区が浜松市となり、合併10年後の平成28年4月には、県から移管されることが決定していたが、県の職員は移管されない。

今後到来する管きょの大量更新時期、人口減少に伴い、避けることのできない料金収入の減少、職員減少など組織のスリム化による技術伝承の懸念といった課題は浜松市のみならず、どの都市でも同じである。

行革で市の職員が減らされていく中、いかにして職員やコストを増やすことなく移管される複数の施設の維持管理をしていくか、検討が必要となっていた。

平成23年にPFI法が改正されて、制度化されたコンセッション方式を一つの解決手段として導入してみたらどうかという検討が進められていた。

2. 西遠浄化センター

供用開始は昭和61年10月。処理能力は20万トンであり、現在は14万トンの下水を処理している。（全国平均は2～3万トンといわれている）

（参考：松本市宮渕浄化センター8万トン、両島浄化センター3万トン）

県の管理時は50～60名程度の職員が必要であった。

3. 下水道事業の経営実態

- ・下水道事業は、管きょと（終末）処理場で成り立っている。
- ・ヒト（維持管理）、モノ（投資）、カネ（財源）、情報の経営資源が、公共、民間委託、メーカー等に散らばっている。特に情報に関しては、管きょの情報は概ね公共が持っているが、処理場の情報は、機械メーカーや受託オペレ

- ・一ター、建設コンサルタントが持っていたりと散在している。
- ・これまでの下水道事業経営では、施設・機能単位での委託・発注が中心であったため、分離分割発注を基本とする公共では、さらなる事業の効率化には限界がある。
- ・平成 25 年度の導入可能性調査の結果、管きょを除いた処理場部分の経営資源（ヒト・モノ・カネ・情報）をすべて運営権者に集約するコンセッション方式は、職員増員の抑制や経費削減の面で大きな効果が得られるメリットがあるとの結論に達した。

4. コンセッション浜松方式の事業概要

- ・教科書的コンセッションとは（PFI 法を所管する内閣府が示しているスキーム）
 - ①公共主体が所有権を有している施設であり、
 - ②利用料金を徴収する施設について、
 - ③運営等を行い、利用料金を自らの収入として収受する事業
- ・コンセッションは完全な民営化ではない。
基幹限定で運営権だけを設定し市と契約関係のもとでやっていただく。
どちらかという、委託の延長に近いイメージである。
通常の施設の管理運営をするだけである指定管理者とは異なる。

<事業範囲>

- ・事業範囲は、西遠処理区のうち、西遠浄化センターと 2 ポンプを対象とした。
- ・管きょに関しては、他の処理区と一括して市が管理する方が効率的であることから、運営権者の対象施設外とした。
(下水道管はまだ新しく、あと 20 年更新の必要性はないと思われる)

<利用料金の仕組み>

- ・受益者管の公平性の観点から、使用者が支払う料金は、他の処理区と同一とした。
- ・使用者は、市に使用料を、運営権者に利用料金を支払うこととし、利用料金は、総額に利用料金設定割合を乗じて計算する。(提案時は 27%)
- ・運営権者には 5 年に 1 回、料金の改定に関する提案権限が与えられた。

<利用料金と費用負担の関係>

- ・運営権者は、収受する利用料金を通じて費用を回収する。
- ・改築費の 10 分の 1 は運営権者の負担とする。
- ・残りの市の負担 10 分の 9 のうち、55%は国の補助金

5. 運営権対価

- ・20年間運営権を設定する代わりに、27%の利用料をあげます、利用料金の中から、市にキャッシュバックして下さいというのが運営権対価運営権対価を提案するスキームとし、4分の1は前払い金とした。運営権者の理由で契約を解除する場合には、返還しないとした。運営権の安易な撤退、安易な参入をけん制する効果がある。

<モニタリング>

市、第三者機関、運営権者らによる3つのモニタリングを設定した。

<事業者選定の経緯>

- ・客観的な評価を行うため、学識経験者等からなるPFI専門委員会を設置（H27.7）
- ・公募型プロポーザル方式による公募の開始（H28.8）
- ・専門委員会による審査の結果、優先交渉権者が選定（H29.3）
- ・既存事業者ではなく、新規の事業者が選ばれた理由
運営権対価は25億円とした。（他社は半分）
リスク管理、実施体制、収支計画、地域貢献などの運営の提案が優れていた。

<導入効果>

- ・下水道処理場にかかる電気代を下げるなど、民間の活力や創意工夫を活かした事業運営をすることで、コストの削減をはかる。
- ・ICT技術の積極的な活用で修繕費を抑えるなどの効果が期待されている。

6. 所感

- ・本年4月、日本初のコンセッション方式の導入ということで、多くの行政・議会が注目し、視察に訪れているので、「失敗は許されない。という緊張感を持って取り組んでいる」とのお話をうかがった。

私が想像していた民営化の方式とは違い、「委託の延長」に近いイメージであったのが新たな印象であった。

- ・今回運営権者に選定されたグループが提案した、「浜松特産うなぎの養鰻パイロット事業」は、うなぎの養殖に必要な冬場の温水づくりに365日止まらない処理場の焼却炉に注目し、熱源とするものでひじょうに興味深かった。
- ・コンセッション方式は、全施設に導入するのではなく、災害など、何かあった時のために直営の部分を残しておく、直営を維持しながら技術を継承していくことの大切さを改めて感じた。
- ・上下水道事業へのコンセッション方式の可能性については検討中であるとのことで、今後の動向に注目したい。