

令和元年度

八代市議会建設環境委員会 視察報告書

■視察日程

令和2年1月22日（水）～1月24日（金）

■視察先

令和2年1月22日（水） 滋賀県長浜市

令和2年1月23日（木） 大阪府豊中市

令和2年1月24日（金） 兵庫県西宮市

■視察参加者

【委員会】	委員長	増田	一喜
	副委員長	北園	武広
	委員	大倉	裕一
	委員	高山	正夫
	委員	橋本	隆一
	委員	福嶋	安德

【随行者】議会事務局 島田 義信

■視察先及び目的

1 滋賀県長浜市 『長浜市景観まちづくり計画について』

長浜市は、平成20年1月に景観行政団体となり、同年3月に景観まちづくり計画と長浜市景観条例を施行おり、国土交通省が紹介する先進事例として、歴史的町並みの再生による来訪者増加をテーマに、整備の着手以降の空き店舗数の減少、街への来訪者15年間で17倍に増加、10年間で約180店舗のリニューアルを実現している。八代市では、令和元年9月に八代市景観条例を施行後、令和2年4月から八代市景観計画を運用予定としていることから、先進事例として、今後の委員会活動に活かすことを目的に視察を実施する。

2 大阪府豊中市 『上・下水道の事業統合について』

豊中市は、総務省の先進的取組事例として、スリムな組織・効率的な経営の実現、サービス向上、水循環を基軸とした環境対策、危機管理体制の構築などの仕組みを構築されている。

八代市では、平成27年4月に地方公営企業法を適用し、企業会計に移行後、将来に渡り、持続可能な事業のため、「八代市下水道総合戦略」を策定し、取り組みを進めていることから、先進事例として、今後の委員会活動に活かすことを目的に視察を実施する。

3 兵庫県西宮市 『PFIによる市営住宅の建て替えに関することについて』

西宮市は、民間資金を活用した市営住宅の建て替え事業を2008年以降、5件実施しており、日経BP総研が運営する新・公民連携最前線の先進事例として、紹介されている。

本市は、「八代市市営住宅長寿命化計画」により、団地別の長寿命化を図り、維持管理が必要な団地、解体を進め用途を廃止する団地、建て替えを推進していく団地を分類し、計画を進めており、令和2年度には、次期長寿命化計画を策定予定としていることから、先進事例として、今後の委員会活動に活かすことを目的に視察を実施する。

滋 賀 県 長 浜 市

1 視察日時 令和2年1月22日（水） 14：15～15：45

2 調査項目 『長浜市景観まちづくり計画について』

3 視察先対応者

長浜市議会 副議長 草野 豊

長浜市建設部都市計画課 副参事 伊藤 栄昭

都市デザインG 富田 彩加

市民協働部歴史遺産課 歴史文化グループ

GL 副参事 雨森 之彦

4 事業内容（説明内容）

※別添資料のとおり。

5 質疑応答

Q 1 景観計画を実施するにあたり、説明会はどのように実施されたのか。

A 1 当然おっしゃったように地元の説明会ということで自治会対象のものと商店街がご
ざいますので、商店主さんの両方に対してさせていただいた。特に反対の御意見はな
く、長浜市の町並みを守っていこうということで賛同いただいたところでございます。

**Q 2 伝統芸能とか、文化の継承をする、少子高齢化で子供さんの数が少ないこと、自分
のところもそう感じているのですが、特に教科書に載らないような地域の特性とか、
あるいは伝統文化を教育の中でどのように進めとられるのかということをお聞きし
たい。**

A 2 携わっている者の感想として申し上げますと、長浜曳山祭は、男の子が主役です。5
歳ぐらいから、上は中学生なるかならないかまでの子供たちがいわゆる歌舞伎、しっ
かり本番と同じ衣装を着けて、やるんです。祭り期間は、4月の14、15、16と
いうのが本番なのですが、稽古ですとか準備というのがもっと長くて、子供に特化し
ても、2月ぐらいには配役が決まり、台本が渡され、3月、春休みは全て返上で立ち
稽古という風になっております。

その間は、子供はもちろん、役者となる子供は勿論ですけども、町内だけで役者が
整わない場合もあるんです。人数が足らなくて、特に最近はい多いです。そう
なりますと、親戚、縁者ですとか、友人、知人関係で誰か祭りに関わってもらえる方
いないかということで、お子さんをお預かりして、稽古に臨んでいただく。その場合に、
我々の町はそうなんです、誰々のお子さんを預かったと、その瞬間からその子は、

何々さんの子じゃなくて、山組の子、山組と言うんですけど、山組の子として、皆で町内の関わる親御さん、大人、皆がその子を含めて皆を我が子のように接する。地域で子供を育てているということを実践しているのかなと。ですので、我が子と同じように、よその子も怒りますし、子供同士もいざこざあったりすることもあるでしょうが、非常に馴染みも早くて、繋がりも深くなります。ですので、お祭りだけの関係じゃなく、その後も地域の子供同士、大人同士も非常に密接に繋がるようになります。そういった意味では、人の繋がりが希薄な世の中と言われますけれども、我々山組の中ではないのかなと考えております。

Q 3 景観を作っていくためには、中心地だけでも相当な面積を抱えておられると思いついて、面積はどれくらいありますか。あわせて、景観重点区域はいくつあるのか。また、街中にそういった流れを作っていくにあたり、予算はどれくらいになりますでしょうか。

A 3 面積についての資料は持ち合わせておりません。景観計画は、市域全体ですが、重点区域については、広域のものが「琵琶湖沿岸景観形成重点区域」、「姉川河川景観重点区域」、「国道365号沿岸景観形成重点区域」があり、街中の商店街を中心とした重点区域が縦横に6カ所ございます。また、古くからある「北国街道木之本宿景観形成重点区域」があり、合計10カ所の景観形成重点区域を設けている。

この区域においては、行政が何かを作り上げていくわけではなく、市民の皆さんが建物を建てたりするときに、景観に影響がでないように、一定基準を守ってくださいというものであり、市の行政予算をつぎ込んでいるものではない。

市の予算では、古い建物を修景される場合は、道路に面している部分のみを対象として、補助率2分の1、上限200万円までは補助させていただいている。商店として、中の器具まで変えられる場合は、最大500万円を商工振興課で補助している。

Q 4 事業実施の背景で、具体的に取組が始まるきっかけになったものは、市長さんのトップダウンなのか、職員さんの発案もしくは地域の方の要望なのかを教えてください。また、組織向けの補助金が出されているが、具体的な事業内容と事業費総額及び補助額を教えてください。併せて、全ての街並みに対しての店舗の相対数がどれくらいで、景観条例に沿った建物が何パーセントくらいあるのか。また、残りがどれくらいあり、どのような働きかけを行われているのかをお教えいただきたい。

A 4 きっかけは、博物館都市構想という考えに基づいて、町並みを整備していこうということがスタートであり、その中で景観法が策定され、景観に相応しくない建物が建ってきているという中で規制、誘導していこうということで進んでいったものと認識している。

補助金については、「やわた夢生小路景観形成重点区域」の事業に対しては、通り沿いに設置するコンクリート製のフラワーポットを購入されて、花を植えられる事業やファサードについて補助しており、2カ年で事業費が100万円程度で30万円程度

を補助している。補助金については、協議会を作っていただいているところが対象であり、本エリアと「国街道木之本宿景観形成重点区域」の2カ所が補助の対象となる。

賑わいのまちづくり事業につきましては、商工振興課がされており、手持ち資料では、詳細件数は把握していないが、これまで100件ほどファサード整備を行っていると言っている。全体のパーセントは、現時点で、お答えは難しい。

景観保全対策としては、今後、合わない建物が立たないように対応しているのが現状である。

また、民間サイドとしては、黒壁クラスターという象徴的な建物がございます。第3セクターで事業実施しているが、事業に賛同いただける方が黒壁グループ協議会に入っておられ、その中に町屋の外面や外壁を整備されている。長浜市の街中はショーウィンドウを見ていただく、観光が非常に多いが、規制をかけなくても、黒壁グループ協議会でもコントロールを一定数されている。

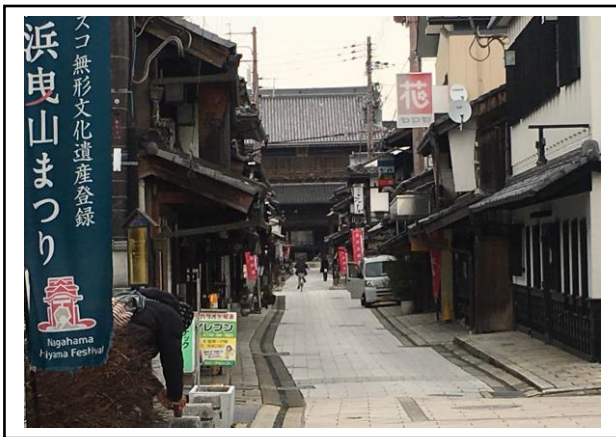
Q 5 区域内の中で色彩基準がありますが、これはちゃんと守られておりますか。もし、守られなければどうなるのかということをお教えいただきたい。

A 5 現在、基本的に守られている。中には、届け出を出された段階では基準値以上のものを示される場合もあるが、基準値内に抑えていただくようお願いしており、対応いただいている。

Q 6 町並みを作る中での耐震基準等のチェックはどうされているのか。

A 6 あくまで耐震関係は、建築基準法に基づいてということになり、景観計画を所管する都市計画課としては、特にチェックはしていない。

6 視察の様子



大 阪 府 豊 中 市

1 視察日時 令和2年1月23日（木） 10:00～11:30

2 調査項目 『上・下水道の事業統合について』

3 視察先対応者

豊中市議会 議長 弘瀬 源悟

議員 宮地 和夫 ※八代市御出身

豊中市上下水道局経営部 次長兼総務課長 甫立 浩三

総務課 課長補佐 南 岳彦

総務係長 中川 祐美

豊中市議会事務局

課長 吉岡 基

4 事業内容（説明内容）

※別添資料のとおり。

5 質疑応答

Q 1 災害時の対応ということで、マンホールトイレの取組みはいかがか。また、災害時の水の供給ということで、手押しポンプの整備状況はいかがか。

A 1 災害時に執行部の危機管理課で対応しており、避難所に設置するマンホールトイレを設置しており、市域の中で分散して備蓄していると聞いている。手押しポンプという考え方はあまりない。人口40万人がいるため、集合住宅のところには、非常用の給水栓を整備し、停電時に、給水できるような体制を整備している。また、災害時はそれぞれの拠点にタンク車を常備配備し、常備されたタンク車に水を運ぶタンク車を運用する形式としている。先般の台風時の停電の際も、電気を使わなくても使用可能な非常用の給水栓を整備している。

Q 2 基本水量制から口径料金へ改定の点を詳しくお聞かせいただきたい。また、下水道の場合はどのような形をとられているのか。

A 2 使っても使わなくても同じ基本料金となり、水道の口径で使用料をかけていくと、使用量に基づいて料金をかけていくという形に改正している。逦増性を利用しているため、商売というのはたくさん使用した方の料金が割安になる方がいいと思うが、使った分だけ料金が高いという料金体系を使っている。これは、全国でも多い事例だと思うが、大口の顧客が井戸水や地下水に逃げるということに繋がっている。この点が課題と認識しており、次に料金を見直す際には、逦増性というのはある程度改正する必要があると考えている。

下水道料金についても、同様の形式であり、水道料金をお支払いいただく際に、併せて、徴収している。しかし、水道使用量と下水道に流す分が違うような商売の際は、別途計算をしていると聞いている。

Q 3 水道法の改正で水道事業の民間委託ができるようになったが、豊中市の場合の検討状況を教えていただきたい。

A3 豊中市は、人口密度が高く、北から南に緩やかに傾斜しており、水道事業をやるには願ってもない地形となっており、6市2町の共同運営で下水処理を行っているため、非常に単価が安く抑えられており、健全経営ができています。仮に、豊中市が民間委託しないといけないことになった場合には、全国の自治体はかなり厳しい状況になると推察する。

隣の市との共同事業等、一部を切り取って民間委託というのはあるが、事業自体の民間委託は全く考えていない。水道事業に関しては、大阪市以外の42市町村で広域的にやる動きがあるが、経営の苦しいところから統合していった10市町から、豊中市を中心に、北大阪地域はこの辺りは、健全経営であり、独立採算でいける地域にはなっている。

Q 4 小学校の運動場において、校庭貯留というユニークな取組をされているが御教示いただきたい。

A4 雨水のバイパス管を整備するには多大な費用が掛かるため、校庭を貯留槽に見立てて、周囲を10センチ嵩上げすることで、面積の分の水を貯留することができる。一旦、校庭に貯留し、細く絞ったところに水を一カ所にまとめ、いっぺんに流さずに、ちょろちょろと雨水管の方に流すことを取り組んだもの。豊中市の小学校41校くらいあるが、全校でないものの、取組を行っている。地形的なものもあるが、教育委員会とも協議し、進めていった。当時、国交省からの補助もいただいている。

Q 5 全国的なインフラの老朽化というものがあるが、下水管等の老朽化対策は何か。

A5 昭和40年代に整備した管が一斉に老朽化するという山を迎えることになる。出来るだけ山を作らないように、一定の投資をしておいて、平準化するように計画をしている。下水道事業は、資産的に膨大な資産になりますので、向こう10年見て、経営的にシミュレーションしても赤字にはならない。どちらかというと水道事業の方が苦しい状況である。技術的には、口径内をライニングして、長寿命化を図っている。

Q 6 上・下水道統合時の人事異動・身分の協議はいかがか。

A6 身分移管する際の地方公営企業ということで労働組合も別ということで、非常に危機感持たれまして、下水道事業の人員200名以上出ていくことになるため、協議が難航したということでございます。両事業を統合することで水行政一本になるというこ

とで、メリットがあるという視点で、組合側と協議を行った。双方の労働組合も信頼関係があったということで骨を折っていただいた。身分も地方公務員法から地方公営企業法の適用となることから、丁寧な協議を行なったと聞いている。

Q 7 水循環を基軸とした環境対策ということで、市民参加型の体制づくりについて、御教示いただきたい。

A 7 一年毎に市民モニターとの座談会等を実施し、意見を反映している。図書館の貸し出しレシートにて募集周知を行なった。

6 視察の様子



兵庫県西宮市

1 視察日時 令和2年1月24日（金） 9：30～11：00

2 調査項目 『PFIによる市営住宅の建て替えに関するについて』

3 視察先対応者

西宮市議会議長 大石 伸雄

西宮市都市局住宅部 住宅整備課長 竹嶋 直樹

住宅整備係長 森崎 英志

住宅整備係長 袴田 奈緒

4 事業内容（説明内容）

※別添資料のとおり。

5 質疑応答

Q 1 公営住宅の最大概念は、入居者の家賃が安いということになると思うが、国の家賃対策補助等は、補助はPFI方式にしても適用されるのか。家賃の滞納者や年収に応じた割増賃料の管理は、直営方式なのか委託方式なのか。

A 1 家賃補助は、平成18年の三位一体改革の関係で西宮市では補助は受けていない。地方交付税の中で配慮をいただいているという形である。BPO方式（建築・維持管理・所有権移転）の発注方式を採用すれば、家賃補助を受けることができる方法もある。ただ、事業者が所有する場合には、固定資産税を支払う必要があることから、その点を勘案し、事業実施する必要があるかと考える。

収入超過者は、政令月収15万8千円以上は、明け渡し努力義務が適用される方と、数年間続けられた場合は、高額所得者となり、明け渡し義務が発生する。まずは、建替の際に御連絡をさせていただき、継続的に対応している。また、急激な家賃上昇を防ぐために、傾斜家賃を設定し、6年掛けて正規家賃に近付けていく対応を行っている。

また、PFI方式で事業実施する場合は、家賃補助だけでなく、建設費についても国庫補助の対象となる可能性がある。

Q 2 具体的に家賃どれくらいの差額が生じるのか。

A 2 古い住宅であれば1万円を切る家賃もあるが、3DKであれば最大8万円となるようなケースがある。8万円という金額であれば2万円～3万円の家賃を払われているため、差額としては4万～5万を6年間かけて、少しずつ正規家賃に近づける形となる。

年金収入の方でしたら、5割減免が条件的に適用されましたら正規家賃の半分までしか上がらないことになりますから、そこに向けて差額の6分の1ずつ上げていくことで対応している。

Q 3 建て替え計画の管理計画の管理戸数ですが、もともと西宮市では平均の1.8倍くらいあるということでしたが、目標としては、市営住宅を半減ぐらいにすることでしょうか。

A 3 半減は難しい。今後の目標戸数の考え方は、平成33年度末の目標管理個数9000戸、現在の令和元年当初で9100弱、平成33年度が計画の最終年度ということになり、その時点で概ね9000戸を目指している。ただ、第二次建て替え計画が始まっており、令和12年末を目標として、概ね8300戸ということで、10年少しかけて、8000戸ほどに減らしていく。

一方で、西宮市としましては、住宅に困られている方に対してどれだけのストックが必要ということにつきましては、7000戸となっており、長期的な目標管理戸数としては7000戸を目標としている。約10年前に、国のストック算定基準をベースに7000戸という数をはじきましたので、来年、再来年くらいに、高齢化数や単身者、お困りになられている戸数を推計しながら、また新たに設定していこうかなと思っています。

Q 4 PFI事業による民間のノウハウ活用のメリットは何かか。

A 4 費用面が削減できているVFM（税金に対する使用価値を最も高めようという考え）が従来手法と比較して、削減額が事業開始当初は9%程度、近年は建設価格の高騰が影響してなかなか削減が難しいが、まだ5.3%、3.7%は費用の削減効果が出ている。

ハード面では、見た目を事業者が力を入れて設計されるので、分譲並みと申しますか、素材としてはそんな高いものを使っているわけではないが、見せ方が上手い。

施工方法が分離発注ですと、指定することになるが、設計から事業者さんが設計されますので、自分が得意な工法、安くできる工法を事業者さんの方で選定できますので、費用削減効果が出ると考えられ、品質に関しても効果的な工法を選定されていると見受けられる。

Q 5 市営住宅棟の場合、エレベーター等の障害者対応の配慮が求められるが、エレベーターの設置、バリアフリーのデザインの設定は可能か。また、建て替える際、今ある住宅の解体の場合の代替の居住地の対応はどうされるのか。

A 5 要求水準の中で、エレベーター設置を求めている。高齢者等級という住宅性能評価上の指針があり、高齢者にこういう評価を下さいというガイドラインがあり、これを満たしてくださいという指定を要求水準で求めている。プラスアルファで配慮されるかどうかは、事業者さんが提案の中で考えていただく、最低限は守られるように、要

求水準で求めている。

国の補助をいただくために設計の性能評価をとらないといけないため、高齢者のため配慮という部分があり、それを抑えないと国の補助をいただけないことになる。

今ある建物に住んでいらっしゃるのので、既存の市営住宅に居住先を御用意しまして、移っていただいている間に、旧建物を解体し、新たな建物を建て直し、仮移転している住宅から戻ってしていただく。住み替えの際には、移転支援金を出し、引っ越しの費用をお手伝いしている。可能な限り、近隣の住宅を御用意させていただいている。

Q 6 市が負うリスクが低減された、市が実施する業務の省力化という部分について、具体的な点を御紹介いただきたい。あわせて、P F I 事業に対して、市民の評価を把握されていればお知らせいただきたい。

A 6 市のリスクと省力化は、一体的なところがあり、建物購入する形。通常、市の責任で設計、工事発注、工事を完了する形。P F I は、建物を購入することになるため、設計については、事業者のリスクになり、事業者で対応していただくため、リスクは軽減されている。なおかつ、工事完了についても、事業者さんの方でしていただくことから、市の業務の省力化が図れている。ただ、反面、工事を見る機会が少なくなるため、市の技術職員の技術力の低下は懸念している。

P F I の評価は、発注方式なので、市民の方に御認識いただくには、難しい部分がある。市民に対しては、市が責任を行っていくことは市民に対しては一緒である。コスト縮減など、公金を抑えていいものを作るということは、市民の方への還元へつながると考えている。

Q 7 市民の方が入居後にこの部分はこういうふうにして欲しかったという御意見はなかったのか。

A 7 あります。細かいところでは手すりの高さなど、設計上の問題もあるかもしれないが、出来上がったものを買い取る形になるため、モニタリングと申しますが、ポイント、ポイントで現場を見に行っている。工事監理を直営でやる場合は、施工図段階からチェックして、そういう点はより少なくなるが、買取りをとる場合は、後からの意見は出てくることはある。細部までそういうのが及ばなかったという、あとでクレームをいただいたというのもありますので、繰り返す中で次の事業の中でしないようにするという、今の事業においても改善できるものは、まとめて、出来上がったものについても、可能なものは対応させていただいている。クレームを受ける項目は、市が一番認識している。その点を事業者に伝えることが課題であり、難しいところはある。事業者さんと対話することが今までの経験を踏まえて、大事と痛感している。

Q 8 市営住宅の指定管理者の選定はどのような方法をとられているのか。

A 8 今は、市政住宅全てを一社にお願いしているが、以前は南部・中部・北部の3地区に分けていた。中部に改良住宅があり、入居基準が違っていたため、西宮市の直営に近い形で管理をしながら、北部・南部を管理していたが、少しずつ地区を統合し、今の形となった。

西宮市が直営で行っていた業務を指定管理者にお願いすることが難しいため、移行期間の中で、住民の方に理解を得ていき、ハレーションが起きないように移行していった。

金額的には、5年間の協定を結んでおり、債務負担行為が約60億円で、単年度が12億円ほどで、ほとんどの修繕も含んだ形である。

Q 9 津波避難ビルとして、活用を考えられているが、津波が来るような場所であるのか。

A 9 そうなります。海拔約5メートルの高さにある地域は、津波が来るであろうという予測地区であり、第一建替計画と申しまして、市の海よりの住宅が建て替え対象となっており、建て替え後は、津波避難ビルとして使用している。2階まではほぼ浸かるような形だが、3階以上は津波を避けられる。津波避難ビルで屋上にも上がれる仕様については、事業者の提案で出されている。

6 視察の様子



<< 各委員所見 >>

建設環境委員会 視察所見

委員名【 増田 一喜 】

- ◆ 視 察 日：令和2年1月22日（水）
- ◆ 視 察 先：滋賀県長浜市
- ◆ 調査項目：長浜市景観まちづくり計画について

全国のまちには、城や神社仏閣、そしてその周辺には町屋や武家屋敷などの歴史的に価値の高い建造物が数多く残されており、そこで祭礼行事や工芸品の製造販売など歴史や伝統を反映した人々の生活が営まれ、それぞれ地域の風情、たたずまいを醸し出している。

しかし、維持管理に多くの費用と手間がかかること、高齢化や人口減少による担い手が不足していることから、歴史的価値の高い建造物や歴史・伝統を反映した人々の生活が失われつつある。

長浜市は、古来より近畿と東海・北陸を結ぶ交通の要所であり、北国街道や北国脇往還の宿場町として発展し、中心市街地では、約430年前の天昇時代初期に豊臣秀吉が築いた長浜城の城下町や大通寺の門前町として、湖北地方の中心都市として発展してきた。また、豊かな歴史や文化・伝統が色濃く残る長浜市には、町衆たちによって脈々と受け継がれてきた長浜曳山祭など貴重な地域資源が残されているが、後継者の減少や歴史的建造物の老朽化などの課題があり、維持できなくなるのではと危惧された。

これまでは古都保存法、文化財保護法、景観法、都市計画法などにより取り組んできたが、課題解決には限界があった。

このような中、平成20年11月に歴史まちづくり法（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律）が施行された。この法に基づき、市町村は「歴史的風致維持向上計画」を策定し、国の認定を受けると、「歴史的風致維持向上」に必要な事業に対して国の重点的な支援を受けることができるようになった。

長浜市は、平成21年に、この歴史まちづくり法の施行を機に、これらの地域資源にさらなる磨きをかけながら、住む人が誇りと愛着を持ちながらより活発なまちづくりを推進するため、長浜市歴史的風致維持向上計画を策定し、平成22年1月の合併を踏まえて計画を変更し、同年2月、長浜市歴史的風致維持向上計画の認定を受けた。

そして、市全域を景観計画区域とし、特に良好な景観形成が必要とされる区域を景観形成重点区域に指定して、計画を推進している。現在は、滋賀県「ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例」から引き継ぐ3つの広域景観形成重点区域と市が指定する7つの特定景観形成重点区域を景観形成重点区域に指定している。また、それぞれの区域に景観形成基準を定め、景観誘導を図っているとのことである。

現地を案内して頂いたが、確かにきれいな街並みが形成されていた。家屋の外に設置された屋外期の回りは木製の枠で囲んで見えないようにしてあり、家屋と一体化しており、本当に素晴らしい景観であった。

建設環境委員会 視察所見

委員名【 増田 一喜 】

- ◆ 視 察 日：令和2年1月23日（木）
- ◆ 視 察 先：大阪府豊中市
- ◆ 調査項目：上・下水道の事業統合について

豊中市における上下水道の事業統合に向けた取組みは、下水道に係る公営事業の企業会計の適用が前提条件となっていたことから、「スリムな組織・効率的経営の実現」、「サービスの向上」、「水循環を基軸とした環境対策」、「危機管理体制の強化」を目的として、慎重に準備を進めた。

平成14年度、「土木下水道部」として統合。次に平成15年度、企業会計導入を決定し、専属のプロジェクト要員を3名配置した。平成16年度から19年度にかけて、下水道資産の評価、企業会計システムの構築（会計、固定資産管理、企業債管理）、企業会計方式による予算の作成を行った。

その後、平成17年度上下水道組織検討委員会設立し、平成18年度上下水道組織統合推進委員会、平成19年度には上下水道局設立準備室を設置した。

そして、下水道事業に企業会計を導入するのに合わせて、水道事業と平成20年4月1日に組織統合し「豊中市上下水道局」を設立、今日に至っている。

「豊中市上下水道局」設立年度の事業会計は、予算時の純利益は0,1億円と見込んでいたが、決算では2,3億円であった。また、資金余剰金も予算では5,2億円であったが、決算では8,2億円となり、予想以上の結果であったとのことである。

その後も順調に収益があがり、平成3年度は、純利益7,3億円、資金余剰金33億円となっている。

また、統合年度の人員については、両事業合わせて20人（291人→271人）の削減効果があった。平成22年度には、総数266人となり、組織統合時より25人の削減効果が出ている。

本市においても予算が厳しいので、色々と難しい問題もあると思うが、職員の皆さんには知恵を出してもらい、少しでも節約をして頂くことをお願いしたい。

建設環境委員会 視察所見

委員名【 増田 一喜 】

- ◆ 視 察 日：令和2年1月24日（金）
- ◆ 視 察 先：兵庫県西宮市
- ◆ 調査項目：PFIによる市営住宅の立替えにかんすることについて

西宮市においては、平成24年に策定した「西宮市営住宅整備・管理計画」の建替計画や耐震化状況などについて検討することとしていた。

西宮市が管理する市営住宅の中には、昭和56年に建築基準法の構造基準が強化される以前に建設され、現行の耐震基準に適合しない建物が今なお多くあり、その旧耐震住棟の解消が大きな課題であった。

そのような中、平成7年1月17日（1995年）に発生した阪神淡路大震災後、被災者向けの災害公営住宅など約2660戸を供給したことで、管理戸数が一挙に増えた（約9600戸）ため、既存市営住宅の保全管理業務に人手を取られる状況になった。

そこで、コスト削減とともに限られた職員で省力化を図るための一つの手法としてPFIを導入することになった。

西宮市が採用したBT方式は、簡単に言えば、PFI事業者が建物を建設して市に譲渡するということである。もう少し詳しく言うと、市が提示した内容を見て、それにできるだけ沿った建物を提案し、両者が協議のうえ合意したら契約書を交わし、設計・施行をPFI事業者が全て行い、出来上がった建物を譲渡するということである。

メリットとしては、市としては設計等をする必要がないので、人手が少数でよくなることである。もちろんコスト削減もある。課題としては、性能発注であるため、要求水準を満たす範囲内であれば契約後は設計内容に対して、従来発注のように市が変更を求められない。また、参加企業が減少しているため、競争性を確保するには事業スキームや入札参加資格等を導入可能性調査において十分検討する必要がある。

その他にも、この事業には大手が参入するので、地元業者への配慮も必要である。これに関しては、JV方式を採用して対応した。

建設環境委員会 視察所見

委員名【 北園 武広 】

- ◆視察日：令和 2 年 1 月 22 日（水）
- ◆視察先：滋賀県長浜市
- ◆調査項目：長浜市景観まちづくり計画について

1. 事業実施の経緯

長浜市は、昭和 59 年に魅力あるまちづくりを進めるため「博物館都市構想」を策定され、これに基づき、独自のミュージアムづくりや大通寺表参道や、黒壁スクエアなどの歴史的なまちなみの整備を行ってこられました。一方では、高層マンションが建設されるなどの課題を受け、景観的・歴史的価値を再確認し、「景観をキーワードとしたまちづくり」を確立するため、長浜市景観まちづくり計画を策定された。

2. 事業の概要及び特色

市全域を景観計画区域とし、特に良好な景観形成が必要とされる区域を景観形成重点区域に指定している。現在は、滋賀県の 3 つの広域景観形成重点区域と、市が指定する 7 つの特定景観形成重点区域を景観形成重点区域に指定している。それぞれの区域に景観形成基準を定め景観誘導を図っている。また、地域の景観づくりを推進する事業（景観形成促進区域対策事業・景観形成重点区域推進事業・伝統的街並み景観形成事業）を行う者に対して、補助金を交付されている。

平成 24 年からは、屋外広告物の規制誘導を行っている。また、優良な屋外広告物を表彰し、啓発活動にも取り組まれている。

3. 事業の効果

(1) 景観法に基づく届け出の事前審査により、景観形成基準に沿った街並み形成が図られた。(2) 市民の方々の、景観に対する意識向上が図られた。(3) 屋外広告物の規制誘導による適正な広告物の設置が図られ、優良屋外広告物として、平成 21 年からこれまでで 39 件が表彰されている。

4. 問題点や今後の課題

今後は、まちなかに点在する重要な建造物や樹木が、次代においても街の魅力として存在し続けられるよう、広く市民の皆さまから景観重要建造物や景観重要樹木の候補を募集し、指定を進めるとともに、日常的に管理しやすいしくみの検討や老朽化に対応した改修などの支援体制の整備が必要である。また、景観に関わる専門家やまちづくりの実践者が、地域の景観まちづくりの進め方などに対する助言や指導ができるしくみを整える必要がある。

5. まとめ

本市におきましても、昨年の 7 月に、26 条からなる「八代市景観条例」が施行され、「八代市景観条例施行規則」に基づき、「八代市景観計画」を策定しまして、令和 2 年 4 月 1 日より運用が開始されます。今後は本計画に基づき、地域の宝である豊かな自然や風土、地域の歴史や文化にあふれた本市の景観を、守り育み後世に継承していくため、市民・事業者・行政が一体となって取り組んでいける様に、今回の視察で得たヒントを、本市が取り組むべき施策に活かしたいと思う。

建設環境委員会 視察所見

委員名【 北園 武広 】

- ◆視察日：令和 2 年 1 月 23 日（木）
- ◆視察先：大阪府豊中市
- ◆調査項目：上・下水道の事業統合について

1. 事業実施の経緯及び背景

豊中市では、下水道事業に係わる公営企業会計の適用を契機として、「スリムな組織・効率的経営の実現」、「サービスの向上」、「水循環を基軸とした環境対策」、「危機管理体制の強化」を目的として、平成 20 年 4 月 1 日に組織統合が行われた。

《水道事業》1 年間の配水量 4,400 万立方メートルで、水道管の延長 810 km

《下水道事業》1 年間の排水量 6,600 万立方メートルで、下水道管の延長は、1,050 kmにおよび、猪名川流域下水道 6 割、庄内下水道処理場 4 割である。

2. 事業の概要及び特色

○下水道事業における経営管理手法の導入・・・統合に合わせて、下水道事業も含めた上下水道事業運営審議会を設置し、上下水道事業としての新たな総合計画となる「とよなか水未来構想」を平成 20 年度に策定され、上下水道事業の経営管理が行われている。

○公営企業職員としての意識付けの確立・・・統合時は、全職員に対し、水道事業・下水道事業・企業会計に関する研修を実施し、事業計画や個別業務に関する研修を局全体で実施するなど、公営企業職員としての意識付けを促す研修体制の充実を図られた。

○窓口の一元化・・・給水設置工事・排水設備工事に係わる手続を、統合を機に、給排水課を設置し給排水設備にかかる一連の業務を

一体的かつ合理的に処理できる体制を整え、サービスの向上を図られた。

3. 事業の効果

運転管理業務の委託や、管渠維持業務の委託などにより、統合年度の効果人数は上下水道事業を合わせて 20 名（291 名から 271 名）となり、人件費に関しては、かなりの効果がみられた。（両事業合わせて、現在 259 名）

4. 問題点や今後の課題

組織の拡大に伴い、業務内容が多岐にわたり複雑化し、情報の共有化やリスク管理など、コンプライアンスのさらなる徹底が必要になってきている。上下水道事業間での人事交流で建設と維持管理部門の連携強化が重要になるなどの課題があげられる。また、公正公平の目的で電子入札を導入されたが、データの共有化などパソコン管理の徹底に苦慮されている。

5. まとめ

八代市では、平成 27 年 4 月に地方公営企業法を適用し、企業会計に移行後、将来に渡り、持続可能な事業を行うため、「八代市下水道総合戦略」を策定し、取り組みを進めていることから、今回の研修で先進事例として学んだことは、今後の委員会活動に活かすこと出来ると考える。

建設環境委員会 視察所見

委員名【 北園 武広 】

- ◆視察日：令和 2 年 1 月 24 日（金）
- ◆視察先：兵庫県西宮市
- ◆調査項目：PFI による市営住宅の建替えに関するについて

※PFI とは…公共が策定した基本的な企画計画（公共施設などの設計、建設、維持管理及び運営）に基づき、民間の資金やノウハウを活用し、従来の公共が自ら行うよりも、効率的に公共サービスを提供することを目的とするもの。

1. 事業実施の経緯及び背景

西宮市市営住宅の第 1 次建替計画の実施において、管理戸数の縮減及びコストの削減が求められており、事業の効率化・合理化を図るために PFI 手法の検討が必要であった。また、PFI 基本指針において、事業費 20 億円を越える場合 PFI 手法の検討が必要であった。

2. 事業の概要及び特色

西宮市営住宅建替 PFI 事業は 5 事業あって、5 事業すべてが BT 方式（施設の設計、建築のみを PFI 事業として契約し、完成後一括払いで公共事業者が買取る方式）①市営甲子園九番町団地第 1 期建替事業は、整備戸数 280 戸で特色は、敷地西側の交流広場と集会所を、地域の防災拠点として活用されている。

②市営甲子園九番町団地第 2 期建替事業は、整備戸数 168 戸で特色は、敷地の緑化率が要求水準から大きく上回る環境負担低減提案である。

③市営石在町団地整備事業は、整備戸数 67 戸で特色は、津波避難ビルとしての活用を考えた屋上整備などがなされている。

④市営甲子園春風町団地第1期建替事業は、整備戸数158戸で特色は、既存の建物の2倍を超えるボリューム感低減のための、外観上の工夫がなされている。

⑤市営分銅町・末広町住宅整備事業は、整備戸数72戸で特色は、市街地かつ小規模団地のため、近隣の良い住環境維持の提案がなされた。

3. 事業の効果

※定量的評価（…数値化することで客観的に認識する。）

◎VFM削減効果（支払いに対して最も価値の高いサービスを提供する考え方で、従来の方式と比べてPFI事業の方が総事業費をどれだけ削減出来るかを示す割合）で比較すると、①事業は9.0% ②事業は9.0% ③事業は13.1% ④事業は5.3% ⑤事業は3.7%の総事業費の削減がなされた。

※定性的評価（…事項、事象に対する内面的・性質的なものに対して表現される）

○民間のノウハウ活用（費用削減など）による良質な市営住宅の整備ができた。

○市が負う設計リスクなど、建てる課程におけるリスクが低減された。

4. 問題点や今後の課題

性能発注であるため、要求水準を満たす範囲内であれば、契約後は設計内容に対して、従来発注のように市が変更を求められない。また、BT方式でありかつ規格化された共同住宅であるため、提案が建設関係に集中し、提案内容に限界がある。特に、市営住宅の管理基準や課題などを理解した職員が、発注業務に従事する必要があるため、業務遂行可能な体制構築や人材育成を、計画的に実施する必要が生じる。

5. まとめ

今回の西宮市営住宅建替 PFI 事業の研修で、自分は当初コスト削減という狙いだけで話を伺っていましたが、既存住宅の保全管理業務に人手を取られるなか、限られたメンバーで省力化を図る 1 つの手法として、PFI 事業を導入されたとの事で良い勉強になりました。また、雑談中に要求水準書に何をどこまで書き込むか漏れがあれば、予期しないリスクが生じる恐れがあり、将来の財政負担にもつながりかねない。反面あまり詳細に書き込み過ぎると、民間の自由な提案は阻害されてしまう。など PFI 事業の難しさも伺い知れることができました。

本市は、「八代市市営住宅長寿命化計画」により、団地別の長寿命化を図り、維持管理が必要な団地と、解体を進め用途を廃止する団地及び、建て替えを推進していく団地を分類し、計画が進められており、令和 2 年度には、次期長寿命化計画を策定予定としていることから、関係部署と委員会で慎重に、協議を進めていく事が重要であると感じた。

建設環境委員会 行政視察所見

委員名【 大 倉 裕 一 】

- ◆視 察 日：令和 2年 1月22日（水）
- ◆視 察 先：滋賀県長浜市
- ◆調査項目：長浜市景観まちづくり計画について

滋賀県長浜市の景観整備計画について視察した。

長浜市は曳山まつりがある街で、ユネスコ無形文化遺産登録を目指す歴史ある街と感じた。

景観を整える背景としては、古い建築物の中に鉄筋コンクリート造の建築物が立ち始めたことから条例を作って乱開発を防ぐものであった。

通りに面した部分を共通なつくりと色彩で一体感を作り出し、従来からの建築物の軒先を改装される場合には、所有者に補助金を出し、新たに建築物を建設される場合には、建築基準によって制限や指定をして取り組まれていた。

地域組織の取り組みとして、フラワーポットに花を植え付け、景観を整える等の組織的な取り組みに対しても補助金を出していた。

また、店舗名等の看板の中から景観の整備に貢献しているものは表彰される制度もあり、多彩な取り組みに感心した。

このように整備をされるに至ったきっかけを誰かが居たはずと思って尋ねたが結局、お茶を濁される形となった。

景観の整備については、なにより地域住民の理解が必要不可欠であるが、中には取り組みに非協力的な意見、住民が居ることも多い中、長浜市では協力的であったとの説明も驚きを感じた。

以前から八代地域でも景観を整える話しもあったが、なかなか意識醸成されず、現在に至っている。

景観を整えた現場も見したが、風情があって、歴史を感じさせる良い街並みとなっていた。

建設環境委員会 行政視察所見

委員名【 大 倉 裕 一 】

- ◆視 察 日：令和 2年 1月23日（木）
- ◆視 察 先：大阪府豊中市
- ◆調査項目：上・下水道の事業統合について

上水道事業と下水道事業の統合について大阪府豊中市を視察した。

豊中市は北から南に程良く勾配しており、地形を活かして事業が運営できる事も奏功し、両事業共に黒字経営されていた。

そのような状況にも関わらず、平成 12 年から事業統合の検討が始まり、建設部の傘下であった下水道事業部門の切り離しの検討や企業会計に移行するための資産評価が大変だったようである。

しかしながら、両事業の統合により、20 人の職員削減ができたことは大きな成果であったはずである。現在の下水道事業普及率も 99.9%と驚く数値である。

組織図としても、上下水道局に経営企画課と水道建設課に分かれており、民間企業を思わせる。

昨年、水道事業法が改正され、事業事態を民間委託することが可能となった。このことについて考えを尋ねると、自然勾配、面積等地形的な理由、経営が黒字であることを理由に一蹴された。ただ、府内では経営状況が芳しくない自治体は統合運営の機運があるとの話を伺えた。黒字だから公的機関で、赤字だから民間にとのスタンスはどうかとも思う。

また、上水道の料金制度については基本料金制に加え超過分を付加する制度であり、下水道料金は上水道使用量換算となっている。豊中市は口径契約で超過分を付加する制度とされていた。下水道料金制度は八代市と同じであった。

説明の時間帯は口径契約が実態に対応した良い契約の方法と思ったが、少し慎重に調査を加えて判断したいと思う。

八代市の上水道事業と下水道事業の統合は、下水道の莫大な借金があることを理由に、上水道側から断られるだろう。

建設環境委員会 行政視察所見

委員名【 大 倉 裕 一 】

◆視 察 日：令和 2年 1月24日（金）

◆視 察 先：兵庫県西宮市

◆調査項目：PFIによる市営住宅の建て替えに関することについて

兵庫県西宮市のPFIを活用した市営住宅整備について視察した。

PFIの活用について、国の推進は10億円以上であるが、西宮市の場合は、市の推進規定上20億円としていること。

中核市の中では9000戸の市営住宅を管理しており、中核市平均の1.8倍、ストック計画で平成33年度8000戸との数値は、八代市の現状254棟1378戸の約6倍であり、驚く数値である。

現在、第二期整備計画の始まりで、10年間の計画を予定、将来的な市営住宅戸数を算出する予定。

整備された市営住宅も4例程紹介いただき、計画に沿った整備状況に八代市との違いをつくづく思い知らせることになった。

西宮市はBT方式（建設後所有権移行）を採用されていた。

PFI方式は、設計、施工管理、を民間が行うため、市の職員の業務が省力化される一方、市職員の技術の継承が手薄になること。

建築条件が基本的な内容に留まり、性能発注となるため、業者に対し強く改善指示が出せない等丁寧に説明をいただいた（詳細は調査項目の今後の課題を参照）。

話しは変わるが、契約金額が高くなっている事に驚いた。第一期の建設における契約金額から1戸あたりの金額が1000万円～1200万円に収まっていたものが、平成30年度に契約された整備事業では、入札不調もあったそうだが1戸あたり1900万円と国の資材物価指数高騰の1.3倍では収まっておらず、失礼とは思いますが思わず電卓を弾き、その数字に驚いた。

本市はここ数年で多大な起債をし、その返済が今後始まることから、事業費の確保が非常に厳しいと考えている。そのような中では、PFIは有効な手段なのかもしれないが、家賃収入はあるとはいえ、初期投資費用を毎年支払っていくことを考えると厳しさは変わらないと思う。

本市においても公営住宅を必要とされる方はなくなる事はない。建築後40年以上の公営住宅もある。計画的に公営住宅を更新して、住環境の改善を図る必要があるし、ストック計画を立てたなら、きちんと計画に沿った事業展開が行われるよう事業計画を立てるべきで、今後も注視していきたい。

建設環境委員会視察所見

議員名 【 高山 正夫 】

■調査主旨

- ・建設環境委員会「所管事務調査事項」指針の建設分野から、「都市計画建設工事に関する諸問題の調査事項」等を基に、今回、下記のとおり行政視察を実施しました。

■視察日程 令和2年1月22日（水）

■視察先 滋賀県長浜市

■調査事項

・長浜市景観まちづくり計画について

昨年10月本市においても、八代市景観条例が施行されたことに伴い、他県の先進的景観形成の視察を行った。

長浜市は平成20年1月に景観行政団体となり、同年3月に長浜市まちづくり計画と長浜市景観条例が施行された。

「景観長浜力」を念頭に、自然と独自の歴史文化がとけあうまちへ・美しく暮らすをモットーに持ち前の歴史的な名声を大事にしている。地域の特性を活かした景観を促進する必要がある区域10か所を景観形成重点区域に指定、「位置・形態・意匠」「色彩」「素材」「高さ」などの一定の基準を定め、景観誘導を図っている。また、建替え、リニューアル時など、対象者に対し「景観まちづくり支援事業補助金」等の補助事業も行っている。代表的現地の視察も行ったが、景観が整然と守られ、対象地区住民も協力的であると言う。ただ、電柱は景観に配慮した工夫はしてあるものの、この際、完全地中化（予算面で懸念されるが）が望まれると感じた。



建設環境委員会視察所見

議員名 【 高山 正夫 】

■調査主旨

- ・建設環境委員会「所管事務調査事項」指針の建設分野から、「都市計画建設工事に関する諸問題の調査事項」等を基に、今回、下記のとおり行政視察を実施しました。

■視察日程 令和2年1月23日（木）

■視察先 大阪府豊中市

■調査事項

・上・下水道の事業統合について

豊中市は、下水道事業が地方公営企業法を全部適用するのに合わせて、水道事業と下水道事業との組織統合を平成20年4月に実施されている。

効果としては、効率的な業務体制の実現。統合前、水道事業及び下水道事業の職員数を合わせた数と、統合後の職員数については、20人の抑制効果がありスリム化に成功、これにより、人件費面でも抑制された。

また、新たな総合計画となる「とよなか水未来構想」を策定し、平成21年度には、構想による実行計画と財政計画に基づきながら上下水道事業の経営管理を行っている。

職員には、公営企業職員としての意識付けの確立のため、上下水道事業企業会計に関する研修など実施した。

他、統合のメリットとして、平成22年11月に水道料金・下水使用料改定を同時に実施できたこと。

今後の課題としては、事業運営面で建設部門・維持管理部門及び技術部門との連携強化。統合により情報量が膨大となった情報リスクの解消。窓口・料金・収納・電算関係の箇所分散化を市民の利便性を考慮しコンパクトにまとめる作業、包括的業務委託など求められる。また、業務内容の煩雑・複雑化によるリスク管理とコンプライアンスの更なる徹底・強化を図っていく必要がある。



建設環境委員会視察所見

議員名 【 高山 正夫 】

■ 調査主旨

- ・ 建設環境委員会「所管事務調査事項」指針の建設分野から、「都市計画建設工事に関する諸問題の調査事項」等を基に、今回、下記のとおり行政視察を実施しました。

■ 視察日程 令和2年1月24日（金）

■ 視察先 兵庫県西宮市

■ 調査事項

・ P F I による市営住宅の建替えに関することについて

阪神淡路大震災後、被災者向け災害公営住宅など約2,660戸を供給したことで管理戸数が一挙に増えた。

管理戸数は現在9,300戸（うち9,100戸が住宅・200戸が店舗）また、そのうち大震災被災者向けが2,600戸となっている。

この震災による管理戸数の増大から、職員の人手不足が緊急課題となった。

そのような中、住宅の保全管理業務に人手をとられる点とコスト削減も狙う観点と省力化を図るための手法としてP F I 導入を検討した。

2008年度以降、P F I 法に基づく市営住宅の建て替えを3団地・4事業で実施してきた。P F I 事業者は新しい市営住宅を建設し、市に譲渡するまで業務を担う。その後、指定管理者による管理に引き継ぐ方式である。本市では、市内を「中部」「北部」「南部」の3地区に分け、地区ごとに一括して、管理することとしており、中部は外郭団体の都市整備公社が、北部は、近鉄住宅管理・南部は日本管財が担っている。

効果として、・ 民間ノウハウの活用による良質な市営住宅の整備ができた。・ 市が負うリスク軽減。・ 市の業務の省力化等である。

課題としては、公営住宅という性質から、建設内容等縛りも多く、民間の考え方（民間から提案が建設関係に集中など）との乖離が見られる。参加企業が減少傾向にある。今後、市営住宅の管理基準や課題等を精通した職員が求められるため、より人材育成が計画的に実行されることが望まれる。



建設環境委員会 視察所見

議員名【 橋本 隆一 】

◆視察日 : 令和2年1月22日(水)

◆視察先: 滋賀県長浜市

◆調査項目: 長浜市景観まちづくり計画について

調査項目に関する答弁は別紙の通りであるので添付します。

滋賀県長浜市は古くは「今浜」と呼ばれていた。豊臣秀吉によって城下町が開かれたとき主君である織田信長の一字をとって「長浜」とした。

長浜市においては平成20年1月に景観行政団体となり、同年3月に長浜市景観条例を施行するとともに、長浜市景観まちづくり計画を策定し、長浜市にふさわしい良好な景観の形成努めてきておられる事が理解できた。

長浜市の面積は681.02km 人口118,193人との事で八代市とほぼ同規模の市と思われるが、景観保存状態としては大いに差がある様に感じられる。

市からの説明の後市内の視察を行わせて戴きその規模と保存状態に関しては歴史の流れを感じさせるものがあり、本市として見習う必要があると思った。

本市においては、歴史的な街並みの保存状態としては江戸期前後の景観としては当時をしのばせる状態のものは少ないが市全体の景観また地域の歴史的遺跡や中山間地域の棚田や眼鏡橋等後世に残す財産は多く存在する事に本市の景観まちづくりの視点が一つ見えてくる。

また、昭和の風情が漂う本町アーケードや日奈久の温泉街など整備していく事が大事であると強く感じた。

本市においては民族伝統芸能伝承館(仮称)がまじかに開館となる運びであり景観まちづくりのシンボルマークとして活用できる事が期待される。

市の担当者より「景観とは、豊かな自然や、歴史、文化、風土といった地域特性が、日々の暮らしの中で相互に関連することによって生まれるといえます。優れた景観がつくられることによって市民がまちに親しみや愛着を抱き、まちに誇りをもち暮らしに価値を見出すことに繋がります。」との言葉がそのまま本市に当てはまる様に感じた次第である。

建設環境委員会 視察所見

議員名【 橋本 隆一 】

◆視察日 : 令和2年1月23日

◆視察先: 大阪市豊中市

◆調査項目: 上・下水道事業の事業統合について

調査項目に関する答弁は豊中市より当日レジュメとそれにそった説明を受けましたので

レジュメを参考資料として添付します。

大阪府豊中市は、明治22年(1889)、当時の大阪府豊島郡の新免、南轟、山ノ上、桜塚岡町の5か村が合併され豊中村となった。昭和2年に(1927)豊中町になり昭和11年10月15日に豊中まち、麻田村、桜井谷村、熊野田村が合併し豊中市が誕生した。その後近隣の町村と合併し昭和30年(1955)に庄内町が編入され現在の豊中市になった。

豊中市においては、下水道事業が地方公営企業法を全部適用(企業会計化)するのに合わせて、水道事業と下水道との組織統合を平成20年4月に実施した。

この統合に先立ち、企業会計と統合の説明として、「新しい時代の水道・下水道政策にに向けて平成20年2月に策定し、統合により期待できるものとして①スリムな組織・効率的経営の実現」②サービスの向上 ③水循環を基軸とした環境対策 ③危機管理体制の強化」の4項目を掲げ現在もその遂行に努めていることが理解できた。

統合のメリットとして、平成22年11月に水道料金と下水道料金の改定を同時に実施した。

これまでは、それぞれの事業計画に基づきながら料金改定を行っていたため、改定時期も

異なっていたがこれにより、水道料金と下水道使用料の基本水量制を同時にかつスムーズ

に廃止できたのは統合の要因が大きくまた、基本水量未満のお客様にとっても一定のメリット

があったものと思われるとの事である。職員の配置において統合により合理化ができ他の部

署への配置により仕事の効率化につながっている。教育面においても水の循環システムに

ついて子供だけでなく大人まで関心をもってもらえるような取り組みがしやすくなったとの事

本市の将来を見据えた説明であり、今後本市においても上下水道の統合について審議の向上

を図っていく事が大事であると痛感した。

建設環境委員会 視察所見

議員名【 橋本 隆一 】

◆視察日 : 令和2年1月24日(金)

◆視察先 : 兵庫県西宮市

◆調査項目 : PFIによる市営住宅の建て替えに関するについて

調査項目については西宮市より当日レジュメを戴きそれに沿った説明がありましたので

レジュメを参考資料として添付します。

以下、説明の概要と所見を併せて記載します。

兵庫県西宮市は、人口約487000人 面積99.96km² 兵庫県の南東部にある中核市。

PFI(Private Finance Initiative プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)の略

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方。

今回、このPFIによる市営住宅の建て替え及び運営等について視察を行う。

西宮市では、市営住宅のPFI第一弾である甲子園九番町団地の第Ⅰ期建て替え事業に2008年から取り組んできた。市としては12年ぶりの建て替え事業であった。現在は4番目となる甲子園春風町団地の建て替え事業が進行中との事。

PFIの事業方式はいずれも、BT(Build Transfer)を活用している。PFI事業者は新しい市営住宅を建設し、市に譲渡するまでの業務を行う。市によるとこの方式を採用しているのは、従来通り指定管理者が複数の団地を共通の業務仕様書で一元管理の方がスケールメリットがでるからの説明がある。

市はなぜ、PFIで市営住宅を建て替えようとしたのかの問いに背景として、職員の人で不足が第一番との事である。限られたメンバーで省力化を図るための一つの手法としてPFI導入を検討し取り入れたとの事。また、一連の手続きがPFI方式で定められているというメリットがある。本市に於いて長寿命化計画に基づき市営住宅の改修等が進められているが老朽化した市営住宅をいつかは建て替えなければならない時がくると思われるので今後PFIの活用について検討を行う必要があると思われる。

建設環境委員会 視察所見

議員名【 福嶋安徳 】

◆視察日：令和2年1月22日（水）

◆視察先：滋賀県長浜市

◆調査項目：長浜市景観まちづくり計画について

事業実施の経緯及び背景

昭和58年に長浜城を歴史博物館として再考され、昭和59年に博物館都市構想を策定し、歴史と文化を中心にまちなみの整備が行われてきた。一方、歴史的まちなみの中に高層マンションが建設されるようになり、景観的・歴史的価値を再認識し、景観をキーワードとしたまちづくりのため計画を策定した。

平成20年11月歴史まちづくり法（正式名・地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律）が施行された。市町村は歴史的風致維持・向上に計画を策定し、国の認定を受けると歴史的風致の維持・向上に必要な事業に対して国の重点的な支援を受けられる。市全域を景観計画区域とし、特に良好な区域を景観形成重点区域に指定。滋賀県の風景を守り育てる条例として3つの広域景観形成重点区域と、市が指定する7つの特定景観形成重点区域を指定している。

地域の景観づくりに推進する事業を行なう者に対して補助金を交付している。景観形成促進区域対策事業、補助率 $\frac{1}{2}$ 以内、補助限度額300万円/団体あたり1回限り（協議会作り）

景観形成重点区域推進事業（1回目 $\frac{2}{3}$ 以内、2～3回目 $\frac{1}{2}$ 以内、4～5回目 $\frac{1}{3}$ 以内、補助限度額900万円、1団体あたり5回まで）

伝統的街並景観形成事業

A 商業観光推フアサード（補助率 $\frac{1}{2}$ 以内、限度額150万円）

B 伝統的町家フアサード（ $\frac{1}{2}$ 以内、 $\frac{1}{2}$ 以内、200万円）

C 伝統的町家再生活用整備（ $\frac{1}{2}$ 以内、 $\frac{1}{2}$ 以内、500万円）

平成24年から屋外広告物の規制をし、優良な広告物を表彰している

事業の効果

- 。どの団体・町屋にしても景観づくりに市民の意識の高さが感じられ、取り組みに対して効果が図られている。
- 。先人から受け継いできた歴史や伝統・文化など長浜らしさを感じさせる。

課題

- 。景観形成重点区域拡大を希望しているが市民/人々の意識の高まりが必要。
- 。必要。
- 。さらなる景観行政の周知が必要
- 。市民が景観に目を向ける機会を多くし、市が指定するより、市民からの提案と気運の高まりを期待している。

建設環境委員会 視察所見

議員名【福嶋安徳】

- ◆視察日：令和2年1月23日（木）
- ◆視察先：大阪府豊中市
- ◆調査項目：上・下水道の事業統合について

大阪府の北西部、大阪市のベッドタウンとして発展

面積 --- 36.6 km^2 東西最長 6.0 km 南北最長 10.3 km

人口 --- 約40万人 世帯数約17万世帯 海拔最高 133.7 m

◆水道事業

兵庫県・大阪府を流れる猪名川と、滋賀県琵琶湖経由の淀川の
2つの河川を水源としている 淀川9割弱 猪名川1割強

一年間の配水量 $4,400 \text{ m}^3$ 、水道管の延長 810 km

◆下水道事業

一年間の排水量 $6,600$ 万立方メートル、下水道管の延長 $1,050 \text{ km}$

◆下水道事業の統合の背景

平成20年（2008年）4月1日両事業の組織を統合

豊中市上下水道局としてスタートする

市全体で行財政再建計画を策定し実行に移す

事業の運営には、財政状況を見える化し事業展開を行うことが重要

3 上下水道事業の統合の経緯

統合にあたっては企業会計を前提として職員の抑制を平成19年に進めた結果

平成20年度には20人の抑制効果が出ている、さらに統合後も引き続き

業務の効率化により職員定数の削減を進め平成22年度までに職員定数

266人に減少進められていた。費用については水道事業会計において

約1億145百万円、人件費で約1億円、物件費で約145百万円の

効果額があっている。下水道事業にも同じ効果額があったものと

想定すると、両事業あわせて約2億3400万円の統合効果になる。

下水道事業、水道事業、同じ公営企業として、今回の統合で中長期的な

計画に基づき進捗管理が体系付けられたことは、統合の大きな

成果であったといえます。

統合に係る検討事項

平成22年11月に水道料と下水道使用料の料金改定を行う
基本水量制を同時に改定したため統合の要因が大きく、基本水量未満の
利用者にとっても一定のメリットがあったものと思われる

効果と課題

- ・統合年度の効果人数は両事業合わせて職員削減効果が出ている。
- ・運転管理業務の委託、管渠維持業務人件費に関してはかなりの効果が出ている。
- ・両事業での人事交流で建設と維持管理部門の連携強化ができています。

・組織の拡大に伴い、業務内容が多岐にわたる複雑化、情報の共有化、リスク管理
コンプライアンスのさらなる徹底

給排水設備工事にかかる年続きが1体的な対応できるようにした

環境対策

平成18年から導入しているISO14001に基づく環境対策ができています。
職員の上下水道に対する技術力の確保向上を積極的に図れる。

建設環境委員会 視察所見

議員名【 福嶋安徳 】

◆視察日：令和2年1月24日（金）

◆視察先：兵庫県西宮市

◆調査項目：PFIによる市営住宅の建替えに関するについて

西宮市は大阪・神戸の中間に位置するベッドタウン
面積 100.18km²・人口 48万4,796人・世帯数 215,997世帯

PFIの事業方式は、BT(Build Transfer)を採用した。PFI事業者は、新しい市営住宅を建設し、市に譲渡するまでの業務を担う。BT方式を採用したのは、従来通り指定管理者が複数の団地を共通の業務仕様書で一元管理する方がスケルメリットが出るという考えから採用している。

○阪神淡路大震災後、被災者向け災害公営住宅、目標管理個数は9,429戸であるが震災直後に約2,800戸の災害公営住宅等を大量供給し、市営住宅の3割を占めている。

平成33年度末の目標管理個数概ね9,000戸。第2次建替計画による10年後の目標個数は概ね8,300戸としている。

西宮市PFI基本指針において、事業費20億円を超える場合PFI手法の検討が必要であるとしていた。

PFIの事業概要

※市営甲子園9番町団地第1期事業、平成21年12月～24年3月。

BT方式 整備戸数 280戸

PFI事業 契約額 2870.814.450円 東急建設グループ

特色……敷地西側に開かれた交流広場と集会所を地域の防災拠点としている。

※第2期建替事業、平成23年3月～26年7月

BT方式 整備戸数 168戸

PFI 契約額 1,842,750,000円 東急建設グループ

※市営石在町団地整備事業、平成24年9月～27年6月

BT方式 戸数 67戸

PFI 契約額 734,737,500円 松田組グループ

津波避難ビルとしての活用を考えた屋上整備がなされた。

4. 甲子園春風町団地第1期建替事業. 平成26年9月～28年12月

BT方式 整備戸数 158戸

PFI 契約額 2,027,160,000円 (株)東レ建設グループ

特色 既存建物の2倍を超えるボリューム低減のための外観上の工夫がなされた。

5. 分銅町末広町 平成31年3月～令和3年10月.

BT方式 整備戸数 72戸

PFI 契約額 1,393,200,000円 (株)新井組グループ

特色 市街地かつ小規模団地のため、近隣の良好な住環境維持の提案がなされた。

評価

・ 民間ノウハウの活用による良質な市営住宅の整備ができている。

・ 市が負うリスクが低減された。

・ 市が実施する業務の省力化がなされている。

・ 5事業のVFM削減効果が3.7%～13.1%の削減が行われている。

問題点・課題

・ 性能発注であるため、要求水準を満たす範囲内であれば契約後は設計内容に対して従来発注のように市が変更を求められない。

・ 管理基準、負担区分、運営上の問題点等提案をしてもらう条件整理が課題である。

・ 市が求める要求が増えると、民間企業のノウハウを活かす効果が薄れる。

・ BT方式であり、かつ規格された共同住宅のため提案内容に限界がある。

・ 参加企業が減少しているため競争性を確保するための検討が必要である。

・ 市内企業育成について配慮が必要である。

・ 市営住宅の管理基準や課題を理解した職員が発注業務に従事する必要あり。

・ 目的をはっきり理解していないと参加できない。