

知立市議会立志会 行政等視察実施報告書

報告者氏名 議席番号 | 番 中野 智基

第1 行政等視察概要

平成29年度知立市議会立志会第1回行政等視察を下記のとおり実施した。

1 行政視察1

(1)日時

平成29年7月4日(火) 午後1時30分から3時30分

(2)場所

埼玉県さいたま市

(3)視察調査先

さいたま市役所(説明者:都市戦略本部行財政改革推進部公共施設マネジメント推進担当 参事 佐野 篤資氏、主任 大島 雄一郎氏、主査 中島 修太郎氏)

(4)目的

さいたま方式の公共施設マネジメント計画の調査研究

2 行政視察2

(1)日時

平成29年7月5日(水) 午前10時から正午

(2)場所

東京都板橋区

(3)視察調査先

板橋区役所(説明者:都市整備部高島平グランドデザイン担当課長 遠藤 宏氏、拠点整備課拠点整備担当係長 富澤 健氏、調整グループ 大島 弘至氏)

(4)目的

高島平地域グランドデザインの調査研究

3 視察3

(1)日時

平成29年7月5日(水) 午後1時30分から午後3時30分

(2)場所

東京都板橋区

(3) 視察調査先

ゆいま〜る高島平（説明者：高島平ハウス長 富田 潤一氏）

(4) 目的

URの空き部屋を活用したサービス付高齢者向け住宅についての調査研究

第2 各視察調査報告

1. さいたま方式の公共施設マネジメントについて

（説明者：都市戦略本部行財政改革推進部公共施設マネジメント推進担当
参事 佐野 篤資氏、主任 大島 雄一郎氏、主査 中島 修太郎氏）

(1) さいたま市概要

平成13年に浦和市・大宮市・与謝野市の3市合併により新市として誕生した。平成15年からは全国で13番目となる政令指定都市に移行。県の南東部に位置し、中山道の浦和宿・大宮宿として古くから発展してきた。現在も新幹線・JR在来線・私鉄線が結節する東日本の交通の要衝である。平成17年に岩槻市を編入し現在に至る。

	さいたま市	知立市
人口	1,264,253人	70,494人
世帯数	543,145世帯	28,222世帯
面積	217.43km ²	16.31km ²
人口密度	5,715人/km ²	4,076人/km ²

（平成28年4月現在）

(2) さいたま市方式の公共施設マネジメント計画策定に至った経緯

さいたま市における建物系公共施設の半分は学校である。多くの学校が築30年以上が経過した。学校の総数は325校であり、内160校が建て替えを間近に控えている。

今後の公共施設に必要な経費は、今後40年間の年平均額は283億円とのこと。現在より1年あたり2.2倍もの経費がかかる。現在の予算額では、今ある公共施設の45%しか更新できないことが判明した。

この問題を解決するために、平成22年に公共施設マネジメント会議を設置し、平成24年6月に公共施設のあり方の方針を示した公共施設マネジメント計画を策定した。その後、平成26年3月に第1次アクションプランを策定し、住民理解を深めるために随時ワークショップ等を開催しているとのこと。

(3) さいたま市の公共施設マネジメント計画の概要

さいたま市のハコモノとインフラ施設に対する今後のあり方の原則を以下の通り示した。

ア ハコモノ三原則

- 1 新しい施設は原則として造らず、今の施設を有効活用する。
 - 2 施設を建て替える場合には、他の施設とまとめて造り直す。
 - 3 今の施設の床面積を60年間で15%程度減らす。
- 上記三原則を達成するために、施設の複合化を推進する。

イ インフラ三原則

- 1 今の経費の範囲でインフラの整備・維持・管理を行う。
 - 2 施設のためにかかる経費（ライフサイクルコスト）を減らす。
 - 3 新たに生じる市民ニーズに効率的に対応する。
- 上記三原則を達成するために、施設の長寿命化を推進する。

また、民間のアイデアや工夫が盛り込まれた提案を募集し事業化する制度、さいたま市提案型公共施設サービス公民連携制度を実施している。

(4) さいたま市公共施設マネジメント計画調査報告まとめ

事業期間が、平成62年度までという非常に長いスパンの公共施設マネジメント計画である。計画は壮大であり、また完了年度が遠い未来の話であるため、住民、市民、議会ともに自らの事として受け止めてもらえない可能性がある。

事業を推進・遂行して行く職員に対しては、公共施設の統廃合を行革担当の話として認識するのではなく、自らの事として、また公共施設マネジメント計画の趣旨を十分に理解してもらわなければならない。

また、公共施設の統廃合に対する住民の反応は、総論賛成各論反対となりがちである。個別計画に賛同を得るために、まずは住民に総論を理解してもらわなければならないであろう。

次に、現在全国で取り組んでいる地方創生と本計画並びに立地適正化計画との整合の図り方についても課題である。一方は人口や交流人口を増やす計画であり、もう一方は街をコンパクトにして行く計画と、互いに相反する計画となる。総量規制の枠をはめた中で新たな公共施設（インフラ含む）を設置して行く事となるであろう。

公共施設の統廃合は、合併した自治体とそうでない自治体とで多少手法が異なる。本市においては、市域が狭いということもあり、公共施設（インフ

ラ含む)の総量が少ないことが幸いである。今後は本市においても、民間の力を活かすこと、市域が狭いからこそ生きてくる建物系公共施設の複合化、長寿命化を積極的に推進していかなければならないと再確認した。

2 高島平地域グランドデザインについて

板橋区役所（説明者：都市整備部高島平グランドデザイン担当課長 遠藤宏氏、拠点整備課拠点整備担当係長 富澤 健氏、調整グループ 大島 弘至氏）

(1) 板橋区概要

東京23区の北西部に位置し、旧中山道板橋宿周辺の名所・史跡を始め、千年の昔から受け継がれる徳丸・赤塚地域の神事「田遊び」など、有形・無形の文化財が今も数多く息づく。現在は、区北部を中心に印刷、光学・精密機器などの工場群が立地。工業集積地でも宅地化が進行し、住工混在が進んでいる。

	板橋区	知立市
人 口	561,937人	70,494人
世 帯 数	276,947世帯	28,222世帯
面 積	32.22km ²	16.31km ²

(平成28年4月現在)

(2) 高島平地域概要

昭和40年代以前は、赤塚・徳丸田んぼと呼ばれる広大な水田地域であった。我が国の高度経済成長を受け、新河岸川沿岸に工場地域が拡大されたこと、都市部への人口流入が続き、農業の継続が困難になったことや都市部の深刻な住宅不足を解消するために、高島平地域の土地区画整理事業施行を条件に緑地地域を解除することとなった。その後、昭和41年12月に区画整理事業が施行され、昭和47年3月に事業完了し現在に至る。

(3) 高島平地域グランドデザイン策定に至った経緯

多くの都市基盤施設を設置して40年以上が経過し、建築物や設備の老朽化の進行と、区の平均を上回るスピードでの少子高齢化の進行、団地を中心に人口減少も進み、新たな課題への対応や持続的発展が可能な都市変換が必要

となった。このことから、平成26年4月に都市再生を見据えた検討をはじめ、平成27年10月に高島平地域グランドデザインが策定された。

(4) 高島平地域グランドデザインの概要

高島平地域が抱える高齢化の問題と人口減少を解決するため、高島平の将来像を「願いに応え、みんなで作る高島平スタイル」とした。この将来像を実現するため、4つの基本方針を定めた。

1 にぎわい

昼間に地域外からの人口増加

2 ウェルフェア

健康福祉の増進

3 スマートエネルギー

効率的なエネルギー利用

4 防災

避難所等防災施設の充実を始め、地域外からの防災力の強化

これらを実現可能とするため、高島平地域内にある公共施設や用地を複合化や用途転用し、再整備を行うこととなった。民間活力を活用し、発展的、持続可能な高島平地域づくりを目指していく。

(5) アーバンデザインセンター高島平 (UDCTak) の設立経過と特徴

高島平地域グランドデザインに示されている「民・学・公」連携まちづくりのイメージを具現化するために、地域に開かれた議論、活動の場づくりやシンクタンクの機能を果たすデザインセンターを設立することとなった。アーバンデザインセンター方式のまちづくりが新たな取り組みとして実践され始め、全国的にも広がりを見せている。しかし、その多くは新市街地型のアーバンデザインセンターであり、この開発から40年を経た高島平団地に馴染むとは限らない。

経年した団地ならではの地域資源が存在する高島平団地。豊かに育った緑などの空間資源、多様な経験を持つ住民、事業者などの人的資源がその典型例である。また、それらの資源を基盤として、様々な主体が多様な活動を行っている。それらを生かし、高島平スタイルの実現に向けたまちづくりをこのUDCTakは目指していく。

UDCTakは、従来型のまちづくりに多い、行政と地元（住民や事業者）の関係だけではなく、まちづくりの専門家が一員として関与し、調査・研究や

ビジョンの立案と、これに基づく取り組みの推進を積極的にコーディネートするという点が、従来型のまちづくりセンター等と大きく異なる点である。

(6) 高島平地域グランドデザイン調査報告まとめ

本市の昭和地区にある知立団地も高島平団地と同じく、入居者の高齢化と建物の老朽化の問題を抱えている。また、知立団地は外国人入居者が多く、多文化共生の課題をかかえている。因みに、高島平団地の外国人入居者は1割程度。

高島平地域の再整備の具体的な時期はまだ決まっていないとのこと。グランドデザインの目標・事業達成まで多大な時間を要する。将来的には、UR団地の建て替えも行われるであろう。事業を進める中で、今ある計画を死守するのではなく、時代に合った目標変更をするなど、柔軟な対応が必要となる。

高島平団地は、その昔ネガティブなイメージが付きまとった時期が少なからずあった。そのような過去を乗り越えて様々な取り組みが実り始めようとしている。現在、地域の人が高島平団地に抱くイメージは高齢化が浮かんでくるが、実際には、高齢者から子育て世代が住む活気のある地域である。

このように、一旦落ちてしまった価値、ブランドの低下を回復するべく「民・学・公」連携のUDCTakが設立され、それぞれの立場において活動している。地域の社会・経済活動の推進力と中心的担い手となる住民、企業の民、専門家や学生を含めた想像のエンジンとなる大学等の教育研究組織の学、そして行政、NPOの公の連携ネットワークを持って、知的で洗練された地域を創り出す取り組みは注目に値するものである。

本市においても、昭和未来会議や先日締結された知立市と独立行政法人都市再生機構との地域医療福祉拠点整備の推進に関する連携協定など、新たな取り組みを始めたところである。これは昭和地区の福祉や多文化共生の増進、推進はもちろんのこと、今後は医療という新たな「公・学」とのタッグを創造する土壌ができたといえるであろう。そして、ここにどのように民を巻き込んでいくかが、本市昭和地区の持続可能な将来に繋がるものと考えられる。昭和地区への新たな付加価値（ブランド）を生み出し、昭和地区が整備された当時の地域感を取り戻すべく取り組みへの政策提言に向け今後も研究を深めていきたい。

3 URの空き部屋を活用したサービス付き高齢者向け住宅について

(1) ゆいま～る高島平概要

独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)と株式会社コミュニティネットが高島平団地において、共同して整備を進めたサービス付き高齢者向け住宅45年前に建設された団地の既存住戸を活用した分散型のサービス付き高齢者向け住宅である団地に住んでいる住民がいる中で、空き住戸をサービス付き高齢者向け住宅として活用されているため、分散型と呼ばれている。

UR都市機構は、これまで、建物の解体後の敷地への高齢者施設等の誘致や、「住棟ルネッサンス事業」として住棟単位で民間事業者等に対してスケルトン賃貸し、高齢者施設・住宅に改修して導入する取組を実施してきた。

今回、UR都市機構のストックを活用した高齢者支援の新たな展開として、既存住宅を住戸単位で活用した分散型のサービス付き高齢者向け住宅の整備に取り組み、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住まい環境づくりを目指したもの。

そして、高島平団地において住棟の中に点在する住宅を住戸単位で長期(20年間)に借上げ、サービス付き高齢者向け住宅に自ら改修し、安定的に運営する事業者を公募した結果、株式会社コミュニティネットをサービス提供事業者として選定し、平成26年12月1日から本サービスを開始した。

サービス開始にあたり、高島平団地の住棟内に点在する一般住宅をバリアフリーのサービス付き高齢者向け住宅に改修した。地域の医療機関・介護事業者等のセーフティネットと連携し、元気なときも介護が必要になっても安心して暮らし続けられる住まい環境を整えた。

また、ゆいま～る高島平は、日中の見守りや緊急時の対応、生活相談を実施するだけでなく、地域の医療介護事業者とも連携しながら、高齢者がいつまでも安心していきいきと住み続けられる住まいの提供を目指している。

○施設概要

類型 : サービス付き高齢者向け住宅

総住戸数 : 30戸

間取り : 1DK、1LDK

住戸専有面積: 42.34 m²~43.51 m²

開設 : 平成26年12月

契約形態 : 賃貸方式

基本サービス: 安否確認、生活相談、緊急時対応

(2) サービス内容について

URとは、20年の借家契約。家賃は、9万5千円、サービス料が3万6千円である。しかし入居者と（株）コミュニティネットとは終身契約である。万が一契約更新できなかつたら、他の場所に引っ越してもらう。例えば大曾根のUR住宅など。入居料は月払いと一括払いがある。入居料一括払いしたのち退去した場合、日割り計算にて精算を行う。現在、空室は3室ある。

平成26年12月にハウスを供用開始した。トイレはどのタイプの部屋も真ん中に設置されている。床も全てフラット。しかし欠点として、入口の段差18センチ、ベランダは20数センチの段差がある。住まいの床をフラットにすると、どうしても段差ができてしまう。

（株）コミュニティネットの職員は、介護士の資格は持っているが、介護補助は行わない。しかし、生活のコーディネートや相談には乗る。また、

（株）コミュニティネットは9時から18時までしかフロントにいない。いない時間は、携帯端末の緊急通報を使用すればセコムが駆けつける。

安否確認はセコムのシステムと連動している。携帯端末を使って一日一階は安否確認を行う。

（3）分散型メリット、デメリットについて

高島平団地は8,287戸あり、内高齢化率は40%超。しかしながら、様々な事業者が集まっているので、選択肢が多いことがメリット。また、（株）コミュニティネットにとっても、業者間のコネクションが創りやすかったとのこと。

そして、分散型は初期投資が少なく済む事、また顧客にとっても老人ホーム等に入居するといったネガティブなイメージがないと評判が良い。

一部の人からは、高島平団地は高齢化しているのにさらに高齢者を集めてどうするという批判もある。しかし多くの元々住んでいる団地住民からは、サービス付き高齢者向け住宅を羨ましがられている。

入居者の認知症の問題が挙げられる。今後入居者の認知症が増えていくと予測される。早急に対応するシステムを構築しなければならない。また、今から10年後は、URとの契約が半分が経過する。その時以降に、入居期間が数年しかないのに、ゆいま〜るを選択してくれるか懸念される。

（4）URの空き部屋を活用したサービス付き高齢者向け住宅調査報告まとめ

かつて、日本が高度経済成長を辿っていた1960年代、大都市圏に巨大な団地が次々と建設された。当時の団地のイメージは、洗練された住居であり、

近未来的な憧れの場所であった。それは本市の知立団地も同じであったであろう。

しかしながら団地の供用開始から半世紀が過ぎ、「住民の高齢化」「建物の老朽化」そして知立団地は「多文化共生」という深刻な問題を抱えている。特に多文化共生という課題は、全国においても類を見ないスピードと規模の外国人集住化が原因となっている。

先の高島平地域グラウンドデザインでも述べたが、本市においては、昭和未来会議や、知立市と独立行政法人都市再生機構との地域医療福祉拠点整備の推進に関する連携協定締結など、新たな取り組みを始めたところである。これは昭和地区の福祉や多文化共生の増進、推進を図る上で、どのように民を巻き込んでいくかが、本市昭和地区の持続可能な将来に繋がるものと考えられるが、このゆいま～る高島平のモデルケースは昭和団地に対し大いに見本となると感じたところである。

今後、昭和団地に新たな付加価値（ブランド）を生み出す一つの手法として本事例を参考に、具体的政策提言に向け研究を深めていきたい。