

行政視察等報告書（個人用）

平成29年7月9日

知立市議会議長 様

報 告 者	田中 健（立志会）
日 時	平成29年7月4日（火）
視察（研修）場所	埼玉県さいたま市
目 的	さいたま方式公共施設マネジメントについて
<p>【概 要】</p> <p>4市が合併してできたさいたま市には多くの公共施設があり、その多くが高度経済成長期に建てられたもので、老朽化等で建てかえや改修が必要になってきている。</p> <p>1. 計画策定に至った経緯</p> <p>① 平成23年度に128億円が建てかえもしくは改修に充てられ、このまま同じことを続けていくと、今後40年間で年平均283億円が必要という試算が出た。</p> <p>② 人口減少時代を迎え、生産年齢人口が減少する中で、大幅な税収増も見込めず、一方社会保障費は増加傾向にあるという厳しい状況は、全国どこの自治体でも同じ。</p> <p>③ このまま今まで通り「壊れたら直す」を続けていくと、「予算不足で施設が崩壊する」。とあって「借金して建てかえ・改修」すれば、「財政が破たん」。まして市民要望に応じて「無計画に新しい施設を増やせば」、「維持できない施設がさらに増える」。という状況にあって、現市長が就任直後に「行財政改革推進本部」を設置した。</p> <p>④ 公共施設は市民共有の財産として、「市民と行政が一緒に知恵を出し合い、これからどうするかを話し合う」公共施設マネジメント会議を設けて、計画（方針編・白書編）を策定した。</p> <p>⑤ シンポジウムやワークショップを経て、推進本部内に専担部署（公共施設マネジメント推進チーム）が設置され、アクションプランが策定された。</p> <p>⑥ 途中、市民への周知の手法として、学生らによる「マンガ版パンフレット」の作成や、リアルタイムで公共施設の現状を把握するための「公共施設マネジメントシステム」を構築してきた。白書は毎年更新されている。</p> <p>2. 公共施設マネジメント計画の取り組み</p> <p>この計画が目指すものは、大切な市民の財産である公共施設を、みんなが「少しずつがまん」しあって、「できるだけ工夫」して、「じょうずにやりくり」していこうというもの。アクションプランの実施により、公共施設の建てかえや改修にかかるコストを、半分に減らすことができる。</p> <p>① 2つの全体目標</p> <p style="margin-left: 20px;">(ア)ハコモノ三原則⇒複合化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 新しい施設は原則としてつくり直さず、今の施設を有効利用する。 ● 施設を建てかえる場合には、ほかの施設とまとめてつくり直す。 	

- 今の施設の床面積を 60 年間で 15%程度減らす。

(イ)インフラ三原則屋⇒長寿命化

- 今の経費の範囲でインフラの整備・維持・管理を行う。
- 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。
- あらたに生じる市民のニーズに効率的に対応する。

② 5つの柱

(ア)市民・民間事業者と問題意識を共有し、協働の理念で、公共施設をマネジメントする。

(イ)施設の実態を踏まえ、機能重視型・ネットワーク型への転換をはかる。

(ウ)財政と連動した実効性の高いマネジメントを実現する。

(エ)全庁をあげて問題意識を共有し、体制を整備する。

(オ)中長期的な視点で、公共施設をマネジメントする。

3. 公民連携（PPP）による推進

- ① 計画策定前の平成 17 年に第 1 弾としてコミュニティプラザを PFI 方式で実施。VFM は 17.6%で 22 億円の削減。
- ② 第 2 弾としてクリーンセンターを PFI 事業（DBO 方式）で実施。VFM は 16.8%で 71 億円の削減。
- ③ 提案型公共サービス公民連携制度を導入し、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。企業や団体からの応募については、プロポーザル方式の入札の際に 5%のインセンティブを付与する。
- ④ 市内に本店・支店等を有する企業や団体を対象に、情報提供や意見交換を円滑に行う場として「公民連携コミュニティ」を設置。
- ⑤ 公民連携の更なる強化を目的とした、常設の公民連携に関する対話の窓口となる「公民連携テーブル」を設置。

4. 計画の進捗と今後の課題

- ① 平成 27 年度より「公共施設整備事前協議制度」を導入し、アクションプランの個別方針や工程表からチェックシートを作成し、事前協議→（戦略会議）を経て予算要求するしくみを構築。
- ② 予算編成における維持改修予算は、優先順位マトリックスを用いて、全庁的に判定。1～3 は実施、4～6 は予算内で実施、優先度の低いものは予防保全に取り込む。

	破損／機能不全	機能低下の発生	機能低下の恐れ
危険／違法／近隣への影響	1	2	4
支障あり	3	5	7
不便／要望	6	8	9

- ③ 「総論賛成」「各論反対」への対応。

【所感、知立市政への反映に向けた課題等】

さいたま市のおかれている現状は、規模こそ違えども、知立市も全く同じ状況であるが、総務省のお達し以前に取り組まれていることが、危機感の高さを物語っている。さいたま市における建物面積の半分以上は学校関連施設であり、これも当市においても同様の状況にある。知立市においては「公共施設等総合管理計画」以前に、学校施設等整備計画が平成 25 年度に策定され、平成 26 年度から大規模改造工事が始まっている。当市における公共施設マネジメントは「総合管理計画」の策定に留まっており、アクションプランの策定もできていないため、市民への危機感の周知もこれからの状況である。

知立市においては、鉄道高架事業関連で、まだまだ莫大な事業費を要する中で、40 年間で 755.8 億円かかると算定されており、1 年あたりの整備額は 18.9 億円となり、これまでの平均整備額 11.9 億円と比較しても、7 億円の差額がある。これらを捻出することが現実的ではなく、このまま放っておいては予算不足で施設の崩壊を迎えることになる。

知立市における今後の公共施設の管理は、「公共施設は市民の大切な財産」であるとともに、その「維持管理には莫大な費用がかかる」ということを念頭に、

1. 総論賛成、各論反対に対する市民との情報のシェアリングと話し合い
2. 明確な優先順位の基準と予算配分による的確な長寿命化
3. 積極的な公民連携によるコスト削減とサービスの向上を図ることが求められる。

また、今後具体的な建てかえ計画や新規設置に関しては、複合化を最大限に活用して、コスト削減とサービス向上を図ることが求められる。



※報告書は視察（研修）場所ごとに作成してください。

報告書は視察（研修）終了後 1 週間以内に提出してください。

行政視察等報告書（個人用）

平成29年7月9日

知立市議会議員 様

報 告 者	田中 健（立志会）
日 時	平成29年7月5日（水）
視察（研修）場所	東京都板橋区役所
目 的	高島平地区グランドデザインについて
<p>【概 要】</p> <p>高島平地区は、高度経済成長期に一気に開発された地区であり、現在は生産年齢人口の減少や急速な高齢化の進行や、公共施設をはじめとする建物や設備の老朽化などの様々な問題を抱えている。こうした問題を解決し、「東京で一番住みたいまち」を実現するため、20歳代から40歳代までの若者世代に照準を合わせた魅力創造と、高齢者までの多様な世代が生活を楽しんで暮らすことができる都市モデルを目指している。</p> <p>1. グランドデザイン策定に至った経緯について</p> <p>① 全体構想は、高島平1丁目～9丁目の314ha。</p> <p>② 公共用地の再整備地区は、廃校となった高七小跡地とその周辺の2ha。</p> <p>③ 4つの基本方針</p> <p>…都市を飛躍させる要素</p> <p>(ア)にぎわい（ジャンプアップ要素）</p> <p>(イ)ウェルフェア（ステップアップ要素）</p> <p>…都市の底力を上げる要素</p> <p>(ウ)スマートエネルギー</p> <p>(エ)防災</p> <p>④ 地域特性にあわせた施策</p> <p>(ア)福祉医療拠点</p> <p>(イ)UR団地のストック活用</p> <p>(ウ)アーバンデザインセンター高島平（UDCTac）によるエリアマネジメント</p> <p>(エ)戸建て住宅地の環境保全</p> <p>(オ)新たなにぎわいの創出と防災機能の強化</p> <p>2. アーバンデザインセンター高島平（UDCTac）の設立経過と特徴について</p> <p>上記の4つのテーマを推進し、将来にわたって持続可能な活力のあるまちづくりへと発展させるには、継続的な活動支援と新たな活動の育成を担い、まち全体をマネジメントするまちづくりの拠点組織が必要。区民、行政、大学、民間事業者等の立場の異なる多様な主体が協働でまちづくりを推進していく組織として設立された。</p> <p>① 地域デザイン：一体的なエリアマネジメントによる持続可能な都市再生の</p>	

実現

- ② まちづくり事業：オープンカフェ、チャレンジ店舗、シェアサイクル、貸し農園、マルシェ、フリーマーケット等の実施。
- ③ まちの維持管理運営：公共施設等の維持管理、運営。
- ④ UDCTac の 6 つの活動の柱
 - (ア)まちづくりにかかわる調査・研究：デザインスクールの開設
 - (イ)空間デザインと公共空間の活用方策検討：プロムナードの再整備とマネジメント
 - (ウ)地区別まちづくりの検討事業化支援：旧高七小跡地プロジェクト及び周辺のまちづくりの検討
 - (エ)高島平地域グランドデザインの実現+αにかかわる提案や支援：連携会議の設置。「こども×まち」未来の担い手育成プロジェクトの実施。
 - (オ)魅力の発信、PR：広報ツールの作成と充実
 - (カ)センター機能の強化と持続的運営の枠組み構築に向けた協議・調整：センターの拠点化事業「まちづくりサロン」の定期実施
- ⑤ 「民」「学」「公」の連携
 - (ア)民：町会連合会高島平支部、商店街連合会第7支部
 - (イ)学：UDC ネットワーク（全国ネットワーク）
 - (ウ)公：UR 都市機構、板橋区当面は板橋区が運営事務局や活動費を担うが、今後、自主財源の確保により、自立的な運営体制への移行を目指している。

【所感、知立市政への反映に向けた課題等】

当市と同じく、昭和 40 年代に当時の住宅公団、現在の UR 都市機構が開発した団地を中心としてまちづくりが行われ、それが半世紀ののちに抱える「住民の高齢化」と、「建物・施設の老朽化」といったネガティブな環境を、エリアマネジメントで払拭するという画期的な試みである。この地区の UR の賃貸団地は、知立市同様ストック利用となっており、当面の建てかえはなく、その中でどのように「地域包括ケア」と「若者世代の誘致」という課題を、UR としっかり連携をとって行っている。特に若者世代については UR と無印商品が共同開発したりノベーションルームが人気を博しており、こういった取り組みも、先日締結された UR と知立市の包括協定の中で、どのように提案していくか今後さらに研究が必要。

さらに「UDCTac」については、総合的にマネジメントする機関があることが、非常に魅力的。知立市の昭和地区においては、昨今やっと未来会議が設立され、活動を始めているが、主眼が「地域包括ケア、地区社協」なので、さらに俯瞰した目線で、ハード、ソフトともにマネジメントする「アーバンデザインセンター」機能は、ぜひ知立市においても設立を提言していきたい。

あわせて、午後から視察した「ゆいまーる高島平」のような取り組みも視野に入れて、高齢者にやさしく、若者にとって魅力的なまちづくりの良いお手本としたい。

※報告書は視察（研修）場所ごとに作成してください。

報告書は視察（研修）終了後 1 週間以内に提出してください。

行政視察等報告書（個人用）

平成 29 年 7 月 9 日

知立市議会議長 様

報 告 者	田中 健（立志会）
日 時	平成 29 年 7 月 5 日（水）
視察（研修）場所	ゆいま〜る高島平
目 的	UR 団地の空き部屋を活用したサービス付き高齢者向け住宅
<p>【概 要】</p> <p>ゆいま〜る高島平は、UR 高島平団地 2-26-2 号棟（121 戸）にある住宅のうち 42 戸が分散型サービス付き高齢者住宅として運用されている。2012 年 30 戸で UR 都市機構（以下、UR）との契約を開始。UR とは 25 年間の期限付き契約で、最大 50 戸の契約。UR からの住棟の賃貸期間について、定期建物賃貸借契約（20 年）を結んでおり、契約延長も協議している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 構造規模：鉄筋コンクリート造 11 階建 ● 総戸数：42 戸（最大 50 戸） ● 間取り：1DK/1LDK ● 住居専有面積：42.34 m²～43.51 m² ● 賃料：93,000 円～98,100 円（※一括前払方式もある） ● 共益費：3,600 円 ● 生活支援サービス費（税込）：36,000 円（1 人入居）、54,000 円（2 人入居） ● 入居時の要件：60 歳以上であれば、介護度（自立・要支援・要介護）は不問。 ● この棟の 1 階に診療所もあり、連携している。 <p>① 安心見守りサービスについては、SECOM と契約で、携帯端末を使った 1 日 1 回の安否確認。緊急通報も携帯端末を使って行う。GPS 機能があるので、出先でも使用が可能。</p> <p>② 生活相談サービスについては、事業所としての介護サービスや食堂はない。隣の当の 1 階にある事務所に、スタッフが 9 時～18 時までの滞在しており、利用者の要望に対応している。ただし、高齢者が集まる地域なので、高齢者向けのサービスを提供する事業者（クリニック、病院、介護事業者）がたくさんあるので、そこと連携して運営している。それらを連携させてサービスに充てていくのが生活コーディネーター。施設としては分散型なので、行政から見れば高齢者単身世帯。通常のサ高住のサービスとあわせて、二重のサービス。</p> <p>③ 住まいのリノベーションには公的補助金を充てている。地域包括が充実している地域なら、この業態はやりやすいという。単なる空室対策としては難しい。ケアハウス、グループホームへの展開も今後の検討。同団地内であれば、分譲エリアも含めて、サービスのみの提供も開始した。</p> <p>現時点では、2034 年（平成 46 年）11 月 30 日を終期とする定期建物賃貸借契約。したがって、契約終了の対策として、他ハウスへの住みかえ制度（転居にとも</p>	

なう引っ越し費用は同社が負担)を提供している。

なお、ゆいま〜る高島平を運営する(株)コミュニティネットでは、親しい人に囲まれ、楽しく、自由な暮らしを満喫し、老いが進むにつれて受けるサービスを手厚くし、看取りや身辺整理も託すことのできるコミュニティのある暮らしを目指し、「ゆいま〜るシリーズ」を全国展開しており、今年9月には名古屋市内の大曽根でも事業開始の予定。

① 「施設」ではなく住まいとしての広さを確保した「ハウス」

可能な限り、自由に自分らしい生活を続けていくために、部屋の広さとプライバシーを確保。それぞれの部屋には独立した居室・キッチン・浴室などを備えている。介護が必要になってからあわてて高齢者住宅を探すのではなく、元気なうちに自分の意志で「終のすみか」に移り住み、自分らしい暮らしを続けていくことを提案(日本版CCRC)。ゆいま〜るシリーズは、「施設」ではなく、生活の場としての住まいを目指し、「ハウス」と呼んでいる(介護を必要とする方もご入居できる)。

② 医療・看護・介護の連携で、安心して最期まで暮らせるしくみ

各ハウスでは、生活コーディネーターが居住者の安否確認、生活相談にのるほか、必要に応じて入退院時の付き添い、入院中の着替え等のお届け、体調不良時の往診ヘルパーの手配、介護のサポート(ケアマネジャーと連携し、適切に介護サービスが受けられるためのコーディネートなど)を行う。また、入居後にはライフプランを作成いただき、将来、意志を表明できなくなったときなどに、このライフプランの内容に沿ってサポートする指標としている。365日の生活支援サポート体制があり、各居室には緊急通報システムを完備。日中はもちろん、夜間の急変時にもスタッフがかけつける。居住者が安心して暮らせるよう、日常の見守りと緊急時のサポート体制を組んでいる。※生活支援サービスは月々の費用に含まれる「基準サービス」のほか、1回毎の有料サービスもある。

③ 居住者主体のハウスづくりで、地域とともに育むコミュニティ

居住者同士が助け合い、支え合い、地域社会ともつながりながら、自分らしい暮らしを続けていくために、居住者主体の活動や、地域の人々との交流の場づくりを大切にしている。

「ゆいま〜る事務所」は地域の方々にも開放されており、サロンのほか、暮らしや医療・介護に関するセミナー開催や、趣味を楽しむコミュニティスペースにもなっている。



【所感、知立市政への反映に向けた課題等】

UR 団地の空き部屋を活用したサービス付き高齢者住宅は、高齢化の進む住民の安心見守り、UR の空き部屋対策、地域包括ケアシステムの推進、とメリットが多い。新たに施設の建設が不要という面で、事業者にとっても開業の敷居が低く、安心見守りや生活サポートのメソッドさえあれば、開業が可能である。

知立団地での展開を考えたとき、ここはもともと当時の公団住宅では珍しい、エレベーター付の賃貸高層住宅であったため、バリアフリーが室内のリノベーションのみで実現可能だった。知立団地は当時の一般的な公団住宅の5階建てエレベーターなし、縦階段方式のため、バリアフリー化が大きな課題となる。

ただし、好条件ばかりを求めている、これからますます不足する高齢者住宅についてなかなか前に進めることは困難であり、さらに高齢化が進む知立団地を含む昭和地区の地域包括ケアを考えると、このしくみから学ぶものは多くある。

今回の一般質問でも「日本版 CCRC」について当局に考えを問い、その関連で昭和地区、知立団地の今後のあり方について提言した。

今回知立市が締結した「UR との包括協定」をひとつの起爆剤として、今後昭和地区の「高齢者に優しい地域」であり、かつ「若者にとって住みやすい、子育てしやすいまち」を実現していく必要がある。午前中の「高島平グランドデザイン」と「UR の空き部屋を活用したサ高住事業」は、今後の昭和地区を考えていく上で、大変学びと気づきの多い視察であった。



※報告書は視察（研修）場所ごとに作成してください。

報告書は視察（研修）終了後1週間以内に提出してください。