

# 建設委員会 委員会視察報告

令和5年11月16日  
委員長 道場ひでのり

視察行程 令和5年10月18日から同月20日まで

10月18日 兵庫県川西市

街路樹維持管理計画について

10月19日 大阪府吹田市

マンション管理適正化推進計画について

滋賀県野洲市

野洲駅前広場整備事業について

10月20日 石川県かほく市

上下水道施設を一体管理とした包括的民間委託について

視察者 委員長 道場ひでのり

副委員長 東山あきお

委員 落合 勝利、木崎 剛、本間まさよ、西園寺みきこ

建設委員会（令和5年10月18日から同月20日まで）

日 時 令和5年10月18日 午後1時30分から午後3時30分まで

視察先 兵庫県川西市

テーマ 街路樹維持管理計画について

目 的 景観と安全に配慮した街路樹の管理について計画を作成した事例を学び、参考にする。

内 容

【川西市街路樹維持管理計画】

川西市は住宅都市として発展、これまで培われた緑豊かな景観が重要な財産となっており、街路樹を適切に維持管理していくことはまちの魅力向上にもつながると認識。

一方で、植栽から経年し想定を超える成長があり、限られた予算で計画的な維持管理がなされておらず、道路交通の安全確保や景観に対する課題等問題点が発生。

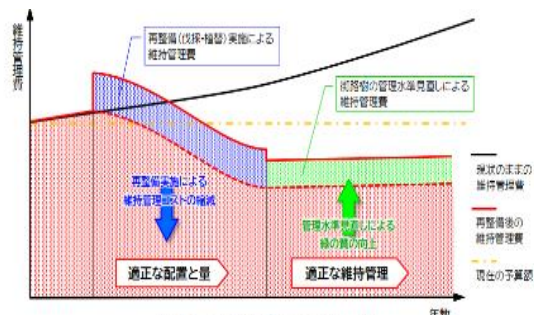
適正な維持管理を行う目的とし「川西市街路樹維持管理計画」を定める。

【緑の量より質への転換】

基本コンセプトを「緑の量より質への転換」とし、対象樹木について、「安全性の確保」、「管理効率の向上」、「街路樹の健全な育成」の視点により現状評価を行ったうえで、取組タイプをAからFに区分して各タイプの処理フローを明確にしている。

【限られた予算】

財政上の事業基準額を9,000万円とし持続可能な維持管理事業を設定(図内の横点線が9,000万円)。



図表 8-1 街路樹管理コストのイメージ

【大胆な推進内容】


現在の管理樹木は7,452本、これを計画では5,000本程度にまで減ずる。

推進にあたってはおよそ5年をかけ地域住民と意見交換し、適正状態にはおよそ10年を見込む。


成果（参考になった点）、課題等

- ・場当たりの対応ではなく中長期視点に立った推進計画は、まさに「持続可能な維持管理」を意味している。
- ・「緑」は景観的かつ環境的に市民資産であるが、安全確保という優先事項を担保する必要性を明確に打ち出している。
- ・計画推進にあたっては地域住民（市民）のコンセンサスが必須ということを再認識した。

建設委員会（令和5年10月18日から同月20日まで）

日 時	令和5年10月19日 午前9時15分から午前10時45分まで
視察先	大阪府吹田市
テーマ	マンション管理適正化推進計画について
目 的	近年問題となるマンション管理について、計画を作成した事例を学び、参考にする。
内 容	<p><b>【典型的なマンション管理の推進事例】</b></p> <p>吹田市は大阪のベッドタウンとして、千里ニュータウンの開発期から大規模なマンション供給が始まり、老朽化も一気に進んでいる。この中、「吹田市マンション管理適正化推進計画」を進捗させている。マンションの管理適正化に関する具体的な目標を持ち、管理水準の低いマンションを把握、建設時から適切な管理を確保、適正化における啓発活動などを実施（<b>管理水準の底上げ</b>）。</p> <p>管理組合、吹田市、大阪府、関係団体等が相互に連携して取り組みを推進していくための担当部局の体制をしっかりと構築している。</p> <p>計画の進行管理にあたってPDCAサイクルをしっかりと回している。</p>  <p><b>【背景にある住民の価値観の変化】</b></p> <p>同じマンションの住民であっても歳月がたれば<b>家族構成や経済背景も変わり</b>、マンション管理に対する<b>考え（価値観）にも相違</b>が出てくる。この中で集合住宅（マンション）の維持管理は難渋を極め所有者との連絡を取ることにさえも苦労がある。</p> <p><b>【条例を制定し届出を義務化、計画推進と実態調査、そして地道なコンタクト】</b></p> <p>まずは現況を把握するためアンケートを実施し概要を把握、指針を立て<b>行政から地道なコンタクト</b>を推進している。管理組合の入居者だけでなく管理会社の代行も容認している点には推進努力がうかがえる。</p> <p>またSMAC（吹田市マンション管理組合ネットワーク）を活用し、管理組合の情報連携を推進することによって相互の質的向上も図っている。</p> <p><b>【建物の経年劣化】</b></p> <p>大規模なマンション供給からおよそ半世紀がたち<b>建物の経年劣化</b>が発出しつつある。タイミングとして先延ばしは許されず適切な対応が求められており、地方自治体としても対応が喫緊となっている。</p>
成果（参考になった点）、課題等	<p>成果（参考になった点）、課題等</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・マンションという住宅集合体の場合、時を経るにつき各住民の価値観の変化や相違が起り、連携や総意を求めるには大変な労力が必要となる。</li><li>・建物（マンション）の経年は進み、大量供給期から考えるとその対策は喫緊である。</li></ul> <p>また住民も高齢化しており、その経済的背景も鑑みる必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・近年分譲マンションの価格は著しく上昇し外国人による投資対象ともなっている。</li></ul> <p>今後はそれらの管理状況にも一定の関心を持つ必要がある。</p>

建設委員会（令和5年10月18日から同月20日まで）

日 時	令和5年10月19日 午後1時30分から午後2時45分まで
視察先	滋賀県野洲市
テーマ	野洲駅前広場整備事業について
目 的	吉祥寺駅南口、三鷹駅北口広場の在り方を考えるにあたり、南北の駅前整備を行った事例を学び、参考にする。
内 容	<p><b>【整備概要】</b></p> <p>野洲市では野洲駅周辺の整備事業に「野洲駅周辺地区整備検討委員会」を平成22年に設置、駅周辺地区全体として、「<b>こころ安らぎ、潤いのある空間の形成</b>」をコンセプトと設定。</p> <p>これに「<b>安全・安心</b>」、「<b>景観</b>」、「<b>にぎわい</b>」の3つのアプローチを展開。</p> <p>平成26年に南口駅前広場、平成30年に北口駅前広場が完成。</p> <p><b>【南口駅前広場】</b></p> <p>南口駅前広場においてはその南側に拡張敷地が確保されていたこともあり、下記改善点が実現。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・バスの待機場4台新設、乗降場の統一</li><li>・タクシー乗降場の統一</li><li>・一般車乗降場3台増、待機場5台増、駐車場8台</li><li>・電線類の無電柱化と駅舎に至る動線上のバリアフリー化</li></ul> <p>これらは、拡張敷地を有効に運用したことがわかる。</p>  <p>拡張敷地→</p> <p><b>【北口駅前広場】</b></p> <p>北口駅前広場は拡張域が確保できず、そのため2つあった交通島間に位置していた人的動線（横断歩道）を廃止し島全体を統合縮小、道路域を拡大、同時に歩行者の安全性を確保。</p> <p>(整備前) (整備後)</p>  <p>成果（参考になった点）、課題等</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・駅前広場は公共交通機関、自家用車、歩行者等が交わる重要な整備対象域となる。</li></ul> <p>優先事項としては当然「安全・安心」となることは自明であり、各自治体も認識。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・整備推進には拡張域の有無や規模が大きなポイントとなり、狭小もしくはない場合は工夫が必要となる。野洲駅北口駅前広場の場合、交通島の整備縮小と人的動線の整備を図ることにより拡張域の確保と歩行者の安全確保を同時実現。</li></ul>

建設委員会（令和5年10月18日から同月20日まで）

日 時	令和5年10月20日 午前9時30分から午前11時まで
視察先	石川県かほく市
テーマ	上下水道施設を一体管理とした包括的民間委託について
目 的	本市の下水道包括契約を行ううえで、既に制度を導入しているかほく市の事例を学ぶ。
内 容	<p>【上下水道事業の包括的民間委託】</p> <p>かほく市は平成16年近接3町が合併し誕生。各町の上下水道施設整備がほぼ完了してから合併したため、同規模の自治体に比べ施設数が多いのが特徴。合併後の組織再編により民間委託が急がれた側面もある。</p> <p>【第一期：平成22年度から24年度まで】</p> <p><b>業務の効率化、コスト削減を目的</b>に公共上下水道及び農業集落排水事業、それぞれについて包括的民間委託を平成22年度より開始、平成24年度までの3年間で第一期となる。</p> <p>→この時点で従来前より<b>年間約15,000千円</b>の削減効果を上げる。</p> <p>【第二期：平成25年度から29年度まで】</p> <p>ベテラン職員の人事異動や退職があり、平成24年の段階で所管職員が11名（平成16年19名）、ノウハウ喪失また職員の業務負荷が増大する。<b>サービスレベルの維持・向上、さらなる効率化</b>が求められる。「かほく市上下水道包括的民間委託審査委員会」を設け<b>全国公募型プロポーザル方式</b>による業者選定を行う。下記が業務の特徴。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・上水道、下水道、農業集落排水の各施設を一体的に維持管理する。</li><li>・委託期間を2年延長し5年とする。</li><li>・ユーティリティと突発的な故障の補修費用の一部が含まれる。</li></ul> <p>【第三期：平成30年度から令和4年度まで】</p> <p>第二期までに事業規模を拡大することによって、<b>コスト縮減、水質向上</b>が図られ、当初の目的であった「<b>サービスレベルの維持・向上</b>」が達成。よって第三期も引き続き包括的民間委託方式を採用し、「<b>さらなる委託範囲の拡大</b>」をすることによる<b>効率化を目的</b>とした。具体的な委託範囲の拡大として、<b>料金徴収、滞納整理、窓口業務（開閉栓）等</b>がある。この時点で職員数は11名から8名へ削減。この第三期包括の効果として下記3点が挙げられる。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・業者からの「時間外対応」等の提案 → 行政サービスの向上</li><li>・修繕費の増額 → 維持管理目線での計画修繕が可能</li><li>・下水道管路の調査修繕の合一化 → 迅速で効率的な対応が可能</li></ul> <p>【第四期：令和5年度から9年度まで】</p> <p>第四期は下記3点を業務変更した。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・配水管漏水検査の廃止 → 業者選定の競争性を高める</li><li>・量水器定期購入業務 → 広域連携事業までの時間対応</li><li>・井戸の清掃 → 市予算からの移動</li></ul>
成果（参考になった点）、課題等	<ul style="list-style-type: none"><li>・民間委託は効率化やコスト削減には効果きめんであるが、職員のノウハウ低下という側面を持つ。民間業者の言いなりにならない、また厳しく管理監督できる体制を維持する必要がある。</li></ul>

