

建設常任委員会所管事務調査報告書

西宮市議会議長 坂上 明 様

令和4年12月19日
(2022年)

建設常任委員会

委員長 たかの し ん

副委員長 坂 本 龍 佑

委 員 草 加 智 清

〃 花 岡 ゆたか

〃 まつお 正 秀

〃 や の 正 史

〃 山 口 英 治

〃 吉 井 竜 二

随 行 芝 洋 亮

建設常任委員会管外視察について、次のとおり報告いたします。

1 調査先及び調査事項

埼玉県杉戸町

- ・公共施設の木造化について

東京都

- ・公営住宅における共益費徴収の外部化について
- ・八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて

東京都新宿区

- ・新宿中央公園でのパーク PFI の取り組みについて

東京都豊島区

- ・小規模公園活用プロジェクトについて
- ・マンション一体型本庁舎プロジェクトについて

2 調査期間

令和4年10月31日(月)～令和4年11月2日(水) 2泊3日

3 調査先対応者

埼玉県杉戸町

町議会議長	須田恒男
議会事務局長	千把幸夫
議会事務局次長	安田久規
議会事務局主査	松本公秀
建築課主幹	渡辺景己
子育て支援課長	植原政彦
子育て支援課主幹	栗原充史

東京都

議会局管理部長	鈴木一幸
議会局管理部総務課庶務担当主任	高島佑太
住宅政策本部都営住宅経営部業務指導担当課長	遠藤和幸
住宅政策本部都営住宅経営部 指導管理課使用適正化担当課長代理	渡邊峰弘
住宅政策本部都営住宅経営部 利活用推進担当課長	南茂昭彦
住宅政策本部都営住宅経営部 再編利活用推進課民間活用事業担当課長代理	畑直樹

住宅政策本部都営住宅経営部

再編利活用推進課再編整備推進担当主任

大 竹 哲 士

東京都新宿区

みどり土木部みどり公園課長

小 谷 武 彦

みどり土木部みどり公園課長補佐（公園管理係長）

小 林 和 章

みどり土木部みどり公園課公園管理係

横 山 望

東京都豊島区

議会事務局議会総務課総務グループ係員

三 井 智 世

都市整備部公園緑地課長

片 山 裕 貴

都市整備部公園緑地課公園活用グループ係長

吉 澤 志 保

都市整備部公園緑地課中小規模公園活用グループ

横 井 剛

都市整備部長地域まちづくり担当部長

近 藤 正 仁

総務部

財産運用課長補佐（用地グループ・庁舎グループ）

竹 川 学

総務部財産運用課（庁舎グループ）

小 林 実

総務部財産運用課（庁舎グループ）

西 村 雄 一

4 用務経過等

＜埼玉県杉戸町＞ 10月31日（月）

午後1時50分、すぎと幼稚園・すぎと保育園に到着し、杉戸町議会の須田議長より歓迎のあいさつをいただく。

その後、建築課の渡辺主幹より調査事項について説明を受け後、事前に送付した質問項目に対して回答をいただいた。また、施設内を案内していただき、質疑、意見交換を行った。

（午後3時44分視察終了）

＜東京都＞ 11月1日（火）

午前9時56分、東京都議会に到着し、議会局の鈴木管理部長より歓迎のあいさつをいただく。

その後、都営住宅経営部の遠藤業務指導担当課長及び都営住宅経営部の南茂利活用推進担当課長より調査事項について説明を受けた後、事前に送付した質問項目に対して回答をいただき、質疑、意見交換を行った。

（午前11時51分視察終了）

＜東京都新宿区＞ 11月1日（火）

午後1時23分、新宿中央公園に到着し、みどり公園課の小谷課長より歓迎のあいさ

つをいただく。

その後、同じくみどり公園課の小谷課長より調査事項について説明を受けた後、施設内を案内していただいた。また、事前に送付した質問項目に対して回答をいただき、質疑、意見交換を行った。

(午後2時55分視察終了)

<東京都豊島区> 11月2日(水)

午前9時59分、豊島区議会に到着し、議会事務局議会総務課の三井係員より歓迎のあいさつをいただく。

その後、公園緑地課の片山課長及び都市整備部の近藤部長より説明を受けた後、事前に送付した質問項目に対して回答をいただき、質疑、意見交換を行った。

(午後0時10分視察終了)

5 視察風景

■ 埼玉県杉戸町



■ 東京都



■ 東京都新宿区



■ 東京都豊島区



令和4年度
建設常任委員会 管外視察報告

建設常任委員長
たかの しん

【視察期間】

令和4年（2022年）10月31日（月）～11月2日（水）

【調査先及び調査事項】

- | | |
|-----|--|
| 杉戸町 | ・ 公共施設の木造化について |
| 東京都 | ・ 公営住宅における共益費徴収の外部化について
・ 八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて |
| 新宿区 | ・ 新宿中央公園でのパーク PFI の取り組みについて |
| 豊島区 | ・ 小規模公園活用プロジェクトについて
・ マンション一体型本庁舎プロジェクトについて |

1. 杉戸町 公共施設の木造化について

〈概要〉

埼玉県東部に位置する杉戸町は、平成22年以降に新築した建築物7物件のうち6物件を木造とする等、公共施設の木造化に積極的な自治体として知られている。その背景には、国による木材利用促進の動きがあるが、林業が行われていない地域にもかかわらず木造化に注力している点で、杉戸町は稀有な存在である。今回はその代表的な施設であるすぎと幼稚園・保育園を視察した。

木材利用という目的のみならず、環境への配慮や木の温もりといった面でも、木造建築物には一定の優位性がある。一方で、耐久性やコストの面から、鉄筋コンクリート造等の他工法に劣る印象がどうしても拭えず、各委員からもそうした趣旨の質問が相次いだ。それらへの回答からは、木造建築物を公共施設として成立させるための試行錯誤が見て取れた。

〈本市への提言〉

木造で建設可能な建物は小規模なものに限られるため、本市の施設更新において大きな課題となる学校・市営住宅・庁舎等の大規模な建物には採用できず、あくまで一部での取り

組みとならざるを得ないようには思う。しかしながら、集会施設や子育て関連施設等において、今後、人口や利用者の減少に伴って減築する局面は十分に想定され、そうした際には木造化も検討しうるのではないか。あらゆる手法の一つとして、木造化の研究を早期に開始されたい。

また、杉戸町の取り組みにおいては、キーマンとなる技術系職員の方がいらっしゃり、前向きなマインド・推進力によって、町を代表する施策にまで成長したように見受けられた。そうした中で自前設計が増え、技術力の強化にもつながっていったという。技術職に限った提言ではないが、本市においてもそうした職員が活躍できる環境づくりに期待したい。

2. 東京都 公営住宅における共益費徴収の外部化について

《概要》

公営住宅の共用部分は住民による自主管理が原則とされており、清掃・植栽の手入れ・駐車場管理・集会所運営等は、これまで住民の手で行われてきた。しかしながら、住民の高齢化やコミュニティの希薄化により、適正な管理や費用徴収を行うことが困難となりつつあり、自治体が積極的に関与していく例も見られるようになっている。

東京都では、平成 28 年度に都営住宅の共益費徴収事業を創設し、希望する団地の管理の一部と費用の徴収を都が行うこととした。自治会の規約に基づく決議等もしくは居住世帯の4分の3以上の同意が必要なため、合意形成は容易でないが、当事業の利用を申し込む団地は年々増加している。本市でも共益費一括徴収制度が導入されているため、今回の視察では現場の課題や改善策について、本市との比較を前提とした質問が多く行われた。

《本市への提言》

本市も既に同様の制度を設けているが、導入に踏み切れない団地の多くは共益費の値上がりを懸念している。今回の視察に対し、値上がりを少しでも抑制する手法が見つけれないかと臨んだが、当然ながら特効薬は存在しないことが明確となった。採用する団地が増加傾向にあるとはいえ、一気に全ての団地が転換するわけではないという状況は、東京都も本市も同様である。自主管理を行わない範囲や共益費の金額設定については、今後も実態に応じた検討・ブラッシュアップを継続されたい。

3. 東京都 八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて

《概要》

八王子市に所在する都営長房団地は260棟・3,000戸を越す大型団地で、昭和39年に入居が始まった。平成8年以降、継続的に建替事業が行われてきた結果、現在では約40棟に集約されている。この中で創出された約3haの用地を定期借地権により事業者へ賃貸し、商業施設・医療施設等が整備された。

東京都では都営住宅の建替による創出用地を活用してまちづくりプロジェクトを進めており、本件はその代表的な事例の一つである。当地域では住宅や商店の多くが老朽化していたとのことだが、建替事業及び用地活用により賑わいを大きく取り戻すことに成功している。事業者による施設運営は、売り上げ・近隣との関係性ともに順調なようである。

《本市への提言》

本市における市営住宅の更新・再整備は、「市営住宅整備・管理計画」でも示されている通り、戸数縮減を大きな柱としている。東京都営住宅では特に戸数縮減を目指してはならず、あくまで老朽化した住宅の建替事業とのことで、建替後も戸数は減少していない。それでも敷地の高度利用や住棟の集約により広大な用地を創出しており、戸数を縮減していく本市では当然に採り入れなければならない考え方である。

長房団地のような大規模な再整備として、本市の場合は阪急西宮北口駅～JR西宮駅エリアに位置する改良住宅が想定される。今後のあり方を検討していく上では、まちづくりの観点を重視する必要がある。民間事業者による土地活用も極めて有効な手法の一つである。また、建替による創出用地や廃止後の住宅用地を資産として有効に活かしていくことは、大規模な建替事業でなくても重要であり、そうした観点を常に念頭に置きながら更新事業を進められたい。

4. 新宿区 新宿中央公園でのパーク PFI の取り組みについて

《概要》

公募設置管理制度（Park-PFI）とは、公募対象公園施設の設置・運営と公園の整備・改良等を一体的に行う制度で、平成29年の都市公園法改正により導入された。この手法により、民間事業者がキャンプ場・スケボーパーク・飲食店等の施設を公園内に設置して運営する事例が全国的に増加しており、公園の活性化とともに、自治体が土地の使用料収入を得たり、整備費用を抑えたりすることのできる仕組みとしても注目されている。

新宿中央公園は、東京都庁をはじめとしたオフィス街の中央に位置する約8haの大規模

公園である。平成 30 年に民間事業者を公募し、令和 2 年にカフェ・スポーツクラブ・オーブンテラス等を設けた交流拠点施設 SHUKNOVA（シュクノバ）が開業した。視察では事業概要の説明を受けた後、現地を案内していただき、Park-PFI の対象施設のみならず公園のあり方全般について見聞を深めた。

《本市への提言》

現在、本市が直面している大きな課題に、リゾ鳴尾浜の営業終了を受けた鳴尾浜臨海公園の利活用がある。現在、民間事業者との対話等が進められているところであるが、リゾと類似した海辺の大規模公園においても、Park-PFI を活用した事例が存在している。効果的な手法の一つと考えられるため、本市でも引き続き導入を検討されたい。

今回の視察において、Park-PFI はあくまで手法の一つであり、重要なのは公園全体のランドデザインであると強く感じた。現時点で計画や構想が具体化している中央運動公園や鳴尾浜臨海公園のみならず、他の公園においても今後のあり方を検討する中で、こうした先事例を大いに参照されたい。また、Park-PFI 導入時には、公共性の高い土地を民間事業者へ貸し出すことに鑑み、十分な使用料収入を確保することや、施設整備において事業者へ相応の負担を求めることが肝要である。

5. 豊島区 小規模公園活用プロジェクトについて

《概要》

東京都豊島区には 160 を超える公園・児童遊園があるものの大規模公園が少なく、小規模な公園・児童遊園が多くを占めている。子育て・地域ニーズの変化等を受けて、小さな公園を地域にひらき、コミュニティの場に育てる小規模公園活用プロジェクトが開始された。当該プロジェクトはパブリックスペースの企画運営を行う株式会社パークフルと、無印良品を展開する株式会社良品計画との連携により実施されている。

まずは公園実態調査により活用モデル公園を選出し、近隣の商店・学生・住民と一緒に公園のあり方について考える「井戸端かいぎ」や「投票」を実施。最低限のハード改修を行った上で、住民主体イベントの開催や可動式の「PARK TRUCK」の導入に結びつけた。他にも大学との連携、コミュニティガーデン等の取り組みを多角的に進め、令和 2 年度にはグッドデザイン賞も受賞している。

《本市への提言》

住宅地を中心に小規模な公園を多く抱えるという豊島区の事情は、本市と類似する。こうした公園を活用しようとする機運の高さには驚かされた。残念ながら本市の小規模公園の

中には、少子化・人口減少等の影響から、あまり利用されていない箇所も存在しており、こうした取り組みによって賑わいを取り戻すことが期待される。

また、本市では園庭のない小規模保育施設が増加し、公園が園児たちの遊び場となっているケースも多い。豊島区では、そうした保育施設へ向けて公園内におもちゃ倉庫を設置し、好評を博している。インクルーシブ遊具の導入も積極的に進められており、これらの施策は本市においても極めて有効と考える。

6. 豊島区 マンション一体型本庁舎プロジェクトについて

《概要》

自治体の財政状況が厳しさを増す中、「自治体が公共施設を整備し、保有・運営する」という従来の手法とは異なる公民連携（PPP）の取り組みが重要度を増している。そうした庁舎整備において最も大きな注目を集めた取り組みの一つが、平成27年に完成した東京都豊島区の「分譲マンション一体型本庁舎」である。全国で初めての事例であり、今回の視察では当時の担当者からも経緯を伺う機会に恵まれた。

まず、区の所有地を中心とした再開発によって、新庁舎における約85億円分の床を無償で取得。残る約123億円分を再開発組合から購入し、その資金は旧庁舎を定期借地権で貸し付けた地代の一括前払いで調達した。実質的な負担額なしでの整備に成功しており、CO2排出量の削減や緑化等の環境対策にも力を入れた次世代型の庁舎が完成している。

《本市への提言》

豊島区役所の庁舎は新・旧とも都内有数の繁華街である池袋エリアに所在しているため、再開発事業等によって価値を生み出しやすいという側面はあるものの、同様の考え方は本市のような自治体でも十分に採用しうる。特に、市役所庁舎の立地する阪神西宮駅周辺は住宅・商業ともに本市の中心的なエリアの一つであり、民間の投資を呼び込むポテンシャルは十分に有している。土地の高度利用により価値を高めるとともに、まちの魅力向上と行政負担の削減を図る視点は、今後の整備において欠かせない。

先日、市は「本庁舎周辺公共施設再整備構想（素案）」の一部見直しについて議会へ報告した。約30年後の姿として、新庁舎・アミティホールを現庁舎の南側に建設し、現庁舎の跡地は定期借地権等により貸し付ける考え方が示されている。さらなる有効な土地利用に向けて、民間施設との合築等も含めて、多様な手法を検討されたい。

以 上

委員会行政視察報告書

委員氏名 坂本龍佑

調査の期間	令和4年(2022年)10月31日(月)～11月2日(水)
調査先 及び 調査事項	杉戸町 ・ 公共施設の木造化について 東京都 ・ 公営住宅における共益費徴収の外部化について ・ 八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて 新宿区 ・ 新宿中央公園でのパーク PFI の取り組みについて 豊島区 ・ 小規模公園活用プロジェクトについて ・ マンション一体型本庁舎プロジェクトについて

・ 杉戸町 公共施設の木造化について

杉戸町の保育園、幼稚園を視察してきた。まず一番に感じたのは、10年以上前から木造化についての知見を深め、実現する素地があったことや、担当者自らが設計する力を持っており、コストダウンに対する熱意が高かったことが大きな要素として挙げられるということである。担当者を含めて設計士の数は5名程度と多いとは言えない中で、内製化している姿勢は是非見習いたいところと感じる。

基本的に防火基準の低い1000㎡以下の建物の木造化をメインとして、それを超える場合は、防火扉を付けるなどの工夫が見られた。

他にも一般木材を使用することでコストを抑えるなどの取り組みも確認できた。

当市においてどのような形で木造化を実現していくかについては、ハードルの高いことであるという認識はあるものの、やはり育成センターが最も適切であると感じた。今後10年間の間に最も需要が高まることが予想されるが、20年後にはかなり少子化が進行することも想定され、スクラップアンドビルドが前提となる他、約400㎡ほど

の建物で小規模となること、建物に特殊性がないことも大きな選択の要素と考える。

鉄骨造と木造の建設費や 20 年程度の使用年数など詳細の検討を進め、木造化を進めることを期待する。

・東京都 公営住宅における共益費徴収の外部化について

東京都では指定管理者ではなく、東京都による直接徴収であり、メニューについても比較的住民の自主性を求める部分が多いように感じられることもあり、個人的には西宮市も引けをとらない制度であると感じた。

ただ、高齢化という悩みは東京都であれ同じであるものの、急激に多くの利用者が出ているわけではなく、自主管理を前提としている組合も多い。

個人的には現在の西宮市の制度を継続していただければいいと思う。

・東京都 八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて

約 3000 戸の建て替えプロジェクトにおいて、新たな創出用地にスーパーを核とした複合施設を整備したものである。都庁の担当者から、どのような手法、考え方によって事業を推進してきたのか話を伺った。

元々都営住宅のあった場所であることから、周辺のインフラ整備不測の懸念を感じたが、前面道路の拡幅、都市計画変更も同時に行っており、規模の大きさだけでなく、街づくりに必要な要素を着実にやっているところに感心した。

特に都市計画決定においては、第一種中高層を第二種住居に変更することで、大型スーパー、大型ホームセンターの誘致を可能にしており、その土地を事業用借地で賃貸借するという方法を取っており、大規模団地の建て替えにおいては、是非参考にし

てもらいたいと感じた。

西宮市においても、500戸、600戸程度の建て替えにおいては、規模は違っても余剰地を生み出すことによって、地域の利便性の向上と西宮市の資産の有効活用が行えないかについてよく研究して進めていただきたいと思います。

・新宿区 新宿中央公園でのパーク PFI の取り組みについて

新宿中央公園では、パーク PFI を用いて公園内にカフェやヨガスペース、ボルタリングスペースなど健康に関する施設を作り、そこから使用料収入を徴収している。

西宮市においては、鳴尾浜臨海公園で、パーク PFI の手法を用いることができないかを研究してきた。

新たな施設を作ったことで、1時間当たりの利用者は300人から500人に増加するなど、都心のオアシスとして大きな効果を発揮している。

また、パーク PFI と異なる部分では、これまでにホームレス対策に悩まされていたが、木を間引いたり、ウッドデッキスペースを作ったりしたことで、ほとんど0にまで低減することに成功した。

また西宮市中央運動公園でも注目されているインクルーシブ遊具も導入されていたり、子どもが怪我をしないようなマットが敷かれていたり、先進性の高さを感じた。

他にも公園のトイレに多摩美術大学の学生によるアートが書かれていたり、トイレにネーミングライツが導入されていたり、ベンチが非常用トイレになっていたりと見習う点はたくさんあった。

パーク PFI においては、都心部の公園と郊外の公園といった差はあるものの、鳴尾浜臨海公園においては、そもそもプールがあった背景から分かるように、商業の要素

が期待できることもあることから、パーク PFI の要素を存分に活用して、民間活用することを期待したい。

・豊島区 小規模公園活用プロジェクトについて

豊島区は他の区に比べて、大規模な公園が少なく、小さい公園が多い。そんな中で、小さな公園を活用し、地域の賑わいづくりを行っている施策について学んできた。

豊島区に本社を置く無印良品を展開する株式会社良品計画が地域貢献の一つとして、住民との意見交流会の開催や、新しい公園活用の創造によって、グッドデザイン賞を受賞している。

ハード面での整備としても、区内の 133 のうち 85 のトイレを 3 年で改修し、公衆トイレのイメージを一新したアートを取り入れるなどの取り組みをしている。

住民主体としたイベントの開催を企画し、移動式の PARK TRUCK を許可したり、キッチンカーやパークマルシェを開催したりすることで、新たな公園運営の取り組みを行った。

他にも池袋駅を中心として、4 公園を核にしたまちづくりとして、それぞれの公園にカフェを併設し、歳入を確保しており、都市公園における税収増を実現している。

西宮市においても、週末に PARK TRUCK のような仕組みづくりによって、ちょっと近くの公園に行ってみたくなるようなものの導入や、週末に西宮浜総合公園、中央運動公園などの大規模公園でキッチンカーを許可することによって、公園に来る大人から子供まで楽しめるようなイベントの開催を見習っていただきたい。

・豊島区 マンション一体型本庁舎プロジェクトについて

このプロジェクトは豊島区が自身も地権者である再開発ビルの区分所有者として、
権利床を取得するだけでなく、定期借地契約の前払い地代を原資として、保留床を取
得し、実質的に税負担なしで新庁舎を取得したものである。

区分所有者として、庁舎を所有するという点についてリスクがあるのではといっ
たことや、70年後にどうなるのかという点について伺ったが、管理組合を分離させて
いることで、最終的に区分所有を売却できる権利を所持していることや、将来的に賃
借している土地は更地もしくは建物付きで返却されることからそのリスクは低いよう
に感じた。

役所特有の建物構造ではなく、ある程度オフィスと水準を揃えておくこともリスク
を低減させられる要素と感じる。

また、再開発事業として行ったことから、容積割り増しや、国からの補助金も取得
しており、役所再編にかかわらず複合建て替え、再開発事業を絡めることで、より優
位な土地利用、容積活用を目指すことができ、西宮市においても参考にしてもらいた
い。

また、前払い地代については、事業者が約190億円を支払っているが、事業者の
選定は価格面よりも提案面による採点を重視した公募プロポーザルにて行っており、
負担の軽減よりも街づくりに重点を置いたことが確認できた。

当時の分譲マンションの販売価格と現在の阪神西宮駅周辺の販売価格はほぼ同等で
あり、もちろん財政負担0で賄う為には、権利床だけでなく、保留床の購入による財
政負担が必要になることも想定されるが、豊島区のように定期借地権マンションの前
払い地代による財源創出などを見習って、単純建て替えを避けるような取り組みを進
めていただきたいと思います。

(当局への提言)

前述と重複することも多いが、今回の視察においては、市内に前例のない取り組みを中心に見学してきた。

公共施設の木造化においては、小さな建物でも設計の内製化を図ることにより、技術職の設計力の向上につなげてほしい。

もし設計ミスによるリスクを考えるのであれば、設計会社やゼネコンとの人材交流を積極的に取り入れることによって、民間の知識、経験を得ることも技術力の向上につながるのではないかと感じる。

次に公園関係については、市民の満足度の向上を目指すことは当然ながら、都市公園法第5条に基づく占用許可を柔軟に取り入れることで、財源の確保と賑わいづくりの両立を目指してほしい。

Park PFI を活用することは当然ながら、枠を飛び越えて民間の知恵をもっと柔軟に使うことが必要であると感じる。例えば、公園のトイレに絵を描きたい人はたくさんいるはずで、それに付随してネーミングライツを募集することも市民の公園利用満足度の向上に繋がると感じる。

最後に市営住宅の建て替え集約による余剰地創出やマンション一体型庁舎移転については、もちろん前例を踏襲することは必要であるものの、その土地の特性、財政状況、周辺の状況など全てを勘案していくという点では、都市計画の専門家でない担当者が新たな手法を取り入れていくということは非常に難易度が高いと感じる。

そういう意味では、早い段階でコンサルを導入し、デベロッパーへのサウンディング調査を実施することで、様々な手法に関するアイデア提供を求めていってもらい

たい。

いわゆるハコモノを作ることは市の財政負担に占めるウエイトが大きく、ここで成功することでかなりの財源を生むことができることをしっかりと認識したうえで、検討に必要な費用を出し惜しみせずに、検討していただくことを要望する。

委員会行政視察報告書

委員氏名 草加 智清

調査の期間	令和4年（2022年）10月31日（月）～11月2日（水）
調査先 及び 調査事項	杉戸町 ・ 公共施設の木造化について 東京都 ・ 公営住宅における共益費徴収の外部化について ・ 八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて 新宿区 ・ 新宿中央公園でのパーク PFI の取り組みについて 豊島区 ・ 小規模公園活用プロジェクトについて ・ マンション一体型本庁舎プロジェクトについて

杉戸町 （公共施設の木造化について）

公共施設の木造化については、現地の幼稚園等（すぎと幼稚園・保育園統合園）の施設を見学させていただきましたが、確かにこの建物が完成した直後は木の香りや温もりを感じたことは想像できる、明るく開放的な感じがする素晴らしい幼稚園と保育園でした。

しかし完成に至るまでの道のりは、決して平坦ではなかったのではないかと。完成に至るまでには年数もかかっているし、色々と研究されたり、ご苦労されたと思います。説明を受けて分かったことですが、所々に色々なテクニックが使われていることを拝見しても分かります。木造化の取り組みに関して、1000㎡を超える木造の計画テクニックやコストダウンへの工夫や県産木材及び地域材の使用の単価設定、使用構造材の概要や、地域産材や国産材木の調査など例を挙げればきりがありませんが、杉戸町の場合、強い関心を持った埼玉県

が主催する平成 16 年度に開催された木づかいコーディネーターの初回受講者で、1 級建築士の資格を持っている町の設計担当者の存在が大きい。このように木材を活用した取組を進めるには、組織内に 1 人キーマンが必要であるのと、併せてもちろん首長の理解と周りの協力が不可欠だったと思う。

『提言』 公共施設の木造化について

この公共施設の木造化については本市でも確かに小規模であるなら、杉戸町の取り組みを参考にすれば、イニシャルコストの削減は総意工夫により実現されるでしょうし、木の香りや温もりを感じる素晴らしい建物が建てられる可能性は高いと思うので、もし建設する場合は十分に参考になると思う。

しかし、過去に小蘭亭という屋根付きの木造建築物が建設されたのですが、一部の建築材料を本物にこだわって、友好都市の紹興市から取り寄せるほど当時の市長の思い入れが大変強かった建物でしたが、定期的なメンテナンスを継続していなかったために、修理が不可能になり、解体してしまったということがあったので、同じような過ちを決して繰り返してはならない。

東京都（公営住宅における共益費徴収の外部化について）

都営住宅は約 26 万戸、約 1600 団地と約 1960 自治会が存在しています。近年、高齢化の進行などに伴い、各戸訪問による共益費の徴収や草刈りなどの共用部分の管理が大きな負担になっているとの声が聞かれるようになってきたとのことです。都営住宅の共益事業については、自治会等で実施している共用部分の管理のうち希望する団地について東京都が実施し、その費用を住宅使用料と一緒に共益費として徴収している。やはり、この問題は大都市であろうが同じで、高齢化が進んでいることでの状況は変わりません。あまりにも戸数が

多すぎて全ての都営住宅ではなく、対象団地は3団地だけの取組の1例ですが、

コミュニティ活性化事業について、

・中央区勝どき一丁目1棟(204戸)

・町田市金森一丁目4棟(143戸)

・東大和市東京街道5棟(225戸)ですが、都が共益費を徴収することにより、自治会の負担を軽減し、自治会活動が活性化するように支援しているということです。成果と課題については、事業開始前の共益費収納率が97.6%~99.9%と数字が示しているように、都の支援により、居住者間の交流活動が充実し、自治会活動が活性化しているが、都による自治会支援は、支援員の設置、頻繁な自治会訪問、補助金申請への協力など都の事務負担が大きく、現在の支援内容をそのまま拡大することは難しいとのことでした。このようにあまりにも管理棟、管理戸数が多いので、なかなか全ての都営住宅まで、行き届いていないのが現状の様です。ただ、本市と違い住宅個数を減らすという考え方がなかったことが大きな違いでした。

『提言』 公営住宅における共益費徴収の外部化について

都営住宅の規模がなかなか大きいので、参考にすることは難しいですが、その中の3団地の取り組み例ですが、都の支援によってその都営住宅の自治会活動が活性化したということ参考に、本市でも支援によって市営住宅の自治会活動が活性化する方法がないのか？考えてみるべきではないか。自主的な管理ができなくなって、共益費の徴収等ができなくなるということは、共益費は高くなるのは当然なのですが、今後、少しでも共益費の低減を可能にできる方法がないのか取り組んで貰いたい。

東京都 （八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて）

八王子市の都営住宅の長房団地は、40棟・3000戸を越す大型団地です。このような昭和35年から45年代に建設された公共施設の多くが耐用年数を迎えつつあり、更新の必要性に迫られている現状はどこも同じです。これらの再整備においては、多額にのぼる建設費の捻出や市有資産の有効活用を目的に、一部の土地を民間企業等に賃貸・売却する事例が多く見られますが、この都営住宅の長房団地では、「八王子市長房地区まちづくりプロジェクト」として建替事業によって創出された約3haの用地について、生活の中心地の形成を図るとして事業者を募集（2018年）、約30年間の定期借地権設定契約を締結し、商業施設・医療施設等が整備された素晴らしいプロジェクトです。

『提言』 八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて

本市の今後の改良住宅の建替時に、このプロジェクトを参考にしてどこまで活かせるのか研究検討すべきでは。

新宿区 （新宿中央公園でのパーク PFI の取組みについて）

新宿中央公園は都市計画公園とされているので、さまざまな規制があり事業の実現には困難なことが多いと思っていましたが、そのイメージがぶっ飛びました。この新宿中央公園の施設面が充実していることに大変驚きました。インクルーシブ遊具をはじめ親子連れのお子様から、ある程度の年齢のお子様まで幅広い年齢のお子様が遊べる遊具が揃っている。フットサル施設もあり、滝も流れている。また、コーヒーショップ・レストランに加え、施設を利用するだけではなく公園を利用するスポーツクラブなど大変充実しています。特にトイレは公園のトイレのイメージとしての汚い臭い怖いのが正反対のトイレで、大学

生がデザインした絵が書かれている明るいイメージのトイレが印象に残ります。(大学生のデザインコンテストが定期的であり、大学生にも励みになっているようです。) 防災トイレも設置されており、常に先々のことを考えてイベント等の企画も進めているさすが大都会東京に相応しい充実した公園でした。

『提言』 新宿中央公園でのパーク PFI の取組みについて

新宿中央公園は、一言で言うと幅広い年齢層の人が憩える素晴らしい公園なので、リゾ鳴尾浜の跡地活用には、部分的には活かせることが多々あると思うので、今後のリゾ鳴尾浜の跡地活用のための取組みの中で、民間業者に託すとしても、その選定条件というか要求水準書の中での条件として十分に参考にするべきだと思う。

リゾ鳴尾浜は健康増進施設ということで長年営業してきたが、施設の老朽化が激しく先々大規模改修が見込めない後半の約 10 年以上は毎年 1 億円以上の税金が投入されていた経営状況の施設であったことについて議会から閉鎖すべきとの指摘があった中、営業を継続してきた経過があり、さらにコロナ禍の影響もあり、R2 年 11 月で閉鎖しました。

市としての責任は感じておられ、閉鎖に至った責任の取り方として副市長がリゾ鳴尾浜の跡地活用について今後は市民に迷惑のかけない方法で、再整備することが大きな意味での責任の取り方であると明言されたように、ぜひ真剣に取り組んで貰いたい。

豊島区 (小規模公園活用プロジェクトについて)

大規模な都市公園はなく、一つ一つの公園面積は狭いということですが、公園数は非常に多いということで、それぞれの地域の声を積極的に集めて、民間

企業の視点も積極的に取り入れて取組をされている。それぞれの声を積極的に集めるといっても、聞くだけでなく、無印良品を展開する株式会社良品計画とのパートナーシップ協定により、民間企業の視点も積極的に取り入れている。一例ですが、公園の特性や既にあるもの、移動式のツールを活用した豊島区の公園を楽しくする車「PARK TRUCK（パークトラック）」は、コーヒーなどのドリンクや焼き菓子を提供する以外に、図書館の本や絵本を搭載しているので、公園内で自由に読むことができることが素晴らしい。また、簡単な遊具の貸し出しも行っている。新たなハード面の整備は少なく、可動のものを活用しているので1箇所の公園だけでなく複数の公園でもシェアでき、必要な時に必要な公園で活用することができる所が良い。

例を挙げればきりがありませんが、細かいことの例ですが、公園の看板について、公園には禁止看板が設置されているのが一般的ですが、豊島区では、禁止事項は『約束ごと』として、1箇所にまとめるとともに、看板は「禁止でなく〇〇できるを伝えるサイン」として、公園の利用者や地域との話し合いによって、公園内で可能な活動内容「〇〇できる」を増やしていけるデザインとなっていることは、なかなかいいアイデアだと思う。利用者や地域との話し合いで意見を聞きながら、これから公園内での可能な活用内容を増やしていくことができるのか興味がある。

『提言』 小規模公園活用プロジェクトについて

本市の公園でも、地域コミュニティの場として活用する取組として何らかのイベントで公園を利用する場合などに、豊島区のパークトラックをはじめ参考にすべきでは。又、大きな公園は、庭園や遊具が充実していたり、公園に行

くこと自体が目的になることが多いが、小規模公園としては、地域の身近な公園としての取り組みが必要である、現在、本市では、年に1箇所ずつのペースで公園リニューアル事業に取り組んでいます。地域の身近な公園としての取り組みとして、愛着のある暮らしを地域とともにつくる、みんなで考え、育てていく公園づくりなど参考になることは十分に参考にして欲しい。それから、新宿中央公園のような大規模な公園も豊島区の小規模公園もトイレが、汚い、臭い、怖いという昔のトイレのイメージはなく、綺麗なトイレです。本市の公園のトイレは昔のイメージのままのトイレが数多く残っている。公園のトイレだけでも、50年に1度再整備をする基準を見直して、トイレは綺麗にするべきである。

豊島区 (マンション一体型本庁舎プロジェクトについて)

東京都豊島区のマンション一体型本庁舎ですが、自治体が施設を整備し、保有・運営するという従来の手法にとらわれず、借金0で地域再生を促す柔軟な発想で2015年に竣工した、庁舎の真上に分譲マンションがあるという全国で初めての分譲マンションと一体型の庁舎です。豊島区の所有地を中心とした再開発事業によって約85億円分の床を無償で取得し、残る約123億円分を再開発組合から購入し、その資金は、定期借地権で分譲マンションへ貸し付けた地代の一括払いで調達したマンション一体型本庁舎で、CO2排出量の削減や広場・屋上の緑化等、環境対策にも重点が置かれている借金0で建てられた素晴らしい庁舎です。

『提言』 マンション一体型本庁舎プロジェクトについて

本市では、第2庁舎が完成して間もないですが、第2庁舎もこのマンション

一体型の庁舎にできる可能性はなかったのか？自治体の財政状況が厳しさを
増し、公共施設の整備において公民連携（PPP）が注目されている中、この豊
島区のマンション一体型本庁舎プロジェクトについては、改めてこのような方
法もあったのかということを確認すべきではないだろうか。それから、この庁
舎が完成する前はデジタル化によって建物の広さも含めて、十分だと想定して
いたことが実際は逆であり、行政サービスが増えて全ての面でかなり追加のス
ペースが必要になったことなど、建物が完成してからでないといけないこと
として、想定外のことが発生することなど、参考にして今後のために勉強して
おく必要があるのではないかと？

委員会行政視察報告書

委員氏名 花岡 ゆたか

■ 調査の期間 令和4年（2022年）10月31日（月）～11月2日（水）

■ 調査先及び調査事項

埼玉県杉戸町	・ 公共施設の木造化について
東京都	・ 公営住宅における共益費徴収の外部化について ・ 八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて
東京都新宿区	・ 新宿中央公園でのパーク PFI の取り組みについて
東京都豊島区	・ 小規模公園活用プロジェクトについて ・ マンション一体型本庁舎プロジェクトについて

1. 埼玉県杉戸町

・ 公共施設の木造化について

すぎと幼稚園・すぎと保育園（複合施設）にて、事業の説明を受け施設を見学させていただいた。

■ 感想・意見

- ・ 1,000 m²毎に耐火空間もしくは、耐火壁で区切れば、建物全体を準耐火構造にしなくて済む。また構造体が軽いため、杭や基礎の仕様を下げる事ができる
→ 上記の2点から大幅なコスト減を実現できた。
敷地が充分にあるので、平屋ができるのであって、都市部では難しいと感じた。
- ・ 木は CO₂ を固定しているので、木造はカーボンニュートラルに貢献できる。
→ 「木」を使っています。SDGs にふさわしい工法です。とのアピールに終始していると感じた。
- ・ 遊戯室の大空間の屋根を、木構造で組んでいるのかと思ったが、主な構造は金属のブレースによる吊り構造で、木は構造とは関係ない形で見えているだけであった。
→ 「木」を使っています。アピールだと感じた。
- ・ 現し以外は、積極的に節あり部材を使い、準耐火でもないのに非 JAS 材が使えて、コストダウンがはかれた。
→ とても良い発想だと感じた。



視察の様子（廊下）



遊戯室の天井

2. 東京都

・ 公営住宅における共益費徴収の外部化について

本市でも課題となっている、住民が高齢化していく中での共益費の徴収と、住民自治と自主管理の問題について、説明を受けた。

■ 感想・意見

- ・本市同様、どこまで住民がするのか、どこまで指定管理者がするのか、これを選択できるようにしているが、住民の間でなかなかまとまらない事がある。
→ 結局はほとんどの団地が、本市のプランBのような選択をしている。
- ・事業が進んでいる団地は、自治会長さんのリーダーシップが日常からしっかりしている。
→ これも本市同様。
- ・共益費が上がるのは仕方がないが、今後ほとんどの公営住宅で、同じ流れになっていくと感じた。

・ 八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて

約 260 棟 3,500 戸の住宅を、約 40 棟 3,000 戸に集約、新築し、発生した余剰地に 30 年間の定期借地権を設定し商業施設や医療施設等を整備した。

■ 感想・意見

- ・本市でも、甲子園九番町団地や春風団地で行われたように、昭和 30 年代に建てられた公営住宅は、広い敷地に低層の住宅を建てたもので、高層・集約化すれば余剰地ができる。→ 余剰地の利用については、売却や、東京都の例や、本市のような本体工事と合わせた PFI 事業であるとか、いくつか考えられると思うが、私は災害用空地として空地のまま整備しておくのが最適だと考えている。
- ・商業施設も順調との事でしたが、商業施設は栄枯盛衰。流行り廃りも激しくそのサイクルも短い。定期借地を利用したことは正解だと考える。

3. 東京都 新宿区

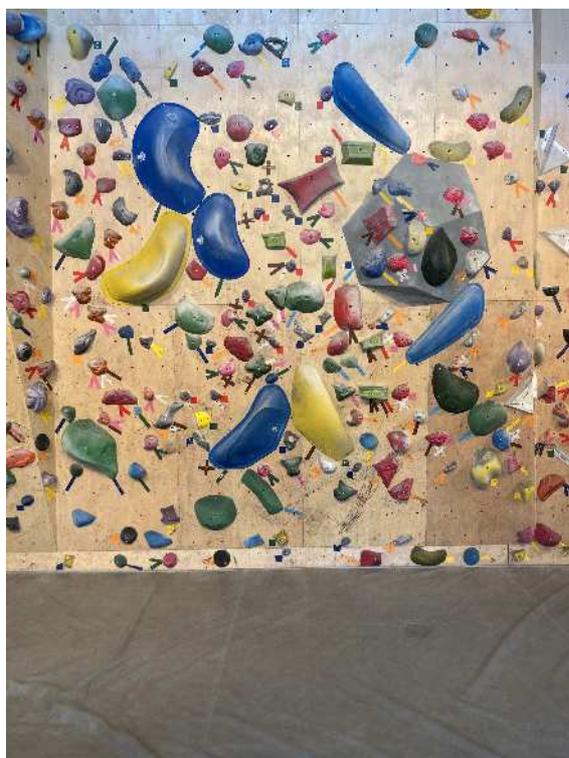
- ・新宿中央公園でのパーク PFI の取り組みについて
新宿中央公園は、長く一般の方が出入りできる雰囲気ではなかった。新宿区では治安の向上とともに、公園の活性化に取り組んできた。

■ 感想・意見

- ・30 年ほど前に来た新宿中央公園と随分と違って、驚いた。
- ・この事業では、東京の新宿と言う大都会の真ん中だからこそ出来たと言える点が多く、大変魅力的ではあるが、本市では事業化出来そうにない。



SHUKNOVA



SHUKNOVA 中のボルダリング施設

4. 東京都豊島区

・小規模公園活用プロジェクトについて

豊島区は日本一の人口密度でありながら、一人当たりの公園面積が東京 23 区で最も小さく、2010 年ころから中小規模の公園の活用が検討・事業化されてきた。

■ 感想・意見

- ・豊島区が取り組んできた事業数は 30 を超え、その力の入れように驚かされた。
- ・中でもパークトラックの取り組みは、NPO 等事業主体さえ頑張ってくれば、本市でも充分可能ではないかと考える。
- ・株式会社良品計画の本社が区内にあり、協働できたことは大きい。

・マンション一体型本庁舎プロジェクトについて

日本初の民間分譲住宅と、区役所本庁舎との合築。

→ 権利関係や運営面の説明を詳しく聞いたが、やはり将来、何かしらの問題が起きないか危惧してしまう。

- ・上部のタワーマンションの分譲収益で、事業費を捻出するというのは、本市の中央卸売市場の建て替え再整備にも通ずる所がある。
- ・都心に緑をと言う事で、「豊島の森」と「グリーンテラス」を整備しており、自然が感じられて良い。
→ 将来的な維持管理に、不安が残る。

■ 西宮市当局に対する提言

・公共施設の木造化について

本市において性急に取り組む物ではない。

・公営住宅における共益費徴収の外部化について

現在進めている、共益費の家賃との一括徴収の事業を、しっかりと進めていただきたい。

・八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて

築年数の古い市営住宅団地を建替えたならば、高層化による集約と余剰地の発生が今後とも考えられる。私は、余剰地は公園にするなどして、市が持つておくべきだと考える。

- 新宿中央公園でのパーク PFI の取り組みについて
本市ではなかなか導入が難しい事業である。中央運動公園の再整備に於いても、集客をあてにした施設だと運営が成り立つか危惧される。
- 小規模公園活用プロジェクトについて
NPO 等事業主体さえ頑張ってくれば、本市でも小規模の事業に挑戦してみるのも良いと考える。
- マンション一体型本庁舎プロジェクトについて
本市においても、本庁舎の建て替えが 30 年以内に行われると予想される。
高層化を図り空地を確保し、容積率いっぱい活用していただきたい。

委員会行政視察報告書

委員氏名 まつお 正秀

調査の期間	令和4年（2022年）10月31日（月）～11月2日（水）
調査先 及び 調査事項	杉戸町 ・ 公共施設の木造化について 東京都 ・ 公営住宅における共益費徴収の外部化について ・ 八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて 新宿区 ・ 新宿中央公園でのパーク PFI の取り組みについて 豊島区 ・ 小規模公園活用プロジェクトについて ・ マンション一体型本庁舎プロジェクトについて

初日は埼玉県杉戸町が取り組んでいる公共施設の木造化についての視察。この町の取り組みの特徴としては、岡山県真庭市や高知県梶原町のように標高が高く、その地域が山間部で木材の産地であるからそれを地域の活性化につなげようという取り組みではなく、杉戸町の近隣地に豊かな木材の産地があり、この地域をいわゆる「川上地域」とすると、そうではない杉戸町が「川下地域」としてそれを支えるという取り組みで、埼玉県における「公共施設の木造化指針」を県全体として取り組んでいるというところにあった。現地説明を受けた「すぎと幼稚園・すぎと保育園」の遊戯室では、これだけ広い部屋が柱もなく、また梁を加工しながらも強固に作ることができるという現場を見れたことは大変参考になった。国土の約70%を森林が占める我が国において、ウクライナ問題などで外国産木材が高騰したりすることを考えると、木造建築を見直して国産材を公共施設に活用することが重要であると改めて思った次第である。また、何よりも兵庫県においても、県産の木材需要を県全体として支えようという取り組みが重要であると思った。

2日目の午前中は東京都庁で二つの取り組みの視察。一つは公共施設における共益費の外部委託化についてで、もう一つは都営住宅における長房地区の集約化と残地活用の取り組みの視察。一つ目の共益費の外部委託化については本市でも指定管理者制度において取り組まれているところであり、高齢化が進むにつれて自主管理が難しくなるのは全国的な傾向であり、このような方向は当然必要であると考え。東京都の都営住宅は26万戸1,600団地で、導入しているのは現在359自治会ということであった。導入するかどうかは強制ではなく選択制であること、住民の4分の3の合意で進めることができるやり方は本市でも同じであり、理解できる場所である。この制度の導入によって住民同士の月一回の草刈りなどがなくなり、外部委託化によってコミュニティが損なわれることがないような工夫をどうするか、本市とも共通する課題であると感じたところである。二つ目の長房地区の街づくりプロジェクトについては、老朽化した八王子市にある40棟で3,000戸を超す団地の再整備で、集約化によって生まれた3haの余剰地を活用し、商業施設、ホームセンター、介護・医療施設などを整備した事例であった。現地視察は行わなかったものの、今後本市でも多くの市営住宅の建て替えが予定をされており、建て替えによって余剰地を生み出し、残地を借地で貸し出すことによって市の財政に貢献する取り組みは有効であると考え。

2日目午後の新宿中央公園におけるPFI事業の取り組みは、現地管理棟での説明のあと当該公園の視察。中央公園は9ha近い広大な公園で、都の所管から区に移管されたとのこと。民間のレストランやカフェなどの整備を含め、公園を活用した民間事業者の取り組みによってたくさんの人たちが来園しているとのことであり、視察は平日ではあったもののそのような場面も目にすることができたが、休日ともなればもっとたくさんの方が訪れている場面を想像することができた。本市では西宮浜で同じよう

な取り組みで民間事業者を募集しているものの応募がなく、立地条件、あるいは集客のための独創的取り組みができるかどうかに応募する事業者にとって重要な要素であると思われた。今後は旧リゾ鳴尾浜においての検討がなされると思うが、立地的にマインラス面があることから、賑わいゾーンをいかに作り出すことができるかが課題ではないかと思ったところである。

3日目は豊島区の小規模公園活性化事業と、マンション一体型として建設された区庁舎の視察。小規模公園の活性化では、豊島区に本社のある株式会社良品計画との連携協定による取り組みで、新宿区のような大規模な公園がない中でユニークな取り組みであった。マンション一体型の庁舎は、建設直後は多くの視察があったとのことで、特に都心部でいかに庁舎整備費をローコストでできるかという点では面白い取り組みである。ただ難点として、今後行政需要が増えてきたときに床面積が限られて柔軟な整備ができないことを先方が挙げられていたことは本市において留意して取り組んでいかなければいけないと感じた点である。

(当局への提言)

●今後建て替えを行う小規模公共建設物については、兵庫県産の木材の使用を念頭に検討をすること。中・高層建築においても CLT（直交集成材で防火・耐久性に優れている。まだ現段階では高額であるらしいが今後普及が見込まれる）なども開発されていることから、将来的には検討に値すると考える。

●共益費の外部委託化については住民の合意が何よりも欠かせない。すでに私にも市民から直近で二件相談があったことから、親身に相談に乗る窓口が必須と考える。

●本市では八王子市のように建て替える大規模団地がない、建て替えはあっても規模

が大きくなく急傾斜地であることなどから同じような開発手法は難しいと考えるが、
公園、地域の集会施設、介護施設などと兼ね合わせた整備であれば検討できるのでは
ないかと考える。

●パーク PFI については、特に西宮浜やリゾ鳴尾浜跡に無理に PFI 事業者を誘致す
るよりも、公園面積拡充という観点から市直営の公園としてもよいのではないかと考
える。

●小規模公園の活用については、本市において取り組むには地理的に人口密集地域と
そうでない地域があることから参考にはなるものの、地域によって格差が出てくるの
ではないかと考える。もちろん、フードバンクのような取り組みを限定した公園で行
ってくれるような企業などがあれば検討してもよいのではないかと考える。

●マンション一体型本庁舎整備については、現時点では配管などを別々に管理できる
構造にする、また管理組合との定期的な話し合いなども行われているみたいで問題は
発生していないということであったが、長期的にはいろんな問題（修繕計画における
管理組合との合意形成や増築、規模縮小が簡単にできないなど）が出てくる可能性も
考えられることから、本市においては慎重に検討すべきと考える。

委員会行政視察報告書

委員氏名 やの 正史

調査の期間	令和4年（2022年）10月31日（月）～11月2日（水）
調査先 及び 調査事項	杉戸町 ・ 公共施設の木造化について 東京都 ・ 公営住宅における共益費徴収の外部化について ・ 八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて 新宿区 ・ 新宿中央公園でのパーク PFI の取り組みについて 豊島区 ・ 小規模公園活用プロジェクトについて ・ マンション一体型本庁舎プロジェクトについて

【杉戸町】公共施設の木造化について

私が小学生の時の公共施設は、ほとんど木造づくりで鉄筋か木造かと問われれば木造づくりに親しみをおぼえます。しかしながら、最近できあがった民間の保育所等を見学しても、鉄筋コンクリート・木をうまく活用して、親近感のわく、居心地の良い空間・建物をつくりあげています。

（提言）

それぞれの特性・素材の良さを活用して公共施設をつくりあげていくことを希望します。

【東京都】公営住宅における共益費徴収の外部化について

東京都は先行して実施しているので、参考になります。この作業を4人の職員で担っていると聞きびっくり。

（提言）

細部にわたって資料・冊子をつくっているのを参考にさせていただきたい。民間の仕事を増やすことにもなり、住宅の負担を少なくすることにつながります。共益費は外部化した方がきっちり徴収できると思います。

【東京都】八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて

市営住宅の建替えて、民間企業とタッグを組んでの新たな町づくりです。西宮市も今後市営住宅の縮小・整理を行わなければならないので参考になります。

(提言)

西宮市は震災の時に復興住宅として、市営住宅が多く建てられていますので、今後縮小しなければ場所によっては八王子市のようなものもありますが、西宮市が今必要とされることに空き地を変換すべきです。例えばスポーツ公園が少ないので、スポーツ公園の増設が良いと思います。

【新宿区】新宿中央公園でのパーク PFI の取り組みについて

きっかけが住所不定者の公園からの撤去が目的であったことに驚き。結果いろんなアイデアに富んだ取り組みを行っており、大変参考になりました。

(提言)

西宮市においても公園の P F I の活用価値はありだと思います。

【豊島区】小規模公園活用プロジェクトについて

東京 2 3 区で最悪の立地条件の公園であるにも関わらず、最大限に小さな公園を活用し、たくさんの人が集まる公園に変化させていったことは、全国のどこの公園にも

参考になる知恵・工夫がありました。

(提言)

使い道のない小さな公園も何かに特化してびっくりするような公園になるのでは。

【豊島区】 マンション一体型本庁舎プロジェクトについて

日本初の民間分譲住宅との合築ということで、権利関係が気になりますが、財政に負担をかけず、新たな借金をせずに新庁舎を整備されました。

(提言)

西宮市においても活用できる要素ありだと思います。

委員会行政視察報告書

委員氏名 山口 英治

調査の期間	令和4年(2022年)10月31日(月)～11月2日(水)
調査先 及び 調査事項	杉戸町 ・ 公共施設の木造化について 東京都 ・ 公営住宅における共益費徴収の外部化について ・ 八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて 新宿区 ・ 新宿中央公園でのパーク PFI の取り組みについて 豊島区 ・ 小規模公園活用プロジェクトについて ・ マンション一体型本庁舎プロジェクトについて

<杉戸町 公共施設の木造化について>

埼玉県杉戸町は、人口 44,253 人（令和 3 年）、面積 30.03 km²である。西宮市と比較すると人口は約 10 分の 1 に対して面積は約 3 分の 1 であることから、自然豊かな街並みである。私自身は、公共施設の木造化について、子どもたちが使用する公共施設でも木造化ができないものかという視点から視察をしました。視察会場となったすぎと幼稚園・すぎと保育所を拝見しながら、木の温もりを感じる中で子どもたちが過ごしている空間の素晴らしさを感じました。

では、公共施設の木造化を実現するための課題は何か？

建設常任委員会として杉戸町に質問した内容の中で、

質問) 他の工法と比較して、維持管理・修繕・営繕・建替といった長期的なコストをどのように評価するのか。耐久年数は何年を想定されているのか。初期費用を抑えられても、耐久年数が短く結果的に高コストとなるリスクは無いのでしょうか。

回答) ご指摘の通りです。担当としては税制上の耐用年数以上持つように設計しておりますが、税法上の耐用年数で建替えされてしまうと高コストになります。町では個別施設画面上は木造の標準使用年数は40年に設定しています。鉄筋コンクリート造や重量鉄骨造の目標使用年数は長寿命化を実施したうえで85年です。実際、鉄筋コンクリート造も設定年数未滿で役目を終えた施設もあり、定期点検による劣化度判断や使用年数を過ぎたら建替え検討に入るスクラップアンドビルド的考えからストックアンドリノベーション的考えに組織全体を変えていかないと高コストリスクはあると考える。

非常に参考になる回答であると考えます。

当局への提言として、市内で1か所子どもたちのための木造公共施設を建設してみれば、どうか。杉戸町は職員が設計を行っており、西宮市においても設計を市の職員が行うことにより、職員のスキルアップと目的意識の変化に繋がっていくと考えます。ストックアンドリノベーション的考えをもとにした施設のモデルとしての活用も考えられるのではないかと思いますので、ご検討ください。

<東京都 公営住宅における共益費徴収の外部化について>

公共住宅における共益費徴収の外部化のシステムについて、東京都を視察させていただきましたが、西宮市の取り組みと差異がないことがわかりました。

当局への提言として、公共住宅における共益費徴収の外部化のシステムの問題でなく福祉施策として、公共住宅における住民が高齢化していく中で、今まで住民が行ってきたことが高齢化にともないしたくてもできなくなったことに対して、西宮市は大学等が多くあることから、大学と提携を結び公共住宅の住民を補助する等の条件を付

け、学生に住宅として貸し出すことなど、ご検討ください。

<東京都 八王子市長房地区まちづくりプロジェクトについて>

八王子市は、私が大学時代を過ごした街であり非常に懐かしく思いました。八王子市は、駅周辺は栄えているが駅からはなれると田舎の街並みが広がっています。今回視察させていただいた長房地区は、どちらかという店舗も少なく商業施設等もない地域であり、生活するには不便な地域でありました。都営長房団地の建て替えに伴う敷地を利用した商業・医療・福祉等の生活支援機能を誘導したことは、まちづくりの観点から非常に有効的であると考えます。

当局への提言として、今後市営住宅及び公共施設の建て替えについては、既にまちづくりの観点から検討を行っていますが、今後更に、建替えて膨大な予算が必要となってくる中で売却ではなく、いかに有効利用により市有地で収益をあげ建替える費用を捻出していくかということを考えていただければと思います。そのためにも、さらなる地域リサーチを徹底して行うことが重要です。最終的には民間力の助けが必要であるが、収益と公共性の融合の判断は、難しいプロジェクトであるので、そこを担う庁内の局を超えたプロジェクトチームの構築とスキルアップをしていただければ、ご検討ください。

<新宿区 新宿中央公園でのパーク PFI の取り組みについて>

昨今、パーク PFI を活用した公園の有効活用は、様々な成功例が上がってきています。近隣では大阪城公園もしかりであり、今回視察した新宿中央公園もそのひとつです。新宿中央公園を視察したが、多くの人が集まる場所というコンセプトが明確でした。

当局への提言として、多くの人が集まる公園をまずつくることを考えていただきました。また、阪急神戸線以北においては、市立西宮中央運動公園のパーク PFI の取り組みが重要ですが、新宿中央公園の中で店舗に対する借地料の設定が低いことが気になりました。これは、市場価格に対して行政が疎いというしかない。収益が今まで作れていなかった公園から、収益がでたことで満足しているとしか考えられない。民間の提案を鵜呑みにしないためにも市場価格の調査と交渉力が必要である。そのことを踏まえたパーク PFI の取り組みをご検討ください。

<豊島区 小規模公園活用プロジェクトについて>

豊島区における小規模公園活用プロジェクトは、2014 年「消滅可能性都市」に挙げられたことから「持続発展可能都市」への挑戦の一環として取り組まれました。区内における小規模公園の多くが十分に活用されていないことが課題でした。

小さな公園を地域にひらき、地域とともにコミュニティの場として育てることを目標としました。きっかけはトイレ。従来の汚くて、暗いトイレを街の顔にするため、若手アーティストとのコラボや地域の子どもから高齢者まで幅広い住民参加による地域特性を活かしたアートトイレへと変化しました。小規模公園活用プロジェクトは、区内に点在する小さな公園を活用し、地域コミュニティの場や地域課題解決の場に再生していくプロジェクトです。

当局への提言として、西宮市においても特に阪急神戸線以北は、小さな公園が点在し、活用されていないのが現状です。小規模公園活用プロジェクトが、〇〇できる公園を目指し「禁止ではなく、できるを伝える」をコンセプトにしたように、

- 1、公園の特性と立地を活かし、地域のための場になるように見直す
- 2、今あるものを活かし、できることを見い出す

3、活用の実験と実践をくりかえす

以上のことを参考にしていただき、公園の活用をご検討ください。

<豊島区 マンション一体型本庁舎プロジェクトについて>

豊島区のマンション一体型本庁舎プロジェクトは、豊島区が人口密度 22,262 人/km²であることから、有効的土地活用と建設費用の捻出から発している。

当局への提言として、西宮市においては、豊島区程の人口密度はなく、マンション一体型本庁舎は現実的ではないが、有効的土地活用と建設費用の捻出は、公共施設の建替えにおいて、非常に重要な観点です。公共施設地域周辺のリサーチを強化するとともに公共施設を中心とした複合的施設でのデベロッパーがカギを握ります。豊島区のマンション一体型本庁舎プロジェクトのように固定概念に捉われず、大胆な手法が必要になってきます。今後、更に公共施設の建替えにおける有効的土地活用と建設費用の捻出をご検討ください。

委員会行政視察報告書

委員氏名 吉井竜二

■調査の期間

令和4年 10月31日(月)～11月2日(水)

■調査先及び調査事項

・埼玉県杉戸町

「公共施設の木造化」

・東京都

「公営住宅における共益費徴収の外部化」

「八王子市長房地区まちづくりプロジェクト」

・東京都新宿区

「新宿中央公園でのパーク PFI の取り組み」

・東京都豊島区

「マンション一体型本庁舎プロジェクト」

「小規模公園活用プロジェクト」

■埼玉県杉戸町一公共施設の木造化

【概要】

前提として、杉戸町自体は林業の盛んな地域ではない。にもかかわらず、杉戸町は木材を活用して、市の施設を作っている。そのメリットは以下のとおりである。

- ・木造は循環型社会の天然資源である木を使用している。
- ・木造は構造体が炭素を含むため、RS造やS造に比べて、CO₂の排出量が少ない。
- ・構造体が軽いことにより、基礎や杭の使用が軽減できる。これは低コスト化につながる。
- ・木は調湿作用があるとされ、快適な居住空間をもたらす。

以上のことから、林業地域の有無に関わらず、SDGsのメリットも考慮し、木造がこれからの時代にふさわしいと杉戸町は判断した。

【所感】

思ったより、リスクは少ないのかもしれない。

建物のエリアを分けるなどすれば、火事の要件も満たせるので、工夫しだいでは

低コスト且つ安全・快適な居住空間を作ることができる。

ただ、リスクとしては木材の長さが挙げられる。

一般流通の木材が6 mまでなので、部屋の一边をそれ以下で収める必要がある。

大きい部屋を設ける際には注意が必要。杉戸町では重ね梁で対応していた点が印象的だった。

西宮でこれを導入するには、ウッドショックによる価格高騰がどう影響するかを鑑みなければならない。ただ、ゼロ・カーボンシティを目指すのであれば、市民への啓発的な点においても、コストにおいても検討の価値は高いと考える。

■東京都一公営住宅における共益費徴収の外部化

【概要】

・都が徴収する共益費の範囲は以下のとおりである。

- ①共用部分の電気料金・水道料金
- ②共用灯・街路灯の電球交換（LED化済）
- ③草刈り、中位木の刈り込み（年に2回）
- ④落ち葉の清掃

コミュニティの希薄化により、適正な管理や徴収を行うことが年々難しくなっていた。

こうした状況を踏まえ、東京都は2016年に共益費徴収事業を創設し、希望する団地の管理の一部の徴収を都が行うことにした。

【所感】

本来、自治会等の住民同士で行っていた徴収業務を都が行うというもの。

主に自治会に変わって都が共益費の徴収を行うことによって、自治会の負担が軽減され、自治会活動が活発化されるようになった。対象は3アパート。

具体的な成果としては、共益費の収納率が97.6%から99.9%と、その成果は目を瞠るものである。

しかし、リスクとしては、都の負担が大きく、現在の支援をそのまま拡大するのは困難であるとのこと。指定管理を活用すれば、1団地あたり年間150万円程度の外注費がかかる。公平性という点ではいい取り組みだが、外注して赤字が出るのであれば収支的には本末転倒である。

本市でこれを取り組むには時期尚早と考える。

■東京都一八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

【概要】

都営住宅の長房団地は40棟3,000戸を超す大型団地である。

1964年に入居が始まったが、老朽化により、区画整理が必要となり、プロジェクトがスタートした。

歯抜け状態だった団地をコンパクトに建て替え整理し、空いた約3haの用地にスーパーや商業施設・医療施設を整備し、より住みやすいまちへと変貌を遂げた。

【所感】

本市においても、高須エリアの武庫川団地が老朽化しており、整理計画を始めるべきだと考える。

ただ、長房団地と大きく異なる点は、武庫川団地は賃貸と分譲が点在しており、その整理となると一筋縄ではいかないことは明白である。しかしながら、この問題を放置することは高須エリアの価値、住みやすさなどを時間と共に朽ちさせていくと同義なので、早急な対応が必要である。

長房団地と同様に今後の方向性を考えるプロジェクトチーム、検討委員会のようなものを組織し、問題にあたるべきと考える。

■東京都新宿区—新宿中央公園でのパーク PFI の取り組み

【概要】

新宿中央公園は都庁の真横に位置し、8ha を超す大規模な公園である。

平成 25 年に指定管理制度を導入。

平成 26 年にフットサル場の開設。

令和 2 年、芝生広場の整備完了。またその隣にパーク PFI 「SHUKNOVA」をオープン。

令和 4 年、ちびっこ広場整備完了。

パーク PFI 「SHUKNOVA」

建設費 4 億円（事業者負担）

560 平米、年間 1500 万円の歳入がある。

公園が綺麗に整備される以前は平日 1 時間あたり約 300 人程度の来園者だったが、整備されてからは平日 1 時間あたり約 500 人程度の来園者となった。

【所感】

背景としては、ホームレスが多くなり、一般の人が利用しづらい公園となってい

た。それを一般の人が利用しやすく、都市型公園の魅力を発掘する目的で事業を行った。

パーク PFI の成功事例をまざまざと見せられ、圧巻の一言だった。

立地、パーク PFI、雰囲気づくり、安全性、すべてにおいて学ぶべきところがあった。

特に芝生広場は整備以前、鬱蒼と生い茂っていた木をかなりの数間引いたことにより、視認性と芝生の成長環境を確保した。

また遊具についてもインクルーシブ遊具やクッション性のある床材を活用することにより、誰でも安全に遊べる公園を実現。

全てにおいて、他の都市公園の上をいく素晴らしい施設だった。

本市でパーク PFI を行うには、場所が限られてくると考える。

西宮浜のヨットハーバーもしくは、御前浜であれば、可能と考えるので、一度議論のテーブルに乗せるには面白いと考える。

■東京都豊島区一マンション一体型本庁舎プロジェクト

【概要】

豊島区は2015年に全国で初めて分譲マンションと一体型の本庁舎を整備した。

建物は1～2階がエントランス、3～9階が庁舎。

10階の免震装置を挟んで、11～49階までを住宅エリアとして建設された。

【所感】

この事業の特筆すべき点は一般財源を使わずにお金を生み出したことである。

詳細については、豊島区のHP等で紹介されているので割愛するが、一般財源を使わずにこれだけ大きく象徴的な施設を作り出した点は本市も参考になるところがあるかもしれない。近い将来本市も市役所の移転が必要となる。豊島区では再開発事業のスタートは、保有地を売るところから始まったと伺ったので、そういった視点を参考にするのは可能性や選択肢が増える。

公民一体型の庁舎を作るリスクとしては、市単体のものではなくなるため、拡張が難しい。建設時よりも行政サービスが増えた際に床が足りないといったリスクに対処しづらい。ワクチン・給付金・マイナンバーなど、当時ではなかった問題が発生し、現状では1～2階のエリアを間借りしているとのこと。計画地からじゅうぶんなバッファをもっておくべき。

■東京都豊島区一小規模公園活用プロジェクト

【概要】

豊島区は単身世帯が63%、ファミリー世帯が21%と単身世帯が圧倒的に多いまちであり、2014年に「消滅可能性都市」に選ばれてしまった。

統計的にこのままいくと、2040年には20～39歳の女性が半減するという事態になり、豊島区は「公園を核としたまちづくり」をスタートした。

最初にトイレの改修を3年間で全133箇所中85箇所を実施し、女性や子供にとっても使いやすく、入りやすいトイレにした。

その後、パークフルと良品計画の協力のもと、実態調査とデザインを活かした空間を提供し、豊島区の公園及び住環境は息を吹き返した。

【所感】

地元企業と共同で公園をつくるという視点は非常に真新しく素晴らしい。

また、そこに依存せず、住民のニーズを洗い出す施策を行ったり、そのニーズにしっかりと対応していくプロセスは努力の賜物と考える。

ハードの改修～住民主体のイベントの実施～公園を楽しくするパークトラックなどの活用により2020年はグッドデザイン賞を受賞。様々な工夫が様々な公園で実施されており、小回りの良さについては本市にとっても参考になる点が多かったと考える。

■当局への提言

【八王子市長房地区まちづくりプロジェクト】

・高須エリア住宅整理のプロジェクトチーム(検討委員会)等の設置を要望する。

→分譲、UR など整理するには様々な問題が内包されますが、課題の洗い出しや、優良事例の共有など、将来にむけて出来ることは多いと考える。

まずは動きだすことが先決。その後のことはPDCAをしっかりと回すことでどう対処すべきかが見えてくる。

【小規模公園活用プロジェクト】

・中～小規模公園での早急なトイレの整備を要望する。

→大型公園では実施していると思うが、中～小規模公園でもトイレの整備が必要と考える。