

# 行政視察報告書

<b>1. 委員会または会派等</b> 自由民主党議員団
<b>2. 視察期間</b> 平成29年7月3日から 平成29年7月5日までの 3日間
<b>3. 視察先</b> ①国土交通省 ②総務省 ③東京都立川市 ④東京都墨田区
<b>4. 視察項目</b> ①全国版空き家・空き地バンクの構築と地域の空き家等の流通モデルの構築について ②公共施設等総合管理計画及び個別施設計画の策定推進、緊急防災・減災事業債について ③旧庁舎活用事業・旧庁舎周辺地域グランドデザイン「立川子ども未来センター」について ④PFI活用による総合体育館建設等事業について
<b>5. 参加者</b> 〔議員〕 徳永春男、今泉裕人、境 公司、田中正繁、 中原誠悟、光田 茂、森 竜子、山口雅夫 〔同行〕 なし 〔随員〕 なし
<b>6. 考察</b> 別紙のとおり
以上のとおり、報告いたします。  平成29年 8月 2日  報 告 者 <u>徳 永 春 男</u>  大牟田市議会議長 殿

## ①国土交通省

### 全国版空き家・空き地バンクの構築と地域の空き家等の流通モデルの構築について

#### 1. 空き家の現状

総務省による住宅・土地統計調査では空き家の総数が20年で1.8倍の819万5,600戸に増加。このうち空き家の種類別では、新築・中古を問わず賃貸または売却のため空き家になっている「賃貸用の住宅」と「売却用の住宅」があわせて約56%、460万戸。「その他の住宅」が318万3,600戸、20年間で2.1倍に増加しており、そのなかでも一戸建（木造）が219万9,900戸と最も多い。この空き家には引き続き住宅として使用できるものから廃屋に近いものまであり、問題化する物件は住宅だけでなく店舗や事務所、倉庫などの場合も少なくない。

また、管理水準の低下した空き家や空き店舗による周辺への影響としては、倒壊や崩壊、火災発生の恐れといった防災機能の低下、防犯性の低下、ゴミなどの不法投棄、衛生の悪化や悪臭の発生、景観の悪化など多岐にわたり地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全のためにも空き家等の活用のため対応が必要である。

※「空家等」とは、

建築物またはこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有・管理するものを除く。

「特定空家等」とは、

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われない事により著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう

#### 2. 空き家対策の概要

空家等対策の推進に関する特別措置法が平成27年5月全面施行され、29年3月末時点で全国357市区町村において空家等対策計画が策定された。このほか空家等の実態把握や所有者の特定などについては、市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能となったほか、管理不十分で放置することが不適切な空家等（特定空家等）に対する措置も行われ、29年3月末時点で、助言・指導6,384件、勧告267件、命令23件、代執行46件となっている。

##### (1) 財政支援処置

###### ①空き家対策総合支援事業

空家等対策特別措置法に基づく空家等対策計画に沿った、空き家の活用や

除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を行う。

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。29年度予算は23億円。

#### ②先駆的空き家対策モデル事業

市町村と専門家等が連携して実施する空き家対策の先駆的モデル事業への支援を行う。29年度予算は1億3,800万円。

### (2) 税制措置

①市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外。

※現行の住宅用地特例では小規模住宅用地（200㎡以下の部分）が6分の1に減額、一般住宅用地（200㎡を超える部分）が3分の1減額

②相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除。交付実績としては496市町村で4,477件。

### 3. 空き家再生等推進事業等の事例

#### ①鹿児島県瀬戸内町

Iターン世帯や子育て世帯等の定住促進や地域活性化を図る目的で事業主体である町が空き家となった民家を借り受け後、改修を行い公的賃貸住宅として活用。

#### ②長野県小谷村

空き家となっている築150年以上の古民家を村が取得し、農業や田舎暮らしの体験交流施設として整備。農業生産組合が管理・運営を行っている。

#### ③長崎県小値賀町

地区住民の住環境を改善するため強風時に瓦や壁が飛散する危険な空き家について、町が一部国の補助を得て除去。跡地については町がポケットパークとして整備。

#### ④石川県小松市

危険空き家の倒壊等による近隣及び道路への危険防止のため、空き家を土地と共に市へ寄付してもらい、市が解体撤去。跡地は自治会が維持管理。

### 4. 空き家所有者情報の活用について

#### ①法制的整理

空家特措法により課税情報を行政内部で利用できるようになり当該情報を基に空き家所有者本人の同意が得られれば課税情報を含む所有者情報を外部提供することも可能。

#### ②運用の方法及びその留意点

空き家所有者の同意や民間事業者等との連携方法

#### ③市町村における先進的な取り組み

先進的な取り組み事例としては京都市、松戸市、太田市などがあり、そのスキーム図や実際に使用している同意書の書式など紹介されている。

## 5. 全国版空き家・空き地バンクの構築

### ①目的

全国版空き家・空き地バンクの構築により、市場のマッチング機能強化  
利活用できる空き家や空き地などの流通促進を図る。

### ②構築イメージ

空き家・空き地バンクは空き地等の利活用促進のため、地域の空き家等の物件情報を地方公共団体のウェブサイト等において発信しており、消費者側からすると、一覧性がなく検索や比較検討がしづらい。

このため全国版空き家・空き地バンクのイメージでは、多様なニーズに応じた物件紹介など消費者サービスの向上を推進。地方公共団体等が所有者の同意を得て物件情報を掲載。民間が運営する全国版空き家・空き地バンクと民間の不動産情報サイトが情報の連携を行い、消費者は全国の物件をワンストップで検索することが可能になる。効果としては空き家・空き店舗の再生や新たな消費・投資の喚起が期待されている。

## 地域の空き家等の流通モデルの構築

### 【目的】

不動産取引の専門家である宅建業者などのノウハウを生かし、地域における空き家等の利活用を促進

### 【取組イメージ】

空き家等の流通促進のために先進的な取組を行う不動産業団体などを支援



支援を通じて優良事例の収集を行い、効果的な流通モデルを構築

### 【不動産業団体による取組の事例】

- ・ 県主催の移住相談会に不動産業団体から相談員を派遣
- ・ 市の空き家バンクに登録した物件の媒介を地元の不動産業団体が担う
- ・ 地域の関連業種が連携し、リフォーム提案と組み合わせた物件紹介

### 【質問】

問) 空き家は全国に820万戸あるとのことですが、空き家バンクの実際の利用率や普及率はどれくらいか。また、これからの課題は。

答) 空き家バンクへの登録は所有者頼みになりがちで、空き家の活用を考えてない所有者も結構いる。また空き家を手放したくない・古すぎる等の事情も含まれるのでこの様な層にどうやって空き家を活用させていくかは課題。

問) 自治体における空き家バンクの取り組みについてはどのようなものか。

答) 空き家バンクは、自治体・空き家の所有・空き家の利用者という三者のメリットを実現する手法として、多くの自治体に取り組んでいる。

しかしながら、利用が進まず成果をあげていない空き家バンクも間違いなくある。このような状況は自治体の取り組みが不足している現状もあるが、多くの自治体が参加してインターネット上から確認できる現状から、利用者サイドでは選択肢の拡大につながり、競争原理が働いている現状もある。

問) 空き家対策は今後も進めていかないと対応に追われたり人口減少が続いたりしている自治体があるが、どのようにお考えか？

答) 移住者を増やしたい自治体は、空き家バンクの活用と移住促進対策として、即効性が見込める補助金や奨励金の支給、固定資産税の減額制度などを設けている。補助制度を大きく分けると空き家の所有者向けと移住者向けだが、両方をカバーする自治体があり補助金の金額にも幅がある。

#### 〔考察〕

空き家による周辺の悪影響は多岐に渡り想定される問題の例として、防災・防犯、衛生・景観など多岐に渡る。

空き家が増加する要因として、人口や世帯数の減少と少子高齢化など様々な社会背景があると言われていて、今後もさらに空き家の数は増えると考えられている。空き家の増加はまちの空洞化や地域コミュニティの低下に加え、公衆衛生の悪化や犯罪の温床など私たちの生活に悪影響を及ぼす。特に問題となっているのが、使われずに地域に眠ったままの空き家であり、全く管理をされなければ数年で老朽化し危険家屋となる恐れがある。

本市においても、市内で2,853戸の空き家が存在し社会問題へと繋がっているため大牟田市居住支援協議会を設立し対策に当たっている。

具体的に、高齢者や障害者、低所得者、子育て世代などの中で賃借住宅等の住まいを確保するのに困難な状況におかれている人たちがいる。この状況を改善するため、平成25年度に不動産や福祉・医療、法律、行政、学識経験者などの専門家で構成する「大牟田住みよかネット」を立ち上げ、住宅確保要配慮者に空き家を低家賃で提供したり、民間賃借住宅等に円滑に入居できるような支援や仕組み作りを行うとともに、空き家の活用を推進するモデル事業に取り組んでいる。

しかしながら、本市における空家は2,853戸と多数存在し老朽危険対策も十分ではない現状であり、また本市の財政状況や市内の経済循環も好調とは言えないため国土交通省が取り組む全国版空き家・空き地バンクの構築や流通モデルの構築を活用し対策を進めて行く必要があると考える。

## ②総務省

### 公共施設等総合管理計画及び個別施設計画の策定推進、緊急防災・減災事業債について

#### 1. 公共施設等総合管理計画及び個別施設計画の策定促進について

##### ・背景

過去に建設された公共施設等がこれから大量に更新時期を迎えるが、一方で地方公共団体の財政は依然厳しい状況にあることに加え、人口減少等により公共施設等の利用需要も変化している。また市町村合併後の公共施設全体の最適化も図る必要がある。



各地方公共団体が公共施設等の全体を把握し、長期的視点に立って公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うため「公共施設等総合管理計画」の策定が必要（平成26年4月、総務大臣通知により28年度までの3年間で策定するよう要請）と同計画に基づき個別施設ごとの具体的な対応方針を定める「個別施設計画」の策定（平成32年度まで）が必要。

##### ・公共施設等総合管理計画

公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うため、中期的な取り組みの方向性を明らかにする計画。所有施設の現状や施設全体の管理に関する基本的な方針を定めたもの。平成28年度末時点において、市区町村では98.1%の団体が策定完了。

##### 《推進イメージ》

**公共施設等の管理**…長期的視点に立った老朽化対策や適切な維持管理・修繕の実施、トータルコストの縮減・平準化、計画の不断の見直し・充実。

**まちづくり**…PPPやPFIの活用、将来のまちづくりを見据えた検討、議会・住民との情報及び現状認識の共有。

**国土強靱化**…計画的な点検・診断、修繕・更新の履歴の集積・蓄積、公共施設等の安全性の確保、耐震化の推進。

##### ・個別施設計画

インフラ長寿命化基本計画及び公共施設等総合管理計画を踏まえて策定。個別施設ごとの具体の対応方針を定める計画。点検・診断によって得られた個別施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期を定めるもの。

#### 2. 公共施設等の適正管理の推進

先に述べた公共施設等の老朽化対策が課題となる中、財政負担の軽減・平準化に向けた集約化・複合化と併せて長寿命化等の推進が必要となっていることやコンパ

クトシティ形成に向けて省庁横断的な対応が求められていること、熊本地震の被害状況を踏まえ庁舎機能の確保等の必要性が高まっていることなどを踏まえ、公共施設等の適正管理の取り組みを積極的に推進するもの。

従来の公共施設等最適化事業費に立地適正化事業や市町村役場機能緊急保全事業を追加するなど内容を拡充し、新たに公共施設等適正管理推進事業費として計上。

・平成 28 年度 公共施設等最適化事業費 2,000 億円

対象事業は、①集約化・複合化事業、②転用事業、③除却事業

・平成 29 年度 公共施設等適正管理推進事業費 3,500 億円

対象事業は、上記①②③に加え④長寿命化事業

【公共用建物】施設の使用年数を法定耐用年数を超えて延伸させる事業

【社会基盤施設（道路・農業水利施設）】所管省庁が示す管理方針に基づき実施される事業

⑤立地適正化事業 コンパクトシティの形成に向けた長期的なまちづくりの視点に基づく事業

⑥市町村役場機能緊急保全事業 昭和 56 年の新耐震基準導入前に建設され、耐震化が未実施の市町村の本庁舎の建て替え事業等

事業期間 平成 29 年度から 33 年度までの 5 年間

ただし市町村役場機能緊急保全事業は緊急防災・減災事業の期間とあわせ平成 29 年度から 32 年度までの 4 年間。

### 3. 公共施設等の適正管理に係る地方債措置

#### ①集約化・複合化事業

延床面積の減少を伴う集約化・複合化事業を対象とするもので、充当率 90%、交付税算入率 50%。個別施設計画に位置付けられた事業が対象。

#### ②転用事業

他用途への転用事業で充当率 90%、交付税算入率 30%。個別施設計画に位置付けられた事業が対象。

#### ③除却事業

充当率 90%（現行は 75%）

#### ④長寿命化事業（新規）

充当率 90%、交付税算入率 30%。個別施設計画に位置付けられた事業が対象。

#### ⑤立地適正化事業（新規）

コンパクトシティの形成に向けた長期的なまちづくりの視点に基づくもので、立地適正化計画に基づく事業が対象。充当率 90%、交付税算入率 30%。

#### ⑥市町村役場機能緊急保全（新規）

充当率 90%（交付税措置対象分 75%）、交付税算入率 30%。地方債の充当残に

については基金の活用が基本。個別施設計画に基づく事業であって建替え後の庁舎を業務継続計画に位置付けるものが対象。

#### 4. 緊急防災・減災事業債について

地方公共団体が引き続き喫緊の課題である防災・減災対策に取り組んでいけるよう対象事業を拡充。さらに平成 32 年度まで継続することとし、29 年度は 5,000 億円を計上。地方債の充当率 100%、交付税措置としては元利償還金についてその 70%を基準財政需要額に算入。

主な対象事業は

- ①大規模災害時の防災・減災対策のために必要な施設の整備
  - ・防災拠点施設（地域防災センター等）
  - ・防災資機材等備蓄施設、拠点避難地
  - ・非常用電源
  - ・指定避難所における避難者の生活環境改善のための施設（空調・Wi-Fi（新規）の整備
  - ・消防団の機能強化を図るための施設・設備
  - ・消防水利施設など
- ②大規模災害に迅速に対応するための情報網の構築
  - ・防災行政無線のデジタル化
  - ・災害時オペレーションシステム
  - ・全国瞬時警報システムの新型受信機の導入・情報伝達手段の多重化（新規）
- ③津波対策の観点から移転が必要と位置づけられた公共施設等の移設
- ④消防広域化事業等
  - ・消防機関間の柔軟な連携・協力に伴う高機能消防指令センターの整備（新規）
- ⑤地域防災計画上に定められた公共施設・公用施設の耐震化
  - ・指定避難所とされている公共施設及び公用施設
  - ・災害時に災害対策の拠点となる公共施設及び公用施設
  - ・不特定多数の者が利用する公共施設
  - ・幼稚園等
- ⑥特定地域の振興や生活環境の整備を目的とした国庫補助金の交付を受けて実施する上記①から⑤の事業

#### 5. 主な質疑応答

問) 市町村役場機能緊急保全事業の対象となるのは本庁舎のみか。

答) 昭和 56 年の新耐震基準導入前に建設され耐震化が未実施の本庁舎が対象となっているため、本庁舎のみで支所や保健所、企業局などは対象とはならない。

問) それでは同事業を活用し本庁舎を建て替える場合、仮設庁舎の設置費は対象となるのか。

答) 本庁舎の建て替えに伴う仮庁舎設置費や既存建物を撤去しなければ建て替えが

できない場合など直接必要となる解体工事費については対象となる。ただしテナントの賃貸料等は建設事業費に当たらない。

問) 要件として個別施設計画に基づく事業であって建て替え後の庁舎を業務継続計画に位置づけるものとなるが、どの程度の計画が必要なのか。

答) 個別施設計画については建て替え計画でもよく、建て替え後の業務継続計画についても予定の計画でもよい。

問) 市町村役場機能緊急保全事業や緊急防災・減災事業債は 32 年度までの 4 年間となっているが、手続き上、どの時点まで対象となるのか。

答) 事業完了までは求めているが、32 年度までに起債されていなければならない。

問) 起債対象経費の算出方法はどうなるのか。

答) 庁舎建て替え事業費×建て替え前延床面積

又は

標準面積(入居職員数\*×35.3 m<sup>2</sup>) / 新庁舎の面積

なお、当該事業の起債対象経費を超える部分は、一般単独事業債(充当率 75%、資金手当)を充当する。 ※入居職員数\*とは正規職員数

問) 緊急防災・減災事業債について私立幼稚園・保育所が指定避難場所に指定された場合は耐震化に要する経費は対象となるのか。

答) 私立幼稚園・保育所が指定避難所とされている場合であって、学校法人または社会福祉法人が行う耐震化に対し地方公共団体が助成する場合は対象となる。

また、指定避難場所とされていない場合でも、乳幼児等の災害時要配慮者対策の観点から対象とし国庫補助金と併せて地方公共団体が独自に助成する場合に限り、事業費の 6 分の 1 以内の額が対象となる。

## 6. 考察

本市においても、全国的な問題として、取り上げられている。

今後の公共施設のあり方については、人口減少や財政状況など広い観点から検討する事が求められている。

本市では平成 27 年 3 月、「大牟田市公共施設維持管理計画」を策定し、取り組んでいる最中ではあるが、今後は平成 32 年度までに説明のとおり「個別施設計画」を策定する必要があると考えられる。

このような中、総務省では、公共施設等の適正管理を推進するために「公共施設最適事業費」を拡大して、平成 29 年度から「公共施設等適正管理推進事業費」が、3,500 億円の予算で対象事業も立地適正化事業や「市町村役場機能緊急保全事業」等を追加して予算措置されている。本市において庁舎を建て替えるためにこのような有利な財源措置を活用することは財政面でも大きなメリットがある。

しかし、期間が平成 32 年度までと短いため、本市の検討期間の長期化が見込まれる中、早急に個別施設計画の策定を当局に求めるとともに、「市町村役場機能緊急保全事業」の延長を市及び議会としても強く求める必要があると思われる。

また、緊急防災・減災事業債については、私立幼稚園や私立保育園が指定避難所とされている場合であって、学校法人または社会福祉法人が行う耐震化に対して地方公共団体が助成する場合は対象になるとのこと。現在の本市において活用は難しいと思われるが、今後、指定避難所の拡大の際には希望する学校法人等があるのかも含めて考えてみてはどうか。

### ③立川市

#### 旧庁舎周辺地域グランドデザイン～立川市子ども未来センターについて

##### 《都市形態・現在までの事業の全体像》

立川市は、東京のほぼ中央に位置し、周辺8市と接し、都心から30km圏にある。現在、JR中央線、JR南武線、JR青海線、西部拝島線、多摩市モノレールの5路線が通り、賑わいと安らぎを兼ね備えた立川市は市民やまちを訪れる多くの人の交流による新しい価値を創造している。

旧庁舎施設活用事業は、旧庁舎（現：子ども未来センター）と市民会館を一体的に有効活用するため、改修整備と維持管理・運営については公募により民間事業者からの事業提案を求めた。建築設計事務所としてのルーツを持ちながら、PPP事業にも力を入れている分譲マンション管理業を行っている合人社計画研究グループがプロポーザル方式によって選定された。その後、平成24年11月30日に改修工事を終え、同年12月25日から新規施設として稼働し現在に至っている。



・改修工事費用（総額800,415,000円）

① 都補助金（安心こども基金交付金）	9,825,000円
② 総務債	778,600,000円
③ 公共施設整備基金	10,000,000円
④ 一般財源	1,990,000円

cf.昭和45年市役所第2庁舎竣工時の建築費 288,033,366円

※ 建設の方法については、PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）を用いて設計・施工一括で委託がなされており、2013年のグッドデザイン賞も受賞している。

《子ども未来センターの機能》

(1) 子育て・教育支援

子ども家庭支援センター及び教育支援課が入居し、途切れのない発達支援と隙間のない子育て・教育支援を行い、指定管理者も各種事業を展開している。

機能	概要
子ども総合相談受付	どこに相談すればよいか迷っている子どもや保護者の話を聞き、課題を整理し、関係機関と連携して支援につなげている。
子育てひろば	乳幼児と保護者が気軽に集い、交流する場。
一事預かり保育	家庭で育児をしている保護者の心身のリフレッシュや急用に対応するため、乳幼児の一時預かり保育を行う。
子育て支援啓発	子育て情報の提供や子育て講座の開催などを行う。
ファミリー・サポート・センター	子育ての手助けが欲しい方(依頼会員)とお手伝いできる方(援助会員)が相互に登録し、地域で助け合う。
発達相談	子どもの発達が気になる保護者や関係者に、発達段階や状態に配慮した接し方、遊びの工夫など、専門的なアドバイスをを行い、早期からの継続した支援を行っている。
発達支援親子グループ	子どもの発達を促すために、年齢や発達段階に応じたグループ指導を行う。
就学相談	心身の障害などがある子どもの小・中学校への就学について、子どもが持っている可能性を十分に発揮し、生き生きと楽しい学校生活を送れるよう、専門の相談員が必要な情報を提供しながら、保護者と一緒に考える。
教育相談	幼稚園・学校に行きたがらない、友達と仲良く遊べない、気になる癖があるなど、学校や家庭での悩みや気掛かりなことについて、臨床心理士が相談にあたる。

(2) 文化芸術活動支援

会議室、音楽活動やダンスができるスタジオ、創作活動に便利なアトリエ、文化芸術作品の展示ギャラリー、各種イベントに利用できるテラスや広場など、センター内の施設を貸し出されており、文化芸術の教室・講座も開催されている。



### (3) 市民活動支援

市民活動コーディネーターが市民活動団体の支援を行っており、施設を舞台に展開されるプログラムの企画や情報発信などの広報活動、他団体との繋がりなどをサポートしている。

#### ☆支援概要

- ・プログラムの企画、実施サポート
- ・情報発信、PR 活動のサポート
- ・団体同士のコーディネート
- ・各関係団体との連携、調整 など

#### ☆市民活動コンセプト

立川市子ども未来センターでは、5つの活動コンセプトを基に市民活動団体によるプログラムの提供を目指している。

- ①多世代が集まる場にしよう
- ②つながりを大切にしよう
- ③社会性を意識しよう
- ④楽しんで自主的に活動しよう
- ⑤魅力的なプログラムをつくろう

### (4) その他

- ① 行政窓口・・・各種証明書の発行、市税などの収納業務（市）
- ② 災害時における防災物品の備蓄（市）
- ③ 立川まんがばーく（指定管理者）
- ④ 月1回以上の広場イベント等（指定管理者）
- ⑤ 施設の貸出し業務（指定管理者）

#### 《にぎわいの機能》

子ども未来センターは、集客することで回遊性を高め、地域の活性化を図ることも目的としている。設備改修から物品の調達まで全てにおいて指定管理者が自らの費用負担と責任において行っている。

#### (1) 立川まんがばーく

各世代の代表的なまんがを幅広く豊富にそろえてあり、自由に閲覧することができる。幼児向け絵本・学習まんが・育児まんがも数多く取りそろえ、小さな子供を連れて家族みんなで楽しめるように授乳室等も完備されている。

また、立川まんがばーくの入り口には、カフェコーナーを設置し飲食も楽しめる。売り上げは指定管理者の収益となるが、その内 5%を市に納付する契約となっている。

→来場者は平成 24 年の開設から増大しており、平成 24 年度の 61,500 人に対し、平成 28 年度は 347,000 人まで増えている。その内 105,000 人がまんがばーくの来場者である。

## (2) 広場イベント

広場を利用してさまざまなイベントを開催している。当初は綺麗な芝生であったが、あるイベント時に傷んでしまい現在はそのままの状態になっているため補修が必要。

### 《現状と課題》

- ・さまざまな人々の集いの場になり、市民団体のワークショップやイベントを積極的に行っていることで、交流が生まれ地域の活性化へつながっている。
- ・築 40 年の庁舎をリノベーションしているため、ハード面において今後の維持管理に想定される以上のことが発生する可能性がある。
- ・イベント時の芝生の使用は目的に応じ、改めて検討しなければならない。

### 《考察、議員からの質問》

公共施設の老朽化は全国の自治体の大きな課題であり、本市でも維持管理に関する計画が策定されている。建て替えによる施設継続かあるいはリノベーションや統合による維持かでインシヤルコストやランニングコストも大きく異なる。

立川市においては、平成 22 年 5 月に移転した立川市役所の旧庁舎敷地及び周辺の国有地を中心とする地域の継続的なまちづくりの基本的な考え方を「旧庁舎周辺地域グランドデザイン」として、将来に向けたまちづくりビジョンを具体化する計画や整備の進め方を検討し策定している。これは市や市民、国等の関係者が旧庁舎周辺地域で取り組むまちづくりの指針とするもので、旧庁舎はリノベーション（現：子ども未来センター）により多くの人々の集いの場へと生まれ変わった。

前述したように結果としてさまざまな市民団体のワークショップやイベント等を通じた世代間交流の場としてだけでなく、行政の窓口機能を持ち合わせていることにより市民と行政が一体となった活動を行うことが可能になった事例である。

本市の集いの場なるものは各イベント時でバラバラに機能しているように感じるが、あえて箱モノで挙げるとすると新栄町の「えるる」がそれに該当するかもしれない。しかしながら、子育て支援の場としての機能やワークショップの開催可能な環境、ホール、学習室としても利用可能な部屋等は確かに整備されているものの、立川市子ども未来センターの「まんがぱーく」のように老若男女問わず軽食も取りながら終日を過ごすことが可能な複合型施設にはほど遠い。新栄町再開発事業や市民体育館建設事業、さらに本市で最も老朽化が進んでいる市役所本庁舎の建て替えあるいは改修事業においても、「人が集う」という点を考えた場合に立川市子ども未来センター建設の経緯や機能は「まち、ひと、仕事」の原点とも言える「ひと」に大きく関わる参考事例であると思える。

今後のハード事業の推進に関しては市民意見を取り入れるべきところは確実に取り入れつつ、同時にこれからの時代の職員数に応じた行政機能の強化を図らなければならないが、国、県とも密に連携し有利な財源を活用することが大前提とも感じる。

なお、今回視察した議員からは、

- ・ 行政機能を集約したものと新設したものは
- ・ 建設前の「立川市新庁舎建設市民 100 人委員会」の選出方法は
- ・ その時になされた提案は
- ・ ゼネコンも含めた委託管理か
- ・ 稼働率の高さの原因は
- ・ この事業の元になったモデルは

などの質問がなされた。

#### ④東京都墨田区

##### P F I 活用による総合体育館建設等事業について

###### 1. 墨田区の概要

人口 267,358 人、世帯数 146,967 世帯。東には旧中川、西には隅田川と周囲を水辺に囲まれ、伝統が息づく歴史あるまち。近年は都心回帰と交通利便性、東京スカイツリー効果により人口は増加中。

「暮らし続けたい・働き続けたい・訪れたいまち」の実現を目指している。

###### 2. 総合体育館建設の経緯

旧体育館は昭和 42 年の開館から 40 年以上が経過し老朽化が著しい状態にあったことに加え、当時の設備では、ますます多様化・増大化する区民からの要望に応えることが困難な状況だったことから、墨田区の基本計画に「平成 22 年度までに総合体育館を整備する」ことを掲げ、総合体育館建設等事業をスタート。建設にあたっては P F I の手法を活用した。

P F I の活用については本市でも検討されている手法のひとつであり、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行うもの。

墨田区総合体育館の場合、区が直接、施設の建設管理を行った場合と比較し、運営期間を 20 年とした場合の契約時点での試算で 26.4%の経費節減につながるとされている。

###### ・ P F I のメリット

民間事業者のノウハウを活用した事業運営の効率化やサービスレベルの改善が期待できる。

公共部門の資金調達必要性が減少することにより財政健全化に寄与。

###### ・ P F I のデメリット

業務に対して直接指揮命令できないので、タイムリーな指示ができない。

B T O 方式を選択した場合、所有者としてのリスクが発生。B T O 方式とは

民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設した後、その施設の所有権を公共に移転するが引き続き施設を運営する方式で、財政負担の軽減や平準化に優れている。対するB O T方式は民間事業者が自ら資金調達することは同じだが、一定期間管理運営を行った後、その施設の所有権を公共に移転する方式でリスク負担回避機能に優れている。墨田区では財政負担の軽減・平準化を重視しB T O方式を選択。

事業実施までの経過としては、平成15年6月にP F I導入可能性調査を行い、16年3月に報告書を作成。同年7月に基本計画検討委員会を発足しパブリックコメントの募集など経て、17年10月に基本計画を公表。同年12月に実施方針を公表し、現地事業者説明会、実施方針等に関する質問受け付けを行い回答。18年2月に事業者審査委員会を発足し、特定事業選定を公表。事業者説明会、募集要項等に関する質問・回答、回答に対する再質問、提案範囲や参加表明書、提案書の受け付けなどを経て、平成18年11月に事業者審査委員会を開催。

優先交渉権者の決定・公表後、基本協定の締結。事業者となるすみだスポーツサポートP F I株式会社が設立され、19年3月に事業契約を締結。19年4月から基本設計に入り体育協会加盟団体や住民への説明、20年1月に東京都に対する建設許可手続、総合体育館の管理・運営に関する条例の制定など経て同年8月、建設工事に着工。平成22年3月にプレイベントやオープニングイベントなどを行い、4月より総合体育館を供用開始した。

### 3. 施設の概要

- ・ 建築物の概要 建築面積 5,599 m<sup>2</sup>、延べ床面積 19,837 m<sup>2</sup>、地上5階、鉄骨造
- ・ 事業者名 すみだスポーツサポートP F I株式会社
- ・ 事業期間 平成19年3月15日から平成42年3月末日まで（22年4月開館）
- ・ 施設内容
  - 1階 屋内プール（25m×7コース、深さは可動式）、幼児用プール  
ジャクジー、観覧席200席、駐車場最大100台
  - 2階 総合受付、武道場（可動畳により畳・床どちらでも最大4面まで使用可能、観覧席252席）トレーニング室、スタジオ、更衣室、温浴施設、会議室、売店、レストラン
  - 3・4階 メインアリーナ（57m×38mでバスケなら3面・バレーで4面、観覧席は固定1,064席・可動500席）、サブアリーナ（24m×38mでバスケなら1面・バレーで2面、観覧席は固定で436席）、メインとサブのアリーナは間仕切り壁が移動可能でワンアリーナ（81m×38m、天井高13m）としての使用も可能、ランニングコースは1周260m、その他2会議室
  - 5階 屋上は芝生で、多目的広場と多目的競技場となっておりフットサルやアーチェリー、ゴルフレッスンなどで使用

※ そのほか1階から5階までバリアフリーに対応した多目的トイレ、2階に車椅子でも使用できる多目的更衣室、障害者用シャワールーム、3階にキッズスペースなど確保

#### 4. 総合体育館のコンセプトと事業実績

##### 総合体育館の3つの機能

【する】区民がスポーツをするための場所とスポーツ参加の機会を提供。区民体育大会や健康スポーツデー、各種スポーツ教室の実施など。

【みる】区民が競技大会等をみるための場所と機会を提供。トップリーグ等の公式競技大会などの開催。

【支える】区民のスポーツ活動を支える機能を充実。総合型地域スポーツクラブ支援、スポーツ指導者の養成など。

##### 事業実績

【する】利用者数の推移は初年度の22年度が37万人、23年度43.3万人、24年度46.3万人、25年度53.8万人、26年度54.4万人、27年度56.3万人、28年度57.8万人。開館10年目あたりが利用者数のピークで約54万人と予測していたが開館5年目でピーク値に達している。増加の要因としては交通の利便性や事業者によるポスティングなどのPR活動の効果、近隣スポーツジムの閉店などがあげられている。

【みる】全国フットサルリーグに所属しているフウガドールすみだは同体育館を拠点として活動しており、シーズン中はホームゲームを開催。このほかバスケやバレー、バドミントンのリーグ試合も開催。トップリーグ選手によるファン交流イベントなどもあり、28年度の興行的イベントによる観客動員数は約5万5千人。また卓球全日本大学総合選手権や高校総体男女バレーボールなども開催された。

【支える】スポーツを支えるとはスポーツ指導者として教える、ボランティアとして大会運営を手伝う、誰もがスポーツを行いやすい場所を作るなどさまざま。クラブルームでは区民のスポーツ活動を支えるため指導者講習会の開催や総合型地域スポーツクラブ支援など行っている。

#### 5. モニタリングと今後の課題

モニタリングについては事業開始後におけるPFI事業者のサービス提供水準が墨田区の要求水準を満たしているか否かについて定期的に実施。モニタリングの結果、要求水準を満たしていないと判断された場合はサービス対価の減額等が行われる。

- ・セルフモニタリング…事業者自らが要求水準を満たしているか点検し区に月次報告を行うもの
- ・定期モニタリング……区と区が委託するシンクタンクが月1回、運営状況、財

務状況等について検査を行うもの

- ・ 随時モニタリング……苦情やトラブル、災害等不測の事態が発生した際に区が随時に現地調査を行うもの
- ・ 利用者満足度調査……利用者の評価アンケート調査を年2回行い、区に報告するもの

今後の課題としては利用者の増加に伴う施設の混雑緩和策や環境保持、安全対策の強化の必要性や稼働率のさらなる向上、設備の計画的な修繕やオリンピックに向けた警備システムの見直し等を含むPFI事業者との協議などがあげられている。

## 6. 主な質問と回答

問) 総工費はどれぐらいか。また建設にあたってのアドバイスがあればお聞かせ下さい。

答) 建物の総工費は約 87 億円。開館後に気づいた点などでは、外壁は別として内壁は汚れが目立つので白は避けた方がよいと思う。また案内板は当初デザイン性を重視したものだったが利用者からわかりづらいとの声があり大きく見やすいものに変えた。

更衣室については中央に1カ所しかないので大きな大会用の更衣室も考えた方がよい。また大会がある時の導線も利用者と分けて考えた方がよいようだ。

問) PFI事業者である、すみだスポーツサポートPFI株式会社はどのような構成になっているのか。

答) この事業のため平成 19 年 1 月に設立された株式会社で新日鉄エンジニアリンググループを筆頭とし6社で構成されるJV。建設を担当した鹿島建設株式会社や運営を担うセントラルスポーツ株式会社、プール担当の株式会社日本水泳振興会、清掃・警備の東武ビルマネジメント株式会社等からなっている。

問) 従業員数はどれぐらいか。また雇用はすみだスポーツサポートPFI株式会社か。

答) スタッフは約 100 人で雇用はセントラルスポーツなどそれぞれの会社となっている。このほかインストラクターなどは契約となっている。

問) すみだスポーツサポートPFI株式会社との契約は何年か。また契約終了後は建物の所有や管理運営はどうなるのか。

答) 契約は 20 年。その後は区へ移譲されるが、現時点では指定管理者制度を導入することになると考えられる。

問) レッスンプログラムも充実しているようだが。

答) レッスンについては子供から高齢者向けまで1週間に 100 プログラムほどあ

り、3カ月に内容を切り替えている。

## 7. 考察

駅前という立地条件がいかされた総合体育館で、地上5階建ての外観には圧倒されたが、施設内はシンプルにまとめられていた。総工費は87億円ということだったが、可動床式のプールや全国レベルの公式競技大会に対応できるメインアリーナ、可動間仕切り壁のサブアリーナ、可動畳で柔剣道が4面とれ観覧席も設置された武道場、多目的で使用できる芝生の屋上に加え、シャワー設備なども整っており、設計から建設、運営まで一体的にできるPFI方式でのメリットのひとつであろうと感じた。

コンセプトは本市と基本的に同じであり、市民がスポーツを楽しむ健康増進することに加え、プロスポーツなどトップレベルの大会を見る機会を設けてあるが、メインアリーナとサブアリーナを隔てる壁が可動式となっており、手動で20分程度でワンアリーナとすることができ、観覧席は固定席と可動席で2,000席、最大で3,000席まで設置ができる。同体育館を拠点としているFリーグのフットサルチームがあることも大きいと思うが、年間5万5千人の動員は「見る」だけでなく経済効果も期待できるのではないか。

また各施設のレイアウトや設備などもそれぞれの競技に適しており、建設前の体育協会加盟団体との協議や専門的な知識を持ったPFI事業者の特性が活かされていた点も特徴と言える。

今後、本市における（仮称）総合体育館の建設推進にあたっては、今回、視察したPFIや過疎債の活用なども含め、どのような手法で取り組むべきか慎重に検討すべきである。その際には見た目のデザイン性に予算を使うのではなく、利用する側に立った施設内容を心掛けることが重要であると再認識した。