

## 環境福祉経済委員会県内視察報告書

県内視察における調査結果について、下記のとおり報告します。

平成29年12月1日

光市議会議長 木村 信秀 様

光市環境福祉経済委員会

委員長 森戸 芳史

副委員長 萬谷 竹彦

委員 磯部 登志恵（副議長）

委員 大田 敏司

委員 岸本 隆雄

委員 木村 信秀（議長）

委員 笹井 琢

委員 土橋 啓義

委員 西村 憲治

随 行 高木真由美（事務局）

記

- 1 研修年月日 平成29年10月30日（月）10時～15時30分
- 2 視 察 先 下関市、宇部市
- 3 調査結果等 別紙のとおり（資料含む）

# 環境福祉経済委員会県内視察調査結果

○山口県下関市（人口26万8千人、面積715.89Km<sup>2</sup>）

1 日 時 平成29年10月30日（月）10時～12時

## 2 調査事項

長府駅の橋上化等の整備について

## 3 内 容

長府地区の玄関口となっている JR 山陽本線長府駅の周辺には、歴史的観光資源や、長府福祉館などの福祉施設 3 施設、高等学校等の教育施設 5 施設、下関競艇場などのレクリエーション施設 5 施設などの多種多様な施設が立地し、市民の利用に供している。

この地域は、昭和 50 年代後半より大規模な宅地開発が進められ、地域の人口が増大した。

また、それに伴い、長府小学校（S54 年）と長成中学校（H2 年）が新設され、周辺道路は、多くの児童・生徒の通学路となっている。

しかし、道路の幅員が狭く、車の離合が困難な場所が多いこの地域では、歩行者や自転車、自動車動線が輻輳し、たいへん危険であるため、動線の分散が必要となってきた。

また、古くからの市街地である鉄道南側市街地は、北側市街地からの急峻な地形条件から雨水排水処理に問題が生じている箇所も見られるなど、生活環境上の問題点も多かった。

また、この地区の交流の場となっている長府運動場は、施設の老朽化に加え、子供からお年寄りまでが利用できる設備が整っていない状況であった。

駅及び周辺施設を見ると、バリアフリー化の遅れ、駅改札口が南口のみであることから鉄道北側市街地からの利便性の悪さや南北市街地の分断、駅前の広場内での交通動線の錯綜、観光拠点としての駅舎のシンボル性の欠如など多くの問題を抱えていた。

長府駅周辺については、平成 8 年度から駅周辺整備構想が検討され、平成 13 年度には地域住民の参画を得た中で整備構想が検討・立案されまちづくりの機運が高まっていた。

### <長府駅周辺整備事業>

事業期間は、平成 19 年度から 23 年度で総事業費は 30 億円。

「まちづくり交付金」制度を活用し、長府駅橋上駅舎、長府駅自由通路、長府駅周辺道路、長府駅前ロータリーを整備した。

### <長府駅橋上駅舎>

鉄骨造りで床面積約 400 m<sup>2</sup>の駅舎。2 階部分で自由通路と接続し券売機・改札口とコンコースが連続する形態となっており、バリアフリー対応のエレベーターも一基設置されている。

#### <長府駅自由通路>

駅舎と一体構造の鉄骨造りで長さが約100m、幅4mの通路。両側にはエレベータをそれぞれ設置し24時間の利用可能。

#### <長府駅周辺道路>

長府駅橋上駅舎を中心に周辺道路も整備。線路に隣接する南と北にそれぞれ4mの自転車歩行者道を新設。北側市道はこれまで幅4.5mの道路を9mに拡幅し2車線化し歩道も拡幅。

#### <長府駅前ロータリー>

長府駅前ロータリーはバス・タクシーの乗降スペースや一般車両の送迎用スペース、駐輪場も新設。

#### <事業効果>

周辺道を整備したことで自動車や自転車、歩行者がより安全に長府駅にアクセスできるようになった。また南北の移動時間10分が3分に短縮。自由通路2階から駅舎へ接続し利便性が向上。

長府運動場の利用者数が20,000人から22,500人に増加。浸水対策事業による生活環境の改善で浸水家屋4戸がゼロとなった。

#### 《主な質疑を抜粋》

問 ホームを集約した理由はなんですか？

答 長府駅橋上駅舎の整備にあわせて自転車歩行者道の新設、既存道路の拡幅も行っているが、それらの用地を確保するため、ホームの集約を行っている。

問 ホームの嵩上げはしましたか？費用（財源）は？

答 ホームは嵩上げを行っている。また、費用については、JRが自費で実施している。

問 バス停や交通広場はどう整備しましたか？費用（財源）は？

答 バス停や駅前広場も道路として一体的に整備を行っている。また、財源については「まちづくり交付金」を活用している。

問 JRとの事務費負担に関する取り決めがありましたら、教えてください。

答 国の通達に基づく費用負担により行っている。





○山口県宇部市（人口16万7千人、面積286.65km<sup>2</sup>）

1 日 時 平成29年10月30日（月）14時～15時30分

2 調査事項

市営住宅の管理について

3 内 容

<指定管理者制度による市営住宅の管理について>

平成23年4月から宇部市営住宅、宇部市営改良住宅の管理の一部を指定管理者が行っている。

1 管理施設の名称

(1) 宇部市営住宅

(2) 宇部市営改良住宅

アジア宅建(株) … 不動産取引全般  
(株)アトミテック … IT関連産業  
(有)ジー・ケーサービス… 一般・産業廃棄物の  
収集運搬業等

2 指定管理者の名称

アジアJV（宇部市鍋倉町5番15-2号）

＝アジア宅建(株)、(株)アトミテック、(有)ジー・ケーサービス  
(H28.4月～H33.3月)

3 主な業務

- ・収入申告、家族の同居、転出、退去など申請書の配布・受付、相談
- ・家賃の徴収、減免申請など申請書の配布・受付、相談
- ・修繕などの受付・処置、相談

4 指定管理の収支（H28年度）

単位（千円）

収入	指定管理料	149,074
	特別管理料	233
収 入 計		149,307
支出	人件費 ①	22,683
	人件費 ②	2,100
	人件費 ③	2,400
	維持管理費①	31,468
	維持管理費②	88,384
	事務費	2,272
支 出 計		149,307

<借上型市営住宅について>

《借上型市営住宅》

民間の土地所有者等による賃貸住宅の建設等に対して、  
建設費等の一部を補助し、これを市営住宅として借上げて、  
管理運営を行うもの

- ・平成12年度から空洞化が顕著な中心市街地の定住人口の回復に向けて、借上型市営住宅12団地、228戸を供給。
- ・H23年7月～H28年4月の入居者状況
  - ⇒ 募集戸数50戸に対し668世帯の応募（応募倍率3.0～29.0倍）
- ・定住人口の促進の役割を果たす。市全体の人口が減少する中、中心市街地の人口減少に一定の歯止めをかけた。
- ・制度導入後、国の財政支援の改革により収支に影響を及ぼした。
- ・借上型市営住宅の借上期間は20年  
借上期間経過後の在り方
  - ⇒ 需要推計結果（宇部市公営住宅長寿命化計画《改訂版》に記載）を踏まえて判断する必要がある。

#### <今後の供給方針>

- ・借上型市営住宅について  
国の財政支援が廃止されており、公営住宅の将来需給バランスもとれている
  - ⇒ 借上期間（20年）が経過した後は、再借上せず事業者に戻還（H30年3月：返還に向けた準備）

#### 《主な質疑を抜粋》

問 利用者は指定管理となり、どのように感じているのか？

答 指定管理者については、モニタリングを実施し、提供するサービスの課題の把握と市民の要望の聴取を行っているが、評価判定は優良。  
また、利用者についても、入居者や申込者等へのアンケートを実施し、周知度と満足度を調査している。修繕の対応、従業員の接遇などについて、導入当初より満足度は高まっている。

問 導入前後で変化した点は？

答 大きく変化した点は職員数である。

導入前	正規職員 12人	臨時 3人	嘱託 6人	合計 21人
導入後	9人	1人		合計 10人

問 借上型市営住宅を導入された経緯と今後について

答 平成10年度の「宇部市住宅マスタープラン」を策定する中の重点施策の一つに、中心市街地の再生に向けた、多様な住宅の供給による都心居住の推進を掲げ、同時進行で「宇部市借上型市営住宅制度」を導入した。その後の平成13年度策定した「宇部市公営住宅ストック総合活用計画」の中で、中心市街地の目標定住人口等を勘案し、320戸を供給目標として、中心市街地でのまちづくり施策とも連携しながら、民間建設の推進を行った。

しかしながら、平成18年度に国の補助金がなくなったことから、新たな供給はしないこととした。

今後は、公営住宅の将来需給バランスも考慮し、借上期間（20年）の経過後は、再借上げせず、オーナーに戻還することとしている。



## <委員所感>

### 所 感 (森戸 芳史)

#### <長府駅橋上化>

光市の三島橋架け替えは地元からの要望で工事に着手するまで相当の年月を要し、また工事に着手しても完成まで4年近くかかり、その間は迂回せざるをえず、駅関連の工事は困難で時間がかかるという認識でした。

しかしながら長府駅周辺整備では駅舎の移転や線路敷きの買い上げなど補償工事とすることで鉄道事業者側が事業案に乗りやすい整備となった。

また、駅周辺には公民館や屋根付きの駐輪場も併設され、光駅周辺の開発にも参考になった。

#### <市営住宅>

指定管理についてはコストの削減や業務の削減につながり光市でも導入すべきである。業者側にとって市場が小さいのであれば他市と連携し発注する方法も考えられる。課題はノウハウの蓄積がなくなってしまうことにある。

借り上げ型住宅については、借り上げ期間終了後の民間側が困るといったことが想定されるので、この手法は採用すべきでない。

### 所 感 (萬谷 竹彦)

#### <下関市：長府駅周辺整備について>

光市にとってもこれからの施策の中心になるであろう、駅周辺整備。駅の橋上化、そして自由通路等をはじめとして、周辺道路の整備等、複合的に考えていかなければならないと、改めて感じました。

橋上駅を完成させた自治体に話を聞くと、やはりJRとの調整に時間がかかったことがわかってきました。その他、長府駅においては、駅前整備にあたってはワークショップを開催し、舗装の色・デザイン・照明・フェンスの色など、たくさんの意見を出してもらって、設計に反映させたそうです。

完成後のアンケートでは、市民の80%が満足・概ね満足と回答したそうで、ワークショップの重要性も再確認いたしました。光市においても、様々な取り組みを参考にして、慎重かつスピード感をもって、議論を重ねていかなければと感じました。

#### <宇部市：市営住宅の管理について>

宇部市においては、平成23年4月より指定管理者制度をとっており、大変興味を持っていました。住民サービスの向上、経費の節減を目的としており、その成果は現れていると思われました。光市でもこの制度が有効か、そして官民双方にいい結果をもたらすことができるか、これからしっかりと調査・研究していきたいと思えます。

### 所 感 (磯部 登志恵)

下関市長府駅は、光駅周辺の環境とよく似ており、非常に参考になった。特に路線を集約することで、ホームを1つにし、駅前ロータリーを広く有効活用できている点だ。送迎車が臨時的に駐車できるスペース、自転車歩行者道の新



設等、安全な空間を確保。さらに南北には屋根付き駐輪場の整備、高齢者にも利用しやすいエレベーターが設置されている。

財源は「まちづくり交付金」活用で国4割、残りは市で8割交付税措置される有利な起債も含まれる。光駅はJRの協力の下、早期に橋上化を目指していく必要があると痛感した。

宇部市営住宅の指定管理者制度については、民間活力を活かしたサービスの向上や経費削減を目指し、光市でも着実に進めていく必要があると再確認できた。借上型市営住宅に関しては、借り上げ料に対する国の補助制度の廃止もあり課題が多い。光市としては、空き家の活用、家賃補助などにシフトし、ソフト面に切り替えていくことが重要と感じた。

### 所 感 (大田 敏司)

平成29年10月30日、下関市と宇部市を訪問して我が光市が抱える課題に向き合っていました。

まず、下関市調布駅橋上化の行政視察をしました。調布駅の橋上化は、平成19年度から平成23年度までの4年間をかけて完成されております。費用は約30億円かかりましたが、これは「まちづくり交付金」制度を活用されたとのこと。駅橋上化については、長府駅周辺の道路整備や駅周辺の整備など、しっかりとした計画をされて実施をされておりました。

光市に於いても、これから光駅の橋上化については、橋上化に伴う、諸整備等しっかりとした計画をされ、資金の調達も考えていかなければならないと感じました。

次に、宇部市の公営住宅長寿命化計画の行政視察をしました。

宇部市では民間事業者による賃貸し住宅を20年間借り上げて、市民に住宅提供をされております。

住宅入居希望者は大変多く、入居希望者を抽選で決められている程、人気が高いのですが、一方では市の負担が多く、20年間の契約の期限が切れたら、契約を続行しないとのことでした。入居されおられる住民の方はどのような対応をされるのか今後が心配されます。

借り上げ金を直接、市からの一般財源を支出されるのは限度があると感じさせられました。

### 所 感 (岸本 隆雄)

<長府駅橋上化（下関）について>

駅舎の周りを見渡すと、正面（南側）は店舗が十数件営業しているが活気はなさそうで、新しい駅舎がひととき目立っている。これから新店舗に建ち変わり、駅前が開けることは、残念ながら難しいと思います。

駅舎が立派になっても、駅前が活気づくことは考えにくい。故に、利用者の利便性だけを考えて新設すればいいのではないのでしょうか。

北側は、すぐに民家、その後ろが道路で、便利が悪そうです。

総予算は約30億。下関市ならではの事業で、我が市なら、財政規模・財政

状態に見合った駅舎で良いのでは。

<市営住宅の長寿命化計画について>

・指定管理者制度による管理

支出合計 1 億 4,900 万円が高いか、安いかが問題と思います。光市の場合、今の財政状態では、無理ではないでしょうか。民間企業にすべてを任せることは、市の職員の人件費よりも高くつくと思います。

・借り上げ型市営住宅

この制度も費用がかかりすぎて、難しい。

私が思う、これからの市営住宅のあり方については、これから先、今以上に、相続放棄や名義変更しない不動産等により空き家が増えてくれば、固定資産税収入が入らなくなる。売ろうとしても売れない不動産、崩せばお金がかかるし、固定資産税は 6 倍に上がる。市に寄付をお願いしても受け付けてくれない。

そこで、市が仲介役になって家を借上げ、(市営住宅として) 借りたい人に紹介するのです。借りた人は、低料金で喜ばれるし、貸した人は家を崩さずに管理しなくてもよいし、相続放棄することなしに、固定資産税を払うことができるのです。

光市も税金は入るし、市営住宅を建設しなくて済むし、まさに、三方良しの制度になると思います。

## 所 感 (木村 信秀)

<下関市長府駅の橋上化等の整備について>

駅橋上化とバリアフリー化、また南北間の連絡通路の工事着手までの経緯をお聞きすると共に、現地を視察させていただいた。予算概要や基本構想、また周辺住民の方々への説明や配慮等様々な観点からの質疑により、今後の当市の計画策定に対して論点を明確にすることにあたり大いに役立った。

<宇部市市営住宅の整備について>

市営住宅の指定管理者制度について、詳細にわたりご説明をいただいた。先ず管理については、ハードに関しての最小範囲であり、入居管理やソフト面では行政管理であるとの説明を受けた。また、指定管理料に家賃の受け入れ管理や滞納家賃の収納管理が含まれ、成績に応じてのインセンティブが用意されていることであった。今後の当市の市営住宅の在り方の論点の一助としたい。

## 所 感 (笹井 琢)

<下関市：JR長府駅の橋上化>

①ホームを 1 島 2 面に集約しており、エレベータは改札内に 1 基・自由通路に 2 基あった。光駅も線形や待避線の問題がなければホーム集約が望ましい。

②まちづくり整備事業により既存駅舎を撤去・線路用地も購入し、道路や歩道を拡幅している。駅前にはキス&ライド対応の区画線停車エリアがあるが、長時間の占有もなく運営を見習いたい。

③自由通路は 24 時間通行可能な市管理通路だが、自転車通行はできない。回り道のない光駅においては自転車通行用の長大スロープが必須である。

④ J R との交渉方針を明確にすべきと感じた。バリアフリー法で定められた鉄道側負担部分は求めていくべきである。トイレはバス利用の多い南口に公共施設として設置する。鉄道余地は購入し駐車場区画を整理した上で、一部をマンション用地として売却し財源にあててはどうか？

＜宇部市：民間借り上げ型市営住宅＞

市中心部の活性化の為に、商店街整備と相乗しながら民間活力による住宅整備を狙った施策と推察する。最初の住宅建設から約 20 年が経過しているが、効果がでていないとは思えない。長期事業のリスクを民間に負わせるべきではないと考えるが、担当課さんは対応が大変であろう。現地の視察がなかったことは残念であった。

### 所 感（土橋 啓義）

＜下関市 長府駅＞

30 億円かけて整備し、便利になったものの利用客数は微減ということ。

整備したから、増えるということでもないようであるが、市民満足度は、整備前の 10% が、整備後は 80% と大きく上昇しており、一定の成果は挙げられていると思われる。

こうして、長府駅に赴き、橋上駅舎や自由通路を現地視察し、担当者の苦労話を実際にお聞きしたことで、本市の計画策定にも、大いに参考になった。

今後とも、他市の事例を踏まえ、光市の適切な費用負担等を調査・研究していきたい。

＜宇部市 市営住宅＞

指定管理料が 1 年間で約 1 億 5 千万円とのことだが、決して安価ではない。

直営のまま、臨時・パート職員を主体的に任用し、地元雇用の創出も視野に入れながら、今後の市営住宅の管理・運営を考えるなど、さまざまな手法、費用対効果を検討すべきだと感じた。

### 所 感（西村 憲治）

＜下関市長府駅 視察＞

駅橋上化の肝は、如何に J R に資金を作ってあげることができるかに尽きると確信しました。鍵は、①駅舎・線路縮小・用地買収の補償金の支払い、②都市整備開発交付金メニューの選定、③市と J R との事前交渉だということです。詳しく説明いたしますと、①駅舎南側を約 10 m 北側にセットバックし、旧駅舎を買収対象にすること、②四つの線路を、上り下りの二つの線路に集約し、プラットホームを 1 面にする。③余剰の線路敷地は、市が買収し駅周辺道路整備用地として、歩道の拡幅・駐輪場の確保に活用する。④施設整備は、共同設計するが、施工は J R が行い自由通路など後々市所有となる部分の施工は、J R と市の随意契約となる。

これ以外の手順はないとの確認ができました。

最後に、お迎えお見送り用に「キス&ライド」スペースの確保、公衆トイレ（オストメイト）の充実、バリアフリーなど随所に工夫が見られました。参考

にいたします。

<宇部市 市営住宅の管理について>

アジア J V という民間業者に業務委託をしているようですが、指定管理料

1. 5億円/年はいささかお高いのではと感じました。

借上型市営住宅は、期間終了後（20年）は、返還とのことでした。

今後は、家賃住宅補助になるのでしょうか？