

環境福祉経済委員会視察報告書

先進地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 8 日

光市議会議長 木村 信秀 様

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 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 11 月 7 日（火）～9 日（木）
- 2 視察場所 茨城県ひたちなか市
石岡市
静岡県 沼津市
- 3 調査結果等 別紙のとおり

環境福祉経済委員会行政視察調査結果

○茨城県ひたちなか市（人口15万9千人、面積99.93K㎡）

1 日時 平成29年11月7日（月）15時～17時

2 調査事項

市営住宅の長寿命化と民間との連携について

3 内容

市内の公共施設は建設後から半世紀近くが過ぎ今後は集中的に更新時期を迎えます。人口減や財政の観点から光市は公共施設白書を策定し今年3月には光市公共施設等総合管理計画を取りまとめ、公共施設の建物について更新費用は28年度からの40年間で約841億円と試算しています。

また、公共施設の市民一人当たりの延べ床面積は1.30㎡で類似団体の平均である0.57㎡を大幅に上回り、管理計画の基本目標として平成28年度から20年間で公共施設の建物の延べ床面積20%削減を掲げています。

市営住宅は公共施設の延べ床面積割合の32.5%を占め、老朽化も激しく空き家戸数も全体の約15%、180戸となっており増加傾向にあります。

また、今後の方向性として、総量縮減を目指し、民間住宅の借り上げや空家の活用のほかPFIを含めた民間活力の活用を検討し財政負担の軽減をはかるとされています。

そこで、これまでに委員会では市営住宅の長寿命化を年間テーマとして設定し、8月に市内の市営住宅の現状を調査、10月にはPFIや民間借り上げについて、宇部市を視察しました。今回は市営住宅の長寿命化や民間との連携について調査を行いました。

<家賃補助制度導入の経緯>

制度導入前に1952戸の市営住宅を管理。その中で維持管理する住宅と用途廃止する住宅を選別。維持管理する住宅は改修を計画的に実施し、可能な限り延命化。耐震基準を満たしていない住宅は用途廃止を行った。

解体に伴う住宅戸数不足を補うため、市営住宅の建て替え、借り上げ方式などを検討した結果、市内で余剰傾向の民間賃貸住宅を活用する家賃補助制度を平成22年度から開始。家賃補助制度を選択した理由は、施設の長期にわたる維持管理費のリスクがないこと、建設投資もかからないこと、戸数のコントロールも可能なこと、民間の空き室活用で経済の活性化になることがあげられる。

<家賃補助制度の概要>

補助の対象となる民間賃貸住宅

認定事業者が管理し、入居をあっせんする住宅。新耐震基準（昭和56年）に適合した市内の民間賃貸住宅。消防設備（共同住宅では、消火器・火災警報器、その他の住宅でも火災警報器）の設置あり。家賃が月額50,000円以下。（管理費、共益費及び駐車場使用料を除く。）礼金は無く、敷金は家賃月額の2か月分が限度。

<家賃の補助について>

補助額家賃月額額の2分の1（上限20,000円、1,000円未満は切り捨て。）補助期間家賃補助開始月から最長60か月。交付時期年4回（10、1、4、7月に前3か月分を交付。ただし、家賃及び市税に滞納があるときは交付しない。）

<応募要件>

市内に住所があり、同居者がいること。単身での入居は60歳以上。持ち家がなく、税金を滞納していない。収入基準に当てはまること。

<提供の対象となる賃貸住宅>

認定事業者（市内に本社又は営業所がある不動産業社）が管理し、入居をあっせんする住宅。市内の民間賃貸住宅で、新耐震基準（昭和56年）を満たしていること。共同住宅の場合は、消火器・火災警報器の設置があること。その他の住宅の場合でも火災警報器の設置がされていること。家賃は月額50,000円以下（管理費、共益費及び駐車場使用料を除く。）であること。敷金は月額家賃の2か月分を限度とし、礼金は無いこと。

<制度の現状>

補助額は年間2500万円、120件。3か月に一度は支払証明を提出。滞納なし。市営住宅からの転居はない。現在、新たな市営住宅の建設は凍結。住民から異論は出ていない。

《主な質疑を抜粋》

問 指定管理による維持管理は検討されましたか？

答 指定管理による維持管理の導入を検討したが、メリットに比べてデメリットの方が多かったため、採用には至っていない。

問 借上げ公営住宅などと金銭的に比較検討を行って、この家賃補助制度を選択されたと思いますが、どのくらいの期間（年数）で、借上げ公営住宅等どのような手法と比較検討し、最終的にどのくらい安価になったので、この家賃補助制度を採用したというプロセスがあると思うが、そのあたりの背景・経緯は？

答 コストの比較は下表のとおり。

20戸を1年間管理すると仮定した場合で、比較検討を行った。

公営住宅を新設した場合、家賃収入が80%以上であれば、家賃補助方式より経費は安くなる。

当市の場合、人口が緩やかに減少していく見通しであり、今後の市営住宅の需要を見極めることが困難であったため、補助件数の変更によって需要の変化に柔軟に対応できるという点が、家賃補助制度を選択した理由の一つである。

家賃補助・借上げ・建設コスト比較（20戸）

単位：円

区分	年間経費	1戸当たり経費	備考
家賃補助方式	4,902,120	245,106	
家賃補助方式 （交付金あり）	2,742,120	137,106	社会資本整備総合交付金 50%
借上げ方式	10,328,000	516,400	現状の住宅（新耐震基準以降 の建物）

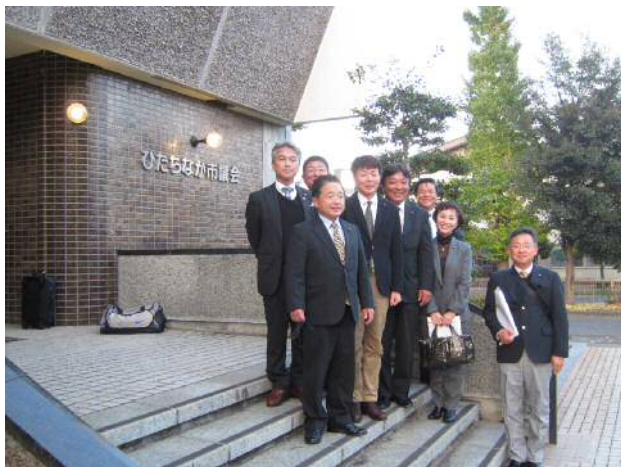
借上げ方式 (交付金事業)	7,292,000	364,600	公営住宅等整備基準に適合した住宅とする必要あり
建設・維持管理	8,198,000	409,900	家賃収入なし
	4,973,210	248,661	家賃収入 50%
	3,898,280	194,914	60%
	3,181,660	159,083	70%
	2,465,040	123,252	80%
	1,748,420	87,421	90%
	1,031,800	51,590	100%

問 公共施設等総合管理計画を策定されていますが、本市と同様、公共施設の保有量の多さが問題とされており、人口減少や維持管理等の観点から、市営住宅の用途廃止を進め、「新たな住宅の建設を凍結」と記載されていますが、新たな住宅の供給を廃止した影響は？

また、適正管理戸数は何戸と考えておられるか？

答 新たな住宅の供給を停止した影響は、特になし。

また、適正管理戸数は、真に住宅に困窮している方に住宅が行き渡る戸数と考えている。住宅に困窮している方や世帯数・構成は流動的に変化するため、具体的な戸数（数値）の算出は困難であると考えている。



○茨城県石岡市（人口7万6千人、面積215.53km²）

1 日時 平成29年11月8日（水）10時～12時

2 調査事項 石岡駅の橋上駅舎等の整備への取り組みについて

3 内容

人口減少や少子高齢化の進展を背景に、光市においては、持続可能な都市経営の観点などから、コンパクトなまちづくりによる拠点創出と公共交通による拠点間の網形成が重要となっている。

今後、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方でまちづくりを進めるうえで、本市の主要な交通結節機能を担い、かつ都市拠点地区の一つに位置付ける「光駅周辺地区」の重要性がより高まると見込まれる。

また、光駅周辺地区における施設の老朽化や交通体系の変化の見込みなど、光駅周辺を取り巻く環境も大きく変化している。

本市は、今年度より2年間かけて光駅周辺地区拠点整備基本構想を策定することとなっており、委員会では年間テーマとして設定し、9月に勉強会や光駅周辺や構内を視察し、10月には下関市の長府駅を視察した。

<石岡駅周辺整備事業の概要>

石岡駅周辺整備については、「石岡市第一次総合計画」（平成19年度策定）や「石岡市都市計画マスタープラン」（平成20年度策定）に盛り込まれ、長年にわたり重要課題となっていた。

課題として、ほとんどの人が利用する西口駅前広場が狭く、交通渋滞となる状況があり、石岡駅東西自由通路や石岡駅についてもバリアフリー化や耐震化の課題があり駅周辺の機能改善についても早急な対応を市民から求められていた。

そんな中で、中心市街地の活性化を目的に「石岡市中心市街地活性化基本計画」が認定され、駅周辺整備も同計画に位置付けられた。

これらにより、西口駅前広場の整備や東西自由通路の架け替え、石岡駅の橋上化、東口の都市基盤整備、石岡市の「顔」づくり、駅前のシンボル性アップ、利便性や交通結節点の整備が推進された。

<事業費>

事業箇所名	整備概要	事業費
(1)西口駅前広場整備	<ul style="list-style-type: none">送迎用一時駐車スペースの確保安全快適な歩行・車道空間の創出変則交差点の改良	約6.7億円
(2)東西自由通路整備	<ul style="list-style-type: none">エレベーター、エスカレーター等設置によるバリアフリー化防風雨型で耐震性能の向上による安全性の向上歩行者の東西アクセス性の向上	約11.8億円

事業箇所名	整備概要	事業費
(3)BRT専用駅前広場整備	<ul style="list-style-type: none"> ・かしてつバスの定時性・速達性・安全性の向上 ・鉄道との相互乗換利便性の向上 	約 1 億円
(4)石岡駅橋上駅舎化整備	<ul style="list-style-type: none"> ・駅東西からのアクセス性向上 ・エレベーター，エスカレーター等設置によるバリアフリー化 	約 17.1 億円
合計		約 36.6 億円

《主な質疑を抜粋》

問 特別委員会の設置時期、目的、委員数と委員会からどのような意見が計画に反映されましたか。委員会で専門家の意見を聞かれましたか。

答 平成 23 年 9 月、「石岡駅周辺整備対策特別委員会」を設置。議員定数 24 名中 14 名の委員で構成。議運の委員選出要件と同様に、会派から選出。最終的には、24 年 3 月の最終報告を行った後、解散した。

委員会として、駅舎デザインを考慮するにあたり、近隣の橋上駅の先進地視察を行うなど、調査研究を行い、6 回の委員会の開催を経て、デザインや中心市街地活性化の施策を盛り込んで提言した。

最終的な駅舎デザインの和モダンも、提言の中のひとつで、最終的には意見として取り入れられた形となっている。

なお、委員会の中で、専門家の意見は聞いていない。

問 平成 24 年に 4 つの駅舎デザインが示されていますが、どのようにして絞込みをしましたか？

答 駅の隣接地区の代表者や駅を利用する高校生などのメンバーの方でワークショップを開催し、自由に意見を出していただきながら、2 案のデザインを出してもらい、橋上化推進検討委員会へ提出した。それを含め、橋上化推進検討委員会で 8 案作った。

そこから 4 つの案に絞って、それを市民アンケートで一番多かったデザインが和モダンとなり、それが採用された。

問 整備後の効果や市民の反応は？

答 西口が整備前は混むということで、駅周辺・市街地の整備についての市民アンケートの満足度は、平成 22 年度は、市の 49 施策中最下位だったが、整備後の平成 29 年度は、47 施策中 3 位まで上昇した。



○静岡県沼津市（人口19万8千人、面積186.96km²）

1 日時 平成29年11月9日（木）9時半～11時半

2 調査事項

市営住宅の長寿命化への取り組みについて

（PFI方式 市営自由ヶ丘団地整備事業）

3 内容

<事業の経緯と効果>

平成11年にPFI法が制定されたことを受け、平成16年に「沼津市PFI導入基本指針」を策定。その導入方針に自由ヶ丘団地整備が該当し、加えて建設にかかる初期投資を抑えること、予算の平準化という目的もPFI手法が合致。よって事業を実施することとなった。また事業者選定時において従来手法による建設と比較し8億円程度の削減に成功。設計から施工まで工期の短縮化や歳入確保という面で大きなメリットがあった。

<事業概要>

民間事業者が、既存市営住宅6棟の解体除却、市営住宅214戸、屋外駐車場施設及び外構等の設計・建設・工事監理業務を行い、完成した施設を沼津市に引き渡した後、20年間にわたり、建築物法定点検等の管理業務を行う。

契約金額は約30億円。

<事業者の選定>

平成17年度に耐震性が脆弱であると判断された6棟202戸を解体し、12戸を加えた214戸6棟を3期に分けて建設するという本事業内容の公表を行い、事業者を募集。事業者の選定については、価格のみではなく、維持管理、運営の水準、リスク分担の内容、実績等を総合的に勘案して行うため、総合評価落札方式を原則としている。最低価格落札方式と異なり、価格だけでなく、各事業の提案内容も評価の対象となるが、評価の方法は価格を評価点数に置きかえて提案内容を評価点数に加算して、総合点数を比較する加算方式を本事業では採用。

加算方式では、あらかじめ性能評価点と価格評価点の配分を決めておく必要があり、この事業に関しては、PFI事業を行う際に事業ごとの設置が義務づけられた機関であるPFI専門委員会に諮り、性能評価点を7割、価格評価点を3割とした。

沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業PFI専門委員会は、学識経験者3名、金融機関理事1名、市の建設部長を含めた5名で構成。その中で、地元企業の参画に特に配慮し、住棟のデザインも特に優れ、最も安い金額を提示し、性能評価点、価格評価点とも1位を獲得した、沼津自由ヶ丘PFI（株）を選定。

<入居者の反応>

沼津市では、市営住宅の募集を年4回実施。自由ヶ丘団地については10から20倍の高倍率で推移。通常より低い事業費で建設されたにもかかわらず外観が華美であるとの指摘があった。

《主な質疑を抜粋》

問 PFI事業で、施設を引き渡したあと、30億円について、市が何年間でいくら支払うこととなるのか？

答 20年間で元金均等による返済方法をとっており、今年の支払総額は約1億1千万円。今現在の支払いは、全25団地からの住宅使用料を返済にあてている。市の支払い額は、金利を含んだ総額の契約額の30億となる。

問 PFI方式により、メリットとして、施工管理をしなくてもよく、借金もとりあえず民間側にあるということ、デメリットとして、建築時に行政指導の責任の範囲が及ばないことや場合により行き過ぎた経費の削減等あると思うが、現状と対策は？

答 おっしゃるとおりであり、担当が一番苦労したのは、PFIの趣旨でもある、民間に委ねるという観点。

どこまでモニタリングで行政が介入するかというところであり、全部介入してしまうと、結果論として、民間にお任せしたメリットがどんどん薄れてきてしまう。はじめてのことであり、PFIの趣旨を踏まえての関わり方に苦慮している。

問 光市では、昭和30年から40年代に建設した比較的小規模の団地について用途廃止を計画しているが、沼津市ではこのような用途廃止の計画はありますか？

答 沼津市でも、比較的小規模で、応募倍率の低い団地については、用途廃止や他の大規模団地に集約化を図っていく予定。



<委員所感>

所 感 (森戸 芳史)

<ひたちなか市 市営住宅における長寿命化や民間との連携について>

考え方として、「所有しない」ということは投資や市債発行、修繕等の維持管理も発生せず、徴収業務もなく、人件費もかからない。また既存空き室を活用でき経済の活性化にもつながる。老朽化した公共施設を抱え財政難にあえぐ自治体にとっては有効な政策である。持ち家政策にはさまざまな誘導策や税制があるが、賃貸にはないに等しい。欧米では住宅政策として持ち家への支援や賃貸補助は同等に存在する。持ち家主義に固執するあまり大量の空き家が発生し、多大な住宅ローンに苦しんでいるのが日本の現状である。日本の住宅政策と公共施設の在り方に一石を投じる考え方である。

<石岡市 石岡駅の橋上駅舎等の整備について>

事業を進めるうえで駅周辺整備基金(約11.5億円)を造成し充当したことは大変参考になった。光市でも市営駐車場の収入やふるさと納税を通じ基金化する方法があってもよい。また駅周辺に大きな空き地があり民間施設誘致の余地がある。光市でも生活利便性や都市機能が向上する誘導が必要である。

<沼津市 市営住宅の長寿命化について(PFI方式)>

外観や内装はおしゃれでバリアフリー化され市営住宅とは思えない。階段は外階段で素材性から非常に危ないように感じられた。初期投資を抑え予算を平準化するという点ではPFIは妥当であったが、安全性や今後の修繕費等の動向を注視したい。

所 感 (萬谷 竹彦)

<市営住宅の長寿命化や民間との連携について ひたちなか市>

現在、ひたちなか市は、市営住宅の建設を凍結しています。公営住宅の長寿命化の施策の一環として、家賃補助制度を行っています。背景としては、施設の長期にわたる維持管理のリスク回避、市内に空き室となっているアパートが多くあったことが挙げられます。光市に、この制度が整合するかどうか、これからも調査研究が必要だと感じました。

<石岡駅の橋上駅舎等の整備について 石岡市>

石岡駅周辺整備については、駅前広場を広くするため、そして渋滞の解消が大きな目的として行われました。駐車場の収益を積み立てるなど、細かい努力もされたそうです。無作為に選んだ市民アンケートを実施し、橋上化推進検討委員会(JR関係者を含む)で、様々な話し合いを展開したそうです。

現在、市民の満足度も高く、そして地元の祭りへの対応力も高く、成功した例の1つだと感じました。また、JRとの関係は切っても切れないので、しっかりと協議を進めなければならないとも感じました。

<市営住宅の長寿命化(PFI方式 自由ヶ丘団地整備)について 沼津市>

平成16年に「沼津市PFI導入基本指針」を策定し、自由ヶ丘団地整備事業を実施しました。業者選定時において、18.4%、約8億円の削減に成功しています。

民間の経費節減について、市がどこまで介入するか等、民間業者との信頼関係が必要だと感じました。完成した施設の所有権を沼津市に引き渡したのち、20年の維持

管理業務を委託するといった BTO 方式をとっており、現在のところ、うまくいっているようです。現在の SPC 構成企業が、これからも参加してくれるだろうという感触もあるそうです。

これからも、沼津市の動向を注目しつつ、光市での導入が可能かどうか、調査研究を重ねていこうと思います。

所 感 (磯部 登志恵)

市営住宅の長寿命化に対する今後の方向性として、山口県内視察を終えた後、先進地である県外のひたちなか市の家賃補助制度、沼津市の PFI 方式を研修した。両市とも今後の人口減少も踏まえ、総量縮減、経費削減、民間活力という視点で進められていた。家賃補助に関しては、民間住宅の利活用にもなり、将来の住替えを視野に入れた子育て世帯には、非常に効果的と考える。地元事業者を活用した PFI 方式の手法は、市内業者の活性化には大きな効果があるものの、将来にわたる維持管理等についての役割の明確化等々、各自治体規模により困難な面が多いと考えるが、可能性を検討してみたい。

石岡市の駅橋上化については、駅を橋上化するというコンセプトではなく、駅前広場を広く利用しやすくするために整備するという方向性で、ワークショップ等を活用し、市民の意見を外観のデザイン等に活かされており、今後の可能性を感じた。

所 感 (大田 敏司)

去る平成 29 年 11 月 7・8・9 日関東地方に行政視察を行いました。

最初に、茨城県ひたちなか市の住宅補助金制度について、ひたちなか市役所に於いて研修を行ないました。

住宅補助金制度は、ある一定の年間収入者に対して市から 2 万円を最高に民間住宅家賃の半額を支給するという事でした。

潤っている一般財源で、住宅補助金制度を施工できる内は良いでしょうけども、多額の一般財源の出費で、緊迫した財政の中での住宅補助金制度を維持していくのは難しいだろうと感じました。住宅補助金制度を受け、民間住宅に入居されている住民は、廃止された後は、どのようになるのだろうかと思わずにおられませんでした。

市営住宅が多数、空き家住宅になっている、我が光市に適用は考えられないと感じました。

次に茨城県石岡市の石岡駅橋上化について研修をしました。費用も約 40 億円支出されており、この駅だけでなく、駅周辺の都市整備を併設されて行っておられました。石岡駅の隣地の跡地利用をいかにすべきかと、まだまだ検討をされているのが見て取れました。

最後に静岡県沼津市の公営住宅長寿命化計画を研修しました。沼津市は PFI により、先にマネジメント会社と契約をされた上で、計画を進められておりました。PFI で市営住宅を 3 期に分け、市営住宅の解体新築をされておられ、これは PFI による協力会社共同体(JV)により建設されております。特徴的なことは共同体(JV)の中に地元の

金融機関を含んだものとして生まれ、20年の長きにわたり管理運営されていることだと思われます。

この行政視察は我が光市の取るべき方策について考えさせられ、色々な考え方があつことを勉強させてもらいました。

所感(岸本 隆雄)

<市営住宅における長寿命化や民間との連携について>

これからのひたちなか市の市営住宅に対する方針に、私は賛成です。

方針1 新たな市営住宅の建設を凍結

方針2 耐震基準を満たしていない住宅・老朽化の著しい住宅を廃止

方針3 今ある市営住宅を長寿命化のために、修繕工事を推進

方針4 住宅不足の補充として、民間賃貸住宅を活用

方針5 民間賃貸住宅の家賃補助(上限2万円まで)

これが最善のあり方だと思います。

<石岡駅の橋上駅舎等の整備について>

石岡市の財政状態が分かりませんので、何とも言えませんが、あまりにも立派過ぎると思ひました。

総工費約36億円、そのうち市側35億円、残り1億円がJRです。駅づくりは費用がかかる事業だと認識しました。

光市の今の財政状態では、難しいと思ひます。もう少し財政に余裕ができてからの話だと思ひました。

もし、どうしてもということであれば、エレベーター設置とホームの嵩上げだけで充分だと思ひます。

<沼津市 市営住宅の長寿命化について(PFI方式)>

近年、税収の落ち込み傾向で、多くの自治体が、市営住宅の戸数削減、新設の減少とマイナス思考が強まっている中、いろいろな形式で素晴らしい住宅を建築されている沼津市に敬意を表します。

また、平成28年から推進されている住宅計画の目標

1 災害に強く、安全で安心な住宅ストックを形成

2 少子高齢化社会へ対応し、市民の誰もが安心して暮らせる住環境を推進

いいですね、近い将来の地震・津波対策に市を挙げての政策、感銘しました。

例えば、住宅敷地の広さ、地震の揺れをおさえる設備、いろいろな間取りの部屋、多目的に使用できる建物などです。

財政力のある20万都市ならではの市営住宅だと思ひました。

所感(木村 信秀)

<ひたちなか市 市営住宅の長寿命化や民間との連携について>

市営住宅に対して、指定管理による維持管理の導入はデメリットが多く採用しないという方針の中で、家賃補助制度に踏み切ったとの回答がありました。制度導入前、

維持管理する住宅と、用途廃止する住宅の選別を行い、維持管理する住宅は、改修工事を計画的に実施し耐用年数経過後も可能な限り延命化を図り、一方で耐震基準を下回り耐震補強工事が不可能な住宅や維持管理が困難な住宅を用途廃止としたとの説明があり、解体に伴う住宅戸数不足を補うため、市内で余剰傾向にあった民間賃貸住宅を活用する家賃補助制度に踏み切ったとのことであった。その大きな理由として、施設の長期にわたる維持管理のリスクを避けることと、空き家となっているアパートや貸家が多くあり、それらを活用することで街の活性化を図る目的があるとの説明に、本市との問題点も似通っており大変参考となりました。

<石岡市 石岡駅の橋上駅等の整備について>

平成16年周辺整備基本構想を策定され、平成19年度「第一次総合計画」、平成20年度「都市計画に関する都市マスタープラン」のに盛り込まれ、重要課題の一つとして検討を重ねられ、国土交通省の補助事業である「社会資本整備総合交付金」の採択を受け、平成23年度から28年度までの事業期間を設け、その間、住民説明会やJRとの協議を踏まえ平成28年3月に供用開始となったとの説明を受けました。様々な問題点や協議等を分かりやすくご説明をいただくと共に、財政的裏付けに関し、質問したところ「駅周辺整備基金」としての積み立てをしておられたのが印象付けられました。本市の方針の中にも財政的裏付けとしての基金は重要項目の一つになるのではないかと思います。今後の議論の一助として検討をしたいと考えます。

<沼津市 市営住宅の長寿命化について（PFI方式）>

平成11年「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（PFI法）が制定されたことを受け、平成16年に沼津市は「PFI導入基本指針」を策定し、「自由ヶ丘団地整備事業」をPFIで実施することとなったとの説明がありました。民間事業者が設計・建設・施工を行い完成後に沼津市に引き渡した後、20年にわたる維持管理業務を行う、BTO方式をとっていました。この手法により、初期投資を抑えることと、予算の平準化を図るという目的が達成され、効果としてのVMFは18.4%（8億円程度）を生み出すことに成功したとのことでした。本市での導入について計画はありませんが、今後の公共施設の在り方の検討方法の一つとして考えておく必要を感じました。

所感（笹井 琢）

<ひたちなか市：市営住宅の家賃補助制度ほか>

市営住宅の建て替えは行わず、民間住宅への家賃補助で対応するとの方針は明確で素晴らしい。市営住宅戸数も平成21年に1960戸であったが1760戸へと用途廃止も進んでいる。しかし家賃補助制度による事業効果額が明示されておらず、市民理解がどの程度得られているのか疑問も残る。三世代同居&近居支援や介護予防改修の助成金については充実している。

<石岡市：JR石岡駅の橋上化>

推進検討委員会をJRも含め設立し、4種類の改築のプランを提示したうえで市民アンケートにより決定した。駅前広場内にあったJR用地は権利変換により新駅舎前面用地と交換した。改札内昇降装置の経費1/3をJR東日本が負担しており、これ

ら対応は好感が持てる。

橋上通路は市道認定しており管理区分は明確だが、自転車通行について明確な表示がなくエレベーター利用も禁止されていない。自由通路にはエレベーター2基エスカレーター6基と潤沢に設置されているが維持費がかかる。駅東口については自転車兼用のスロープで対応できたのではないかな？

石岡駅の整備については、筑波大学社会工学類の大澤義明先生・石田東生先生が係わっており感慨深い視察であった。

<沼津市 PFI方式による市営住宅の建て替え>

自由ヶ丘市営住宅の建て替えにあたり、設計と建築を民間が行い完成後に市に引き渡すBTO方式であった。建築デザインは洒落ているが、階段がいずれも外付けで吹きさらしとなっており、安全性に疑問を感じる。市営住宅全体については用途廃止や民間借上が進んでおり、老朽化問題に対応している。市役所職員の方々が、沼津市を舞台にしたアニメ「ラブライブ！サンシャイン」について詳しいことに感嘆した。

所 感 (西村 憲治)

<ひたちなか市 視察>

民間連携の家賃補助制度（上限2万、家賃の1/2まで）は、総額2500万円/年額の補助金執行、民間空き家（木造系一戸建てでもよい、正し、S56以降の建築で耐震性が求められる）の活用で、入居者に家賃を補助するタイプだが、現金総量がかさめば、今後長続きしそうにない。また、生活保護者の住宅扶助費との比較（回答無し）がわからないので、低廉で優良な住宅の提供（？）に効果が上がっているのか大いに疑問を感じました。

いずれにしても、古い市営住宅は、一刻も早く用途廃止し、取り壊し・土地の売却を進め管理量の削減が、絶対命題と感じました。

<石岡市 視察>

駅橋上化の肝は、如何にJR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JRとの事前交渉だと言うことです。これ以外の手順はないと、更に確認ができました。やり方において東日本JR・西日本JRに差はない。

一時的に資金は、必要になりますが、取得した線路用地を売却賃貸することで、人口増加し、税収の増加を見込めるので、長期の視点で市の発展、財政には問題ありません。

<沼津市 PFI方式市営住宅整備>

免震構造の住宅にはびっくりしました。地元業者（大手ゼネコン排除）に発注する努力をかなりされていると感じました。同じ敷地の中に、新築と改築に棟が存在し、その格差に少々戸惑いました。住宅の出来栄は、中の中程度でしたが、2万円から5万円の家賃と聞き少々贅沢と感じました。（もちろん、投下資本と賃料収支の均衡は望めないと思います。）

1部屋の建築費は平均1300万円程度で、割安感がありました。

お出迎えいただきました頼重議長（48歳）さんのオーラに圧倒され、惚れました。

きっと地域をしょって立つ、人物名なると期待いたしております。