

総務産業常任委員会

令和3年10月1日
委員会室

1 開 会

2 協議事項

- (1) 西脇市営住宅長寿命化計画等について（建築住宅課）
- (2) オンライン行政視察報告書について
- (3) その他

西脇市営住宅長寿命化計画 改訂版

1 公営住宅の現状

西脇市内の公共賃貸住宅は、全てが公営住宅であり、管理戸数は令和2（2020）年3月1日時点で、1,134戸（26団地）となっている。そのうち市営住宅は、表の795戸【20団地、特別公共賃貸住宅（以下「特公賃という。」）4戸含む。】となっている。

分類	公営住宅			小計	合計
	一般住宅	特公賃	募集団地		
市営住宅	20団地 791戸	1団地 4戸	15団地 400戸	20団地 795戸	26団地 1,134戸
市営住宅	6団地 339戸		6団地 339戸	6団地 339戸	

2 市営住宅の必要戸数の検討

(1) 住宅に困窮する低額所得者世帯数の推計

平成27（2015）年度には、約725世帯であった住宅に困窮する低額所得者世帯数は、令和22（2040）年度まで減少し続け、約570世帯まで減少する見通しとなっている。

(2) 市営住宅の供給計画

公営住宅の管理戸数は、現在1,134戸（特公賃（4戸）含む。）である。その内、339戸ある県営住宅の管理戸数は、将来的に122戸減少し、217戸となる見通しである。

将来的に570世帯に公営住宅を供給する必要があることから、市営住宅においては、353戸以上維持することを目標とする。

公営住宅の供給計画			▶	当初目標	
	現況戸数 (戸)	将来計画戸数 (戸)		《公営住宅供給目標量設定プログラム による算定》	
市営	795	353以上		要支援世帯数 = 370世帯	
県営	339	217		= 公営住宅等募集戸数	
合計	1,134	570以上			

3 建替事業の実施方針

本計画期間内に耐用年限を超過する団地が増えていくため、建替事業について、検討を行っていく。

平成30（2018）年12月に「西脇市立地適正化計画」が策定され、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域として、居住誘導区域が設定された。建替事業を実施する際は、公営住宅においても同区域内への建設が望ましい。

居住誘導区域内については、利便性が高く、立地条件が良いことから、高齢者から子育て世代に対応した公営住宅が考えられ、PFIなど民間活力を利用した公営住宅の建設など様々な手法が考えられる。

4 除却事業の実施方針

耐用年限を超過した、団地については、入居の募集停止を行い、入居を抑制し、除却を進めていくこととする。

耐用年限が超過している団地は5団地（旭ヶ丘、坂本、日野ヶ丘、津万井、田高）ある。また、本計画期間中に耐用年限を超過する団地も4団地ある。旭ヶ丘、日野ヶ丘については、木造及び簡易耐火造の住戸構成となっており、空き家となった棟及び区画ごとの除却を進めている。更に、除却を進めていくために、耐用年限の超過した団地の入居者に対して耐用年限の超過していない住宅へ移転する支援も行っている。

【参考】R3.8.31現在

団地名	竣工年	築年数	耐用年限	管理戸数	入居世帯	入居率	空き家戸数	募集状況
旭ヶ丘	1956～1964	57～65	30	138	68	49.3%	70	募集停止
坂本	1960	61	30	10	6	60.0%	4	募集停止
向ヶ丘	1963	58	70	18	18	100.0%	0	募集中
日野ヶ丘	1965～1974	47～56	30・45	210	72	34.3%	138	募集停止
日野ヶ丘A棟	2006	15	70	53	49	92.5%	4	募集中
津万井	1966～1967	54～55	30	12	9	75.0%	3	募集停止
田高	1966～1967	54～55	30	13	7	53.8%	6	募集停止
上戸田	1973	48	70	30	24	80.0%	6	募集中
高嶋	1978	43	45	6	4	66.7%	2	募集中
野村	1979	42	70	18	16	88.9%	2	募集中
大野（大野）	1980	41	45	6	4	66.7%	2	募集中
前坂南山	1981	40	45	15	10	66.7%	5	募集中
大野（八日）	1982	39	70	24	21	87.5%	3	募集中
上野	1983	38	70	18	16	88.9%	2	募集中
殿ヶ丘	1985	36	70	18	15	83.3%	3	募集中
中畑	1990	31	30	10	10	100.0%	0	募集中
大野（西林寺）	1991～1993	28～30	70	48	42	87.5%	6	募集中
下戸田	1995～1999	22～26	70	80	70	87.5%	10	募集中
黒田北	1999	22	70	20	17	85.0%	3	募集中
黒田	2002	19	70	32	26	81.3%	6	募集中
全合計				779	504	64.7%	275	
長寿命化				351	306	87.2%		
廃止予定				428	198	46.3%	230	
黒田（特公賃）	2002	19	70	4	2	50.0%	2	募集中
総計				783	506	64.6%	277	

メモ

西脇市営住宅長寿命化計画改定版【概要版】

1 長寿命化計画の背景と目的

平成20(2008)年度に示された「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省住宅局住宅総合整備課)」では、地方公共団体が実施する公営住宅等に対する長寿命化の取組を強力に支援することとされ、平成26(2014)年度以降は、「公営住宅等長寿命化計画」に基づく改善事業・建替事業以外は助成対象としないとする交付金の重点配分が図られた。これを受け、本市では、平成27(2015)年3月に「西脇市営住宅長寿命化計画」を策定し、計画的かつ効果的な市営住宅の整備・管理を推進してきた。

国においては、住生活の安定の確保及び向上の促進を図る「住生活基本計画(全国計画)(平成18(2006)年9月策定、平成28(2016)年3月改定)」やインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする「国土交通省インフラ長寿命化計画(平成25(2013)年11月)」等を踏まえ、「公営住宅等長寿命化計画指針(以下「改定指針」という。)」が平成28(2016)年8月に改定された。

これらを踏まえ、また、計画策定時より5年が経過した現時点での定期見直しを行うため、関連計画との整合性を図りつつ、市営住宅の長期的な視点に立った維持管理計画及び建替・改善等の事業計画を立てるため「西脇市営住宅長寿命化計画」を改定する。

計画期間は、令和2(2020)年度から令和11(2029)年度の10年間とし、状況に合わせ期間内に見直しを行うこととする。

2 市営住宅の現状

西脇市内の公共賃貸住宅は、全てが公営住宅であり、管理戸数は令和2(2020)年3月1日時点で、1,134戸(26団地)となっている。そのうち市営住宅は、表1及び表2の795戸(20団地、特別公共賃貸住宅(以下「特公賃」という。))4戸含む。)となっている。

■表1 西脇市公共賃貸住宅ストックの状況

分類	公営住宅			合計
	一般住宅	特公賃	募集団地	
市営住宅	20団地 791戸	1団地 4戸	15団地 400戸	26団地 795戸
県営住宅	6団地 339戸	-	-	6団地 339戸
				26団地 1,134戸

3 市営住宅の課題

市営住宅は、住宅セーフティネットの中核として、最も住宅に困窮する低額所得者に対して住宅を供給する役割がある。また、その他の住宅確保要配慮者(高齢者・障がい者・子育て世帯・外国人世帯等)についても、その居住安定に資するよう、県営住宅、その他の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を含めた形でセーフティネットの機能充実を図ることが求められている。

このようなか中で、本市の市営住宅の課題として、次のことが挙げられる。

課題1	耐用年限を迎えるストック増加への対応
課題2	経年化が進む住棟における住宅の性能確保の必要性
課題3	市営住宅における高齢化の進行への対応
課題4	入居機会及びコミュニティバランスの確保の必要性
課題5	適切な維持管理

■表2 市営住宅一覧

団地名	号棟	竣工年	耐用年数 経過年	構造	階数	棟数	管理戸数
一般住宅							
1 旭ヶ丘	-	1956~1963	S31~S38	S61~H5	木造	1	79
	-	1964	S39	H21	簡易耐火	1	6
2 坂本	-	1956	S31	H13	簡易耐火	2	3
	-	1960	S35	H2	木造	1	5
3 向ヶ丘	-	1963	S38	R15	中層耐火	3	1
4 日野ヶ丘	-	1965~1972	S40~S47	H22~H29	簡易耐火	1	20
	-	1965~1974	S40~S49	H22~H31	簡易耐火	2	26
5 日野ヶ丘A棟	-	2006	H18	F58	中層耐火	3	1
	-	2006	H18	F58	中層耐火	4	1
6 津乃井	-	1966~1967	S41~S42	H8~H9	木造	1	12
7 田高	-	1966~1967	S41~S42	H8~H9	木造	1	13
8 上戸田	1号棟	1973	S48	R25	中層耐火	3	1
	2号棟	1973	S48	R25	中層耐火	3	1
9 高嶋	-	1978	S53	R5	簡易耐火	2	2
10 野村	-	1979	S54	R31	中層耐火	3	1
11 大野(大野)	-	1980	S55	R7	簡易耐火	2	1
12 前坂南山	-	1981	S56	R8	簡易耐火	2	3
13 大野(八日)	1号棟	1982	S57	R34	中層耐火	3	1
	2号棟	1982	S57	R34	中層耐火	3	1
14 上野	-	1983	S58	R35	中層耐火	3	1
15 戴ヶ丘	-	1985	S60	R37	中層耐火	3	1
16 中畑	-	1990	H2	R2	木造	2	5
17 大野(西林寺)	A棟	1991	H3	R43	中層耐火	3	1
	B棟	1991	H3	R43	中層耐火	3	1
	C棟	1991	H3	R43	中層耐火	3	1
	D棟	1992	H4	R44	中層耐火	3	1
	E棟	1992	H4	R44	中層耐火	3	1
	F棟	1993	H5	R45	中層耐火	3	1
18 下戸田	A棟	1995	H7	R47	中層耐火	5	1
	B棟	1999	H11	F51	高層耐火	6	1
19 黒田北	-	1999	H11	R51	中層耐火	4	1
20 黒田(特公賃除く)	-	2002	H14	R54	高層耐火	6	1
一般住宅小計							
特公賃							
黒田(特公賃)**							
特公賃小計							
総計							

4 長寿命化計画の基本方針・目標

① 住宅ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針と目標

西脇市が管理する公営住宅等について適切な維持管理を実施するためには、公営住宅等の状況的確に把握し管理することが重要と考えられる。
これらをもとに長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進する。

ストックの状態把握

- 定期点検に加えて、日常の管理
- ⇒ 点検の主要箇所等について日
- ⇒ 不具合の発生が予測される箇
- ⇒ 所の早期発見
- ⇒ 建物の老朽化や劣化による事
- ⇒ 故の未然防止

修繕の実施

- 修繕履歴と標準的な修繕計画
- ⇒ に基づいて、中長期的かつ全
- ⇒ 面的な維持管理を実施する。
- ⇒ 定期点検・日常点検の結果に
- ⇒ 基づき、修繕計画を随時見直
- ⇒ し、効率的な修繕や改善を実施
- ⇒ する。

データ管理

- 管理する住宅の整備・管理・修繕履歴データを住棟単位で整理し、随時、履歴を確認できる仕組み(データベース)を整備する。
- ⇒ 定期点検や日常点検を通して把握した公営住宅等ストックの状況をデータベースに記録する。

目標：修繕履歴等のデータ整備及び日常点検に基づく、計画的かつ予防保全的な維持管理を実施する。

② 改善事業の実施による長寿命化及びLCC縮減に関する方針と目標

市営住宅ストックを有効に活用していくためには、修繕・管理費の適正化による効率的なストック活用の推進が必要である。
また、今後さらに進む少子高齢化等に対応するため、バリアフリー化された住環境の確保や、近年増加する災害に対する安全性を確保することが重要と考えられる。

安全性・快適性の向上

- ⇒ 効率的かつ効果的に修繕等を行い、安全性・快適性を向上させる

耐久性の向上と長寿命化

- ⇒ 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施すること、市営住宅の長寿命化を図る

ライフサイクルコスト(LCC)の縮減

- ⇒ 定期点検の実施による建物の状態把握を元に、工事の実施時期や内容等について修繕計画の見直しを行うなどして、修繕や改善の効率的な実施に努め、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減につなげる

目標：予防保全的な維持管理及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図る。

5 各種実施方針

建築事業	本計画期間内に建設費は実施しないが、今後には、PFIなど民間活用を力を用いていく。
除却事業	耐用年限を超過した団地については、入居募集を停止し、住宅移転の支援も行う。
改善事業	引き継ぎの継続的向上を図る。耐用年限に至るまで、定期的な使用用途の向上を図る。
計画修繕	市営住宅の修繕計画
	長期的な維持管理の見直し

6 計画の実現に向けて

1 事業推進のための居住者との合意形成

入居者と合意形成を図り、改善事業への負担を抑制する。移転計画を進める必要が確保しながら、長寿命化・型改善事業の実施に当たっては、入居者の意向を踏まえていく。

2 まちづくりとの連携

入居者の協力や地域元との連携が必要となる。調整を図ることとする。また、事業者の連携を図ることとする。

3 多様な住居の供給に向けての取組み

入居者の高齢化が進んでいるため、個別改善事業において、高齢者等現るにたいして、若年層の取り込みを図る。また、若年層が住みやすい環境を整備すること、若年層の取り込みを図る。また、若年層が住みやすい環境を整備すること、若年層の取り込みを図る。

4 他の事業主体との連携

今後10年間に発生する世帯数にたいしては、公営住宅等による対応が可能な世帯数を把握し、必要に応じて、民間事業者との連携を図る。

5 適切なコミュニケーションバランスの確保に向けての取組み

市営住宅におおけるコミュニケーションバランスの確保を図る。世帯主の意見や要望を積極的に取り入れ、必要に応じて、民間事業者との連携を図る。

6 財政負担を考慮した事業スケジュール

改善及び建設事業の実施にあたっては、市営住宅使用料等との収支バランスを考慮し、財政的負担の軽減を図る。また、民間事業者との連携を図る。

行政視察報告書

大東市 「公民連携によるまちづくり」

令和3年8月16日

総務産業常任委員会

1 視察実施日 令和3年8月16日

2 視察先 大阪府 大東市

3 参加者

委員長 林 晴信

副委員長 美土路祐子

委員 中川正則 岡崎義樹 東野敏弘 村岡栄紀 吉井敏恭

4 調査事項 「公民連携によるまちづくり」

①大東市の概要

人口 119,126人 高齢化率 27.33% (32,553人) 面積 18.27 km² (令和3年3月末)

②大東市のまちづくりの方向性

【課題】

- ・子育て世代を中心に人口の流出が続いている。
- ・今後施設などの更新費や社会保障費が増大してくるのが予測される。

【大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略】

- ・大阪市にはないもので大東が既に有しているものを磨くこと。
- ・市民や民間を主役に据えること。

【大東市公民連携に関する条例】

平成30年、全国初の公民連携条例を制定

公民連携の裾野を広げていくため、大東市がめざす「公民連携」の定義を明確にし、全庁的な検討体制を整えるとともに、民間提案を受け付ける体制を整え、事業化に向けた手続を明確化した「大東市公民連携に関する条例」を制定しました。

国の「まち・ひと・しごと創生法」に基づき策定した「大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において基本方針を定め、それに沿って、「大東市公民連携事業指針」、「大東市公民連携基本計画」を策定し、都市が抱える経営課題やめざすべき方向性、手法等を示すとともに、“自分でつくったまちに住む”を開発理念とし、新たな手法として、公民連携手法を取り入れたリードプロジェクトを進めています。

【自分でつくったまちに住む】

～大東に住み、働き、楽しむ、ココロとカラダが健康になれるまち～

- ・4つのリードプロジェクトを策定、展開している。
- (1)北条まちづくりプロジェクト ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地
- (2)健康づくりプロジェクト 健康の喜びを分かち合えるまち
- (3)深野北小学校跡地活用プロジェクト ココロとカラダの稽古場
- (4)住道駅周辺活性化プロジェクト 何度でも訪れたい賑わいの場

③北条まちづくりプロジェクト

【経緯】

- ・北条エリアは他地域に比べ高齢化率や単身高齢化世帯率が高い状況にあった。(平成30年で北条3丁目は高齢化率37.78%、4丁目は32.62%)
- ・そもそも平成17年度から、市営飯森園第2住宅(9棟・144戸)の建て替え計画が持ち上がったが、平成21年度リーマンショック後の景気悪化に伴い頓挫。
- ・平成26年度、市営飯盛園第2住宅の建替え等について、民間連携手法を導入したエリア再生を念頭において、今後、具体化を検討。
- ・平成27年度、「まちづくり会社設立」を打ち出すとともに、公民連携推進組織として、地方創生局を設置。北条地域等をリードプロジェクトとして検討対象とするため、民間事業者意向把握を実施。
- ・平成28年度、大東公民連携まちづくり事業(株)を設立。飯盛園第2住宅の建替えを契機としたエリア再生を図る「北条地域まちづくり構想(案)」について、「北条まちづくり委員会」に対して説明、了承を得る。公民連携基本計画(ver2)を策定、「北条PJ」をリードプロジェクトに位置づける。

【民間事業者意向の把握について】

- ・事業への参画意向等を把握するため、サウンディング調査を実施(H27)
商業・住宅系、医療・福祉系、教育系等、相対的に参画意欲は低く、分譲・賃貸住宅の供給については、事業展開は困難との評価が大勢であった。
現状では、民間住宅の賃貸リスクを負える企業は、限定的である可能性が高いが、公営住宅・公共施設を本市が借り上げることで民間事業者の安定的な収入を確保しつつ、余剰地に生活環境の向上に資する機能をあわせて配置できれば、隣接する住宅の魅力も高まると考えられる。
よって、現行の環境では、既存の民活方法であるPFI手法等での民間参入が難しいと判断し、PPP方式による公民連携手法を検討することとした。

【北条まちづくりのコンセプト】次世代につながる住宅地域再生

(1)段階的な事業の実施

- ・第1期事業、第2期以降事業に分け、まず第1期事業として飯盛園第2住宅敷地とその周辺エリアで、市営住宅の建替えと集約を行う。

(2)一体的な建替え・集約による余剰地の確保

- ・市営住宅を一体的に建替え・集約し、飯盛園第2住宅敷地に余剰地を確保し、まちづくりの種地として活用

(3)市営住宅・公共施設の借上げ

- ・市営住宅は、民間事業者が所有する住戸を本市が借上げ、事業開始後、あらかじめ定めた時期に、一部を民間事業者に返還する。返還された住戸は、民間住宅としてまちづくり会社が管理運営を行う。

(4)土地を本市が所有したまま、公民連携による事業を実施

- ・民間事業者による開発を円滑に誘導するため、民間事業者の負担を軽減する観点から本市が土地を所有したまま公民連携事業を行う。

(5)地域住民が主体となり、まちづくり会社を設立

・地域住民を中心としたまちづくり会社が、事業の企画、施設整備、維持管理の全てのプロセスに、本市のエージェントとして関わる。場合によっては自らが事業を担う側となる。

【現在】

・多世代が交わり、四条驛駅から飯盛山にかけてのつながりを意識した、デザイン性の高い住宅地域として、ココロもカラダも幸せに暮らし続けられるエリアに再生。

令和3年3月グランドオープン

以下のページを参照してください

morineki プロジェクト

<https://matituku.com/hojo>

【物件の概要】

・賃貸住宅74戸（現時点では全戸市営住宅だが、空きが出た戸数は協議の上、順次民間住宅へと移行）

・市営住宅の住民は以前に住んでいた方の中から希望者64名が入居、残り10戸は子育て世代向けに募集。

・共同住宅には元々の市営住宅住民が戻ってくるため、住民同士が顔見知り。

・店舗一事務所の大半がアパレル企業ノースオブジェットの本社機能（本社従業員50名）とそのモデルショップとなるため、核となるパートナー企業と共にプロジェクトを進めることが出来る。

・アクティビティを重視しているアウトドアショップソトアソが入るため、日常的に山や川を含めた屋外の生活を楽しむ先導役がいる。

・ベーカリーカフェや惣菜屋をはじめ、日常生活で利用できる店舗やパートタイムで働くことも出来る工房などもあり、内外の住民や来訪者が交流する開かれた場となる。

事業主	株式会社 東心
敷地面積	約 8,000 m ² （都市計画公園の面積 3,100 m ² 除く）
建築面積	約 3,110 m ²
延床面積	約 5,560 m ²
総事業費	約 16 億円（（都市計画公園等の整備費除く）

【公営住宅革命】

・PFI との違い

→市の不動産所有リスクを低減

→補助金に頼らない自立的事業

・従来型公共事業との違い

→事業採算性を逆算

→敷地主義ではなく、エリアへの波及効果

・先駆性、横展開

→同様の課題を有する自治体のモデル

④住道駅周辺活性化プロジェクト

【経緯】

- ・住道駅前の大型商業施設が閉店→歩道橋ウッドデッキエリアが閑散。
→[開発理念] 何度でも訪れたい賑わいの場
- ・市域で最も稼ぐエリアとしての都市型産業の集積
- ・PRE（公的不動産）などの都市空間を利用した賑わい創出の仕掛けづくり
- ・KPI（達成目標）
H28年度：エリア戦略策定
H29年度～H31年度：戦略に基づく事業実施
H31年度：住道エリアに対する市民・民間事業者の期待値の上昇
域内経済短観の上昇
駅前デッキでプロポーズした人の数 5人

【大東ゆうひずみプロジェクト】

- ・企画運営は大東公民連携まちづくり事業株式会社。
- ・大東ゆうひずみプロジェクト 動画
<https://www.youtube.com/watch?v=eWGnBu5Tj9I&t=0s>

(1)ズンチャッチャ夜市

- ・平成29年7月の第1回は21店舗から開催がはじまった。毎月最終水曜日夜16時～21時開催。令和2年度以降は、コロナウィルス感染症拡大の影響により中止となっている。
- ・来場者数約2,000～4,000人/回
- ・Facebook フォロワー1,202人（R2.3時点）
- ・出店数48店舗うち大東市の事業者20店舗（R1.11.27開催実績）
- ・5時間で15万円以上を売り上げている店舗も！
- ・第1回ズンチャッチャ夜市 動画
https://www.youtube.com/watch?v=wqm_wjW04jc

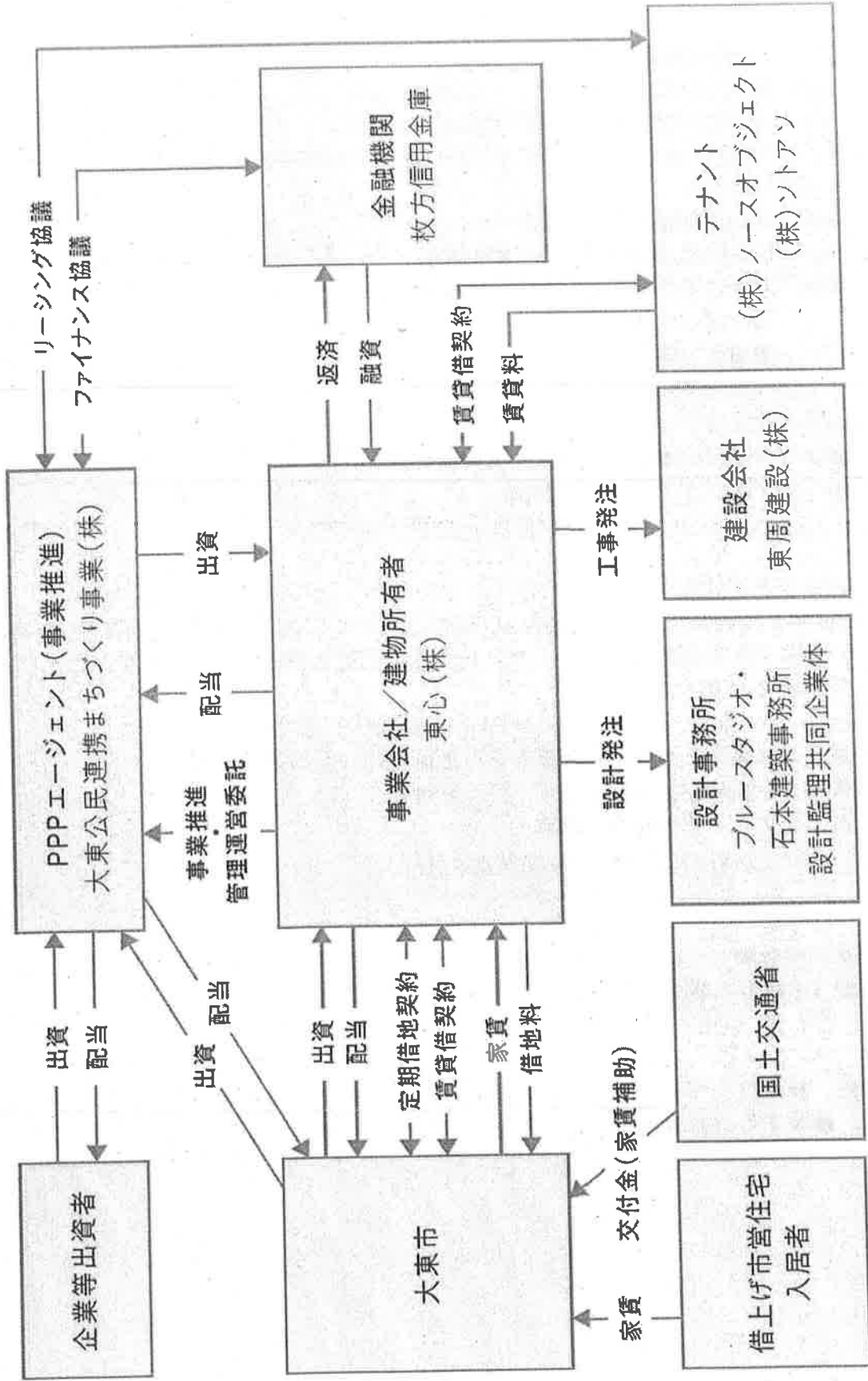
(2)ガッタンコ音市

毎月第2土曜日に開催。現在はコロナ影響により中止

その他、健康づくりプロジェクト、深野北小学校跡地活用プロジェクトの説明も短く受けたが、割愛する（当委員会の所管外及び当面の市の課題でもないため）



③ 大東創生の切り札 ～公民連携事業～



視察所感

林 晴信

「公民連携に本気で取り組むなら」

元々は西脇市の新庁舎周辺の活性化の参考になるものを視察研修しようとの目的だった。各人から提案を受けたなか、美土路副委員長推薦の大東市公民連携まちづくりとなった。本来、現地で実物を見ながらの視察が一番良いのだが、新型コロナ禍、しかも大阪府は緊急事態宣言中ということもあり、オンラインでの視察となった。

新庁舎周辺は商業地域及び準工業地域で、立地適正化計画における都市機能誘導区域であるが、低未利用地も多くあり、今後どういうビジョンを持ってまちづくりを行うかが重要であるように思う。立地適正化計画には「都市機能の誘導にあたっては、公共によるものだけでなく、民間活力を活用し、公民連携で推進することが望まれます」と他人事のように書いてあるが、大東市のように明確に意志をもって公民連携に取り組んでももらいたいと強く思う。

そもそも大東市が公民連携に舵を切ったのは、木下斉氏の講演を市長が聞いて感銘を受け「これからの時代は公民連携しかない！」と思ったからだという。今回の研修では登壇してもらえなかったが、大東市公民連携まちづくり事業株式会社（以下コーミンと略す）の社長である入江智子氏は過去に「首長のリーダーシップが大事」と仰っている。木下氏の講演を聞いた市長が、平成27年に公民連携を所管する横断的な組織「地方創生局」を設置。さらに専門家との連携、職員育成のために、一般社団法人公民連携事業機構と提携したり、オガール暖簾分けプログラムへ職員派遣したりしている。首長のやる気と本気がうかがえる。

一般社団法人公民連携事業機構

<https://www.ppp-p.jp/>

オガール暖簾分けプログラムの記事

<https://seiji-yama.jp/article/columns/jinmane/jin20170207.html>

文中に出てくる大東市の女性はコーミン社長の入江智子氏と思われる。

西脇市でも1年間の暖簾分けプログラムとは言わないが、3日間の研修プログラムくらいには派遣してみてもどうか？

オガールまちづくり研修

<https://www.ogal-school.com/>

西脇市は新庁舎周辺に若者住宅を作るという構想を議会に対しても表明した。市で建設するかそれとも民間住宅を借り上げるか、ということだった。規模イメージは違うかもしれないが、大東市の morineki 住宅のような手法は使えないか、と思う。

市は公民連携というと指定管理者制度ばかりしようとするが（そう見える）、PPPの恩恵とは、本来大東市が行ったような形で発揮されるのではないだろうか。

大阪府の別の市の住宅担当の方と話をしたら、「大東市の公民連携は頭ひとつ抜けてますね、本気度が違います」と言っていた。視察の説明の中で、「公民連携室は突っ走りすぎ！との声が庁内でも出てます」と苦笑いされていたが、庁内でクレームが出るくらいやると市民に本気度も伝わり、活性化し、市民福祉の向上に繋がるのである。「出る杭は打たれるのが仕事みたいなもの、打たれないような杭は役には立たぬ」だと改めて思った。

西脇市は昔から、道を整備すればまちが勝手にできるという思考にあると感じている。例えば、しばざくら通りしかり、病院前通りしかり。新庁舎周辺も「道を整備しました、ハイどうぞ！」で商店が張り付いてまちが形成されると本気で思っているのではないだろうかと思念する。かつてはそんな成功体験もあっただろうが、今の時代そうはいくまい。大東市しかり紫波町（オガール）しかり、明確な意図を持って「まちをつくった」のである。そのことをしっかり考えてもらいたいと思う。

morineki 住宅で1点だけ気になったのは、ゆくゆくは民間住宅という部分である。当然、市営部分と民間住宅が過渡期には混在することになるのだが、市営住宅家賃と民間住宅家賃では相当な開きがあるし、それが原因になり住民同士で要らぬ軋轢が生まれ、分断ということになりはしないかと思念がある。そのことを尋ねてみたが、明快な回答には至らなかった。

ズンチャッチャ夜市については、現在はコロナ禍で開催していないが、過去の動画を見る限り、素晴らしいように私の目には映った。以前に丹波市柏原の夜市に出かけたことがあるが、そこも大変賑わっていて、子どもたちや若者、高齢者も楽しそうにしていたのが印象的だった。ズンチャッチャとはジャズの音を表記したものだが、柏原でもジャズの流れる中で行われており、こういうイベントと音楽は切り離せないものだと改めて思う。音は空間を埋め、空間を暖めるものなのである。

コロナ禍が明けてからのことになるが、ズンチャッチャ夜市でもガチャマン夜市でも構わないので、オリナスの駐車場を舞台に行ってみることを提案したい。昼と違って夜は特別な演出を夜空が勝手にしてくれるのである。若い人たちはきっと喜ぶことだろうし、周辺の飲食店もそのあとの流れを期待して喜んでくれるものと思う。アフターコロナの経済対策にもなるのではないか。

美土路祐子

大東市が公民連携の取組で、日本の先進地であることは当初から知っていた。

2016年に受講した公民連携プロフェッショナルスクール第2期で同期だった入江智子氏が、大東公民連携まちづくり事業株式会社の社長になっていたからだ。

5年前の受講から、大東市をここまで変えるところまでやった実力・実績は驚嘆である。受講後も、大東市の動向をちよくちよく注視していた私にとって、この度の視察は大東市の取組を体系的に学べ、とても勉強になった。

大東市の取組は、このプロフェッショナルスクールで学んだことを着実にやってきたものだということがよくわかった。簡単にまちが変わるはずがない、一人のまちづくりのスーパーヒーローがいて、変わったわけではないのだ。

まちづくりの思いの強いトップ（大東市では市長）がいて、それを職員に伝え、研修を続け、学び、広げ、着実に、思い強く計画を進めていっただけなのである。

先進地の視察で私たち議員が往々にして陥る思考に、この市だからできたんだなあ・・・という、拙速な諦め思考である。この度の視察においても、多くの議員が大東市だから、こういう人がいたから、こういう企業があったからできたんだ、という感想を述べていたが、私はそうではないと思った。公民連携プロフェッショナルスクールを受講し、そしてこの度大東市を視察し、確実にそう思った。

今回の視察の質疑で、事業の進め方で困難であったことは何かを尋ねた時、いろいろある中、最後に言われたのが、市議会への対応というものであった。市議会の勉強不足が往々にしてこのようなことを生む。これは議会の構造的体質の問題だなと感じた。

「公営住宅革命」「三セク 2.0」「morineki プロジェクト」「ズンチャッチャ夜市」「ストリートピアノ」の取組はとても感動した。エリア価値の向上、地域内でお金がまわること、今まちづくりで一番大切な本質を押さえた取り組みがきっちり実施されている。本当に素晴らしいと思った。

私は2年程前に、実際に「ズンチャッチャ夜市」を見に行っていたことがある。老若男女が集い、と言っても若者が多かった印象はあるが、みんな本当に夜市を楽しんでいた。それをみて、西脇のナイトゾーンである下戸田の飲食店をエリアごと巻き込みながら、市役所駐車場も活用しながら西脇でも夜市が可能ではないだろうかと思った。大東市が「ズンチャッチャ夜市」なら、西脇市は「ガチャマン夜市」だ。名前はこれに決定。だと心に決めた。とにかく大東市のまちづくりの取組が、とても楽しく明るく自由であることを感じ取ることができた。とても夢がある。西脇市では、感じたことのないような感動、ウキウキ感があった。

まちづくりって、本当はこういうものなんですね。その町その町の特徴を生かし、その町の人が考え、計画していくもの。それを大東市は、突き詰めていったのではないかと思った。そういう手づくり感があった。こういうまちなら、みんな住みたいと思うのではないかと思った視察だった。是非また現地に行ってみたい。

中川正則

「公民連携によるまちづくり」

市営住宅の建て替えの手法について、現状と課題から25～40歳代の人口が極端に少ない社会増減の解消をめざし、子育て世代に入居しやすい市営住宅の建設と、民間提案制度を導入し、エリア再生を念頭において事業推進され、自治体経営ではなく、自治経営が可能な地域へと変革されていることに驚きました。本市においても市営住宅、公有財産の課題は益々現実化して来ると思えることから、どの世代にも住みやすい住宅環境を提供出来るようなシステム作りを行政主体にこだわらず、民間事業者のノウハウを活かした事業連携で取り組めないか。

「深野北小学校跡地活用プロジェクト」

児童・生徒の減少はどここの地域でも問題化している、いずれ本市にも具体化する課題である。深野北小の公民連携事業では住民の利用施設としての賃料で運営費の削減が図られている。住民からのプログラム参加意欲や、プログラム内容が充実していれば参加者も増える。民間のノウハウがここにも活かされていると感じる。

岡崎義樹

今回は、商業振興について先進的な取り組みをしている大阪府大東市とオンライン行政視察を行いました。

1. 公民連携事業について

大東市の公民連携事業として、築50年経過した市営住宅（144戸）を解体し、新たに入居者（74戸）を入居させた人口増加に向けた取り組みには驚きました。

今や少子高齢化、人口減少で苦慮している中での構想でもありました。ただ大東市では300万円の出資金で民間事業者の力を借りての事業で売り上げを伸ばしている。また当初は市の負担が大きいかと考えますが、市営住宅の全戸を市が借り上げるのではなく、少しずつではあるが、民間へと変更していくとの事なので、市の負担が少し軽くなるかと思いました。

例えば入居者の条件として、新婚世帯や子育て世帯を中心に募集し、空き室があれば、募集し続けるとの事でした。そして家賃についても公営住宅法に沿った形なので入居者に対してもうれしい条件でした。

今後、大東市の取り組みを踏まえて西脇市に置き換えると入居条件等に関しては進めてもいいかと思うが、出資金等の協力してくれる業者やどこを候補地にするかなどを考えていかなければいけないかなと感じました。

2. ズンチャチャ夜市について

SNS等を使って地域の魅力を発信しているズンチャチャ夜市であるが、そのほとんどがフェイスブックによるものであり、来場者数も半数が大東市からなので驚きました。

そして、出展ブースについても住道駅前の屋外に設置し、キッチンカー、テントやパラソルなどを使ってのブース出展をSNS発信することで集客していました。平成29年から令和2年まで24回開催されており、1回当たりの来場者数も2000人から4000人が来られているので、SNSの発信には驚いています。

今後、西脇市でも大東市のようにSNS発信をすれば来場者数の増加につながるのではないかと思います。

また近年新型コロナウイルス感染症が終息すれば、大東市のように開催できるのではないかなど、今後そのような事業含めて考えてもいいかと思えます。

東野 敏弘

大東市は、2018年3月に、全国初の「公民連携に関する条例」を制定し、市長直属の公民連携室が設置されています。

公民連携室は、市民や民間を主役にするまちづくりに必要だとの市長の強い思い（トップダウン）で、設置されました。大東創生の切り札として公民連携事業を、市長が発想されたようです。市長直属の公民連携室が設置されることに伴い、企画部門と技術部門の連携が図られ、スピード感をもって施策が執行されるようになった。ただ、公民連携室の取り組みが、庁内で見えにくく、市全体のものになっていないとの説明がありました。

総務産業常任委員会では、新庁舎・市民交流施設（オリナス）の移転に伴う周辺地域の活性化をどうするのかについて議論してきました。若者定住を促進する市営住宅の建設、オリナス周辺地域の活性化を図るイベント等をどのように企画するのかについて議論してきました。

公民連携によるまちづくりは、西脇市の今後の取り組み、特にオリナス周辺の活性化にとって参考になる内容であったと思います。ただ、大東市公民連携推進室の答弁にあった、公民連携の成功には、行政が「良い民間」をどう目利きして、採用するかが重要であること、また、議会の理解がなかなか得られなかったと話されたことが気になっています。

大東市においては、結果として「公民連携によるまちづくり」は成功しているように見えます。西脇市においては、まだまだクリアすべき課題が多々あるとも感じました。

村岡栄紀

2回目のオンライン視察を体験しましたが、映像も鮮明であり、音声もよく聞こえたので、アフターコロナでの視察はこういった形が主流になるのだらうと思いました。ただしオンライン視察では実際に見て触れることができないのが難点ですが、大東市さんの説明の中では、様々な動画を用いて丁寧に説明をしてくださったので、そういった点もかなり補えていたのではないかと感じました。

さて本題に入りますが、今回の視察を通じて、これからの地域において公民連携、いわゆる自治体と民間事業者等が連携して、市民サービスの更なる向上と地域（自治体）の継続的な発展、地域経済の活性を目指すことの必要性を痛感しました。そういった点において大東市では、既存の取組にとらわれず、民間事業者のビジネス活動を市民のためにどう役立て、地域活動の課題の解決につなげるかという大きな視点に立って、積極的に公民連携の取組を推進、実施されています。

具体的な取組として「健康づくりプロジェクト」「北条まちづくりプロジェクト」「深野北小学校跡地活用プロジェクト」「住道駅周辺活性化プロジェクト」などの説明を受けましたが、それぞれが、狭い面積の中で人口が密集しているという地域の特徴を生かした非常に興味深いものでありました。特にその中で西脇市でもチャレンジしたら面白いと感じたのが「住道駅周辺活性化プロジェクト」の中で展開されている「ズンチャッチャ夜市」です。

「ズンチャッチャ夜市」では、1回の来場者が約2,000～4,000人、Facebookのフォロワー1,202人、出店数48店舗（うち大東市の事業者20店舗）といった規模のイベントで、5時間で15万円以上も売り上げている店舗もあるといます。

何が言いたいのかといえば、地域再生のためには、補助金に頼らずに自分たちの手で稼ぐということが大きなキーワードになってくると私は考えます。そして、新しく事業を始めたい、新規出店をしたいと考えている人は、潜在的には沢山おられるというふうに聞きますが、地方でビジネスを始めるといふ決断には、かなりの不安が付きまといましますし、実際に自ら地域での事業を立ち上げ稼ぎを作り出すというのは、なかなか簡単なことではありません。

そこで、視察時の質問事項として、「自治体では新規出店者向きに、家賃や店舗改装費などの補助金を出しているケースが多いが、せっかく新規出店しても売り上げが伸びなければ経営は続きません。そういった新規出店を目指す人にとって、店を出す前にズンチャッチャ夜市に参加して、マーケットで一定のお客様をつかみ、固定費を抱えられる規模にまで売り上げが拡大したところで、実店舗を持つといった活用をされているようなケースはあるのか。」という質問をさせていただき、その回答としては現状としてはそのような事例はまだないが、今後はそういった展開にも積極的に取り組んでいきたいというものでした。

視察を通じて、公民連携においては黒子としての自治体の本気度と、パートナーとなる民間事業者をどう選び（つくり）、どのように事業を運営していくかということが、非常に大きな核となり、これが相当に難易度の高いものだと感じましたが、本市においても「ズンチャッチャ夜市」のような活動を参考に新庁舎周辺の賑わいづくりを行い、補助金に頼らずに自分たちの手で稼ぐ人がどんどん現れるといった、地域再生につながるような公民連携の取組が構築できればと強く感じました。

吉井 敏恭

公民連携事業が市長のトップダウンで始まったこと、民間金融機関からの資金調達に難航したこと、テナント事業者選択の重要性、借上げ市営住宅の入居要件等について説明を受けた。

また、公民連携事業として実施されている、ズンチャッチャ夜市、ストーリートピアノ、ガッタンコ音市について多彩な事業の紹介を受けた。

何か西脇市でも取り入れることができるのではないかと…考える。一方では、冒頭の大東市の立地や規模が、この成果の大きな要因とも考える。

大東市の公民連携政策の視点である、

- 1 大阪市にはないもので 大東が既に有しているものを磨くこと
- 2 市民や民間を主役に据えること

は、西脇市に置き換えて考えることができ、その大切さを肝に命じた。

西脇市においても、現在ある民間の共同住宅の空き室や新築を計画している共同住宅を借上げて、借上げ市営住宅として利用する手法など…、検討に価する。

ともかくにも、賑わいや活性化につながる事業を、視察により得たヒントを活かしたい。