

美濃加茂市議会企画建設常任委員会

行政視察報告書

●期間 令和元年7月8日（月）～7月10日（水）

●参加委員 6番委員 酒向 信幸（委員長）
1番委員 森 弓子（副委員長）
2番委員 前田 孝
3番委員 永田 徳男
4番委員 高井 厚
5番委員 渡辺 孝男
7番委員 坂井 文好
8番委員 森 厚夫

●視察先 7月 8日（月） 大阪府高石市（13：30～15：30）
7月 9日（火） 奈良県橿原市（10：00～11：30）
大阪府柏原市（14：00～15：30）
7月10日（水） 兵庫県川西市（10：00～12：00）

●視察目的 ①駅前開発・市庁舎建設等関連
・大阪府高石市 羽衣駅前地区第一種市街地再開発事業
・奈良県橿原市 八木駅南市有地活用事業
・兵庫県川西市 駅周辺再開発事業
②水道事業の災害対策・水道事業経営全般
・大阪府柏原市 水道事業災害時支援協力員制度及び水道事業ビジョン

【大阪府高石市】

■日 時：7月8日（月） 13：30～15：30

■視察場所：高石市役所

■視察内容：「羽衣駅前地区第一種市街地再開発事業について」

■対応者：高石市議会 二瓶副議長

高石市議会事務局 北口局長・中川氏

高石市土木部駅周辺整備課 石栗課長・山本参事・藤本課長代理

羽衣駅前地区市街地再開発組合 鈴木事務局長

(株)再開発研究所 横島代表



◆高石市の視察風景（副議長挨拶）



◆羽衣駅周辺の模型

○高石市議会二瓶副議長 歓迎のあいさつ

●酒向委員長 あいさつ

○石栗駅周辺整備課長 概要説明

羽衣駅前地区は南海・JRの2駅があり、駅利用者も多くあるが、周辺は老朽化した木造建物が多く、道路も狭く、踏切等の影響で交通渋滞も大変ひどく、北の玄関口として土地利用や景観形成がなされていなかった。

そのため、都市の防災性、安全性の向上と市街地の賑わいの創出、景観整備等を目的に、免震構造を採用した再開発ビルの建設を中心に、都市計画道路、駅前交通広場、2駅を結ぶ連絡デッキ等を整備することで、交通結節点としての立地条件を最大限に生かした街区整備を図った。

事業の経過においては、事業協力者や特定業務代行者との2度に渡る関係解消があり、平成7年の準備組合設立から工事着工まで20年以上の長期を要した。

また、鉄道事業者との調整協議、権利者との補償交渉（代替地等）、資金計画の難航、周辺道路の警察協議など多くの時間と調整労力を費やしたが、平成31年8月に高さ約7.9m、地下1階地上2.3階の、住宅戸数145戸に商業施設を備えた再開発ビルが完成した。

【意見交換・質疑】

●委員A この部屋にある模型が開発エリアの模型ですか。

○回答 そうです。

●委員B エリアには公園もありますか。

○回答 遊具を備えた広い公園はありませんが、いわゆる植栽帯はあります。

●委員C ㈱再開発研究所はどういった関りでしたか。

○回答 高石市の市長さんからお声掛けをいただいて関わることになりました。

●委員C 市内にいくつかある駅の中から羽衣駅が整備されることになった理由は。

○回答 他の南海の駅なども整備しているが、乗降客も多く、交通量も多いが踏切渋滞等の交通問題も抱えていた。

また木造の老朽化した住宅が多くある地区で、火災など防災上の観点からも整備が必要と考えた。

●委員C 2.3階建てにした理由は。

○回答 事業採算性を計算し、住宅の販売個数等から決めた。

●委員D 1部屋の価格は分かりますか。

○回答 約3,000万円～約7,000万円で、相場の約1.4倍です。

●委員E 一番の苦労は何でしたか。

○回答 まず2度の事業協力者や特定業務代行者との2度に渡る関係解消があり、事業進捗が停滞したことに加え、組合員さんからの不満や不信が増してきたことで、事業協力体制を維持することが大変でした。

また、鉄道事業者との交渉は大変時間と労量がかかることや、市の財政健全化の影響もあり苦労しました。

地権者さんとの関係は長く続きますので、経過で代替え地の折衝や何度も足を運び理解いただくことも大変なことであったと思います。

●委員E 駅乗降客は1日何人ぐらいですか。

○回答 南海が約2万人、JRが約1万人、乗り換えは約4千人です。

- 委員F バスの乗り入れはありますか。
- 回答 民間のバスはありません。
市の福祉バス（一般市民は乗れない）とタクシーはあります。

- 委員A この事業で賑わいは生まれましたか。
- 回答 一定の賑わいは出てきたと思いますが、開発エリアが少し狭いので、もう少し広いエリアで捉えるとまだまだという感があります。
- 委員A 市内の商店街などでシャッター通りのようになっているところはありますか。
- 回答 あるにはありますが、ものすごくひどい所はないかと思えます。

- 委員G 約1. 1 ha の開発エリアで市の土地はありますか。
- 回答 道路と駅前広場部分のみです。
- 委員G 1 2 戸は権利者が入居したが残りは東急不動産が販売したのか。
- 回答 はい。



◆高石市役所の視察風景

< 現地に移動し現場視察 >



◆羽衣駅前再開発事業の現地視察風景

●森副委員長 視察お礼のあいさつ

【奈良県橿原市】

- 日 時：7月9日（火） 10：00～11：30
- 視察場所：橿原市役所 分庁舎
- 視察内容：「八木駅南市有地活用事業について」
- 対 応 者：橿原市議会 大保副議長
橿原市議会事務局 寺田事務局長・安川氏・吉井氏
橿原市都市政策部都市政策課 宇野課長
橿原市総合政策部八木駅周辺整備課 西岡課長
橿原市総務部財産活用課 三浪課長・中村課長補佐



◆橿原市役所（分庁舎）の視察風景

○高石市議会大保副議長 歓迎のあいさつ

●酒向委員長 あいさつ

○都市政策課宇野課長 概要説明

橿原市は大阪府に近い奈良県の西部に位置しており、鉄道も近鉄10駅、JR3駅あり、また橿原神宮、中世の町並み等を代表に歴史的な資産も数多く有している。

平成26年5月に「飛鳥シティ・リージョン」の元気創造が内閣府の「地域活性化モデルケース」に選定され、大和八木駅周辺の拠点整備をはじめとする8つの目標を掲げ、中南和の拠点都市として医療・観光・交通など相互に関連する多くの取り組みと図っている。

その中で、長く有効活用されていなかった近鉄大和八木駅南の市有地活用を含む整備事業を計画した。

平成12年には駅前地下駐車場に係るPFI事業がスタートし、平成13年度に優先交渉権者を決定したが、交渉が難航し、調整委員会まで設立したが、次点交渉権者からも辞

退があり、平成15年にPFI事業は中止となった。

平成20年には、駅前市有地の活用事業を行い、客室100室以上のホテル中心の募集を行ったが、これもリーマンショック等の影響もあり事業中止となった。

平成24年度には、従前の高さ規制が31mであった地区計画を45mまで緩和し、市有地活用事業検討業務による対話型市長調査を行った。

これにより、総合窓口を有した行政機能（分庁舎）、観光振興の起爆剤としての宿泊施設、賑わいを創出する商業施設、コンベンション施設、約160台の駐車場などをPFI（BTO）で整備することとした。

PFIにした理由は事業コストの軽減と資金の平準化であった。

対話型市場調査の中で、ゼネコンやホテル事業者とヒアリングや話し合いを行ったが、宿泊施設に否定的な意見が多く、市が宿泊施設を所有し、事業者が賃借して独立採算で運営する形態に大転換をした。

市議会においても平成25年に市庁舎建設事業等に関する特別委員会を設置し、12回に及ぶ議論が行われ、平成26年3月議会において127億円の債務負担行為の議決承認を得た。

平成26年6月に特定事業の選定により、事業方式をPFI法に基づくBTO方式、事業期間を契約締結日から平成50年3月末までとした。

事業の定量評価では、PSC従来方式よりPFI-LCCではVFM金額で11億9,600万円軽減され、VFM割合でも14%削減となり、定性的評価でも民間ノウハウの活用、観光振興及び賑わいの創出、財政負担の軽減などの評価があった。

平成26年7月に募集要項を公表し、同年12月3グループからの提案に対し、優先交渉権者を決定した。

優先交渉権者の計画に基づく事業の定量評価では、PSC従来方式よりPFI-LCCではVFM金額で25億9,200万円軽減され、VFM割合でも29.8%削減となった。

事業概要は、分庁舎部分7,577㎡、宿泊施設4,385㎡、地上10階地下1階で、庁舎は1～4階、宿泊は5～10階（大浴場付き）、コンベンションは1～2階、展望施設10階、駐車場71台お概要となっている。

分庁舎には市民窓口課や保険医療課などライフイベントに関連する部署13課を配置し、1階にはイベントも実施できる交流広場を配置した。

最終的に事業契約としては、PFI八木駅南市有地活用株式会社（特別目的会社）と約23年間の契約で96億5,569万3,160円となっている。

基本協定を平成27年1月に締結し、平成30年2月に分庁舎供用開始、カンデオホテルオープンとなった。

また、八木駅周辺では、その他に、駅下通路の整備、観光交流センターの建設、みち再生整備事業（道路整備）も行い、今後も本庁舎建設、八木駅北側地区の再整備など大きな事業を予定している。

【意見交換・質疑】

- 委員A 約1年が経過しましたが、宿泊数はどうですか。
○回答 1年間で約43,000人、稼働率で61%となっています。
- 委員A ホテルとコンベンションは同じ運営ですか。
○回答 ホテルは民間、コンベンションは市です。
- 委員B 当初の中止が続いた時に、議会とのやりとりはhowでしたか。
○回答 1回目は地元と優先交渉権者が不調となり議会にも報告をしまして、2回目はリーマンショックの大きな影響があり、当初30社見込みが1社になってしまい、その1社も信頼性が低かったです。
当然議会にも報告はいたしております。
- 委員B 最終的にホテル中心となったのは市長さんの考えですか。
○回答 市長は途中で変わってしまっていて、現市長の時に今の計画となりましたが、市長だけの考えというより、様々な意見、分析で方針が決まりました。
- 委員B あくまで市有地の有効活用が目的でしたか。
○回答 そうです。
今では市民の利用ははるかに分庁舎が多く、イベントも含め多くの方々に利用していただいています。
- 委員C 駐車場は不足していませんか。
○回答 地下駐車場に加えて西隣の駐車場も利用していただいています。役所の手続きが便利（短時間）になったこともあって、滞在時間も短縮傾向ですので、ほとんどが不足はないようです。
- 委員C 職員の駐車場は。
○回答 職員駐車場は一切ありません。
元々職員は自己で民間の駐車場を自分で借りることにしています。
- 委員A 職員が駐車場を借りた場合の市の助成はありますか。
○回答 月1,000円の補助があります。
- 委員D 市民の意見集約として説明会等は開催されましたか。
○回答 当初の時は市民説明やアンケートは不足していたという反省があります。
そういった反省もあり、今回の時は議会の特別委員会に賛成、反対の両意見の市民に来ていただき話をさせていただいた。
- 委員A 反対の主な理由は。

- 回答 ベースを行政がやるということがありました。
- 委員B P 5 1 にあります今後のまちづくり基本構想では、まちづくり委員会などのような組織での検討はありますか。
- 回答 そういった組織はありませんが、6 地区を個別の担当部署が行うことになり、それぞれの地区でご意見は聴いています。
- 委員E 本庁舎と分庁舎との部署の振り分けはどのような基準でしたのか。
- 回答 ライフイベント（人生の出来事）に直結した部署を分庁舎に配置し、土木建築系は本庁舎となっています。
- 委員E 御市に給食センターはありますか。
- 回答 ありますが、別の場所です。
- 委員F 平成50年までの契約とのことですが、その後の取り決めなどはありますか。
- 回答 契約の中で破綻など撤退となった場合は、P F I 八木駅南市有地活用株式会社は次の事業者を見つけてくることになっています。
また、分庁舎は20年後にその先の展望を決めていくことにしています。
- 委員F そういった契約や内容に市民の理解は得られていますか。
- 回答 様々なご意見はあると思いますが、今回の手法、契約内容等をガチガチに縛ってしまう内容だと応募自体が無くなってしまいうことから、時間がかかるデメリットもありますが、比較的柔軟なP F I 手法を取り入れました。
- 委員D 本庁舎の規模はどのくらいですか。
- 回答 約11, 500㎡、33課、7階までです。
- 委員G 観光の起爆剤としての効果はどうですか。
- 回答 宿泊5万人、稼働率70%の目標まではいっていませんが、1年目としてはまずまずと考えています。
- 委員G 市民からの評価はどうですか。
- 回答 直接的なご意見はないですが、今後はインバウンド対策を強化し、当市だけでなく周辺の市町村と連携して進めていきたい。
- 委員G あえて分庁舎をここにした理由は。
- 回答 少し敷地的に狭い感はありますが、駅と直結し市民の利便性の向上を図れると考えました。

< 分庁舎・コンベンション・展望施設視察 >



◆ 櫃原分庁舎展望施設・コンベンション施設の視察風景



◆ 見やすく大きな案内看板



◆ 分庁舎とカンデオホテルの連絡通路にて

● 森副委員長 視察お礼のあいさつ

【大阪府柏原市】

- 日 時：7月9日（火） 14：00～15：30
- 視察場所：橿原市 玉手浄水場
- 視察内容：「水道事業災害時支援協力員制度・水道ビジョンについて」
- 対 応 者：柏原市議会 山下副議長
柏原市議会事務局 前川局長・北井参事
柏原市上下水道部 吉岡次長
柏原市上下水道部工事課 奥野参事・
柏原市上下水道部工事経営総務課 南課長補佐



◆ 柏原市の視察風景（副議長挨拶）

○ 柏原市議会山下副議長 歓迎のあいさつ

● 酒向委員長 あいさつ

○ 柏原市上下水道部 吉岡次長 概要説明

柏原市の水道は、浄水場1箇所、配水池12箇所、ポンプ場9箇所、取水井戸9箇所を有しており、自己水7割、大阪広域水道事業団からの受水3割で約7万人の市民に給水している。

自己水の水源は地下水であり、玉手浄水場は平成21年に全面更新を完了し、現在処理能力17,900トン/日です。

美濃加茂市と比較すると、自己水と県水の割合は逆転しており、また管路総延長は美濃加茂市の約半分となっています。

給水人口は柏原市のほうが多いのに管路は半分の総延長ということは、美濃加茂市よりコンパクトな土地での水道事業であるからと思います。

水道ビジョンについては、平成30年に前ビジョンが満了となったため、アセットマネ

ジメントを取り入れた新ビジョンを検討し、実施計画や経営戦略も同時に検討しています。

前ビジョンの評価、現状分析、ニーズ把握、課題の整理、将来の事業環境の手順で策定しました。

管路の耐震性、老朽化も今後上昇することから将来の事業環境を見据え、市民ニーズに即したビジョンとなるよう。「安全」・「強靱」・「持続」の3つの理想像を定め、その下に8個の基本施策を配置し、平成31年3月の改定を行いました。

「安全」では、適正な水質管理として、また広域共同化の一つとして河南水質管理ステーションを広域で設置し、地域全体の水質管理、技術確保及び継承、緊急時の迅速な対応を図っています。

「強靱」では、今後10年間で基幹管路を約2.6km、全体で約30kmを耐震化を図ります。

また、昨年などの台風による停電被害を教訓に、発電機の配備など対策を実施していきます。

「持続」では、アセットマネジメントを導入し、単に耐用年数が来たら更新ではなく、長寿命化、計画的な更新を図っていくこととなります。

広域連携については、現在はやれることをやるというステップ1ですが、将来的には大阪広域水道企業団との一体化も検討されることとなります。

災害時の対応・連携については、危機管理マニュアルに基づき、訓練の実施や資機材の調達、災害時の応援協定の締結をはじめ、緊急貯水槽の整備を計画しています。

災害時支援協力員制度は、平成24年に創設し、震度6弱以上の地震発生時に市からの出動要請により、応急給水活動の補助や情報収集、年1回の防災訓練への参加などの活動をしていただきます。

創設当時は4名の登録をいただきましたが、有効期間が5年ということもあり、現在は2名の登録となっています。

今後益々技術職員の不足が懸念されますので、登録者の増加に力を入れていきたい。

【意見交換・質疑】

●委員A 協力員は市職員のOBですか。

○回答 OBです。

●委員A 断水のご経験はありますか。

○回答 大きなものではありませんが、昨年の台風による停電が長時間あり、配水池やポンプ場の電力が失われ、小さなエリアでしたが断水しました。

●委員B 支援協力員制度は効果があると思いますが、現在2名ということで、増やす手立てはありますか。

○回答 やはり水道経験者でないと難しい側面がありネックですが、今後退職される職員

へのお願いや他の方法も検討しなければいけない。

- 委員B 一般の方ではダメですか。
- 回答 ダメということではないが、飲用水である水道は大変シビアな取り扱いが必要で
すし、身分保証的な問題もあります。
- 委員B 我々も昨年断水を経験し、人的不足も実感していますので、ぜひ参考にして取り
組んでいけたらと考えます。

- 委員C 井戸を今後新たに掘る予定はありますか。
- 回答 今は十分水量がありますので、新たに掘る計画はありません。
- 委員C 地震で水脈が変わるなどということも言われますが、不安はありませんか。
- 回答 過去の大きな地震でもそういったことはなかったので大丈夫と考えています。

- 委員D 去年の台風被害は倒木による停電ですか。
- 回答 はい。電柱が倒れたということはないが、電線が倒木等により切れたものが
多かったです。
- 委員D 発電機の必要性を感じたということですか。
- 回答 はい。全ての施設に発電機がありませんので、今後の課題とし、順次整備してい
きたいと考えています。

- 委員E 自己水が多いので料金が安いんですね。
- 回答 地下水が原水ですから作るには安いです。大阪府の中でも安い方です。
- 委員E 技術者の不足はありますか。
- 回答 現在も不足は実感していますが、今後益々深刻になると考えています。
浄水場の運転管理の民間委託をはじめ様々な方法で対応していますが、大きな将
来の課題です。

- 委員F 一般家庭にある井戸の登録制度はありますか。
- 回答 そういった制度はありませんが、井戸の把握はしております。

- 委員A 協定とか協力体制はどうですか。
- 回答 隣接の八尾市や羽曳野市と緊急連絡管を整備し協力体制を敷いていますし、広域
共同化の一つとして河南水質管理ステーションを広域で設置し、地域全体の水質管
理、技術確保及び継承、緊急時の迅速な対応を図っています。

- 森副委員長 視察お礼のあいさつ



◆玉手浄水場での視察風景

< 玉手浄水場施設見学 >



◆玉手浄水場の施設見学



【兵庫県川西市】

- 日 時：7月10日（水） 10：00～12：00
- 視察場所：川西市アステ川西 6階
- 視察内容：「駅周辺再開発事業について」
- 対応者：川西市議会事務局総務課 山元課長補佐
川西市都市政策課 宇野課長、足立課長補佐、田村主任、蔵口技師
（株）再開発研究所 横島代表



◆川西市 アステ川西での施設風景

●酒向委員長 あいさつ

○川西市 概要説明

川西市は昭和40年代に大阪府へのアクセスが近いことから、駅周辺の住宅開発に加え、能勢電鉄にぶら下がるように駅北部の丘陵地域において民間事業者による開発が急速に進んだ。

それに伴い人口も急激に増加し、駅前の交通渋滞、通勤ラッシュ、駅前の不良住宅密集地などの諸問題が懸案事項となっていた。

そうしたことから、昭和48年に、川西能勢口駅を中心にA～Gの7ブロックによる駅周辺都市整備計画基本構想等を策定した。

主な事業は、交通問題の解消として、阪急、能勢電鉄の立体交差事業、駅前広場の整備、アクセス道路の整備を策定した。

不良住宅対策としては、市街地再開発事業により、商業施設（アステ川西）と隣接する住宅棟を計画し、問題の解決を図った。

A地区は改良住宅事業、B地区は第1種市街地再開発事業、C地区は第2種市街地再開発事業、D地区は駅前広場・立体駐車場整備、E地区は優良建築物整備事業（マンション）、F地区は優良建築物整備事業（立駐・マンション）、G地区は第1種市街地再開発事業、

更に小花新町地区の第1種市街地再開発事業も加えて平成11年まで約20年間整備を図ってきた。

全体事業では、約1,700億円を要し、バブル崩壊後は地元組合が約36億円に上る多額の債務を抱えることになり、市からの補助金約9億円、金融機関等に約27億円の債権放棄をお願いする事態にも至ったが、駅前の不良住宅密集地の解消、交通渋滞の解消、阪急百貨店を核とした商業施設の誘致による駅前の賑わい、利便性の向上など多くの事業効果を得られる事業であった。

(途中 事業のDVD鑑賞)

【意見交換・質疑】

- 委員A 先ほどのDVDでC地区の事業は331億円とあったと思うが、441億円との差はなにですか。
- 回答 441億円というのは立体交差事業の事業費でC地区の事業費ではありません。

- 委員B 駅周辺の住宅販売価格は分かりますか。
また、北部からの高齢者等の流入はありましたか。
- 回答 C地区の今現在の販売価格は2,500万円～2,600万円が相場で、当時とあまり変わってはいないと思います。
今回の事業で商業地になった所は固定資産税が約40倍となり、市の投資は7・8年で回収できたと考えています。
また、現在も北部から駅周辺に移り住む方は高齢者も含めてあります。

- 委員A 341戸の市営住宅とあったと思いますが。
- 回答 341戸の内市営住宅は121戸です。

- 委員C 当市の課題でもありますが、駅の北と南の往来や人の流れは良くなりましたか。
- 回答 歩行者デッキや百貨店もあり大変良くなりました。
特に専門店が若い女性をターゲットにした品揃えを重視し展開を図りました。

- 委員C 外部からの流入も増えましたか。
- 回答 当初阪急百貨店には疑問視する声もありましたが、梅田方面からもお客さんが結構来ており、デパ地下効果もあり夕方などは大変混雑しています。
商業はやはり分析が重要です。

- 委員B 鉄道があると分断されるケースが多いが、中心に道路があることは素晴らしいと思います。

- 委員D 昭和48年の構想時に小花地区も念頭にありましたか。
- 回答 小花地区は当初の計画、構想には全然なかったが、事業が進むにつれて地元の強い熱意、要望があり実現に至っています。

- 委員A 多くの地区がありますが、ここはやらなかった方がよかったと思うことはありますか。
- 回答 そういったことはありません。
特に昔は風呂なし、汲み取り便所で生活環境が悪すぎましたし、震災時ここは被害がほとんどなかったので、防災上も大変良かったと考えています。

- 委員D 370戸の立ち退き等の交渉はどうでしたか。
- 回答 職員、組合とも大変な苦労がありました。
交渉はとにかく誠心誠意説明していくしかなく、何度も何度も足を運んで信頼関係を作ってからでないと交渉はできません。

- 委員D 最終的には金額的な折り合いの側面もありましたか。
- 回答 ありましたが、公共補償金はそれなりの額がありますので、もちろん苦労はありましたが比較的金額的には理解してもらい易かったと思います。

- 森副委員長 視察お礼のあいさつ



◆アステ川西及び駅周辺の施設見学



◆ 駅北側の施設見学