

報 告 書

令和8年3月31日

北九州市議会議長 中村 義雄 様

都市戦略整備委員会
委員長 森 結実子

次のとおり報告します。

記

- 1 派遣議員 森 結実子、中島 隆治、佐藤 栄作、田仲 常郎、成重 正丈、
山崎 英樹、山内 涼成、井上 純子
- 2 目 的 (1) まちの緑化と街路樹の維持管理に関する取組
(2) Park-PFIの活用による公園整備の取組
(3) 公民連携によるまちづくりの取組
(4) 市営住宅の有効活用とマネジメントの取組
に関する調査研究
- 3 派遣場所 名古屋市、堺市、大阪府大東市 及び 京都市
- 4 派遣期間 令和7年10月29日(水) から
令和7年10月31日(金) まで 3日間
- 5 用務経過
(1) まちの緑化と街路樹の維持管理に関する取組(名古屋市)

名古屋市では、「名古屋市みどりの基本計画」及び「街路樹再生なごやプラン」に基づき、街路樹の計画的な更新や撤去、維持管理の効率化を推進することで、持続可能な街路樹づくりと、道路空間との調和や都市の魅力向上を目指す様々な取組を行っている。

今回、名古屋市役所において、名古屋市緑政土木局緑地事業課から、まちの緑化と街路樹の維持管理に関する取組について説明を受けた。



【説明概要】

ア 名古屋市の緑の現状

- 名古屋市では、樹林地、芝草地、農地、水面を含む「緑被地」が約 7,000 ヘクタールあるものの、過去 30 年間で約 2,700 ヘクタールが消失している。
- 市域の大部分が市街化区域であり、それに伴い緑も減少しているため、既存の緑の保全に加え、緑がない場所の緑化を進めることの重要性が高まっている。

イ 名古屋市緑の基本計画 2030 について

- 緑の保全や緑化の推進に関する市町村が定める基本計画として、緑地の保全及び緑化の目標、推進のための施策、都市公園の整備及び管理の方針、その他緑地の保全と緑化の推進の方針を定めており、計画期間は、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間となっている。
- 都市公園に加えて、街路樹、農地、特別緑地保全地区、河川、ため池、民間施設など、様々な緑を対象としている
- 平成 28 年に国土交通省が設置した「新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会」による提言等を受け、これからの緑のまちづくりの展望として、これまでの「緑をつくり、守る」という視点に、「育て、生かす」という視点を加えて緑のまちづくりを進めていくという方向性で整理している。

<基本方針（3つの力）とプロジェクト>

① 都市力を高める

公園や街路樹、民有地緑化などによってまちの魅力を高め、多くの人に訪れていただくことで、都市力が高まり、市民や企業などの活力があるまちの実現につなげる。

【まちを元気に 公園魅力向上プロジェクト】

市内外から人が集まる鶴舞公園、名城公園、久屋大通公園、東山動植物園などの魅力向上を図り、公園を中心にした都市力の向上を図る。

- ・鶴舞公園では、陸上競技場であった場所を多目的グラウンドに改修したほか、Park-PFIを活用して、公園の自然の中に溶け込むようなデザインの飲食店や売店が配置されている。
- ・久屋大通公園では、2020年にPark-PFIを活用した北テレビ塔エリアの再整備が行われ、民間事業者による多くのイベントが開催されているほか、平日でもオフィスの休み時間にくつろぐ人が多く見られるようになった。
- ・東山動植物園は、年間約240万人の観光客が訪れ、植物園の温室の補修や動物園のオランウータン舎、ジャガー舎などのオープンなど、順次再生事業を進めている。

② 地域力を高める

身近な公園などの緑を、地域のコミュニティ活動や子育て、教育、健康福祉の場として活用していただくことで、地域力が高まり、誰もが楽しく過ごせるまちの実現につなげる。

【みんなでつくろう 地域の庭プロジェクト】

地域に身近な公園を、誰もが使いやすく、子育て支援、世代間交流、健康増進に役立つ場として再生・再整備を進める。

- ・令和4年に新設した駒場公園は、計画段階で地域とともに「公園づくり検討会」を開催し、地域の住民がここでどういうことをしたい、それにはこういう施設がほしい、というバックキャスト的な方法で整備した。
- ・市内には約1,400か所の身近な公園があるが、開園から40年以上経過している公園が6割以上あり、現在のニーズとの乖離が見られるため、優先順位をつけながら再生、再整備の実施に向けた検討を進めている。

③ 持続力を高める

生物多様性の保全やヒートアイランド現象の緩和、安心・安全への対応などにより、持続可能なまちの実現につなげる。

【未来へつなぐ 持続可能なまちづくりプロジェクト】

緑の保全と緑の確保を継続して実施するとともに、広域避難地や一時避難地としての公園の整備を進める。

- ・市東部の丘陵地で、樹林地の保全や自然観察会の実施などの緑を保全する取組を実施している。

ウ 街路樹再生なごやプランについて

○名古屋市の街路樹は、3メートル以上の高木が約9万本植栽されているが、

- ・大木化や老木化の進行（植栽後、40年以上経過したものが約4割）
- ・法令等に適した道路空間の確保（歩道の有効幅員を2.0m以上とする法令改正

以前に植樹した街路樹により、有効幅員が確保できていない場所がある)

- ・ 事故リスクの増大 (枝落下、根上がり、倒木などによる事故件数の増加)
- ・ 限られた予算による対応 (労務単価の上昇などによる維持管理費の増加)
- ・ 災害に強い街路樹づくりへの転換 (災害時の緊急輸送道路を倒木で分断しないようにする対策が必要)

などの課題に対する取組を「街路樹再生なごやプラン」としてまとめており、計画期間は令和3年度から令和7年度の5年間としている。

○実施方針として、道路空間と調和した街路樹づくり、地域に愛される街路樹づくりを掲げ、街路樹の持続可能な維持管理に取り組んでいる。

○街路樹の撤去や更新の実施に当たっては、撤去・更新工事を発注する前年度に、地域住民に対して対象路線や新たに植える樹種を周知し、合意がとれたものを発注していくという取組を行っている。

<具体的な取組>

① 更新

- ・ 5年間で5,500本の更新を計画。
- ・ 繁茂や老木化などにより、道路空間に調和しなくなったものを、現在の景観にあった樹種に更新。
- ・ 桜の並木道のように、地域住民から親しまれている場所については、樹種を入れ替えるのではなくて、樹木の点検診断を行い、状態の悪い樹木を数本ずつ長期間かけて更新。

② 撤去

- ・ 5年間で3,800本の撤去を計画。
- ・ 狭幅員歩道の通行確保を妨げている街路樹を撤去して舗装する。
- ・ 信号機や標識などの道路施設の機能を妨げている街路樹 (現在、信号機から5メートル以内、道路標識から3メートル以内については街路樹を植えない方針) を順次撤去。

③ せん定

- ・ 1年間に2万3800本をせん定。
- ・ 基本的には、樹種ごとの特性に合わせ、1年から3年に1回程度実施。紅葉の盛りを過ぎた11月中旬頃から取り組んでいるが、地域からは葉が落ちる前にせん定してほしいという声もある。

- 現行のプランの計画期間は令和7年度で終了するため、令和8年度からは第2期街路樹再生プランを策定し、引き続き取り組んでいくこととしている。
- 街路樹だけでなく、公園の樹木についても老木化などの同様の課題があるため、「公園樹木健全化なごやプラン」を策定し、令和8年度から新たに取り組むこととしている。

【主な質疑】

- 街路樹診断などを行っている樹木医は何人くらいいるのか。また、どのような雇用形態になっているか。
 - 愛知県内における樹木医は600名程度と認識している。市が直接雇用しているわけではなく、街路樹等管理業務委託契約の仕様書に「樹木医による診断」を盛り込んでいる。
- 街路樹のせん定の際、電柱や電線に近接する部分はどのように対応されているか。
 - 道路付属物としての街路樹と、道路占用物件としての電柱・電線等は共存するという考え方のもとに、電気事業者にはカバーをつけてもらうなど、協力しあって実施している。また、電線等に影響が出ている枝などを、電気事業者がせん定することもある。
- 近年は猛暑で草が伸びるスピードが速くなっているが、除草費の予算はどのように推移しているか。
 - 公園の除草については、愛護会など地域で実施していただく分も含めて、基本的に年3回となるよう実施している。ここ4、5年は例年並みの予算を確保しているが、労務費等の上昇があるため、他の公園管理費用を抑えたり、繁茂しにくい素材に表層替えをしたり、工夫しながら実施している。
 - 街路樹帯の除草も年3回実施しているが、過去には予算の削減で年1回しかできず、市民からの通報があるたびに職員が対応するなど苦慮したため、令和5年度からは年3回の予算を維持している。
- みどりの基本計画の策定にあたり、緑被率を向上させようという方針があるか。
 - 名古屋市は93%が市街化区域であり、緑被率の向上は困難であることから、目標値を掲げるのではなく、市民に名古屋市の緑被率の状況を伝えながら、目標値は置かないけれども、把握をし続ける項目として捉えている。
- 身近な公園の中には、すでに公園として使用されていないものもあると思うが、そのような公園の統廃合や集約などにより、数を減らすような計画はあるか。
 - 統廃合の事例はまだないが、国からも都市公園のストック再編という方針が出ているため、そのような動きの必要性は感じている。

(2) Park-PFIの活用による公園整備の取組（堺市）

堺市では、堺市パークマネジメント計画に基づき、行政主導による公園管理運営から転換し、多様な主体との連携・協働による都市公園の管理運営を戦略的に推進している。中でも、原池公園については、Park-PFI及び一体的な指定管理により、賑わいの創出や管理の効率化を実現している。

今回、原池公園において、堺市建設局公園監理課から説明を受け、公園内を視察した。



【説明概要】

ア 堺市パークマネジメント計画について

(ア) 計画策定の目的

○今後の都市公園の管理運営の在り方について、これまでの行政主導による維持管理中心の公園管理運営から転換し、企業など多様な主体と連携しながら、利用者の視点に立って質の高いサービスの提供と公園の活性化を図るものとしている。

○取組に当たっては、同じ手法が他の公園にも有効であるとは限らず、例えばPark-PFIについてはこの原池公園では順調であるが、他の公園では運営が厳しくなり、運営会社が撤退するなど、状況に応じた見直しが必要であると感じている。

(イ) 公園規模別の取組方針

○大規模公園

市内外から大勢の人が訪れる公園であるため、堺市の歴史や文化の保全・活用、観光拠点としての集客力の向上、民間活力の導入などを重視。

○小規模公園

市民生活に身近な公園であるため、地域と連携した活用、地域や公園の特性に応じたローカルルールの運用実施、公園管理における人材育成などを重視。

イ 原池公園におけるPark-PFIの導入事例

- 従前の課題は、体育館及びスケートボードパークは指定管理、駐車場は公園施設としての管理許可、無料バーベキューエリアは業務委託による直営管理と、管理主体が多数存在し、トラブル時などの対応が困難であった。また、バーベキュー施設は手狭で、指定場所以外の利用やごみの散乱も問題となっていた。
- 課題解決のため、Park-PFI制度と指定管理者制度を併用し、民間活力の導入による施設整備と、公園全体を同一事業者による一体管理が行えるようにした。
- 事業開始以降、利用者の利便性向上のための施設拡張やイベント実施などにより、利用者は大幅に増加（有料駐車場の利用台数がR2：約10万台→R5：約20万台）している。また、Park-PFIにより事業者から市に支払う公園使用料は年間約2,600万円が確保されているほか、区民フェスタの開催など、多くの市民に親しまれている。

ウ 公園の維持管理における地域との連携事例

- 美原ふる里公園では、近隣の企業（介護施設及びカフェ）と連携し、企業は日常の草刈りや掃除などを行い、市は通常作らない場所（公園と当該企業の間）に出入り口を設置している。企業側は公園来場者と共同イベントなどで交流が生まれ、一方で市は維持管理費の削減となり、双方にメリットがあるものとなっている。

【主な質疑】

- 原池公園のPark-PFIを活用した整備における費用について、市と民間の負担割合はどうなっているか。
→総費用は全体で3億円程度であり、堺市は、交流活動ゾーンのテラス設置に1,000万円を負担し、それ以外のバーベキュー施設やスケートボードパークは民間が設置している。（野球場は市が別途建設）
- 原池公園における指定管理料は、年間どの程度発生しているか。
→スポーツ部局が担当している体育館、野球場、スケートボードパーク等で8,800万円、公園部局が担当している部分が3,000万円強で、合計1億2,000万円程度となっている。
- 公園に隣接している民間事業者と連携した公園の維持管理について、どのようなスキームで実施されているか。また、何か取り決めや覚書の締結などはあるか。
→企業側（介護施設及びカフェ）から地域貢献の提案を受け、市と企業間で協定を

締結し、草刈りや清掃、駐車場の開閉などの維持管理を連携して実施している。本取組は、市としては維持管理費の縮減、公園の賑わい創出などの効果があり、企業の代表者の方からは「公園の日常管理は大変だが、公園と一体的に利用してもらうことで様々な方の交流が生まれ、地元にも貢献することが出来て良かった。」という話も聞いている。

○原池公園内の体育館のパンフレットにはミズノのロゴが入っており、野球場はくら寿司スタジアムという名称であるが、ネーミングライツを導入しているのか。

→体育館は、指定管理者にミズノが入っているため、そのロゴをパンフレットに入れているだけで、ネーミングライツは導入していない。

野球場は、建設のタイミングでネーミングライツの公募をかけ、堺市の地元企業であるくら寿司さんに手を挙げていただいた。年間の命名権料は税込み 550 万円で、市内では「くらスタ」という呼び名でかなり定着してきている。

(3) 公民連携によるまちづくりの取組（大阪府大東市）

大阪府大東市では、大東市公民連携基本計画において、能動的なまちづくりによりまちへの矜持を再構築するため、「自分でつくったまちに住む」取り組みを推進している。この計画のリードプロジェクトである北条まちづくり（morinek i プロジェクト）は、全国初となる、PPP（官民連携・公民連携）手法を用いた借上げ公営住宅・民間賃貸住宅の住宅棟、店舗などの生活利便施設等の整備を一体的に行い、エリア価値の向上を図っている。

今回、株式会社コーミンの入江代表から、公民連携によるまちづくりの取組について説明を受けた。





【説明概要】

ア 開発エリアの状況

- 市営飯盛園第二住宅の跡地であるこの地区は、従前、昭和 40 年代に建設された市営住宅（風呂なし）と公園、公衆浴場があったが、交流人口はほぼゼロで、住民しかいないような状況であった。
- 目標は、公民連携によって市営住宅を緩やかに畳みながら、入居者の生活の質を上げ、周辺エリアを豊かにすることとした。
- 公営住宅はセーフティネット住宅であり、生活保護受給者など多い中で、ここでしっかりと力を蓄えて生活を立て直せるような場所となるように、また、建て替えによって、周辺の住民も喜び、近隣の地価も上がるような場所にしたいと考え、エリア開発に取り組んだ。

イ プロジェクトについて

- 18 年勤めた市役所を退職し、PPPエージェントとして（株）コーミンを起業してmorineki（※）プロジェクトに取り組むこととした。市とディスカッションしながら店舗のテナントリーシングを行い、SPC（特別目的会社）で地域のまちづくり会社（（株）東心）を立ち上げ、大東市とコーミンからの出資及び、金融機関からの融資で事業を実施した。建物は東心が所有し、大東市はその民間賃貸住宅を市営住宅として 20 年間借り上げる（20 年後は民間賃貸住宅となる）ほか、公園・河川・周辺道路の整備を行った。

※morineki の名称の由来は、飯盛山や森の「もり」+河内弁で「近く」を意味する「ねき（根際）」を組み合わせたもの。

- 借り上げ期間が終わる 20 年後から、運営者かつ賃貸住宅のオーナーになることを念頭に、20 年後を見据えたまちづくりを考えた。
- 見向きもされていないエリアにテナントを呼び込むには、市役所ではできない営業が必要である。公募をかけて手を挙げてもらうのではなく、こちらから魅

力を説明し、何とか随意契約できるスキームをつくる必要があると考え、コーミンを起業した。

- 事業費は 16.3 億円で、内訳は、商業施設開発が 4.9 億円、借り上げ市営住宅の整備が 11.4 億円。資金調達先は、銀行融資 10.3 億円、大東市優先株（無利子融資のようなもの）4 億円、大東市優先株（いわゆる市からの出資）2 億円。
- テナントとしては、子育てママ向けのアパレルブランド（ライフスタイルショップ、ベーカリー、カフェ、レストランを展開）と、アウトドアスポーツ用品店（morinek i の近くの森を活用したイベント等も実施）を誘致した。

ウ エリア価値の向上について

- 周辺エリアの価値を上げるには、ランドスケープが重要となる。例えば、入り口には象徴的な「morinek i」のロゴのサインや緑豊かな風景が見られ、建物はその奥にある。その場所の緑を生かし、テナント誘致とセットで象徴的な場所としている。
- 住宅については、建て替え前に居住していたのは 80 世帯で、建て替え後も 74 世帯が再度居住を希望した。単身世帯が多かったため、1LDK を多めにし、住宅前をセミプライベート空間とし、花を植えるなど住民が自由に使える場所とした。
- 特徴的な点は、玄関のドアをガラスの引き違い戸にしており、夜中も電気が点いていたり、逆に何日も遮光カーテンが閉まりっぱなしであれば様子を見にくいなど、住民間で緩やかな見守りができるようにした。
- エリア内の鎌池公園（もりねき広場）は、住民参加の鎌池公園未来会議を開催し、広場の活用や、内外からのイベントの開催希望について、このエリアのイメージに合ったものか一旦検討したうえで、市に申請するようにしている。当広場では、マルシェやアウトドアイベントなどが定期的で開催されている。
- 取組の結果、周辺道路の路線価は令和 4 年度に前年比 125% となり、子供の数や周辺地区の新築住宅件数が大幅に増加しているほか、大東市全体としても 19 年ぶりに転入超過となり、morinek i エリアもその一部に貢献できたと感じている。

【主な質疑】

- このエリアは駅が近く大変利便性の良い地区であるが、市営住宅の建て替えにあたり、民間売却などは検討されたか。
→この地区の市営住宅は改良的な住宅（公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給される住宅）で

あり、この土地で長く生活している住民は、土地の提供などを行って住まいを確保してきたという歴史がある。このプロジェクトは、この地区に住み慣れた方々も楽しく元気に生活できるよう配慮したうえで進めている。

○きれいで環境も素晴らしい地区となっているが、市内の他の公営住宅との公平性や、家賃を高くするなどの調整が行われているか。

→他の公営住宅と比較して特别人気が高いわけではなく、昔ながらの公営住宅のほうがよいという方もたくさんいるため、家賃調整などは行っていない。

○現在は建て替わった住宅を市が民間から借り上げている形態であり、最終的には（20年後は）民間住宅になるということであるが、その際の家賃はどうなる予定か。

→家賃は数倍に上がることになるため、その際は家賃が上がっても住み続けるのか、別の公営住宅に転居されるのか選んでいただくことになる。

○現在、第2期のプロジェクトが進められていて、市の議決においては附帯決議がついたとのことであるが、どのような内容か。

→一番大きいのは、市の出資に関することで、「市の出資金は、1.3億円を上限とする」という条件がついた。その他にも、市民や議会に対して適切な情報公開と説明を行うこと、社会情勢の変化に伴うリスク管理の徹底などの項目があった。

○公民連携事業の定義について、大東市ではどのように考えられているか。

→「大東市公民連携に関する条例」は、最終的には議員提案によって制定されたが、当時の公民連携推進室の部長以下5名程度で検討された。その中で公民連携事業とは、

ア 複数の地域経営の課題を解決する事業であること。

イ 地域の価値を向上させる事業であること。

ウ 地域経済の発展及び循環に寄与する事業であること。

エ 公的負担の軽減を図ることを目的とする事業であること。

オ 金融機関等から資金調達を行う等自立的かつ持続可能な事業であること。と定義されている。

また、事業に対しては「市も（資本金を）出資することができる」とされており、市からの一方的な委託のようなイメージではなく、共同出資でこの5項目を満たす事業を行っていくものと理解している。

（4）市営住宅の有効活用とマネジメントの取組（京都市）

京都市では、京都市市営住宅ストック総合活用指針に基づき、市営住宅の空き室の様々な有効活用に取り組んでいるほか、市営住宅団地再生計画に基づき、高齢化

や建物の老朽化が進む団地において、建て替えやリノベーションを通じて、多世代が住み続けられる安全・快適な住環境とコミュニティを再構築する取組が進められている。

今回、京都市役所において、京都市都市計画局すまいまちづくり課から、市営住宅の有効活用とマネジメントに関する取組について説明を受けた。



【説明概要】

ア 京都市における市営住宅の現状について

- 京都市では、現在約23,000戸の市営住宅を管理しており、そのうち空き住戸は令和7年度で約7,000戸となり、入居者数は年々緩やかに減少している。また、公募申込者数は平成25年度と比較して半減している。
- 昭和46年～昭和55年の10年間で10,000戸強（約半数）が竣工しており、今後20年～30年で、ほとんどの住宅が法定耐用年数の70年を迎えることとなる。
- 耐震化率は82.3%であるが、目標としては入居者がいる住宅の耐震化率を100%とすることを目指しており、その部分は現在93.5%となっている。
- 入居者の世帯構成は、65歳以上の高齢者を含む世帯が63.6%であり、市全体の36.3%と比較するとかなり高い割合となっている一方で、子育て世帯の入居者は年々減少している。

イ 京都市市営住宅ストック総合活用指針について

- 当指針は、住宅の耐震性確保および浴室設置の推進、将来を見据えた保有量の最適化、コミュニティの再生とまちづくりへの活用などを実現していくために、計画的かつ効率的な市営住宅の性能向上、適切な維持管理の在り方などを示す内部指針として策定したものである。
- 耐震性確保および浴室設置の推進については、個別改善ではなく、団地単位での建て替えや入居者移転を総合的に実施する「団地再生事業」や、すでに耐震化等が完了した住宅に移転していただく「住替え事業」を中心として、効率的

に進めている。

- 保有量の最適化の考え方としては、入居者の減少、公募しても応募がない住戸が一定数あること、低所得者に対応した民間賃貸住宅が供給されてきていることなどの状況を踏まえ、市営住宅に対する住宅確保要配慮者のニーズは一定程度充足していると考えている。そのため、保有量は、入居の実態や需要に見合った管理戸数に削減していくため、団地再生事業等を中心に、集約を行っていくこととしている。
- 団地ごとの活用判定を行うこととしており、各団地の法定耐用年数、耐震性、浴室の有無、過去の改修利益などを踏まえて、フローチャートで用途廃止団地、団地再生実施団地、住替え実施団地などに分類し、優先順位をつけながら事業を実施している。

ウ 団地再生事業について（養正市営住宅団地再生計画の場合）

- 計画策定に当たっては、住民の意見も多く取り入れるため、アンケート、個別の相談会、説明会などを実施し、プロセス重視で丁寧に進めた。
- 住環境に関する課題、建物の老朽化、バリアフリーの不足、空き住戸の多さ、コミュニティの状況などを踏まえて、団地再生のコンセプトをまとめた。
- コンセプトや住民意見を反映させたゾーニングを行った。養正市営住宅の場合には従前11棟あり、平成16年に建てられた1棟を残し、新たに建て替えるのは現在の入居世帯数分のみ（6棟）とした。建て替えをしない旧住棟の跡地は、活用予定エリアとして、地域の活性化や、新たな人や団体を呼び込める施設（事業者や大学等）の導入を図る場所等とした。
- スケジュールとしては、入居者の仮移転をできるだけ少なくするために、2期に分けて整備する計画にしており、1期計画の建設工事が令和7年5月に完成し、9月に内覧会、抽選会を経て、現在、新たな住棟に移転中である。計画策定から事業完了までの期間は11年間を予定している。

エ 京都市若者・子育て応援住宅（愛称：こと×こと）について

- 令和5年度から、市営住宅の空き住戸を民間事業者にも目的外使用で貸し付け、民間の事業者の資金とノウハウにより、若者子育て世帯向けにリノベーションした上で住戸を提供していくという、当時、全国初の取組を開始した。
- 事業実施の背景としては、就職、結婚等に伴う20代の大阪府への転出超過、子育て住宅購入のタイミングである30代の大阪府や滋賀県、京都府南部への転出超過が顕著であり、住宅政策においてまずは若者・子育て世代の市外流出を食い止めたという現状がある。

○本市の地価は、周辺の宇治市、長岡京市、滋賀県大津市などとは、1平米当たりの額が約2倍高く、住宅の取得が困難となっている。また、大学が多いという特性もあり、単身用住戸の供給が多く、子育て世帯に適した広さの住戸が不足しており、供給を増やしていく必要があった。

<事業のポイント>

- ① 市営住宅のうち、比較的駅や商業施設へのアクセスがよく、利便性が高い団地のうち、改修に多額の費用を要する住戸を中心に活用している。
- ② 民間事業者のノウハウと資金で事業が実施されるため、市の財政支出はない。
- ③ 市営住宅の入居は所得制限があるが、当該住戸では所得制限を外して、若者子育て世帯なら広く入居可能としている。
- ④ 家賃設定については、住戸が存する地域の民間賃貸住宅相場よりも比較的安価で提供することを条件としている。
- ⑤ 多子世帯など、子育て世帯のニーズに即した住戸として、市営住宅の中でも比較的専有面積が広い住戸を中心に活用している。

<事業者の募集について>

- ・年1回～2回程度、活用団地ごとに募集区分を設定し、区分ごとに活用事業者を募集している。毎回全ての募集区分に対して応募がある。
- ・各事業者から、住戸のリノベーションプランや、設定家賃、団地内コミュニティの活性化策を提出してもらい、市職員が審査を実施して事業者を決定する。
- ・事業者の決定後は、各事業者において住戸の改修工事を実施し、入居者募集も各事業者によって実施している。

【主な質疑】

○市営住宅の空き住戸はどのくらいあるか。

→現在、7,000戸程度の空き住戸があり、年々増加している。入居率が7割弱であるので、3割強が空き住戸となっている。

○住宅セーフティネット法の改正により、民間にも低所得者や高齢者向けの低価格な住宅が増えている中で、市営住宅が民業圧迫とならないよう民間と調整されていることはあるか。

→京都市は学生が多く、民間住宅は単身系のものが多い傾向がある。一方で市営住宅は面積が比較的広いファミリー向けの住戸が多いため、民間と市営住宅とでは供給の状況が異なる面がある。市営住宅はどんどん減らしていきたいと思っているが、民間との調整は、今後の民間の状況を見ながら行っていくことになる。

○府営住宅やUR等と連携した団地再生や建て替えの事例はあるか。

→築40年～50年の市営住宅と同じ地域にある府営住宅は大体同じ時期に建っているが、建て替えの計画時期が少しずれている。URとは連携協定を締結しており、そのような連携についても、今後3者で考えていきたい。

○こと×こと事業について、市が直接住戸として提供する場合の家賃と、当事業で民間に貸す場合の料金に違いはあるか。

→市では何も修繕せず貸し出すため、民間事業者は、水回りやクロスなどの改修、また、若者・子育て向けに躯体に影響ない範囲で間取りを変えたり、防音設備を入れるなど、一戸当たりの改装コストはかなりかかる。市としては目的外使用料を徴収するが、事業者参入を促進するため、通常の条例、規則に基づいた使用料から、一定程度減額した上で、事業者に貸している。

○こと×こと事業で実際に民間事業者が手掛けている住戸の入居状況はどうなっているか。

→事業開始の令和5年度から累計戸数で207戸を整備して活用しているが、そのうち、全ての住戸が埋まっている団地もあり、しっかりとした整備をすれば、市営住宅であっても比較的客付きはよい状況である。

6 意見交換（11月20日 都市戦略整備委員会）

視察後、委員会で各視察先の取り組みについて意見交換等を行った。

【主な質問・意見】

（1）まちの緑化と街路樹の維持管理に関する取組（名古屋市）

○街路樹の管理を行ううえでは、これは切る、これは切らずに育てていく、というようにはっきりしたすみ分けが必要であると感じた。倒木になってしまうと大きな被害になるため、どう管理していくのかということにおいては、やはり樹木医の存在が必要であると思う。

○名古屋市は街路樹に関して、量の拡大から質の向上へと方針を転換して、地元の意向を踏まえた樹種への更新や地域に愛される並木道の再生を進めていた。本市においても老化、大木化した街路樹のリスクの評価を行って、更新、撤去、せん定の優先順位を明確にする再生プログラムを策定してはどうかと感じた。

○樹木の維持管理として、名古屋市で印象的だったのが計画的に植え替えをしていくという点であったが、本市では、樹齢や高さによって、並木道を一齐に植え替えることや、一気にボリュームダウンすることなど、計画はあるか。

→平成6年から街路樹のリフレッシュ事業を行っており、例えば大きく育ち過ぎる樹種から大きくなりにくい樹種に植え替えるなど、状況に応じて実施している。

- 名古屋市のように、街路樹に関する計画を対外的にPRして、この町並みがさらにこういうふうにバリューアップするという絵を見せていくと、町の価値と住民理解も上がるのではないかと感じた。
- 名古屋市も草刈りの予算を過去に削ったが、それでは町の景観、衛生、安全・安心を維持できないということで、また予算をつけて、今は3回の除草作業をやっているということであった。本市も現状に合わせた適切な予算措置が必要であると改めて感じた。
- 除草やせん定については、地域に言われたからやるのではなく、計画的に実施していくことは、町並みの景観としては費用対効果が高く、市民も満足度の高い町になるため参考にしてほしい。

(2) Park-PFIの活用による公園整備の取組（堺市）

- 一体管理に併せて一部Park-PFIを導入することによって、管理者変更のソフト面だけでなく、バーベキュー施設やドッグランなど大きな民間投資による新たなハード面の整備が行なわれており、入場者数も伸び続けているという好事例であった。今後、本市でも、本城公園や桃園公園などの指定管理の更新時に合わせて、サウンディングしながらバリューアップするPark-PFIの導入をぜひ検討していただきたい。
- 滞在型の需要を引き出す施設が多くあり、ファミリー層や、スケートボードなど専門的に行える施設が非常に印象的であった。本市においても市民のニーズに応じたPark-PFIの活用というのは非常に有効的ではないかと感じた。
- 子供には遊具広場があり、体育館では高齢者の方も運動ができるような施設があるなど、様々な年代の方が使える公園となっていた。運動公園はどうしても若者向けに偏ってしまいがちであるが、満遍なくいろんな世代の方に対してアプローチをしているところが入場者数を伸ばしている要因ではないかと感じた。

(3) 公民連携によるまちづくりの取組（大阪府大東市）

- 市営住宅の建て替というだけではなく、新しい暮らし方をここに提供していくというような考え方があった。まさに本市から広がっていったリノベーションまちづくりの基本的な考え方がそこに凝縮されていたと感じた。
- 20年後には市営住宅の役割を終えて完全に民間の賃貸住宅となるが、将来的な需要の先読みもきちんとされていて、戦略的で野心的なプロジェクトだと感じた。ここで暮らすとこんな生活ができるんだということが、非常にイメージが湧き、わくわくするような地域に変わったということが、非常に印象的であった。
- 都市戦略のエリアマネジメントとしては、新たな人の交流が生まれているという

