

# 視 察 報 告 書

報告者氏名：公明党 土田弘之宣

委員会名：都市整備常任委員会

期 間：令和7年10月15日（水）～17日（金）

視察都市等及び視察項目：

1. 【東京都府中市】道路等包括管理事業について
2. 【大阪府貝塚市】貝塚市営住宅の有効活用による  
官民連携事業について
3. 【宮崎県新富町】水道スマートメーターについて

はじめに：持続可能な自治体運営への転換

全国の地方自治体が共通して直面する「インフラの老朽化」「公共施設の更新費用の増大」「人口減少に伴う財政・人手不足」という三重の課題に対し、各自治体がどのように官民連携（PPP/PFI）や先端技術を活用し、持続可能で質の高い行政サービス提供モデルを構築しようとしているかを探ることを目的とした。

## 1. 東京都府中市：道路等包括管理事業 — 予防保全型インフラマネジメントへの移行

### 1.1 危機的背景と事業目的

府中市は、昭和30年代から40年代の高度経済成長期に集中的に整備された道路、橋梁、上下水道などの都市基盤が一斉に老朽化の時期を迎えている。市の調査では、従来の対症療法的な管理方法を続けた場合、維持管理・更新にかかる費用が年々増加し、市の財政状況では必要な経費の確保が困難となり、市民の安全安心を継続的に提供できなくなることが予測された。この危機的状況に対し、市は平成25年1月に「府中市インフラマネジメント計画」を策定し、令和7年3月にはこれを「府中市インフラマネジメント計画2025」として改定。その中核を担う施策として「道路等包括管理事業」が導入された。事業の目的は、単なるコスト削減ではなく、「複数年契約方式」や「性能発注方式」の採用により民

間の優れた技術やノウハウを最大限に活用し、管理業務の質を高め、最終的に「予防保全型管理」へ移行することにある。これは、将来世代に過度な財政負担を残さないという、持続可能な都市経営の強い意志の表れである。

## 1.2 段階的な展開と効果の確証

府中市は、事業のリスクを最小化しつつ効果を確実に検証するため、段階的な手法を採用した。

・パイロットプロジェクト（第1期）：平成26年度から3カ年間、市域の約0.64%の狭い範囲で実施され、従来の管理体制と比較して約7.4%という明確なコスト削減効果を確認した。これは包括管理の有効性を示す重要なデータとなった。

・試行事業（北西地区）：この成果を基に、平成30年度から3カ年間、市域の約25%にあたる北西地区で実施。より実態に近い環境での検証が行われ、約2.6%の管理経費削減効果を確認した。

注目すべきは、単なるコスト削減に留まらない成果である。試行事業の実施後、市民からの要望・相談件数が減少傾向にあり、市職員へのヒアリングでも約4割の減少が確認された。これは、民間事業者が計画的な巡回や質の高い補修を効率的に実施した結果であり、管理の質の向上、すなわち市民サービスの向上効果が定量的に認められたことを示している。市民サービス向上に直結する業務を包括的に委託することで、行政側の業務負担軽減と市民満足度の向上が両立したのである。



## 1.3 全域展開と予防保全への挑戦

検証の結果、包括管理事業の有効性が確認されたため、市は全域への本格展開に移行した。

・全域1期（令和3年度～令和5年度）：市全域を3地区に分割し、それぞれ異なる共同企業体（JV）に3年間で業務を包括委託した。業務内容は、総括マネジメント、24時間365日対応のコールセンター、巡回、清掃、街路樹剪定・除草などの「総価契約」業務と、軽微な修繕や事故対応などの「単価契約」業務を一体として発注。市民への対応窓口を「府中市道路管理センター」に一元化したことで、迅速なサービス提供を実

現した。

・ 全域 2 期（令和 6 年度～令和 10 年度）： 全域 1 期での経験を活かし、5 カ年契約で「全域 2 期」へ移行。この段階の最重要目標は、「予防保全型管理の推進」である。従来の「壊れてから直す」という対症療法的な管理から脱却し、受託業者が定期巡回で積極的に不具合を発見・対応し、市民からの要望が寄せられる前に予防的な措置を講じることを原則とする。これにより、インフラの長寿命化と将来的な維持管理コストの抑制を目指す。

#### 1.4 所感

府中市の「道路等包括管理事業」は、長期計画のもと段階的にリスクをコントロールしつつ推進された官民連携の模範事例であり、コスト削減と市民サービス向上を両立させ、さらに「予防保全型管理」への移行を目指す戦略は、本市が直面するインフラ老朽化対策において真っ先に導入を検討すべきモデルである。特に、市民からの要望件数減少という具体的な成果が事業の質の高さを証明しており、その段階的な導入手法を参考に、本市でも特定の地区や施設を対象としたパイロットプロジェクトでデータに基づく費用対効果を検証し、民間活力を利用した「予防保全型管理」への包括管理の検討をすることが、将来的な財政負担につながることを学んだ。今後の施策検討の参考とする。

## 2. 大阪府貝塚市：市営住宅の有効活用による官民連携事業 — コミュニティ再生と多角的 PFI

### 2.1 複合的な課題と PFI 導入の必然性

貝塚市は、老朽化した多数の木造市営住宅を抱え、その維持管理と更新が大きな財政負担となっていた。また、RC 造市営住宅についても長寿命化の必要に迫られていた。この事業は、単に老朽化対策と財政負担の軽減を図るだけでなく、廃止によって生み出される広大な跡地の有効活用と、地域福祉、そしてコミュニティの再生という多面的な目標を掲げている。

特に、2018 年 9 月の台風 21 号により、半田団地住宅の木造市営住宅が甚大な被害を受けたことは、老朽化対策の緊急性を高めると同時に、入居者の移転を迅速に進める契機となった。この災害対応をきっかけに、市は被災した木造住宅の解体・撤去を速やかに実施した。

## 2.2 跡地活用による地域福祉・経済の活性化

老朽化住宅の廃止によって生み出された土地は、地域住民のニーズに応える形で有効活用されている。

・半田団地住宅跡地：老朽化市営住宅の解体・撤去後、福祉事業者による高齢者福祉施設（「どんまいホームみかん」と推察）の建設が実現した。市街化調整区域という制約の中で、道路の拡幅整備と合わせて建設が進行し、地域福祉の拠点となっている。

・久保団地住宅跡地：道路で分断された複雑な形状の跡地は、店舗や戸建て住宅への活用が計画されており、民間活力を導入して地域経済の活性化や新たな居住地の供給に繋げる狙いがある。

・協浜団地住宅跡地：RC造住宅改修後の空き室や隣接の木造住宅跡地について、SPC（特別目的会社）から新たな跡地活用の提案と方向性の協議が行われており、さらなる地域貢献の可能性が探られている。



## 2.3 地域との連携：次世代を巻き込むまちづくり

本事業が特筆すべきは、単なる建設事業に留まらず、地域住民、特に次世代を担う子どもたちとの連携を積極的に図っている点である。

貝塚市は、PFI事業の一環として、大阪大学大学院工学研究科と連携し、「貝塚まちづくりクラブ活動」を実施している。2019年度から継続されているこの活動は、周辺住民の関心や機運を高めるためのワークショップとして展開され、大学院工学研究科の教員や学生が、小学生を個別に指導し、全員参加で取り組むことで、貝塚市の将来を担う子どもたちから意見を引き出している。

令和5年度のワークショップのテーマは「かいつか未来まち構想をつくらう！」であった。子どもたちが「子供市長」となり、将来住みたい家や街を絵に描くことを通して、街への当事者意識を持ってもらうきっかけをつくった。描く場やお披露目の場が、市営住宅の住民との交流を生むきっかけとなり、活動の最後には、市営住宅の壁面を美しくして



くれた感謝の気持ちを込めた感謝状が、子どもたちに贈呈された。

## 2.4 所感

貝塚市の公営住宅再生事業は、老朽化対策・財政負担軽減という行政課題を解決するに留まらず、跡地利用による地域福祉・経済活性化、および大学・次世代との連携によるコミュニティ再生とまちづくり参画促進を同時に実現した、多面的な成果を上げた複合型 PFI の成功例である。特に、PFI スキーム内に福祉施設建設や学術的ワークショップを組み込むという柔軟な発想は、「解体と更新」を超えた「地域福祉の拠点化」と「次世代のまちづくりへの参画促進」を達成している。

この貝塚市の事例は、今後の本市における公営住宅再生や公共施設再編において、民間事業者や大学との連携を義務付け、福祉施設やコミュニティ活動を包含する多面的なスキームを構築することで、地域貢献と経済活性化を両立させるためのモデルケースとして、大きな示唆を与える。今後の施策検討の参考とする。

## 3. 宮崎県新富町：水道スマートメーター導入事業 — データ駆動型水道行政の実現

### 3.1 導入の必要性と町民サービス向上への志向

宮崎県新富町では、難検針箇所や集合住宅における検針業務の負担、水道メーターの誤指示、そして漏水による多額の水道料金請求といった、従来の水道行政が抱える普遍的な課題に直面していた。

これに対し、新富町が導入を決めたのが、電子式水道メーターと通信機器を組み合わせたスマートメーター導入事業である。主な目的は、町民サービスの向上と業務全体の効率化の二点に集約される。特に、漏水の早期発見と使用量の「見える化」は、住民の利便性向上に直結する重要な要素である。

### 3.2 事業内容と顕著な効果

水道スマートメーター導入により、以下の具体的な効果がもたらされる。

#### (1) 町民サービスの向上

・漏水の早期発見：毎日 1 回の検針時、通信機器が漏水基準値を超えた場合に警報を発する。これにより、漏水による使用者負担を最小限に抑え、貴重な水資源の保護に大きく貢献する。

・ 使用量の「見える化」：「しんとみ水道 Web サービス」を通じて、今年 10 月から WEB 検針票に加え、月ごとや日ごとの使用量を閲覧できるようになる。これにより、住民の節水意識向上とエネルギー削減による環境への貢献が可能となる。

#### (2) 業務全体の効率化

・ 検針業務の省力化：検針業務をスマートメーターによる自動検針に切り替えることで、現地訪問が不要となり、人為的な誤りがなくなり、検針期間が短縮される。

・ 職員負担の軽減：検針結果に基づく異常指針の現地確認や誤針更正に係る職員の負担が大幅に削減され、人件費削減と他の重要業務への資源投入が可能となる。



### 3.3 財源の確保と長期的な課題への対応

初期投資の財源として、厚生労働省の生活基盤施設耐震化等交付金（令和 5 年度）と企業版ふるさと納税（令和 6 年度）を組み合わせて確保している点は、小規模自治体にとっての財政負担を軽減する模範的な取り組みである。

一方で、長期的な課題への対応も不可欠である。

・ 通信不良対策：メーターボックスの蓋が鉄製の場合や周りに草木が生い茂っている場合は、メーターボックスの蓋を樹脂製に交換したり、通信が改善しない場合は新たな支柱を立てて設置するなどの対策を講じることで、データ取得の確実性を高めている。



・ システム安定性：システム障害時でも、復旧時点でデータ送信を開始し、障害前後の指針で対応する形を取るなど、データ欠損を最小限に抑える対策を講じている。

・ 長期コスト：メーター交換サイクルやバッテリー寿命を考慮すると、通信費用（年間約 1,452 円/台）やメーター・通信機器の購入費、設置・撤去工事費が長期的なコストとして想定され、水道料金改定による値上げも見込まれる。

### 3.4 所感

新富町の水道スマートメーター導入事業を視察し、デジタル技術を活用した小規模自治体における行政効率化と住民サービス向上の成功例とし

て、本市水道行政が抱える課題解決の重要な示唆を得た。この取り組みは、単に検針業務の効率化に留まらない、データ駆動型の水道行政を実現するものである。

この導入の最大の成果は、リアルタイムでのデータ監視が漏水の早期発見を可能にし、貴重な水資源の保護という公益に直結することである。また、水道使用量の「見える化」は、住民の節水意識を効果的に高め、環境意識の向上と住民の便益向上に大きく貢献している。これらの効果は、従来の検針システムでは実現し得ない、住民の意識改革と水資源保全という長期的な公共的価値を生み出すものである。

また、導入のための多額な初期投資については、新富町と同様に、補助事業や企業版ふるさと納税などの外部資金を積極的に活用する戦略が極めて有効である。今後の施策検討の参考とする。