

# 視 察 報 告 書

報告者氏名：山本 けんじゅ

委員会名：都市整備常任委員会

期 間：令和7年10月15日（水）～10月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」

所 感 等：

- 1 視察項目：道路等包括管理事業について  
@府中市都市整備部道路課

約1,380年前の大化の改新（645年）により武蔵の国「国府」が現在の府中市に置かれたときに始まる。

その後、鎌倉時代には鎌倉街道が、江戸時代には五街道の一つ甲州街道が整備され、交通の要所として栄え、甲州街道でも大きな宿場町として知られている。

人 口：260,758人（令和7年4月1日現在）

世帯数：131,430世帯

面積：29.43km

鉄道：5路線14駅

観光：東京競馬場・郷土の森博物館

大國魂神社・府中の森公園 etc.

東京都のほぼ中央に位置し副都心新宿から西方約22km

府中市では、府中市インフラマネジメント計画2025に基づき、道路の損

傷箇所の発見から修繕舗装や清掃、街路樹等の植栽の維持管理を包括的に民間事業者へ委託し、民間事業者のノウハウを活用することにより、市民サービスの向上及び維持管理経費増大の抑制を目指す、道路等包括管理事業を運用している。

また、府中市道路管理センターを設置し、道路に関する不具合などについて、市民からの通報等を一括して受け付けている。

背景としては府中市では高度経済成長期に整備された道路等が更新時期を迎えている。

予防保全を行わず、事後修繕や更新を行うとライフサイクルコストが跳ね上がってしまうことや、初期投資が財政的に負担となるが、長期的にはコスト削減につながる。

メリットとして包括委託は長期契約により単価や事務コストを削減しやすく、複数業務の統合で効率化が期待できる。職員人件費削減や予算平準化にも寄与する。

一方、デメリットは民間業者への依存度が高まる。入札参加企業が限られると価格競争が弱まり、長期的にはコスト高騰やサービス低下につながる恐れがある。また、成果や品質のモニタリング体制が不十分だと、住民満足度の低下を見過ごす恐れもある。

さらには道路インフラの維持管理は自然災害への対応強化に直結するため、包括委託には災害時の緊急対応としての復旧計画や人員確保、資材確保等において現協定団体などとも改めて見直す必要も出てくるのではないかと懸念されている。

よって、「府中市インフラマネジメント計画 2025」に基づき、道路舗装・清掃・街路樹など都市インフラの維持管理、計画の技術的妥当性や長期的耐久性、コスト効率性、管理品質確保などが重要。

また、市民からの要望や通報などを受け付けるコールセンターも設置することで、市民対応がより向上する。

本市が包括事業を始めるにあたってはまずは小さくエリア指定をして試行を行い、十分にその効率化と持続可能性が担保されるのであれば本市においても検討の余地はあると感じる。

## 2 視察項目：貝塚市市営住宅の有効活用による官民連携事業について

人口：80,890人（R7.10.1現在）

世帯数：38,933世帯（R7.10.1現在）

面積：43.93km<sup>2</sup>

貝塚市は、大阪市の中心部から南に約30km、鉄道で約30分の距離にあり、大阪市と和歌山市との中間に位置するとともに、関西国際空港に近接しており、鉄道は南海本線・JR阪和線、道路は阪和自動車道・阪神高速湾岸線などの充実した広域交通体系で結ばれるとともに、水間鉄道が市域の骨格を形成する公共交通としての役割を果たしています。

市域面積は43.93km<sup>2</sup>であり、海、平地、丘陵地、山間地と多様な地形を有し、大阪最大級のドローンを飛ばせる屋外飛行場で、クリケットでは西日本最大級の拠点であるドローン・クリケットフィールドがあり、また、大阪府内で初めて国際環境認証「ブルーフラッグ」を取得した、白砂青松がまぶしい二色の浜、本州南限圏の天然記念物ブナ林などの自然生態が保全されている和泉葛城山系、市内を縦貫して流れる近木川など、優れた自然環境にも恵まれています。

さらに、奈良時代に創建された名刹の水間寺や国宝の観音堂を有する孝恩寺があり、中世の自治都市であった寺内町などの歴史的資源とともに、太鼓台やだんじり祭などの伝統行事に代表される独自の文化を有している。

### <市営住宅における現状>

\*市が保有する市営住宅の供給戸数が増大

\*老朽化の著しい木造市営住宅が約500戸現存している

「貝塚市の抱える公営住宅課題をPPP/PFI導入により解消する実現性調査」

貝塚市には、築50年超の市営木造住宅が500戸超残っており、その多くには高齢者が点在し独居している。

これら木造住宅を除却し、周辺地域を含むまちの再生が急務となっているが、コミュニティの維持が困難となる等、現入居者の移転先の確保が困難を極め、頓挫している。

これを解決するにあたり、民間事業者（デベロッパー）のノウハウに加え民間賃貸住宅・アパートを活用した官民連携事業スキームについて検

討する。

①公営住宅入居者に関する調査

- \*入居者の属性（年齢、性別、コミュニティの状況）
- \*福祉ニーズ
- \*周辺地域のコミュニティの状況
- \*意向（転居の条件）

②公営住宅敷地の不動産価値に関する調査

- \*制度課題（補助金制度等）の整理
- \*契約条件（家賃）
- \*公営住宅に求める今後の役割
- \*近隣住民の意識

③国内外先進事例調査

- ・借上げ、家賃低廉化支援、PPP/PFI（例：地優賃、サ高住）

④官民のリスク分担

家賃滞納、紛争処理、管理のあり方、不動産所有、事業資金

⑤地域別の実現可能な制度設計

（契約形態やファイナンスを含む）

⑥民間空家・空アパートに関する調査

- \*戸数、建物状況（築年数、構造、部屋割り、耐震性能、バリアフリー水準等）
- \*周辺地域の契約条件（家賃、敷金）
- \*オーナーの意向・条件
- \*住宅市場の動向

⑦課題の共通認識と合意形成の仕組み（ありたい姿）

- ・市、入居者、民間事業者、民間賃貸住宅オーナー等による新たな解決手法（例：PPP/PFI（BOT）、借上げ、家賃低廉化支援）
- \*市民提案による市営住宅跡地の新たなまちづくりと、公営住宅の整備（賃貸住宅の活用を含む）のための資金確保
- \*現入居者の転居先に民間賃貸住宅を利用することで、市は所有施設を削

減でき、民間開発のための余剰地をより産出できる

\*中層住宅のリノベーション

## 貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業実施方針

### 【事業目的】

本事業は、市民の生活と安全を保障するために、老朽化が著しい市営木造住宅を廃止していくうえで、民間の企画力、開発力、資産運用、資金調達等を活用することにより、従来の手法よりも高質な公共サービスの基盤整備及び提供、さらには市の将来の財政負担の軽減を図ることを目的とする。

### 【事業内容】

- (ア) 民間住宅資産の市営住宅としての活用
- (イ) 木造住宅の解体・撤去
- (ウ) 本事業により生まれる余剰地の事業用定期借地権等による活用
- (エ) 新市営住宅の設計・建設・維持管理（新たに建設はしない）
- (オ) 既存 RC 市営住宅の改修・維持管理

\*RC 構造の住宅は更新／修繕等で長寿命化を施し、活用。木造住宅については廃止し、入居者は近隣の民間賃貸住宅へ転居

- ・ RC 造市営住宅→超寿命化により引き続き活用
- ・ 木造市営住宅→木造市営住宅は廃止し民間賃貸住宅を活用
- ・ 木造住宅を廃止することによる市営住宅の総量削減を実現
- ・ 民間賃貸住宅を活用することによる維持管理コストの削減を実現

#### ①市営脇浜住宅団地（RC 造）の改修事業

\*入居者の利用ニーズに合ったタイプを適量改修。

\*10 年の事業期間で改修と維持管理を実施。

#### ②老朽戸建住宅

- ・ 老朽化した木造平屋建の市営住宅の解体撤去。

#### ③解体撤去した木造市営住宅跡地の活用

- ・ 民間事業者による余剰地の有効活用。

- ・ 余剰地活用により生まれる収益は借上市営住宅の家賃補助に充当。

### ●入居者の移転交渉支援業務

- \*市内の民間賃貸住宅を借上市営住宅として活用。
- \*入居者の転居先は脇浜市営住宅（RC 造）も活用。

#### 【移転交渉の流れ】

##### ①入居者と交渉開始

市が入居者の意向・希望・支障等を聞き取り

##### ②移転先を斡旋

SPC が賃貸住宅の情報を提供

賃貸住宅の借上げに係る賃貸住宅オーナーとの調整も実施

##### ③借上契約

市と賃貸住宅オーナーが賃貸借契約

契約書の作成等を SPC が支援

##### ④引越し

引越業者は SPC が手配

引越費用は市が負担

- 貝塚市→サービス対価支払い（10年間延払い）事業権契約を SPC（株）貝塚まちづくりパートナーズと→構成企業としてプロジェクトマネジメント会社、建築設計事務所、建設業者、不動産会社

#### 【入居者との合意形成】

##### 【入居者の不安】

- ①住み慣れた地域や住宅から離れる不安
- ②引っ越しに対する不安
- ③家賃値上がりの不安
- ④老朽化が著しい木造住宅への不安

##### 【市の取り組み】

- ① “入居者の意向に沿った住宅探し
- ② “引っ越し業者を SPC が手配、費用は市が負担
- ③ “減免制度、負担調整の説明
- ④ “新耐震基準を満たした住宅を借り上げ

\* 移転交渉時は親族やケアマネージャーなどの関係者にも話に加わって

もらい、みんなで協力して入居者の不安を軽減していく。

### 【大阪大学大学院工学研究科との連携について】

◆貝塚市立西小学校・大阪大学「貝塚まちづくりクラブ活動」について  
本活動は貝塚市のPFI事業「貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業」の一環として、貝塚市立西小学校区内の脇浜団地住宅における再編において、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2019年度から実施されている。

授業を運営する大阪大学大学院工学研究科の木多研究室生が小学生を個別にアテンドして、「全員参加で取り組み、貝塚市の将来を担う子供達から色々な意見を引き出し、発表させる」ことを主旨とする。令和5年は年間授業12回を予定、参加生徒数18名。

### ●令和5年度に大阪大学大学院が掲げたテーマ

「かいつか未来まち構想をつくろう！」

- ①子供たちが将来住みたい家、街を描くことで子供たちに当事者として街に関わってもらいきっかけをつくること
- ②絵を描く場やお披露目の場が、市営住宅の住民の方々との交流を生むきっかけとなること

総じて、全国的な市営住宅における課題は市営住宅の総量をどのように適正に維持していくか、市営住宅サービスをどのように維持していくか、今後の社会動向に沿ったまちづくりをどう進めていくかなどであり、これらの課題を解決する公共事業の検討と実施が急務である。本市では田浦月見台住宅の試みが注目されており、官民の取り組みとして成功事例になりうる存在だと思う。

### 3 視察項目：宮崎県新富町 水道スマートメーターについて

#### @新富町水道事業の概要

・水源は2級河川の一ツ瀬川（表流水）

【金丸取水場】取水能力 9,000 m<sup>3</sup>/日

【新富町浄水場】浄水能力 8,525 m<sup>3</sup>/日

擬集沈殿＋急速ろ過

【配水池】

弁指配水池 3,100 m<sup>3</sup>

牧神配水池 900 m<sup>3</sup>

溜水配水池 210 m<sup>3</sup>

【加圧ポンプ場】1箇所

【導水管】約 3.5 キロ

【送水管】約 9.7 キロ

【配水管】約 140.2 キロ

【給水人口】13,306 人

【給水戸数】5,984 戸

【給水区域】24.04 km<sup>2</sup>

#### @新富町水道事業の変遷

・昭和 37 年

簡易水道事業で新富町南東部（富田地区）東部（三納代・日置地区）に給水開始（平伊倉地区の湧水を水源）

・昭和 41 年

簡易水道事業で新富町南西部（新田地区）に給水開始（伊倉地区の地下水を水源）

・昭和 46 年

新富町水道事業創設 給水人口 10,000 人 最大給水量 3,900 m<sup>3</sup>/日

・昭和 55 年

変更認可 給水人口 15,500 人 最大給水量 8,525 m<sup>3</sup>/日

・昭和 55～57 年

浄水場築造 水源を一ツ瀬川表流水に変更

・平成 16 年

変更認可 給水人口 16,000 人 最大給水量 8,525 m<sup>3</sup>/日

・平成 15～16 年

着水井更新・3系沈殿池増設→高濁度処理に対応するため

・平成 19 年

取水場電気室更新→河川増水により冠水したため高台に移設  
活性炭注入設備築造→油流出・カビ臭対策

・平成 26～27 年

溜水配水池更新 SUS 配水池 210 m<sup>3</sup>築造

・平成 27～28 年

弁指配水池更新 SUS 配水池 1,200 m<sup>3</sup>築造

・令和 3～4 年

非常用発電機・浄水場電気計装盤更新

・令和 8 年

一ツ瀬川営農飲雑用水広域水道企業と経営統合（予定）

### 【事業計画】

令和 7～9 年 浄水場薬品注入設備更新

令和 9～11 年 監視装置及び通信機器（テレメーター）更新

令和 12 年 送水ポンプ更新 3 台

令和 13 年 取水ポンプ更新 3 台

令和 14～19 年 導水管更新 L=3.5km

### @スマートメーター導入事業の概要

\*先端技術の導入に至った背景・課題

●検針員の高齢化、不明箇所の発生

\*1 名につき約 1,100 箇所を担当

\*体力・記憶力が必要不可欠

\*猛暑日や荒天時の業務が困難

\*メーター不明箇所の発生

\*担い手不足、頻回な引継ぎ、検針不能箇所の発生

●時間がかかる、誤針・誤調定

\*準備～水道料金の請求まで、1 ヶ月程度要する。

\*誤った料金の請求をした場合、更正に時間がかかる。

\*時間と手間、住民からの信頼喪失につながる

・漏水・水の無届使用の発見が遅れる

・発見までに 2 か月以上かかる。

- ・漏水により住民・水道事業双方に損失。
- ・無届使用の場合、請求先を特定できない場合がある。

\* 損失の発生

将来の人口減少や水需要の変化を踏まえた試算になっているはずだが、そちらも踏まえ、また便利だからという単純な結論ではなく、安全性＋持続可能性のバランスが必要、安定性に影響は出ないのかなど課題はある。本市と人口規模の違いもあるため調査が必要だと感じる。

【実施個数】

令和5年度 507 個（通信機）  
 令和6年度 1,132 個  
 令和7年度 22 個  
 令和8年度 1,124 個  
 令和9年度～令和11年度 3,400 個（予定）

【スマートメーターを導入したことにより、町民にとってはどのようなサービス向上が図られたか（漏水の早期発見や使用量の見える化など）また、どのような業務全体の効率化が図られたか。併せて、更に今後どのような効果を期待されているか】

- ・町民サービスの向上
- ・漏水の早期発見

導入前：2か月に1回の検針時、異常指針として現地確認

導入後：基準値を超えると警報→随時確認ができる

- ・使用量が見える

令和7年10月よりWEB明細を開始

検針毎の使用量を見るだけでなく、日の使用量も比較できる

●業務全体の効率化

\*誤検針の防止、検針期間の短縮

\*転入転出時の現地確認 → 事務所内で完結

\*難検針箇所や検針員引継ぎによる検針箇所など、検針状況の改善

\*異常指針の現地確認や誤針校正に係る職員負担軽減と人件費削減

\*天候に左右されない

●今後の効果

- \*空き家などの無断使用の管理
- \*検針員不足や検針員の事故時への対策
- \*エネルギー削減による環境への負担軽減
- \*貴重な水資源の保護

【スマートメーター導入時の初期投資の財源はどのように確保したか。また、今後の維持管理に対する財源見通しをどのように考えているか】

◆初期投資の財源

- \*厚生労働省の生活基盤施設耐震化等交付金（令和5年度）
- \*企業版ふるさと納税（令和6年度）

◆今後の財源見通し

- \*水道施設の更新費用を補助事業や、ふるさと納税で賄うことで財政負担を軽減し、その予算をスマートメーターの導入費用に充てる
- \*水道料金改定による料金の値上げ

【財源確保として水道使用料金の値上げは視野にいれているか】

◆水道料金の値上げについて

- \*令和8年度に一ツ瀬川営農飲雑用水広域水道企業団との経営統合を行う
- \*経営統合後、令和10年度を目途に料金の値上げについて検討していく

【マルチメーターの導入の検討はされたのか】

◆導入検討について

- \*検討しなかった
- \*メーターをカメラで読みデータ化する「OCRカメラによる検針方法」の検討は行った

【メーター交換サイクルやバッテリー寿命を踏まえた長期的なコスト試算はどうなっているか】

◆長期的なコスト試算

- ・通常の運用時には、通信費等がかかる
  - ・通信費 110 円/台×12 ヶ月×1.10 = 1,452 円
  - ・Web 明細利用料 60 円/件×12 ヶ月×1.10 = 792 円
  - (参考) 検針費用 99 円/件×6 回 = 594 円
  - ・バッテリー寿命は 8 年間持つ設計 (メーター交換サイクルと同じ)
- バッテリー切れの場合、防水タイプは機器交換、防滴は電池交換で対応
- ・メーター交換時、メーター代・工事費に加えて通信機器代も加わる
- 13m メーター 7,018 円 + 工事費 7,811 円 + 通信機器 11,198 円 = 26,027 円/個 (令和 6 年度)
- (参考) 乾式修理品 13mm
- 1 メーター 1,144 円 + 工事費 4,537 円 = 5,681 円/個 (令和 6 年度)
- \*全戸スマートメーター化した場合、現在の運用では無理があるため、水道料金の値上げなどを検討する必要がある
  - \*後年度に減価償却費が発生する

【通信不良や電波環境の悪い地域では、データ取得に支障が出る可能性があるが、どのような対策をとっているのか】

★通信不良の場合、バッテリーの消耗が激しくなったり、データの欠損が起きる

◆通信不良箇所について

- \*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、通信不良になりやすい
- \*ボックスの外に設置することで通信が改善することがある (現在: 5 ヶ所)
- \*通信不良が発覚した場合→メーターボックス付近の壁や既存の柱に取り付ける
  - ・新たに支柱を立てて設置する

◆どうしても電波が悪い場合

- ・いずれの方法でも改善しなかった場合は、現地確認の必要がある (現在なし)

【システム障害や停電時に、従来通りの検針や復旧対応は可能か】

・通信機器は電池で稼働しているため、復旧時点でデータ送信が開始する

◆システム障害時

\*通信基地局のシステム障害が起きた場合は、復旧までデータが反映されない

\*検針日に起きた場合、システム障害前後の指針で対応する形になる

◆停電時

・落雷などによる停電や日を跨がない停電であれば、復旧した時点で取り込むことができる