

# 令和 7 年 都市整備常任委員会 他都市視察報告：中川さおり



10月15日東京都府中市  
10月16日大阪府貝塚市  
10月17日宮崎県新富町

# 道路等包括管理事業について（東京都府中市）

## 調査対象事業の概要

府中市では、府中市インフラマネジメント計画に基づき、道路の舗装や清掃、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。

## 府中市の概要

人口／およそ 26 万人    世帯数／およそ 13 万世帯    面積／およそ 30 km<sup>2</sup>

横須賀市において、道路施設の老朽化・人材確保・維持管理コストの増大という課題がある中で、「道路等包括管理事業」の仕組みは、効率化・サービス向上・長期的な安定維持管理体制の構築という観点から非常に有効な選択肢であることに間違いはなく、その観点からの視察報告としてまとめます。

横須賀市が導入する際に、府中市モデルを生かすべきポイントとして、以下、3点について府中市モデルを参考にすべきと考える。

- 1 対象範囲を限定した試行モデルからスタートする
- 2 民間活力を活かす一方、市民サービス・地元企業参画・透明性を確保する
- 3 契約期間・性能指標・将来更新費用予測を含んだ「アセットマネジメント」に留意する

府中市は、15年前に事業の検討を開始し、平成23年度に国交省の「先導的官民連携支援事業」による補助を受けて「事業化の調査」を行っている。民間活力の導入検討に至った経緯として、PPPやPFI、指定管理者制度の利用を検討したところ、法務上の問題をクリアすることが困難であることが分かったため、という事が興味深い。

まずは、けやき並木通り周辺（約18.8ha）で試行的に包括的民間委託をスタート。これは「パイロットプロジェクト けやき並木通り周辺地区道路等包括管理事業」として平成26年度～平成28年度の3か年で実施され、対象範囲を限定して様子を見ながら拡大した。委託費の総額は、税込みおよそ1億2500万円。市域の0.64%が対象で、コストを約7.4%削減できたという。

このパイロットプロジェクトは、利用者アンケートによると約6割以上が良いと評価し、苦情件数は約42%減少、受注者からは複数年度契約によるメリットについての良い評価があったという。市は全体として有効な事業であると評価し、その後の事業継続に向け、市内事業者の参入を促進するための意見交換を行った。また、包括契約にしたことにより業務（コールセンター等）が道路管理事業に追加されることとなったわけだが、それらを含む全体の経費が、結果的に削減できたという事実は、横須賀市が同様の事業を導入すべきと判断する材料になると考える。

また、市道を対象とした事業であるために、国道や県道、私道への対処要請についての対応には丁寧な説明が必要であったという。市を通るすべての道路に、管理者が書いてあるわけではなく、管理者の見分けを付けることが出来ない要請者が、当該事業のコールセンターなどに寄せた際に、その声を聞き捨てることはせずに、県や国へつなぐべきこととして、事業受注者（のオペレーター等）が丁寧に対応することも忘れてはならない。

パイロットプロジェクトの後、平成30年度から令和2年度は「**試行事業**」として**北西地区を対象とした道路等包括管理事業**を行った。**市域の対象地域を約25%にまで広げており**、パイロットプロジェクトの約0.64%から大きく拡大した。試行事業の後は令和3年度から令和5年度で、市の全域を対象とした事業に移行（「**全域1期**」）。**現在は、令和6年度から令和10年度の「全域2期」を執行中**である。

全域1期から全域2期に移行する際に「**除草剤の導入**」を検討したが、結果的には除草剤の導入を見送ったとのこと。除草や防草の方法については、全域3か年計画で行ってきた事業を5か年で行うこととしたことにより、防草シートの耐用年数5年のものを有効に利用できるメリットもあるという。

担当部署の市職員の業務は、当該事業を行うことにより、民間に移行する。そのため、担当部署の職員数を減らし、橋梁関係などの担当へ移動させることが出来る。そのため、**市役所内の労働力の再分配にもつながり、市職員全体の労働環境の最適化を進めることが出来た**ようである。

なお、長期契約に伴う契約価格固定のリスクについては、委託額に計上して発注していることでヘッジするが、実務上は適宜協議で対応する方針で両者が納得しているという。災害などの緊急時対応としては、緊急巡回については契約に織り込み済み、つまりデフォルト業務としている。倒木処理については、別途発注しているとのこと。利用者からの要請後の対応スピードについては、早い場合は当日中に対応できているという。このように迅速に行うことが出来る理由の一つとして、事業者が発見して自ら判断し、補修などを市職員の現地確認・発注という工程を経ずに行うことが、自然発生的に機能したということが大きいようだ。

参加する民間の事業者については、市内事業者の参加を集めるためにワークショップの開催などを通じて、造園業者などの小規模事業者に対してはジョイントベンチャーとしての参加が可能であることを説明したという。

最後に、まとめとして、谷戸地区に限らず、丘陵地や崖地が多い横須賀にとって、府中市モデルがどう生かせるのか。正直わからないが、府中市は、近隣自治体と手を組み、**スケールメリットを生かした事業**を行っていきたいと言っていることを考えると、**100 km<sup>2</sup>の面積である横須賀市にとって、包括委託事業は向いている事業であると、考えてもよいのではないか。**

# 貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業について（大阪府貝塚市）

## 調査対象事業の概要

貝塚市では、PFI（民間資金等活用事業）を活用して、老朽化が著しい木造市営住宅を解体、RC棟の改修、民間の賃貸住宅の借上げによる住み替え支援をおこない、解体撤去後の余剰地については、民間事業者の公共性を重視した活用による「借地料で民間住宅等を賃借」することによって市営住宅を確保している。

## 貝塚市の概要

人口／およそ 8.1 万人    世帯数／およそ 3.9 万世帯    面積／およそ 44 km<sup>2</sup>

貝塚市はPFIにより、老朽木造市営住宅の縮減、RC棟改修、民間賃貸借上げ、余剰地の公共性重視活用を一体で推進するモデルである。横須賀では月見台住宅で既に再生が進む一方、浦賀丘住宅、長坂住宅、さらに大矢部森崎地区など他の老朽団地では、同手法を新たなモデルとして導入可能な状態である。行政が市を運営していく上で、KPI（Key Performance Indicator）連動の包括契約とGIS（Geographic Information System）管理により、更新費を平準化し、移転住替え支援と地域包括ケアを併走させ、福祉の基本である子育て・介護等の拠点形成を図るべきであるという考えに基づくとすると、貝塚市モデルから何を学べるのか、という観点から報告します。

## 事業の特徴

- 2016年に実施方針を公表、翌年から特定事業の選定と公表。
- 2018年3月から10年契約がスタート

- 1 老朽化住宅の計画的縮減とRC棟の長寿命化改修  
1,299戸の木造市営住宅は、現在およそ500戸になった
- 2 民間賃貸住宅の借上げによる代替供給（低所得、高齢、ひとり親世帯への対応）  
国から賃貸料の1/2を借り入れ。借上公営住宅法に則し、利用者負担家賃との差額については、2万円を市から借上げ事業者に支払う。
- 3 除却地の定期借地方式による公共性重視の事業誘致（保育・介護・教育施設等）  
半田団地住宅の福祉事業者跡地利用においては、**建築基準法43条但し書き**の許可をとり、解体撤去工事期間に合わせ**道路拡幅して工事期間短縮**をはかった。
- 4 PFI方式により改修・維持管理・運営・余剰地活用を一体的に実施  
修繕は事業者が行い、市は修繕しない。
- 5 住替え支援と見守りを**社会福祉部門と連携**して実施

横須賀市への応用は、親和性の高い多くの点において取り入れることが可能かと考える。

- (1) ストック戦略の転用

老朽、非耐震、小規模団地が増加しており、貝塚市のように「減築、建物長寿命化、借上げ」の三層構成を導入することが有効である。特に、**民間空き家・アパートの借上げによる住宅確保**は、高齢者・ひとり親・障害者等への迅速な対応策として機能する。

## (2) 余剰地の有効活用

解体除却後の土地については、定期借地による保育所・福祉・医療施設等の誘致を行うことで、地域包括ケアや子育て支援の拠点形成が可能となる。貸し先となる民間事業者に対しては、**収益よりも公共性を優先した活用方針**を求めることが必要であることに留意しなければならない。

## (3) 契約スキームの工夫

**改修、維持管理、借上げ、跡地活用を一体で委託する包括契約**とし、K P Iに基づいて評価を行う。契約期間を5~10年とし、**民間の創意工夫を活かした長期的維持管理**を促す。

## (4) デジタル管理と費用予測

住宅の情報（築年、構造、耐震、空室、修繕履歴）を**G I Sで一元管理**し、今後10年間の更新費を予測することで、計画的な修繕と**予算平準化**を図る。

## (5) リスクと対応

- ・**住民合意形成**：個別面談や近隣借上げを活用し、コミュニティ維持を支援。
- ・市場性の課題：公共性の高い用途を優先誘致し、行政ニーズと連動。
- ・契約管理：成果指標と中間評価により透明性を確保。

上記の点から、先行事例である貝塚市モデルを、横須賀市独自の視点を加え、以下のようなステップで進めることが考えられる。

- 1 住宅ストックの棚卸し（G I S化）、空き家・空室の**民間借上げ調査（調査時にG I S化）**
- 2 対象団地の選定と実施方針（K P I・期間・範囲）の策定
- 3 事前ヒアリング→事業者公募→契約締結
- 4 移転支援と地域包括ケアの同時実施

なお、（3）の事業者選定においては、移転先住宅を借り上げできるのか、借上げが可能な事業者であるかどうかを見極めることをポイントにすることが必要だ。先住市民の移転住替えについての懸念は、（5）のリスクに記したように根気強い説得が必要であるが、貝塚市によると住替えを経験した利用者は「住めば都」として、結果的に満足をしているという。また、2019年度からワークショップ「貝塚まちづくりクラブ活動」をおこない、貝塚市の将来を担う小学生たちからまちづくりへの意見を引き出し発表させるなど、啓蒙活動も行っている点も、事業に対する住民の理解を得る施策としては大事だと感じた。また、気になる事業損益については、売却による収入を含むと、およそ20年で回収される見込みとのこと。

まとめると、貝塚市のP F I手法は、老朽住宅の再生、民間住宅の活用、余剰地の公共利用を一体的に行う優れたモデルである。横須賀市においても、同様の包括管理手法を導入し、性能指標に基づく契約とデジタル管理を進めることで、住宅政策の効率化と地域福祉の向上を両立できる。

## 水道スマートメーターについて（宮崎県新富町）

### 調査対象事業の概要

新富町では、水道事業における検針員の高齢化や担い手不足等の課題に対応するため、スマートメーターを導入し、自動検針による検針業務の効率化を図っている。また、各種通知機能を活用し、漏水情報の提供や不明水、無届け退去の早期把握、開閉栓業務への活用等を行い、サービス向上や業務全体の効率化に取り組んでいる。

### 新富町の概要

人口／およそ 1.6 万人    世帯数／およそ 0.65 万世帯    面積／およそ 62 km<sup>2</sup>

新富町は一ツ瀬川の表流水を主水源とする中規模水道である。一方横須賀市は、県営水道からの受水を含む広域給水体制と、起伏の多い地形に対応した多数の配水施設を有しており、給水・配水インフラの維持管理負担が比較的高い構造にある。こうした水源・地形条件の違いを踏まえ、スマートメーターの遠隔検針・異常検知・データ活用が横須賀市においてどのような効果をもたらし得るか。導入可能性について報告する。宮崎県新富町におけるスマートメーター導入事例を視察し、横須賀市の水道事業にどのように応用できるかという観点から整理します。

### 事業の特徴

令和5年度から施行。初期投資は厚労省「生活基盤施設耐震化等交付金」と企業版ふるさと納税。

- 1 無線通信により検針員の現地訪問を大幅に削減  
通信障害は1割程度発生しているが、現地メーターボックスの配置環境を微調整することでほぼ解決可能
- 2 漏水・無断使用などを早期に把握可能  
従来は2か月に一度の検針だったが、導入後は随時に確認可能となった。副次的に見守り効果も。
- 3 集合住宅・難検針箇所を優先導入
- 4 既設メーターの更新時期に合わせ段階的に整備
- 5 DXを活用した水道管理の高度化

横須賀市では、市営住宅団地や集合住宅など、検針負担が集中するエリアにおけるスマートメーター導入が有効であるといえる。検針員は女性や高齢者が多いため、体力的な負担や安全性を考慮することが好ましい。老朽化した団地や山間部で検針が困難な地区など、新富町と同様の課題を抱える地域をモデル地区として設定できる。

また、スマートメーターによって収集されるデータを、住宅等のストック管理（空室状況、使用状況）、漏水対応、住宅再編計画などに連動させることで、維持管理の効率化と更新費用の平準化が可能となる。スマートメーターは「メーターと通信機」を一式として運用するものであるが、分離型と一体型があるとのこと。町では、メンテナンス性の理由から一体型を採用しているという。機材の耐用年数8年間とのことなので再配置に伴う手間はあまりかからないと考えてよい。

メーター更新と通信機器整備、データ連携などの業務について、民間事業者との包括契約（KPIによる成果管理）を導入することで、新富町の事例と同様、長期的で安定したサービス提供が期待できる。やはり民間活力の導入は欠かせないと思われる。

横須賀市への導入ステップとして、

- ① 市営住宅団地等を対象としたモデル地区の設定。
- ② スマートメーター導入に関する市場サウンディング（事業者ヒアリング）実施。
- ③ 導入方針、範囲、KPI（検針削減率、異常検知件数等）の設定。
- ④ データ管理基盤（GIS等）との連携設計。
- ⑤ パイロット事業の実施と検証。

新富町のスマートメーター事業は、検針業務の効率化と水道事業の高度化に有効であり、横須賀市においても市営住宅管理や水道インフラ維持管理のデジタル化の一環として導入可能である。まずはモデル地区でのパイロット導入を通じ、費用対効果や住民サービス向上の検証を進めるべきである。

また、1,200万円の投資のうち、企業版ふるさと納税という資金構造は、横須賀市も取り入れやすいものだと感じる。

現場視察には、小嶋崇嗣町長もご同行いただきました。当初の行程にはなかった、新富町のすかなごっそのマーケット「ルーピン」に行くことが出来たのも町長のお計らいでした。「ルーピン」は新富町の花ルピナスから付けた名前です。スマートメーター事業以外にも知識と情報を得ることが出来ました。