



【視察調査報告書】

委員会名	都市環境委員会
派遣委員名等	【委員】8名 星野直美委員長、鈴木勇次副委員長、八木下輝一委員、西本和也委員、小林鈴子委員、福安徹委員、吉本孝良委員、小林信夫委員
日 程	平成30年5月16日(水曜日)～18日(金曜日)
視察先一覧	1 香川県高松市 「高松丸亀町商店街再開発事業について」 2 岡山県倉敷市 「下水熱を活用したプール加温設備の運用について」 3 兵庫県神戸市 「東遊園地再整備事業について」
調査内容詳細	詳細は別紙のとおり
委員長所感 (意見・課題・ 本市への反映 など)	<p>1.高松市 高松丸亀町商店街再開発事業について</p> <p>丸亀町商店街は中心市街地の活性化を単なる商店街の再生では終わらせず、地方都市の再生ストーリーを作成して共有している。まず、地権者の問題を解決し、商店街に賑わいを取り戻し、同時に自治体は税収が増え関係者全員が「オールウィン」の収支計画をいかに作るのかを実践している。役所が主導すると再開発事業はコンサルが新しいビルを作って去ってしまうという失敗がみえていることから、中心市街地に関わりの深い人々による「丸亀まちづくり会社」を設立し、人口増加、地価の上昇も実現させている。本市の商店街の方々も高松丸亀町商店街を視察しており、このまちづくりへの関心の高さがうかがえる。今後の八王子の中心市街地も行政主導ではなく、関係の深い人々の手で賑わいを取り戻してほしいと感じた。</p> <p>2.倉敷市 下水熱を活用したプール加温設備の運用について</p> <p>本市のあったかホールのプールは北野清掃工場の余熱を熱源として利用されてきたが、平成34年度に北野清掃工場は稼働停止を予定している。そこで、下水熱を熱源としている倉敷市屋内水泳センターを視察。当初、下水熱を利用することに庁内で反対があったが、CO₂削減が期待でき、下水熱利用の効率の良さなどを職員が研究、その熱意によって採用された。下水熱のプラントは外に設置されており、最初は臭気もあったが抑制する取り組みもされている。まだ稼働して3ヶ月で効果はまだ明確ではないが、本市でも当該施設の存続や熱源は今後の課題である。選択肢の一つとして勉強になった。</p> <p>3.神戸市 東遊園地再整備事業について</p> <p>震災復興支援のため、市民のための広場として整備された東遊園地であるが、時代にあわせて変化もしている。東遊園地は神戸ルミナリエ等全国的に有名なイベントの会場にもなっている。また、阪神大震災当日の止まったままの花時計やオブジェも残されており神戸市民にとっては憩いの場だけではなく特別な場所になっている。芝生化された公園には幅広い世代の市民が集まり、維持管理は直営で行っているため、庁内では芝生の研究もされている。修学旅行生や海外からの観光客も多く、訪れる人たちにこの公園の思いは伝わっていると感じた。本市でも医療刑務所跡地には公園を整備することが計画されており、立地条件や整備の方向性など参考になる点が多い。訪れる人に思いが伝わるような公園整備を期待している。</p>

	<p>視察先 香川県高松市（高松丸亀町商店街振興組合）</p>
	<p>日時 平成 30 年 5 月 16 日（水曜日）</p>
	<p>調査項目 高松丸亀町商店街再開発事業について</p>
<p>選定理由</p>	<p>高松丸亀町商店街は、定期借地権の活用により再開発事業費を大幅に削減するとともに、商店街全体を一体的に再開発する手法を導入することで商店街の再生を成功させた。また、高齢化等、近年の課題に対しても特徴的な取り組みにより注目されており、視察先として選定した。</p>
<p>概 要</p>	<p>高松丸亀町商店街は、民間主導のもと、定期借地権を活用し、土地の所有と活用を分離し、再開発費用の大幅な削減を行うとともに、建物を一体的に管理し、施設・業種の適正配置による収益力向上を実現している。また、商店街全体をひとつのショッピングセンターと見立て、商店街全体のテナントミックスを実施するといった、統一的なコンセプトに基づき再開発を進めることで、商店街の魅力向上を図っている。</p>
<p>調査内容 主な質問</p>	<p><質問> 土地問題の解決に向けて、定期借地権を利用したことについて、どのように土地の権利者を説得したのか。 <回答> 地権者多くは、バブル崩壊の影響から多額の従前債務を抱えていた。このような中、再開発事業において、支払われる補償費をすべて銀行への返済に回すことを条件に、すべての地権者を一旦無借金にし、土地の担保をすべてはずし、定期借地権の設定をするという手法を提案することで地権者の同意を得ることができた。 <質問> 八王子の中心市街地に対してはどのような印象を持っているか。 <回答> 八王子駅前には平日の昼間でも人が多くうらやましいが、徐々に郊外へと拡散していったという印象である。本当に中心市街地から人が減ってしまう前に計画を立て、しっかりと人を呼び込めるよう再開発を行う必要があると考えられる。 <質問> まちづくりの失敗例としてどのようなものがあるか。 <回答> 都市が拡散しているところ。また大型店を役所が積極的に受け入れているところ。他にも、役所の行う再開発事業の多くは失敗している。これは、結局、デベロッパー、コンサルタント等を利用して事業を行うことが多く、それらの方々は竣工による成功報酬を得ることを目的としており、地域に責任を負っていないため、まちづくりなどをしていないからだと考えている。</p>
<p>その他</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">高松丸亀町商店街視察</p>

調査内容	視察先	岡山県倉敷市（倉敷市議会）
	日時	平成 30 年 5 月 17 日（木曜日）
	調査項目	下水熱を活用したプール加温設備の運用について
	選定理由	本市のあったかホールは、北野清掃工場の余熱を熱源として利用してきたが、平成34年度に北野清掃工場は稼働停止を予定している。そこで、下水熱を新たな熱源として利用可能性のあるエネルギーの1つと考え、下水熱を利用する設備を先行して導入した倉敷市屋内水泳センターを視察先として選定した。
	概要	倉敷市屋内水泳センターは、隣接するごみ焼却処理場の余熱でプールの加温をしていたが、平成14年の処理場稼働停止に伴い熱源をボイラーに変更し運用していた。その後、ボイラーの老朽化により、平成30年2月、新たな熱源として、下水熱の利用する設備を導入・運営を開始した。下水熱を利用することで、ボイラーを利用する場合と比較し、プール運営費及びCO ₂ の削減が見込まれている。
	主な質問	<p><質問> 設備投資の費用はどの程度で回収できるのか。</p> <p><回答> 試算としては、蒸気ボイラを使用した場合の運用費の差額を利益とすると、投資費用は4.6年で回収できると考えられる。</p> <p><質問> 下水熱による発電については検討したのか。</p> <p><回答> 下水熱で発電する技術はまだ開発されていない。下水熱は冷暖房や給湯といったことに活用しやすい熱源であり、その特徴とのマッチングを行ったところである。</p> <p><質問> 下水熱利用の設備導入にあたり、どのような補助金を活用したのか。</p> <p><回答> 下水熱回収設備には国土交通省の補助金、熱輸送管等には環境省の補助金と、2つの補助金を活用している。なお、補助率はどちらも2分の1である。</p> <p><質問> 水泳センターの存続について議論はあったのか。</p> <p><回答> 施設の老朽化の問題もあったが、50mの温水の公認プールは県内にも数が少なく、水泳連盟等の存続の希望が多いなどの理由から存続については決定していた。</p>
その他	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>説明の様子</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>下水熱利用設備見学</p> </div> </div>	

調査内容	視察先	兵庫県神戸市（神戸市会）
	日時	平成30年5月18日（金曜日）
	調査項目	東遊園地再整備事業について
	選定理由	本市では、八王子医療刑務所移転後用地の活用について、新たな集いの拠点として公園を整備することのほか、歴史・郷土ミュージアム、憩いライブラリ等の検討が進められている。そこで、本市と、同様の方向性で整備を行った東遊園地を視察先として選定した。
	概要	東遊園地は、神戸市の中心駅（三宮駅）から徒歩10分程度に位置し、大規模なイベントの会場としても使用されてきた。平成27年度からは、回遊性向上の拠点として、日常的なにぎわいを目指し、公園の芝生化やカフェの設置、アウトドアライブラリーなど、再整備を行っている公園である。
主な質問	<p><質問> 回遊性をつくるという視点から、どのような仕掛けをしているのか。</p> <p><回答> 民間の施設も含めて集客施設が周辺にある中で、東遊園地は休息の場として回遊性を向上させる役割を担っている。また、大規模イベント時には集客スポットとしても活用している。また、回遊性については、中心地全体で考える必要があることから、集客スポットを線でつなぐにあたり、道路にベンチの設置することや歩道の拡幅など、快適な空間となるよう、中心地全体を調整しながら整備を進めている。</p> <p><質問> 公園の整備については、市として明確な目標は定めず、市民のニーズにより常に変化させるという方向性を考えているのか。</p> <p><回答> 現在は大規模改修、施設の建設等の要望は少ない。また、昨年のアーバンピクニックでは「市民が育てる公園」をテーマとしており、少しずつ市民の要望により変化させていけばよいと考えている。</p> <p><質問> 災害時の広域避難場所といった、防災の視点から整備はされているのか。</p> <p><回答> 現在は特に防災面で整備はされていないが、今後については、市役所の隣という立地から、市役所の機能と一体となって有事の際に使用することを十分に想定し整備を進めていく予定である。</p>	
その他	 <p>説明の様子</p>  <p>東遊園地視察</p>	