

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会 (令和3年度) 概要書	
所 属	
発表テーマ	J K K住宅における家賃滞納縮減に向けた取組について
発表者氏名	
発表の概要	<ul style="list-style-type: none">○ 平成24年度以降、J K K住宅の家賃滞納残高は、家賃滞納縮減に向けた様々な取組により、一貫して低下しています。○ 家賃滞納縮減に向けた取組について、概要を報告します。 また、令和2年4月から実施した、コロナ禍における家賃支払猶予について、制度設計や運用、終了に当たって、試行錯誤を繰り返しながら進めてまいりましたので、その詳細を報告します。○ 最後に、家賃滞納に関して、今後の課題と解決の方向性について報告します。

J K K住宅における家賃滞納縮減に向けた取組について

1 家賃滞納残高の推移

当社の自主事業である公社住宅事業は、子育て世帯や高齢者など幅広い都民に対して、賃貸住宅等を供給することにより、安全・安心で快適な住まいとサービスを提供している。令和2年度末時点におけるJ K K住宅の管理戸数は、238団地71,152戸である。

J K K住宅の家賃は、当社指定の金融機関に委託し、預金口座振替払い(やむを得ない場合は、払込票払い等)の方法により収納している。令和2年度末時点の家賃収納率は、98.77%、家賃滞納残高は、708,219千円である。

平成24年度以降、家賃滞納残高は、滞納縮減に向けた様々な取組により、一貫して低下しており、家賃収納率は一貫して向上している。

令和2年度末の家賃滞納残高は、これまでと異なる傾向があり、2か月以下の家賃滞納が大幅に減少した一方で、3か月以上の家賃滞納は大幅に増加した。これは、コロナ禍において、各種給付金等が短期の滞納縮減に寄与した一方で、当社が実施した家賃支払猶予や法的措置の保留が、3か月以上の滞納増加に影響したものと考えられる。(図表1)

図表1 家賃滞納残高、家賃収納率の推移



2 家賃滞納縮減に向けた取組

2-1 滞納予防

(1) 預金口座振替

J K K住宅の家賃は、預金口座振替払いを原則としており、当月家賃の口座振替を月2回（原則7日振替、7日に未納の場合25日に再振替）実施している。

口座振替促進の取組として、口座振替未手続者へのダイレクトメール送付、当社広報誌（ジョイリブ）への記事掲載、取扱金融機関の拡大（新生銀行：令和2年12月、イオン銀行：令和3年1月）などを行っており、令和3年12月からは、新たに口座振替を申込みした入居者を対象に、景品を進呈するキャンペーンを実施している。

口座振替利用率は、平成24年度末の90.11%から令和2年度末には92.17%と向上している。

（図表2）

図表2 口座振替利用率の推移

平成 24年度末	平成 25年度末	平成 26年度末	平成 27年度末	平成 28年度末	平成 29年度末	平成 30年度末	令和 元年度末	令和 2年度末
90.11%	90.09%	90.54%	91.01%	91.43%	91.66%	91.94%	92.14%	92.17%

(2) 生活保護受給世帯の代理納付

生活保護受給世帯の代理納付とは、J K K住宅に居住する生活保護受給世帯の当月家賃について、福祉事務所から当社に直接支払われるものである。

令和3年9月時点の実施自治体は11区市、実施件数は154件であるが、未実施の自治体に対して、個別に当社の取組を説明するなど、実施自治体の拡大を図っている。

2-2 滞納縮減

(1) 督促状等の送付

家賃滞納の月数により、入居者には督促状（1～2か月滞納）、催告書（3か月滞納）、連帯保証人には保証人告知書（2か月滞納）、保証人督促状（3か月滞納）を圧着はがき又は封書で発行する。

滞納家賃について、連帯保証人が支払う場面が少なからずあることから、連帯保証人への通知は滞納縮減に有効と考えている。

(2) 口座振込

平成21年2月から、滞納家賃の支払について、個別に振込口座を設定する金融機関の振込サービスを導入した。このことにより、24時間365日支払可能となる環境が実現し、滞納家賃を支払い易くなった。

年間利用件数は、平成24年度の7,131件から令和2年度には23,248件と大幅に増加している。（図表3）

図表3 口座振込利用件数の推移

平成 24年度	平成 25年度	平成 26年度	平成 27年度	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度
7,131件	11,479件	16,954件	18,953件	20,586件	21,661件	22,464件	23,052件	23,248件

(3) 機関保証制度

J K K住宅への入居資格の一つである連帯保証人を立てることができない入居希望者に対し、連帯保証人に代わってJ K K住宅の家賃等の債務を保証することを目的とした「機関保証制度」を昭和62年から導入した。平成20年6月からは、保証会社を2社体制としている。

機関保証制度の利用を希望する入居者は、各保証会社と保証委託契約を締結し、入居者が家賃等に応じた保証料を負担することにより、保証会社が入居者の債務保証（保証の範囲は、家賃等の10か月分）を行う。

令和2年度末時点における機関保証制度の利用件数は、16,008件である。

(4) 退去後滞納回収業務委託

敷金精算後の不足金について、期限までの支払がない場合、当社から督促状を送付している。督促状の送付によっても支払がない場合、弁護士法人に退去後滞納回収業務を委託している。

退去後滞納回収業務委託は、滞納家賃の回収業務に加え、退去者が債務整理を開始した際の対応なども委託している。

3 コロナ禍における家賃支払猶予の実施

3-1 概要

令和2年4月10日から、新型コロナウイルス感染症感染拡大の影響による収入の減少等に伴い、一時的に家賃等の支払が困難となったお客様に対して、家賃等の支払期限を延長する特別措置（家賃支払猶予）を実施した。（図表4）

図表4 家賃支払猶予の概要

<p>1 概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 令和2年3月分以降の家賃等（3か月分まで）の支払期限を延長 （事情に応じて6か月分まで対象） ○ 延長期限 令和2年12月末まで <ul style="list-style-type: none"> ※ 各月の申請により、支払期限を1か月間延長 （令和2年3月分の家賃等の場合、支払期限を令和2年4月末まで延長） ひと月ごとの申請により、令和2年12月末までの延長が可能 ※ 支払期限を延長している間は、対象の家賃等には、延滞金はかからない <p>2 対象となるお客様・契約等</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、休業・失業等により収入が減少するなど、一時的に家賃等の支払が困難となったお客様（個人・法人とも） ※ 支払が滞って翌月に滞納扱いとなった場合に、その都度連絡をいただき、支払期限延長の取扱いを行う。
--

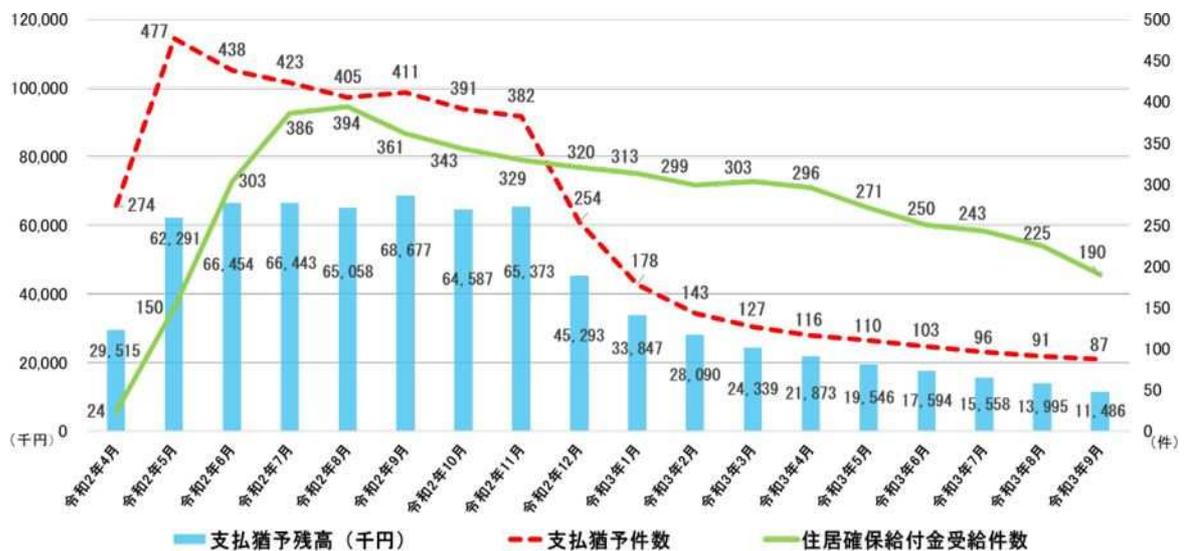
- 公社一般賃貸住宅、都民住宅（公社施行・借上）、賃貸店舗、駐車場の各賃貸借契約における、家賃、店舗賃貸料、共益費、駐車場使用料（保証料は対象外）

3 申込方法、周知

- 電話による申請受付
- 当社ホームページ公表（令和2年4月10日（金））
- 対象となるお客様に個別にお知らせを送付

3-2 実施状況

図表5 家賃支払猶予、住居確保給付金受給者の状況



(1) 家賃支払猶予

支払猶予件数は、令和2年5月の477件をピークに、令和2年11月には382件まで逡減し、支払猶予が終了した令和2年12月には254件となった。令和3年1月以降は、最長2年での分割支払誓約を条件に、延滞金はかからない取扱いとしており、令和3年9月には87件まで減少している。

支払猶予残高は、令和2年5月から令和2年11月までは6千万円を超える水準で推移していたが、令和2年12月には45,293千円となった。令和2年12月以降の残高は支払猶予件数と同様に逡減しており、令和3年9月には11,486千円まで減少している。(図表5)

(2) 住居確保給付金受給者の動向

国の住居確保給付金について、令和2年4月20日から、新型コロナウイルス感染症の影響による休業等に伴う収入減少があった者も支給対象となり、JKK住宅の入居者からの支給申請が増加した。

当社の入居者における受給件数は、令和2年8月の394件をピークに、令和3年4月までは300件前後を推移していたが、令和3年5月以降は減少傾向となり、令和3年9月には190件と

なった。これは、最長 12 か月（再支給がある場合は、さらに 3 か月）の支給満了者が増え始めていることが影響している。（図表 5・6）

図表 6 住居確保給付金の概要

<p>1 支給対象者</p> <ul style="list-style-type: none">① 離職・廃業後 2 年以内の者② 給与等を得る機会が当該個人の責に帰すべき理由・当該個人の都合によらないで減少し、離職や廃業と同程度の状況にある者 <p>2 支給期間</p> <ul style="list-style-type: none">○ 原則 3 か月（求職活動等を誠実にしている場合は 3 か月延長可能（最長 9 か月まで））※ 令和 2 年度中の新規申請者にかかる支給期間は、最長 12 か月まで延長可能※ 住居確保給付金の支給が終了した者に対して、支給期間 3 か月の再支給が可能（申請期限：令和 4 年 3 月 31 日まで） <p>3 支給額</p> <ul style="list-style-type: none">○ 家賃額（ただし住宅扶助額を上限とする）※ 東京都特別区の上限額（単身世帯：53,700円、2人世帯：64,000円、3人世帯：69,800円） <p>4 支給要件</p> <ul style="list-style-type: none">○ 収入要件、資産要件、求職活動等要件がある※ 支給対象者②については、支給期間が 10 か月から 12 か月目を除き、ハローワークへの求職の申込は求めない

3-3 支払猶予実施に当たっての留意事項

(1) 個別の終了通知

当社の家賃支払猶予は、1 回の申請により、支払期限を 1 か月間延長するものであり、ひと月ごとの申請により、令和 2 年 12 月末まで延長可能とした。

このことは、対象者へ個別にお知らせするとともに、申請受付の際に周知を図ったが、ひと月ごとの申請を失念するケースを想定して、直ちに滞納扱いとせず、事前に個別の終了通知を送付することとした。

終了通知には、支払猶予の延長が必要な場合、再度の申請が必要なこと、申請がない場合、支払猶予は終了し、滞納扱いとなることを記載した。

例として、令和 2 年 3 月分の家賃等の支払期限を 4 月末まで延長し、5 月中に再度の申請がないケースでは、6 月上旬に終了通知を送付し、再度の猶予申請があった場合に 6 月末まで猶予可能とした。

(2) 支払計画

支払猶予の範囲は、家賃等 3 か月分まで、事情に応じて 6 か月分までを対象としたが、「事情に応じて」の内容について、支払猶予開始当初は具体的に決まっていなかった。

支払がない事実は、支払猶予も滞納も同様であるが、3 か月分を超える支払猶予は、支払猶予終了後、滞納扱いとして賃貸借契約解除につながる可能性が高くなるため、契約解除を回避する

には、一定の分割支払誓約が必要と判断した。

このため、支払猶予の原則である3か月分を超える4か月分の猶予申請には、今後の分割支払計画を具体的に申告することを申請受付の条件とした。

対象者には、事前に支払計画のチェックリストを送付し、今後の分割支払計画や住居確保給付金など公的機関の貸付・給付の利用状況等の事情の聞き取りを行った上で、申請受付を行った。

(3) 法的措置の取扱い

当社では、第1回目の緊急事態宣言時（令和2年4月7日から5月25日まで）において、原則3か月以上の家賃滞納に適用する法的措置（催告及び解除通知書の送付）を保留した。また、東京地方裁判所においても、業務縮小により、指定した裁判期日の取消しがあった。

令和2年6月から法的措置を再開したが、催告及び解除通知書は、本来3か月以上の家賃滞納が対象のところ、2か月法的措置を保留したため、再開時は5か月以上の家賃滞納を対象とした。その後、令和3年1月までに、段階的に3か月以上に戻した。

家賃支払猶予と法的措置の関係では、支払猶予を申請している間は法的措置を保留した。ただし、ひと月ごとの申請がないケースでは、個別の終了通知を送付し、再度の申請がない場合は滞納扱いとして、家賃滞納の月数に応じて法的措置を行うこととした。

3-4 支払猶予の終了

(1) 支払猶予を取り巻く状況

令和2年12月は新型コロナウイルス感染者数が増加傾向にあったが、支払猶予を取り巻く当時の状況について3点を挙げる。

第一に、当社入居者の家賃支払を支援する制度は、当初の緊急的な対策の家賃支払猶予から、国の住居確保給付金や当社の「コロナ禍特別支援住宅（令和2年8月25日受付開始）」に移る形となっていた。このことは、令和2年12月に住居確保給付金の受給件数（320件）が支払猶予件数（254件）を上回ったことから確認できる。（図表5・7）

図表7 コロナ禍特別支援住宅の概要

新型コロナウイルス感染拡大の影響による休業・失業等で収入が減少し、より低廉な家賃の住宅への住替を希望している方を対象に、入居初年度の家賃を最大50%減額する「コロナ禍特別支援住宅」を100戸募集

1 対象世帯

- 令和2年3月から令和4年2月までの間で、任意月の世帯収入が、前年同月比で30%以上減少した世帯

2 募集戸数 100戸

- 市部エリアの階段室型4・5階（エレベータ無し）住戸：50戸
- 区部及び市部エリアのエレベータ付き住戸：50戸

3 減額割合

- 市部エリアの階段室型4・5階（エレベータ無し）住戸

- ・ 1年目：50%減額、2年目：30%減額、3年目：15%減額
（減額家賃の例：町田市・40㎡ 減額前家賃41,700円 → 1年目家賃20,800円）

○ 区部及び市部エリアのエレベータ付き住戸

- ・ 1年目：30%減額、2年目：20%減額、3年目：10%減額
（減額家賃の例：練馬区・60㎡ 減額前家賃103,500円 → 1年目家賃72,400円）

※ 共益費は別途必要

4 「コロナ禍特別支援住宅」の契約条件

- 3年間の定期借家契約（契約満了後も所定の手続きの上、再契約可能）
- 当社が指定する保証会社への加入

5 収入基準等の緩和

- 世帯の月収が減額後家賃の4倍以上あること
（通常入居時の月収基準と比較して最大で2分の1に緩和）
- 敷金を、通常は家賃の2か月分のところ、家賃の1か月分に緩和
ただし、原状回復時の費用が敷金を超える場合は別途精算

6 受付期間

- 令和2年8月25日（火）から令和4年3月31日（木）まで

第二に、支払猶予は令和2年12月末で終了する旨をひと月ごとの申請の際に適切に周知した。お客様には、支払猶予はあくまでも支払期限の猶予であり、家賃支払義務があることを再確認していただいた。このことは、令和2年11月から12月にかけて、支払猶予件数が382件から254件（支払猶予残高は65,373千円から45,293千円）と大幅に減少したことからも確認できる。

（図表5）

第三に、支払猶予の終了までに完済できない場合、最長2年での分割支払誓約を条件に、延滞金がかからない取扱いとした。令和2年12月11日時点で、家賃3か月以上の支払猶予件数が105件あったことから、すべてのお客様が支払猶予の終了までに完済することは困難であり、当社としてお客様の居住の安定のため、一定の対応が必要と判断した。

（2） 支払猶予の終了

支払猶予の新規受付・猶予期間を終了するに当たって、猶予期限の延長や追加の新規受付を求める声をいただいた。これらの声に対して、上記支払猶予を取り巻く状況を踏まえ、猶予期限の延長は、お客様が支払う債務を増加させ、より支払困難な状況に陥らせてしまう危険性があること、追加の新規受付は、当社入居者の家賃支払を支援する制度が、当初の家賃支払猶予から、住居確保給付金やコロナ禍特別支援住宅に移っており、支払猶予は一定の役割を果たしたものと判断している旨を丁寧に説明し、御理解いただいた。このため、家賃支払猶予は令和2年12月末をもって終了した。

なお、住居確保給付金の取扱いに関して、当社広報紙（ジョイリブ）への記事掲載、住宅掲示板へのチラシ掲示等の周知を行っている。

3-5 納付誓約書

支払猶予の終了までに完済できなかった家賃等について、令和3年1月以降、最長2年での分割支払誓約を条件に、延滞金はかからない取扱いとした。

家賃3か月以上の支払猶予を申請した方には、納付誓約書の提出を求め、家賃2か月以下の支払猶予を申請した方には、口頭による分割支払誓約とした。(図表8)

図表8 納付誓約の条件等

- | |
|---|
| <p>(1) 納付誓約の対象となる滞納家賃等は、公社賃貸住宅等の家賃等の支払いに関する特別措置により、支払期限を延長した家賃等に限ります。</p> <p>(2) 前号以外に滞納家賃等がある場合、納付誓約はできません。(滞納解消が必要です)</p> <p>(3) 名義変更申請が未手続きの場合、納付誓約はできません。</p> <p>(4) 分割月額(均等額)1万円以上で、延長終了日の翌日から2年以内に完済していただきます。</p> <p>(5) お支払いは、月額家賃等に前号の分割月額を上乗せして、毎月末日までに公社口座への振込払いをしていただきます。(振込手数料は、お客様のご負担となります)</p> <p>(6) 前号のお支払いが2回滞ったときは、借主及び連帯保証人に対し期限未到来分も含めたすべての未払額(以下「未払額」といいます)の一括請求を行います。</p> <p>(7) 前号の一括請求において、指定期日までに未払額の完済がないときは、賃貸借契約は解除となり終了します。</p> <p>(8) 前号により賃貸借契約が終了したときは、直ちに住宅(店舗)を公社に明け渡さなければなりません。</p> <p>(9) 分割支払期間中に退去等の事情が生じた場合、退去時に未払額を一括してお支払いください。</p> <p>(10) 分割支払期間中は、対象の滞納家賃等には、延滞損害金はかかりません。(第6号の一括請求において、指定期日までに未払額の完済がないときを除きます)</p> |
|---|

納付誓約書は46件(18,468千円)の提出があった。内訳を見ると、新型コロナウイルス感染症感染拡大以前(令和2年2月分以前)は、滞納が無かった方は3件(約6.5%)の一方で、滞納があった方は43件(約93.5%)であった。

現在、多くの方が分割支払をしており、完済に向けて、進ちよく管理を的確に行っていきたい。(図表9)

図表 9 納付誓約書 46 件の状況



※ 納付誓約の金額は、納付誓約書の提出があった月の前月分（令和2年12月分または令和3年1月分）までの家賃、店舗賃賃料、共益費を含む

4 今後の課題

家賃滞納における今後の課題としては、単身で居住する賃借人の死亡等に伴う滞納案件の増加が挙げられる。

J K K住宅において、単身で居住する賃借人が死亡した場合、相続人からの退去手続が必要となる。相続人が不明な場合、当社から顧問弁護士に相続人調査、明渡交渉を委任しているが、相続人が判明しても、相続関係が複雑なケースがあり、近年は親族の関係性が希薄化していることも相まって、退去手続や相続放棄に全く反応を示さない件が増加している。

令和3年9月末時点における10か月以上の家賃滞納案件は22件あり、そのうち15件が賃借人死亡の事案である。

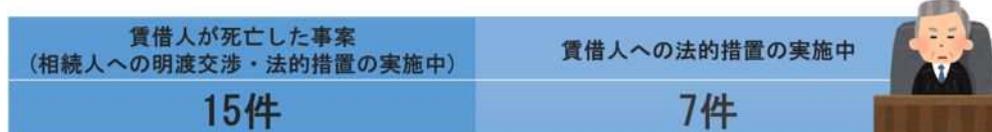
最終的には、相続人を相手方として、家賃滞納による建物明渡請求訴訟を提起し、法的措置により明渡を実現する方法はあるが、時間と経費がかかる。

当社に入居者の安否確認要請があり、入室対応をした結果、残念ながら住宅内で死亡が確認された事例が近年増加している。入居者の高齢化が進行している中で、今後更なる増加が懸念される。

このことは、家賃滞納のみに留まらず、住宅管理上の課題である。当社としては、既存住宅へのセンサー方式を活用した見守りサービスの導入検討などの取組を開始したところであり、これらの予防的取組を拡げ、滞納案件を少なくすることに留まらず、住まいの更なる安全・安心につなげていくことが、今後のJ K K住宅管理において目指す方向の一つではないかと考える。

（図表 10）

図表 10 10か月以上の家賃滞納案件 22 件の状況（令和3年9月末時点）



⇒賃借人死亡事案は、相続人調査が必要なため、法的措置等が長期化する傾向

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会 (令和3年度) 概要書	
所 属	
発表テーマ	六町地区土地区画整理事業における桜並木の保存の取組について
発表者氏名	
発表の概要	<p>六町区画整理事業において、既存の道路を拡幅する際に沿道の桜並木が支障となった。この桜並木は毎年桜まつりが開催されるなど、地元では既存道路を桜並木通りと呼ぶほど親しまれている桜並木であり、伐採に対して地元で反対の声があがった。</p> <p>それに対し、1本ごとにそれぞれ保存の可能性について樹木医の診断を仰ぐとともに、やむを得ず伐採する場合には新植を行うことを地元で説明し理解を得た。</p> <p>地元との合意形成を図りながら円滑に事業を進める取組について紹介する。</p>

六町地区土地区画整理事業における桜並木の保存の取組

1 はじめに

本地区は、足立区北東部のほぼ中央に位置し、昭和44年5月に定められた土地区画整理事業を施行すべき区域として都市計画決定された区域の一部である。東京メトロ千代田線北綾瀬駅から西方約1.3kmの距離にあり、地区東側は綾瀬川、西側は在来区道（車検場通り）に、北側及び南側は土地区画整理組合の事業施行地区に隣接している。

昭和60年7月、運輸政策審議会（現 交通政策審議会）によるつくばエクスプレス（常磐新線）新設の答申で、本地区内にルートが予定されたことから、東京都及び足立区は、新駅を誘致し周辺の都市基盤を整備するとともに、足立区北東部の新しい生活拠点として、計画的なまちづくりを進めることとした。

以降、基本構想策定、事業計画の決定、換地設計の決定などの手続きを経て事業を進めてきたところである。平成10年3月に事業計画決定の公告を行った本事業も、令和3年11月末現在、仮換地の引渡し（389,082㎡、80.2%）まで進んでおり、令和4年度末までの引き渡し完了に向け、工事を進めているところである。

- (1) 事業の名称
東京都都市計画事業
六町四丁目付近
土地区画整理事業
- (2) 施行者
東京都
- (3) 施行面積
約69.0ha
- (4) 都市計画決定
昭和44年5月8日
(建設省告示第1804号)
- (5) 事業計画決定
平成10年3月30日
(東京都告示第333号)
- (6) 施行期間
平成9年度～令和4年度



図1 本地区の位置

- (7) 減歩率
19.33%
- (8) 移転棟数
2,224棟
- (9) 権利者数
2,185名
※令和3年3月31日現在
- (10) 整備される
主な公共施設
 - ① 都市計画道路
補140(延長1,054m)
補258(延長797m)
 - ② 駅前広場(6,000㎡)
 - ③ 区画道路
(総延長21,530m)
 - ④ 公園・緑地
(8箇所 20,710㎡)

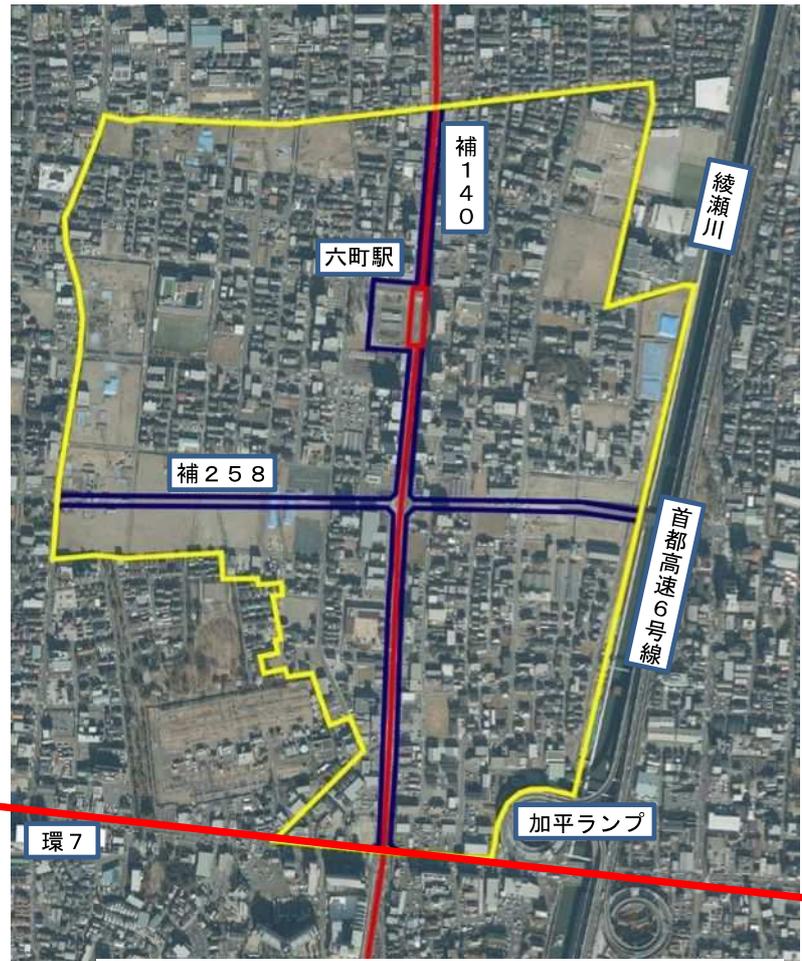


図2 本地区の航空写真(令和3年1月撮影)

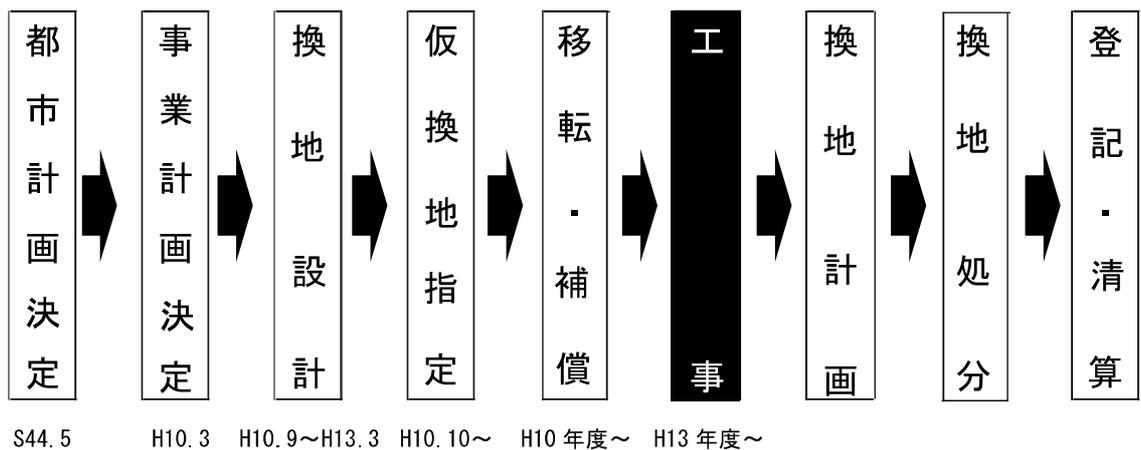


図3 本地区の事業経過

2 桜並木について

本地区は、かつては畑地が広がる田園地帯であったが、昭和50年代初めに下水道普及率

100%を目指す下水道局により、狭幅員道路（3.6m）の地下に下水道幹線（径約7m）が埋設されることとなった。それに伴い、地上部の道路も拡幅されることとなったが、住民から地域のシンボルとして桜を植栽するよう要請があり、足立区も含めて協議を進めた結果、桜並木が整備されることとなった。それ以来、当該区間の道路は「桜並木通り」と呼ばれ、町会により「さくらまつり」も開催されるなど地域の人々に愛され続けてきた。

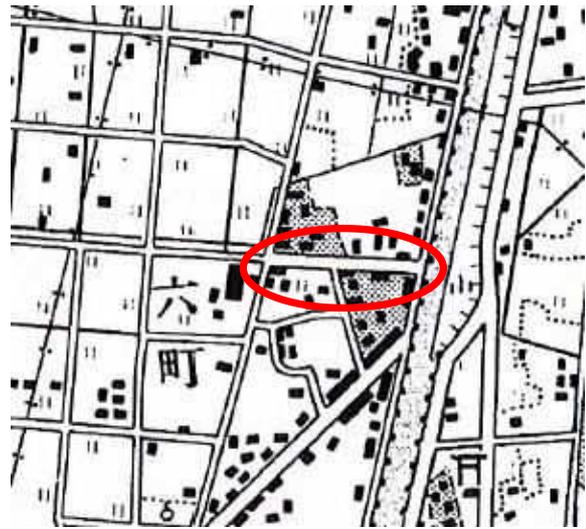


図4 昭和46年当時の桜並木周辺地図
(出典；国土地理院)

春は目前！桜も咲く準備中 桜の名所「六町駅周辺」をお散歩

掲載：2011年3月5日号

つくばエクスプレス「六町駅」の開設以降、東京都が進める大規模な区画整理事業が急ピッチで進む六町。駅前の道路は広くなり、店やマンションが次々と建っていく。そんな六町には、桜の名所も何力所かあってお花見で賑わう。もうすぐ春、桜の開花も目の前にせまる六町駅周辺をお散歩しよう。



A 桜並木を歩いてみよう

六町1丁目と4丁目の境になっている区道は、区内でも知る人ぞ知る桜の名所。毎年、桜が満開に咲き誇る頃、この場所では地元町会など花見客で賑わう。

図5 桜並木に関する地域誌の記事 (出典；足立朝日)

3 区画整理事業における道路の整備

3-1 工事着手前の桜の存置・伐採予定

六町地区区画整理事業においては、区域を一定のエリアに区分し、エリア毎に、「居住者等の移転」→「従前建築物等解体」→「地下埋設物等支障物の撤去」→「土壌汚染処理、地下水浄化」→「下水道・街路等の整備」→「地権者への土地の引渡し」という過程を経て、宅地（仮換地）を地権者に引き渡している。

桜並木が位置する当該路線についても、図6に示すエリアにおいて下水道・街路築造工事を施工する中で、幅員約8m（歩道2m－車道4m－歩道2m）の既存道路を、幅員10m（歩道3m－車道4m－歩道3m）に拡幅することとなっていた。

桜並木については、道路工事エリアに含まれていたが、生育箇所が歩道幅員内に位置することから存置できるものとした。しかし、新設の道路と交差する箇所においては存置することができないことから、移植の可能性を検討したところであるが、樹齢約40年と老木であり活着困難であるため、やむを得ず伐採することとした。交差点箇所のみ部分的に伐採することについては、事前に周辺住民に説明し理解を得たところである。



図6 街路築造工事エリアと桜並木の位置

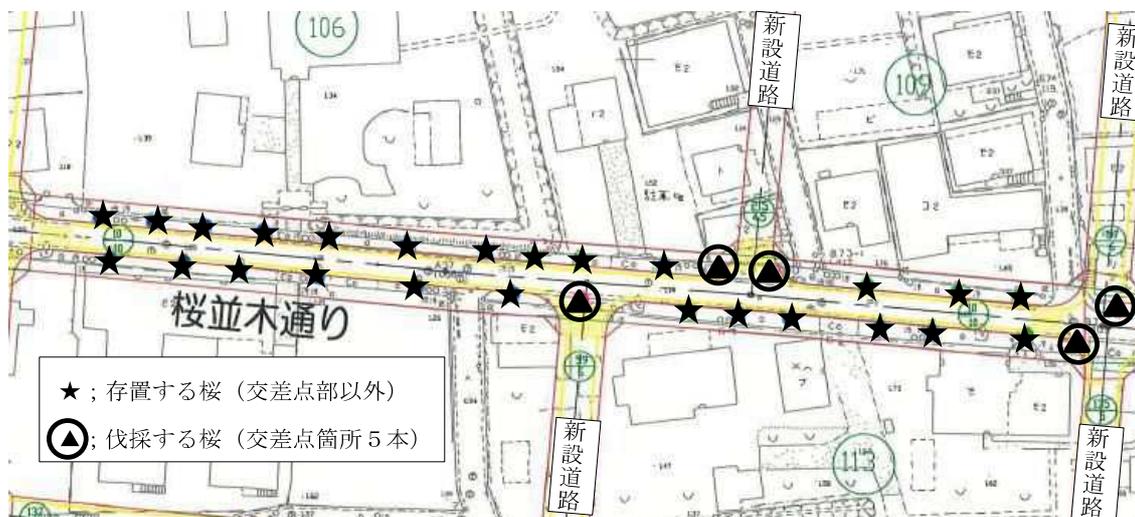


図7 工事着手前の桜の存置・伐採予定図

3-2 存置困難となった桜

当該部分の下水道・街路築造整備工事については、令和元年12月に契約を締結し工事を進めていたところである。しかし、エリア全域の下水道管を敷設し当該路線の街路工事を進める中、拡幅計画のとおり工事を進めると、幹の端部、根系の一部を街きよ及びその基礎などの道路構造物がかすめることが明らかとなった。

極力保存すべきものではあるが、根が一部欠損した状態で存置することは、生育上好ましくないだけでなく、樹木が衰え台風等により倒木する危険もあるため、存置する予定だった樹木の保存方法についてあらためて検討が必要となった。

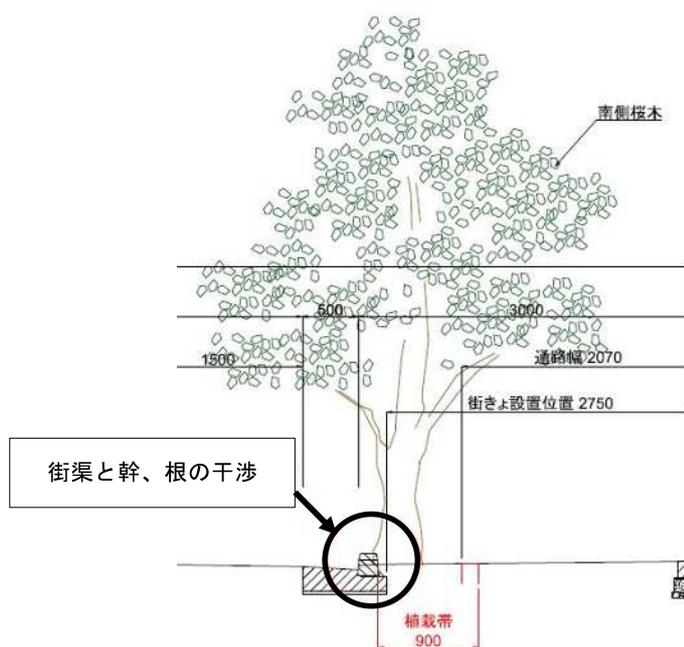


図8 着工後に明らかになった街渠と幹、根の干渉のイメージ

4 桜並木の保存方策の検討

4-1 慎重な対応が求められる桜の伐採

以下は、桜の伐採に関する記事を検索した結果の一部であるが、祭事、花見など人々の暮らしに密着し、日本人にとって最もなじみ深く特別な存在である桜については、伐採に関する住民の反対も強い。さらに、本件では、周辺住民や土地区画整理審議会の委員に対し、一度は存置する旨説明し理解を得た桜並木を伐採することになることから、丁寧に説明し理解を得ることができなければ、道路の整備が進まないばかりか、六町区画整理事業に対しても不信感を抱かれるようになりかねない。

- 名物桜並木バツサリ！住民「聞いてないよ」
- 樹木伐採計画で住民署名運動「樹木を残す道路拡幅を」
- テニス場計画「保留」 桜伐採予定に住民反発問題
- 桜を守れ マンション建設計画に反対運動
- 【悲報】◇◇通りの桜並木の桜が10本以上伐採されるみたい 桜トンネル途切れる？

4-2 樹木医による診断

既存のまま桜並木を保存するためには、当該部分だけ歩道幅員を拡幅するよう道路断面構成を変更することなども考えられるが、道路管理、交通安全の視点から、将来道路管理者である足立区、交通管理者である綾瀬警察署などの理解を得られるものではない。

こうしたことから、地元で愛されている桜を可能な限り存置または移植するよう努めながらも、どうしても保存できない樹木については、やむを得ず伐採するものとし、樹木毎にその判定をするため樹木医の診断を受けることとした。

4-3 診断結果

北側樹木 6本

街きよを設置する際、一部根を損傷することから、倒木する可能性があるため、二脚鳥居（支柱）を取り付ける

南側樹木 12本、北側樹木 7本

現状の樹木位置で街きよを設置する場合、根を干渉するため、生育不良となるリスクが高い。移植となった場合でも、対象となる樹木が老木（樹齢約40年）であるため、活着困難が予想されることから、避けたほうがよい

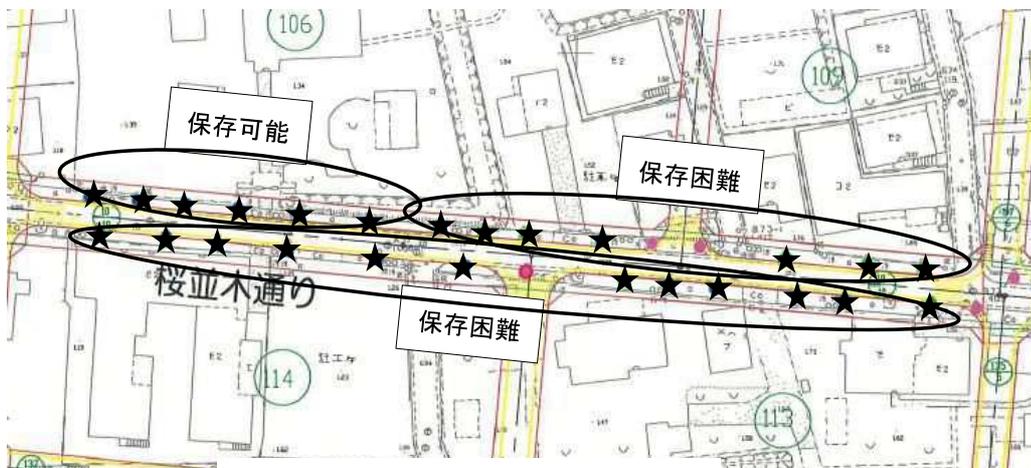


図10 樹木診断結果の概要

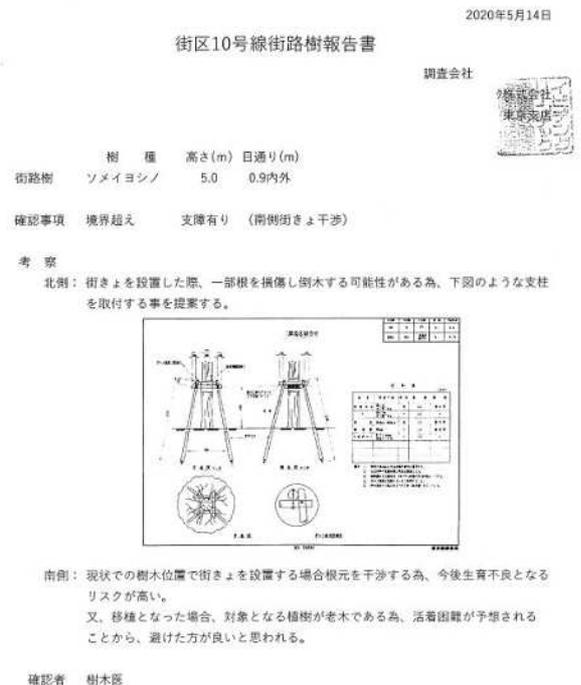


図9 樹木診断結果（抜粋）

4-4 対策

診断結果を受け、北側の樹木6本については、二脚鳥居で補強の上、原位置で存置することとしたが、南側の樹木すべて(12本)及び北側の樹木7本については、原位置での存置・移植は困難であることから伐採することとした。

存置する樹木

現存桜木は、新設する街きよに根が若干かかる位置に存在するため、植樹帯の幅を900mm→1,300mmへ拡大することで植樹ブロックと幹部の干渉を避け、現木を活かす。また、強風による倒木抑制として、添木を配置する。

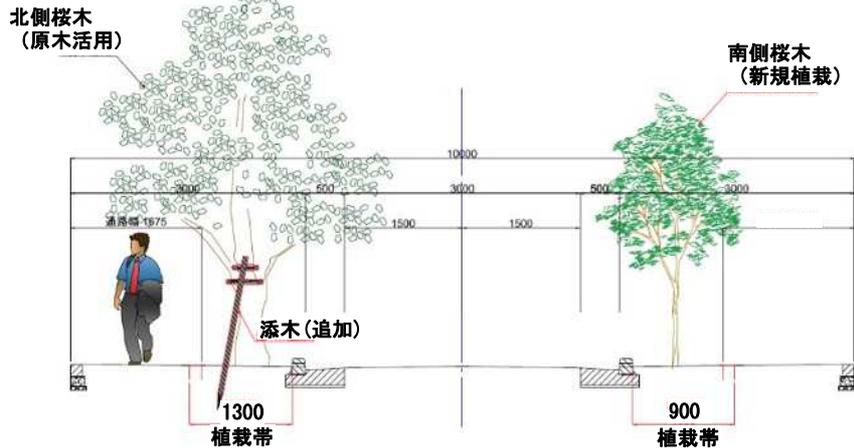


図1-1 対策のイメージ図(左側; 存置 右側; 伐採後新植)

伐採する樹木

現存桜木は、撤去伐採する。代替えとして活着のよい若木(樹齢3年前後、高さ3~4m程度)の植樹を施し桜並木としての体裁を保つものとする。

植樹帯を拡大することにより、部分的に有効通路幅が1,675mmとなり、車いすのすれ違いに必要な2mを確保できない箇所が生じる。しかし、将来道路管理者である足立区役所と協議し、有効幅員が狭まる箇所は、樹木が存する部分的な箇所のみであることから、車いすのすれ違いへの影響は少なく支障ないとの回答を得た。

5 地元への説明

新型コロナウイルスの感染が拡大する中、住民に集まっていた対応策を説明することは困難な状況であったことから、町会長、町会理事、沿道地権者に個別に説明に伺った。その際に、約40年前に強い住民からの要請により桜並木が整備されたことなどを教えていただき、あらためて、住民の桜に対する思い入れを感じたところであるが、樹木医の診断を仰ぎ存置できる樹木は極力存置しようと努めていること、伐採する樹木についても、若木を新植することで未永く桜並木を維持できるようになることについて、好感を以て受け入れられ、伐採について関係者の理解を得ることができた。また、樹木の伐採に先立ち、伐採工事に着手する旨のお知らせ看板を周辺各所に設置し、周辺住民への周知を図った。伐採の20日前から看板を設置した

ところであるが、特段の苦情・意見はなく、つつがなく令和2年7月14日に伐採工事を行ったところである。伐採後についても、特段の反対・意見はなかった。

なお、町会長、町会理事、沿道地権者に個別に説明する過程では、桜並木に関する話題を契機とし、区画整理事業着手以前は一面畑であったこと、つくばエクスプレス六町駅開業・補助140号線開通などにより、まちが一変し若い世代が増え活気がでたこと、区画整理事業の早期完了を望んでいることなど、事業に対する率直な感想・意見を聞くことができたところである。

6 新植工事

桜の新植にあたっては、新植後に桜本体が傷まないよう、猛暑期、厳冬期を避けるようにするとともに、翌春には、わずかでも桜が咲いている様子を住民にお見せすることができるよう令和2年12月上旬に工事を施工することとした。

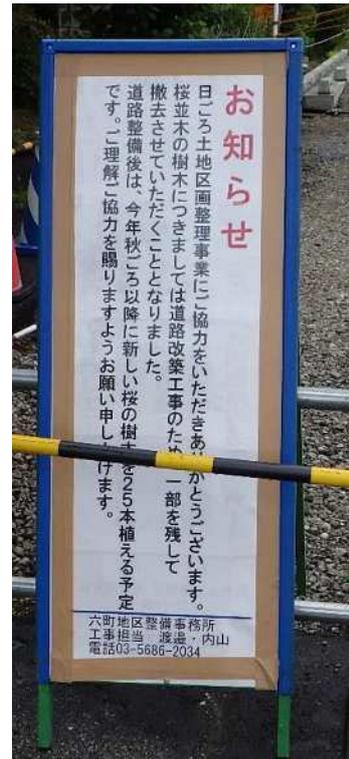


図12 伐採の広報看板

工事内容

高木植栽工

そめいよしの 17本

樹 高=3.5m

幹 周=18cm

枝 幅=1.8m

二脚鳥居添木付き

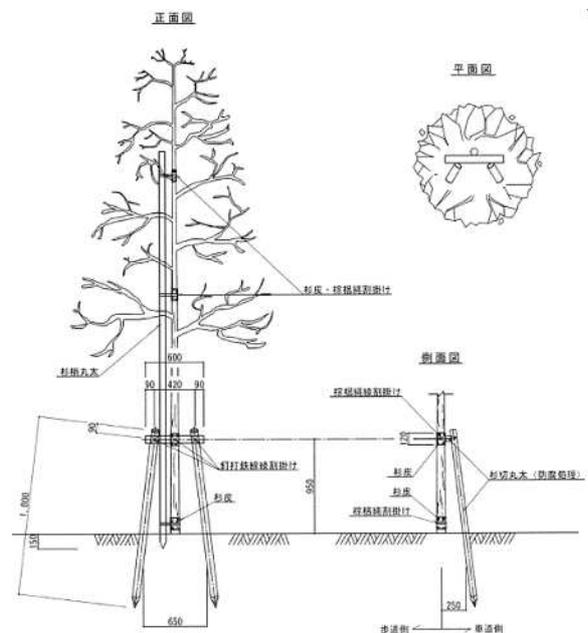


図13 新植する若木のイメージ



図14 新植する若木の搬入

7 まとめ

12月中には、17本の若木の新植工事を終え、春を待つこととなった。春になると、存置した桜については、これまでと変わらず満開の桜を咲かせていたのとあわせ、新植した桜についても、存置した桜に比べれば大分控えめではあるが、愛らしい数輪の花を咲かせていた。専門家によると活着状況は良好で、3、4年後には、存置した樹木と同様満開の桜を咲かせ、従前



図15 現在の桜並木（令和3年7月撮影）

のものに勝るとも劣らない壮麗な桜並木になるだろうとのことであった。住民の方々からも、「少し咲いていたね」「数年後が楽しみ」などのお声がけをいただき、関心の高さ、期待の大きさを感ずるところであった。かつては、下水道幹線の整備にあわせ、住民の要望から、畑地の道路沿いに植樹され、住民に愛され続けてきた桜並木であったが、歳月を経て老木となっていたことも事実である。こうした中、区画整理により市街化が進み、都市整備局がリニューアルした桜並木が、まちなみが変わり若い世代をはじめ新たな住民が増える中、これまでと同様、今後40年、50年地元で愛され続けることを期待してやまない。

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会
(令和3年度)
概 要 書

所 属	
発表テーマ	都市づくり調査室による新たな取組について
発表者氏名	
発表の概要	<p>公益財団法人東京都都市づくり公社は、都市の総合的整備及び地域開発を促進することにより、良好な都市環境の実現を図り、併せて首都東京の秩序ある発展に寄与することを目的に設立された団体である。</p> <p>これまで、東京都や市町村の負託に応えるべく、土地区画整理事業や下水道事業を始めとした都市基盤整備事業を実施し、広く東京都全域の発展に貢献してきた。</p> <p>昨今の情勢をみると、人口減少・少子高齢化による経済・産業活動の縮小、社会保障費の増加や気候変動による自然災害の多発などが問題となっており、これらに対応するべく、都市づくりのニーズはますます多様化・高度化しており、新たなまちづくりの課題への対応が求められている。こうした環境変化のなか、令和元年に東京都の政策連携団体に指定され、「自ら企画し、提案する、都市づくりの総合支援を担う高度専門家集団」という目指すべき将来像が示された。このような経緯から、令和2年に「都市づくり調査室」を新設し、「調査研究」と「技術支援」という二つの取組を通じて、当公社から自治体へ企画提案や技術的助言等を行い、政策連携団体として示された将来像の実現を目指している。</p> <p>調査研究では、自主的に多摩地域の各自治体・地域の統計資料を活用した定量分析、開示された政策動向などの定性調査、対象自治体との情報共有、意見交換などを実施し、持続可能な都市に向けて、まちづくりの課題を多角的に分析し、解決策を自治体に向け企画提案している。</p> <p>技術支援では、技術職員不足や技術的な課題に悩む多摩・島しょ地域の自治体に対し、自治体が所有する建物やインフラ等の公共施設全般にかかる事業が円滑に推進できるよう、技術的な助言・相談を行っている。</p> <p>本発表では、当公社が新たにに取り組むこれら都市づくり調査室の業務について紹介する。</p>

都市づくり調査室による新たな取組について

1 はじめに

1-1 東京都都市づくり公社の成り立ち

公益財団法人東京都都市づくり公社（以下「当公社」という）は、都市の総合的整備及び地域開発を促進することで、良好な都市環境の実現を図り、併せて首都東京の秩序ある発展に寄与することを目的に設立された団体である。昭和36年の設立当時は、高度経済成長期が到来する中、生活を支える道路、下水道などの社会資本整備の需要が急速に高まった。多摩地域においても、都心部から人口が流入し、無秩序かつ無計画に開発が進められるスプロール現象が各地で見られるなど、都市基盤整備が急務となっていた。このような時代背景のもと、当公社は、多摩の良好な生活空間の創造を目指し、土地区画整理事業や下水道事業を始めとした都市基盤整備事業を実施するほか、近年では区部においても木造住宅密集市街地における道路整備と一体的に進める沿道まちづくり事業にも携わるなど、広く東京都全域の発展に寄与してきた。

1-2 政策連携団体の位置付け

昨今の社会情勢を見ると、人口減少・少子高齢化による経済・産業活動の縮小、社会保障費の増加や気候変動による自然災害の多発などが問題となっており、これらに対応するべく、都市づくりのニーズはますます多様化・高度化しており、新たなまちづくりの課題への対応が求められている。こうした環境変化の中、当公社は令和元年度に東京都の政策連携団体に指定され、「自ら企画し、提案する、都市づくりの総合支援を担う高度専門家集団」を目指して、まちづくりのノウハウや技術を磨きつつ、着実に事業を推進している。

1-3 都市づくり調査室の設立

当公社は、まちづくりを取り巻く大きな環境の変化を踏まえ、「シンクタンク・アドバイザー機能」を発揮するべく、令和2年度に「都市づくり調査室」を新設した。「調査研究」と「技術支援」という二つの取組を通じて、当公社から自治体へ企画提案や技術的助言等を行い、政策連携団体として示された将来像の実現を目指している。

調査研究では、自主的に多摩地域の自治体・地域の統計資料を活用した定量分析、開示された政策動向などの定性調査、自治体との情報共有や意見交換などを通じて持続可能な都市に向け、まちづくりの課題を多角的に分析し、解決策を自治体に向け企画提案している。

技術支援では、技術職員不足や技術的な課題に悩む多摩・島しょ地域の自治体に対し、自治体が所有する建物やインフラ等の公共施設全般にかかる事業が円滑に推進できるよう、技術的な助言・相談を行っている。

本発表では、当公社が新たに取り組むこれら都市づくり調査室の業務について紹介する。

2 調査研究の主な取組

2-1 調査研究の概要

(1) 調査研究の背景・目的

近年のまちづくりでは、画一的な手法ではなく地域の実情に応じた手法が必要であり、自治体においても課題は様々でその解決策は多種多様である。そこで、調査研究では政策連携団体として示された将来像の実現に向け、シンクタンク・アドバイザー機能を発揮することを目的に、自治体に向け、取り組むべき課題やその課題解決に向けた政策等を企画提案している。具体的には、自主的に自治体の人口動態や産業構造、施政方針や基本計画などの基礎情報を調査し、自治体の主な課題である産業振興、環境、防災安全、福祉等とまちづくりの観点から多摩地域にある自治体のまちづくりにおける潜在的な課題を多角的に分析し、自治体と課題を共有するとともに、課題解決に向けた政策を自治体に対して企画提案している。

(2) 調査研究の対象と目標

多摩地域にある全自治体にあたる 30 自治体を対象に調査研究を進めており、令和 5 年度までに 30 自治体の地域課題分析と 15 自治体への企画提案を目標としている。

2-2 業務内容

(1) 調査研究の進め方

調査研究では、対象とした自治体を独自の視点で調査し、自治体との意見交換を行いながら潜在的な地域課題とその解決策の発掘を自主的に行っている。調査研究の主な流れは図 1 の業務フローに示すとおりである。

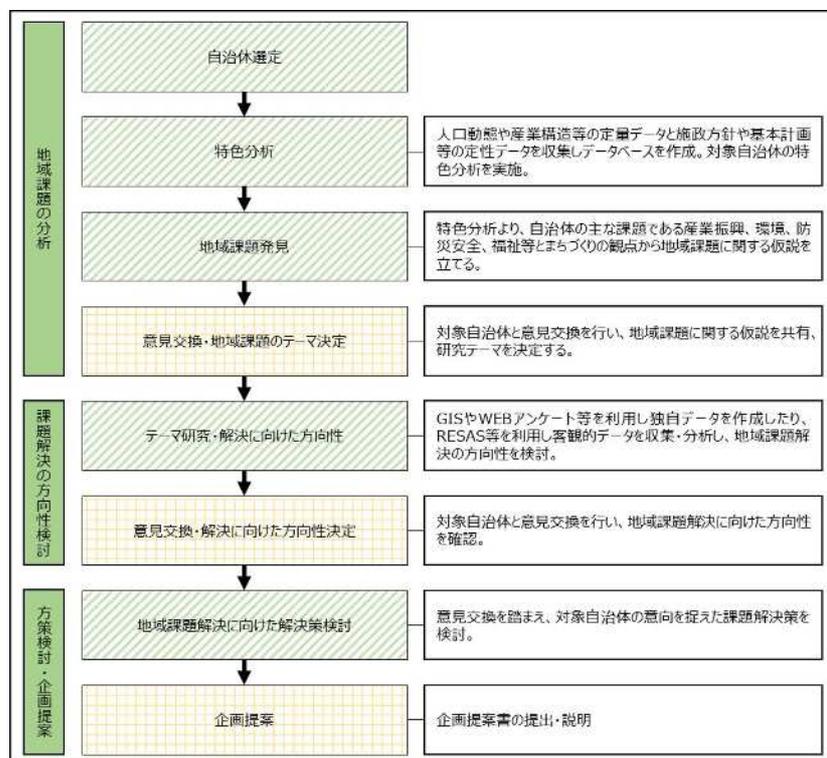


図 1 調査研究の業務フロー

(2) 具体的な取組

ここからは、前述した調査研究の業務フローに基づき、令和2年度に実施した特定の対象自治体における調査研究を紹介する。

①地域課題分析

対象自治体は広大な面積を有し、川や森林などの占める割合が高く、東京都に属する自治体の中でも有数の自然が豊富な自治体である。

また、国の課題でもある人口減少等に加え、主要産業の事業所数が減少しており、産業の停滞による地域経済衰退が問題となっている(図2)。しかし、自然をいかしたキャンプ施設等は豊富であり、宿泊業、飲食サービス業の事業所数が東京都、全国に比べ高い(図3)。

以上より、人口減少や産業の停滞等によって地域経済が収縮傾向にあるため、地域経済活性化と人口減少の歯止めが重要な地域課題と仮定した。

対象自治体も地域課題について、共通の認識を持っており、本研究では地域経済活性化と人口減少の歯止めを地域課題に設定した。

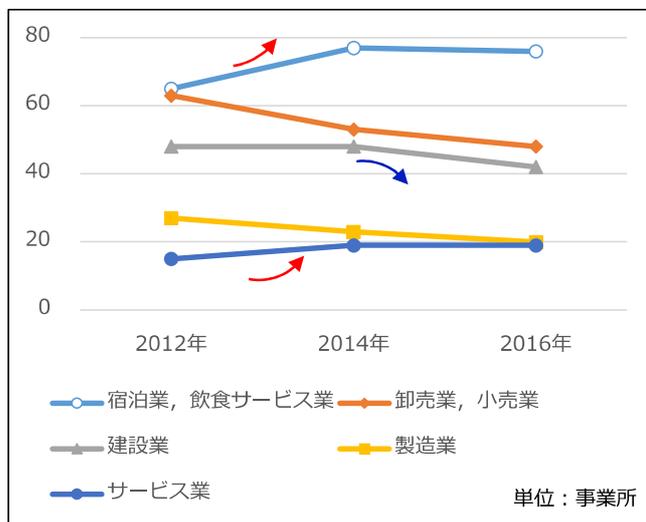


図2 対象自治体の主要産業の事業所数推移

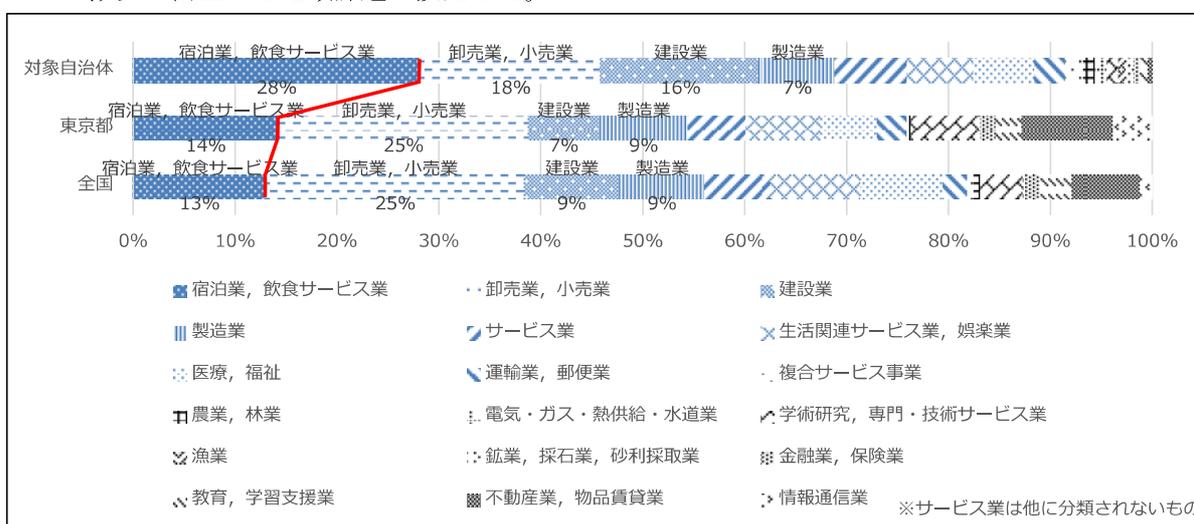


図3 産業分類別事業所数割合 (平成28年度)

②課題解決の方向性検討

対象自治体は地域経済が衰退傾向にある中、豊かな自然を活かした観光資源を有しており、それらを活かした地域課題解決策を模索した。

観光産業の特徴として、対象自治体への観光客の多くは、日帰り客であり、全体の観光客数における宿泊観光客数の割合が低く、また、観光客数が1年間で偏っていることが課題として挙げられる(図4)。

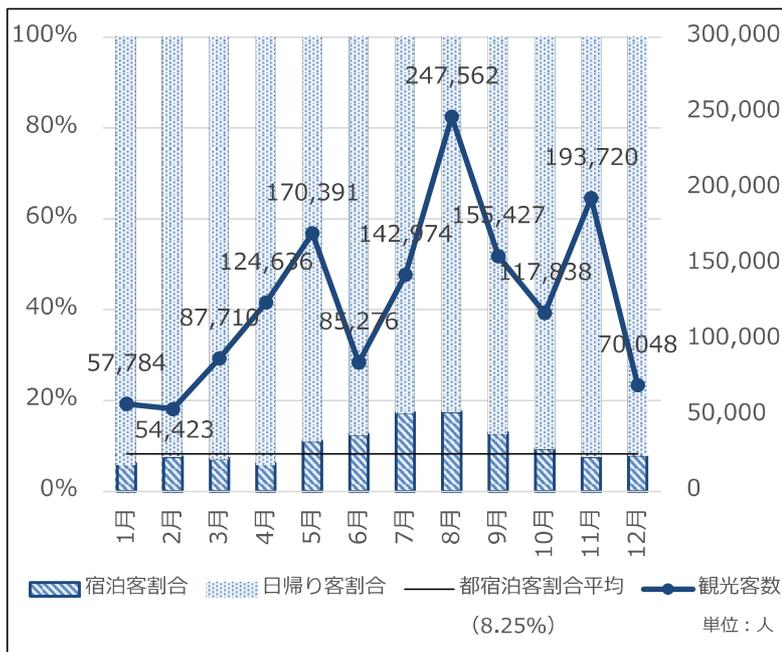


図4 平成29年の観光客数

観光振興に伴う地域経済活性化を図るためには、閑散期でも集客が見込める取組を実施し、通年型観光を推進することで、1年間の観光客数の平準化を図り、宿泊、飲食、体験・アクティビティなど、地域の多様な分野で観光客による消費活動が行われる滞在型観光サービスの充実強化が必要と思われる。

本研究では、対象自治体の観光振興に対する基本戦略として、「星空観光」を提起した。環境省が行っている調査などから、対象自治体は天体観測の適地であることが分かった。天体観測は宿泊を伴うコンテンツという特性上、宿泊を伴う観光振興が可能になると考えた。星空観光を観光振興の主な取組としている他の自治体と比べ、対象自治体は都心からの利便性や手軽さなどが秀でており、星空観光地としての優位性は明らかである。

また、天体観測は天気の影響を受けるものの、季節による影響はほとんどなく、通年で観光振興を行うことが可能となることから課題解決の方向性に合致していた。対象自治体は意見交換の際も、この星空観光に対して興味を示しており、課題解決策の方向性として決定した。

③方策検討・企画提案

対象自治体における重要な地域課題である「①地域経済・産業の活性化、②人口減少の歯止め」を解決していく上では、観光の更なる発展が活路になると考えた。特に現在、コロナ禍、Withコロナの中、マイクロツーリズムが注目を集めているだけに、観光の振興に取り組むには好機といえる。具体的には、宿泊需要が少なく、冬季の来訪者が少ないといった傾向があるだけに、地域活性化観光振興のポイントは、地域経済の活性化に寄与する滞在型観光、通年型観光の充実強化にあるといえる。こうした滞在型観光、通年型観光の推進に向け、「星空のまち」としてブランド化することにより、宿泊需要や冬季観光需要が創出され、対象自治体における滞在型観光、通年型観光の充実につながるものと見込まれる。かかる星空観光の推進に当たっては、先進事例も踏まえれば、柱となる星空ツアーに加え、対象自治体内の照明管理、宿泊施

設との連携、地域通貨導入等、地域全体での複合的な取組を提案した。

(3) 調査研究の事例紹介

ここでは、その他の調査研究の取組について事例紹介する。

①内水氾濫浸水予想区域図作成

既存のハザードマップに活用されている浸水予想区域図は、1000年に一度の降雨を想定しているため、住民が現実味を感じにくく、避難行動に結びつかないことが考えられる。

本調査は、令和2年1月に東京都から公表された浸水予想区域図（浅川圏域大栗川及び三沢川流域）作成時に使用した既存のシミュレーションモデルを活用し、中～高頻度の降雨量における浸水予想区域図を作成し、豪雨災害時の避難に対する住民の意識向上につなげるとともに、雨水浸透施設の設置による浸水被害の軽減効果を示し、自治体による浸水対策の実施促進を図るものである。



図5 現地踏査した浸透施設

②多摩テレワーケーションシティ

都市づくり調査室では、調査研究能力の向上を図るため、調査研究における社外連携を目標に掲げており、その一つとして令和3年度から、観光シンクタンク機関である株式会社 JTB 総合研究所（以下「JTB 総研」という。）と連携している。JTB 総研と共同研究を実施することは、当公社にとって新たな知見を吸収する機会であり、調査研究能力の向上につながると考えられる。これらを踏まえ、調査研究では、自治体に対する企画提案に向け、JTB 総研とテレワーケーション導入可能性に係る調査研究を実施している。

研究の背景としては、人口減少が進む日本において、少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少などの問題に直面している一方、新型コロナウイルス感染症は様々な社会変化をもたらし、多様な働き方を選択できる社会の実現が求められており、人口減少が起因となる様々な地域課題を解決するため、関係人口・交流人口の創出や新たな価値創造が期待できるワーケーションに着目した。本調査は、多摩地域の有する多様な特性を生かした新たなタイプのワーケーションとして、ワーク&パケーションに都市型ライフを加えた「多摩テレワーケーションシティ（仮称）」のコンセプトを構築し、東京版のワーケーション導入及びそれに伴う多摩地域の更なる活性化を図るものである。

③都市農業の保全と振興

②の JTB 総研との連携同様、行政シンクタンク機関である公益財団法人東京市町村自治調査会（以下「自治調査会」という。）とも調査研究に関する連携を開始した。自治調査会は、市町村の自治に関する調査研究や広域的・共通的な行財政課題を調査研究しており、行政分野で強みを持つ自治調査会と連携することで、調査室の知見や調査研究能力の向上が図られる。これ

らを踏まえ、自治調査会が過去に広域的・共通的なテーマとして取り扱った都市農業の保全と振興に係る調査研究成果から具体的課題や方策を学び、当公社で具体的に対象自治体を抽出し、研究している。

研究の背景としては、都市内における都市農地の位置付けが、平成27年法律第14号都市農業振興基本法の制定を経て「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」に転換される一方、多摩地域における都市農業・都市農地は減少傾向にあり、その保全と振興に向けた施策が求められている。本調査は、都市農業・都市農地をまちづくりに活用するという観点から、農業経営形態・農地利用形態の多様性を高めるアプローチを検討し、自治体のとるべき施策について、調査研究を進めている。

3 技術支援の主な取組

3-1 技術支援の概要

(1) 技術支援の背景・目的

多摩・島しょ地域の自治体では、技術職員不足が深刻になっており、表1に示すとおり、多摩・島しょ地域39自治体のうち、技術職員がいない自治体は11自治体ある。技術支援では、技術職員不足や技術的な課題に悩む多摩・島しょ地域の自治体に対し、自治体が所有する建物やインフラ等の公共施設全般にかかる事業が円滑に推進できるよう技術的助言や相談などを行うことを目的としている。

表1 多摩・島しょ自治体の技術職員（建築・土木）数

市町村名	面積※1 (km ²)	人口※2 (人)	職員数(人)※3			市町村名	面積※1 (km ²)	人口※2 (人)	職員数(人)※3		
			一般行政職	うち土木	うち建築				一般行政職	うち土木	うち建築
八王子市	186.38	576,076	2241	135	63	稲城市	17.97	92,895	349	27	13
立川市	24.36	181,393	792	57	29	羽村市	9.9	53,977	288	9	3
武蔵野市	10.98	149,454	753	50	40	あきる野市	73.47	79,565	351	16	3
三鷹市	16.42	194,831	786	42	28	西東京市	15.75	207,210	819	31	23
青梅市	103.31	132,202	518	50	7	瑞穂町	16.85	32,028	174	2	2
府中市	29.43	263,683	1049	26	36	日の出町	28.07	17,008	115	0	0
昭島市	17.34	112,200	450	15	6	檜原村	105.41	1,953	37	0	0
調布市	21.58	240,857	990	35	30	奥多摩町	225.53	4,774	78	0	0
町田市	71.55	434,994	1817	112	68	大島町	90.76	6,928	123	4	1
小金井市	11.3	127,623	526	22	10	利島村	4.12	319	21	0	0
小平市	20.51	196,773	736	30	18	新島村	27.54	2,476	81	0	0
日野市	27.55	190,708	844	46	19	神津島村	18.58	1,819	52	0	0
東村山市	17.14	150,421	624	0	0	三宅村	55.26	2,139	66	0	0
国分寺市	11.46	130,100	523	22	18	御蔵島村	20.54	322	16	0	0
国立市	8.15	75,310	387	25	15	八丈町	72.23	6,832	136	3	1
福生市	10.16	56,612	288	0	0	青ヶ島村	5.96	174	22	0	0
狛江市	6.39	83,787	368	16	15	小笠原村	106.88	2,985	113	2	3
東大和市	13.42	84,240	366	7	4	※1 東京都区市町村別の面積について(総務局行政部長通知) 令和2年10月1日現在					
清瀬市	10.23	75,504	346	3	2	※2 東京都の人口(推計)(総務局) 令和3年4月1日現在					
東久留米市	12.88	116,550	477	16	6	※3 地方公共団体定員管理調査(総務省) 令和2年4月1日現在					
武蔵村山市	15.32	71,162	297	19	6	技術職員がいない自治体					
多摩市	21.01	147,378	657	30	13						

(2) 技術支援の考え方

技術支援では、ある特定の事業の支援を行うのではなく、計画の進め方や設計書の作成方法など何でも相談できる環境が重要と考え、公共施設について幅広く相談できる体制とした。

具体的には、図6に示すように、技術職員不足等に悩む自治体と覚書を締結し、公共施設全般に関わる計画・設計・工事・維持管理等について、相談があればその都度助言や提案を実施することとした。これまで総合的に都市開発を行ってきた技術的ノウハウや、東京都・関連団体との連携など当社の強みをいかした助言や提案を行っている。費用については、当社の持つノウハウ等を広く社会に還元する事業のため、無償で行うこととした（技術的な支援）。

助言や提案をしていく中で、計画策定業務や工事の設計・施工等の事業を実施してほしいという要請があった場合、当社が実施可能な業務・事業であれば、別途受託協定を締結し、支援を行う。こちらの費用については、発注費等は自治体が負担し、有償で支援を行うこととした（技術的な支援・マンパワーの支援）。

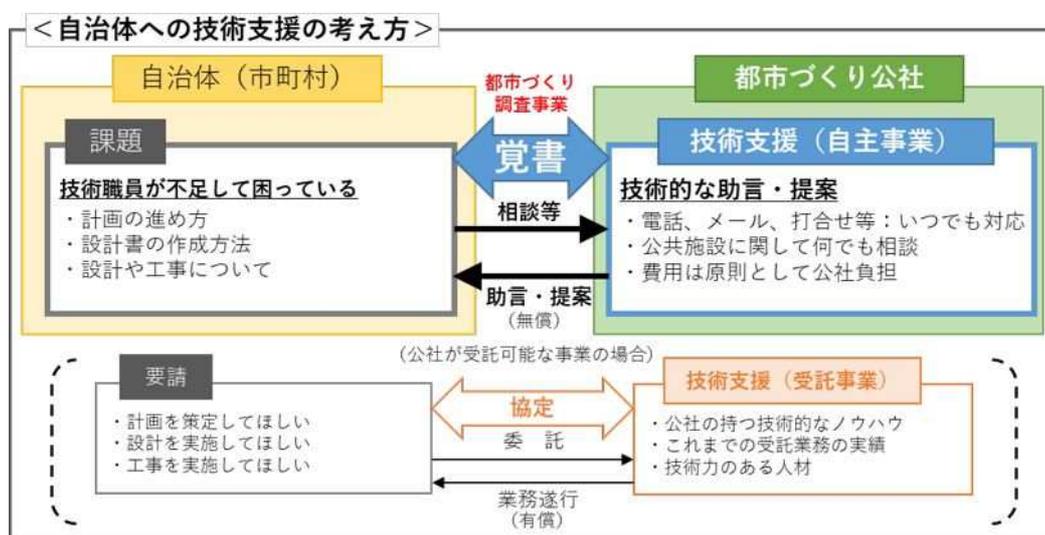


図6 技術支援の考え方

(3) 技術支援を行っている自治体

「都市づくり調査室（技術支援）」では、令和2年度に3自治体、令和3年度に5自治体と覚書を締結し、技術支援を行っている。

3-2 業務内容

(1) 技術支援の進め方

図7に技術支援の進め方を示す。覚書を締結した自治体から技術支援の相談があった場合、まずは、自治体が何に困っているのか課題等を明らかにするため、電話やメールで相談内容の確認を行い、ヒアリングシートを作成し、相談内容の精査を行う。次に打合せを実施し、現地確認等を行う。続いて、調査・分析では先事例等の資料調査や必要に応じて東京都や関連団体等へのヒアリングを行うことで、自治体がどのように事業を進めていけば、適切な委託・発注を行えるのかについて精査をする。そして、調査分析で調べた内容を基に助言・提案資料を作成する。助言・提案資料作成後、最終的に自治体へ説明を行い、支援完了となる。その後、自治体は必要に応じて、助言・提案を参考にして発注等の作業を進めていく。



図7 技術支援の進め方

図7に技術支援の進め方を示す。覚書を締結した自治体から技術支援の相談があった場合、まずは、自治体が何に困っているのか課題等を明らかにするため、電話やメールで相談内容の確認を行い、ヒアリングシートを作成し、相談内容の精査を行う。次に打合せを実施し、現地確認等を行う。続いて、調査・分析では先事例等の資料調査や必要に応じて東京都や関連団体等へのヒアリングを行うことで、自治体がどのように事業を進めていけば、適切な委託・発注を行えるのかについて精査をする。そして、調査分析で調べた内容を基に助言・提案資料を作成する。助言・提案資料作成後、最終的に自治体へ説明を行い、支援完了となる。その後、自治体は必要に応じて、助言・提案を参考にして発注等の作業を進めていく。

(2) 技術支援相談内容

実際に相談があった事例を表2に示す。相談の種類は、「新庁舎建設事業の進め方の相談」など事業の進め方の相談と、「豪雨による斜面崩壊箇所の復旧工法に関する相談」などの技術的な相談の2種類ある。進め方の相談と技術的な相談の割合は、事業の進め方の相談が約8割と相談の大半を占めている。

また、相談される分野については、図8に示すとおり、土木が最も多く60%、建築が24%、設備が16%という割合になっている。

表2 主な技術支援相談事例 (n=26)

相談の種類	相談内容例	相談件数 (割合)
事業の進め方 について相談	・新庁舎整備の進め方 ・学校体育館への空調機設置の進め方 ・公共施設長寿命化計画策定の進め方など	21件 (約81%)
技術的な相談	・豪雨による斜面崩壊箇所の復旧工法 ・河川の浸水対策など	5件 (約19%)

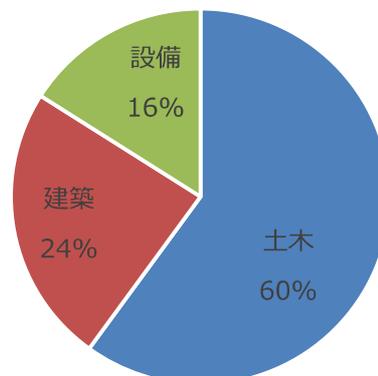


図8 相談分野の割合 (n=26)

(3) 技術支援の具体的な事例

令和2年度から技術支援を行ってきた案件のうち、技術的ノウハウや東京都や関連団体との連携など当公社の強みをいかして支援を実施した事例を紹介する。

①学校体育館への空調機設置について

【相談内容】小中学校体育館への空調機器設置に伴う補助金の申請や契約について

【支援内容】学校体育館に設置する空調機の規模、建設コスト、ランニングコスト等を調査し、自治体へ報告を行った。あわせて、調達方法を助言し、特記仕様書の作成を支援した。

【ポイント】東京都とメーカーへヒアリングを実施 ⇒ 当公社の強みである東京都との連携



図9 設置された空調機

②豪雨による斜面崩壊箇所の復旧工法について

【相談内容】斜面崩壊箇所の復旧に関する「工法」及び「施工範囲」について

【支援内容】東京都へのヒアリングを行い、都道における斜面对策や近隣の地質状況等を把握し、助言にいかした。斜面崩壊箇所の復旧工法について、図面等を用い分析を行い、復旧工法の進め方等の技術的な提案を行った。

【ポイント】東京都へヒアリングを実施 ⇒ 当公社の強みである東京都との連携
復旧工法について技術的な提案 ⇒ 都市開発（工事）のノウハウを活用



図10 斜面崩壊箇所の状況

(4) 受託による更なる支援

令和2年度に自治体から相談があった2事例（公共施設の長寿命化計画策定業務）については「(2) 技術支援の考え方」でも示しているように、当公社他事業部で別途協定を締結し、受託事業として支援を実施している。都市づくり調査室の助言・提案といった技術支援に加え、計画策定業務など実際に業務を受託する形での支援を行い、技術職員不足の自治体へ更なる支援を行っている。

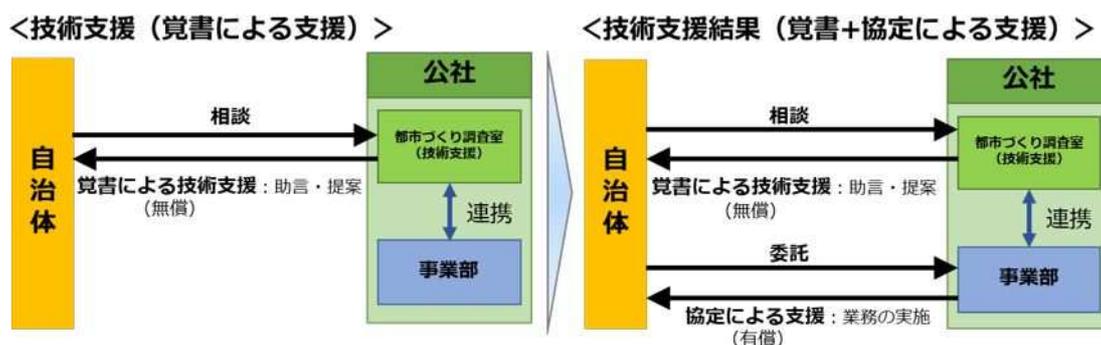


図1-1 受託による更なる支援

4 まとめ

都市づくり調査室は、まちづくりを取り巻く大きな環境の変化を踏まえ、「シンクタンク・アドバイザー機能」を発揮するべく設立され、「自ら企画し、提案する、都市づくりの総合支援を担う高度専門家集団」という将来像の実現を目指して企画提案や技術的助言等を行っている。

調査研究では、企画提案を通じ、これまでの都市系の窓口のほか、産業系、企画系の部局との新たな関係構築を果たした。令和5年度までに30自治体の地域課題分析と15自治体への企画提案を目指しており、昨年度までに4件の企画提案と8件の地域課題分析が終了している。今年度は、更なる調査研究の質の向上を目指し、JTB 総研や自治調査会と連携も行いつつ、地域課題分析、企画提案を進め、シンクタンク・アドバイザー機能を発揮することを目指している。

また、技術支援では、令和元年4月に「都市づくり調査室（技術支援）」を新設して以来、自治体から様々な技術支援の相談があり、技術職員がいない自治体の技術的な支援のニーズがより明らかになった。現在5自治体へ支援を行っているが、技術職員（建築・土木）がいない自治体は他にもあるため、今後も技術職員不足の自治体への支援を拡大させていく予定である。