

## 建設経済常任委員会報告事項資料

資料 番号	資 料 名	所 管 課
1	小田原地下街の運営方式の検討について	商業振興課
2	都市再生特別措置法施行令の一部改正に伴う居住誘導区域の変更について	都市政策課
3	路線バスの退出意向の申出について	まちづくり交通課
4	市道2663認定の取消しについて	土木管理課
5	公民連携による下水道管路の維持管理について	下水道整備課

令和 3 年 7 月 29 日

## 小田原地下街の運営方式の検討について

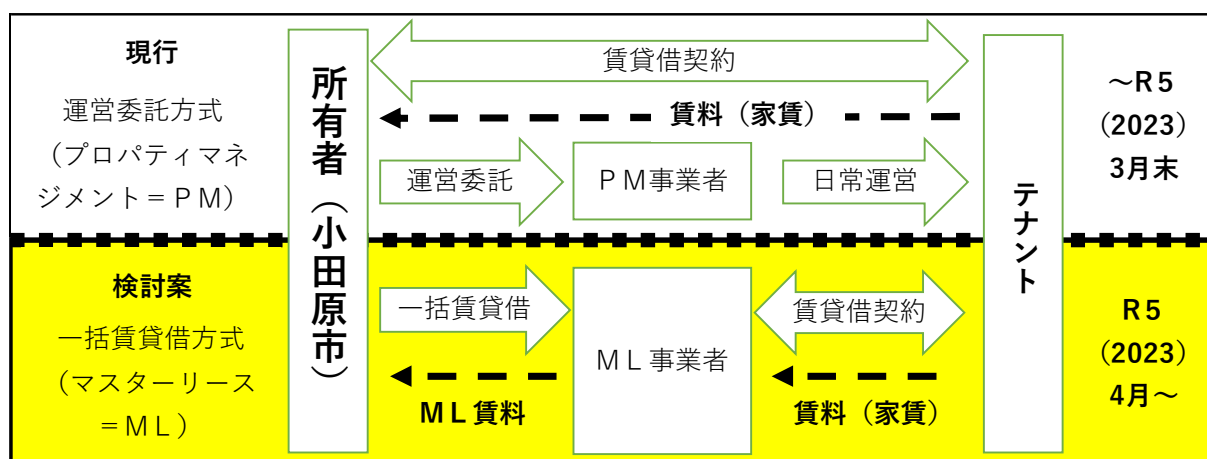
### 1 目的

小田原地下街「ハルネ小田原」は、市が所有する商業施設として平成26年（2014年）11月に開業した。開業当初から現在まで、ラスカ小田原を経営する湘南ステーションビル株式会社に施設全体の管理運営業務を委託している。

このような中、今後の商業機能の強化、民間ノウハウの更なる活用、迅速で効果的な運営を図るため、商業区画部分を一括して賃貸借するマスターリース方式の導入を検討し、運営主体を民間事業者に移行する。

### 2 現行運営方式と検討案の比較

#### (1) 運営方式



#### (2) 現行と検討案

項目		現行	検討案
方式 (上図参照)		運営委託方式 (PM)	一括賃貸借方式 (ML)
管理 運営 区分	公共公益機能	小田原市	小田原市
	商業機能	小田原市	ML事業者
契約		小田原市と各テナントが賃貸借契約	①小田原市とML事業者が一括賃貸借契約 ②ML事業者が各テナントと賃貸借契約
テナント誘致、退店対応		小田原市	ML事業者
販促活動主体		ハルネ小田原テナント会	ML事業者

### 3 これまでの経過等

- 令和3年(2021年)5月17日 湘南ステーションビル株式会社と事前合意
- 令和3年(2021年)5月28日 ハルネ小田原テナント会理事会にて説明
- 令和3年(2021年)7月9日 ハルネ小田原テナント会総会にて説明
- 令和5年(2023年)4月～ 一括賃貸借導入開始予定

### 4 導入効果

- 最低賃料の設定による、安定した賃料収入の確保
- 契約事務や各種報告、申請関係の簡略化による人件費の削減
- 民間事業者による商業専門ノウハウを生かした取組や、迅速な対応が可能となる商業施設運営
- 小田原駅ビルラスカ小田原との連携(業種形態・店舗構成の補完、サービスの共通化、共同販促等)
- 買い物等ポイント付与や決済手段の多様化など、他商業施設と同等のサービスの実施
- J R東日本グループによるブランド力

### 5 今後調整を要する事項

- 詳細な導入時期
- 商業区画の範囲(面積)
- マスターリース賃料
- 本合意及び本契約の公表時期及び方法
- 公共部分、商業部分を含む施設全体の管理区分、費用分担、協力連絡体制等

## 都市再生特別措置法施行令の一部改正に伴う 居住誘導区域の変更について

### 1 国の対応

国では、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくりの推進の観点から、令和2年(2020年)6月に都市再生特別措置法を改正した。

この法改正に伴い、令和2年10月に都市再生特別措置法施行令を改正(令和3年(2021年)10月1日施行)し、立地適正化計画で定める居住誘導区域(小田原市:平成31年(2019年)3月設定)から、災害レッドゾーン<sup>\*</sup>を原則除外することとしている。

<sup>\*</sup>災害レッドゾーン:急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域

### 2 本市の対応

本市では、法令改正に対応するため、居住誘導区域の変更や居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める防災指針の作成など、令和3年度から令和4年度(2022年度)の2か年において、立地適正化計画の改定を予定していた。

しかし、令和3年6月、国から、政令の施行までに対応するよう要請があったことから、居住誘導区域から災害レッドゾーンを除外する区域の変更を先行して行う。

### 3 変更内容

平成31年3月の居住誘導区域の設定(2,148ha)以降、県が新たに指定した急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域について、居住誘導区域から除外する。

### 4 平成31年3月以降の災害レッドゾーンの指定状況

(1)急傾斜地崩壊危険区域(指定:令和元年(2019年)7月9日)

市域全体		うち居住誘導区域内	
2か所	0.84ha	2か所	0.84ha

(2)土砂災害特別警戒区域(指定:令和3年3月19日ほか)

市域全体		うち居住誘導区域内	
356か所	133.44ha	75か所	12.32ha

### 5 主なスケジュール

令和3年8月2日～31日	パブリックコメントの実施
令和3年8月下旬	都市計画審議会に諮問
令和3年9月下旬	変更区域の公表

## 路線バスの退出意向の申出について

### 1 背景

- 令和3年(2021年)3月26日付けで、箱根登山バス株式会社より「神奈川県生活交通確保対策地域協議会(以下「県協議会」という。)」に対し、以下の路線の退出意向申出書が提出された。
- 当該事業者は、これまで厳しい財政状況においても運行継続に努めてきたが、慢性的な運転手不足及び近年の路線バス利用者減少に伴う収支悪化による路線の効率化や、新型コロナウイルス感染症の影響による大幅な減収により、令和4年(2022年)4月初旬の退出を希望している。

### 2 路線の概要

番号	区間	延長	運行回数	想定利用人数(平日)	利用等の状況
①	小田原駅～栢山駅	7.8 k m	平日 6.5 回 土休日 2.5 回	約 19 人/日	小田急線又は富士急湘南バスと並走し、代替公共交通がある。
②	小田原駅～真鶴駅 ～湯河原駅	17.5 k m	平日 0.5 回	約 0.5 人/日	鉄道駅までの代替公共交通は無いが、1日片道1便の運行で、利用者はごく少数である。
③	小田原駅 ～根府川駅 ～石名坂(真鶴町)	12.1 k m	平日 8.5 回	約 89 人/日	鉄道駅までの代替公共交通は無く、一定の利用もある。

### 3 今後について

- ①については、鉄道駅の徒歩圏(800m)に含まれるとともに、他社のバス路線を利用できるため、県協議会における調整を行った上での退出もやむを得ない。
- ②については、1日片道1便の運行で利用者がごく少数であるため、県協議会における調整を行った上での退出もやむを得ない。
- ③については、代替公共交通が無く、一定の利用もあるため、次のとおり移動手段の維持・確保に努めていく。
  - 県協議会においてバス事業者に対し、路線維持に向けた検討を要請する。
  - 利用実態把握のため、説明会や聞き取りを行う。
  - 路線バスの運行を当面維持するため、運行本数や費用負担についてバス事業者と協議を進める。

## 市道 2663 認定の取消しについて

## 1 概要

市道 2663（板橋地内）については、平成 23 年（2011 年）2 月に議会の議決を経て認定したものであるが、その後、令和 3 年（2021 年）2 月に、市が管理すべきではない私道であることが判明したことから、認定の取消しを行うものである。

## (1) 認定年月日

平成 23 年（2011 年）2 月 25 日

## (2) 認定内容

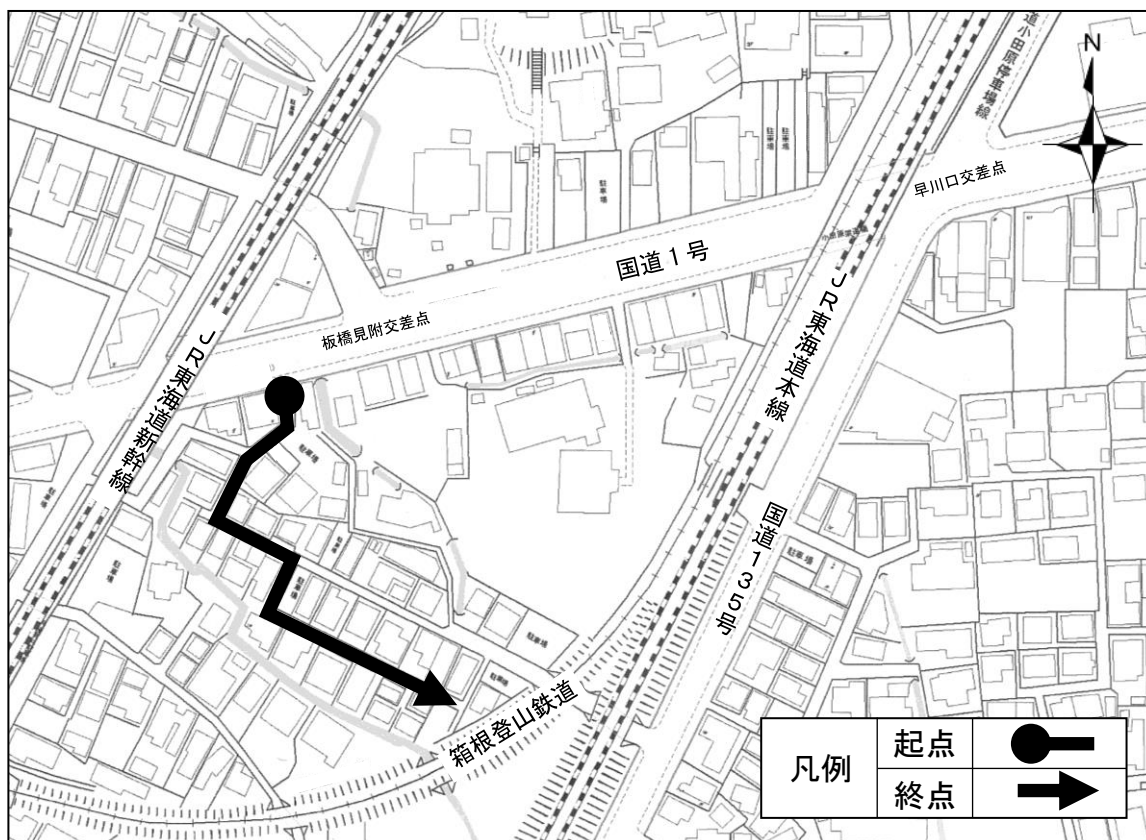
	所在	幅員(m)	延長(m)
起 点	板橋字大窪 723 番 2 地先	1.30～4.18	158.4
終 点	板橋字宮免 77 番 16 地先		

## 2 今後のスケジュール

市道認定の取消しの告示及び縦覧（2 週間）

令和 3 年（2021 年）8 月下旬頃

## 3 位置図



## 公民連携による下水道管路の維持管理について

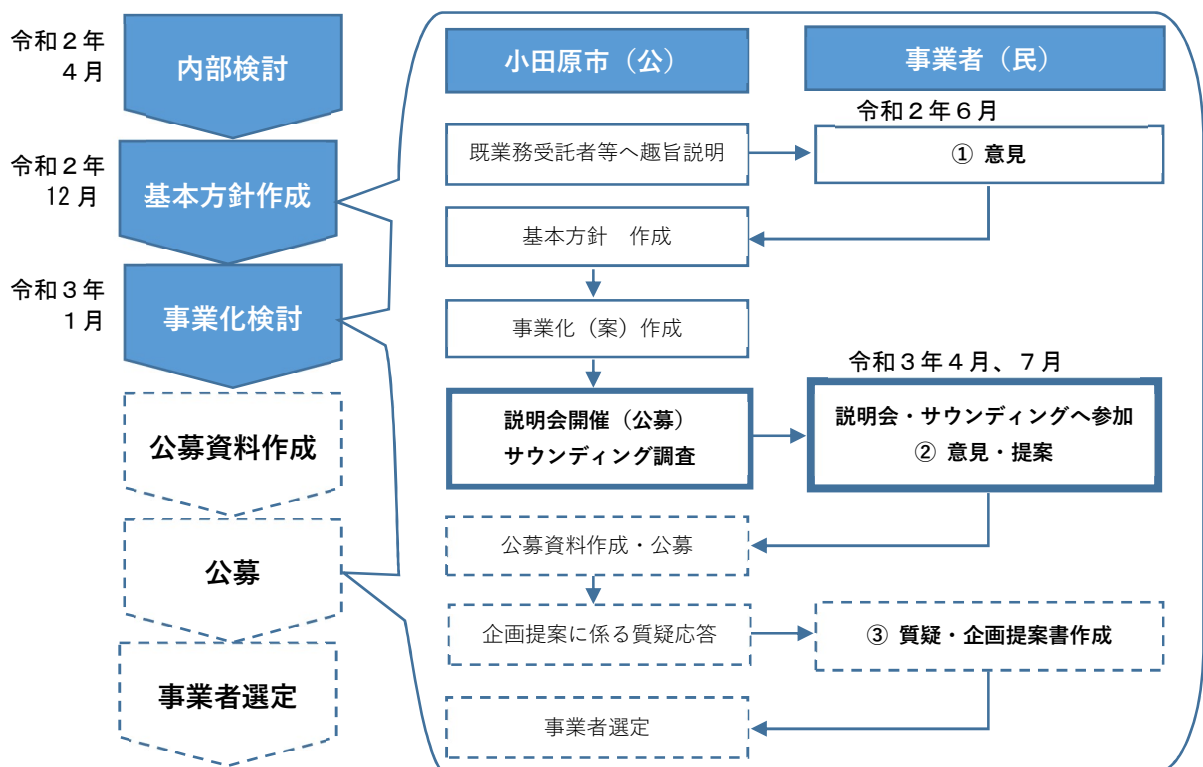
### 1 目的

本市では、老朽化施設の増加や職員数の減少及び使用料収入の減少などの課題に対応し、将来的に持続可能な下水道事業の運営を行っていくため、公民連携による下水道管路の維持管理手法について検討を行っている。

### 2 本事業の検討プロセス

本事業では段階的に民間側との意見交換等を行うことにより、事業化までのプロセスを含め「公民連携」となるよう事務を進めている。

令和2年度(2020年度)は民間事業者との意見交換などを基に、「基本方針」と「事業化案」を作成するとともに、令和3年(2021年)4月には公募による事業者説明会及びアンケート形式によるサウンディング調査を実施し、事業への参画の意向などを確認した。



#### 〈基本方針〉

- (1) 持続可能な下水道サービス維持のため地域で出来ることは地域で行う。
- (2) 市と市内事業者、市外事業者の適切な役割分担を行う。
- (3) 市内事業者が参加しやすく地域経済の循環に寄与する形での事業化を図る。

### 3 事業者説明会及びサウンディング調査の概要

#### (1) 事業者説明会

開催日時	令和3年4月22日（木） 14時～15時
実施方式	公募申込による対面形式により実施
開催場所	市民活動センターUMECO 会議室
申込企業数	30社（うち市内企業22社、市外企業8社）
参加企業数	28社（うち市内企業20社、市外企業8社）

#### (2) サウンディング調査

実施手法	説明会申込企業へアンケート票送付により実施
実施期間	令和3年4月22日（木）～令和3年5月14日（金）
回答企業数	29社（うち市内企業22社、市外企業7社）

#### (3) 調査項目と結果

事業手法	市案の事業手法「包括的民間委託」について
	包括的民間委託は妥当・・・・・・・・・・29社（100%） その他の事業手法が適している・・・・・・・・0社（0%）
業務期間	市案の業務期間「5年間」について
	5年間の業務期間は妥当・・・・・・・・・・21社（約72%） 5年間は長すぎる・・・・・・・・・・7社（約24%） 5年間は短すぎる・・・・・・・・・・1社（約3%）
業務内容	市案の業務内容について
	市案の業務内容は妥当・・・・・・・・・・27社（約93%） 市案の業務内容は不适当・・・・・・・・・・2社（約7%）
参画の意向	事業への参画意向について
	事業に参画したい・・・・・・・・・・20社（約69%） 現在の情報だけでは、判断出来ない・・6社（約21%） 現在の案では参画は出来ない・・・・2社（約7%） 未回答・・・・・・・・・・1社（約3%）



#### 4 事業概要

事業者説明会及びサウンディング調査の結果を踏まえた事業の概要は、次のとおり。

事業名	小田原市下水道管路包括的維持管理業務委託
事業手法	包括的民間委託
業務内容	①統括監理業務 包括業務全体の統括的な監理、発注者との協議等  ②計画的維持管理業務 計画的に実施する管路の点検、調査、清掃、修繕 改築等  ③住民対応等業務 通報等の受付、現地確認、緊急対応（清掃、修繕）
業務履行期間	約5か年
事業者選定方式	公募型プロポーザル方式

#### 5 今後のスケジュール（予定）

令和3年9月	事業者選定委員会（附属機関）の設置
令和3年10月	プロポーザル実施方針（案）の作成
令和3年12月	プロポーザル実施方針（案）の議会報告
令和4年1月	募集要項（案）等の作成
令和4年2月	募集要項（案）等の議会報告
令和4年4月	募集公告

世界が憧れるまち“小田原”

# 小田原市

## 「公民連携による下水道管路の維持管理」

### 事業者説明会

2021.4.22 (木)  
上下水道局 下水道整備課

## 1. 小田原市の概要

P1

小田原市 (令和2年3月31日現在)

- 面積：11,381ha
- 人口：189,934人

### 下水道事業

- 昭和34年：分流式下水道にて事業着手
- 昭和41年：寿町終末処理場にて処理を開始
- 平成28年4月：流域下水道編入事業により寿町終末処理場は処理機能を廃止し雨天時貯留施設として運用を開始



排除方式	分流式
面積	全体計画面積 2,931ha
	事業計画面積 2,788ha
面積整備率	86.2% (対全体計画面積)
人口普及率	83.0%



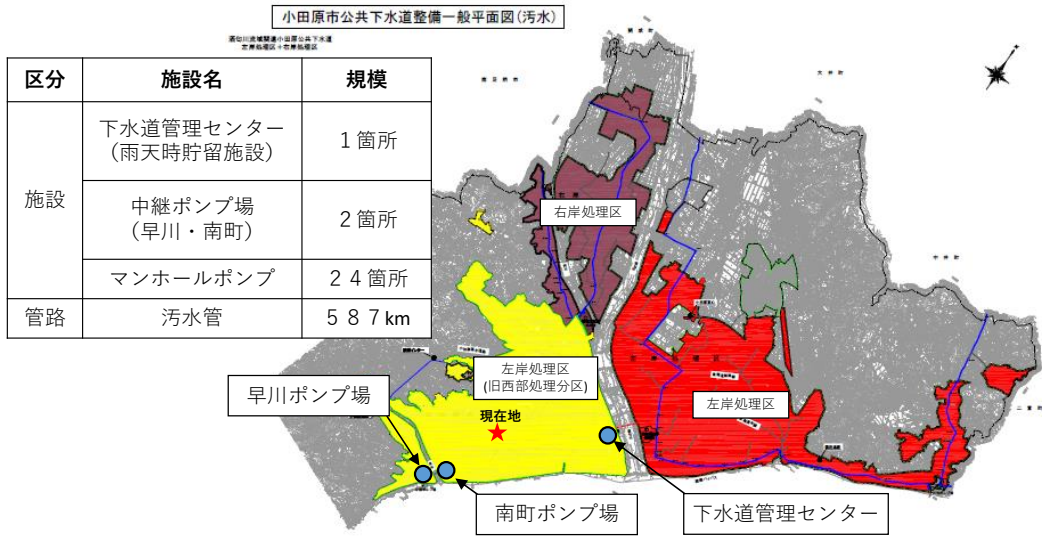
デザインマンホール

## 2. 小田原市の下水道施設

P 2

本市下水道事業での管理施設は、ポンプ場などの「施設」と、汚水管の「管路」に区別される。

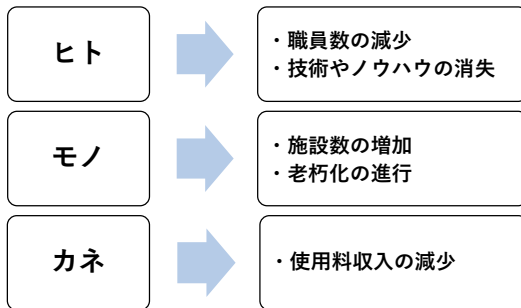
※ 雨水管路は市の道路所管で管理



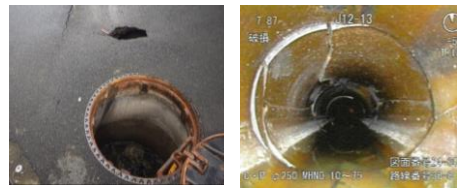
## 3. 公民連携の必要性

P 3

### ● 下水道事業を取り巻く課題



### ● 老朽化の進行



老朽管の破損による道路の陥没

破損した管渠内の状況

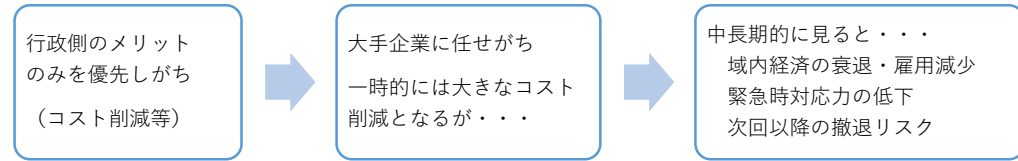
管渠更生工事 施工延長	平成29年度	令和2年度
	約 2.4 km	約 6.9 km

- 老朽化に伴う管路更新の業務量が増加しており、現状の人員数と体制では、適切な維持管理が困難となってきた。
- 下水道施設を適切に管理し、将来的に持続可能な下水道事業の経営を行うためには、公民連携を活用した管理手法の見直しが必要。

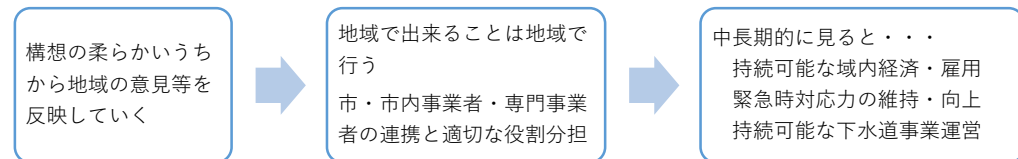
## 4. 下水道事業に係る公民連携の考え方

P 4

### ● 従来のケース



### ● 目指す形

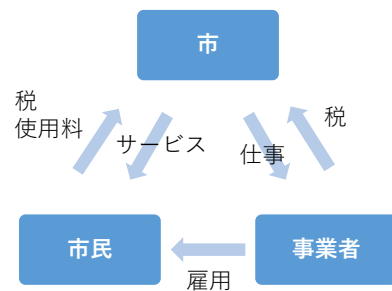


- 下水道施設の管理は緊急時の対応が必須であり、市民生活に直結するため、**地域の事業者の協力が不可欠**
- 「**地域の重要なインフラである下水道施設は地域で守っていく**」という視点が必要
- **地域経済の循環に寄与する形での事業化**が望ましい

## 4. 下水道事業に係る公民連携の考え方②

P 5

- ・ 公民連携事業は行政側の一方的なメリットのみでは成立し得ない。
- ・ 市民への適正なサービス提供はもちろん、**市と事業者双方がメリット**を感じられなければ持続可能な形とはならない。
- ・ 短期的なコスト縮減のみを目指す形ではなく、可能な限り事業者と連携し、**域内経済の循環に寄与する形での事業化**が望ましい。
- ・ 下水道施設管理等の主たる受け皿となる、**地域の建設事業者や施設管理事業者の経営の安定化**は、結果として市民の雇用確保や税収、災害時の対応力の強化につながるため、市全体への貢献度は高くなると考えられる。



	メリット
市	緊急時や災害時対応力の強化、事務量の低減、コスト縮減など
事業者	安定的な経営・雇用
市民	雇用の維持確保 適正なサービス供与

## 5. 下水道施設管理の公民連携（短期）

P 6

### 下水道事業に係る公民連携の基本方針（考え方）

- (1) 持続可能な下水道サービス維持のため、地域で出来ることは地域で行う。
- (2) 市と市内事業者、市外事業者の連携と適切な役割分担を行う。
- (3) 市内事業者が参加しやすく地域経済の循環に寄与する形での事業化を図る。

市の基本的な考え方に、民間側の意見や現状等を反映

主に**専門事業者**に委ねる部分

下水道「**施設**」管理委託

事業の成立性や事業効果について、  
確認作業を進めていく。

主に**市内事業者**に委ねる部分

下水道「**管路**」管理委託

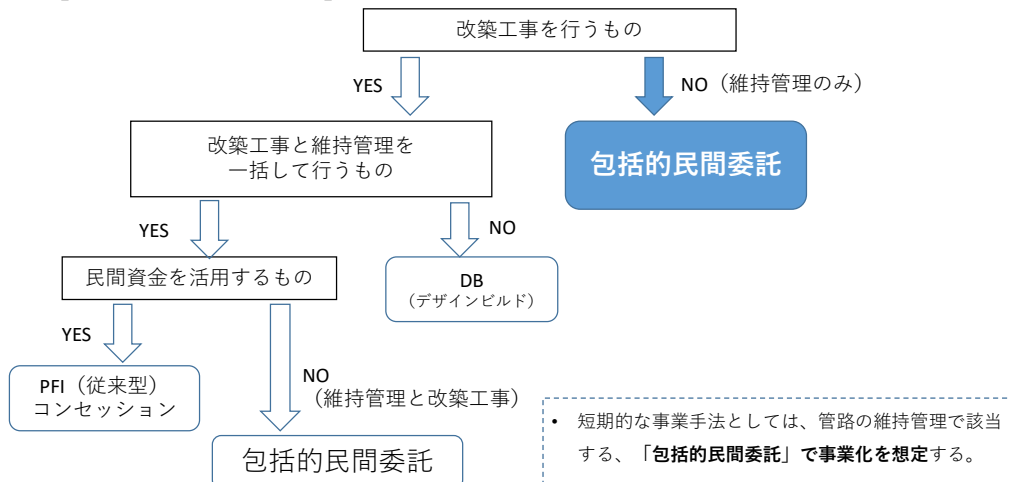
様々な効果が期待出来ることから、  
まずは「**管路**」から事業化を検討。

## 6. 管路管理における事業手法（短期）

P 7

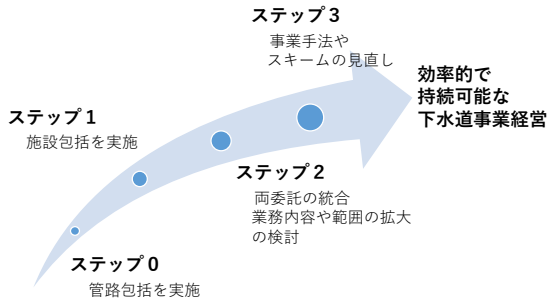
適用可能な事業手法は多くあるが、  
短期的な事業手法として「**包括的民間委託**」を想定。

【事業手法選定のイメージ】



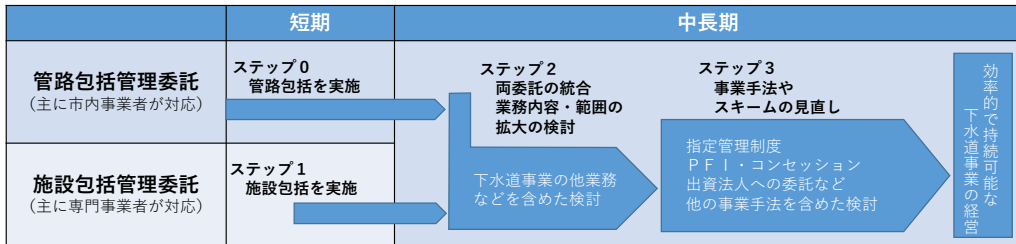
## 7. 中長期の検討方針

P 8



- 現状では市・市内事業者ともに経験やノウハウが少ないことから、まずは「出来ること」から始め、段階的に業務内容や範囲を拡大していく形とする。
- 市と民間の協力関係により、市内事業者の「出来ること」を増やし、次回以降の業務へと繋げていくサイクルを構築する。
- 中長期的には「施設」と「管路」の統合や、業務範囲の拡大、事業手法の見直しも含め、効率的で持続可能な下水道事業経営のため、継続して検討を行っていく。

※ステップ1以降は今後検討

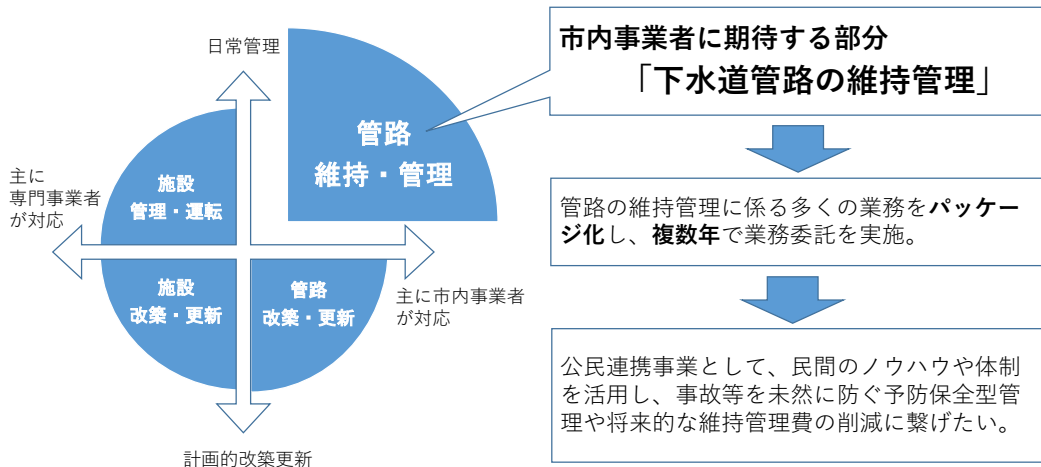


## 8. 市内事業者に期待する部分

P 9

### 市内事業者の強み

- ◆ 地域の道路事情や地形、関係団体（自治会など）に精通している。
- ◆ 一定の機動力を有し、緊急対応等が迅速に行える。



## 9. 管路包括的民間委託 事業概要（案）

P10

### ○ 事業概要（案）

事業手法	▶ 包括的民間委託
業務期間	▶ 5年間（令和4年度～令和8年度を想定）
管理対象施設 （令和元年度未現在）	▶ 下水道管路（汚水渠のみ） 管路（汚水渠）：約587km 人孔・人孔蓋：約25,500基 取付管・公共樹：約50,000基  ※ 今後の新規整備に伴い、増加する予定（管路で3km程度/年）
管理対象区域 （令和元年度未現在）	▶ 市内全域（下水道供用区域） 面積：約2,526ha
事業者選定手法	▶ 公募型プロポーザル
業務内容	▶ 次頁

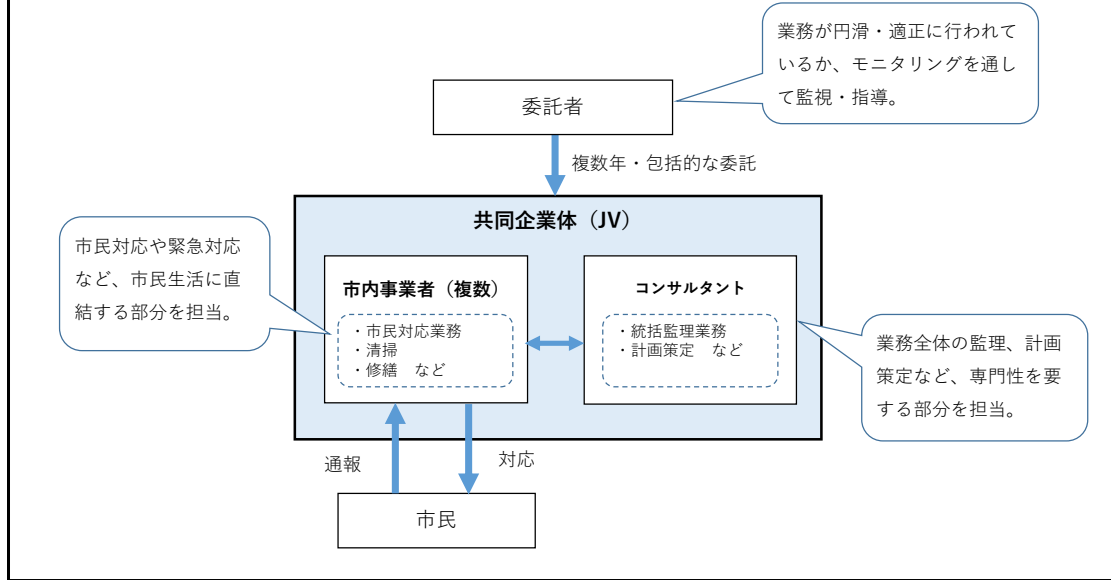
## 10. 管路包括的民間委託 業務内容（案）

P11

業務内容		数量 （5年間の概数）	備考		
統括監理業務		1式	業務委託全体の統括的な監理		
計画的 業務	点検	法定点検箇所（圧送管吐き口下流）	46箇所	5年に1回実施（前回H30実施）	
	調査	重要な管渠 その他	人孔内目視調査	1,500箇所	人孔内部からの目視調査
		TVカメラ調査	40km	自走式、測視回数0.3回/m、事前管内洗浄含む	
	清掃	管渠	昼清掃	70km	定期清掃路線
			夜清掃	2km	定期清掃路線
		伏せ越し 人孔	スカム清掃	1,300回	定期清掃箇所
			昼清掃	40回	定期清掃箇所
			夜清掃	140回	定期清掃箇所
		マンホールポンプ洗浄	1,840回	定期清掃箇所	
	修繕	人孔蓋取替	150箇所	計画的修繕箇所	
下水道管路維持管理計画の作成		1式	効率的に維持管理を行うための計画の作成		
住民 対応等 業務	住民等対応 （事故対応含む）	受付・初動対応	約495件（想定）	24時間365日電話受付・現地確認（99件/年）	
		清掃等	約200件（想定）	通報等に基づく清掃等（40件/年）	
		修繕	約175件（想定）	通報等に基づく修繕（35件/年）	

P12

## 他市事例に見る「連携と適切な役割分担」のイメージ



P13

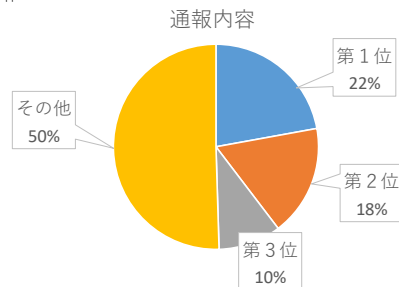
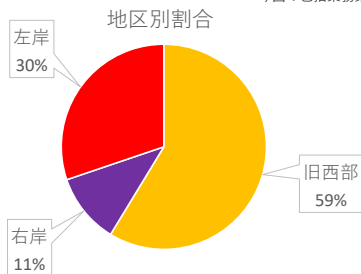
### 市民等からの通報の内訳

		H29	H30	R1	平均
通報件数 (件)		109	132	102	*114
受付時間帯 (件)	平日・昼間	108	125	98	110
	休日・夜間	1	7	4	4
地区別割合 (%)	旧西部地理区	57.8	61.4	56.9	58.7
	右岸処理区	10.1	10.6	12.7	11.1
	左岸処理区	32.1	28.0	30.4	30.2
通報内容 第1位 25件		市民相談 (トイレの流れが悪い など)			
第2位 20件		公共樹等が詰まっている			
第3位 11件		現地に公共樹が見当たらない			

\* 今回の包括業務案に係る件数は99件

### 通報に基づく委託・修繕対応

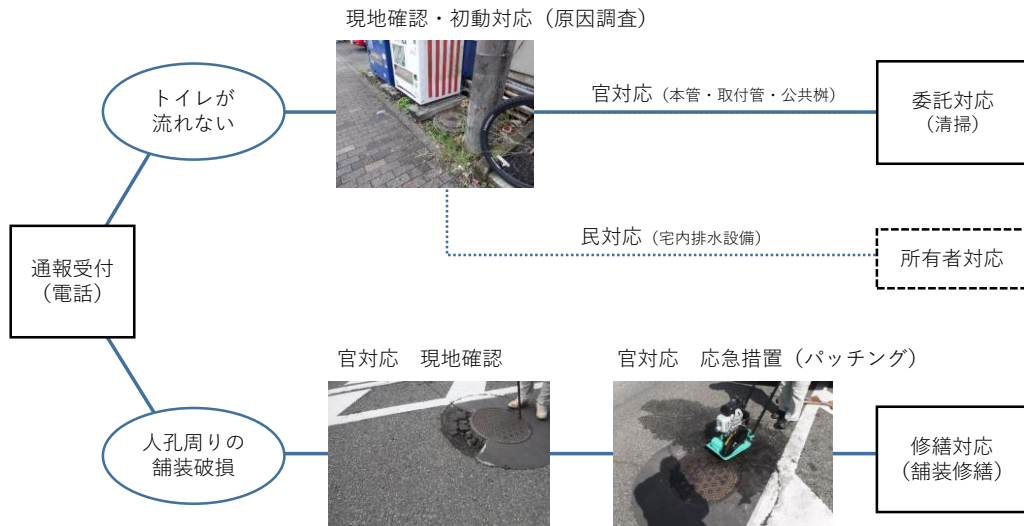
		H29	H30	R1	平均
委託対応 (件)		34	52	32	40
清掃	カメラ調査	3	21	11	12
	清掃	31	31	21	28
修繕対応 (件)		26	51	31	35
本管修繕		0	2	8	3
取付管修繕		1	9	3	4
人孔蓋修繕		7	14	9	10
公共樹修繕		18	26	11	18





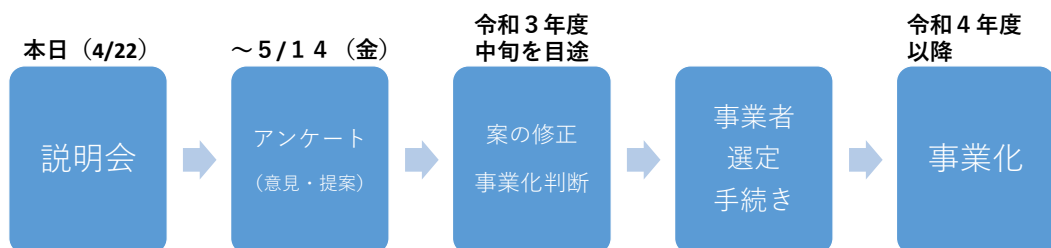
P14

## 現在、市職員で行っている通報受付から委託・修繕対応までの流れ



## 11. 今後の流れ (予定)

P15



- ▶ アンケートは本日 (4/22)、参加者宛てにEメールで送付致します。
- ▶ いただいた御意見や提案は、事業への反映を確約するものではありません。
- ▶ アンケートの提出や内容等については、その後の事業者選定作業に影響するものではありません。

本日はご参加いただき、ありがとうございました。