

平成 26 年度第 8 回尼崎市公共施設マネジメント市民会議に係る議事録

日 時：平成 27 年 1 月 14 日（水）18 時 00 分～20 時 00 分

場 所：本庁舎北館 4 階 4 - 1 会議室

出席者：尼崎市公共施設マネジメント市民委員（別表のとおり）

（説明者）経済環境局経済部産業振興課 山崎係長

（事務局）資産統括局資産経営部 土元部長、

資産経営部保全担当 西田課長、松田課長補佐、玉木課長補佐、鹿島、

（記録）岩佐

傍聴者：1 人

次 第：「第 8 回 尼崎市公共施設マネジメント市民会議 次第」のとおり

議 事：（公共施設に係る議事要旨は以下のとおり）

1 カテゴリ（施設用途）13 庁舎系施設・事務所について

事務局（対象施設の概要、現況分析、評価結果の概要について説明【資料 1 - 1】）

(1) 質疑応答

委員 消費生活センターは、市民の利用はあるのか。

事務局 平成 25 年度の実績で、電話や直接来訪でのご相談件数が約 3,300 件あった。

委員 本庁舎の「施設基本情報シート（以下「基本情報」という。）」の「施設のコスト」（約 240,000 千円）が非常に大きいように感じるが、内訳は。また、「工事請負費・修繕費」は 100,000 千円以上かかっているが、毎年必要となるものなのか。

事務局 「施設のコスト」の内訳については、光熱水費で 85,000 千円、清掃、警備、設備の保守管理等に 150,000 千円程度となっている。また、「工事請負費・修繕費」については、空調機の改修工事に 64,000 千円、電気設備工事に 20,000 千円、消火設備の改修工事に 5,000 千円程度かかっており、これらは毎年度ではないが、更新時期になれば必要となるものである。

委員 本庁舎の「基本情報」の人件費は、職員数に対して少ないように思うが、なぜか。

事務局 施設の管理に係る職員の人件費のみを計上しているためである。

委員 同じく本庁舎の「基本情報」について、「計画について」欄に「施設のあり方（廃止か改修か等）を検討中」とあるが、本庁舎を廃止することはあるのか。

事務局 「廃止」という言葉が適当ではないのかもしれないが、現地または別の場所での建替えということを指している。「基本情報」では、主たる建物については「耐震対応済」となっているが、南館、議会棟の耐震化が完了していない状態である。したがって、耐震性を確保するために、補強する必要があるが、一方で、耐震補強を行ったとしても、施設の寿命が延びるわけではないので、耐震化を図り、このまま使用し続けた場合と、建て替えた場合のコスト比較を行うなど慎重に検討したいと考えているところである。

委員 開明庁舎の「基本情報」の「計画について」欄には、太陽光蓄電についてのみの記載となっているが、本庁舎より古い建物である。建替えの対象とはならないのか。

事務局 開明庁舎は、以前は小学校として利用されていた施設であり、歴史的な価値も高いので、10 年ほど前に残していくべき施設であると判断し、一定の耐震補強等を行

っている。しかしながら、3階部分は未改修になっているため、必要な改修を行うとともに、未利用部分の活用方法については、今後南北2箇所に設置を予定している「保健福祉センター（仮）」として活用するかどうかも含めて検討したいと考えているところである。

(2) 意見聴取

委員 開明庁舎については、歴史的価値が高いとして残すべき施設としたということがあるので、そうした価値のあるものは、残していただきたいと思う。

委員 仮に本庁舎の建替えをする場合、厳しい財政状況のもと、施設の削減を進めている中で、本庁舎だけ立派というのでは、市民感情として納得できないと思うので、十分検討してほしい。

委員 同じく本庁舎の建替えにあたっては、本庁舎だけの機能ではなく、機能を複合化させて、だれでも利用できるような施設にしてほしい。

委員 本庁舎の建替えにあたっては、相当費用がかかり、市民からの反感も当然予想されるが、一方で、古い施設を維持するためのコストも相当かかっているため、別の委員が言われるように、庁舎機能に限らずだれでも利用できるような施設として建て替えることが必要ではないか。

2 カテゴリー（施設用途）14 市営住宅等施設について

事務局 （対象施設の概要、現況分析、評価結果の概要について説明【資料2-1】）

(1) 質疑応答

委員 市営住宅の家賃はどの程度なのか。

事務局 住宅の位置や築年数、間取りなどによりばらつきがあり、2万円弱のものから10万円を超えるものまである。

委員 入居倍率が5倍程度あるものでも、入居率が90%程度というところ（浜つばめ改良住宅など）があるが、これはなぜか。

また、所得制限について、所得の審査は入居するときだけなのか。

事務局 住宅ごとに入居希望者を募るが、審査の段階で、所得等の入居の要件に合致しないため、入居に至らず、結果として空き室のままとなる場合もある。

また、所得の審査は毎年実施している。なお、所得制限を越えた場合であっても、ただちに退去させられるわけではないが、所得に応じた家賃をお支払いいただくことになっている。ただし、一定以上の所得が一定の期間あった場合は、高額所得者として明渡しを求めることになる。

委員 市営住宅で、仮に廃止となった場合、住民はどうなるのか。

事務局 実際に生活されている市民が住む施設であるので、その住宅を廃止するとなれば、建替えの時期を明らかにして、新規の募集を停止し、集約して建て替えた上で、移り住んでいただくことになる。

(2) 意見聴取

委員 市営住宅と同水準の民間住宅の家賃の差額の一部には、市民の税金がつかわれている。

また、税金で建てられた市営住宅は鉄筋コンクリート造である一方、本市には木造モルタルの住宅が多くあり、大地震などがあった際には、こうした木造住宅が倒壊する一方で、市営住宅においては被害が少ないことが予想される。

さらに、以前、本市議会（平成24年6月定例会か 事務局注）でも取り上げられていたが、不正入居（明渡し請求の対象となる高額所得者 事務局注）が800世帯以上、家賃滞納が5億円以上あると聞いている。

こうした不公平な状況であるとともに、厳しい財政状況にありながら、市は老朽化した市営住宅の建替えを進めている。

また、建替えの理由について、市営住宅は住宅困窮者の救済のためだと言うが、先述のとおり、大地震などがあった場合には、市営住宅以外の木造モルタル住まいの市民が住宅困窮者になることが予想される。

我々の税金を預かる以上は、市も、こうした市民感情も踏まえて、市営住宅に対して手厚く整備する考え方を改めてほしい。

委員 税金には所得の再分配機能があり、所得の多い人から困窮する人に移していくところに意義があると思う。本市には、他都市と比較して多くの市営住宅があるので、本当に困窮する人に対して住宅を用意するという意味においては、努力をしてきたのではないかと感じている。

ただし、高額所得を得ながら移り住まない状態や家賃の滞納という問題があれば、所得の再分配機能や弱者救済という目的がかすんでしまい、世間から批判を受けてしまうことになるので、こうした問題に対しては、粘り強く対応してほしい。

厳しい財政状況においては、住宅の戸数を削減していくことも必要かと思うので、取組は進めたいとは思いますが、そうした所得の再分配や弱者救済という根本の目的から考えると、市営住宅も都市の機能であると思う。

委員 神戸市の事例だと記憶しているが、空きが多い集合住宅で、壁を抜いて2戸を1戸にして募集を行い、すぐ満室になったと聞いたことがある。また、手狭になった市営住宅を一部増築して対応したということも聞いた。

空きが多い住宅については、そうした手法もあるのではないかと。

委員 民間住宅における空き家が全国的な問題になっていると聞く。また、今後は少子高齢化の影響で、そうした空き家は増えていくものと予想される。建替えが困難な場合は、こうした民間住宅を借り上げて、家賃を補助するような形で移り住んでもらってはどうか。そうすることで、民間住宅の空き家対策にもなる。

委員 民間住宅を借り上げて、移り住んでいただくことで、民間住宅においてもメリットがあるとともに、市営住宅の廃止や、土地を有効利用した上での建替えが促進できるのではないかと。

委員 以前、神戸市の改良住宅の住民に聞いたが、家賃が驚くほど安かった。一方で、一般市民はそれほど安いということを知らない。弱者救済ということはわかるが、家賃について、住民においても「これくらいは払わなければ」と思えるような、一方、一般市民が家賃を知ってもある程度納得できるような家賃設定となるように考えてほしい。

委員 地元のことになるが、小田地区の住宅については、JR尼崎駅からも近い場所があり、集約して建替えを行った場合、跡地が高く売却できるのではないかと。そう

したことも考慮しながら、本当に必要となるものの建替えなどを進めてほしい。

3 カテゴリ（施設用途）8（体育施設）～10（産業振興施設）での意見等について

事務局（第6回での質疑事項、意見の内容等について説明）

産業振興課（産業振興施設について、存在を知らなかった等の意見があったため、近畿高エネルギー加工技術研究所（ものづくり支援センター）での活動内容等について説明【資料】）

委員 資料の「体育施設について」の意見の3番目で、「指定管理委託料」と記載されているが、指定管理は委託ではないので、言葉として正しいのか。

事務局 確認する。

以上

別表（尼崎市公共施設マネジメント市民会議委員出席一覧）

役職等	氏名（ふりがな）	出欠
公募市民	乾 信行（いぬい のぶゆき）	出
公募市民	大森 潤子（おおもり じゅんこ）	出
公募市民	鬼塚 康雄（おにつか やすお）	出
公募市民	川染 信二（かわぞめ しんじ）	出
公募市民 （司会）	京田 弘幸（きょうだ ひろゆき）	出
公募市民	速水 麻沙美（はやみ まさみ）	出
公募市民	藤原 成宏（ふじわら しげひろ）	欠
公募市民	松本 五郎（まつもと ごろう）	出