

第3回 定例会 一般質問

1番 別府 建一

維新の会の別府建一でございます。

第3回定例会におきまして質問の機会を与えていただきましたことに感謝申し上げます。先輩、同僚議員の皆様におかれましては、しばらくの間御清聴よろしくお願い申し上げます。また、市長をはじめ理事者の皆様におかれましては、私の意のあるところをお酌み取りいただきまして、明快でわかりやすい御答弁をよろしくお願い申し上げます。

今回の質問は、2問ございます。

一つ目は、「PFI方式による市営住宅建替事業と余剰地売却について」二つ目は、「雨水貯留管の工事について」であります。

では、1問目に入ります。

一つ目の「PFI方式による市営住宅建替事業と余剰地売却について」お伺いいたします。

平成22年度末策定の「尼崎市住宅マスタープラン2011」を受けて市営時友・西昆陽・宮ノ北住宅建替事業が第1期建替事業及び、第2期建替事業に取り組みられています。そして第3期建替事業に着手されようとしています。

平成28年12月に策定された「尼崎市営住宅建替等基本計画」に於いては、平成32年度から引き続きの建替、廃止事業16地区1,439戸が順次行われて行く予定になっています。その余剰地については約75,300㎡、約22,778坪になります。市営時友・西昆陽・宮ノ北住宅建替事業での余剰地約25,300㎡、約7,653坪、合わせますと約100,600㎡、約30,431坪あります。

その建替や市営住宅廃止の後に市有地の余剰地売却を進めて行く予定になっております。

この売却の方法について、第3期事業については、余剰地の開発もセットで進めようとしてされています。

また、ファシリティマネジメントに於いて公共施設を閉鎖、廃止した後の市有地に関しても売却を進めておられます。これについても住宅用地としての売却も進められている物件も多数ございます。

第3期事業の西昆陽住宅の建替事業より余剰地の売却が施工と合わせて募集予定です。私は、建物を建てる施工会社と一戸建てを開発する余剰地活用業者は、全く別の事業会社と考えます。

そこでお伺いたします。

Q1-1.

第3期事業以降もこの方式で売却を進めて行く予定でしょうか？

本市で将来人口が減っていく中であってこの様に住宅用地ばかり必要でしょうか？

また、建替事業と余剰地売却について同時に行うことには本市にとってどのようなメリットがあるのでしょうか？お答えください。

近隣地での売却物件が同時にまたは、近い時期に売却募集されるとその地域での住宅用地が供給過多になり売却価格も下がってしまいます。

そこでお伺いたします。

Q1-2.

売却する場合の売却のタイミングや本市にとって最も効果的な計画のもと売却されているのでしょうか？お答えください。

Q1-3.

本市が今後進めようとしている空き家などの既存住宅の利活用とは、逆行に思われますが本市とすれば今後の住宅政策は、どの様なビジョンを持って推し進めているのでしょうか？

施工業者が必ずしも不動産開発を行う企業とは、限りません。

餅は餅屋で、それぞれのスペシャリストからの入札において、施工業者、不動産開発業者を選定された方が品質的にも価格的にも私は、最良だと思います。

そこでお伺いたします。

Q1-4.

余剰地活用業者が景気変動等で事業を辞退した場合、同グループの建設業者等に責任が転嫁されるのでしょうか？

また、余剰地活用業者が戸建事業を完売するまでに経営状態が悪くなり、倒産した場合はどうなりますか？

Q1-5.

また、余剰地の地価が一定程度の地価変動下降又は上昇があった場合一定程度調整するとあるが、一定程度とはどの程度なのでしょうか？

世の中の情勢や国の政策などにより不動産価格は、変動を受けやすいのであまりにも着手する期間が長く本市のリスクも高くなりとても不利な方法だと思います。

以上で1問目を終了させていただきます。

御答弁いただきありがとうございます。

続きまして、2問目に入りたいと思います。

「雨水貯留管の工事について」です。

近年の降雨状況は、主として地球温暖化により引き起こされていると思われる集中的な大雨が増加しています。本市下水道では6年降雨確率の46.8mm/hに対応できる施設が概ね完了していますが、それを上回る降雨の発生回数が全国で増加しています。

本市では、平成元年以降で合計10回の50mm/h以上の降雨が発生しています。その内、平成元年9月14日の集中豪雨では、96mm/hが最も多い降雨で、平成18年8月22日集中豪雨では、88mm/h、平成25年8月25日集中豪雨では87mm/hの降雨が発生しています。

本市では29年8月に総合的な治水対策に係る基本ガイドラインを定められました。

「河川下水道対策」として庄下川上流部未整備区間の護岸工事や水路の長寿命化及び維持管理を進め、洪水災害を防止する。下水道中期ビジョンに基づき、既存の雨水排水能力を維持するため、老朽化した施設の改築更新を行うとともに

に、10年確率降雨の51.7mm/hに対応するためポンプ能力の増強、雨水貯留管、末端増補管の整備等を推進する。

「流域対策」として公共施設等を新築の場合には、貯留浸透施設の整備を行うほか、改築、大規模改修等を行う場合には、貯留浸透施設化を検討する。また、貯留浸透機能を維持するよう努める。水田貯留について農家への周知を図る。民間開発事業者へ浸透施設を設置することの指導を継続するとともに、引き続き雨水貯留タンク設置助成金交付事業を行わう。歩道部等で舗装を行う場合は、浸透性舗装での整備を推進する。

「減災対策」として市民の防災に関する意識の向上を図るため、市報や市ホームページ等により洪水ハザードマップ等の防災に関する情報発信を継続的に実施し、また、出前講座等を通じて水害リスクへの意識啓発に努めることや、防災に関する情報提供の方法として、尼崎市防災ネットの周知、登録促進等に取り組まむ。取水ゲートからの外水によるリスクについて農業者の意識啓発に努める。内水ハザードマップを活用し、住民の意識啓発に努める。と対策と啓発を促しています。

今までの下水道工事の整備には、雨水を河川等に集めて、早く安全に流す河川下水道対策の河川の護岸改修と河床掘削を庄下川以外にも施工したり、貯留、浸透施設として校庭貯留、公園貯留、駐車場貯留、水田貯留、各戸貯留については上限30,000円助成金を歳出されていますが余り利用されていません。住民が施工する浸透マス、浸透管の設置、浸透性舗装などにも補助金を設けるべきだと思います。

ここで「浸水被害を軽減する工事（予定）のお知らせ」と記載されている参考資料をご覧ください。

先程お話ししました平成25年8月に87mm/hの集中豪雨により市内の広範囲で浸水被害が発生したことをきっかけに、武庫地区内に於いても浸水対策のため、雨水貯留管を整備することになったようです。雨水貯留管とは、雨天時に増加する雨水を既設下水管から取り込むことで一時的に貯留し、浸水の被害を軽減する施設です。

雨水貯留管の新設工事について南武庫之荘7丁目の城の越公園において、発進立坑と呼ばれる直径約18mほどの大きな縦穴を掘ります。この工事だけで約2年かかります。そこを起点に南側へトンネルを掘り進め、山手幹線に至ると東へ約1.3km更に掘り進みます。山手幹線ルートが完成すると、次はまた城の越公園を起点にから北側へ行き、尼崎宝塚線を北へ約1.7km施工します。この工

事期間は平成 30 年夏ごろ着工予定で完成が平成 36 年度後半の予定です。工事期間は、今の予定では竣工まで約 6 年半、何かで工事が止まればそれ以上の期間になります。

そこでお伺いたします。

Q2-1.

貯留管整備地区として武庫地区と園田地区が候補として上がっていますが武庫地区から着手する理由をお答えください。

また、城の越公園の付近には、住宅地の中で保育園がすぐ近くに有りまた、公園利用者は数多くおられると思います。工事が始まれば毎日毎日 10 トンダンプが引切り無しに生活道路に侵入してきます。安全対策に疑問を感じます。例えば、大井戸公園や西武庫公園の様な大きな公園で有れば公園を閉鎖する事なく工事出来すしまた、ダンプカーが走るのに片側 1 車線の車道を通行することが可能です。東武庫公園・鳥場公園も生活道路の中にあります。

そこでお伺いたします。

Q2-2.

城の越公園の 1 日の公園利用者数を教えてください。約 6 年半に渡る工事において代替えの公園は、提供されないのでしょうか？また、城の越公園を選定された経緯とこの公園で工事を行わなければならない理由をお答えください。

次年度より都市計画道路 尼崎宝塚線の阪急電車立体交差の街路事業が早ければ次年度より着手されます。また、この道路拡幅工事も約 7 年間の工事期間を予定されています。

そこでお伺いたします。

Q 2-3.

同じ様な期間に大事業が二つも重なる事は、近隣住民の皆さまに多大なご迷惑とご負担をお掛けする事と成りますがどのようにお考えでしょうか？

他の治水対策も検討された事だと思いますが、今回の工事、工事期間約 6 年半、総工費 100 億円で国からの負担が 50 億円、本市の負担が 50 億円という事です。

そこでお伺いたします。

Q2-4.

費用対効果として 50 億円は、本市の財政状況から鑑みても、重要政策に当たるのでしょうか？また、再度違う方法も検討した上で最終的に他の手段が無ければ進めるべきであると思いますが本市のご見解をお聞かせください。

以上で 2 問目を終了いたします。

御答弁ありがとうございます。

最後に要望を述べさせていただきます。

市営住宅建替事業の余剰地については、地域での活用方法を検討されまた、賃貸する事も選択肢としていただき、それでもやっぱり売却するのであれば、同じ地域の物件を同時売却せず計画的に行って本市にとって不利益の無い方法をご選択いただきたいと思います。

雨水貯留管については、決して雨水貯留管を設置することを反対している訳ではございません。

しかしながら雨水貯留管工事については、貯留管を設置する前に、市民の皆様との十分な話し合いの末、皆さまより設置場所の合意ご協力をいただける治水対策を進めていただければと思います。

以上で全ての私の質問を終わります。御清聴誠にありがとうございました。