



■ (財) 八王子市住宅都市・整備公社の経営状況等説明書についての 質問 (2010年_第2回定例会 (第5日目) 2010.06.17)

◎【市川潔史議長】 第9番、陣内泰子議員。

◎【9番陣内泰子議員】 それでは、財団法人八王子市住宅・都市整備公社の経営状況等説明書について質問をいたします。

高齢者賃貸住宅のセンチ富士森、そして檜原斎場の収支について、また川口地区区画整理事業、つまり川口物流拠点整備、この3点についてお伺いいたします。

まず、センチ富士森の入居状況ですが、決算書によれば、Cタイプという一番小さな部屋が入居率70%となっています。一昨年は98%から90%になったのですが、去年はさらに落ち込んでしまったということです。前回の退所理由は、介護が必要になった、お亡くなりになったというものではありませんが、今回も同様の理由でしょうか。退所者の数と、その理由をお尋ねします。

入所者の平均年齢は81歳、全体のうち単身者の割合が8割と伺っております。この高齢者賃貸住宅は、管理人がいらして、生活相談や緊急事態等に対応できるようになっているのですが、退所者が続いているというところを見ると、介護が必要な状態になった方にとっては、ここはついの住みかとなり得ていないと思われれます。何らかの手を打たなければならぬと思うのですが、ことしの事業計画には新たな方策が示されていません。去年は小規模多機能型居宅事業所を誘致して、デイサービスやショートステイの場を提供し、センチの住民だけではなく、近隣住民にもサービスを提供していく拠点にしてはどうかと提案させていただいたわけですが、施設的、事業的に難しいというお答えではありました。

さて、一昨年、昨年とこのような入居者が削減している。そのような中で、何らかの打つ手だてがない中で、今後、どうするおつもりなのでしょうか。ただ減っていくことに任せておくということなののでしょうか。お考えをお聞かせください。

檜原斎場についてです。斎場の利用率がなかなか上がっていきません。決算書によると、昨年よりもさらに0.8%下がって、式場の利用率は36.6%でした。2009年度は60%の利用率達成を掲げ、積極的に講座やPRに取り組んだ結果ただけに残念です。というか、そもそもの需要予測が甘かったのではないかと思います。

そして、2010年の事業計画には利用率を45%にしています。これは施設の半分しか稼働しないということを財団みずから認めているということになるわけですが、これで事業といえるのでしょうか。45%の利用率で事業計画を立てた、その理由をお伺いいたします。

毎年、斎場特別会計は赤字になっています。2010年は稼働を半分にして、何とか収支を

整えているわけですが、事業としてどうお考えなのか、お答えください。

規模的に大きなものをつくり過ぎたのではないのでしょうか。この点についていかがお考えでしょうか。

そして、今までの累積赤字がどれぐらいになっているのかもお答えください。

次に、建設当初の見通しとして損益ラインをどのように設定していたのでしょうか。この点もお伺いいたします。

昨年も同様の質問をしたのですが、葬儀の小規模化ということで説明をされました。しかし、葬儀形態が小規模化していくというは何も予想できなかったことではないわけで、この斎場建設のための検討会の中でも、そのような意見が出され、だから、間仕切りで分割して使えるような設計になったはずと理解をしております。

次に、川口の物流拠点整備についてです。ことしの1月29日、川口地区区画整理組合設立準備会が立ち上がり、公社がその代表となりました。評議会の議事録を読みますと、政権交代になったのだから慎重にすべきという声が出ております。国の姿勢が大きく変わったのですから、当然といえば当然ではないのでしょうか。しかし、この組合設立準備会は、2009年3月にまとめられた整備事業基本計画に基づき進められてきているわけです。

そこでお尋ねいたしますが、設立後の今後、どのような見通しで計画を進めていくお考えなのでしょうか。

また、計画時と現在、あるいは今後の日本経済の動向との関連の中で、改めて事業精査をしていく必要があると思うのですが、その点についてのお考えをお伺いいたします。

この計画を立てたとき、また、さらに1月に組合準備会を設立したときに、現在のこの景気の低迷の影響をどのように考えていたのでしょうか。お伺いいたします。

さらに、基本計画で示されている整備後の土地売却価格、平米5万2,000円という価格設定は、現在も妥当と考えていらっしゃるのでしょうか。お答えください。

次に、公社は4億8,000万円でこの土地を購入し、換地を手に入れる。それを売却して収支を賄うということで、損をするようなことはないというのが以前の御説明でしたが、今のような経営状況の中で、投資した金額の回収もままならないのではないのでしょうか。損益計算をどのようにされているのか、お伺いいたします。

最後に、市街化調整区域の土地活用検討が始まっています。この土地も市街化調整区域です。この検討会に議会や評議会で出されている物流計画の疑問点などをきちんと説明をして提供をし、ゼロベースからの検討が必要と考えますが、どのようにこの点を考えられるのか、お示しいただきたいと思っております。

◎【市川潔史議長】 まちなみ整備部長。

◎【山田政文まちなみ整備部長】 八王子市住宅・都市整備公社に関する御質問にお答えをいたします。

センティ富士森の退去者の状況についてですが、高齢者向け賃貸住宅センティ富士森には、広さの異なる居室がA、B、Cの3タイプございます。全部で47戸ございますが、平成21

年度につきましては、6戸入居し、6戸が退去したという状況でございます。

退去の理由につきましては、自立した生活が営めなくなった。自宅に戻られた。お亡くなりになられたという理由でございます。

センティ富士森の入居者が減少していることについてですが、確かに、年間を通しての平均入居率につきましては、平成19年度が91%、20年度が90.8%、21年度が86.7%でございますが、ほぼ90%前後で推移しております。Cタイプは10戸ございまして、例えばこれが1戸退去しますと、そこだけで10%減というような形になります。ですから、数字的にはちょっと幅がありますけれども、実質的には、6戸が退去して、6戸が入居したということで、空き室はございません。

今後もセンティ富士森は高齢者向け賃貸住宅として、24時間対応の救急ボタンの設置など、高齢者に配慮した設備が充実しており、高齢者が安心して快適に生活できる、こういった魅力をPRし、随時、入居者募集を行っていくと聞いております。

次に、センティ富士森の今後のあり方についてであります。入居者が介護を必要となった場合においても、引き続き入居し、生活が営めるようにすることは非常に大切なことと考え、同居を認められた親族など、同居人による支援や、必要に応じて外部事業者によるサービスなどを受けることによって、生活が維持できる仕組みとなっております。これまでも、この仕組みにより、御家族やホームヘルパーなどによる生活支援を受けて生活をし、最後を迎える入居者の方もおられます。介護付きの住宅や介護施設へ転換することは、新たな設備投資が必要となり、現在の規模での事業性等を考慮すると、大変難しいと聞いております。

センティ富士森は、高齢者向け賃貸住宅として今後も引き続き入居者の自主的サークル活動を支援したり、健康管理サービスとして健康相談会を毎月開催したり、そういったことをすることにより、入居者が心豊かで、安心、快適に過ごすことのできる住宅として、サービスの提供をより充実させていくと聞いております。

次に、檜原斎場に関する御質問ですが、平成22年度の式場の利用率の設定についてですが、22年度の利用率につきましては、平成21年度の利用実績や、22年度における単年度の事業活動収支バランスを考慮して定めたと聞いております。

事業として成り立つのかとの御質問ですが、住宅・都市整備公社の平成22年度収支予算書によりますと、事業活動収支差額はプラス329万円となっており、収支が均衡したものとなっております。

累積赤字はどのくらいなのかという御質問ですが、収支計算書によりますと、事業活動収支差額は平成20年度がマイナス1,415万円、平成21年度がマイナス2,149万円、合わせて3,565万円が赤字となっております。これらは住宅・都市整備公社の一般会計から繰り入れを行っております。これは平成22年度予算でプラス329万円の黒字を見込んでおりますように、今後も引き続き、さらなる経費の節減を図り、新たな市民ニーズであります家族葬への対応を実施するなど、利用率をさらに向上させ、事業採算性を高めていくものと聞いております。

檜原斎場における式場の規模についてであります。檜原斎場の建設に当たりましては、平成18年に学識経験者や市民代表者、また葬祭業者で構成いたします新葬祭式場建設検討会を設置し、9ヵ月にわたる検討の結果、御提言をいただき、この提言を尊重して建設した経緯がございます。この提言は、市民が安心して利用でき、未来志向の葬儀の場となるよう

な葬祭式場が建設され、運営されることを強く希望された内容となっております。

その結果、平成 20 年の開設以来、本年 5 月末までの利用者数につきましては、約 1,000 件、10 万人の方々が御利用になっております。この間、3 回のアンケートをとっておりますけれども、とてもよかった、よかったが合わせまして 87%と御好評をいただいております。そのよい結果の理由といたしましては、駐車場が広い 65.2%、ロビーが清潔感があり広い 62.1%と上位を占めております。多くの利用者の方の支持をいただいていると考えます。当時、この斎場の建設に私も携わったわけですが、こういった声をお聞きいたしますと、非常にうれしく思うところでございます。

当初の目的の 1 つであった市営斎場の込みぐあいの解消も、なされているというふうに聞いております。喪主の方が余り待つことなく、希望の日時に葬儀を行うことができるように対応することなど、考え合わせますと、檜原斎場の規模は適正であると考えます。

当初の損益ラインをどのように設定したのかという御質問だと思いますが、当初計画では、八王子市民の想定年間死亡者数、利用地域の死亡者比率、想定利用率、2 室合わせて利用されるケースの想定比率等を考慮し、損益分岐点の利用率を 80%と設定したと聞いております。

◎【市川潔史議長】 交通政策室長。

◎【市川潔史議長】 第 9 番、陣内泰子議員。

◎【9 番陣内泰子議員】 今、お答えいただきました。センチ富士森の件ですけれども、大変人気があって、退所者があつたとしても、また入っているという中で、高齢者介護に対応した施設に付加していくお考えはないと、昨年と同様のお考えでした。しかし、今、この高齢者賃貸住宅の希望というか、ニーズは大変高まっておりますし、これからの高齢社会を考えるならば、八王子の中においてもこういった高齢者賃貸住宅をどうついの住みかにしていくかという課題は広く求められているところなので、そのような意味でも、モデル事業という意味も含めて、何らかの検討をぜひお願いをしたいと思っております。

次に、檜原斎場についてです。先ほど、収支のことについて伺いました。しかしながら、単年度の収支についてのお答えであったかと思えます。正味財産に関しましては、決算書を見るならば、1 億 6,900 万円余りの財産減という形の計算書が出ております。そしてまた、財団法人全体の正味財産におきましては、125 億円という形で出ているんですけれども、一般会計、賃貸住宅会計、残土会計、檜原斎場会計、残土会計においては、プラスで、減を減らしているんですけれども、あと、それぞれにおいて、すべて正味財産を減らし、トータルとしての財産を減らしてきている。この点についてどのようにお考えになっているのか、改めてお伺いをしたいと思います。

そしてさらに、損益ラインを利用率の 80%として設定された。しかしながら、ここにおいて 36%という状況が昨年、一昨年と続いているわけです。この問題に関して、大変な御

努力はされているということはわかるわけですが、最初の建物の設計、並びに損益ラインの設定の仕方において、私としては計画が甘かったのではないかなというふうにも思うわけですが、今後のこの斎場に関しての取り扱いは、建ててあるものでありますので、それが十分に活用できるように頑張りたいと思っています。

次に、物流についてです。物流についての、今後は業務代行を進めていく、また、この景気の低迷についての影響はさほどないということでありました。そしてまた、今検討されている市街化調整区域の土地活用に関しても、これを議題にのせる、これを検討するという考えはないということですが、ゆめおりプランそのものも、24年を最後にし、なおかつ住宅マスタープランもそれに従って変更されなければならないということを考えるならば、この時代状況の大きな急変、それを含めた中での改めての物流拠点地区の土地利用について、今、ゆめおりプラン並びにマスタープランで土地利用の産業に活用するという形で規定されているとはいえ、もう一回改めて検討する必要があるのではないかと思いますので、この点についてもう一回お答えください。

そして市長にお伺いいたします。市長は、このような市の財政状況の中で、この事業をスタートするに当たって、具体的に業務代行が見つかり、スタートした場合、先ほども組合施行で補助金等を利用してやっていくという答弁がありました。市が負担する補助金というのは、基本計画によるならば、3億2,000万円というふうな数字が出ています。このような今のような市の財政状況、また市民の生活状況の改善がどのように図られたら、このような3億2,000万円の補助を出すというこの事業に取り組めるとお考えなのか。その点を、56万市民の生活を預かる市長としてお答えいただきたいと思います。

次に、78%を緑保全として残し、22%を開発というふうなことになっています。しかし、22%も、見方によれば、緑からコンクリートへと変えていくわけです。持続可能な社会形成という、今、21世紀に求められている社会の方向性、持続可能な社会という、この方向性に反すると考えます。お考えをお聞かせください。

よく、市長は、目先のことでこの事業を考えているのではない。将来に持続できるまちを発展するにはどうすればいいのか。教育や子育て、福祉に大変なお金がかかる。そのためにどう収入を得ていくのか。そのような中で考えている事業だとおっしゃいます。私もこの事業に慎重にならざるを得ないと考える方々も、同様に持続可能なまちづくり、その点から、この開発はふさわしくないというふうに考えているわけで、私自身は実際そう思っています。

そこで、今度は、財団法人の理事長としての市長にお伺いします。どうしてこの事業が持続可能なまちづくりにとって有益な事業であるかということ、きちんとデータで示す必要があると思います。それが説明責任というものだと思うんですね。持続可能性をはかる尺度は、収入だけではありません。よく市長は、雇用を持続することによって、収入を得て、そして福祉や教育に充てるのだ、それが持続可能なまちづくりだと、そのようにおっしゃいますが、持続可能性をはかる尺度は決して収入だけではありません。いろいろな指標が今研究されています。スウェーデンの関係の事業のナチュラル・ステップというところが提起している指標も、その1つになっています。このNGOは日本にチェーン店を持つイケアという家具会社の、そこがナチュラル・ステップの最初の顧客だったのですが、環境と開発、環境と企業がどう調和していくかということをお尋ねしているわけです。

他にもいろいろな、こういう持続可能性の指標をはかる研究は出ておりますので、ぜひそ

ういった研究をされて、持続可能なまちづくりと矛盾しないということを市長がおっしゃるのであるならば、それをデータをもって示していただきたいと思いますが、それについてのお考えをお聞かせください。

◎【市川潔史議長】 まちなみ整備部長。

◎【山田政文まちなみ整備部長】 公社の正味財産が減少している点でございますが、檜原斎場につきましては、減価償却費について、建物、設備、構築物等を合わせ、年間でおおむね5,800万円ございます。これは初期投資額を建物につきましては41年、附属設備である電気設備や給排水設備につきましては15年の法定耐用年数で償却をし、回収するものであると聞いております。

減価償却費を含めた正味財産増減計算ではマイナスとなっているものの、公社の設立目的である、これは寄附行為の第3条にありますけれども、豊かなまちづくりと住民福祉の向上に寄与する。これを考慮いたしますと、採算性のみでこの事業を評価するものではないと考えております。

◎【市川潔史議長】 まちづくり計画部長。

◎【西田和夫まちづくり計画部長】 市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会において再度の検討が必要ではないかという、再度の御質問をいただきました。

一般質問でも御答弁を申し上げてきましたけれども、市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会におきましては、農地、緑地、産業施設につきましては、適正な市街化調整区域の土地利用のあり方を議論をさせていただいております。産業系土地利用区域の検討につきましては、本市のインターチェンジ周辺あるいは幹線道路の沿道など、土地の持つポテンシャルが非常に高い区域が検討の対象となっております。当然ながら、川口物流拠点地区はその対象に入っております。

しかしながら、川口物流地区につきましては、先ほども御答弁をいたしましたように、既に本市の都市計画マスタープランにも位置づけがされ、それに沿った事業化のために、区画整理準備組合も設立されている。そういうことから、この検討委員会では、検討区域から除外をしているところでございます。そのため、今お話がございましたように、それでも検討すべきというお話ではございますけれども、この検討委員会で検討していくという考え方はございません。

◎【市川潔史議長】 黒須市長。

〔市長登壇〕

◎【黒須隆一市長】 9番、陣内泰子議員の質問にお答えいたします。

川口物流拠点整備事業に関連してでありますけれども、市の財政状況と補助金支出の見通しについてということではありますが、私は常々、圏央道の整備効果を生かした物流拠点整備事業は、本市の将来のまちづくりを担う事業の1つであるというふうに申し上げてきました。物流拠点を整備することで企業誘致を図り、ふえ続ける教育費あるいは社会保障費に対応する収入を確保することにつながるわけでありまして、それこそが市民の生活状況の改善を図る取り組みの一環であるというふうに私は確信をいたしております。ここで地権者の皆様に本市の物流拠点構想について御理解をいただき、事業主体となる区画整理組合設立準備会が結成をされ、事業がスタートしたわけでございます。

補助金の支出につきましては、想定される税収約10億円、雇用1,800人から2,500人が見込まれることから、市としての一定の投資というふうに考えております。しかし、大変厳しい財政状況でありますので、今後、準備会が策定する事業計画を十分精査した上で、必要な時期に適切に対応してまいりたいと考えております。

それから、持続可能なまちづくりについてであります。御質問者はすべて建設的なものを否定されるわけでありまして、特に私は記憶に強く残っておりますのは、道の駅がつくられたときに、お客さんが想定以上に来てしまって、そして駐車場を至急に拡張しなきゃいけないということで、東京都から買いました。そのときに言われたことが、見通しが甘かった、そう言われましたね。めちゃくちゃなことを言うんですよね。ですから、つくるときには反対をされて、そしてつくられたら、今度はそれに対して見通しが甘かった、もっとお客が来るはずじゃなかったか。私はあれを聞いて、言うことがしっちゃかめっちゃかだなというふうに感じたんですよ、率直に言って。

この川口物流拠点整備の用地も、買うときにはきちんと、公社の理事会にも評議員会にもかけて、評議員の皆さんにもいろいろな意見を聞いて、ここは物流拠点をつくるんだ、圏央道の整備効果を生かすんだということを理解していただいて、そして購入したんですね。しかも、時価の数十分の1というべらぼうな金額で買ったんですよ。しかも、その整備については、7割は緑を残そうということで今進めているわけですから。

ですから、これはすべてを否定をして、そして、これをやれ、あれをやれって、これはできないですよ、実際に。ですから、そのことをきちんと、やっぱりバランスですね。バランスをよく考えてぜひ御発言いただけたらありがたいなというふうに思っています。

市民の安全・安心な暮らし、あるいは都市の発展のためには、厳しい社会経済状況であるからこそ、将来に向けての成長戦略というものを常に立てて、さまざまな状況に耐え得るための安定した財政基盤を構築していくことが、何より必要だというふうに私は考えております。

圏央道の整備が進んで、インターチェンジが次々と開設をされておりますが、神奈川県内の各市も全線開通に大きな期待を寄せて、そしてインターチェンジ周辺の整備に積極的に取り組んでおりますことから、圏央道がその整備効果を発揮し始めたというふうに私は改めて認識をいたしております。既存の資源を有効に活用していく仕組みづくりも重要でございますけれども、新たな都市基盤を有効活用するためにも、圏央道の整備効果を生かした物流拠

点整備事業は、まさに持続可能なまちづくりを担うべき事業の1つであるというふうに私は確信をいたしております。今後も物流拠点の早期実現に向け、積極的に取り組んでまいりたいと考えております。

◎【市川潔史議長】 第9番、陣内泰子議員。

◎【9番陣内泰子議員】 持続可能な事業であるということをきちんとデータをもって示していただきたい。先ほど、雇用の問題ということは示されました。そういう収入だけではなくて、環境への影響、そういうこともきちんとデータで示す必要が、今、これからの持続可能な社会にしていく上では必要なことだということを述べさせていただいて、そのように市長にお伺いしました。

投資ということで必要だというふうにおっしゃいましたが、投資だけではないですね。先ほどのさまざまな環境影響、CO2も含め、それが及ぼすあそこの沿線の人たちへの影響、それから、もしそれによってぜんそく患者がふえるとか、いろいろなどということが起こり得るかということを含めた環境調査、そのデータを私は必要だと思っています。

それと、必要な投資だということを市長はおっしゃいました。しかし、ことは区画整理事業に関しては、選択と集中ということで、今まで幾つか持っていた区画整理事業の中で、それを全部行うことができないという中で、より効果の高いところへ選択という形で予算の配分を変えています。そういう中で、この事業、区画整理事業ということで、投資だから必要なのだということが、他の区画整理の関連の中で、果たして市民の人たちに納得のいく説明になっているのかどうか。その点もあわせてお答えいただきたいと思います。

そして、先ほどの道の駅のことについて、一言、私の見解を述べさせていただくならば、市長は事業というものは生き物だというふうにおっしゃいましたけれども、投資を、計画を立てたものがどんどん動き、どんどんお金をつぎ込めば、それだけ大きくなり、よりそれなりに成功する、ある程度の成功を見るというのは、私は当然だと思うんですね。そうじゃない。計画を立てて、何をここで目的とするのかということやっていただきたいという意味で、計画が甘かったというふうに申し述べさせていただいたということを、改めて御理解いただきたいと思います。その点をお答えください。

◎【市川潔史議長】 黒須市長。

[市長登壇]

◎【黒須隆一市長】 まず、道の駅のことは、これはいろんな角度から検討して、そして八王子で都内で初めての道の駅ということだったから、いろいろ懸念もあったろうと思います。それは与党、野党を含めて、道の駅というのは観光地につくるものだということですからね。ですけれども、今、当時の野菜を中心とした食料を取り巻く環境というようなものから、こ

れは八王子で農業を生産をしている人たち、この人たちに勇気を与え、そしてまた新鮮な野菜を提供することによって、東京都初めての道の駅であるけれども、必ず成功するという思いで取り組ませていただいたわけですね。おかげさまで私どもの想定を超えるようなお客様が来られた。私はいいことで、よかったなと思っています。ですから、その必要に応じて駐車場をふやしたわけですね。それを見通しが甘かった。これはないと思いましたね。だから、言うことは簡単だなと思いました。人のことを、こちらからも、あちらからも批判をするだけだったら、これはだれでもできる。そういう思いで私はあなたの発言を忘れることができないんです。

それから、補助金についても、これは一遍に補助金を3億2,000万円出すというんじゃないんですよ。これはこれから事業計画を立てられて、そして必要に応じて、何年かに分けて支出をするものですから。ですから、これを優先順位をつけながら、選択と集中ということをやっていますけれども、区画整理の中でも、代表的なものを、これを早く仕上げなければならないもの、例えば上野第二地区、あるいは打越、これを早く仕上げようということで、今、集中して予算をつけていますけれども、今後、これはこれからの問題です。まだ補助金を出すような段階になっていないわけですから。事業の進捗に合わせて、そして順序よく何年かに分けて、ほかの区画整理と合わせて、優先順位をつけながら予算をつけるわけですから、そう御心配されるようなことはありません。

それから、この事業も環境への影響とか、これは道路をつくれば、それはつくらないよりは環境への影響というのはあるというふうに思います。しかし、プラス面も大いにあるわけですから、これを今、私が数値的に出せといても、出せないことはわかっていますよね。わかっているながら言っているわけですよ。それはそうでしょう。もし反論をするならば、この数値をあなたがきちんと出すべきですよ。そして、あなたが、こういうことだからこれはやるべきじゃないというのだったら、私は理解できますけれども、しかし、私は今、私が説明しているような状況で多くの皆さんは理解をしていただけていると思っています。