

質問要旨 第3期事業以降も余剰地の開発とセットで売却を進めていくのか。将来人口が減っていく中で住宅用地ばかり必要か。また、建替事業と余剰地売却を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か。

答弁要旨

まず、建替事業と余剰地活用を併せて行うことのメリットといたしましては、市営住宅の整備と余剰地活用を一体的に計画することができ、事業用地全体でのまち並み形成など良好な住環境の確保や効率的な道路や公園等の配置計画が可能となります。

また、余剰地売却の入札事務の軽減を図ることができるほか、事業者が余剰地活用に係る許認可申請を早い段階から行うことが可能となるため、余剰地における住宅供給の時期を早めることができます。

第3期事業である西昆陽住宅では、事業者ヒアリングにおきましても、余剰地活用を含めたPFI事業への参画に意欲を示す意見もあったことから、余剰地活用を建替事業に含めることといたしました。

(次ページにつづく)

一方、こうしたメリットはあるものの、第1期、第2期事業では、整備戸数が多く、余剰地取得までの事業期間が長い
ため、事業者ヒアリングを踏まえ、事業者のリスク低減の観
点から別事業としております。

第3期事業より後の建替事業につきましても、事業の期間
や規模のほか、事業者ヒアリング等も踏まえて検討し、事業
ごとに決定してまいります。

余剰地の活用用途につきましては、基本的には市の最重要
課題の一つである子育てファミリー世帯の定住・転入に資す
る活用を図ることとし、尼崎市営住宅建替等基本計画では、
原則として、優良な住宅地になるよう売却することとしてお
ります。

以 上

別府議員 1002 作成部局 都市整備局 No.1

質問要旨 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か。

答弁要旨

市営住宅の建替、廃止等につきましては、尼崎市営住宅建替等基本計画におきまして、20年間の中長期的な取り組みとしており、これを計画的に実施していくこととしております。

したがいまして、余剰地の活用につきましては、一時期に集中することなく平準化されることとなります。

以 上

質問要旨 空家などの既存住宅の利活用とは逆行と思われるが、本市の今後の住宅政策はどのようなビジョンで進めているのか。

答弁要旨

空家等の既存住宅の利活用につきましては、現役世帯の定住人口の確保という観点からも必要な取り組みであることから、子育てファミリー世帯のニーズに沿った住宅が提供できるよう、空家の利活用について検討していくこととしております。

しかしながら、一層の子育てファミリー世帯の定住・転入を図るためには、新たな住宅供給が必要でございます。

このような認識のもと、市営住宅の余剰地につきましては、原則として優良な住宅地になるよう売却し、子育てファミリー世帯の定住・転入を図ることとしております。

以上

質問要旨 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か。

また、戸建事業を完売するまでに倒産した場合はどうなるのか。

答弁要旨

事業の構成企業のうち、代表企業は、他の構成企業と連帯して、事業の履行責任を負うこととしております。

したがいまして、余剰地活用企業がやむを得ぬ理由で事業を辞退した場合や倒産したことなどにより、余剰地活用業務の履行が困難となった場合は、契約した業務水準を履行することを条件に、市の承諾を得て、他の事業者が当該業務を実施できる規定を設けることとしております。

以上

質問要旨 余剰地の地価が一定程度の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か。

答弁要旨

平成29年10月2日に公表した実施方針において、余剰地の地価変動に対応するため、路線価に一定程度の下降又は上昇があった場合は、余剰地の対価を調整することとしております。

その調整方法につきましては、現在、検討中ですが、他都市のPFI事業における地価変動の補正方法の事例等も参考にし、路線価の変動率が3%を超えた場合は、3%を超える部分について、余剰地の対価の変更を行う補正方法を考えております。

この内容につきましては、来年1月に予定している入札公告において、提示する予定としております。

以上

別府議員 2001 作成部局 都市整備局 No.1

質問要旨 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るが、武庫地区から
着手する理由は何か。

答弁要旨

浸水対策として、1時間当たり51.7mmの10年確率
降雨対応に当たり、河川管理者と協議した結果、河川
へのさらなる放流増強が認められなかった武庫地区、
および園田地区につきましては、大雨のときに雨水の
一部を一時的に貯留する対策が必要となりました。

園田地区につきましては、雨水浸透管の整備、戸の
内公園、もすりん橋公園等の公園貯留、尼崎双星高校
での校庭貯留に取り組んでおり、これまでに浸水対策
に一部着手しております。

一方、武庫地区につきましては、これまで浸水対策
に着手できていないことや、三反田地区からの要望も
あることから、今回武庫地区の雨水貯留管の整備に着
手することとしたものでございます。

以上

別府議員 2002 作成部局 都市整備局 No.1

質問要旨 城の越公園の1日の公園利用者の数は。

工事期間中における代替えの公園は提供されないのか。

また、城の越公園を選定した経緯と理由は。

答弁要旨

城の越公園の利用者数につきましては、公園ごとの利用者数はカウントしていないので把握しておりませんが、この公園においては祭り等の定期的な利用はございません。

城の越公園の使用については、発進立坑の築造の2年間は使用が出来なくなり、発進立坑完成後は公園の約1/3程度は使用することが可能となりますので、周辺住民のご要望を聞きながら、対応してまいりたいと考えています。

(次ページに続く)

また、城の越公園の選定理由につきましては、雨水貯留管が直径2～4メートルの管渠となることや雨水を取り込む既設の下水の幹線管渠が山手幹線と尼崎宝塚線を流下していることから、雨水貯留管のルートを山手幹線と尼崎宝塚線と決めました。

その上で、雨水貯留管の施工方法がシールド工法というトンネル方式となることから、その施工基地として、①用地の広さ②資材搬入経路③雨水貯留管からの距離④経済性等を考慮した結果、最適用地として城の越公園を選定したものであります。

以上

別府議員 2003 作成部局 都市整備局 No.1

質問要旨 同じ様な期間に大事業が二つも重なることで、近隣住民への迷惑、負担を掛けることについてはどのように考えているのか。

答弁要旨

兵庫県が施工する都市計画道路尼崎宝塚線の阪急立体交差の街路事業につきましては、今年度設計業務を実施し、平成 30 年度から 35 年度にかけて工事の実施が計画されております。

一方、雨水貯留管の整備工事につきましても、平成 30 年度から 36 年度までを工事期間として計画しておりますことから、街路事業と工事期間が重複することになります。

工事の実施に当たりましては、近隣住民への迷惑、負担を出来るだけ軽減するよう、兵庫県と工程等の調整を図って参りたいと考えております。

以上

別府議員 2004 作成部局 都市整備局 No.1

質問要旨 本市の財政状況から鑑みても重要政策に当たるのか。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うが、見解を聞きたい。

答弁要旨

下水道の計画規模を大きく上回る集中豪雨が多発していることや、都市化の進展による雨水流出量の増大により都市部における内水氾濫の被害リスクが増大していることから、国においても浸水対策を重要施策として推進しているところでございます。

本市におきましても平成25年8月に最大1時間当たり87mmの降雨により市域全域において200戸もの床上、床下浸水の被害が発生したことから、浸水対策を重要課題と位置付け事業を進めているところでございます。

(次ページに続く)

また、10年確率降雨対応の浸水対策の手段としましては、先ほども申し上げましたとおり、武庫地区におきましては河川へのさらなる放流増強が認められないことから、雨水を一時貯留することでしか対策を講じることができません。なお、事業の実施に当たりましては、周辺住民の皆様のご理解ご協力を得ながら進めてまいりたいと考えております。

以上