

第7回 定例会 平成30年09月14日

一般質問 質問予定時間（答弁含む）31分

皆さま、こんにちは。維新の会の別府建一でございます。第7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、同僚議員の皆さまにおかれましては、しばらくの間、ご清聴の程よろしくお願い申し上げます。

この度の大阪北部地震、西日本豪雨災害、度重なる台風災害においてお亡くなりになられた皆さまご冥福をお祈り申し上げます。被災された全ての皆さまに心よりお見舞い申し上げます。また、1日も早い復旧をお祈り申し上げます。

また、3日目になりますので質問の重複する部分もあるかと思いますが私の思いでもありますので何卒お汲み取りいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

では、1つ目は、空家利活用についてお伺い致します。

市報あまがさき平成30（2018）年6月号に「尼崎市空家バンク制度を始めました」と、告知されました。

そこでお伺い致します。

質問.1

今後、この空家バンク制度をどのように発展・活用させていくお考えがあるのかお聞かせください。

2つ目は、市有地活用についてお伺い致します。

質問.2

尼崎市の市有地売却においてプロポーザル方式と一般競争入札方式が行われていますがその売却方法は、どのように仕分けされていますでしょうか？

3つ目は、危機管理体制についてお伺い致します。

この度の台風21号の対応についてFMあまがさきの防災体制の尼崎市との「災害時における緊急放送に関する協定」および「尼崎地域防災計画」に基づく災害発生時の緊急放送。となっておりますが市民の方々から「ずっと音楽ばかりで被害や避難の災害に関する何の情報発信も無かった。」と伺いました。

そこでお伺い致します。

質問.3

台風当日の災害体制の放送内容は、市内災害情報をどの程度放送されていましたか？

以上で第1問を終了いたします。

この後は、一問一答形式にて質問させていただきます。

ご答弁ありがとうございます。

1つ目の空家利活用についてです。

尼崎市空家バンク制度については、元々は強制代執行に至る老朽危険家屋を減少させるところからのスタートと聞いてます。

つまり空家放置や所有者による危険家屋の増加を相談窓口を設けることにより未然に防ぐ事が空家バンクの設立趣旨です。

その登録可能な空き家の要件は、

1. 市内にある
2. 居住部分の面積の合計が延べ床面積の2分の1以上
3. 耐震性能を有する
4. 媒介業者などと媒介契約などを締結している
5. 竣工後5年以上経過している
6. 所有者が宅地建物取引業者や不動産業者などではない

となっています。この用件の全てに当てはまる物件のみ登録可能になります。

ところがこの登録用件の一つに「耐震性能を有する」とあります。

ん？耐震性能が有るなら市役所に相談に来る前に街の不動産業者に売買や賃貸の相談に行くので市役所には、相談に来ないのでは？となります。

という事で折角相談に来た危険家屋予備軍の所有者は門前払いされる結果になります。

そこでお伺い致します。

質問. 4

耐震性能を有していない物件が取扱わないのはなぜなのでしょう？

また、耐震性能を有していない物件を所有の方はどこに相談に行けば良いのでしょうか？

その方々が行き場がなくなり本当に困って老朽危険空家に繋がっていると推測されます。

質問. 5

空家対策に係る本市の各種補助制度を拡充するとともに、市民に対する情報の周知や相談会を積極的に行うなど所有者の早期の対応を促し空家対策を進めるべきだと思いたいがいかがお考えでしょうか？

質問. 6

空家利活用において「尼崎市住宅宿泊事業に関する条例」が本年6月15日より施行されました。申請が開始されてから届出数は、どれくらいになりましたか？

質問.7

実際には、空家減少の一助となっていますか？

また、外国人観光客の受入れにつながっていますか？

空家利活用については

街中に危険な建物が混在しています。

昭和 56 年以前の建物、いわゆる耐震性能の無い建物については早急な対応が必要と考えます。

取扱い要件を満たしていないから対応を行わない事の無いよう市民の安全・安心の確保を切に要望致します。

二つ目は、市有地活用についてお伺い致します。

平成 30 年度市有地処分等収入に係る売払い予定物件が廃道廃水路を除くと 11 件あります。この物件の全てが一般競争入札にて売却予定になっています。小さいもので 46.71 m²（約 14.12 坪）大きいもので 2,471.09 m²（約 747.50 坪）になります。その売払いの予算は、11 億 2,864 万 7 千円です。

その売払い予定物件の一つに尼崎市長洲本通一丁目 39 番地、尼崎東警察署跡地、2,471.09 m²（約 747.50 坪）が有ります。

この物件は、7 月に住宅ローン会社が「本当に住みたい街大賞 2018 in 関西」で 1 位になった JR 尼崎駅から徒歩約 2 分で大物線にも面する四方道路の整形地です。

用途地域は、近隣商業地域、建ぺい率 80%、容積率 400%と申し分ない物件です。

平成 28 年 6 月 13 日付け国土交通省からの「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設に係る通知」には、「観光立国の推進を図る上で、宿泊施設不足がボトルネック。地方都市も含めた全国において、新築のみならず増改築・用途変更も含めて大規模なものから小規模なものまで多様な宿泊施設の供給を促進し、適切な場所への立地を策定的に誘導することが必要。」とあります。

日本全体で、訪日外国人の更なる増加が見込まれるなか、本市においても宿泊客数は高水準で推移していることや関西を訪れる国内外の旅行者及びビジネス客に対応した宿泊施設が整備されることは、尼崎総合計画に掲げる交流人口の増加や地域経済の活性化につながるものです。また、尼崎市都市計画マスタープランにおいて駅周辺の商業・業務地では、高度利用を基本とし、交通結節機能や既存機能の集積を活かした、利便性の高い魅力的でにぎわいのあるまちづくりを進めるとしていることから、宿泊施設の整備を促進し併せて良好な都市空間の創出を図るため、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針の策定に向けた検討を行われました。

その結果、尼崎市における適用地域は、尼崎市都市計画マスタープランにおいて広域拠点と位置付けている JR 尼崎駅周辺及び阪神尼崎駅周辺で、尼崎市立地計画における都市機能誘導区域内となりました。適用施設は、「一定の幅員の道路に面しているホテル（ラブホテル、カプセルホテル等を除く）で、良好な都市景観の形成や周辺環境との調和に配慮した施設」とあります。

容積率緩和については、「宿泊施設に供する部分（集会場、飲食店、店舗は除く）の床面積の合計の延べ面積に対する割合に応じて指定容積率の 1.5 倍かつ+300%を上限として緩和する」となっています。例えば、尼崎東警察署跡地の容積率は、400%から 1.5 倍の 600%になります。

そこでお伺い致します。

質問. 8

尼崎東警察署跡地を、本市としてあまがさき観光の活用、つまり宿泊施設を誘致するお考えはありませんか？

さて、尼崎市内の宿泊施設（ラブホテル、カプセルホテル等を除く）は、平成 29 年 10 月まで 8 施設 1,036 室有ります。平成 29 年 11 月より 1 施設 174 室増えて 1,210 室になりました。

平成 27 年度尼崎市内在泊者数 411,232 人内外国人宿泊者数 68,331 人、平成 28 年度 412,391 人内外国人宿泊者数 71,373 人、平成 29 年度 439,948 人内外国人宿泊者数約 70,000 人です。

そこでお伺い致します。

質問. 9

市内ホテル稼働率について調査されていますか？また、されているのであれば分析の結果を教えてください。

また、調査していないので有れば、入込客数の分析及び回遊の動向が行えないと思いますがいかがお考えでしょうか？

今年 4 月 1 日より一般社団法人あまがさき観光局（尼崎版 DM0）が設立されました。主な業務の中に「様々な関係者とのプラットフォーム形成・運営」とあります。

そこでお伺い致します。

質問. 10

なぜ、本市の財産を観光の財産に儲かる施設にできないのでしょうか？

また、簡単に単純売却だけになってしまうのでしょうか？

質問. 11

売ってしまえば二度と手に入りません。では、定期借地にするというお考えは有りませんか？50 年定期借地にすることによりその土地を売却・管理することなく借地料と税収が毎年入ってきます。本市は、定額収入が入ってくる儲かる仕組みを行えないのでしょうか？

質問. 12

本市として外国人観光客をターゲットにしている施策はなんなのでしょうか？

市街地活用については

住みたい街に踊らされる事無く、更なる街のブランディングを高める事、又稼ぐ力を身につける事だと思います。

好立地の不動産については、売却してしまうと二度と手に入りません。

又、不動産は同じ物件は、二つと有りません。

売却のみの市政運営では、先に好立地物件がなくなって本当に困るのは未来を担う市民です。

大切な市民の財産を市民に還元出来る資産にして欲しいと切に要望致します。

3つ目は、危機管理体制についてお伺い致します。

質問. 13

9月4日の台風21号において市役所本庁舎においても停電が有りました。市役所本庁舎には、自家発電機能や非常用電源は有りますか？また、各地区の拠点となる地域振興センターにおいても自家発電機能や非常用電源は有りますか？

今、質問した施設は時に災害対応を行う際の拠点であり現在、順次各地区施設の複合建替えも進めていることから停電だけではなく様々な事を想定して対策を講じていただきたいと思います。

質問. 14

停電によって電気の供給が行えなかった事に関して災害対応業務については、滞りなく行えましたか？

質問. 15

また、避難先にあたる場所において今後体育館も利用することも想定されると思いますが空調設備が整っていません。体育館には、今後空調設備を整える予定が有りますか？また、空調設備を整えないので有れば、避難先の市民の待遇はどのようにお考えでしょうか？

質問. 16

尼崎市の高潮ハザードマップについては、浸水する地域が青色で色付けされています。一般的には、危険が迫る色付けは、赤色にするのが一般的だと思われませんが、いかがお考えでしょうか？

質問. 17

6月18日の大阪北部地震の時も災害対策本部からの情報が会議終了後2時間以上経ってからの情報公開となっていました。一刻一秒争う時にとても遅いと感じましたが、情報公開方法についてもっと迅速に行えないのでしょうか？

危機管理体制については
災害は、待った無し、こちらの都合で起こりません。

市民の生命、財産を守る、災害に強い尼崎の構築と一刻も早い対応を行っていけるよう、今の問題点の早急な対応を切に要望致します。

今回、3項目の質問に対する検討の経過を見ながら、次回以降の議会でもまた確認させていただきたいと思えます。

以上で私の全ての質問を終了いたします。ご清聴誠に有難うございました。