

PFI 事業についての懇談会「一色二区町内会」 会議録（要旨）

日 時：平成 29 年 12 月 21 日（木） 午後 3 時 30 分 ～ 午後 5 時 30 分

会 場：一色二区 公民館

出席者：中村市長、企画政策課 PFI 事業検証室 3 名

参加者：一色二区町内会長 5 名

1. 司会
2. 市長あいさつ
3. 自己紹介
4. 質疑応答

PFI 事業検証室

昨日（12 月 20 日）に SPC と協議をした。内容は大きく 3 つ。

1 つ目は吉良の支所棟が建築中で当初の完成予定平成 30 年 3 月 31 日だったのが工事中止に伴い完成時期が伸びるので、開発企業が契約変更をするために、工事期間の延長に関する書類を出してほしいということ。2 つ目の一色 3 館は改修が終わり平成 30 年 4 月 1 日から利用可能なのだが、見直しにより SPC は金融機関からの融資が受けられないために、改修費用代金を当初予定の分割ではなく一括での支払いを希望しているということ。3 つ目が SPC から工事中止に伴う代金の請求が来ているが、明細がなかったので、もう少し細かくの説明してほしいと依頼している。市としては PFI 事業の工事は一色 3 館以外については基本的に全部止めてくださいと伝えてある。しかし、吉良支所棟は止めるタイミングを調整している。

一色二区

SPC は金融機関の融資が受けられないとのことだが、工事業者への支払い方はどうなっているのか。

PFI 事業検証室

資金調達については契約書には SPC が責任をもって行うと明記されている。SPC は借入をして開発業者に支払いをする。SPC は立替払いをする。それに対して市は SPC に金利分を含めて分割して支払いをする。プロジェクトファイナンスというもので、銀行は何かを担保にお金を貸すわけではなく、市と契約をしていることを担保にして SPC にお金を貸している。ところが今回、市が契約の見直しをはじめて 198 億のプロジェクトが崩れる可能性が出てきたので金融機関側が融資を慎重になり始めた。

一色二区

民間資金を活用するとあるが、結局市が金を払うとなると、従来の仕組みと変わらないのでは。

PFI 事業検証室

一般的な公共事業の場合は銀行からお金を借りる（起債）で資金を調達するが、国の許可が必要にな

る。しかも事業金額のうち頭金が必要な場合が多いが、PFI 事業は民間が最初に融資で借りるので、頭金無しでできる。

一色二区

そうなると一般的な融資とは違って債務保証がないのでは。

PFI 事業検証室

西尾市が議会で 198 億円の債務負担行為を起している。これは市が責任を持って 198 億円は払うよと保証しているようなもの。

一色二区

新しい市営住宅では高い家賃を取るとのことだが収益性はどうか。

PFI 事業検証室

市営住宅は公営住宅法に基づいた建物なので、収益よりも低所得者への住宅提供が目的である。

一色二区

入居に対する見通しが甘かった場合のリスクはどうなるのか。

PFI 事業検証室

市営住宅は 90 戸部屋があるが、対米住宅や巨海住宅を廃止して一部住民が移ってくる。しかも新たに新築する戸数は解体する戸数に比べて圧倒的に数を減らしているので、総合的に市営住宅戸数は圧縮していく方向にある。建築課の見通しでは、他の廃止される市営住宅から新しい市営住宅に引っ越してくる人がいるので、部屋はある程度埋まると予想している。

一色二区

新しい市営住宅は旧一色支所跡地ではなく、開正住宅のように場所は壊してその場に建て替えればいい。なぜあのような計画が出てきたのかわからない。なぜ 10 階建てにこだわるのか。低くして 2 棟にすれば避難できる面積も増えると思うのだが。

PFI 事業検証室

当初建築課は 3 階建を 3 棟予定していた。しかし、SPC 側から 1 棟にしたほうが安いとの提案があった。それで 1 棟になった。

一色二区

費用も 3 階建ならそんなに高くないと思う。5 階以上の高層になるとエレベーターの設置や電気代など維持費がかかるけども。4 階建てならエレベーターがないところも多い。

PFI 事業検証室

エレベーターがないとなかなか入居してもらえない。

一色二区

この前テレビで、2030年になると日本全体の1/3が空き家になると見込まれている。一色町に市営住宅を作って人口が増えるのか。作る側は良いこと言うけれども。

PFI 事業検証室

定住促進も目的である。

市長

募集すれば、ある程度の部屋は埋まると思うのだが、そもそもハコモノとしてやるのが今の時代に合うのかもがある。

一色二区

いままで家賃が月4,000~5,000円の人たちがいきなり月何万円もする市営住宅に入るのか疑問。2階建てなら良いが、高層高級マンションみたいなものを建てて、よそから住まわられては地域住民とは仲良くできないと思う。

市長

活用方法によっては、旧一色支所を取り壊しても良いという意見はあるのか。

一色二区

私たちのまわりでは、旧一色支所を取り壊しても良いという意見は無い。あれだけ何億もかけて耐震補強をやったのだから耐震性は問題ないと思う。

PFI 事業検証室

議会の答弁でも耐震面は問題ないと言っている。耐震強度も通常1.25あれば良いところが1.5ある。ただ、コンクリートは中性化しているので、中の鉄筋が腐食している。コンクリートや鉄筋の補修にどの程度費用がかかるかも問題。

一色二区

旧一色支所の劣化度調査の試験位置では耐震壁を試験したのか、どうでも良い壁を試験したのかわからない。意見交換会での劣化度調査資料の結果では各階で耐用年数にばらつきがあるが。

PFI 事業検証室

ほとんどが耐震壁。耐用年数は10~30年とあるが、2階のみ30年、1・3・4・5は10年。ただし補修などの手を加えなかった場合だが。

一色二区

そもそも PFI 事業は検証が不十分だと思う。担当課が何年かかけて作り上げてきて、一部の人にだけ説明をして、それでもってどんどん進めちゃったのが今の実状だと思う。

市長

権限として止められるのは議会しか無いので、議会で過半数を占めれば正直実行はできる。

一色二区

実は 3 年前に市に対し「事業の一部に対し説明して市民の意見を聞いてほしい」と PFI 事業に対して署名活動をした。

PFI 事業検証室

その部分は検証担当として把握している。市民の方の意見は無視できない。今までみたいに市が決めたことを一方的に進めたくない。市長も同様の意見。

市長

耐震診断で結果が出て、継続使用が難しいとなった場合、住民の方に意見を聞いて一緒に考えながら方向を決めて、その手法として PFI があるのなら問題はない。しかし、住民との調整がなくて市で決めたことを PFI でやると決めて、契約しちゃったから身動き取れないのでは問題がある。

一色二区

津波対策も一色中部小学校が一時避難で、最終的には 10 キロも離れた西尾小学校まで歩くような無理な避難計画もあるので、少しでも避難場所がほしい。旧一色支所は避難場所として残してほしい。全国初の地場産業と防災機能の複合施設とかできないか。吉良や幡豆は山があるのでまだ良いが、一色は一色高校のあたりが少し高いくらいで、一色の人みんな小学校に避難。もし津波が来るとわかったら、健康な人は各小学校から旧西尾方面に逃げることになる。

市長

行政としては最悪のケースを想定しているので、どうしても安全な場所ということで避難場所を計画している。民間のアパートなどに家賃保証などして一時避難場所として対応することもある。

PFI 事業検証室

皆さんのご意見は承知した。市長も見直しを図っていきたいということ。支所を残してほしいということと、市営住宅を何がなんでも作るというわけではない。

一色二区

見直しの今後の予定はどうなるのか。

市長

今の時点では何も言えないが、例えば寺津の町内会長全員押印の要望書みたいなものが出てくると重みがある。

一色二区

一色町の中でも賛成議員もいれば反対議員もいるし、PFI のことに関心のある人や産廃処理場のことばかり考える人もいてまとめるのは容易ではない。当初の計画のように市営住宅の中にお店を入れて経営が成り立つのか。地元の人が寄れるような雰囲気ができるのか心配。開正住宅でもそうだが、地元の町内会に参加しなかったり、民生委員を出さなかったり問題もある。建て替えるなら現地建て替えがよい。

一色二区

命山として旧一色支所を残すというのはどうか。

PFI 事業検証室

旧一色支所を残すという選択肢はある。その際、何かあった時の避難場所だけではなく、住民の方にどういうふうに使いたいのかを合わせて聴いていきたい。

一色二区

市営住宅を作るのに 20 億円もかける必要があるのか疑問である。市営住宅の隣が消防署では、サイレンの音など良くないと思う。以前、対米住宅の人達に新しい市営住宅に関するアンケートをやったらしいが、どのような内容だったのか。

PFI 事業検証室

半分くらいは新しい市営住宅に入りたいという人がいて、もう半分は家賃が大幅に上がるため、入居したくないという人がいた。例えば家賃が月額 4,000 円ほどの人は、新しい市営住宅での家賃は月額 12,000 円くらいになる。

一色二区

普通の人からすると家賃が月額 12,000 円は十分安いと思う。

PFI 事業検証室

市営住宅の家賃は所得に応じて上がる。所得や扶養によっても家賃が変わる。ただし、対米住宅から引っ越した人は急に高い家賃では負担が大きいということで 5 年ほどかけて段階的に家賃が上がる仕組みになっている。あそこに市営住宅を作るとなると一色支所は取壊しとなり、逆に一色支所が残れば市営住宅は作れないということになる。

一色二区

地元としては市営住宅はいらない。財政状況が厳しい中で、なぜハコモノを作ってそこに人も付ける

のか。市営住宅の補助金は国から下りるのか。県から下りるのか。

PFI 事業検証室

今回は定住促進を掲げていますので、補助金は国から下ります。しかし、地元の方々の根強い反対の中で、行政として無理やり作っていくのはどうなのかということから皆様にご意見をお伺いしている。

市長

必要なものは作らなければならないが、国から補助金がもらえるからといって無理やり作ってしまうのは賢いやり方とは思えない。

(懇談会終了)