



■2012年_第2回定例会（第5日目）（2012.06.14）

（財）八王子市住宅・都市整備公社の23年度決算報告並びに24年度予算書に関する質問

◎【30番陣内泰子議員】 それでは、市が出資している法人等の経営状況等説明書として、財団法人八王子市住宅・都市整備公社の23年度決算報告並びに一般財団法人八王子市住宅・都市整備公社の24年度予算書について質問をいたします。

まず、財団法人八王子市住宅・都市整備公社は本年3月末をもって一般財団法人へと移行したわけです。そこで質問ですが、この財団法人の正味財産は23年度末をもって幾らになっており、また、それはどのような形で、幾ら、一般財団法人へと引き継がれるのか、お答えください。

次に、財団は、高齢者の賃貸住宅としてセンチ富士森を管理、運営をしております。このセンチ富士森の状況ですが、23年度は震災の被災者用として住宅2戸を提供しているところです。そして全体として入居率は向上はしているわけですが、一番小さなCタイプ、33平米当たりですが、その入居率は6割にとどまっているというのが、23年度の状況であります。まず、その理由をお答えいただきたいと思えます。

また、そのためにどのような対策をやってきたのか、それについてもお答えいただきたいと思えます。

あわせて、23年度のこのCタイプの退去者数、及びその理由もお答えいただきたいと思えます。

次に、今度は一般財団法人八王子市住宅・都市整備公社の24年度の予算についてです。一般財団に引き継がれた公益目的財産、それはどのような使われ方をするのかということところです。

今議会での他の議員の一般質問に答えて、それは賃貸住宅事業、調査研究事業、檜原斎場や自転車駐車場といった公共的施設管理事業という公益目的に支出されるという御説明でしたが、これについて、これでいいのかどうか、私の認識が正しいのかどうか、改めてお答えください。

そして、この公益目的財産ですが、これは東京都に使用の計画書が提出されています。その東京都に提出された計画書による収支が、入りが幾らで、出がどうなっているのかということ、その収支について御説明いただきたいと思えますし、また、この公益目的財産、その行く末はどうなっていくのか。それについてもあわせてお答えください。

次に、一般財団法人となって、これは公益を目的とする事業以外のものとして、予算書においては、都市施設等管理業務、残土処理などの地域保全事業、物品販売事業を行うというように書かれてあります。そして、これらの事業の収支を見るならば、2億3,700万円余りの収入に対して、支出は2億3,000万円というのが計画です。一般質問での答弁の中で、川口土地区画整理組合設立準備会への6億円余りの貸付金については、返済目的でもあるので、公有財産を減らすものではないということが説明されました。つまり、公益目的財産は使わないというふうに理解をしているわけですが、それでは、どこからこの貸付金、川口物流の準備会へ出す貸付金は捻出されるのでしょうか。

とてもこの2億7,000万円の収入に対して2億3,000万円の支出がある。この事業、こういったその他事業からは、とても6億円余りの貸し付けを行えるような規模ではありません。これについて改めて、川口物流事業の準備会への貸し付けはどこから支出されるのか、明確にお答えいただきたいと思えます。

次に、センチ富士森の事業計画についてです。どうやったら入居者をふやせるのか、退去者を減らすことができるのか、その工夫については、予算書からはなかなか読み取ることができません。具体的な対策を計画してあるのならば、それについてお答えいただきたいと思います。

そして、1回目最後の質問であります。この予算書、公社建物の新規建設の検討ということが事業計画に盛り込まれています。もし、新たに社屋を建設するということになるならば、その費用はどこから出されるのでしょうか。その場合、東京都に提出してある公有財産の支出計画、その変更も必要になるのではないかなと思うんですが、それについてもお答えいただきたいと思います。

これで1回目を終わります。

◎【水野淳議長】 まちなみ整備部長。

◎【榎本了まちなみ整備部長】 それでは、何点か御質問をいただきましたので、順次お答えいたします。

まず、一般財団法人への移行後の公社の財産でございますが、移行前の財団法人の正味財産は79億8,512万2,222円でございます。一般財団法人への移行時には、この正味財産に、法に規定いたします時価評価資産の時価と帳簿価格との差額、3億6,103万7,556円を加算いたしました83億4,615万9,778円が公益目的財産額として引き継がれております。

次に、センチ富士森の入居率と、その対策、また退去戸数と、その理由でございますが、センチ富士森は高齢者向け賃貸住宅という特徴から、施設からの転居ではなく、御自宅から引っ越しされる方が多く、1人での入居であっても、お持ちの荷物が多く、そのため、広い部屋が好まれ、間取りの小さいCタイプの利用率は低いと聞いております。

また、Cタイプの入居率を上げるため、2人入居の場合に、隣接する部屋の家賃を減額して、合わせてお貸しするなどの方法を試行していくと聞いております。

あわせて、平成23年度のCタイプの退去戸数は1戸で、退去理由は、有料老人ホームへの入居でございます。

次に、公益目的支出計画の内容でございますが、公益目的支出計画の概要は、先ほど御答弁いたしました公益目的財産額83億4,615万9,778円を、法に規定されます平成24年度事業計画書のファミリー向け賃貸住宅アーバンヒル大和田と、高齢者向け賃貸住宅センチ富士森の賃貸住宅の管理運営、マンション管理に関する調査研究、檜原斎場の管理運営や、JR八王子駅南口周辺自転車等駐輪場の整備及び管理運営などの公共的施設管理事業の3つの継続事業に使うこととしております。

この3つの公益目的支出見込み額は、1年間で3億4,633万6,564円、実施事業収入の見込み額は同じく1年間で2億4,409万5,000円、差し引き1億224万1,564円の減が毎年発生することがあり、公益目的財産額を、この減となる金額で割り返しまして、82年間でゼロとする計画となっていると聞いております。

次に、センチ富士森の取り組みでございますが、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といった魅力をPRした募集案内を公社のホームページに随時掲載しております。また、入居者の自主的サークル活動への支援や、健康管理サービスとして健康相談会を毎月開催したりする活動を引き続き実施しております。さらには、地元の不動産事業者に仲介を依頼するなどの対策を実施していくと聞いております。

最後に、公社の事務所についてでございますが、現在の公社の事務所は、昭和49年に鉄骨造で建設さ

れ、戦後 38 年が経過しており、耐震性の問題や省エネルギーの観点からの効率性も低いことから、新しい事務所の建設等について、その方法や経費等を含め、今年度検討すると聞いております。

◎【水野淳議長】 交通政策室長。

◎【池内司交通政策室長】 八王子市住宅・都市整備公社から川口土地区画整理組合設立準備会に貸し付けた費用はどこから支出するかにつきましては、公社の平成 24 年度予算書におきましては、準備会への貸付につきまして、投資活動支出といたしまして、法人会計より 3,515 万円を貸し付けるものでございます。なお、この貸付金につきましては、貸借対照表上の資産となり、この支出によって純資産は減少せず、公益目的財産額が減少するものではないと聞いております。

◎【水野淳議長】 第 30 番、陣内泰子議員。

◎【30 番陣内泰子議員】 今、お答えをいただきました。それで、さらに質問なんですけれども、財団の解散のときに、今から三、四年前ですか、財団の財産は約 130 億円余りというふうに伺っていました。しかし、今、一般財団へと引き継がれる公有財産、83 億円という御答弁でありました。随分少なくなっているというふうを感じるわけです。そして、そのからくりの 1 つとして、昨年も質問いたしました、移行に当たって、減損会計を適用し、榎原斎場の土地評価を購入時の 10 分の 1、また川口物流拠点整備地区の土地評価に関しても、4 億 7,500 万円で購入したものを、やはり 10 分の 1 近くの 5,000 万円で評価をし直しているわけです。このように私は、財団の財産、過小評価されているのではないかと、そのように感じるわけですが、この点についてのお考えをお示してください。

また、御答弁がありました正味財産 79 億円に、含み益 3 億 6,000 万円ほどを加えて、公益目的財産として引き継いだという御答弁でありました。それでは、この含み益は予算書においてどのように掲載されているのでしょうか。どこを見ても見当たらないので、これについて御説明ください。

つまり、含み損に関しては減額をし、移行財産が減額になっている。にもかかわらず、含み益に関しては予算書の中で見つけられない、見当たらないというのはおかしいことではないかというふうに私は感じています。

次に、公益目的財産はきちんと東京都にその使用計画書を出し、認可を受けて執行するというものがあります。そして、82 年間でなくなるという御説明でありました。そうしますと、川口土地区画整理組合設立準備会に貸し付けるお金は、今御説明があったように、投資目的ということで、法人会計から支出されるというふうになっているわけですが、残念ながら、財団が持っているお金はすべて公益目的財産であって、その用途は東京都に報告され、そして変更する場合には認可事項になっているわけです。そして、法人会計、そのような項目が予算書にはありますが、その中に幾らこの公益目的財産が繰り入れられているのか、そういうことは一切書かれていませんし、また、そういう報告も東京都にはなされていなくて、つまり、83 億円全部が公益目的財産として、先ほど御説明があった 3 つの事業、公共的施設管理事業に使っていきますよという報告であったわけで、このように法人会計の原資そのものはないと理解できます。そして、先ほどの法人会計から貸し付けるということは、会計上も非常におかしいことと理解をしています。

次に質問ですが、センチ富士森について、今、幾つかの御説明がありました。まさに高齢になっても安心して住み続けられる、バリアフリーやトイレの改修、小規模多機能住宅、居宅など、介護サービ

スの併設などもあわせて取り組みながら取り込んでいくということをずっと提案し続けてきているわけです。高齢者住まい法の改正も、昨年10月にあったところで、まさに高齢者の安心の住まいづくりというのは、この第5期の介護保険事業計画においても大きな課題であるわけです。

そこで、今、管理運営をしている長寿社会を考える会などとも意見交換をして、どうしていったらいいのか、センチ富士森を、高齢者になっても本当に安心して住み続けられる、もしかしたら有料老人ホームに行かなくても、ここで、ついこの住みかとして住み続けられる、そのような整備、サービスを提供することができたら、そのような転居もなかったかもしれないということを考えるならば、新たな検討をしていくということが必要ではないかと思ひますし、そういう中で、公益財産をも有益に使っていく必要があると思ひます。

その場合に、公益財産を、センチ富士森の改築とか、新たなサービスの付加というようなことがあった場合に、東京都にはその報告、また認可を受けないといけないのではないかと思ひますが、その点について、改めて手続についてお答えいただきたいと思ひます。

◎【水野淳議長】 まちなみ整備部長。

◎【榎本了まちなみ整備部長】 それではお答えいたします。まず、公社の財産の評価でございますが、御質問者もおっしゃいますように、昨年度の諸報告でも御答弁させていただきましたが、公社の財産の算定方法につきましては、一般財団法人への移行に伴い、公益目的財産額を確定させるために、平成22年度に減損会計を適用し、土地などの減損損失を計上したところでございます。

土地の評価につきましては、公益認定等ガイドラインに従って固定資産税評価額としたものであり、現在の公社の財産の算定方法は適正であったと聞いております。

次に、時価評価資産の時価と帳簿価格との差額でございますが、これは収入及び支出を伴うものでないことから、収支予算書には計上しておりません。

次に、センチ富士森の運営についてでございますが、管理委託先である長寿社会を考える会とは定期的に意見交換を行い、入居者が快適に生活できるよう対応していると聞いております。

また、入居者からの要望などにつきましては、日常的に管理人や公社職員が話を伺ったり、公社や入居者で組織された運営懇話会においても意見交換をしており、公社といたしましては、今後も入居者の皆様が心豊かで快適に過ごせるように対応していくと聞いております。

次に、公益目的支出計画の変更認可等について御質問をいただきました。法に規定されており、内閣府令で定める軽微な変更をしたときなどは届け出を、それ以外は認可行政庁の認可を受けることとなっております。公社の公益目的、支出計画の変更等につきましても、これに基づいて対応すると聞いております。

◎【水野淳議長】 第30番、陣内泰子議員。

◎【30番陣内泰子議員】 今までの質疑の中で明らかになったことは、財団が持っている財産は83億円、これはすべて公益目的財産であり、その使い道は既に計画書を提出され、そういう意味で3つの公共目的という用途は限られ、また変更の場合には、東京都の認可を受けなければならないということが明らかになりました。つまり、準備会への貸付金や、今回、検討ということではありますが、社屋を建て替えるといった場合のお金というのはないということなんですね。

つまり、貸付金に関して言うならば、返済するのだから、また、財産を減らすわけではないのだからといて、この公益目的財産という裕福なお財布から無利子でちょっと拝借というのが今のやり方だというふうに理解をしています。

そこで市長にお尋ねいたします。市長は、一般財団法人になっても、今までと変わらずしっかりと管理監督していくと、他の議員の一般質問でも答弁をされています。そして、公益目的財産は、公益目的にしか使わない。川口物流事業には使わないということでありましたが、貸付金はまさにこの公益財産から貸し付けられるわけです。これでは東京都に提出した公有財産の使用計画に反する、詭弁といえますか、いいかげんなやり方ではないかと思えます。この点についてのお考えをお聞かせください。

結局、財団の豊富な資金を当てにしている川口物流拠点整備計画です。私は、財団が持つ公益財産は一般財団に移行する時点で市に返還をし、貸付事業や斎場運営などといった公益事業については、別途、指定管理などとして契約をする。そうすることによって、お金の出入りを明確にする必要があるというふうに今でも思っているところです。このままでは、何に公益財産が使われ、何に使われないのか、明確な区別ができない状況です。市長に答弁を求めて、質問を終わります。

◎【水野淳議長】 石森市長。

◎【石森孝志市長】 30番、陣内泰子議員からの御質問にお答えをいたします。

御質問のございました公益目的財産の貸付についてでございますけれども、公社の準備会に対する貸付金支出につきましては、返済されることが前提にあることから、公社の公益目的財産額を減少させるものではなく、適正であると、そのように考えております。

公益法人改革制度によって、一般財団法人へと移行いたしましたけれども、市及び市議会と公社の関係につきましても、従前と変わりはありません。今後も引き続き、運営に関しては指導していきたいと、そのように思っております。