

西宮市議会議員

たかの しん

政党無所属 × 最年少・30才

- ◆苦楽園小・苦楽園中・関学高・関学大（法）卒業
- ◆元・阪急不動産（株）/ 阪急阪神不動産（株）勤務

たかの しん takanostyle takanostyle
<https://takanoshin.jp> たかのしん



◆新型コロナウイルスへの対応と本市の財政状況

感染拡大の防止や各種支援策の拡充を進めるためにも、財政状況の改善は必須です！

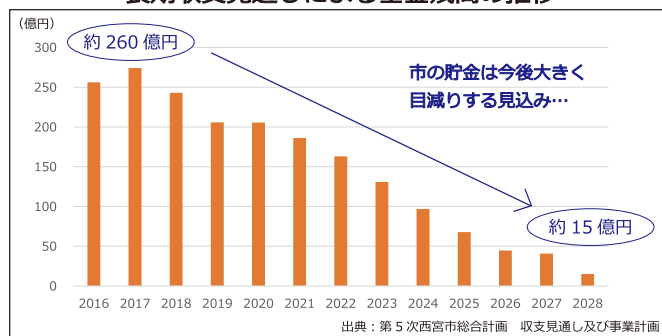
■西宮市の新型コロナ対応

本年、新型コロナウイルス感染症が世界中で猛威を振るっています。本市でも現在までに70名を超える方々の感染が確認されており、学校園の休業措置や外出・営業自粛によって私達の生活は大きな影響を受けました。兵庫県下における緊急事態宣言は5月21日に解除されたものの、今なお多くの方が不便な生活を余儀なくされていることと存じます。市は保健所を中心に感染拡大防止へ取り組むとともに特別定額給付金の支給業務や本市独自の経済支援策等を実施してきましたが、一連の施策には課題も残されています。今後の感染拡大を見据えた検査体制の強化・学習機会の確保に向けたオンライン環境等の整備・各種支援策のさらなる充実等について、議会からの提案を続けてまいります。

■財政への影響も深刻です。

市の基金（貯金）残高は2016年度決算時点で約260億円。今後は公共施設の更新等により基金の取り崩しが避けられず「2028年度には残高が約15億円まで落ち込む」という厳しい見通しが以前から示されていました。そんな危機的な状況にくわえて本年度は既に6度の補正予算が編成されており、新型コロナ対応による支出は増加の一途。景気後退が続けば市税収入の減少や扶助費等の増加につながることも懸念されます。

長期収支見直しによる基金残高の推移



新型コロナ対応による本市の財政出動（一部）

- ◇検査体制の整備・強化（約1.1億円）
- ◇個人事業主への店舗賃料支援（約3.7億円）
- ◇水道基本料金の減免（約10.0億円）
- ◇児童・生徒へのタブレット端末等配備（約14.9億円）

※1 国・県が一部費用を負担する施策もあり、要した費用の総額とは必ずしも一致しない。
※2 債務負担行為額（2021年度～2026年度）を含む。
国のGIGAスクール構想に基づく配備で、新型コロナの影響により実施が前倒しされた。

■徹底的な行政改革を！

財政状況の悪化が現実視される中で、堅実な財政運営の必要性がさらに高まっています。こうした事態だからこそ、市は徹底的に行政改革を進めなければなりません。まずは業務フローの見直しや人員配置の適正化により、市役所組織の効率化を進めるべきです。また意欲や能力の高い職員が評価される人事制度の構築も重要です。多額の投資を伴う事業や既存の施策については、中止や縮小を含めた抜本的な見直しが欠かせません。新型コロナ対応を確実に進めるためにも、財政改善への取組みを提言してまいります。

※記載内容はいずれも2020年7月20日時点

◆「フレンテ西宮」の重大な財政リスクを指摘しました。

フレンテ騒動から12年。市の積極的な関与を見直し、商業床を民間事業者へ売却すべきです！

■「フレンテ西宮」のこれまで

「フレンテ西宮」はJR西宮駅南地区の再開発事業によって1994年に誕生しました。しかし2008年には主要店舗のコープこうべが撤退の意向を表明し、市政に大きな衝撃を与えます。駅前の商業空洞化を危惧した市は、コープが所有する4フロアのうち2フロアを購入してニトリへ賃貸。コープは2フロアで営業を継続することとなりました。緊急措置的な対応とはいえ、市が多額の費用を投じて商業用の不動産を取得することには、強い疑問が残ります。市とフレンテの関係を問い直すため、私は本会議でこの問題を取り上げました。



■開業当初

階	北側		南側	
	用途	所有者	用途	所有者
B1F				
1F	専門店街	地権者 西宮都市 管理(株)	コープ	コープ
2F				
3F				
4F	国際交流協会など	西宮市文化振興財団	駐車場	西宮都市管理(株)
5F	ホール	西宮市		

■2009年11月

階	北側		南側	
	用途	所有者	用途	所有者
B1F				
1F	専門店街	地権者 西宮都市 管理(株)	コープ	コープ
2F				
3F			ニトリ	西宮市
4F	国際交流協会など	西宮市文化振興財団	駐車場	西宮都市管理(株)
5F	ホール	西宮市		

■商業床の収支構造

当該商業床の購入費用は約8億円。ニトリからの賃料は月額・約890万円で、管理費等の営業費用を差引いた月額・約270万円が市の収益です。年間の収益額は購入費用に対して3%台であり、良好な条件のようにも見えますが、市が取得したことにより固定資産税・都市計画税は大幅な減収となりました。また約8億円の現金を手元に置いていれば、一定の運用益も得られたはずですが、こうした逸失利益も含めて試算したところ、市の収益額は月額・約140万円。実質的な年間収益額は、購入費用の1%台にすぎないことが判明しました。(なお、市議会は2009年7月の決議で年間実質利回り4%の確保を求めています。)

購入金額(諸費用含む)：818,012,158円 専有面積：6040.14㎡(1827.14坪)

項目	月額	累計	
	(2018年度)	(2009年8月~2020年3月)	
賃料収入	8,879,900	1,094,447,672	
営業費用 (管理費・修繕積立金等)	6,210,053	785,958,390	
営業収益	2,669,847	308,489,282	年間収益/購入金額 3.54%(平均)
逸失利益 (固定資産税・運用益)	1,259,543	165,238,005	
実質収益	1,410,304	143,230,827	年間収益/購入金額 1.64%(平均)

*逸失利益は固定資産税・都市計画税(試算額1,500万円/年)と運用益(該当期間の合同運用利率から算出)の合計。増税や条件変更の影響により、累計金額は「月額×期間」の金額と異なる。

■フレンテが抱える3つのリスク

商業施設の床を所有して、民間事業者に賃貸することは、紛れもなく「不動産ビジネス」です。ビジネスである以上、あらゆるリスクが伴うことを忘れてはいけません。

①テナントの空室リスク

ニトリとの契約期間は6年間。将来、契約が更新されずに空室となる可能性は十分に有ります。その場合、市には固定費の支出による月額600万円以上の赤字が発生します。

②建物の修繕リスク

近年、震災復興や五輪による工事費の上昇で計画通りに大規模修繕を行えない事例が発生しています。フレンテは修繕積立金を減額していた時期もあり、資金不足が懸念されます。

③資産価値の下落リスク

不動産市況は景気変動の影響が大きく、常に「買い手も借り手もない」という状況に陥る危険性を抱えています。全国では多くの駅前再開発ビルがそうした問題に直面しています。

■民間事業者への売却を！

民間の不動産事業者と異なり、市はこれらのリスクへの確実に対応できるノウハウを有していません。市は購入目的を「にぎわいや魅力ある市街地の形成」としてはいますが、それは行政の役割ではなく、民間に委ねるべき分野です。市が所有する商業床はフレンテのみであり、他施設との公平性を確保するためにもフレンテの商業床は早期に売却すべきと考えます。私の指摘に対し、市はリスクの存在を認めたと「民間手法による運営について、調査研究すべき時期にきている」と答弁しました。今後の展開を見守るとともに、必要な提言を行ってまいります。