

## 一般質問

### 住宅政策について

鎌ケ谷市は昭和40年代に人口流入が進み、首都圏のベッドタウンとして発展してきました。安心して暮らすことのできる住環境の整備を進めていくことは、だれもが願うことです。住環境に関する紛争がないことが理想ではあるが、未然に防ぐことができれば、地域のきずなも、より一層強くなるのではないのでしょうか。

Q 現在の鎌ケ谷市の開発状況について

A 鎌ケ谷市宅地開発指導要綱で対象としている開発行為及び建築行為件数と区域面積

年度	件数	区域面積
平成20年度	35件	約9.9ヘクタール
平成21年度	29件	約6.4ヘクタール
平成22年度	33件	約7.3ヘクタール
平成23年度	22件(2月末時点)	約4.3ヘクタール

個別の建築確認件数

年度	件数
平成20年度	659件
平成21年度	733件
平成22年度	869件

Q 住宅の開発に伴う苦情等について

A 宅地開発指導要綱で対象としている開発、建築行為に関しては、宅地分譲を目的とする申請が多くなり、バブル期のマンション建設を目的とする申請が多かった時期に比べると、苦情の内容もかなり変わり、件数も減ってきている。一方、戸建ての建築に関しては、10年ほど前に比べると減少しているが、ここ数年は横ばい状態。しかし、苦情の内容は従来、建築基準法を初めとする関係法令に関するものが多かったのに対し、最近はお隣同士の民地に関するものが増えている。

Q 宅地開発における紛争等の調整の市の対応について

A 紛争の調整についても住民側の不安を軽減し、住民と事業者の相互理解を進めるために、宅地開発指導要綱では住民側からの開催要望に基づく説明会の実施について規定している。市としては、住民と事業者がこの説明会の場で協議していく中で、お互いが譲歩できるところは譲歩し合いながら、

解決の道を見つけていくことができるよう、住民からの要望に基づき、事業者に対し、説明会の開催を指導している。

Q 鎌ケ谷市の建築紛争相談体制について

A 鎌ケ谷市宅地開発指導要綱で対象としている開発行為及び建築行為については、都市計画課の開発指導室で対応し、それ以外の建築基準法に基づく確認申請による建築については、建築住宅課で対応しているが、相談内容は多岐にわたっており、その相談内容によって、市関係各課及び関係機関並びに市の弁護士相談などの情報を提供しながら、適切な紹介や誘導に努めており、行政対応が可能なのは市関係各課により個別対応を行っている。

Q 紛争の調整に関して第三者的な機関を設けることは検討されているのか

A 一般的には条例の中で紛争の調停を行う場合に、調停委員会や審議会等の名称の第三者機関の意見を聞かなければならない旨を規定されているが、あっせんや調停は当事者双方が受け入れて初めて成立するものとなっており、開発指導要綱に基づく指導内容においても当事者間の話し合いの中で紛争を解決するよう指導している観点からすると、調整内容は本市の実態と大差がないように感じている。第三者機関の創設に関しては、紛争の調整に関する条例の実効性についても十分検討した上で、さまざまな角度で全庁的な議論が必要であると考えている。

#### まとめ

鎌ケ谷市宅地開発指導要綱の中で住民との説明会の開催を指導しているが、あくまで指導であり、500㎡以上の開発が要件である。宅地開発指導要綱で開発される宅地よりも、断然個別に開発するケースが多い鎌ケ谷市の実情に合っていないのではないかと。人口流入を促進する鎌ケ谷市において、少しでも紛争を未然に防ぐべく、相談体制の充実や第三者的な機関を設ける必要と考える。

## 公会計制度について

鎌ケ谷市だけでなく、全国の自治体の予算というものは単年度の現金の流れを見る現金方式、単式簿記の制度をとっているが、民間企業等で用いられている複式簿記、発生主義という会計制度を取り入れようとする取り組みが検討されるようになりました。現金以外の土地、建物などすべての資産の動きや損益についてとらえることによって、資産も含めた中で財政状況の詳細な分析が可能となり、より適正な財政運営を進めるに当たっては、この公会計制度の活用も求められるのではないのでしょうか。

Q 鎌ケ谷市の資産と負債についてはどのようなものが挙げられるのか

A 資産は金融資産と非金融資産あり、金融資産については、現金、預金のほか税金等の未収金、基金などが対象。非金融資産については、道路や下水道などのインフラ資産、庁舎、学校などの事業用資産が対象。一方、負債については、償還予定の公債費や職員の退職給付引当金などが大きな割合を占めている。

Q 非金融資産の中の道路、下水道といったインフラ資産には老朽化した場合の更新費用がかかるが、このような目に見えないコストについての見解は

A それぞれの施設で耐用年数に応じて老朽化してきているので、将来的に大きな財政負担になると考えている。



#### 編集後記

NHK スペシャルで「インフラの危機」というテーマで特集されました。高度成長期に整備した社会インフラが耐用年数を迎えようとしている内容です。鎌ケ谷市においても道路や下水道、文化施設や教育施設の築年数も考慮した維持管理が必要です。ライフサイクルコストを意識し、将来の課題と費用を見据えた政策を提案してまいります。

Q 鎌ケ谷市の資産と負債について、1人当たりどの程度なのか、

A 平成21年度決算における市民1人当たりの資産、負債

	資産	負債
鎌ケ谷市	約121万円	約42万円
流山市	約299万円	約50万円
習志野市	約357万円	約59万円

Q 歳入額対資産比率について

A 資産規模を示す指標として、歳入額対資産比率があるが、歳入総額に対する資産総額の比率であり、形成した資産に何年分の歳入が充当されているのかを算定するもの。鎌ケ谷市の歳入額対資産比率は平成21年度決算において2.9年。流山市が3.8年、習志野市が5.9年であり、他市と比較した場合には若干低い数値である。

Q 行政サービスの効率性を示す指標である市民1人当たりの人件費、また市民1人当たりの純経常行政コストについて

A

	市民一人当たりの人件費	市民一人当たりの純経常コスト
鎌ケ谷市	約7万円	約33万円
流山市	約7万円	約31万円
習志野市	約9万円	約31万円

(平成21年度決算において)

#### まとめ

財務諸表の作成には導入経費を含め、4年間で約1729万円を費やしている。導入した効果を示すためにも、市民にとってわかりやすい財務諸表であるべきと考える。また、市の資産についても施設の維持管理や更新を企業会計で使用している複式簿記を基に事業計画をしていく必要がある。