

3 月一般質問答弁書

Q 公共施設等総合管理計画の進捗及び今後の実施内容を伺う

質問 1 回目

平成 29 年奈半利町公共施設管理計画が示され計画の位置づけとして、個別施設計画の内、公営住宅等長寿命化計画・橋梁長寿命化修繕計画の 2 点について平成 29 年から 10 年間を計画期間と定めております。発表されてか 5 年が経過致しました。

今回の質問は、公営住宅等に絞って質問を行いたいと考えておりますので宜しくお願い致します。まず、この計画において FM（ファシリティーマネジメント）の手法を導入すると明記されているが実際に導入されているか、また、その効果や実態はどうであるか伺う？

答弁者 住民福祉課長（寺村 光志）

奈半利町公共施設等総合管理計画については、公共施設等の全体状況を把握し、長期的な視点で更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行うことで財政負担を軽減し、平準化するとともに、公共施設等の最適な配置の実現を目的としております。

ご質問の公営住宅につきましても、それぞれの公共施設等ごとの管理ではなく、ファシリティーマネジメントの、団体が保有するすべての土地、建物、構築物、設備を総合的に企画・管理・活用する、という考え方から、奈半利町公共施設等総合管理計画の中に位置づけられております。

実態については、本計画の個別基本方針に基づいて事業を実施しており、効果を上げるべく取り組んでいるところでございます。

質問 2 回目

耐用年数・更新の考え方

「建築系施設」

- ・標準的な耐用年数（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）とされる 60 年を採用する事とします。
- ・建築後 30 年で建築物の大規模改修を行うものとします。
- ・建築時からの経過年数が 31 年以上 50 年未満の建築物については、今後 10 年間に大規模改修を行うものと仮定します。
- ・建設時より 50 年以上経ているものについては、建て替えの時期が近いので、大規模改修は行わずに 60 年を経た年度に建て替えると仮定します。

耐用年数・更新の考え方は以上のような内容に成っております。

殆どが仮定と成って居るが、この考え方が目安と解釈する事は不自然ではないと思います。

次に、施設の老朽化

- ・既存の施設を維持しようとするれば、1980 年度から 1994 年度に建築されたものが多く近い将来に建替えが集中すると考えられます。
- ・耐震診断・耐震工事は、継続して計画的に実施していく必要があります。
- ・町民サービスにおいて、維持の必要性がある施設の老朽化対策を優先的に検討します。

そこでこの 5 年の間に大規模改修等に至った件数がどのくらいあるのか実績を伺いたい。

また、耐震診断・耐震工事は、継続して計画的に実施していく必要があると書いてあるが、この事は非常に重要であり、南海地震対策には必要不可欠である。どのくらいのスパンで計画を立て実施しているのかを伺う。

答弁者 住民福祉課長（寺村 光志）

ご質問の更新費用の試算については、議員よりご説明頂いた仮定条件で実施した場合の、FMの考え方による、すべての公共施設の更新費用を試算しているものです。試算結果としまして、この条件で大規模改修や建て替えると仮定すれば、今後 40 年間で 227 億 8 千万円（年平均 5 億 7 千万円）掛かることが分か

りました。近年の公共施設に掛かる当町の投資的経費と比較しますと、毎年4億円程度不足するという試算が出ております。また公営住宅においては、施設区分による延床面積構成比で41.7%と、最も多くなっております。

またこの試算には道路・橋梁・上下水道のインフラ施設の更新は含めておりませんので、(ファシリティマネジメントの、団体が保有するすべての土地、建物、構築物、設備を総合的に企画、管理、活用する、という考え方から) インフラ施設を含めて議員より説明頂いた仮定条件で試算を行うと、今後40年間の整備額は335億5千万円、1年当たりの整備額は8億4千万円と算出されております。

この更新費用予測から見えた課題として、人口減少や財政面からも先行きが不透明になる可能性に備え、今後施設の更新や整備を行う際には、経費の抑制と必要性を検討し、費用の平準化を図ることが必要であると考えております。

続いて施設の老朽化に関してお答えします。町営住宅に関しては奈半利町公共施設等総合管理計画の個別基本方針にそって、奈半利町営住宅等長寿命化計画に基づき、改善を図るべき町営住宅と判断した団地に対して、必要に応じて耐震診断、耐震改修を行うという方針を持って取り組んでおります。

具体的には、天神北団地1号棟・天神北団地2号棟・横町団地の3団地が旧耐震基準に該当しますが、この3団地はすでに外壁等改修工事を実施しており、管理状況を踏まえると、他の団地の外壁等改修工事を先行することが適切であると判断し、状況に応じてこの3団地の耐震診断、耐震改修に取り組む事としております。

質問3回目

只今、担当課長より縷々答弁を頂きました。

奈半利町の第6次総合計画にも公共施設に関する計画が掲載されているが、平成29年奈半利町公共施設管理計画よりは考え方が後退しているように感じる。

確かに当町は近隣の他市町村に比べると公営住宅の戸数は非常に多い事は事実である。公営住宅を維持・管理していく為にはコストもかかります。これを当町の負の財産と考えるのか、また人口減少を食い止める財産と考えるかは様々

な見解があると思いますが、過去からのデータを検証してみると奈半利町全体の世帯数は減少しているものの町営住宅の世帯数は、ほぼ横ばいである事もまた事実である。当町全体の世帯の約 17%が公営住宅に依存している事は紛れもない事実である。住宅建設にかかった起債もすでに償還しており、現在では修繕費も使用料収入の約 21%以内に収まっている。非常に健全な運営状況と考えます。

平成 29 年奈半利町公共施設管理計画によると老朽化した公営住宅の個別基本方針には財政状況や人口推移および利用状況を踏まえ、統合や複合化等、施設の在り方を見直す必要があるとも書かれているが、現在入居者が居る中で非現実的な内容と考えます。

また、奈半利町第 6 次総合計画でもノーマライゼーションの普及啓発と施設のバリアフリー化推進の中に住宅や公共施設と書かれております。公営住宅の高齢者率、身体障害者等の入居者も増えている。是非バリアフリー化にも尽力をして頂きたいと思います。

・町民サービスにおいて、維持の必要性がある施設の老朽化対策を優先的に検討します。とも明記されており、住居は生活を営む中でも一番重要と言っても過言ではない。

建築後から殆どの木造公営住宅が 31 年を経過しようとしている。本来であれば、耐用年数が短い木造住宅の現状を調査し長寿命化を優先すべきではないでしょうか。

近い将来必ずこの問題に直面する事は明白で、町長は、安全・安心な奈半利町を目指すと確信をしているところです。何をもって安全・安心と言えるのか、特に公営住宅のような建築物には科学的な根拠があり安全であると判断され、その根拠に基づいて安心を感じるものではないでしょうか。

町民が安全・安心に暮らせる住環境について執行部は持続可能な公営住宅の在り方に重点を置いた政策を早期に考え、実行してくべきと考えるが見解を伺う？

答弁者 住民福祉課長（寺村 光志）

町営住宅についても橋梁と同じく、長寿命化計画に基づき実施をしております。長寿命化計画の目的は、人口減少に対応した管理戸数の適正化と、多様な住民ニーズに対応していくため、事後保全的な手法から予防保全の観点への転換を図っていくことであります。

また国においては、平成26年度以降は長寿命化計画に基づく改善事業・建替事業以外は交付金の助成対象としないということが打ち出されております。令和元年度に奈半利町営住宅等長寿命化計画を改定した際に、国土交通省の指針と奈半利町の適正戸数を比較すると、議員ご指摘のとおり非常に大きな開きがございます。適正戸数に向けては、今後管理戸数を減らすことが求められておりますので、当面、建替え事業は実施しないこと、また、木造、簡易耐火造の団地については用途廃止とすることを基本方針としております。

しかしながら、実際には入居者がおられる事であり、住まわれている方にとっては、生活基盤に係る大変重要な問題でありますので、計画期間内（令和2年度から令和11年度）に必ずしも用途廃止が可能とはならない場合も想定して、慎重に進めていく必要があると考えております。また維持管理につきましても、必要に応じて取り組んでまいります。

答弁者 町長（竹崎 和伸）

先ほど課長の方から住宅の適正戸数の話が出ております。この件につきましては、国の示すガイドラインに沿って各自治体規模の住宅の適正戸数、目安というか、そういうものが示されている。

その中で当町の場合は、議員もご承知の通り、過去、小集落地区改良事業等の関係もあって改良住宅の部分がありまして、改良住宅につきましても条例改正等行い、公営住宅並みの取り扱いで実施しているのが現状であります。そういう意味で言いますと、住宅戸数が当町の場合、他の自治体規模に比べて多いというのが現状ではないかな、そういう中で先ほど言いましたように、国のガイドラインに沿っての適正整理も県、国から求められているというのも現状であります。

これは当町の特有の事情等もありますので、そこは県国等にも訴えていかなければならないというようには思っております。そういう状況の中で今後どう

なっていくか注視していかなければなりません。一つ考えられるのは公営住宅施策についてですね、財政的な支援が制限される。そういう可能性も無いとは言えない、現段階ではないですけど、そういう状況も見ていかなければならない。それとこれも課長が言いましたけど、現在多いと言われても現実に入居されている方がいるわけでございます。そういう現状も踏まえながら、適正な維持管理をしていくにはどういう風にしていけばいいのかという事を今後も他市町村の状況、県との協議等も含めて適正な維持管理に努めていきたいと思っているところであります。以上です。

質問者 （寺村 真吾）

ちょっと申し訳ないですけど、構いませんか。答弁に全然なっていない。私が質問したのは、耐用年数を過ぎた木造住宅を調査しないといけないのではないかという事を聞いたわけだから、それに対しての答弁が無いじゃないですか。議長これは指摘してください。

縮小のことばかりで、私が聞いたのは耐用年数を過ぎた木造の公営住宅があるから、1回調査してくれたらどうですかと要望しております。縮小とかそんなことは十分わかっている。私も最初から戸数が多いと認識している。私が聞いたのは要するに耐用年数を過ぎている木造住宅があるから、安全性を調査して頂きたいという事を言っている。それに対しての答弁が無い、そこは答弁してもらわないと困る。

答弁者 町長（竹崎 和伸）

その件につきましては、調査も含めて今後の維持管理をどう進めていくか、他町村の状況、県と協議していきたいという事でございます。

質問者 （寺村 真吾）

3回しかできないからこれ以上言わないけど。答弁になっていない。奈半利町の公営住宅を調査するのになんで県と協議しないといけないのか、全く理解できない。質問に対して的確な答弁をして頂くように指摘して終わります。