環境福祉経済委員会市内視察報告書

市内視察における調査結果について、下記のとおり報告します。

平成２９年９月２１日

光市議会議長　中　村　賢　道　様

光市環境福祉経済委員会

委員長　　森戸　芳史

副委員長　萬谷　竹彦

委　員　　磯部　登志恵（副議長）

委　員　　大田　敏司

委　員　　岸本　隆雄

委　員　　木村　信秀

委　員　　笹井　琢

委　員　　西村　憲治

随　行　　髙木真由美（事務局）

記

１　研修年月日　　平成２９年８月２１日（月）10 時～11 時 30 分

２　視　察　先　　市営亀山・松中住宅、市営溝呂井住宅移転予定地等

３　調査結果等　　別紙のとおり（資料含む）

環境福祉経済委員会市内視察調査結果

○市営亀山・松中住宅、市営溝呂井住宅移転予定地等

１　日時 平成２９年８月２１日（月）１０時～１１時３０分

２　調査事項
　市営住宅等長寿命化計画の進捗状況の現地確認

３　内容
　小中学校や市営住宅などの建物や道路、橋梁、公園などのインフラ系施設に代表される公共施設は、建設後から半世紀近くが過ぎ、老朽化が進み、今後は、集中的に更新時期を迎えます。
　人口減や財政の観点から、光市は、公共施設白書を策定し、今年 3 月には光市公共施設等総合管理計画を取りまとめました。
　計画によれば、公共施設の建物について、更新費用は 28 年度からの 40 年間で約 841 億円、インフラプラント系施設では約 300 億円と試算しています。
　また、公共施設の市民一人当たりの延べ床面積は１．３０㎡で、類似団体の平均である０．５７㎡を大幅に上回っています。
　管理計画の基本目標として、平成 28 年度から平成 47 年度までに公共施設の建物の延べ床面積２０％削減を掲げています。
　市営住宅は、公共施設の延べ床面積割合の３３．９％を占める小中学校についで３２．５％を占め、老朽化も激しく、空き家戸数も全体の約１５％、１８０戸となっており増加傾向にあります。
　また、今後の方向性として、総量縮減を目指し、民間住宅の借り上げや空家の活用のほか、PFI を含めた民間活力の活用を検討し、財政負担の軽減をはかるとされています。
　そこで、今回は、平成 24 年３月に策定した光市営住宅等長寿命化計画の説明を受け、用途廃止と判断した住宅の廃止の進捗状況や建て替えが検討されている住宅や周辺環境、建設中の市営住宅の調査を行いました。

○市営亀山住宅

建設　１９６９年から１９７０年、４２戸　耐用年限を経過

解体事業

平成２９年度予算４８０万円、２４８．６４㎡８戸

○市営松中住宅
　建設　１９６５年から１９６８年、１２３戸　耐用年限を経過

○市営溝呂井住宅移転予定地

大和複合型施設整備計画（平成２８年度３月策定）によれば公営住宅（市営２０戸・県営２０戸）の建設予算は６億７千万円となっている。

＜委員所感＞

所　感（森戸　芳史）

亀山住宅は土砂災害のイエローゾーン内にあり、立地適正化計画にのっとり他地区への集約型新築か住民の移転が求められる。

用途廃止の跡地活用は災害危険区域なので難しい。

松中住宅は、下水道にも接続がなく老朽化も激しく生活環境は厳しく早期の新築が求められる。

今後は、財政状況も勘案し民間借り上げや家賃補助制度等の視察を行い早期に解決策を見つけたい。

所　感（萬谷　竹彦）

市営住宅を視察し、まず感じたことは、老朽化は否めないという事です。また、数十年前に建てられた建物の構造等は、現在の生活環境と少し違っていて、知恵を絞らねばならない課題だと思います。

また、高齢者や障害者、そして子供たちも含め、住みなれた地域で安心して暮らすことができるよう、住宅改造や改修や市営住宅の安定した確保が図られることが必要となっており、良好な住環境の維持・発展を図ることが最優先課題であると感じました。

解体が決まっている住宅もあり、その跡地利用も考えなくてはならない事項であり、建て替えるならば、年齢構成バランスに配慮し、特に若年ファミリー層世帯の転入促進と転出抑制を図ることが、まちの活性化や地域コミュニティの推進の一翼を担っていくのではないかと考えます。

所　感（磯部　登志恵）

光市営住宅の長寿命化の実態について、老朽化した室内の状況や、今年度解体された現地と周辺の様子、これから建設される市営住宅の造成地等々、改めて再確認することができた。今後の計画などと照らし合わせながら考えると、民間住宅に比べ建設費等が高い市営住宅をメンテナンスしていく費用等を考えると、まずは総量的なものを縮減しつつ、効率的に維持できる手法をしっかりと検討していく必要があると痛感した。

また、人口減少と共に空き家が増える中で、今まで通りの建替ではなく、費用を抑える事が可能となる民間投資の手法や、街中に人の流れをつくる立地に集約していくことも必要となってくるのではないだろうか。さらには、直営ではなく民間活力を活かした維持管理委託などで、公共の役割を限定することも重要だ。

今後、市外県外の成功事例を確認しながら、光市の空き家対策に繋がる手法も調査したい。

所　感（大田　敏司）

この度、環境福祉経済委員会は、議員基本条例により、年間テーマを「光市営住宅等長寿命化計画」の調査及び検討・対策としました。

執行部より、「光市営住宅等長寿命化計画」の概要説明並びに、市営住宅の実態についての説明を受けた後に、市内複数箇所の団地を現地視察しました。

光市では、戦後 10 年から 20 年の昭和 30・40 年代に建てられた市営住宅は、平屋や 2 階建ての長屋形式の建物が非常に多く、それらが老朽化している状況についても現地視察を通じて再認識をしました。

長寿命化計画では、他市と比較をしても多く現存する老朽化した市営住宅の建替え・改修・用途廃止等が整理され、計画的に実施する必要性を感じました。

現地視察では、今年度解体の亀山住宅や、松中住宅と松中住宅周辺の住宅などを視察しました。

この度の現地視察から、老朽化した市営住宅の平屋や 2 階建ての長屋形式の建物については、市において早急に着手すべき課題だと感じました。

今後、委員会等で、住宅の整理等を含め、市営住宅全般について、進捗状況を把握し、将来性を考慮したうえで公営住宅の今後についても議論していきたいと思いました。

所　感（岸本　隆雄）

市営住宅のこれからの在り方について、室積の松中住宅、上島田の亀山住宅に現地視察に行って参りました。

両方とも住宅の老朽化が著しく、風呂が付いてなかったり、トイレも昔ながらの様式で、一刻も早い建て替えが必要だと思いました。

しかしながら、光市には、まだたくさんの年代物の住宅が残存し、一度に多くの建替えや改築、修理するには、財政的に厳しい問題だと思います。

今、全国の自治体において、市営住宅の在り方について、いろいろな施策で実施されている街がクローズアップされております。

例えば、民間借り上げ方式や維持管理委託制度などです。

これから、県内、県外の自治体を視察して参ります。光市の現状にあった、住む人が、安心して暮らせる住宅づくりを研究させて頂きます。一年後には、委員会の意見をまとめ、市長に提言させて頂きます。

所　感（木村　信秀）

光市公共施設マネジメントにおける、光市営住宅等長寿命化計画の市営亀山住宅及び市営松中住宅について全面的改善にかかわる現況を確認した。

今後の光市における高齢化と人口減少という社会動態や市営住宅そのものの総量について、あるべき供給量の更なる検討の必要性を議会としても継続的に続けていかなければならないと感じた。

また、入居者の利便性、特に生活弱者に対するバリアフリー化等の更なる充実の重要性を感じた。

続いて、都市拠点地区として、岩田駅周辺のコンパクトシティ建設予定地の

進捗状況を確認した。アクセス道路や現状での道路状況がまだ判然としていない様子が感じ取れた。
　今後も、より快適で暮らしやすいまちとしての取り組みを期待しながら見守りたいと思う。

所　感（笹井　琢）

　亀山住宅については、コンクリートブロック造の平屋建て住宅であり老朽化が相当進んでいる。
　手前には同様に老朽化した上島田住宅と山田住宅もある一方、比較的新しい県営亀山団地があり、県と連携した集約が必要。
　松中住宅については、コンクリートブロック造の二階建て住宅であるが、老朽化が進んでいる。階段は急傾斜、トイレは汲取式、浴槽は自前設置となっている。周辺には南潮浜住宅・潮浜二区住宅・西の浜住宅があるが、同様に老朽化している。
　市が策定した市営住宅長寿命化計画のとおりに、松中住宅の建て替えを進め、市営住宅の集約を計るべき。

所　感（西村　憲治）

　一言「劣悪」に尽きる。
　建てたら建てっぱなし、どれをとっても不十分の塊。計画的な大修理、日常的な小修理、文化的な住宅機能、どれをとっても最悪。
　あまりにも老朽化が進み、手の施しようがない。
　こんなものにお金をもらい住んでいただく、あまりにもひどい現実がありました。
　次に、光市の行政規模で市営住宅の戸数が多すぎます。
　これでは、修理にいくら税金を投入して、賃料を頂いても収支バランス均衡せず、財務状況の改善は見込めません。
　老朽建物の解体、敷地の処分を計画的に断行する必要があります。
　最後に、新しく建てる建物建築コストが高すぎます。一部屋２０００万円もする部屋を、月１５，０００円で賃貸する等、考え直す必要があります。
　新たに建築するよりも、市内在住入居に対する家賃補助の方がコスト削減になるのでは？
　いずれにしてもこのままでは、破産の一途をたどるのではと、恐ろしくなりました。