

経済産業常任委員会報告書

令和2年6月11日第2回定例会における議決に基づき、当委員会の所管について調査した結果を下記のとおり報告する。

令和 2 年 8 月 2 5 日

七飯町議会議長 木 下 敏 様

経済産業常任委員会
委員長 長谷川 生 人

記

【所管事務調査事項】

町営住宅の状況について

令和2年6月25日、7月20日、8月3日、25日の4日間、委員会を開催し、経済部長、都市住宅課長の出席を求め、提出資料に基づいた説明の聴取を行った。

1 調査の目的

町営住宅の現状、七飯町公営住宅長寿命化計画の進捗状況を把握するため、調査を行った。

2 調査の方法

町営住宅の建築年次、戸数と現在の入居戸数に関する資料、七飯町公営住宅長寿命化計画の進捗状況、工事一覧、今後の予定に関する資料等の提出を求めたほか、経済部長、都市住宅課長への聴取を行った。

3 町営住宅の現状について

令和2年6月末日現在の戸数は520戸、うち入居戸数は464戸、空家戸数56戸となっている。空家のうち、緑町団地2戸、本町上台団地1戸、桜団地33戸の計36戸は政策空家としていることから、実際に入居が可能となる戸数は20戸である。退去後の補修を行っていない空家が15戸あるが、これらは順次補修をし、入居者の募集を行っていくとのことである。

緑町団地は建築から52年、桜団地は建築から49年から51年が経過し、耐用年数も過ぎていることから、令和5年度以降の移転、建て替えを検討している。

町営住宅の概要については、表1のとおりである。

委員からは、今後の町営住宅の建築予定について質疑があり、現計画は、令和4年度までの計画となっていることから、令和5年度からの次期長寿命化計画改定時の際に新たな団地の必要性について検討をし、計画に反映していきたいとの考えであった。

〔表1〕町営住宅の概要

団地名	設置年度	戸数(戸)	入居戸数(戸)	空家戸数(戸)	備考
緑町団地	昭和43年	4	2	2	政策空家2戸
本町上台団地	昭和50年～昭和58年	56	50	6	政策空家1戸
冬トピア団地	昭和61年～平成3年	136	132	4	
桜団地	昭和44年～昭和46年	70	37	33	政策空家33戸
桜B団地	昭和53年～昭和56年	52	50	2	
大沼団地	平成8年～平成10年	60	56	4	
吉野山団地	昭和49年～昭和59年	22	21	1	
鳴川高台団地	平成15年～平成23年	120	116	4	
計		520	464	56	

4 七飯町公営住宅長寿命化計画の進捗状況について

七飯町公営住宅長寿命化計画は、平成23年度から令和4年度までの12年間を計画期間としている。当該計画は、劣化度調査結果等をもとに予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（構造物の計画、設計から建設、維持

管理、解体撤去、廃棄に至る費用をいう。)の縮減に結びつけるとともに、公営住宅ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新の実現を目的としている。

長寿命化計画の進捗状況については、平成25年度から令和4年度までの10年間の計画で冬トピア団地の改修を行っており、平成31年度から桜B団地、令和2年度から本町上台団地の長寿命化改修工事を順次実施している。

吉野山団地については、平成30年度から4カ年にわたって改修工事を実施する予定であったが、国や北海道からの補助金の関係から予定を前倒しして、平成30年度に4棟の改修工事を完了している。長寿命化改修工事を実施することによって、冬トピア団地については70年間使用可能となり、吉野山団地、桜B団地及び本町上台団地については改修工事後おおむね10年間の使用を見込んでいる。

また、計画策定時には、平成25年度から新団地の建設を進める予定であったが、計画の実施段階で時点修正を行い、令和5年度以降の建て替えを検討することとしている。

委員からは、長寿命化改修工事における目視ができない箇所に対する考え方や長寿命化計画策定時の見込工事費と実際の契約金額に開きがあることについて質疑があった。

長寿命化改修工事の考え方としては、過去に修繕歴等があるのであればその点は加味していきたいが、現在入居者がいる中での工事であることや設計段階で屋根を開いて確認をすることにより設計金額が増加することから、基本的には目視、打診などによって調査を行い、目視ができない箇所に不具合があった場合には、適正な設計金額を算出し、契約変更によって対応をし、議会の理解を得られるようにしていきたいとの考えであった。

また、計画時と実際の工事費に差が生じた大きな要因は、社会情勢の変化が挙げられる。平成23年3月の東日本大震災や東京オリンピック・パラリンピックの開催決定に伴う建築部材の需要が高まったことに加え、消費税増税、労務単価の上昇などにより当初見込んでいた工事費よりも増加しているとの回答であった。

5 まとめ

町営住宅の状況について調査を行ったところ、七飯町公営住宅長寿命化計画により国の社会資本整備総合交付金を活用し、既存の町営住宅の長寿命化改修工事が進められている。

議会においても議論となった長寿命化改修工事の設計のあり方に関しては、設

計時点において目視などでも確認できない箇所が生じているが、現に入居者がいる中での設計及び工事であることを踏まえると、目視できない箇所を設計に反映させることは難しいものであると考えられる。仮に、目視できない箇所に不具合があった際には、適正な設計金額を算出し、議会への提案の際には、丁寧な説明に努めていただきたい。

昨今の厳しい財政状況を踏まえると、耐用年数がある町営住宅については、長寿命化を行うことで事業費の縮減を図るとともに、今後の町営住宅の整備に関しては、人口減少社会、少子高齢化の進展によって、将来的な人口の増加が見込めないことから、将来にわたって必要となる管理戸数を的確に見極め、新たな住宅を建築する際には、慎重な検討が行われることを望み、委員会報告とする。