

1 谷口雅史議員

- 1 町営住宅環境整備について
- 2 旧施設の建物・団地跡地の今後の用途と除雪作業車両について



1 町営住宅環境整備について

令和2年12月末現在の町営住宅管理戸数は1,366戸であり、東宮園団地200戸のうち、昭和60年代前半に整備された184戸については建て替え後32年以上になります。

建て替え当初より住まわれておられる方々の高齢化が目立ち、特に4階・3階の方々の階段の上り下りが大変と多くのご意見をいただいております。私も平成20年第2回定例会で一般質問させていただきました。

内容は外付けエレベーターの必要性、無理であれば高齢者の方の1階への転居、駐車場の拡大整備など質問させていただきました。当時の町長の答弁では、エレベーターの設置については、多額の工事費や入居者の移転が必要になることに加え、住宅使用料の値上げなど多くの課題もありますので、工事手法や費用対効果等の検討を進めてまいりたいと考えておりますとの答弁を頂きました。団地の建て替え後は共用階段に手すりの設置などの施工がされております。今、我が国の長寿社会対応住宅設計指針では、原則、室内段差無し、要所の手すり設置、そして室内移動時の幅員確保、廊下・ドア、この3つがユニバーサルデザインの基本とされています。私も仕事柄、東宮園団地の住民の方からの依頼で洋式便器の便座が破損したとの事。32年間毎日何度も開閉し体重がかかるプラスチック製品です。訪問先の方に伺い、役場の方に問い合わせたかどうかをお聞きしました。

役場に問い合わせされ、修繕は自費で交換してください、との事。早速新しい製品と交換させていただきました。そのほかにも、住宅空間で気が付いた所がありました。高齢の方が住んでいるのにトイレ・玄関・風呂に手すりがない。あまり高齢者の方には優しくない住宅と感じました。町営住宅入居世帯で65歳以上の高齢者のいる世帯が6割以上を占め、高齢単身世帯の約4割が町営住宅に居住していることから、本町では少子高齢化、世帯の小規模化が進む中、町営住宅が高齢単身世帯の受け皿になっていると思います。

1. 岩内町公営住宅等長寿命化計画の中での東宮園団地の改修計画はどのようなになっているのか。
2. 東宮園団地の用途廃止時期は。
3. 東宮園団地やほかの町営住宅のユニバーサルデザインはどうされるのか。
4. 道営・札幌市営など、公営住宅等の外付けエレベーターの町長の所見は。

5. 国の交付金や補助金を活用して東宮園団地の外付けエレベーター設置工事はできないのか。
6. 現在これからの町営住宅、住み替え状況は。
7. 今後の町営住宅の建て替え・用途廃止の計画予定は。

【答 弁】
町 長：

1 項めは、長寿命化計画における東宮園団地の改修計画についてであります。平成31年3月に改訂いたしました岩内町公営住宅等長寿命化計画の中で、中長期的な修繕計画として設定している事業プログラムにおいて、東宮園団地については、給排水管やガス管等の配管の改修や浴室改善などを令和4年度から令和13年度にかけて実施する予定となっております。

2 項めは、東宮園団地の用途廃止時期についてであります。

長寿命化計画の中で示している、長期的な管理の見通しにおいて、東宮園団地については、今後も活用していく団地として位置付けられており、現時点では、耐用年限を迎える令和41年度までは用途廃止の予定はありません。

3 項めは、東宮園団地やほかの町営住宅のユニバーサルデザイン対応についてであります。

長寿命化計画の中で示している、長期的な管理の見通しにおいて、活用の方向性を示している団地のうち、東宮園団地及び相生1号棟、相生2号棟、野束1号棟については、できるだけ安心して暮らせる住環境を提供できるよう努めておりますが、北海道がユニバーサルデザイン整備指針において示している自活や在宅介護・多様な暮らし方への配慮という点に対しては、共用階段における手すりの設置改修を行っているものの、その他の対応については、建物屋内外における構造上の問題などから、多額の費用を要すると考えており、費用対効果等の課題が多いと考えております。

また、栄団地及び大浜団地、東山団地については、バリアフリーに配慮した設計となっており、このうち、栄団地、大浜団地については、建設当時のユニバーサルデザインを導入した道営住宅設計指針に配慮した設計となっております。

しかしながら、その後の社会情勢の変化などから、公営住宅が対応すべきユニバーサルデザインに関わる整備指針の内容についても見直しが行われているところであり、今後も、こうした動向にも配慮しながら、入居者が安心して暮らせる住まいを提供できるよう計画的に進めて参ります。

4 項めは、道営・札幌市営などの外付けエレベーターへの所見についてであります。

公営住宅等への外付けエレベーターの設置について道営住宅においては、これまでいくつかの団地において実施されており、直近3箇年では2団地において設置工事が行われておりますが、来年度以降は実施の計画は無く、札幌市営住宅においては平成21年度までに1団地実施しておりますが、それ以降の実績及び計画は無い状況と伺っております。

実施計画が無い理由といたしましては、いずれも、多額の費用を要するエレベーターの設置における費用対効果の面での課題や公営住宅全体の整備計画の中で、外壁・屋根、給排水管の改修など、緊急度の高い事業を優先的に行なわれているものと理解しております。

5 項めは、国の交付金等を活用した東宮園団地の外付けエレベーター設置工事についてであります。

東宮園団地への外付けエレベーターの設置については、社会資本整備総合交付金を活用して整備することなどが考えられますが、その場合は、長寿命化計画において実施予定事業として位置付けることが必要となります。

町といたしましては、これまで他の自治体での事例も参考に検討した結果、各階段室にそれぞれエレベーターを増設する整備手法が最も実現性の高い手法として考えられますが、この場合、階段室ごとにエレベーターの設置が必要となることや、構造上、エレベーターの乗降口を中間階の階段踊り場に設置せざるを得ず、乗降口から各住戸の玄関までは階段を利用する必要があるため、完全なバリアフリー対応とすることができないこと、さらには、設置には、多額の費用が見込まれ費用対効果の面で課題もあることから、現時点では、実現の可能性は低いものと考えております。

6項めは、町営住宅の住み替え状況についてであります。

町営住宅の住替事業につきましては、平成24年度に策定した長寿命化計画において既存の町営住宅の活用方針を定め、この中で、耐用年限の期間を経過した場合など、町営住宅としての用途廃止の要件を決定し、これまで計画的に進めてきたところであります。

また、現行の長寿命化計画は、平成25年度から令和4年度までの10年間を計画期間、令和5年度から令和14年度までの10年間を構想期間とし、計画策定から5年が経過した平成30年度に見直しを実施しております。

こうした中、事業着手から9年目となる本年度の住み替え状況といたしましては、南栄団地9戸、高台団地1戸、西相生団地8戸の住み替えを実施しており、本年度中には完了する見込みであります。

また、本年度からは、平屋建ての東相生団地14戸の住み替えを開始したところであり、計画期間の終期にあたる令和4年度で、宮園団地と野東団地を除いた簡易耐火構造の町営住宅について、住み替えを完了する見込みであることから、計画期間内における住替事業につきましては、計画どおり実施できているものと考えております。

7項めは、今後の町営住宅の建て替え・用途廃止についてであります。

現時点での建て替えや用途廃止の計画については、現行の長寿命化計画において長期的な管理の見通しとして示しているとおり、耐火構造については中長期的な維持管理を行い、宮園団地及び野東団地については用途廃止若しくは建て替えすることとし、その他の簡易耐火構造の平屋建て及び二階建ての団地については用途廃止としておりますが、今後の長寿命化計画見直しの中で、将来ストック量の推計や団地ごとの活用方針等を踏まえたうえで、改めて建て替え・用途廃止の計画を設定することとしております。

2 旧施設の建物・団地跡地の今後の用途と除雪作業車両について

町においては、民間の空き家対策を推進している中、いずれ除却対象になると思われる公有施設についてお伺いいたします。円山地域にある、岩内町勤労青少年ホームは、昭和55年建設開設、平成28年用途廃止され、今現在は公共物品の格納をされているように見受けられます。又、旧島野小学校の建物には、以前は旧公民館の物品があった記憶があります。敷地には、除雪作業車両がシートもかけず、野ざらし状態に見受けられます。新車で購入した高額車両も塩害による劣化が懸念されます。

又、町営住宅団地跡地の利活用について、町のホームページの団地跡地等活用基本方針に、活用に対する基本的な考え方を定めるとともに、これらの情報を広く町民等に公表することで、町民共有の財産の適正な管理と公平・公正で透明性の高い活用を推進し、有効活用することを目的とあります。跡地の購入等の希望者がホームページの地図を見て場所を見学されたら雑草だらけでイメージダウンするのではないのでしょうか。他会派の議員からも多くの指摘がある団地跡地の除草作業の要望等。売却するにも、安価で、早期建設条件等が必須と思います。又、草刈りをして売却までの期間、町民の皆さんに健康増進も兼ねたふれあい農園として、無料貸出することも考えられないのでしょうか。

1. 旧公有施設、岩内町勤労青少年ホーム・旧島野小学校の建物はいつまで利用するのか。
2. 両施設は火災保険に加入しているのか。
3. 野ざらしの除雪作業車両はどうするのか。
4. 公共物品の格納や公文書保存のため、倉庫的な建物建設予定はあるのか。
5. 団地跡地の適正な管理のため、除草はいつやるのか。
6. 売却するにも、安価で、早期建設条件等が必須と思いますが、考えは。
7. 車両系建設機械が入れない団地跡地を、町民の皆さんに健康増進も兼ねたふれあい農園として無料貸出する思いはありますか。

【答 弁】
町 長：

1 項めの、勤労青少年ホームと旧島野小学校の利用についてと、4 項めの、公共物品や公文書格納のための倉庫等の建設予定については、関連がありますので、併せてお答えいたします。

かつて町民の方々に利用された町の旧公共施設のうち、一部の建物は現在も町内に残されておりますが、旧勤労青少年ホームや島野小学校の旧校舎を改修して建設された、旧島野保育所と旧島野会館についても、それに該当する施設であります。

現在、この旧公共施設は、いずれも物品等の収納場所などとして活用されており、旧勤労青少年ホームは、主に観光イベント用の物品や資材のほか、埋蔵文化財や選挙用看板等の収納場所とし、また、旧島野保育所及び旧島野会館につきましては、建設課が使用しており、施設の維持管理、町道の整備や除排雪作業などに必要な各種資機材等の保管、加えて、敷地内には除雪作業車両が保管されている状況にあります。

この2つの建物の活用にあたりましては、現庁舎建設に伴う旧高台詰所の廃止や、大型かつ大量のイベント用物品等の保管場所が確保できず、緊急避難的に利用しているのが現状であります。いずれの施設も昭和50年代前半の建築のため老朽化が著しく、屋根や外壁の損傷等により雨漏りが各所で見受けられるなど、物品や資材等を安全に保管することが年々困難なものとなっております。

また、このような保管場所の不足は、公文書についても同様であり、年々増え続ける文書量に保管場所が追いつかないといった現状から、新たな保管場所の確保が課題となっております。今後、大型事業の実施を控えた町の財政事情に鑑みても、これら資材等や公文書保存の保管施設を新たに建設することは、現実的には難しいものと考えております。

したがいまして、町の様々な重要品の保管場所につきましては、町内にある既存施設を活用することが現実的な選択肢として考えられるところでありますが、現在、町では、岩内町学校施設整備会議の既存校活用部会において、用途廃止後の小中学校4校の活用方法も検討事項として議論されているところであり、旧勤労青少年ホームや旧島野保育所と旧島野会館の処分方法については、この部会における今後の議論も踏まえた中で、物品や公文書等に係る保管場所の確保と併せて今後の方針を決定して参りたいと考えております。

2 項めは、両施設の火災保険加入についてであります。

旧勤労青少年ホーム・旧島野保育所及び旧島野会館につきましては、各施設の用途廃止後も、全国自治協会建物災害共済保険に加入しております。

3 項めは、野ざらしの除雪作業車両についてであります。

除雪作業車両の保管場所については、現庁舎の敷地内において、現業詰所が存在していた当時より、一部小型の車両を除き、一年を通じて屋外保管となっており、また、敷地内に建てられていた車庫、倉庫、作業員詰所を撤去して以降は、全車両について一年を通じて屋外保管となっている現状にあります。

現有の除雪作業車両は、ここ数年にわたり更新してきており、比較的新しいものの、車庫に比べ屋外での保管は、車体劣化の進行が早まることが考えられるところであります。

そのため、通年での町道維持管理並びに、災害時対応の拠点として、保管庫

や作業員詰所を整備する必要があるものと認識しておりますが、整備する場合には、深夜の暖機運転等の騒音や、作業員詰所に必要なトイレ、暖房、電気等の設備の確保、また、碎石、砂などの建設資材等の保管場所としての要件を満たす敷地も必要となり、これを整備するためには、町の単独事業として多額の財政負担が生じる上、今後の除雪を含む町道維持管理体制のあり方や、岩内町公共施設等総合管理計画等にも係わってくることから、現時点での整備は難しいものと考えております。

したがって、当面は、旧島野保育所及び旧島野会館敷地並びに運動公園を利用する考えでおりますが、夏期間においては、潮風が直接当たる建物の北側から比較的影響の少ない建物の南側に配置替えを行うなど、塩害による車両の劣化を軽減できるよう保管に努める一方で、将来にわたり、円滑な業務実施の体制を維持し、車両を適切に管理できる保管庫などの施設整備について、今後も継続して検討して参ります。

5項めは、団地跡地に係る除草作業の実施時期についてであります。

本町におきましては、昭和29年の岩内大火の影響により、町営住宅が多いといった地域事情を抱えておりますが、近年は当該住宅の老朽化が進み、町営住宅の建替えや計画的な町営住宅の除却工事を行っており、団地跡地の一部は新保育所の建設場所として活用することになりましたが、多くの町営住宅跡地は、現時点で活用予定がないことから、普通財産に移行されている状況にあります。

現在、町が保有する町営住宅跡地のうち、更地になっているものについては、普通財産・行政財産を合わせて約5万㎡以上あり、これらを含めた全ての普通財産の土地の状態を定期的に、かつ、完全に管理することは、現実的には難しい実情があるものと考えておりますが、町有地を適正に管理することは町の責務であり、管理が疎かになり放置される状況は回避しなければならないことから、町では、平成30年度から令和2年度にかけて職員に刈払機取扱作業者講習を受講させ、草刈り業務に従事できる職員を現在まで40名近く確保するなど、公共施設や町有地の管理体制を強化しているところであります。

したがって、今後は現地の確認回数を増やししながら、除草が必要な箇所の選定を随時行っていくとともに、全庁的かつ計画的な作業日程と必要な人員を確保しながら可能な範囲で除草作業を実施する中で、公衆衛生上の問題や町民の方々の生活環境、また、防犯上での影響等が生じないように、近隣の住民の方々へも十分配慮しながら、町有財産の適切な維持管理に努めて参ります。

6項めは、売却には、安価で、早期建設条件等が必須ではについてであります。

公有財産の管理及び処分につきましては、地方自治法等により公正で透明性の高い手続きが定められており、本町においても法律を遵守した中で、適正な財産処分に努めてきたところであります。

こうした中で、本町においては、町営住宅の用途廃止等により、多くの未利用地が町内に点在することになったことから、平成28年10月に岩内町普通財産売却基本方針を、令和2年4月には岩内町町営住宅団地跡地等活用基本方針を定め、未利用地の町有財産を積極的に売却するため対応することといたしました。

売却価格については、固定資産評価額や近隣の取引事例などを基に時価を設定するなど適正な対価であることが原則として求められております。

しかしながら、土地を実際に活用するにあたっては、客観性・公平性に基づくことを前提にしながら、既存団地の除却やインフラ整備に加え、一定の整備期間が必要となる場合もあることから、価格を設定する際に、民間需要や町の資産の有効活用、さらには、子育て施策の推進といった町の政策課題の解決に寄与するなど、総合的に勘案したうえで、長期的な町の利益に資すると判断した場合は、時価を下回る価格設定の検討が必要と考えております。

また、特定の団地跡地について民間事業者より活用の意向が示された場合、一般競争入札による売却を原則としますが、売却後に土地が長期間放置されるおそれなど、活用の内容によって、周辺地域の住環境に影響を与える可能性のある場合や、町の政策課題の解決に寄与する可能性のある場合など、一定の配慮が必要と考えられる場合については、基本方針において制限や条件等を付した一般競争入札による売却も可能と規定しているものであります。

7項めは、団地跡地のふれあい農園としての無料貸し出しについてであります。

岩内町における、ふれあい農園につきましては、町民の生きがい・健康づくりの一環として健康農園陽だまりの名称で、40歳以上の方を対象に、平成12年度から平成28年度まで実施されていたところであります。

事業の内容といたしましては、毎年5月から10月の6か月間に、一区画30㎡を2千円で貸し出すというものでありましたが、事業目的に対する成果や達成度が不明確であることや、継続利用者が7割以上を占め、受益者に偏りがあること、さらには、公的補助金が廃止されたことなどを勘案した結果、平成28年度をもって健康農園陽だまり事業を廃止した経緯となっております。

こうしたことから、団地跡地を活用した、ふれあい農園につきましては、現在におきましても健康農園陽だまりを廃止した当時の状況と大きく変わりがないと判断しており、現状では事業実施の予定はないものであります。

< 再 質 問 >

旧施設の建物・団地跡地の今後の用途と除雪作業車両についての5番目、団地跡地の適正な管理のため、除草はいつやるのかっていう質問をさせていただきましたが、先程の答弁の中では刈払機の技術講習を受けて40の方が技術を習得したと。習得したのはいいんですけど、いつ刈るんですか。そのことをちょっとお聞きしたいと思います。

【答 弁】
町 長：

団地跡地の除草作業については、例年6月から9月ぐらいを目処に未利用地の除草作業を担当係において実施しているところではありますが、本年度においても9月中に必要な除草作業を実施する予定となっておりますので、こうした団地跡地についても、現地の状況を確認しながら、可能な範囲で周囲の刈取をするなど、必要な対応をして参ります。