

産業建設委員会会議録

- 1 日時 令和5年5月11日(木曜日)
開会 午後 0時 56分
閉会 午後 1時 35分
- 2 場所 第1委員会室
- 3 出席又は欠席した委員の氏名
(出席) 委員長 小川 進 一 副委員長 三上 周 治
委員 太田 善 介 委員 仁熊 進
委員 小西 利 一 委員 頓宮 美津子
委員 加藤 保 博
(欠席) なし
(その他出席者) 議長 村木 理 英
- 4 職務のため出席した議会事務局職員の職氏名
議会事務局長 西村 佳子 同次長 宇野 裕
同庶務調査係主任 東 宗利
- 5 説明のため出席した者の職氏名
副市長 中島 邦夫 政策監 難波 敏文
総務部長 内田 和弘 総合政策部長 梅田 政徳
政策調整課長 岡本 紀子 財政課長 横田 優子
財政課主幹 岡 真里 産業部長 西川 茂
観光プロジェクト課長 赤木 郁哉 観光プロジェクト課主幹 坂田 圭
- 6 報告事項の結果
報告事項
(1) 国民宿舎サンロード吉備路の施設劣化状況調査の結果について
- 7 報告事項の概要
別紙のとおり
- 8 その他必要な事項
別紙のとおり

開会 午後0時56分

○委員長（小川進一君） ただいまから産業建設委員会を開会いたします。

本日の出席は7名全員であります。

これより、所管事務調査を行います。

まず、報告事項の1、国民宿舎サンロード吉備路、施設劣化状況調査の結果について、当局の報告を願います。

観光プロジェクト課長。

○観光プロジェクト課長（赤木郁哉君） 失礼いたします。

それでは、報告事項1の、国民宿舎サンロード吉備路の施設劣化状況調査の結果について御説明申し上げます。

資料1ページを御覧ください。

ちょっと右下に小さいんですが、1、2と振っております、すみません。

それでは、まず資料の調査概要でございますが、今年7月で築20年になります国民宿舎サンロード吉備路の劣化状況を把握し、効果的な更新、修繕、維持管理を行うための調査を、昨年末から今年3月にかけて実施いたしました。

その調査方法といたしましては、建物の漏水、仕上げ剤の劣化や維持状況、また、歩行範囲での外壁などの状態について目視や触手などの方法により調査や診断を実施しました。また、電気設備や機械設備などの施設内の各種設備は、設置後の経過年数、目視などによる現地調査を行いました。また、指定管理者や同施設の保守管理業者などから現地ヒアリングのほか、竣工図書、修繕履歴などの関係資料を基に調査報告書を作成しております。

この調査報告書は、先ほどの調査を踏まえまして、建築、電気設備、機械設備の劣化状況や診断結果をまとめて、本施設を継続使用していくことを前提といたしまして、管理運営上に必要な建物に係る費用のうち、現時点での修繕費や更新費、維持保全費などについて概算額の算出などを行いました。その概算額は、資料にお示しのとおり約4億2,000万円と算出されたところです。これを、Ⅰ、外装及び屋根修繕から、Ⅴ、外構修繕までの種目別に分類し算出した金額は資料のとおりでございます。

種目別に見てみますと、まずⅠ、外装及び屋根修繕の外装につきましては、致命的な劣化はありませんが早めに劣化防止を施工するようにとの診断結果でした。外壁は足場を組んで高圧洗浄し、打ち継ぎ目地や建具周辺の充填材の打ち替えを実施、ひび割れは左官補修後に紫外線などから壁面劣化を抑制する塗膜を施工します。また、ひさしのスチール部分の塗装の塗り替えなどの必要があります。

1ページおはぐりいただきまして、2ページの陸屋根はアスファルト露出防止によるカバー工法で修繕、建物への内水によるダメージが最も懸念されることから重要な対策となります。

次に、Ⅱ、内裝修繕につきましては、客室や廊下などは、築20年とは思えないほどきれいに手入

れされているとの診断でしたが、資料にございますように、浴室や厨房の劣化は著しいため、浴室については仕上げの修繕や具材の交換が必要で、厨房は塗り床仕上げの更新や側溝底の勾配補修、ビニール床の床シートの張り替え、また天井の塗装を塗り替えての防カビ加工、資料3ページの宴会会場のパントリーの補修などは必要とのことでした。

なお、このほか、火災時に館内で発生した煙を外部に排出させるための設備や、消火栓のポンプ設備、異常放送設備、サウナ室天井など、緊急に修繕が必要な設備は既決予算で早急に対応させていただくこととし、そのため、当初予定していた修繕費に不足を生じることから、その経費につきましては、次期定例市議会の補正予算に上程させていただければと考えております。

次に、Ⅲ、電気設備更新につきましては、防災監視バーナードの非常用の電気設備は、現時点では正常動作しておりますが、耐用年数が20年を経過するため、万が一に備えましての更新が必要となります。

Ⅳ、機械設備につきましては、全般的に劣化が著しいとの診断となっております。資料の一番下の空調設備、資料を1枚おはぐりいただきまして、4ページの給湯設備、ろ過ポンプユニットなど、多数の機械設備は、昨年度に修繕した機械設備に加えて引き続き修繕や更新が必要とされております。

また、Ⅴ、外構修繕といたしましては、アーケードのタイル張り替えやスチール柱の塗り替えも計上されているところです。

さきの一般質問の答弁などでは、大浴場を中心に大規模なリニューアルを検討しておりましたが、今回の調査結果を受けまして、当初よりも多額の費用が今後必要になってくることから、当面はこれらの修繕や更新を鋭意実施していきたいと考えております。

説明は以上でございます。

○委員長（小川進一君） これより、質疑に入ります。

質疑はありませんか。

加藤委員。

○委員（加藤保博君） 基本的なことをちょっとお尋ねしますが、鋭意、順次していく必要もあるし、していかなければならないんですが、その間、営業体系、休んだり、例えば温泉の部分、修理しているときは長期に休業するとかということもずっとスケジュールは考えられていますか。

○委員長（小川進一君） 観光プロジェクト課長。

○観光プロジェクト課長（赤木郁哉君） 委員おっしゃるとおり、その修繕に関しましての休業期間等、修繕におきましては設備とか電気とか複雑に絡み合っておりますので、どれぐらいの期間が取れるとか、それも踏まえまして、営業しながらなのか全面休業して集中的に修繕していくのかというのは、まだこれからの検討事項でございます。

○委員長（小川進一君） 他に質疑はありませんか。

小西委員。

○委員（小西利一君） はい、ありがとうございます。

それぞれの項目で概算が出とるんですけど、これで一応、年数というか、どれくらいもつというか、それは大体もうこれでほぼまた5年とか10年は何とかかなりそう。

○委員長（小川進一君） 観光プロジェクト課長。

○観光プロジェクト課長（赤木郁哉君） こちらのほう、設備とか電気、それぞれ耐用年数がございます。物によっては20年のもの、30年のもの、いろいろございますが、この調査期間、年末からこの3月にかけての時点で、現在の劣化度調査をした関係で、現時点でこれを修繕していくという金額で、これをやったからといって10年間このまもつということにはなりません。

また、これ以降にも耐用年数が終わるものがあったり、それから急遽更新をするものもありますので、これよりはまだかかってくるかなとは予想しております。

○委員長（小川進一君） 小西委員。

○委員（小西利一君） 多分そうなると思うんですけど、そのまた概算といいますか、大体1年間では今後のあと修理費が、例えば5,000万円とか1億円かとか、それはもうやらない、突発的にまたできるから。そういう計算はできない。

○委員長（小川進一君） 観光プロジェクト課長。

○観光プロジェクト課長（赤木郁哉君） 現在の調査、現時点での修繕状況の積算でございますが、今後についての、どれだけかかるかというのは、もっと詳細な調査等が必要になってくると思いますので、現時点ではちょっと不明でございます。

○委員長（小川進一君） 小西委員。

○委員（小西利一君） 最初の資料を持ち合わせてないから分からんのじゃけど、平成15年にこれ総工費幾らで造ったのですかね。私もちょっと記憶が定かではないんですけど。

○委員長（小川進一君） 観光プロジェクト課長。

○観光プロジェクト課長（赤木郁哉君） 平成15年7月オープン当時、国民宿舎本体の建築工事費は約28億円でございます。

○委員長（小川進一君） 小西委員。

○委員（小西利一君） その20年間の間にも故障したりとか修理したことも、ずっと積算したらもったかかっていると思うんですけど、それは分からん、20年間にどれくらい費用をかけたかというのは。

○委員長（小川進一君） 観光プロジェクト課長。

○観光プロジェクト課長（赤木郁哉君） すみません。資料は持ち合わせておりませんが、ただ昨年度ぐらいから本格的に直しておりまして、昨年度は約1億円、修繕の予算をつけていただいております。それにつきましては、ほぼ昨年度消化したような形ではございます。

○委員長（小川進一君） 小西委員。

○委員（小西利一君） 一応総社市がこの国民宿舎のここサンロードを観光の拠点として頭に置い

とって、これから先、取り組むというふうな方針がもう確固としたもんがあるのであれば、私は別にお金をかけても十分だと思っておるんです。

総社市がほかに宿舎があまりないので、そういう意味でも、ここを拠点にして、私は必要なものはもっとかけてあげてもいいように思っているのですが、この際、もう本当にここここは絶対要るんだというのがあれば、この際、もう積み上げてきてやったほうが、こそこそこそ直していくよりもぼんと半年なら半年休むとか、3箇月休んでも完全な状態にしていくほうが、今後のためにはそっちのほうがいいんじゃないかと思っていますんですけど、その辺はどうですか。

○委員長（小川進一君） 観光プロジェクト課長。

○観光プロジェクト課長（赤木郁哉君） 委員からいただいた御意見、非常に貴重だと思うんですが、その辺りも踏まえまして、どういう修繕の仕方、どこまでしていくかということは検討させていただきたいと思います。

○委員長（小川進一君） 他に質疑はありませんか。

頓宮委員。

○委員（頓宮美津子君） 昨年からの委員会でも現場を見させていただいて、これよりももっと細かくいろいろあったわけですが、今の御説明を伺って、ひとまずここは取りあえずやりたいと、これを優先順位のこのIからV番目が優先順位の代表だというふうに捉えたんですけど、例えば、ひとまず、これに関してはこれ、これに関してはこれとなっておりますが、この本当の意味での長寿命化計画の中で、例えばこのIからVに入らない部分も入ってくると思うんですが、長い目で見て全部で幾らかかるかとか、はっきりとしたところは分からないとしても、例えばこのI番が、令和5年何月から何日までの期間で、ここから始めて、終わって、そこが次にまたサイクル的に10年後なのか分からないけど、絶対またおかしくなる場所もあるし、年数が長くなれば長くなるほどその期間が短くなっていくと思うんですけど。

それと、やりたいけど今回はやれないという部分を踏まえて、全体的な総合的な帳尻の損得みたいな、グラフで一目で分かるような、金額は今分かっている部分しか分からないかもしれないんですけど、そういう帳尻の本当の意味での長寿命化計画はこの国民宿舎サンロード吉備路、どうなっていくのかというのは、お作りになるあれはないんですか。

あともう一点は、以前、見に行ったときに、厨房が天井がすごく低くて、換気扇が普通の民家にあるような小っちゃな換気扇で、これでは結露が防げないって誰が見ても分かるような感じだったんですが、これは根本的にリニューアルしないと解決できない問題ではないかなと思っていますが、その換気扇はもう既に新しいものに換えているのでしょうか。

○委員長（小川進一君） 観光プロジェクト課長。

○観光プロジェクト課長（赤木郁哉君） 1点目の、全体的な長寿命化計画の策定予定はあるかということでございますが、委員からいただいた意見を踏まえて、今後そういうものを立てていくかどうかというのも内部で検討していきたいと考えております。

それから、先ほどの厨房の天井の換気扇のほうは、ちょっとお時間をいただいて調べさせていただきます。

○委員長（小川進一君） 他に質疑はありませんか。

ないようでしたら、ちょっと私から。

ここの概算額で、ⅠからⅤまで項目別に分かれておりますが、優先順位は何かつけられていますか。

観光プロジェクト課長。

○観光プロジェクト課長（赤木郁哉君） 今回の診断結果でも、特にⅣ番の機械設備更新です。こちらのほうが、かなり全般的に弱っているということなんで、どれもそうですが、急ぐとすればこれが急ぐかなと。逆に外装とかの辺りは、先ほども申し上げましたが、劣化のほうはまだそこまで来てない、クラックもそうないので、早めに洗浄して塗膜を張っていけばいいのかなということ、一番は、一番にやらなければいけないとしたら機械設備、それに付随して電気設備とか内装とかも、その工期とか、工事の進捗のスケジュールを組む段階で可能になってくるのかなと。外装はその次かなという形でしょうか。

○委員長（小川進一君） はい、分かりました。

頓宮委員。

○委員（頓宮美津子君） すみません、20年なのでどうかなと思うんですけど、耐震化診断みたいなのはどうなるのでしょうか。ここは地震予測で言うと三須のこの辺りは6強になっているんですが、お客様をお迎えする施設ですから、その辺は全然調べてないのでしょうか。

○委員長（小川進一君） 観光プロジェクト課長。

○観光プロジェクト課長（赤木郁哉君） 詳細はちょっと調べてはみますが、平成15年のときの建築ですので、耐震はそのときの基準からはクリアできてるかなと思っております。

○委員長（小川進一君） 観光プロジェクト課長。

○観光プロジェクト課長（赤木郁哉君） 先ほどの厨房の換気扇は換えているかということなんです、すみません、残念ながらまだ換えておりません。

○委員長（小川進一君） 加藤委員。

○委員（加藤保博君） すみません、再度ちょっと。

まず、一番最初に取りあえず機械設備のほうからかかると言われました。それは当たり前だと思うんですが、この機械設備の中で防災監視盤とか、給湯用温度の、ありますよね、機械。それはもうしていかんといけんのですが、私思うのは、取りあえずお風呂だと思うんです、お風呂。機械設備も込みですが、いくら壁紙をきれいにしたって厨房のほうを直したって、お客さんはもう、言っても泊まりに来てお風呂へ入るわけです。お風呂がもう汚かったら、それはもうリピーターも何も出てこないです。だから長期休業してでも、根本的に、露天風呂とかも含めて、それを先にやって、それから部屋のリニューアルとかは、部屋ごと徐々にしていけばいいわけで、そういうことも

含めて。

それから、この席で言うのもどうかと思うんですが、我々の委員会は、もう裏の裏まで見せていただいて、本当にもう老朽化になって、これは大変なことになってるのはみんな分かってるんですけど、一度、ここで言うべきかどうか分らんけど、これ何億円の事業ですから、一回議会全員で何か見る必要があるかなというのちょっと提案したいと思います。

○委員長（小川進一君） 2年前新しい委員会ができましたが、その前の委員会も調査に行かせていただいております。ですから、全然この委員会の人だけしか知らないということではないので、また議運とかでも相談して対処するようにいたします。

（「はい」と呼ぶ者あり）

○委員長（小川進一君） 他に質疑はありませんか。

仁熊委員。

○委員（仁熊 進君） 今加藤委員からお話がありました、ちょっとついでで申し訳ないんですけども。

私たちが委員会で調査したときに、客室内があまりにも古いというか、もう木がくすんできて、木目がくすんできてしまって、非常に暗い感じがしたんですけども、今回のこの改修の中に内装修繕がございます。内装修繕の中に客室内の修繕は含まれていませんか。

○委員長（小川進一君） 観光プロジェクト課長。

○観光プロジェクト課長（赤木郁哉君） 今回の内装の中には客室の修繕は含んでおりません。すみません、どちらかという今回の調査の中では、割とまだきれいに使われているというような、逆にいいほうの診断をいただいております、それ以外の急ぐところを取りかかっていたいと思っております。

○委員長（小川進一君） 仁熊委員。

○委員（仁熊 進君） はい、ありがとうございます。

ただ、ここに予算を計上して修繕を行うからには、そのデータというか、見た感じの思いだけでなくて、お客様の立場になってやっぱり考えていかなければ、これ、やっぱりお客さんに来てもらって何ぼの話なんで、そこら辺も考えて、必要ならば概算額上げてもしようがないんじゃないかなと。その分だけペイしたものはお客様からまた頂戴できるという、そういう考えには至りませんか。

○委員長（小川進一君） 観光プロジェクト課長。

○観光プロジェクト課長（赤木郁哉君） 委員おっしゃるとおり、一番目につくところは、先ほどおっしゃった客室とか廊下とか、お客さん、通られる方のところの壁紙であるとか床であるとか絨毯であるとか、そういう部分だと思います。順番に、まず、とは言っても設備関係が動かなければ、何ぼお風呂に入ってもお湯が出てきませんので、先にそういう設備を順番にやって、それからお客さんのところも、そのときに合わせてできれば、余裕があればしていけたらなとは思っております。

ますが、その辺は予算の都合がありますので、検討させていただきたいと考えております。

○委員長（小川進一君） 仁熊委員。

○委員（仁熊 進君） はい、ありがとうございます。

お客さんも、言葉は悪いんですけど、生ものですから、お客さんの言葉というか、感想というのは本当に今の時代必要なものなんで、ぜひともよろしく願いいたします。

○委員長（小川進一君） 他に質疑はありませんか。

太田委員。

○委員（太田善介君） すみません。今回は最低限、運営していく上で必要な経費の計上でいいんですか。これはやっぱりもうちょっと魅力的に施設をしていくための大規模な改修、ほかの委員も言われていますけど、大規模な改修をしたときの見積みたいなものを出すことはできたりするんでしょうか。

○委員長（小川進一君） 観光プロジェクト課長。

○観光プロジェクト課長（赤木郁哉君） 今回の調査はあくまで施設の劣化度調査ということで、それはまた別の機会になるかと思っておりますので、この関係での内容の見積は出てきませんのでございません。

○委員長（小川進一君） 他に質疑はありませんか。

頓宮委員。

○委員（頓宮美津子君） 劣化状況調査以外のことは聞いてはいけないんですか。

○委員長（小川進一君） いや、サンロードに関することなら、頓宮委員。

○委員（頓宮美津子君） お客様のアンケート、宿泊の皆様にはアンケートを取ったりしてるんじゃないかと思うんですけど、その中で施設設備のここがこうしてほしいなとか、お客様の目線の要望みたいなの、その施設に関する要望みたいなのというのはあったんでしょうか。ほぼほぼ満足のあるものが多かったんでしょうか。取ってないんですか、そういうもの。

（「今の調査の中でですか」と呼ぶ者あり）

（「いやいやいや、以前から」と呼ぶ者あり）

○委員長（小川進一君） 観光プロジェクト課長。

○観光プロジェクト課長（赤木郁哉君） 以前にもちょっと申し上げたかもしれませんが、お客様の声で、こうしてほしいなという要望が一番多いのは、お風呂が大変混み合っているの、そこを何とかしてほしいというのは、せっかくいいお風呂なのでという声が多いとは伺っております。

○委員長（小川進一君） 頓宮委員。

○委員（頓宮美津子君） 結局、そのサンロードの御利用のお客様は、結構満足して帰っていただいているというのがすごく多い気がするの、これはこの施設を維持していくのは必要かなと思いますし、加藤委員と同じように、ある意味、総社市の大事な集客施設でもあるし大事な施設でもあるので、将来的にもこれを手放さないほうが私はいいなと思っているので、今回のこれに合わせ

て、さっき太田委員もおっしゃいましたけど、リニューアルも含めた、本格的にきちっとお客様に、またリピーターがもっと増えるような形になるような計画、もって予算計上をしていくというふうに、さっきも言った、本当の意味の長寿命化計画をきちっと立てた上でやっていくということも大事なんじゃないかなと思っているので。

すみません、以上です。

○委員長（小川進一君） 加藤委員。

○委員（加藤保博君） すみません、入湯税が1人150円ぐらい、150円でしたか、入湯税。お客さんは払います、それで施設の方がそれを納めるんでしょうけども、入湯税、もう一回ちょっと整理して詳しく聞きたいんです。あのお金の行き先はどこへ、どういうふうになって、市は使えないんですよね、そのお金は。どういうふうになるんですか。

○委員長（小川進一君） すみません。

（「駄目なんですか」と呼ぶ者あり）

○委員長（小川進一君） この際、私より申し上げます。

本件は報告事項であります。委員の皆様方の質疑の内容をお聞きしますと、調査事項としたほうがよいと考えますので、調査事項として調査を行うことに御異議ありませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○委員長（小川進一君） 当局が対応できる範囲で調査事項をする。ここであまり突っ込めないので。

（「分かりました、すみません」と呼ぶ者あり）

○委員長（小川進一君） 当局のほうは対応できますでしょうか。

（「はい」と呼ぶ者あり）

○委員長（小川進一君） この際、私より申し上げます。

本件は報告事項であります。委員の皆様方の質疑の内容をお聞きしますと調査事項としたほうがよいと考えますので、後日調査事項として調査を行うことといたします。

これをもって、質疑を終結いたします。

本件については、報告を受けたということにいたします。

以上をもちまして、本日の報告事項は全て終了いたしました。

これをもって、本委員会を閉会いたします。

閉会 午後1時35分

総社市議会委員会条例第30条第1項の規定により、ここに押印する。

産業建設委員会委員長 小川 進一