

産業建設委員会会議録

- 1 日時 令和5年6月23日(金曜日)
開会 午前10時 43分
閉会 午前11時 15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) 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) 委員長 小川 進 一
(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
総合政策部長 梅田 政徳 政策調整課長 岡本 紀子
総務部長 内田 和弘 財政課長 横田 優子
財政課主幹 岡 真理 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
建設部長 河田 秀則 建設部参与 赤澤 康明
建築住宅課長 八重 信幸
- 6 報告事項及び調査事項の結果
報告事項
(1) 市営住宅集約化事業の進捗状況について
調査事項
(1) 国民宿舎サンロード吉備路の修繕計画の詳細について
- 7 報告及び調査経過の概要
別紙のとおり
- 8 その他必要な事項
別紙のとおり

開会 午前10時43分

○副委員長（三上周治君） 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6名であります。欠席1名で、欠席者のうち小川委員から欠席の届出がありました。

本日は、委員長が欠席のため、副委員長の私が委員長の職務を行いますので、議事運営に格段の御協力をお願いいたします。

これより、所管事務調査を行います。

それでは、報告事項のうち、市営住宅集約化事業の進捗状況について、当局の報告を願います。
建築住宅課長。

○建築住宅課長（八重信幸君） 市営住宅集約化事業の進捗について御説明を申し上げますので、資料1のほうを御覧ください。

図にあります六つの団地、天原、井手、市成、真壁、美袋上、美袋浅井住宅の集約化事業を令和3年度から実施しております。今年10月末までの一応期限としておりますので、それまでに井手を完了させる予定で進めております。当初、58世帯の入居がありましたが、残りは井手、天原、市成、美袋浅井住宅の8世帯となっております。

1枚お開きいただきまして、2ページ目を御覧ください。

上から2番目、真壁住宅につきましては既に建物が解体されております。また、下から2番目の美袋上住宅、こちらも移転が完了してございまして、これから解体の発注をしております。また、天原住宅は残り2世帯と、それから井手住宅が1世帯、こちらも6月末には退去が完了する予定となっております。今後は、市成、美袋上住宅残り5世帯、こちらの移転を進めるとともに、跡地の活用にかかってまいります。

跡地につきましては、建物を解体して民間への売却をする予定ではありますが、一番上の天原住宅、こちらにつきましては市街化調整区域にあることから、分譲住宅等をするには令和6年3月31日までに都市計画法の開発許可の申請をしなければなりません。このことから、解体をしてからの売却では開発許可の申請が間に合わないことから、建物を残したままで今年度、年内に売却する予定で進めております。

また、真壁住宅につきましてはもう解体済みですので、天原住宅同様に今年度、井手、市成住宅につきましては、解体後の来年度、美袋上住宅につきましては、市の近隣施設での利活用、そういったものを確認しまして、もしそれがなければ来年度には売却できればと考えております。

なお、美袋浅井住宅ですが、こちらにつきましては、残り1世帯、こちらの移転が難航しております。また、住宅の北側、こちらで岡山県の防災砂防工事が計画されまして、その計画の内容によりましては解体工事の時期が変わってまいります。跡地の活用は、移転及び解体工事の進捗に合わせて進めてまいりたいと思っております。

以上でございます。

○副委員長（三上周治君） これより、質疑に入ります。

質疑はありませんか。

小西委員。

○委員（小西利一君） 天原、真壁、井手、市成の民間売却ということですが、民間へ売却するというのは、これはいつ決定されたんですか。

○副委員長（三上周治君） 建築住宅課長。

○建築住宅課長（八重信幸君） 以前、議会のほうで一般質問が市長のほうへありまして、市長の答弁で、基本的には民間への売却ということで答弁をされておりますので、その方向で進めさせていただきます。

○副委員長（三上周治君） 小西委員。

○委員（小西利一君） 私もこの市営住宅の再利用ということで質問させてもらったんですけど、それでいろいろ統廃合もしてここまでこぎ着けたんだと思うんですけど、その中でも市営住宅、一番市役所に近い場所があるんですけど、この場所が一等地ではないかと思ってるんですけど、それをもっと有効活用するために、一時期ここを、庁舎建て替えの間だけでも駐車場とかとして利用するようなことは可能でしょうか。

○副委員長（三上周治君） 副市長。

○副市長（中島邦夫君） 貴重な御意見ありがとうございます。

この市営住宅につきましては、今御意見いただきましたように、まだ庁舎が建て替えが完了するまで駐車場もどうなるか分かりませんので、そういったことを念頭に置きまして、再度協議をいたします。

以上です。

○副委員長（三上周治君） 小西委員。

○委員（小西利一君） やっぱり近いというのがあって、今借りてるところと比べてもそんな遜色がないぐらいの距離にあるんで、これが終わるまで、ここも解体することもあるので、もうちょっと時間がかかると思いますので、そっちの方向で考えていただければいいと思いますので、よろしくをお願いします。

○副委員長（三上周治君） 副市長。

○副市長（中島邦夫君） ありがとうございます。本庁舎完成後も、今山手出張所、清音出張所もこちらへ一緒になって、公用車の台数も増えたりしますので、そういったことも含めまして検討させていただきます。ありがとうございます。

（「よろしい」と呼ぶ者あり）

○副委員長（三上周治君） 他に質疑はありませんか。

頓宮委員。

○委員（頓宮美津子君） すみません。今浅尾に集約して、将来、後々には総社市営住宅という

と、諸上団地と浅尾のみになるんですかね。

そうなると、今後売却しているところに民間へ売却したら必ずしも住宅になるとは限らないとか、よく市営住宅、若い世代が入ってくるような市営住宅を建設しないかということ再三市長に話をしても、民業圧迫という話をされてますけど、だったら民間の方がアパートという目的で建てられるかどうかというもの、条件付はもう全くなしに、もうお好きにどうぞという形で売却になるんですよね。新しい市営住宅を造るというつもりは全くないというふうに解釈してよろしいのでしょうか。

○副委員長（三上周治君） 建築住宅課長。

○建築住宅課長（八重信幸君） 御質問のありました今の新しい市営住宅、こちらについて今のところ建設の予定は考えておりません。浅尾住宅、こちらが現在も浅尾のほうはまだ70世帯というたら70戸ぐらい空きがありますので、まずはそちらを活用しながら、将来的には浅尾ももう古くなっておりますので、その浅尾の住宅の今後のことを考えながら、建て替えとか、浅尾での建て替え、そういったところを考えていかなければならないと思っておりますが、今のところは、まずは浅尾住宅、こちらを活用していこうと思っております。

それから、市営住宅ですが、浅尾住宅のほかに諸上、それから井尻野、それから昭和の復興住宅がこれからまた、今年度が終わりますして、昭和住宅に併合して、昭和住宅これが一般的な募集をしていきたいのと、それから、そのほかに上林、長良、三輪、中原の八つの住宅がございます。

それから、民間への売却ですが、どういうふうにするかはまだはっきりと決まっておられません。ただ、やはり人口増を目指しておりますので、条件をつけて、言われてもできんわというんではないかと思っておりますが、その辺りも最終的には売却する場合の条件がつけれるかどうか、この辺りは調整をしながら進めていきたいと思っております。

○副委員長（三上周治君） 頓宮委員。

○委員（頓宮美津子君） すみません、上林を忘れてました。上林もかなり老朽化しているというか、ちょっと周りがどんどん新築在宅が出ていの中で、すごく条件的には厳しくなっているんですが、ここは計画の中に入らないのでしょうか。

○副委員長（三上周治君） 建築住宅課長。

○建築住宅課長（八重信幸君） 御質問の上林住宅ですが、こちらは通常の募集の住宅と違った扱いをさせてもらっておりますので、入居の方々、この方々の今後のこともありますので、今のところ募集はしてないんですけども、もう少し空きができて、それから行き先はどうするか、その辺りをお話しながら進めていきたいと、こちらは木造ですので、こちらもいずれは何らかの形でやっけていけないと思っておりますが、ちょっとそこら辺はまだ住民との話合いができていないところはこれからということになってまいります。

（「分かりました」と呼ぶ者あり）

○副委員長（三上周治君） 他に質疑はありませんか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○副委員長(三上周治君) 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。

次に、調査事項のうち、国民宿舎サンロード吉備路の修繕計画の詳細についての調査に入ります。

では、当局の説明をお願いします。

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) 調査事項の1、国民宿舎サンロード吉備路の修繕計画の詳細について御説明申し上げます。

まず、資料の御説明の御説明に入ります前に、私より本施設に関わる修繕などの実績を簡単に申し上げます。

昨年度は、中央監視装置や給水設備、また空調設備など営業上不可欠な基幹設備の修繕や更新を行ってまいりました。さらに、温泉揚湯予備ポンプやスチームコンベクション、また全自動製氷機など、高額な機械器具も購入したところをごさいます、合わせて約1億円を投じ、総社市民の福祉向上と健康増進、ひいては観光客の利便やその保養、休養に資するこの施設の運営に支障を来さないように対応してまいったところをごさいます。

併せて、当施設の今後の大規模リニューアルを念頭に、まずはこの施設の宿泊や温泉やレストランなどの機能を維持していくためには、あと幾ら必要なかを調べるため、施設劣化状況調査を実施した結果、概算工事費として約4億2,000万円と試算されたところをごさいます。数箇月前までは、大浴場を中心とした大規模なリニューアルを検討しておりましたが、この施設劣化状況調査結果を重く受け止め、まずは調査結果に基づいた工事を進めてまいりたいと、先月17日の当委員会に御報告したところをごさいます。

それでは、資料3ページの資料2を御覧ください。

表の一番左端の列には前回御報告した工事の種目別に、1、外装及び屋根修繕から、5、外構修繕までの金額を記載したもので、それらの合計額を一番下の表外に概算工事費の合計約4億2,000万円を記載しております。1から5までの工事種目をさらに細分化して、それぞれの工事がどのような順番でどのくらいの工期になるか、1箇月から5箇月までの時間を横軸に示しております。

まず、左上の1、外装及び屋根修繕で申しますと、まずは足場の組立てに約1箇月を要し、外壁の調査を始めその途中から外壁の高圧洗浄を始め、その後ひび割れ補修、目地補修をしつつ、塗装するような工程となっております。その間に、別途、屋上防水の塗り重ね防水を施工し、5箇月目に足場を解体いたします。

次に、2、内装修繕につきましては、天井の壁の施工から足場を組んでからの施工となります。浴室機械室と厨房レストランと客室は、潤沢に作業員がいれば同時施工も可能ですが、近年の人手

不足を踏まえ、各所の工期を段階的に実施することで、限られた人数で効率的に施行しようとするものでございます。

次に、3、電気設備更新は、工事に不可欠な電源を確保してからの作業となるために、まず電源、電気貯蔵から始め、人命優先の観点から、次に防災設備を施工します。

次に、4、機械設備更新は、先ほどの電気貯蔵の電気が確保できてからの各機械設備を段階的に施行いたします。

最後に、5、外構修繕は、おおむね外壁の足場を解体した頃に施工しようとするものでございます。

なお、これらの工事施工期間中は、全館休業、営業停止して実施することを想定しております。特に、2、内装修繕から、4、機械設備更新に関しましては工事内容が複雑に絡み合うことと、当施設の売りである温泉と食事の一連のサービスが提供できないことから、少なくとも約3箇月は完全休館しての工事となります。

なお、1、外装及び屋根修繕や、5、外構修繕は営業しながらの施工も可能ですが、営業しながら工事をした場合、時間だけでなく騒音や振動などがやむを得ず発生し、施設利用者への配慮が必要となり、工事時間の制約などに伴い工期は延長され、約5箇月間の工期を要する、1、外装及び屋根修繕は倍以上の約1年間の工期となることが想定されます。その工期延長に伴い工事費は増加し、さらには利用者への安全対策などのデメリットも多いことから、現時点では完全休館しての工事が最善と考えております。

完全休館に際しましては、団体予約客の集中時期を避けるなど、施設運営に不利益が生じないように可能な限り配慮するとともに、財政面も考慮し、議会の皆様とも相談しながら、今後最適な工事スケジュールとなるように検討してまいります。

説明は以上でございます。

○副委員長（三上周治君） これより、質疑に入ります。

質疑はありませんか。

仁熊委員。

○委員（仁熊 進君） これ5箇月の工程表を描かれてますけども、大体着手はいつ頃を想定されますか。

○副委員長（三上周治君） 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） この工事につきましては、まだこれにつきましてはの実施設計等の調査等必要であることから、工事時期につきましては今後検討してまいりたいと思います。

○副委員長（三上周治君） 小西委員。

○委員（小西利一君） 大幅な修繕改修工事で休館をやむなくされとるんですけど、直近のこの6月26日から30日までの休館は、これ定期的な施設保守点検になってますけど、これ毎年、年に1回

やることなんですか、この工事とは全く関係ない。

○副委員長（三上周治君） 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） 委員おっしゃいますように、毎年6月末に保守点検のための休館を設けております。ただ、その際に、設備等入れ替えれるものにつきましては、既に議決されている予算等を使いながら、なるべくその休館中に工事ができるように工夫してやっている最中でございます。

○副委員長（三上周治君） 小西委員。

○委員（小西利一君） 工事始まったの休業が約3箇月として、その年度の収支計算とか収支予測はもう立てられてるんですかね。

○副委員長（三上周治君） 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） 出のほうはこれだけの予算は最低でもかかるなということですが、入のほうはまだ積算中でございます。

○副委員長（三上周治君） 加藤委員。

○委員（加藤保博君） すみません。先ほどの説明の中で、この工事をするのに4箇月、5箇月が団体客の少ない頃にということをおっしゃっていましたが、それはちょっとよく分からない、どの時期が団体客が少ない時期ですか。

○副委員長（三上周治君） 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） まず少ない時期を申します前に繁忙期でございますが、おおむね5月、それから10月中・下旬から11月、その頃が団体客と申しますのが修学旅行の団体客でございます。こちらのほうがおおむね早めに1年から一年半ぐらい前から予約が始まります。その期間を避けるようにいたしましたら、今想定しているのが12月から4月ぐらいの、5箇月を取るとしたらそれぐらいの期間かなと想定しております。

○副委員長（三上周治君） 加藤委員。

○委員（加藤保博君） ということは、今の契約が来年3月まで、ということは一番ベストは今年の年末から来年3月、4月まで、今の契約があるときに、ある間に休んでもらうのがベストなのか、もう一年度開けたら、今度新しくまた契約して半年ほどしたらまたすぐ休む。急いで今年暮れこれからするのがベストなのか、また来年11月、12月からするのがベストなのか、あらかた何か想定してないと、それを遡って大変な作業が要ると思うんです。実施設計もそうですけども、業者がそれを応札してくるかこないかも分からないし、材料のこともあるし、何かあらかた、つもりだけでもおありになるわけです。

○副委員長（三上周治君） 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） まず、先ほど申し上げました繁忙期でございます。1年半前から修学旅行の予約といいますと、もう来年11月頃の予約は既に受け付けておることと、また、先ほどの大規模な4億2,000万円程度のリニューアルとなると、それに伴いまして、工事が複

雑になりますので、実施設計等を恐らく作成しなければなりませんので、少なくとも来年度以降の話にはなるかと思えます。

○副委員長（三上周治君） 加藤委員。

○委員（加藤保博君） 1年、こういうことをするのが分かってて、1年先の予約を次々取ってたらずるずるずるずる行きますよ、いつまでたっても。だから、もっと早い時点で市と話をよくして、利益も必要ですけど、その辺はもうはっきり決めて、もう一から予約を取らないようにしてくれということをこっちが言わないと駄目だと思いますけど。

○副委員長（三上周治君） 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） 議員おっしゃるとおりで、指定管理の募集の際にはそういったことはしっかり決めて先方に言うようにしないとイケませんので、それまでには、再度調整して、なるべく具体化するようなことを決めて、それを募集の際には載せられるように調整してまいりたいと思います。

○副委員長（三上周治君） 頓宮委員。

○委員（頓宮美津子君） すみません。指定管理、5年ごとですけど、それいつ、次の。

○副委員長（三上周治君） 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） 今年度末で5年間たちます。来年度からまた新たに5年間ということになります。

○副委員長（三上周治君） 頓宮委員。

○委員（頓宮美津子君） 今のこのサンロード吉備路のどこが傷んでる、どこが大変だというのは、今の業者さんが一番よく分かっていると思うので、これが完全にきれいにリフレッシュになると思えば、次もやってみますという可能性はなきしもあらずかなというのはちょっと思うんですが、であるならば、前この委員会で見に行ったときも、ほぼほぼ委員会変わってすぐです。ということは、あれからもうここも駄目なんです、いつ壊れるか分かりませんって言ってからほぼほぼ2年近くなっているんで、それで来年度の末までとなると、ちょっと本当に壊れてしまっっては、あそこも駄目、ここも駄目になってしまうんじゃないかなという危機感はずごくあるんですけど、やっぱり今加藤委員もおっしゃったように、どこかでけじめをつけたほうがいいと思いますけど。その辺は政策監とか副市長どうですか。

○副委員長（三上周治君） 産業部長。

○産業部長（西川 茂君） ありがとうございます。ちょっと大きい問題としまして、まず今の施設がもつかもたんかという問題があります。それは今までも基幹的な部分とか営業ができなくなるような状態にならないような修繕は、予算をつけていただいてやっていってるというところがございますので、ちょっと期間のお話もありますが、それと、問題になりますのが、今回指定管理者制度の中で、4月から新しい募集をかけるという中で、そのスケジュールをどこに組んでいくのか、募集の段階でそういう条件も加味しとかなないと、休館の間じゃあどうするのか、補償の問題も出ま

す。ですので、その辺りは早急にちょっとスケジュールも含めて、今頭を悩めているところで、またその辺りは決まりましたら御報告をさせていただきたいと思っております。一応そういう状況です。

○副委員長（三上周治君） 頓宮委員。

○委員（頓宮美津子君） あと、サンロードのバスですけど、雪舟くんでも買い替えとかいろいろしなきゃいけないんで、このサンロードのバスは全然問題ないんでしょうか。

○副委員長（三上周治君） 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） 本年度1台の予算要求をさせていただきまして、議決していただいております。今現在発注しております。この前購入先が決まりましたので、今年度内には1台は納入されますので。

○副委員長（三上周治君） 頓宮委員。

○委員（頓宮美津子君） すみません。工事、5箇月ストップになったとして、その間の産直とか、それから観光のお土産、あそこも当然閉めてしまうということですか。それとも、完全に閉めてしまうと、山手に大きいのが出来てしまってお客さんが来なくなってしまう可能性もあるので、その辺はどうお考えでしょうか。

○副委員長（三上周治君） 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） 今の時点では、多分完全休館ということは一般のお客様が入るともう工事車両とかが危ないので、恐らく産直のほうも今のあそこではできないような形になると思います。売店につきましても、同じようにあそこではできない。

○副委員長（三上周治君） 他に質疑はありませんか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○副委員長（三上周治君） ないようでありますので、この際私より申し上げます。

本件について、さらに調査を行う必要がある場合は、委員間で自由討議を行う場を持ちたいと思っておりますが、いかがいたしましょうか。

ちょっと休憩します。

休憩 午前11時12分

再開 午前11時14分

○副委員長（三上周治君） 休憩前に引き続き会議を開きます。

他にありませんか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○副委員長（三上周治君） ないようでありますので、この際私より申し上げます。

それでは、これをもって質疑を終結いたします。

本件については、本日はこの程度にとどめたいと思います。

○副委員長（三上周治君） 建築住宅課長。

○建築住宅課長（八重信幸君） 申し訳ありません。先ほど上林住宅は木造と申し上げましたが、コンクリートブロック造の間違いでした。訂正させてください。申し訳ありませんでした。

○副委員長（三上周治君） それでは、以上をもちまして本日の報告事項及び調査事項は全て終了いたしました。

これをもちまして、本委員会を閉会いたします。

閉会午前11時15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。

産業建設委員会副委員長 三上 周治