

議 長 日程第2「議案第45号松田町公共賃貸住宅の指定管理者の指定について（総務文教常任委員会報告）」を議題といたします。

本件については、総務文教常任委員会の審査報告を求めます。総務文教常任委員会委員長 利根川茂君。

総務文教常任委員長 それでは、朗読をいたしまして報告にかえます。平成30年9月12日、松田町議会議長 中野博殿。総務文教常任委員会委員長 利根川茂。

総務文教常任委員会報告書。本委員会は、9月10日に役場4階4A特別会議室で委員6名中5名出席、9月12日に役場4階大会議室で委員6名中5名の出席のもと、委員会を開催し、2日間行いました。平成30年第3回議会定例会において付託された「議案第45号松田町公共賃貸住宅の指定管理者の指定について」慎重に審査いたしましたので、次のとおり報告します。

記、1、審査の結果。採決の結果、賛成全員で原案のとおり可決すべきものと決定しました。

2、審査の内容。総務課長、政策推進課長及び担当職員出席のもと、籠場住宅の維持管理収支計画について慎重に審査いたしました。具体的には、町が借地をしている既存町営住宅入居者が籠場住宅に移転した場合、家賃低廉化に伴う減額分と、維持管理経費についての詳細を検討しました。

審査の結果、この指定管理者の指定は松田町住宅整備事業の事業契約（平成29年10月18日締結）に基づくものであり、その際に特別委員会で審査した内容をおおむね遵守した維持管理経費となっていることから、原案のとおり賛成することにしました。以上でございます。

議 長 総務文教常任委員会委員長の報告が終わりました。これより質疑に入ります。  
3 番 井 上 2日間にわたるですね、総務文教常任委員会ですね、審議御苦労さまでした。この審議報告書ですね、資料の中でですね、1点説明をお願いをしたいと思います。

まず、平成29年ですね、10月に仮契約を締結をいたしました。そのときに町のほうから出てる資料といたしましては、おおむねですね、この今回、総務文教常任委員会資料の長期収支計画書全体という資料がですね、そのときの30年間のシミュレーションの資料に突合しているというふうに思われます。

ただ、1点、大分金額的にですね、乖離がありますのが、ここでいいます大規模修繕積立金と修繕実費ですね。これは、平成29年10月のときはですね、大規模修繕費ということで、そのときに3,056万9,000円という金額がですね、町からですね、示されていたと思います。ここでですね、今は第45号ということですが、この資料としましては、籠場住宅及び町屋住宅を合わせた全体の計画書という資料が出されておりますので、その中の金額の中の大規模修繕積立金修繕実費、税抜きで1億2,270万円。これはですね、大規模修繕…すいません。1億2,100万円…1億2,300万円ですね。ちょっとこの合計が出ませんけれども、1億2,200万円。これに消費税を上乗せした金額で、1億3,100万円ぐらいになるかと思えます。それはですね、平成29年10月のときですね、町のほうが説明をされた金額とですね、大分1億ぐらいの差異があるということで、それにつきましてどのような質疑をされたのかお伺いしたいと思います。

7 番 利 根 川 さっき言い忘れましたが、答弁に当たっては、私ほか、平野副委員長が欠席しておりましたけれども、5名の補足説明をお許し願いたいというお話をすることを忘れてましたので、つけ加えさせていただきます。なお、平野副委員長のかわりにですね、委員合意で田代氏を副委員長代理として選任しまして審議を進めた関係がございますので、その件に関しては田代副委員長代理のほうから答弁をさせていただきます。

2 番 田 代 それでは、少し丁寧に説明させていただきます。議案45号は籠場住宅です。46号については町屋住宅です。議案に添付されてる資料は、おのおのの住宅の維持費、家賃収入、こういったものが資料として提示されてます。私どもが、先ほど井上議員から御指摘のあったとおり、以前審議した内容については、平成29年10月。このときに2件の町営住宅の建設の仮契約に関する本契約の締結、これについて特別委員会を開催して審査しました。そのときの資料が、先ほど井上議員いわくシミュレーションとして家賃がこれだけ上がるよと、維持費がこれだけかかるよと。また、大規模修繕は別途これだけかかるよという資料をいただきました。今回いただいた資料については、2分割になってしまって、それがわかりにくいということで、委員会を開催する前に、そ

のおおのの資料を合算した額の資料が今回の報告書の後ろについていると思います。

この報告書の資料の合算した額と、平成29年10月の特別委員会で審査した額と比較して審査しました。審査の論点としては、ここにあるように提案された内容のとおり施設の対象、指定管理者の名称、そして指定の期間という3点です。私どもが特に審査した内容については、指定の期間、29年1カ月。30年近い間の中で当初出された契約に対して、今回出された資料の維持管理費が収入に対してぶれがあるかないかと。その内容が適正かと。そういう論点で今回審査させていただきました。

その中で、議員御指摘のとおり、収入に対しての維持費というのは、若干のぶれはありますけれども、おおむね良好ではないかという判断に至りました。

一番問題になりましたのが、井上議員御指摘のとおり、当初の大規模修繕、大規模修繕については町が行うよと。小規模修繕、維持管理費については家賃で行うよというふうなすみ分けがありました。前回、平成29年10月に出された資料のときの大規模修繕、約30年近くの間で3,056万9,000円です。御質問のとおりの額です。それに対して、今回、この大規模修繕費を積み上げると、1億3,194万8,000円になりました。この額について、1億、一般財源から新たに出すということが非常に大きな論点になりました。その中で、事務局からの説明で、はっきりしたのが1年前の3,000万少々の修繕費については、業者から提案したものではなく、町が積算したということです。大規模修繕については大家である町の仕事だということで、町が独自に積算したそうです。その根拠については、今までの町営住宅の修繕費についてを基礎数字としたと。これについては、河内住宅が平成10年代前半にRCで3階建てを整備しています。この維持費をもとに積算したということです。当時、設計したときにこういう将来負担がかかるよと。何かそういう資料を持ち出して3,000万と、面積案分して3,000万となったように私は伺っております。一方で、今回の乖離した1億1,394万8,000円。これについては、あくまでも業者からのプレゼンでございます。完璧な形できれいに管理するにはこうだよということで出てきたものです。

今回の資料を見ていただきたいと思います。今回、委員会報告であった資料、これの大規模修繕の内訳書ということで、籠場地区住宅、それと町屋地区住宅、これが2種類の資料がついてると思います。様式3-7-2と様式3-7-1です。この修繕の合計額が、今回の修繕の合計額と一致してます。1億幾らになります。ここで見ていただきたいのが、この裏ですね。裏の、このカラー刷りを見ていただきたいと思います。真ん中辺ですね。内部修繕工事、上部については外壁工事、鉄の塗装だとか屋上の防水、外壁の塗装だど。これはもう問題なくやるべきだと思います。私どもが議論したのはその下です。内部修繕工事。設備器具修繕A、ユニットバス浴槽、洗面化粧台、キッチンセット、洗濯パン、換気口交換、それが平成46年です。15年後に交換です。あと、その下がガス給湯器、温水便座交換、これが約10年です。これはちょっとやりすぎじゃないのかなというふうに感じました。そのような、こういう逆に余分な分も入ってます。

一応、これについて修正ということもあったんですけども、議会のほうで職権でこれを削って幾らだという数字が、果たして適正につかめるのかと。あれだけの住宅を維持していくには、ある程度の上限を見た中で議決して、執行権の中で泳いでいただくと。ですから、本当は細かくこういったものは削除しろよというふうには書きたかったんですけども、そこまで執行権に対して議会が口を出すべきではないということで、46号に書かせていただいたんですけど、入居率90%以上維持する、これには賃貸マンションの場合も同じですけども、本当にきれいに管理しております。非常に高い入居率を図るには、維持管理、大規模修繕が適正に行われて、内装がきれいになってるということだと思います。そういうような考えから、確かに当初の説明の3,000万に対して1億3,000万という数字が出て、1億円、はっきり言って上がってしまいました。ちょっとこれは違うんじゃないのという考えが井上議員の御指摘だと思うんですけども、私どもは、当初町がプレゼンしたのは、あくまでも下限だよと。最低の手入れで3,000ウン十万かかるよと。逆に、最高の手入れをすれば、1億3,194万8,000円ということで、この1億円の差については、あとはこの辺の内容…町長設計士ですので、十分吟味していただ

いて、執行の段階では修繕内容を精査していただく。私どもが説明を受けたときは、こういう無駄なものがあるんだけど、とりあえずは上限として捉えていると。全部は執行しませんよと。担当課長、職員から、そういった説明を受けた次第です。

よく議員の方から指摘されたのが、町営住宅を何とかせいということで、昭和の後半から平成に入るまで、約30年以上、町営住宅のあり方について、老朽化と借地問題について議論されてきました。予算ベースで借地料が700万もあり、収入よりも借地料が多いような状況が続いている。その解決策を長い間模索してきております。ここで町長のほうで、住宅2軒、PFI導入の中で、その解決策を図ろうと。籠場住宅については当面、今住んでる方の救済のために代替…古い住宅になってますから、移っていただくというふうな考えのもとに、移転を進めております。総務文教でこれを付託されたときに議論したんですけれども、おおむね今の中河原、中丸に入ってる人、借地の住宅に入ってる人が、籠場住宅のほうに大体入れるようなことで交渉してるようなお話も聞いています。この内容とは別なんですけれども、年間借地料がその住宅の土地を返せれた場合に、500万…570万浮くということは総務委員会でも受けてます。今まで何もやらなかった場合に、10年間5,000万、20年で1億いってしまいます。その仮説が正しいかどうかは別なんですけれども、そういった過去の引きずっていたものを、ある程度解決するという意味合いも別件では持っていると思います。

そのような議論もした中で、大規模修繕が1億ふえてしまった。30年間で5,000万の一般財の持ち出しがふえてしまったというふうな話については、大局的に今の政策は総務委員会では支持すべきだというふうな内容の中で、今回…45号に対しての質問なんですけれども、46号も含めた中で、そういった大規模修繕の持ち出しに関する議論については、かなり真剣にさせていただきました。ちょっと説明が下手で、長くなって申しわけございません。以上のとおりです。

3 番 井 上 丁寧な説明ありがとうございました。ここです、委員会のほうの報告書の資料として添付されたもののうち、大規模修繕にかかる金額というのは、

修繕費のマックスだと。上限で見た場合ですね、この30年間のですね、入居率等にも影響する…影響させないためにもですね、こういった形で長期修繕の計画を立てていくことが必要だということで、理解をさせていただきました。

もう1点ですね、その修繕につきましては、その修繕の判断ですね。例えば先ほど田代議員のほうで説明がありました、例えば内部の設備機器のですね、修繕等は大分過大といいますか、立派なといいますか、ある程度上限の基準に伴う修繕をするということですのでけれども。こういった修繕をですね、実施するのは、先ほどの説明の中では、町がですね、指定管理者が行うのではなく、町が行うというような形で聞こえましたけれども、その長期修繕のですね、実施者については指定管理者が行うのか、町が行うのかを再度ですね、説明をお願いいたします。

2 番 田 代 平成29年の10月の建設時の契約内容の中に規定されているというふうに説明を受けています。こういったものについては、定期的に甲乙協議するということで、あくまでも業者がこれを出したからその内容で行うということにはなっておりません。あとは、町のほうでも、もう何年か前から設計資格を持った職員も採用されてるということで、そういった方と現場を見ながら、ある程度こういった修繕内容についてはチェックするものというふうに理解して賛成しております。以上です。

3 番 井 上 ただいまの説明でですね、よくわかりました。これはですね、町側…委員会報告への要望と、委員会への要望というよりは町側の要望にもなりますけれども、やはりこういう大きな建物の維持管理についてはですね、日ごろから細かく丁寧にですね、することによって、こういった経費がですね、抑えられていく部分が多くあると思います。先ほどそういった2番議員の説明の中にも、町のほうにもですね、そういった専門の技術者もいるというふうにお聞きもしました。町長ももちろんその辺の専門家でもあるというふうに思います。そういった部分を踏まえましてですね、なるべく町の一般財源がかからないような維持管理…指定管理をお願いをするという要望で、質問を終わらせていただきます。ありがとうございました。

- 議 長 ほかに。
- 1 2 番 大 館 1点だけお聞かせ願いたいと思います。この事業については、スパンが30年とか50年とかと、非常に長いスパンなわけですがけれども。シミュレーションの中では、今の状況でという想定のもとシミュレーションされていると思いますけれども。最近、自然災害も多数あちこちで、各地で発生しています。それとですね、指定管理者内の構成企業がですね、それぞれずっと30年間安泰だという話…保証もないわけですがけれども、その辺の対応については、どのような考えを持っていらっしゃるのかも議論はされたでしょうか。
- 2 番 田 代 平成29年の10月に締結する際に、こういった議題が出たように私は記憶があります。特に今、12番議員御指摘のように、この会社が大丈夫かとの質問については、銀行が債務保証をしているというふうに理解しております。
- 1 2 番 大 館 それは、歳出のほうの説明の中で聞いているわけですがけれども。一般常識の中で、銀行そのものが全てそれを保証するというのもあり得ない世界なのかなと思いますけれども。例えば、それは銀行が全て処理してもらえれば、それにこしたことはないわけですがけれども、銀行そのものも倒れちゃう可能性もあるわけですよ。ですから、そういう問題…それを言えばきりがないかもしれませんがけれども、最悪の事態も想定をしてですね、今、現実社会で想定外のことがいっぱい発生しているわけですから、そういうことも含めて議論をするべきかなと、私は考えているんですけど。執行者のほうからそういう説明がありましたと。銀行が全て保証しますというような。それが果たしてね、実現可能なことかちょっと不安に思うところがあるんですけども。いかがでしょうか。
- 2 番 田 代 銀行が倒れてしまう時代だと。確かに、おっしゃるとおり、そういう可能性あると思います。ただ、一般的には銀行…今のうちのまつだパートナーズの債務保証を銀行がしてると。その銀行自体も、何かあった場合には保険にかけて、それに対応すると。すごい古い話になるんですけど、3億円事件が府中でありました。あのときに、その銀行が損をしたかという、保険にかけてそれで充当したと。ましてや、銀行の…もう本当に公的機関ですのでね、そういったやっぱり債務保証については、それなりの制度で行われてるとい

うふうに理解しております。以上です。

議 長 ほかに。

8 番 小 澤 ちょっと視点を変えて1点だけお伺いしますけれども。籠場のほうに現在住んでられる町営住宅から何人移られて、そして町営住宅の借地部分がどれぐらい返還ができるのか。その辺についても議論されたんでしょうか。

7 番 利 根 川 その辺については十分議論しました。先ほど田代議員からも説明ありましたけれども、この借地に建ってる町営住宅を何とかせんかいという話はずいぶん古くさかのぼれば、昭和の時代、平野町長の時代からあったわけですね。もうそのときからかなり老朽化をして、返すべきところは返して、1カ所にまとめて何とかできないのかという話はずいぶん古くさかのぼれば、昭和の代にありました。平成の代になりまして、町長かわりましたけれども、島村町長の代になってですね、あそこが籠場のところが元神奈川県立の家畜衛生保健所がありまして、その後、統廃合があって、空いた土地をどうだいという話でですね、松田町が町営…将来、町営住宅を買う…建てかえると。その場合の敷地として譲ってほしいということで、島村町長の時代に払い下げをしてもらってですね。そういう段取りできて、やっと本山町長の時代にこの話が出てきたわけですね。だから、一長一短にぼんと出たということではなくて、長い歴史があって、私は30年間その辺の推移を見ております。

今回、非常に頭の下がる思いをしたわけでござい…審議の中でしたわけでございしますが。現在、借地に建ってる町営住宅は17軒あるそうです。17軒。みんな老朽化してます。ちょっと台風が来たら怖いというような家もかなりあります。そこをですね、課長を初め、担当者がですね、説明会を開いたり、戸別訪問をしたり、17軒の借地に建ってる町営住宅の方のうちの16軒は内諾をいただいたそうです。内諾を。新しいところが家賃が低くしてくれればいいよとか、あるいは引っ越しのときに何か手伝ってくれる人をお願いしてくれればいいよとか、いろいろな条件があったそうでございしますが、17軒のうち16軒の人が内諾をしていただいて、もう1軒残った方はですね、何か遠い親戚の方と一緒に住まいになると言っていて、ことしの夏休みにそこへ行かれてですね、そういう話もつけてこられたということですね、17軒の貸家、

貸地にこの町営住宅の、これで一挙に返せると、返せると。

それで田代議員もお話ししましたがけれども、年間の地代が570万です。570万。20年たったら1億ちょっとになるわけですね。先ほどから井上議員の論議もありましたけれども、30年スパン、20年スパン…20年スパン、30年スパン、50年スパンで考えてるわけですがけれども、20年たてば先ほどの差異があった1億円は、この地代で取り戻せるわけですよ。それで、何とかせい、何とかせいという話…30年間やってた議会の中でも取り上げてたやつが、やっとここで日の目を見るようになって、時代もよかったか、そういう経過も、島村町長の時代からの経過があつてですね、やっとこの辺で戦線整理がついたということでございます。あとは、地主さんが返された土地を、どうやって再活用されるか。その辺の相談にも応じろよというのをですね、次の議案の報告の中にも書いてあります。返したからいいよということではなくて、返されちゃって困っちゃったよというときにはですね、いろんな方法もあるでしょう。町として相談に乗ってやってくれよと。そういう論議もしてですね、この次の報告書の中にもきちんとそれを位置づけてございますので、次の段階で説明しようと思ったんですけれども、そういう御質問が出ましたので、説明をさせていただきました。

8 番 小 澤 御苦労さまでした。長年の課題によりやく決着がつくのかなということで、大変いいことだと思つてますけども。今、話の中で、借地の部分の町営住宅の方が全員移っていただけるというお話だったんですけれども、町有地に住んでいる方については、じゃあそのままずっといられると。こういうことですか。

2 番 田 代 今、小澤議員御指摘の議論もいたしました。同じ町民の方で、町有地に住んでいられる方、借地に住んでられる方、それを差別するのはおかしいのではないかという話もありました。やっぱり平等性。町が行う施策の中の平等性ということが、今回の付託案件ではなくて前回の設置条例。家賃設定のときに、その話が出ております。それをベースに今回こういう結論を出したんですけれども。そのときの話の内容が、じゃあ全部の方が籠場に入れるかという、入れないんですよ。まず入り口論で、二十数軒のうち16軒の方が入

って、残りが5軒ぐらいしか枠がないと思うんですよ。全部入れない。それがどうかということと、やはり財政的な面で、歴代の議員さんがずっと借地料を永遠のテーマに挙げてました。私ども後輩の議員としては、やっぱりそれを先に解決すること。財政負担を少しでも軽くすることが大事だということが1点です。では、町有地に住んでる人はそれでいいのかよという議論の中で、前にも出てるんですけども、近くの民間の借地、アパートを借り換える。これは前にも議論出てる…されてると思います。そういった中で、町当局のほうには、そういう不平等性が出るのは想定されるので、その際は近くの借地に移る。それであと家賃をどうするかということは、また議論していただきたいという注文をつけて終わっております。以上です。

8 番 小 澤 よくわかりました。もう1点、籠場の住宅のほうで、16軒が移っていただけると。残りの5軒についても、転入されるようなめどもついているんでしょうか。

7 番 利 根 川 まずですね、我々が論議したのは、この30年間の課題である借地を何とかせいと。借地をやっと…これをお返しができるめどがついて、それで住んでられる方も、そういうことならいいよという、それが第一関門でございます。その辺を十分論議をさせていただいて、そのめどがついたと。その後でございます。その後の問題で、町営住宅…町有地に住んでられる方の問題は、この次の問題として残しておくということですね、今回の問題は、何しろ借地に住んでられる人を何とかせいと。30年の課題を解決しようということで、町当局も非常に努力をしていただいたと。我々もその辺1点を絞ってですね、論議を交わしたということですね。町有地に住んでられる方について、この次の課題と認識しております。以上でございます。

2 番 田 代 補足なんですけど、16軒ほど入られると。籠場、たしか6軒か5軒…5軒あいてる枠があります。その5軒については公募ということで、一般の方に公募して入られると。ですから、そのとおりにいけば、新しく新規に入られる方が5軒、それと住みかえの方が16軒、このように理解しております。以上です。

議 長 この辺で質疑を打ち切りたいと思いますが、御異議ございませんか。

(「異議なし」の声多数)

異議なしと認めます。討論に入ります。

(「省略」の声あり)

討論を省略して、採決を行って御異議ございませんか。

(「異議なし」の声多数)

異議なしと認めます。議案第45号松田町公共賃宅住宅の指定管理者の指定について、委員会報告のとおり決することに賛成の方の起立を求めます。

起立全員であります。よって、本案は委員会報告のとおり可決されました。