

4、市営住宅新築の必要性について

次に、施設整備についても伺います。

今年度改めて佐竹台集合住宅建設の債務負担行為が48億円提案されています。市長が公共施設の総量縮減と明確に発言されている中での市営住宅の新築については、疑問が生じるところでございます。

国からの交付金が45%おりのことですが、それでも我が市にとっては25億円ほどの支出になります。

財政非常事態宣言をし、かつ財政支出の今後のネックともなる新たな施設整備は、よほどの必要性がない限り市長の政策の方向性と逆行するものであります。特にこれから毎年、既存の施設整備だけで60億円かかる中での市営住宅の新築です。今回の整備の必要性及び意図をお聞かせください。

(森正一都市整備部長)

(仮称)新佐竹台住宅集約建替事業の佐竹台用地につきましては、平成22年(2010年)5月議会におきまして土地の取得の議決をいただき、大阪府住宅供給公社より25億円で取得したものでございます。取得に際しましては、市営住宅を整備することを前提に社会資本整備総合交付金を活用することができ、取得費のうち11億2,500万円を交付金で賄うことができました。

平成24年(2012年)3月議会におきまして、平成27年(2015年)度を事業完了とした民間活力を活用したPFI事業として債務負担の議決をいただき、事業に着手いたしました。

昭和30年代、40年代と建設年度も古く、狭隘で耐震上も問題があることから建てかえ対象といたしました5住宅の入居者の皆様に事業への理解をいただいたことから、事業を進めることが可能となったものでございます。事業に御理解をいただき、御協力をいただいております入居者の皆様とのお約束を守るためにも、平成28年(2016年)度の早い時期の事業完了を目指してまいりたいと考えております。

なお、事業に際しましては、社会資本整備総合交付金等を活用するとともに、PFI事業に含んで売却し、建てかえ対象団地の売却費を基金に積み立て、起債の償還等に充てることで、市の財政負担を可能な限り低く抑えようとしてるものでございます。

以上でございます。

(新築予定の市営住宅に係る費用について)

住宅政策室の出した資料によりますと、現在、吹田市における民間住宅の空きは2万戸ほどあるとのこと。また、平成23年12月に民間住宅借上げの手法による市営住宅供給を市長が明言されておられる中で、借上げや家賃補助の手法をとることなく、市にとって負担の大きい施設の建設をとめなかったのはなぜでしょうか。

まず、都市整備部長に伺います。この新佐竹台住宅は、寿命を何年と設定し、建設費用を除き、取り壊しまでにかかる維持管理費用はどれくらいかかると想定されているのでしょうか。

(森正一都市整備部長)

(仮称)新佐竹台住宅集約建替事業の収支計算につきましては、国土交通省の公営住宅の建てかえに伴う収支計算表作成マニュアルに基づき収支予想を参考しております。毎年の収支の累計を物価上昇率などから算定したものであります。

新佐竹台住宅の耐用年数を70年といたしまして、建設後15年から収支が赤字に転じ、47年から黒字に転じ、以後黒字で維持するものであると理解しております。

以上でございます。

(ライフサイクルコストがいくらかかるかについて)

質問の趣旨とはちょっとお答えが違ったんで困っておるんですけども、維持管理費用、市から単独で支出する維持管理費用ですね。建設費用を除いて、建った後から取り壊しまで、その期間、大体どのぐらいの額がかかるのかという質問でございます。

(森正一都市整備部長)

今のところ、現在、私たちのほうでは一応50年程度を目安に考えております。

以上でございます。

(ライフサイクルコストがいくらかかるかについて)

済みません、その50年が何の数字かもちょっとわかんないんですけども、伺っているのは、建築から取り壊しまでの総額の費用です。その部分から建築費用を抜いて維持管理費で、取り壊しを含めた維持管理費は総額幾らかかるのかという試算を伺いたいと思って質問してます。

(森正一都市整備部長)

今の御質問の中で、計算につきましてはまだ正確なものは出しておりませんので、よろしくお願い申し上げます。

(市営住宅の新築を止めなかった理由について)

先ほど触れました施設白書というのは、結局建築から取り壊しまで何円かかるのかというのを全て精査した上で、白書を恐らくつくられてると思うんです。私、まだ現物は見せていただいてないのであれですけども、建築の際に取り壊しまでどれぐらいかかるかというのを計算しておかないと、将来世代にどれぐらい負担がいくかというのがわからないじゃないですか。

市長ね、今のこういう状況です。こういう認識の中で、わざわざ施設白書もつくって総量縮減もしていこうという中で、この建設に待ったをかけなかった、政策判断として今のタイミングではないと、そういう判断をしなかった理由というのはどこにあるんでしょうか。

(井上哲也市長)

まずは、先ほど部長のほうの御答弁ですが、平成 22 年 5 月議会、土地の取得をしたと、その時点で、もう、まずそこは進めるということの話があるんですね。そして、これは豊津、日の出、岸部の市営住宅の集約をしまして、お住まいの方にそちらに移っていただいて、今ある古い施設をどうするかという、これはそういうことの中の話の中で進めてられています。

今回の 25 年の当初の債務負担行為は、これは 24 年の 3 月議会において債務負担行為の御議決をいただいているんですけども、これが契約できなかったということで、今議会の 24 年度の補正で債務負担行為をおろさせていただいて、25 年度の当初で債務負担行為を今回は上げさせていただいているということでございまして、政策判断は現時点じゃなくて、平成 22 年、前の話で今進めさせていただいております。

ただ、この間、いろいろ努力した中で契約に至っていないということの中で、今回、債務負担行為を上程させていただいておりますので、御理解をいただきたいと思いません。

(市長の市営住宅施策の方針について)

私が今回伺いたいのは、市長の施設に対する認識を伺いたいんです。当然この事業に関しましては、私どもが選任される前の議会において、ですから市長もまだ市長に就任される前の議会において土地の購入が議決され、その後集約事業が始まった

というふうには、もちろん認識しておるんです。

その際に、前の市長が立てた政策なので、それを仕方なく引き続きやってしまうのか、ほんとは建てたくないけど、総量としては公共施設をこれ以上ふやしたくないけども、住民さんもおられることですし、決めたことですからやらなきゃいけないという認識なのか。

市長も積極的にこの先も市営住宅の建設について、今回、日の出と豊津T2にも今後再整備を行っていくという話は伺っておりますけども、その際にまた今回とは違う新たな市営住宅をまた建築するのか。それとも先ほども申しましたが、市長が先般おっしゃっておったように民間の借り上げという形で今後は市営住宅を整備していくのか、そのどちらかというのを今回伺っておきたいと思います。

(井上哲也市長)

この議論をさせていただくときに、まず市営住宅の戸数の推計を、正しい数字を教えてくださいという話からさせていただきました。やっぱり市営住宅を必要とする層がありますんで、その大体人口はどれぐらいで、今吹田市の市営住宅はこれぐらい、そして吹田市の市営住宅はやっぱり必要だということの中で、この市営住宅を進めるということは理解をさせていただきました。

ただ、そしたら今例えば日の出の住宅が建てかえに賛成していただけるかどうか、また豊津住宅は賛成していただけるかどうか、これはやっぱり非常にしんどいことだと思いますので、その際にはいろんな手法、それこそ民間の住宅を借り上げるという手法もありますし、基本的には推計に合わせて市営住宅を建てるべきだという考え方で

(新築より借り上げの方が費用対効果が高いことではないか)

恐らくその市営住宅の戸数というのは、建築戸数ではなくて、恐らく供給戸数のことだと思うんです。

であるならばね、同じ費用をかけるのであれば、建築するよりも借り上げで費用負担を行うほうが、より多くの、今ですら市営住宅の申し込みには100倍ほどの競争率になるときもあります。それほどたくさんの方が住宅困窮されてる中で、限られた戸数ではなくて、同じ予算を使うのであれば、よりたくさんの方に御利用いただけるような施策に転換すべきじゃないかと。そういう面で、新たな建築ではなくて借り上げされてはどうですかということなのです。

なので、その点に関して、もう一度だけ市長の御答弁をお願いいたします。

(井上哲也市長)

先ほども申し上げました。今、質問議員さんのおり、まずどれぐらいの層が必要であるかという推計はすべきだと。ですから、市営住宅を建てるのがいいのか、それとも民間住宅の借上げがいいのか。今現在は、佐竹台のこの市営住宅の建てかえはPFI方式で事業を進めさせていただきますが、これでも全てが市営住宅に入れると行ったことにならないので、民間の借上げの手法も考えさせていただいております。

ただ、今後については、いろいろな手法を考える中で、どの手法が費用対効果にとっていいか。例えば場所もありますよね。住まれる方の場所も、例えば市営住宅を建てるとなれば、このエリアしか無理だということもありますし、現在も今進めさせていただいております、いろんなところで借上げさせていただいておりますけども、そういったことも含めて今後検討をさせていただきたいと思っております。

(答弁を受けて)

市長、公共施設の総量縮減はおっしゃっておりますので、その点をまず頭に置いていただいて、なるべく費用効果の高い政策をとっていただければと思います。