

都 市 経 済 委 員 会 会 議 録

招 集

平成30年12月21日（金）本会議休憩中 議会委員会室

出席委員（9名）

（委員長）門 脇 一 男 （副委員長）石 橋 佳 枝
今 城 雅 子 岩 崎 康 朗 遠 藤 通 中 田 利 幸
矢 倉 強 山 川 智 帆 渡 辺 穰 爾

欠席委員（0名）

説明のため出席した者

伊澤副市長

【総務部】

〔契約検査課〕木下次長兼契約検査課長 石田課長補佐兼契約係長

【都市整備部】錦織部長

〔住宅政策課〕原次長兼住宅政策課長 潮課長補佐兼市営住宅係長

出席した事務局職員

先灘局長 長谷川次長 岩永主任

傍 聴 者

安達議員 伊藤議員 岡村議員 奥岩議員 尾沢議員 戸田議員 土光議員
前原議員 又野議員 矢田貝議員

審査事件及び結果

議案第98号 工事請負契約の締結について [原案可決]

~~~~~

### 午前10時58分 開会

○門脇委員長 都市経済委員会を開会いたします。

先ほど本会議で、当委員会に付託されました議案1件について審査いたします。

議案第98号、工事請負契約の締結についてを議題といたします。

当局の説明を求めます。

原都市整備部次長。

○原都市整備部次長兼住宅政策課長 そういたしますと、議案第98号、工事請負契約の締結につきまして御説明いたします。事前にお配りしております資料の3枚目、工事概要書というのがあると思いますが、それをごらんいただきながらお聞きください。

市営河崎住宅49R1棟長寿命化改善建築主体工事の工事請負契約の締結につきまして、地方自治法第96条第1項第5号の規定により、議会の議決を求めるものでございます。

工事の名称は、市営河崎49R1棟長寿命化改善建築主体工事でございます。

工事の場所は、米子市河崎1748番地4でございます。

契約金額につきましては、2億196万円で、相手方は美保テクノス・岩崎組特定建設工事共同企業体でございます。

契約の方法は、公募型指名競争入札で行っております。

工事の位置につきましては、1つ前のページに配置図を載せておりますが、4階建ての鉄筋コンクリートづくり、赤枠の黒斜線で表示されている建物でございます。

工事の概要でございますが、先ほどの3枚目に返らせていただきまして、内部につきましては1階を全面リニューアル、2階から4階につきましては便所、洗面、浴室、台所といった水回りを中心にリニューアルを行います。そのほか、床、壁、天井、建具等につきましても模様がえを行うという予定にしております。外部につきましては、外壁の劣化した部分の改修を行います。それからひさしの表裏面などの改修もあわせて行うことにしております。外構関係につきましては、1階の住戸専用部分のスロープを新たに設置することといたしております。

議案第98号の説明は以上でございます。

**○門脇委員長** 当局の説明が終わりました。

これより質疑に入ります。委員の皆さんの質疑をお願いいたします。

山川委員。

**○山川委員** 今回の工事、約2億200万円ですけれども、これに設備工事が別途ってなってるんですけど、水回り関係、トイレ、洗面、浴室、台所をいじるので、金額としては大きなものになってくるんじゃないかなと思うんですけど、この水回り関係だっぴりの機械、電気だっぴりを合わせての設備工事費、この別途となっているのは大体総額幾らぐらいを見込んでおられますか。

**○門脇委員長** 原都市整備部次長。

**○原都市整備部次長兼住宅政策課長** 本日の議案につきましては建築主体工事でございます、そのほかに長寿命化改善では電気設備工事と機械設備工事、この2本を発注いたしております。電気設備工事につきましては、契約金額は約4,000万円。正確に言いますと3,963万6,000円でございます。機械設備工事につきましては、5,569万5,600円でございます。以上です。

**○門脇委員長** 山川委員。

**○山川委員** 別途、約1億円ぐらいかかるということなんですけど、それはほかに議会でまた別途審議されるということでもいいですよ。違いますか。

**○門脇委員長** 原都市整備部次長。

**○原都市整備部次長兼住宅政策課長** 地方自治法によりますと、市の場合、1億5,000万円以上の工事請負契約を議決していただくことになっておりますので、それ以下のものについては、議会では予算を承認していただいたというところであると。

**○門脇委員長** 山川委員。

**○山川委員** この配置図だっぴりを見ると、49Rということなんですけども、今までだいたい昭和49年ぐらいに建てられたということなんですけども、心配になってくるのがアスベストですね。昭和50年代に禁止ということで、天井の吹きつけとかは見えるからいいんですけども、配管とかははぐってみないとわからないというのがありまして、49Rの隣である47R、これもですけども、実際に検査のときではわからなかった、だけど想定外で、はぐってみたらわかった。アスベストを想定外に発見してしまったので、予算を補正したという前例もあるので、やはり全国でも調べてみると、現場の検査を事前にや

っていると六、七割は発見できるんですけど、実際に現場に入って発見するというケースも1割くらいありますので、それも含んで、アスベストを含んだものを想定でこの2億円に入れているのかどうなのか、だいたい金額はどのくらいを予測しているのかというのを確認させてください。

**○門協委員長** 原都市整備部次長。

**○原都市整備部次長兼住宅政策課長** 今おっしゃいましたように、昨年の工事ではぐって見たら出たという実績がございましたので、このたびは空き家になっている部分の壁を剥がして、直接調査いたしました。その結果、天井、床、壁等から石綿板がございましたので、その数量を本日の建築主体工事約2億円の中に既に入れ込んでおります。ちなみにアスベスト混入部材の撤去処分費は約120万円でございます。以上です。

**○門協委員長** ほかにございませんか。

遠藤委員。

**○遠藤委員** 応札率というんですか、これ。だいたい97%から98%、99%、この実態を見たときに、これは適正な応札率というふうに判断できるんでしょうか。なぜそれにこだわるかという、公正取引委員会は95%以上は談合だと言っているんです。判例が残っていますけどね。ということも含めて考えると、各地方公共団体では、あまり予算のうまみもないので、少し幅があってもいいんじゃないかって議論が沸いてきて、この辺の問題がずっと行ってきたような感じを受けるんですけども。現状としてはどういうふうに理解していらっしゃいますか。

**○門協委員長** 木下総務部次長。

**○木下総務部次長兼契約検査課長** 落札率という御質問ですけども、建築工事につきましても見積もりを取って積算をするものが多いという部分もあるんじゃないかと思いますが、落札率が土木とかの工事に比べると高めに出ているというような現状があるところです。ただ、業者さんのほうはそういった、この工事を適正に行い得る見積もり等、各社取らまして金額を積算されて入札金額を入れられているというふうに考えております。

**○門協委員長** 遠藤委員。

**○遠藤委員** 問題なのは、以前からだけど、土木と建築と下水というふうに事業を分けてみたときに、粗利の部分というかな、それが建築の場合は非常に薄いという声がずっと続いたんですけども、その辺の絡みというのはその後どういうふうになってます。というのが、これにあらわれてくるんですよ。結局、うまみがあれば落札率を下げても競争が出てくるけども、うまみがないと何らかの形で定規のほうで取るような形のものが、顧客心理として働くということが私はあるんじゃないかと見とる。だから、建築の中身のほうで、前は18%ぐらいか、粗利が、建築だったら。で、下水道が35%、土木で25%ってやな話が出てきたことがある。それから見ると、建築は18%ぐらいしかないんで、うまみがないということで随分業界のほうからもいろんな意見を聞かされたこともあった。で、調べてみたらなるほどそういうふうになってる。その辺の最近はどういう状況なの。

**○門協委員長** 木下総務部次長。

**○木下総務部次長兼契約検査課長** 業者さんのほうの利益というような御質問だと思いますが、それにつきましては検査課のほうでは把握をしておりません。

○門協委員長 遠藤委員。

○遠藤委員 だから、そういうことも含めて状況把握はしといてほしいと思いますね。

それからもう一つね、具体的なことを聞いておきたいと思うけども、この工事概要書の中を全部見ておると、今、山川委員の言われていた部分が新しく見えてくることもあるけども、畳の取りかえとかね、それから階段の手すり、それから駐車場の整備、こういうものが何か見えないようだけど、これはどう考えておられる。

○門協委員長 原都市整備部次長。

○原都市整備部次長兼住宅政策課長 工事概要書の内部の一番下の欄に書いてありますけども、床、壁、天井というふうな大まかな分けをさせていただいております、床にはフローリングの部分もあれば畳の部分もあるということで、当然、畳等もこの中に含まれてきます。

それと2つ目の、階段の手すりですけれども、既に手すりを設置しておりますので、それをそのまま使用するというふうに考えているところでございます。

あと3つ目、駐車場につきましては、現在、碎石仕上げの駐車場で利用させていただいております、それにつきましては、市営住宅のほうの管理ということでさせていただいております、これをほかの駐車場と同じように米子市が舗装して白線を引くという行為をいたしますと、駐車料金というものが発生してくる現状がございます。事前に入居者の方とお話をさせていただいて、どのような方向で進めるかという協議の中で今のままでいいという、そういう要望があったことから舗装等は行わずに碎石で仕上げるという考えでございます。

○門協委員長 遠藤委員。

○遠藤委員 畳の取りかえは行われる、それから手すりについても現行の物をきちんとして保証するという事の中で、これはわかりましたけども、駐車場の問題の考え方はちょっと僕は納得できないですね。他の市営住宅は全部駐車場料金を取るという形で駐車場を設置していると違うだかね。一つのサービスの公平性というものを考えたときに、河崎住宅は駐車料金なくても駐車できるわと、よその住宅は駐車料金出さな駐車場に置かれんわと、こんな環境をつくっていくことがいいことかどうかという問題が、僕はあるんじゃないかと思うよ。そここのところをきちんと私は整理してほしい、公平性は何をもって指すのかということ。

○門協委員長 原都市整備部次長。

○原都市整備部次長兼住宅政策課長 今、遠藤委員がおっしゃるとおり、私どもも同じ考えは持っております。で、未来永劫今のままですという考えはございませんで、この長寿命化工事を進めながら、駐車場問題につきましても今言われたように、公平性の観点から何らかの施策をとっていかなきゃいけないだろうという、内部ではそういう話しをしておりますので、順次そういったところを改善はしていきたいと考えております。

○門協委員長 遠藤委員。

○遠藤委員 住民の方に説得するというのは、物すごいエネルギーが要るわけだ。エネルギーが要るけども、やっぱり公平な行政サービスを展開していくためにはそれを乗り越えていかなきゃいかん。それを恐れとったらうまくいかない。こういうことを指摘しておきたいと。

それからね、これは本会議でもいろいろ議論させてもらったことなんだけど、問題は4階建てなんですよね。他の建物も残ってますよね。他の建物も含めて、住宅計画では32年度までに8棟やる、その中に河崎住宅がまだ2棟くらい残っているんじゃないですか。これらについての見通しはどうする考えなんですか。それと、事業手法は同じやり方でいくんですか、それとも変えるんですか。

○門協委員長 原都市整備部次長。

○原都市整備部次長兼住宅政策課長 その件につきましては、7月議会、9月議会でいろいろ議員の皆様から御指摘をいただいておりますけれども、今、長寿命化計画の見直しに着手しているところでございます。その長寿命化計画での方針が出ないまま、残り2棟を同じようにするということはできませんので、長寿命化計画の方針をもって、今後残った市営住宅をどのようにしていくかというものを判断していきたいというふうに考えております。

○門協委員長 遠藤委員。

○遠藤委員 その長寿命化計画の見直しというのは、いつまでに見直しされるんですか。

○門協委員長 原都市整備部次長。

○原都市整備部次長兼住宅政策課長 当初計画では正直申しますと、今年度中に計画を見直しする予定で進めてまいりましたけれども、いろいろやっている中で、アンケート調査を前回したのが23年でしたかね、非常に古い7年前のアンケート調査ということで、改めてこの時代のアンケート調査をすべきだという判断に至りまして、ことし市営住宅の皆さん1,500世帯ですか、アンケートを送付して調査をいたしております。で、今、事務レベルでそのアンケートを集計しております、ほぼ集計ができるという段階に来ておまして、その段階で二、三カ月アンケート調査に発送から集計までかかっておまして、その分ちょっと長寿命化計画の計画策定におくれが生じておりますので、今年度末目標が先延ばしになって、来年度に入ってからになるかと今考えております。

○門協委員長 遠藤委員。

○遠藤委員 都市マスの問題でも議論したんだけど、住宅計画の中身は都市マスの段階で聞き取りすると、32年度までしか計画の裏づけはないという中身になっただけでも、今見直しをされていくという段階だったら、何年度までの事業計画としての見直しになって、いわゆる都市マスの20年の事業計画の期間の中では何棟かを含めて、事業計画はどのように立てられるんですか。

○門協委員長 原都市整備部次長。

○原都市整備部次長兼住宅政策課長 まず、目標年度ということですが、5か年での計画ということになります。次の質問の、何棟、どのように具体的にということは、これからやっていきますので、ちょっと現時点でお答えすることはできません。

○門協委員長 ほかにごまませんか。

山川委員。

○山川委員 47Rの想定外でアスベストが発見されたケースって、500万円くらいとかじゃなかったですか、違いますか。

○門協委員長 原都市整備部次長。

○原都市整備部次長兼住宅政策課長 先ほどアスベストの撤去処分費、約120万円と申

しましたのは、アスベストに特化した工事費であります。47Rは外壁の数量であつたりほかの変更がございましたので、総額500万円程度になってはいますが、アスベストだけが500万円ということではございません。

**○門脇委員長** 山川委員。

**○山川委員** そのときも、壁を壊してみても、台所だつたりを壊してみたら、想定外に生じたということで、金額が1億5,000万円以上にならないとチェックできないであつたりとか、中身が実際小出しに、やっぱり想定外です想定外ですつてもし来たときつて、なかなかそれがどうなのかっていう想定ができないので、やはり想定外にならないような形でやっていただけたらなと思ひまして。ただ、この間言われた47Rは、想定外でアスベストを発見しましたけれども、その500万円にはアスベスト以外のところも含まれていふということでしたので、今後、同じような昭和50年代前後の建物ですから、同じようなことを想定して見積もつていただけたらなと思ひます。要望です、以上です。

**○門脇委員長** ほかに。

石橋委員。

**○石橋委員** この市営住宅の工事については49Rの工事なわけですがけれども、49Rの住人だけの説明がされているんでしょうか。全体の計画とか、アンケートは全体にとられたんだということですから、その前に全体に説明があつたのかどうか。結果、長寿命化計画の見直しが済んだ後で、全体にまた説明がありますかとか。といいますのが、よくどうなつてかわからんつて、自分とかがどうなるか不安だという声を聞きますので、そこを伺ひたいと思ひます。

**○門脇委員長** 原都市整備部次長。

**○原都市整備部次長兼住宅政策課長** 今年度の説明会は、工事対象の49R1棟の住民の皆さんに御説明をしたということでございます。で、今、委員がおつしやいました、ほかの棟の方が進捗がわからないという御意見があつたということは、真摯に受けとめさせていただきます、今後の対応を考えていきたいというふうに思ひます。

**○門脇委員長** 石橋委員。

**○石橋委員** アンケートは河崎住宅のほかの棟の方にもとられたんですか。

**○門脇委員長** 原都市整備部次長。

**○原都市整備部次長兼住宅政策課長** アンケートは河崎だけではなくて、市内全ての市営住宅に発送しております。

**○門脇委員長** 石橋委員。

**○石橋委員** じゃあ、説明会があつたということではなしに、文書で発送されて回答をもらった。

わかりました。

**○門脇委員長** ほかにございせんか。

ないようですので、質疑を終結いたします。

これより討論に入ります。

採決に向けて、委員の皆さんの御意見をお願いします。

〔「なし」と声あり〕

**○門脇委員長** ないようですので、討論を終結いたします。

それでは、採決をいたします。

議案第98号、工事請負契約の締結について、原案のとおり可決することに御異議ありませんか。

〔「異議なし」と声あり〕

**○門脇委員長** 御異議なしと認めます。

よって、本件は、全会一致で原案のとおり可決すべきものと決しました。

以上で審査を終わります。

都市経済委員会を閉会いたします。

**午前11時18分 閉会**

米子市議会委員会条例第29条第1項の規定により署名する。

都市経済委員長 門 脇 一 男