

令和3年12月市議会定例会 建設部 建設委員会資料

目 次

【報告事項】

| | | |
|----------------------|-------|-----|
| 奥田団地の用途廃止について | | 1 頁 |
| 令和3年度道路除雪実施計画の概要について | | 6 頁 |

奥田団地の用途廃止について

[市営住宅課]

1 奥田団地の概要

本市が奥田寿町地内に設置している中堅所得者向けの集合住宅（公営住宅法上の低所得者向け住宅ではない。）3棟であり、各棟の一階部分に店舗を併設している。アーケードを備えた店舗部分は、奥田ビル商店街として賑わい、「げたばき団地」の愛称で親しまれてきた。

- ① 敷地面積 6,997.7㎡
- ② 用途地域 近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率200%
- ③ 建物の概要

| 区分 | 構造 | 階数 | 建設年 | 店舗数 | 住戸数 | 延床面積 |
|-----|---------|----|-------|------|------|---------|
| 1号棟 | 鉄筋 | 5階 | 昭和41年 | 16区画 | 64戸 | 4,613㎡ |
| 2号棟 | コンクリート造 | 6階 | 昭和42年 | 11区画 | 80戸 | 6,388㎡ |
| 3号棟 | | | 昭和43年 | 11区画 | 60戸 | 4,365㎡ |
| 計 | | | | 38区画 | 204戸 | 15,366㎡ |

2 建物耐震化に関するこれまでの経緯

| 時期 | 内容 |
|---------|--|
| 平成18年1月 | 建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部改正 |
| 18年4月 | 公営住宅等の耐震化の推進に関する国の通知 |
| 19年11月 | 耐震診断 1～3号棟いずれも耐震性能が不足していることが判明 |
| 21年3月 | 新規入居者の募集停止 耐震補強の検討 |
| 22年8月 | 入居者への耐震化に関する説明会 3棟全ての耐震補強工事を行うこととし、入居者全員の同意が得られた棟から工事に着手する基本方針を表明 |
| 24年6月 | 耐震診断評価 Is値は1号棟が0.29、2号棟、3号棟が0.20（鉄筋コンクリート造建物の耐震基準は0.6以上）。震度6～7程度の地震により倒壊又は崩壊する可能性が高い。 補強工事の概算工事費算出 ・工法 在来鉄骨ブレース架構 ・工事費 1,703,000千円（消費税5%） （令和元年度再算定時2,330,300千円 消費税10%） |
| 令和元年8月 | 耐震診断評価（コンクリート強度・中性化試験） |
| 令和2年9月～ | 入居者戸別訪問による意向確認調査 |
| 令和3年3月 | アルカリシリカ試験、耐震化計画の見直し業務 |
| 9月25日 | 奥田団地の方向性に関する意見交換会（店舗入居者） |
| 10月16日 | 同上（住宅入居者） |

3 団地の現況（令和3年11月1日現在）

(1) 入居率

| 区分 | 住宅数 (戸) | 入居率 (%) | 店舗数 (区画) | 入居率 (%) |
|-----|------------|------------|-------------|------------|
| 1号棟 | 13/64戸 | 20.3 | 7/16区画 | 43.8 |
| 2号棟 | 26/80戸 | 32.5 | 4/11区画 | 36.4 |
| 3号棟 | 20/60戸 | 33.3 | 5/11区画 | 45.5 |
| 計 | 59/204戸 | 28.9 | 16/38区画 | 42.1 |

(2) 住宅入居者の世帯構成および年齢層の分布状況

総入居者数 97人 平均年齢 67歳

| 区分 | 入居 戸数 | ①世帯員全員 80歳以上 | ②世帯員全員 70歳以上 (①を除く) | ③世帯員全員 60歳以上 (① ②を除く) | ④その他 |
|------|----------|-----------------|---------------------------|-----------------------------|------|
| 単身世帯 | 31戸 | 12戸 | 13戸 | 2戸 | 4戸 |
| 2人世帯 | 20戸 | 3戸 | 7戸 | 5戸 | 5戸 |
| 3人世帯 | 6戸 | — | 1戸 | — | 5戸 |
| 4人世帯 | 2戸 | — | — | — | 2戸 |
| 計 | 59戸 | 15戸 | 21戸 | 7戸 | 16戸 |

(3) 間取り・家賃（月額）

| 区分 | 間取り | 面積 | 家賃 | 共益費 | 合計 |
|----|-----|----------------------|---------|--------|---------|
| 住宅 | 3 K | 43.7 m ² | 16,000円 | 4,300円 | 20,300円 |
| 店舗 | 普通 | 63.5 m ² | 33,450円 | 2,930円 | 36,380円 |
| | 普通 | 69.2 m ² | 35,610円 | | 38,540円 |
| | 中型 | 126.9 m ² | 66,900円 | 4,820円 | 71,720円 |

4 耐震化計画見直し業務の結果など

(1) 令和元年度～2年度 建物コンクリート劣化状況の調査結果

| 区分 | 圧縮強度 (N/mm ²) | 中性化 (mm) | アルカリシリカ反応 残存膨張率 (%) |
|-------|------------------------------------|--------------------------------|---|
| 判断基準等 | 18 N/mm ² 以上は強度を確保している。 | 表面から 30 mm に達すると鉄筋の発錆・腐食する恐れあり | <ul style="list-style-type: none"> ・0.1%未満「無害」 ・0.1～0.2%「無害と有害両方が存在」 ・0.2%以上「有害」 |
| 1号棟 | 27.5 | 28.7 | 0.13 |
| 2号棟 | 23.4 | 18.8 | 0.52 |
| 3号棟 | 27.0 | 27.0 | 0.14 |

※ 備考 アルカリシリカ反応…コンクリートに含まれるアルカリ物質が骨材（砂利・砂）内の鉱物と反応して異常膨張を起こし、ひび割れを生じさせる現象。

【有識者の所見】

富山県立大学 工学部環境・社会基盤工学科 伊藤始教授

採取したコンクリートコアの骨材あるいは周辺にひび割れが発生しており、このひび割れはアルカリシリカ反応に起因する可能性が高い。また、残存膨張率の試験結果から、将来にわたりひび割れが進展する可能性がある。

コンクリートにひび割れが内在し、力学性能が低下した建物では、フレーム構造の耐震補強を施したとしても、フレームとコンクリート両者の接合性能に劣り、コンクリートに制震力が有効に伝達されず、十分な補強効果が得られないと考えられる。

(2) その他方向性との費用比較

・3棟建て替え…現在と同規模の店舗付き集合住宅を3棟建て替え

・1棟建て替え…店舗付き集合住宅を1棟建て替え

・用途廃止…入居者に立ち退きを求め、立ち退き完了後に取り壊し

(借地借家法上、立ち退き請求には正当事由が必要であり、過去の判例において、建物の耐震性不足に加えて、立退料の提供等を補完条件として、貸主側の正当事由が認められた事例がある。)

【単位：百万円】

| 費用項目 | | 3棟耐震補強 (耐用年数15年換算) | 3棟建て替え (法定耐用年数47年換算) | 1棟建て替え (同左) | 用途廃止 | |
|------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|----------------|-------|-------|
| ① 支出 | 初期投資 | 補償コンサルタント | 40 | 40 | 40 | 40 |
| | | 移転先修繕、移転補償 | 317 | 503 | 345 | 276 |
| | | 既存建物解体工事 | 0 | 1,063 | 1,063 | 1,063 |
| | | 設計・工事・工事監理 | 2,379 | 4,136 | 1,175 | 0 |
| | 小計 | | 2,736 | 5,742 | 2,623 | 1,379 |
| | 維持管理 | 修繕 | 167 | 3,408 | 968 | 0 |
| | | 維持保全 | 180 | 985 | 280 | 0 |
| | | 小計 | | 347 | 4,393 | 1,248 |
| | 耐用年経過後 | 耐震化・建て替え建物解体工事 | 1,408 | 1,063 | 291 | 0 |
| | | 小計 | | 1,408 | 1,063 | 291 |
| 支出計 | | 4,491 | 11,198 | 4,162 | 1,379 | |
| ② 収入 | 家賃収入 (入居率80%想定) | | 847 | 9,103 | 2,585 | 0 |
| | 土地売却益 | | 608 | 608 | 608 | 608 |
| | 収入計 | | 1,455 | 9,711 | 3,193 | 608 |
| 収支合計 (②-①) | | ▲3,036 | ▲1,487 | ▲969 | ▲771 | |

※備考 ・物価上昇、資金借入に伴う金利を見込まない単純比較

・建て替えの場合、住宅家賃は1.6万円→6.7万円、店舗家賃3.4万円→10.6万円への値上げを想定(額は近隣の民間アパート、賃貸店舗、事務所から推計)

(3) 奥田団地以外の市営住宅の状況（11月1日現在）

近年、市営住宅全体の空室が増加しており、奥田団地以外の他の団地の空室数は以下のとおりである。

① 中堅所得者向け賃貸住宅

| 地域名 | 団地名 | 間取り | 管理数 (戸) | 入居数 (戸) | 空室数 (戸) | 入居率 |
|----------|------|----------------|------------|------------|------------|--------|
| 富山 地域 | 上赤江 | 3DK, 3LDK | 20 | 16 | 4 | 80.0% |
| | 中教院 | 1DK, 3DK | 31 | 20 | 11 | 64.5% |
| | 今泉 | 2LDK, 3DK, 4DK | 61 | 59 | 2 | 96.7% |
| | 小計 | | 112 | 95 | 17 | 84.8% |
| 大山 地域 | 新曙町 | 3DK | 2 | 1 | 1 | 50.0% |
| | 小計 | | 2 | 1 | 1 | 50.0% |
| 八尾 地域 | 高熊 | 3DK | 10 | 1 | 9 | 10.0% |
| | 寺山 | 2DK | 1 | 1 | 0 | 100.0% |
| | 源川原 | 3DK | 8 | 3 | 5 | 37.5% |
| | 井田 | 2DK, 3DK | 6 | 3 | 3 | 50.0% |
| | 小計 | | 25 | 8 | 17 | 32.0% |
| 山田 地域 | 山田中村 | 2LDK, 3LDK | 12 | 8 | 4 | 66.7% |
| | 小計 | | 12 | 8 | 4 | 66.7% |
| 合 計 | | | 151 | 112 | 39 | 74.2% |

② 公営住宅法上の低額所得者向け住宅等

| 地域名 | 団地名等 | 管理数 (戸) | 入居数 (戸) | 空室数 (戸) | 入居率 |
|----------|----------------------------|------------|------------|------------|-------|
| 富山地域 | 25 団地 | 2,860 | 2,322 | 538 | 81.2% |
| 婦中地域 | 2 団地（宮ヶ島、長沢） | 192 | 166 | 26 | 86.5% |
| 大沢野地域 | 1 団地（笹津） | 116 | 100 | 16 | 86.2% |
| 大山地域 | 4 団地（中滝、福沢、新曙町、サザンコート大山） | 140 | 88 | 52 | 62.9% |
| 八尾地域 | 6 団地（妙川寺、高熊、寺山、源川原、新上野、井田） | 253 | 176 | 77 | 69.6% |
| 山田地域 | 2 団地（竹の内、山田中村） | 9 | 7 | 2 | 77.8% |
| 細入地域 | 1 団地（楡原西部） | 30 | 7 | 23 | 23.3% |
| 計（41 団地） | | 3,600 | 2,866 | 734 | 79.6% |

※備考 管理数は、全体の数から、老朽化等のため新規募集を停止している住宅、耐用年数を経過した住宅を除く。また、入居数は、入居申込み中の入居待機者の数も含む。

【有識者の所見】

富山大学 学術研究部社会科学系 中村和之教授

店舗や住宅は私的財（私的に使用される財・サービス）で、基本的には民間により供給されるべきものであり、また、所得配分上の配慮から市民に良好な住宅の提供が求められる場合には、公的セクターが公営住宅を整備する必要性はあるものの、現在の富山市のように市営住宅に空室があることを考えれば、この面からのニーズは充足されているものと思われ、富山市が建て替え等によって店舗、住宅を再整備する根拠は薄い。

なお、跡地活用については、民間の自由な発想による開発により、地区の活性化や住環境の向上に繋がる効果が大きくなるものとする。

5 今後の基本方針

- ① 耐震補強工事については、コンクリート劣化状況から効果が見込めないため、実施しない。
- ② 建て替えについては、下記のア、イの理由で実施しない。
 - ア 入居者との意見交換会や意向確認調査の結果を踏まえ、既存入居者の多くが住宅の住み替え先や、店舗の移転先として選択できないことが見込まれること。
 - ・ 整備費の償還のため入居者に応分負担を求める必要があること、また、民業への圧迫を防ぐ観点から、3倍近くの値上げをおこなわざるを得ないが、負担が困難になる世帯、店舗が多い。
 - ・ 現在の住宅から仮移転先へ、仮移転先から新築住宅への少なくとも2回の引越しが必要となるが、実施困難な高齢世帯が多い。
 - イ 近年、市営住宅全体の空室が増加しており、住み替えの受け皿となる住宅は充足している。
- ③ 地震時には安全を確保できない危険建物であるため、既存入居者に一律に立ち退きを求める。立ち退きの完了後には、用途廃止のうえ、建物の取り壊しを行う。

また、基本方針の表明後に退去する入居者に対しては、立ち退きに伴う経済的負担を補填するため、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」等に準拠して算出した立退料を支払うなどの代償措置を行う。

ただし、入居者死亡による退去は措置の対象外とする。

6 今後の予定

| | |
|----------|--|
| 令和4年1月 | ・入居者への説明会 |
| 令和4年3月 | ・令和4年度当初予算案に、住宅入居者の補償費用、店舗補償算定費用などを計上 ・予算案議決後、住宅入居者への説明会を開催し、用途廃止に向けた日程を提示 ・住宅入居者への市営住宅の斡旋、相談業務を実施 |
| 令和4年4月以降 | ・店舗の補償費用算定業務の開始 ・店舗入居者への説明会の開催 |

令和3年度道路除雪実施計画の概要について

[道路河川管理課]

[土木事務所建設課]

(1) 目的

積雪時において、市道の除雪を実施し道路交通の確保を行い、市民生活と産業経済活動の安定を図ることを目的とする。

また、過去の経験を教訓として、より一層の除雪レベルの向上と効率的な除排雪に努めるものとする。

(2) 重点目標

- ア 効率的な除雪の推進
- イ 歩道除雪の推進
- ウ 市民との協働による除雪活動の推進
- エ 路面凍結防止対策の強化
- オ 国、県との連携強化による道路除雪の推進
- カ 除雪に関する情報の提供

(3) 除雪等の出動基準

| 項目 | 主な出動基準 |
|---------|--|
| 車道除雪 | 新降雪が10cmを超え、気象情報等から更に降雪深の増大が予想される時。 |
| 歩道除雪 | 歩道上の積雪深が20cmを超えたときを標準とする。 |
| 凍結防止剤散布 | 降雪の有無にかかわらず、気象情報等により気温が0℃以下になり、路面が凍結し交通障害の発生が予想される時。 |

(4) 除雪体制の切り替えの基準

- ア 大雪警報が発表された場合もしくは発表される見込みの場合など
 - ・地域主導型除雪から市主導型除雪へ切り替える。
- イ 警報級の大雪が降った場合など
 - ・幹線優先除雪へ切り替える。
 - (幹線優先除雪路線 富山駅根塚線など57路線 50.5km)

(5) 市民との協働による除雪活動について

ア 地域主導型除雪について

- ・各地域の降雪状況に応じて、地域の代表者（自治振興会長など）が、直接、除雪業者に新雪除雪の出動の要請を行う「地域主導型除雪」の充実。
- ・富山市全域となる81地区で導入。

イ 住民への除雪機械の貸出しによる除雪活動の推進

- ・市民との協働による、きめ細かな除雪の推進を図るため、町内会等へ除雪機械の貸与を行う。

町内会等への除雪機械貸出し台数

| 機械種別 | 台数 | 昨年比 |
|--------|------|------|
| 大型除雪機械 | 11台 | +3台 |
| 小型除雪機械 | 162台 | +22台 |
| ハンドガイド | 220台 | +35台 |
| 合計 | 393台 | +60台 |

ウ 地域の代表者などを対象に、道路除雪実施計画の見直しなどに関する説明会を毎年秋に開催予定（令和3年度は10月21日に開催）。

エ 次年度の道路除雪実施計画の見直しに向け、地域の代表者などへの除雪に関するアンケート等を毎年5月ごろに実施予定。

(6) 県や交通事業者との連携について

ア 県管理道路への応援除雪

- ・主要地方道富山港線など 14路線 41.9km

イ 県との連携除雪

- ・県道と一連で除雪を実施する市道 23.5km
- ・市道と一連で除雪を実施する県道 18.7km

ウ 県管理道路との交差点除雪

- ・市道有沢29号線と主要地方道富山八尾線との交差点など
67箇所

エ 県との雪捨場の共同利用 12箇所（市9箇所、県3箇所）

オ 大雪時における公共交通の円滑な運行確保に向けた、交通事業者との連携

- ・市と交通事業者との連絡体制や、大雪時にバス路線等を優先的に除雪する体制を整備。

(7) 情報の収集や発信について

ア 情報発信の強化

- ・地域主導型除雪と市主導型除雪の切り替えなどの情報をテレビ、スマートフォンアプリ、SNSなどにより発信。

イ 大雪時における市民からの問い合わせなどに対応するため、職員の役割分担（情報トリアージ）を実施

- ・重要性の高い情報の選別に係る班体制を整備。

(8) 道路除雪延長及び除雪機械台数等

| 項目 | 単位 | 数量 | 備考 |
|-----------|----|---------|---------------|
| 車道除雪延長 | km | 1,854.6 | |
| 車道消雪延長 | 〃 | 661.5 | 町内消雪を含む |
| 歩道除雪延長 | 〃 | 232.2 | |
| 歩道消雪延長 | 〃 | 23.1 | 町内消雪を含む |
| 凍結防止剤散布延長 | 〃 | 92.0 | |
| 市保有機械 | 台 | 405 | リース機械 319 台含む |
| 業者保有機械 | 〃 | 502 | |
| 合計 | 〃 | 907 | |
| 委託業者数 | 社 | 342 | |

富山市道路除雪タイムライン

| 道路除雪実施本部 | | 気象警報・注意報 | 除雪体制 | 気象情報 | 気象警報・注意報 | 除雪体制 | 情報発信 [市全域:道路河川管理課] [土木事務所管轄:建設課] | 準備/指示/連絡 [本庁管轄:道路河川管理課] [土木事務所管轄:建設課] |
|-------------|---|----------|---------|------|----------|------|--|---|
| 14～6日前 | 5～1日前 | | | | | | | |
| 14～6日前 | 早期天候情報(※A) | | 地域主導型除雪 | | | | | |
| 5～1日前 | 富山県東部の早期注意情報 警報級の降雪の可能性の[中][高]が判明 | | | | | | | |
| 3～2日前 | 大雪に関する富山県気象情報 3日程度先までに大雪の可能性がある場合 | | | | | | | |
| 1日前 | 大雪に関する富山県気象情報 対象地域や予想降雪量を示して大雪になる可能性に言及 | | | | | | | |
| 半日～ 数時間前 | 大雪注意報 大雪により災害が発生するおそれ | | | | | | | |
| 0時間前 | 大雪警報 大雪により重大な災害が発生するおそれ | | 市主導型除雪 | | | | | |
| 10時間 程度後 | 警報級の大雪の降雪、又は顕著な大雪に関する気象情報(※B) | | 市主導型除雪 | | | | | |
| | ※A: 早期天候情報 10年に1度程度の著しい降雪となる可能性が高まっているときに、6日前までに発表される注意を呼びかける情報。 北陸地方(新潟,富山,石川,福井) 11月～3月の毎週月曜と木曜に発表の検討を行う。 ※B: 警報級の大雪の降雪(※1)、又は顕著な大雪に関する気象情報(※2) ※1: 平野部6時間30cm以上、山間部12時間50cm以上の降雪。 ※2: 警報基準を大きく上回る降雪量(※3)を予想し、大規模な交通障害等が迫っていると考えられる段階(※4)で発表。 ※3: 警報基準の1.2～2倍(北陸地方,福島県,山形県)。 ※4: 3時間または6時間の降雪量(観測値)と今後の降雪量予想等を踏まえて情報を発表。 | | | | | | | |
| | | | 地域主導型除雪 | | | | | |

市民への広報(SNS,スマホアプリ,テレビ)
 ・報道機関への情報提供
 ・市主導型除雪への切替え予告
 ・除雪出動状況,路面状況
 ・自動車使用自粛,自宅前除雪のお願い

市主導型除雪への切替え準備
 ・実施本部当番班へ参集連絡
 地区センター,地域代表への連絡
 (メール,SNS,スマホアプリ)
 ・市主導型除雪への切替え予告
 全業者への通知(メール,電話)
 ・市主導型除雪への切替え及び出動指示

幹線優先除雪への切替え準備
 ・緊急体制の応援班へ参集連絡
 地区センター,地域代表への連絡
 (メール,SNS,スマホアプリ)
 ・幹線優先除雪への切替え予告
 全業者への通知(メール,電話)
 ・幹線優先除雪への切替え,出動指示
 ・県道連携/応援除雪の出動指示

幹線優先除雪解除の準備
 地区センター,地域代表への連絡
 (メール,SNS,スマホアプリ)
 ・生活道路除雪再開の予告
 全業者への通知(メール,電話)
 ・幹線優先除雪解除の通知

地域主導型除雪への切替え準備
 地区センター,地域代表への連絡
 (メール,SNS,スマホアプリ)
 ・地域主導型除雪への切替え予告
 全業者への通知(メール,電話)
 ・地域主導型除雪への切替え