

提出日 令和5年5月30日

## 建設委員会管内視察報告書

報告者 赤塚隆志

### 1 日時・視察先及び調査事項

日時：令和5年5月17日（水） 13：30～16：40

視察先：特定公共賃貸住宅アイリス（一万城町）、祝吉郡元公園（郡元3丁目）、郡元5号街区公園（郡元1丁目）、郡元6号街区公園（郡元4丁目）、高木児童公園（高木町）、川東公園（下川東4丁目）、寿公園（松元町）、城山公園（都島町）

調査事項：「空き家及び市営住宅の空き室対策について」  
「公園等の維持管理の現状と課題について」

### 2 施設の現状と課題

#### ・特定公共賃貸住宅アイリス（一万城町）

平成12年度に供用開始された、同施設であるが、一般の市営住宅と異なり設備面が優良であるため、家賃が高く、また入居条件も単身不可や一定以上の収入が必要であることから、入居率が31.6%とかなり低い状況にあり、現在は入居者がいない。また、高崎町にある同様の特定公共賃貸自由宅も4棟5室あるが、1戸しか入居していない。よって、今年年度、双方とも準特定優良賃貸住宅への転用を目指し、入居率のアップを図る計画である。施設設備については民間の賃貸住宅と比較しても内容が良く、利便性も高いことから、転用後の申し込みは多いと推測される。抽選による入居となる。

#### ・祝吉郡元公園（郡元3丁目）

市内に設置されている公園の中では、広場の面積や遊具の規模など大規模な公園の部類に入る。一斉点検で判明した不良箇所、コンクリート基礎の露出や遊具の危険箇所の整備については段階的に終了している。設置当時の基準と比べ、安全基準が高くなっている関係上、整備できない或いは費用対効果の薄い遊具については撤去する方向で検討している。木製遊具や複合遊具についても同様に、補修できる物については段階的に補修を計

画している。

- ・郡元5号街区公園（郡元1丁目）

市街地に設置された小規模の公園である。遊具については平均的な種類、鉄棒や滑り台などが設置してあるが、使用頻度が少ない物については補修せず、撤去の方向にある。

- ・郡元6号街区公園（郡元4丁目）

郡元5号街区公園と同様の規模であり、遊具の隙間等、事故の危険性が大きい遊具については、隙間を無くしたり、支柱を増設したりして対応している。同様に複合遊具のネットやロープについても、経年劣化の進む物や隙間の大きい物については使用禁止の処置をし、今後、利用できるかどうか検討を続けている。

- ・高木児童公園（高木町）

市街地より若干離れた場所に設置してあるが、植栽してある公園樹が大きくなっており、通常の手入れも大変である。隣接する民間住宅に支障の出ないように配慮する必要も有り、伐採や寿命も含めて専門家の調査が必要であると感じた。遊具については、他の公園と同様に補修待ちの状況である。

- ・川東公園（下川東4丁目）

公園に隣接してソフトボールや野球が出来る広場が設置してある。合わせると、規模の大きい公園である。遊具に関しては、特にシーソーが設置してあったが、木製のシーソー部分や金属製の支柱も劣化が激しく、補修するよりは撤去した方が安全面からも優先されるとのことであった。

- ・寿公園（松元町）

市内中心部に設置してある公園で、以前は噴水等の水遊びが出来る公園であったが、遊水施設については現在、廃止されている。（簡易プール含め）また、回転遊具やブランコ等も補修、塗り直しが済んでいる、なお、特徴的なコンクリート製の築山やトンネルについては、危険性や安全基準の確認等今後の廃止撤去に向けての検討中である。

- ・城山公園（都島町）

都城市のランドマークである城山の神社境内の北側に設置してある古い公園である。ここに公園があることを知る市民は少ないのではないかと思う。

普段、人の目に付きにくい場所にあるため、事故や事件等の危険性が大きく、遊具等については全て撤去する方針である。公園としては存続するが、管理も含め、要検討である。

### 3 市政への反映事項（課題等）

特定公共賃貸住宅アイリスや高崎町の住宅については、今後、準特定優良賃貸住宅への転用を目指しており、認可後は、おそらく早い段階での満室になると想像する。家賃が段階的に上がっていくシステムのため、利用する市民にどれだけ理解されるかが、今後の課題であろうと思う。室内の装備品は最新の物と遜色なく、間取りや立地も条件が良い。

各公園については、全国的に発生した利用児童の事故等に対応するため、一斉点検を実施したことにより、市内全域の遊具578に対して、使用禁止措置を取っている遊具が298あり、全体の52%に及ぶ。令和7年度までに段階的に修繕や撤去を実施する事により、全ての補修を完了する予定となっている。課題としては、経年劣化が進むことにより、補修対象遊具が増加することや、遊具の点検補修できる業者が宮崎県内に1社しかなく、予算を確保しても物理的に補修が進まない可能性もある。また、今まで法定点検を実施して来なかったため、一度に大量の補修箇所が現認されてしまったが、今後は定期的におこなうこともまた基準の遵守により、利用する児童生徒の安全確保を最優先に進めて行くよう、要望したい。

### 4 視察の感想

市営住宅の現況については、政策空き家を含め、老朽化の進む建物も多く、地域での安全性や危険防止の観点から早急な対応が求められており、特定公共賃貸住宅の在り方についても、本市の状況に応じた柔軟な対応が必要と感じた。

公園の遊具については、現在の安全基準に準拠すると、設置から相当数年数の経った物について、撤去もやむなしとの感想を持った。しかし、児童生徒の健全な育成、身体的発達のためには、安全を確保しつつ、十分な遊びが出来る遊具の維持管理、保守について当局の努力に期待したいと思う。

予算の確保と修繕工事の可能な業者の確保が難しい現状があり、早急な補修工事が実施できないジレンマがあるが、併せて当局の努力に期待したい。

提出日 令和 5 年 5 月 25 日

## 建設委員会管内視察報告書

報告者 筒井紀夫

### 1 日時・視察先及び調査事項

日 時：令和 5 年 5 月 17 日（水） 13：00～17：00

視 察 先：特定公共賃貸住宅（一万城アイリス）

公園（祝吉郡元・郡元 5 号街区・郡元 6 号街区・川東  
・寿・城山・高木児童）

調査事項：特定公共賃貸住宅（一万城アイリス）の利用状況と公園の  
遊具の状況について

### 2 施設の現状と課題

#### (1)特定公共賃貸住宅（一万城アイリス）（土木部住宅施設課）

##### ①現状

○供用開始された平成 12 年 11 月から令和 5 年 4 月までの入居率は  
31.6%である。

○高崎にも同様の特定公共賃貸住宅 4 棟 8 室あるが現在の入居者は 1 名  
である。

##### ②課題

○準特定優良賃貸住宅へ転用のため改修する必要がある。

#### (2)公園の遊具

##### ア、祝吉郡元公園

##### ①現状

○コンビネーション遊具等の改修を行った。

##### ②課題

○今後法定点検を行う。

##### イ、郡元 5 号街区公園

##### ①現状

○コンビネーション遊具に隙間があり腕等の挟まる可能性がある、  
修繕のため使用禁止。

##### ②課題

○宮崎県には、都城市の遊具の修繕工事参加資格を有する業者数が  
少ないため、修繕費を確保しても修繕が進まない恐れがある。

#### ウ、郡元6号街区公園

##### ①現状

○ネットの間隔が広すぎて首等を挟む恐れがあり修繕のため使用禁止。

##### ②課題

○都城市の遊具の修繕工事参加資格を有する業者数が少ないため、修繕費を確保しても修繕が進まない恐れがある。

#### エ、川東公園

##### ①現状

○滑り台修繕済み

○シーソーの板の傷みにより撤去

##### ②課題

○今後法定点検を行う。

#### オ、寿公園

##### ①現状

○回転遊具については改修。

##### ②課題

○コンクリート作りによる遊具の足り扱い。

#### カ、城山公園

##### ①現状

○ブランコだけが使用可能。

##### ②課題

○設置場所を考えた時に遊具の必要性があるのか。

#### キ、高木児童公園

##### ①現状

○基礎の露出劣化により危険撤去をする。

##### ②課題

○撤去時期

### 3 市政への反映事項（課題等）

#### (1)特定公共賃貸住宅（一万城アイリス）

○特定公共賃貸住宅から準特定優良賃貸住宅への転用が了承されたため今年度中に転用をめざす。

#### (2)遊具の維持管理について

##### ①R4年度に実施した初回法定点検

・点検対象遊具：578遊具

・使用禁止遊具：298遊具（52%の遊具が使用禁止）

## ②使用禁止遊具の修繕計画

- ・R4年度が12遊具の修繕御終了
- ・残りの286の遊具をR5年度からR7年度まで修繕していく。

### 維持管理における今後の課題

- ・経年劣化等で、R5年度以降の点検で新たに使用禁止遊具が発生する恐れがある。
- ・遊具が多い公園、使用頻度が低い遊具、修繕費が高い遊具が存在。
- ・宮崎県には、都城市の遊具の修繕工事参加資格を有する業者数が少ないため、修繕費を確保しても修繕が進まない恐れがある。  
県内では1社のみである。

## 4 視察の感想

- 空き部屋が多くて活用されていない。
- 遊具によって利用の頻度が見えてくる。
- 公園でも遊具がなくてもいい公園もある。
- 危険遊具を今後修理するもの、撤去するものをネットで囲み使用禁止等の表示が告知してあった。

2023年5月17日

## 建設委員会 管内視察所見

委員 榎木 智幸

### ○特定公共賃貸住宅アイリスについて

- ・視察先（一万城アイリス）

公共住宅は低所得者用に存在しているものと認識していたが、この特定住宅の存在は議員の一般質問で初めて知ることとなり、長い間制度があったにせよ十分利用されていない実態には驚いた。しかし、市長との協議が行われ公営型へ早急に転用して利用改善に向けて取り組むとのことであったので今後に期待したい。

### ○公園管理に関する状況について

- ・視察先（祝吉郡元公園・郡元5号街区公園・郡元6号街区公園・高木児童公園・川東公園・寿公園・城山公園）

公園管理では、国から「都市公園管理点検の指針」の改訂が平成のうちから示されていたにも関わらず本市では令和4年度迄一回も点検していなかったとの報告を受け厳しく受け止めた。点検の結果全体の52%お遊具が使用禁止となり事故が起きなかったことは不幸中の幸いである。点検基準が厳しいと感じたところもあったが、令和7年度までに改修を終わらせたいとの修繕計画を示されたので早急な実現を図ってほしい。また、懸念されるのが、こうした厳しい点検項目を通すための維持管理費の増大が見込まれるため遊具数お削減が進み子どもたちの遊びの環境が削ぐわれていく恐れがあり慎重な判断を願いたい。

令和5年5月17日

特定公共賃貸住宅 「一万城アイリス」の準特定優良住宅（公営型）への転用について

一万城アイリス（1棟12室）は平成12年11月に供用開始され、令和5年度までの入居率が31.6%と低い状況が続いてきた。

議会の一般質問にてこの状況が指摘され、この度、当局は準特定優良賃貸住宅（公営型）への転用を今年度中に行うとの事で、現地の視察を行った。

中堅所得者を対象として、入居時の家賃47,000円で、入居から1年毎に家賃が1,000円ずつ割増しになる物件である。

家賃が47,000円と一般の市営住宅と比較すると割高な理由として、資料によると給湯が一般の市営住宅は1点給湯なのに対して、特定公共住宅アイリスは3点給湯（浴室・洗面・台所）の為だとの事であった。

平成28年からこの住宅は入居が無いとの事である。

#### 視察の成果と市政への反映

今回の視察で住宅の内部を見ることができた。間取りは北原町にある県営住宅の間取りと酷似していたが、給湯が3点給湯であり浴室の浴槽はゆとりのあるものだった。

特公賃住宅の家賃が高い理由の一つに「3点給湯であるため」との事で、1点給湯と比較してどの程度の設備費用の金額的差があるのか質問したが、詳細なことはわからなかった。

特公賃住宅の供用開始から低い入居率のまま現在まで見直しが行われなかった事について担当課として定期的な協議の場が設けられるべきだったと思う。

給湯についても、現在では民間の賃貸住宅では台所・浴室・洗面などの給湯が充実しており、公共の住宅のあり方として、今後は一般の市営住宅にも基本的に3点給湯の設備が必要ではないかとおもう。

#### 公園の維持管理について

定例会の委員会審査の中で、道路公園課の公園遊具について修繕しなければならない遊具の数と年度内の修繕数についての説明があり、委員会として調査事項に追加して今回現地調査を担当課同行のもとに実施した。

祝吉群元公園においては修繕が行われており、木製コンビネーション遊具において板の張替え・コンクリート部分へのゴムマットの被覆・レンジャーロープのワイヤー交換と滑車の交換などが行われていた。

他に、群元5号・6号公園、川東公園、寿公園、城山公園、高木児童公園を現地視察した。令和4年度に対象遊具578に対して初回の法定点検を実施した結果、使用禁止と認められた遊具は298遊具で52%の遊具が使用禁止の状況であるとの事だった。使用禁止の298の遊具については219の遊具を修繕し、79の遊具は撤去又は新設する計画であるとのことだった。

#### 視察の感想と市政への反映

今回、市内7カ所の公園を現地調査した。公園の規模によりブランコや滑り台などの基本的な遊具のみの箇所他に、規模の大きな公園にはコンビネーション遊具があり、そのほとんどが経年劣化やコンクリート部分むき出しの存在により使用禁止遊具としてされていた。

コンクリートむき出しの遊具についてはそれだけでハザード3に該当して使用禁止となる説明を受けて、これまでの概念が大きく変わった。

児童遊園を所管するこども課においては数年前に遊具の修繕を順次行う計画を示された。縦割りではなく横断的な情報交換と予算配分を行って頂きたい。

各公園の遊具に使用禁止を示す覆いがしてある光景は、公園としての機能を失っているように見えるため、見直しと修繕計画が令和6年度に「使用禁止遊具なし」が実現できるように努めて頂きたいと思う。

## 建設委員会管内視察報告書

提出日 令和5年5月22日

報告者 佐藤紀子

### 【視察の感想】

次の二項目「空き家及び市営住宅の空き室対策について」「公園等の維持管理の現状と課題について」について、管内視察を行った。

#### ○ 「空き家及び市営住宅の空き室対策について」

特定公共賃貸住宅の「一万城アイリス（1棟12室）」は、供用開始された平成12年11月から令和5年4月（全269月）まで、入居率は31.6%と低い状況である。

そのため、今年度中に、準特定優良賃貸住宅（公営型）の転用を目指すとしている。高崎にも「一万城アイリス」と同様の特定公共賃貸住宅が、4棟8室建設されているが、現在の入居者は1戸であるため、「一万城アイリス」と同様に今年度中の転用を目指している。

実際に、「一万城アイリス」の空き室を視察したが、3DKで広さもあり、劣化も少なく、コンディションも良好なので、このまま空き室を放置しておくのはもったいないと感じた。

今後、高齢者、障がい者、子育て世帯の住宅確保に配慮が必要な方が増える傾向も考えられるので、準特定優良賃貸住宅として活用することが望ましいと思った。

#### ○ 「公園等の維持管理の現状と課題について」

市内7か所（祝吉郡元公園、郡元5号街区公園、郡元6号街区公園、川東公園、寿公園、城山公園、高木児童公園）の公園の遊具について視察・調査を行った。

法定点検は、利用者が、安全に安心して利用できる空間を維持するため、施設の保全状況や劣化状況について、調査するものである。

令和4年度に実施した法定点検は、点検対象遊具578遊具で、そのうち、298遊具（52%）が、使用禁止となっている。経年劣化による金属の腐食や摩耗等に加え、遊具の隙間に身体が挟まれる等の事故防止のため、使用禁止の遊具の一部にネットが張られていた。

すでに、修繕された遊具もあったが、宮崎県内には、都城市の遊具の修繕工事参加資格を有する業者が少ないため、修繕費を確保しても修繕が進まない状況もあるとのことだった。

また、「砂場」は、犬や猫の糞尿等で衛生面の心配があり、撤去されていた。

今後も、子どもたちを含む利用者が、安全に安心して公園を利用できるよう、公園や遊具等の維持・管理に努めていただきたい。

提出日 令和5年5月29日

## 建設委員会管内視察報告書

報告者 川内 賢幸

### 1 日時・視察先及び調査事項

日時 5月17日 13時30分～16時30分

調査事項 「空き家及び市営住宅の空き室対策について」

視察先 ・特定公共賃貸住宅アイリス（一万城町）

調査事項 「公園等の維持管理の現状と課題について」

視察先 ・祝吉郡元公園、郡元5号街区公園、郡元6号街区公園、川東公園、高木児童公園、寿公園、城山公園

### 2 視察先の現状

#### ○「空き家及び市営住宅の空き室対策について」

視察場所は、一万城町にある特定公共賃貸住宅アイリス。特定公共賃貸住宅とは、収入制限により公営住宅に申し込みできない世帯のための良質な賃貸住宅に位置付けられるものです。

今回視察したアイリスは、家賃が高く、同等の家賃であれば、民間住宅を選ぶなどの理由により、入居者が少なく、現在は入居募集をストップしている状態。

一般の市営住宅に区分を変えることにより、入居希望者が見込めること、物件そのものの状態がよいことなどから、今年度中に一般市営住宅へ切り替える予定になっています。一万城のほか、高崎町にも同様の住宅があるため、いずれも一般市営へ切り替えが行われるとのこと。

#### ○「公園等の維持管理の現状と課題について」

公園等の維持管理については、これまで500基以上の遊具のうち200基を超える遊具に問題があることが報告されている。

令和5年度予算では、前年度にくらべ遊具の維持管理修繕費として2000万円増額計上されていた。

今回の視察では、使用禁止遊具並びに、修繕完了した遊具を視察することができた。使用禁止となっている遊具の中には、何が問題であるか分かりづらいものもあり、安全基準がこれまでは違ったものに変化してきた経緯が見て取れた。

ここで問題となるのは、軽微な修繕で使用可能になるのか、ならないのか、という問題であり市民、とりわけ子どもたちの憩いの場である公園遊具の存廃の判断をしなければならないということである。

あわせて、公園そのものあり方や位置づけに影響が考えられ、地域との話し合い、折衝は非常に重要であると感じた。

### 3 市政への反映

特定公共賃貸住宅については、設備に関して、ガス湯沸かし器によるお湯の供給設備が三点給油（台所、風呂、洗面所）となっているため、通常の家賃よりも高く設定されることになるとの説明を受けた。この部分に多少のハードルがある。

しかしながら、物件の状態から、このまま募集停止で塩漬けにしておくにはもったいない物件であり、立地的にも入居希望が見込めることから、今後の切り替えに期待したい。

前回の管内視察同様、市営住宅の空家問題を積極的に解消できるかが課題である。

市内公園の遊具については、担当課より早期に計画を策定し、今後の遊具管理を進めていきたいとの意見も出たことから、今後、建設委員会においてしっかりと注視、調査をしていくことが必要である。

今後は、安全基準を満たしながら、かつ遊具の更新を行うとなれば、多額の予算が必要となるため、人口減少やまちの成り立ちの変化と合わせながら、中長期の維持管理計画を立てることが重要であると考えます。

さらには、地域住民との対話と調整が必要となることから、しっかりと手順を踏まえて、市民と調整できるかが課題である。

都城市議会議長 様

提出日 令和5年5月

18日

## 視察報告書

以下のとおり視察の報告をいたします。

### 1 建設委員会

令和創生 楠見 千穂子

### 2 視察先・テーマ及び日時

令和5年5月18日 13時30分

特定公共賃貸住宅の転用について      ①特定公共賃貸住宅一万城アイリス

遊具の維持管理について

- ①祝吉郡元公園
- ②郡元5号街区公園
- ③郡元6号街区公園
- ④高木児童公園
- ⑤川東公園
- ⑥寿公園
- ⑦城山公園

### 3 視察の内容

#### 1.特定公共賃貸住宅一万城アイリス

特定公共賃貸住宅の準特定優良賃貸住宅(公営化)への転用についての説明

施設見学

#### 2.遊具の維持管理について

平成30年に遊具の法定点検の基準が変更になったため、令和4年法定点検を実施した結果、点検対象遊具578基実施し使用禁止遊具は298基、修繕・撤去の対象となった。

祝吉郡元公園 コンビネーション遊具の修繕660万円

木製部分の取り換え、ワイヤー、ロープ、滑車

取り換え

基礎部分のコンクリートの撤去など

郡元5号街区公園 コンビネーション遊具の挟み込み恐れの為使

## 用禁止中

郡元 6 号街区公園 コンビネーション遊具のネットの隙間が大きく、幼児の頭が入り込む恐れ、遊具の隙間への挟み込み恐れの為、使用禁止中

高木児童公園 遊具全体の劣化、基礎部分のコンクリートの露出  
滑り台と砂場は危険で、撤去するかどうか検討。

川東公園 砂場は猫の糞尿問題などがあり撤去、遊具の基礎部分をカバーするためゴムマット設置し滑り台は塗装修繕実施。

シーソーは劣化の為、撤去する。

寿公園 改定遊具は隙間改良して、塗装した。ブランコは鎖の連結部に隙間があるため交換。コンクリート遊具はコンクリートが使用禁止となっているため撤去したいが、費用がかかる。

城山公園 狭野神社の裏の公園、ブランコ、鉄棒、コンクリートの椅子テーブルがあるが、使用している様子が少ない。遊具の基礎部分がむき出しになっている。

## 4 視察の感想

特定公共賃貸住宅は、一万城アイリスと高崎町にも特定公共賃貸住宅が建設されているが、入居率は31.6%と低く、一万城アイリスは、部屋により約20年も前から空き部屋となり、最後は、1世帯の入居がないまま約7年が経過している。用途変更などの対策をとるべきだったのではないと考えられる。

20年経過の部屋ではあるが、とても清掃が行き届きすぐにでも入居できると思われたが、耐火の問題などがあり、多少の工事が必要になるようであったが、空き部屋にしておくのも問題があると思われる。

市内公園の遊具については、法定検査により対象遊具578基、使用禁止遊具298基、令和4年度遊具12基修繕が済んでいる。遊具を製造している業者はあるが、修繕をする業者は極めて少なく時間がかかる可能性があるという説明があった。

また、見た目ではどこが悪いのか判断できないため、担当課へ問い合わせの電話が複数回あるとのこと。安全面を考慮して、早急な修繕、撤去が必要と考える。

## 5 視察の成果及び市政への反映等

一万城は利便性がよく人気の住宅地となっているため、他の市営住宅と同等の取り扱いができるよう国・県と協議を進めて、入居条件の緩

和、家賃金額の変更、用途変更などを行い、特定公共賃貸住宅の空き部屋の積極的有効活用を図ることが必要と考える。

安全面を考慮して、早急な修繕、撤去が必要と考える。  
安全な広場があれば、子どもたちは工夫していろんな遊びを考えて遊ぶと思うので、遊具だけが公園の遊び道具ではないと思う。

## 6 添付資料

なし