

■第3回 県営住宅耐震性確保策等検討委員会 議事録

□日時：平成21年9月8日(火) 午後1時30分から

□場所：徳島県庁10階大会議室

□出席者：(委員)

上田房子 委員、大塚智子 委員、斎藤秀人 委員、佐藤弘美 委員、
林 正敏 委員、三木泰代 委員、山中英生 委員
(事務局)

県土整備部次長ほか

- 次第：
- 1 開会
 - 2 挨拶 徳島県県土整備部次長
 - 3 議事
(1) 県営住宅耐震性確保策等の検討について
(2) その他(次回委員会の日程等)
 - 4 閉会

□配布資料：説明用資料(1部)

参考資料

- ①事業シミュレーション地区の年齢別人口比率
- ②維持管理業務先例比較表
- ③県営住宅耐震性確保策等検討委員会(第2回)議事録
- ④公営住宅の建替えと地方財政(国交省作成パンフレット)

前回配布した資料の一部

- ・県営住宅耐震性確保策等検討委員会(第1回)説明資料
- ・県営住宅耐震性確保策等検討委員会(第2回)説明資料
- ・徳島県の住宅・建築行政
- ・徳島県住生活基本計画
- ・地方公共団体におけるPFI事業導入の手引き 概要版

□議事

1 開会

2 挨拶

富永 県土整備部次長より挨拶

3 議事

(1) 県営住宅耐震性確保策等の検討について

※資料に基づき、事務局、地域経済研究所(地経研)から説明(資料1p~9p)

< 質疑応答（委員敬称略、以下同じ） >

山 中：委託業務が減ってきているのは何か理由があるのか？

地経研：退去時の修繕業務については、退去時にどれだけ壊れているかわからないため、入札時点や事業の提案をもらう時点では、実際にどれだけ直すのか予測ができませんので、単価での提案になってしまう。これは、提案する側だけでなく、受ける側も技術上難しい。

山 中：あまり民間にノウハウやデータがないということか。

地経研：補足すると、指定管理であれば、かなり幅広い事業も民間が受けていることが事例としてかなりあるので、必ずしもできないということではないと思う。

山 中：管理期間が長期となると、難しいということか。

※資料に基づき、事務局から説明（資料10p～25p）

大 塚：一戸当たりの整備費が1,500万円とあったが、坪単価にしてどれくらいか？

また、高齢者の対象範囲や、地域の中の社会資本の状況によって方針が違うということも踏まえて、高齢者の対象範囲で言えば、要介護度が軽中度の高齢者を県営住宅の中でカバーするのか、それともアウトソーシングのような形で重度の高齢者までカバーするのかを聞かせてほしい。

事務局：戸当たり住戸面積は60㎡くらいで、坪単価は70万円前後を想定している。公営住宅には標準建設費という考え方があって、中高層で1,200万円くらいだったと思うが、外構工事や共用部分にエレベーターを設置したりすると、これらの経費が追加で必要になる。それらを合計して1,500万円程度と考えている。

要介護度が重度の高齢者については、今回対象となる3団地で全部を受け止めるのは難しいと考えている。もう一つ、今回のプロジェクトに、社会福祉施設を運営している事業者が入ってくるとできるのだろうが、従来のPFIのように、ゼネコン等の建設する側の事業者が中心になってくると、なかなか手が上がりにくい。結論は出ていないが、認知症が進んだ人でも、別の施設ではなく、同じ住宅の中で支援を受けられる形が、1つでもモデルケースとしてできればいいと考えている。

大 塚：徳島の場合、高齢化率だけで見るとこれからどんどん増えていくが、人口自体が減っていくので、絶対数としては高齢者はそれほど増えないと思う。とくしま長寿プランでも施設数について現状維持という方針が出ているが、パーセンテージに惑わされるのではなく、絶対数で見ていかなければいけないと思う。

秋田市の事例で、認知症対応型通所介護や夜間対応型訪問介護が併設されているが、食事や移動がきちんとできて、夜間の安全確保と入浴の支援があれば、在宅でいる方は結構多いというのが現状。自分で動けない、自分で食事ができないということで不便を感じてくると、まだ施設に入る必要はないのだけれど、考え始める人が多い。

事務局：資料の中で高優賃という住宅が載っているが、これは県内に4件あって、民間が整備している住宅。食事や入浴等のサービスをしているので、公営住宅そのものではできなくても、高優賃を併設することによって、民間の事業者が参入できるようにするのは一つの方策だと思っている。

大 塚：反対に、食事と入浴の支援が受けられれば、あえて高優賃でなくても、在宅のサービスの中でカバーできる部分もあるのではないかとと思う。

事務局：高優質を運営している民間事業者が食事のサービスも提供しているので、公営住宅に隣接していれば、公営住宅の居住者にもサービスを上げられるというメリットがあると考えている。

上 田：介護保険で十分なサービスが使えないという時に、民間活力を使ったサービス付き住宅が併設されていて活用できるというのはいいと思う。例えば、名東東団地のシミュレーションではデイサービスセンターが併設されている。

高齢者の方たちに「住み続けるか」「住み替わっていくか」のアンケートをとると、6割の方は少々不便でも住み続けたいと答えている。全ての住宅を、身体機能が変わったときに対応できるようにしていくのはコスト的に大変なので、公営住宅の中でも、状況に応じて住み替えていけるように、配慮やソフトの面での相談システムの充実も考えていくといいと思う。

それと、高齢者向けの住宅では、台所の使いやすさや作りつけの家具、耐震性等を考えていくと同時に、健康寿命を伸ばすということも考える必要がある。全国の自治体で導入しつつあるものとして、緑とかピオトープの中に高齢者向けの健康遊具を設置することや、使い方の教育や講習を盛り込んで考えていくことが高齢者住宅には必要だと思う。

事務局：高齢者の健康増進のための施設や仕組みについての意見は、まさにそのとおりで、ぜひ入れたいと考えている。先ほどコンサルタントが説明したとおり、民間事業者から提案をしてもらうことになるが、どういうものが標準としてあるのか、また、どの程度のものがどのくらいの費用でできるのかを、もう少し調査して、公営住宅という器のなかでどういうものが提案できるのか考えていきたい。

上 田：ぜひ調べてもらえたら参考になると思う。東京都の杉並区でも、いい健康遊具を採り入れていると聞いたことがあるので。

佐 藤：資料16pで公営住宅の活用方針として「改善」とあるが、耐震性についてはどう考えているのか教えてほしい。それとも住宅の性能のレベルを上げるという意味の改善か？

山 中：長寿命化計画の中に耐震性の要素が入っているか、ということですか。

事務局：「改善」については、国交省から、居住性向上型、福祉対応型、安全性向上型、長寿命化型の4つのメニューが示されている。耐震化は安全性向上型に該当するが、この表でいう「改善」は、全てひっくるめて考えている。

なお、Bグループに入っていて耐震性のない5棟は、耐震改修するというところで設計に着手している。避難施設のような高水準まではできないが、最低限の耐震性は確保することにしている。

斎 藤：公営住宅等の「等」の中に、10pの津田松原団地のような住宅供給公社の賃貸住宅は入っているのか。

事務局：国の整理としては、含まれません。

斎 藤：津田松原団地は、耐震性もなく老朽化も激しいので、県営住宅であれば用途廃止予定に相当する住宅だと思う。徳島市内に、他に用途廃止予定に相当するような公社の賃貸住宅はあるのか？

事務局：公社は賃貸住宅を津田松原団地しか持っていないので、他にはありません。

林：高齢化は進んでいるが、少子の方も重点的にしてもらいたいと考えている。大き

い流れの中で、お年寄りにお金を注ぎ込むのもわかるが、子供にも。

上 田：3pに優先入居の実施状況の資料があるが、本県では「多子」「父子」「母子」となっているが、他では「子育て世帯」の優先入居を実施しているところもある。私の身近でも保育所になかなか入れられなくて、無認可のところや高いお金を出して入れている人もいる。子育て世帯の優先入居や、保育所との併設など、県の方でも力を入れて欲しいと思う。

ここで子育て世帯というのは、年齢で言うとどこまでか？

事務局：義務教育の子供だったり、高校卒業までであったり、公共団体によってばらつきはある。子育て世帯と高齢者世帯のどちらを優遇するか議論が起こっているが、このプロジェクトでは、例えば入居の3割は子育て世帯に特化するというやり方も、一つの方策と考えている。公営住宅の供給は、基本的には公平にというのが原則論ではあるが、政策目的を明らかにしたモデル的な取り組みとして、委員会で議論いただいているものを試してみることができればいいと思う。

それと、子育ての少し手前の新婚世帯も、徳島の人口を増やすということと言うと重要で、研究者等の外国からの交流も含めて、新婚卒を用意するのも一つの方策。新婚世帯の優先入居は大都市でやっていることが多いが、徳島でやらなくていいということではないので。

山 中：そういう工夫があってもいいと思う。特に、3、4歳くらいを預ける人が困っている。場所が限られるので、住所地や職場との関係で大変なことになる。保育所の特化した議論も考えてほしい。

三 木：保育所があって、かつ高齢者の方も関わられるような、県営住宅だったらできるというのを考えてみてはどうかと思う。

山 中：PFIについては、いろいろニーズはあると思っていて、現在シミュレーションをしてもらっているが、場所によって相当条件が違ふと。今言ってるような公的なニーズに対する施設になってくると、民間ベースだけの話ではなくなってきた、市など公共的な主体の参加とか、また別の事業スキームを持ってくるとか、いろんな議論になっていく。発注者側で、民間事業者のネゴシエーションの補助をしてあげないと、民間事業者に何もかも投げつけても簡単に提案が出てくるものではないと思うので、どういう状況か教えてほしい。

地経研：PFIでは、基本的にまず発注者の方でどういうものが必要かのニーズ出しがあるが、今年度の導入可能性検討業務の中で、民間の方で、そのニーズに答えられる事業者があるのか、まず経営として成り立つのか、そういうノウハウを持った事業者が地域の中にいるのかということ調べていく。実際に事業者へのヒアリング等を通じて、どういう条件であればどういうものができるというすり合わせや条件整理を行うことになる。それを踏まえて、実際の公募の条件を作っていく。

山 中：ある程度限定してやった方が、取り組みやすいという感じか。

地経研：限定しなくても、いろんな用途は作れると思っていて、実際に「何が必要か」ということを見せた上でだと思う。

山 中：PFIというよりは、もう少し官民協働（PPP）に近い形で、パートナーシップとしてニーズをしっかりと出して行って、そして、それに対してどういう支援が発注者として用意できるか議論まで尽くした上でやっていく方が、事業が動くんじゃないかと思っている。

事務局：PFI事業を手探りでやっている難しさだと思う。ある程度、県の側でお膳立て

をして、例えば、ケースによって福祉部局と相談するとか、徳島市との話し合いがしやすいように場を設けるというのも出てくると思っている。

民間事業者への呼びかけは、特定の事業者を誘導する形は無理と思うが、例えば団体を通じて、「こういうプロジェクトに参加してください」という情報提供をしながら、機運を高めていくことをしたい。民間業者から手が上がらなければ「絵に描いた餅」になってしまうので、「どういうものなら手を挙げられますか」ということを、今年度の導入可能性調査の中で調査する。

おそらく、来年度は引き続きアドバイザー業務という形で、要求水準書を作るためのコンサルタント業務を導入することになるが、今年度の議論をさらに深く練って行って、民間の実際のニーズを調べていく。地区が固まれば調査しやすく思うので、例えば、高齢者向けの施設がいいのか、子育て支援施設がいいのか、あるいは周辺の方からすると憩えるようなスペース程度で十分なのかなど、そういうところを更に手を入れていく必要があると考えている。

山 中：要求水準書に条件を書くところが一番ネックで、知る限りでは、ガチガチになっているものか、投げつけになって無責任に書いてあるものが多い。その辺をうまくやらないと、欲しいものがない。

※資料に基づき、事務局から説明（資料26p）

山 中：これまで議論を細かくやってきたが、今回はパブリックコメント案を作って、政策としてどういう団地づくりを目指していくかをまとめていく。あと、ここに何度も出てきている子育て支援、言わば未来への投資というような議論が入ってくる。

（3）その他

今回は平成21年11月10日（火）午後1時30分から。

山中委員長より、今回はパブコメ案の議論になるので事前資料の送付を早めにとの意見あり（概略資料だけでも、2週間くらい前に送付を）。

4 閉会

富永 県土整備部次長より御礼の挨拶