

## ■第5回 県営住宅耐震性確保策等検討委員会 議事録

□日時：平成22年2月2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、後藤田芳志 委員、斎藤秀人 委員、  
林 正敏 委員、三木泰代 委員、山中英生 委員  
(事務局)

海野 県土整備部長ほか

□次第： 1 開会

2 議事

(1) 県営住宅耐震性確保策等の検討について(まとめ)

(2) その他

3 閉会

□配布資料：説明用資料(1部)

参考資料

①県営住宅集約化建替事業(案)に関するパブリックコメントについて

②県営住宅耐震性確保策等検討委員会(第4回)議事録

前回までに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
- ・県営住宅耐震性確保策等検討委員会(第3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 議事

(1) 県営住宅耐震性確保策等の検討について(まとめ)

※資料に基づき、事務局からパブリックコメントの募集結果を説明(資料2p)

< 質疑応答（委員敬称略、以下同じ） >

上 田：「建物の設計に関すること」の意見に関して、有名なアーティストが事業に参加するかどうかは「事業者の創意工夫や提案を重視したい」という説明だったが、いかにも公的な硬い建物ではない、建物やその周辺にみんなが喜びとか楽しみを持って集まるような、質の高い安らぎを得られる建物ができることを期待している。その辺りの、事業者の創意工夫をお願いしたいということをしかりと伝えていくことが大切。

事務局：これからできるものは、70年～100年と長く使えるものを考えており、普遍性と先進性のバランスが大切と考えている。「事業の進め方に関すること」の意見に答える形で、委員会の意見を踏まえて、3月末に幅広く事業者に情報提供する場を持ちたいと考えているので、説明資料の中に、「パブコメでこういう意見があったのでご検討ください」と入れることで周知したい。

山 中：（委員会のまとめ案の）目標の中にある「まちづくり」というキーワードの中に、「都市デザイン」「景観」「地域にふさわしい」「歴史」という概念が込められているということを確認すれば、今の話は含まれると思う。後は、事業者の選定の中で、どこまで「まちづくり」の視点が入っているかにポイントを置くか。

事務局：「まちづくり」の中にはそういう部分も含まれていると考えており、例えば「こういう建築家を入れること」と条件づけてしまうと、逆に狭めてしまうと考えた。また、来年度事業者選定委員会を立ち上げようとしているが、他の事例では学識経験者等、今回の委員会の委員と同じような専門家の方が入っていることもあり、何人かの方にはまたお願いさせていただきたいと考えている。そういった中で、今回の委員会の議論との連続性は、保たれるのではないかと思う。

後藤田：例えば、今まで設計コンペをやった事例はないか。

事務局：有名なのは、熊本県の「くまもとアートポリス」という事例がある。公営住宅や庁舎等のグランドデザインや個々の建物の設計について、名の通った建築家や若手の建築家を指名して設計したことがあるが、その善し悪しは建築界でも議論の分かれるところ。他にも東京有楽町などで国際コンペの事例があったりするが、いずれも設計に重きを置いている事例が多い。少なくとも県内の県営住宅では事例はない。

斎 藤：県内の事例として、県立中央病院の基本デザインはコンペで募集した。

事務局：今回のPFIは、最初から設計、施工、管理と全体を考えてもらうので、設計だけコンペにして施工を分けるという訳にはいかない。ただし、そういう意味では、運営まで含めたコンペティションだと言うこともできる。

山 中：今回の事業の提案は、設計プラン、事業プラン、財政プランがパッケージで出てくるので、設計だけでなくファイナンスやメンテナンスの部分も含まれている。それぞれにプラスマイナスは出てくるが、個別に採用するわけにはいかないの、一体で審査することになる難しさがある。どうしても設計プランに強く引っ張られてしまいがちだが、ファイナンスなんかもしっかり審査しないといけない。

林：住宅は日常生活を送る建物なので、あまり奇を衒い過ぎるといけない。まず必要なもの、安全なものであって、その上で美しいなというところに持っていかないと、後々の維持管理で問題が出てしまう。そこらが欠落すると不具合があるので、やはり設計者・施工者・発注者が管理運営まで一体となって考えるべきと思う。後々のファシリティーのことを考えたら、切り離すのは難しい。

後藤田：せっかくの機会だから今までとは違う発想のものが出ればと思って、議論させて

もらった。上手く競ってもらって周辺の良い景観になるような、もちろん機能も重視して、総合的にいいものができればいいと思う。

大 塚：ハードからくる人間の生活基盤というものは、非常に大きなものなので、設計のところで、まちづくりの意識や、人が人として暮らせるような、そしてお互いにサポートして暮らせるような、人間関係という観点を示すのは非常に大切である。

山 中：そういう意識で、(委員会のまとめ案の)目標は書かれていると思う。ただ、実際の事業選定の中で、具体的な提案を見て、どこにウェイトを置くのかは課題。

林：設計をしている人間も、決してオールマイティーではないので、管理運営については反対に意見を聞きながら設計する方が、より生活に密着した建物になる。後の管理泣かせの建物になったのでは意味がない。

山 中：そういう意味で、PFIになると、設計者と維持運営する者が、SPCという一つの組織になるので、そこが責任をもってやっていくから、あまり後のことを考えないような、無茶なことはしないと思う。

この議論は、既に記載されている目標の中に、今議論した内容も含まれていると確認したということ、議事録に残してもらおうということで終了したい。

斎 藤：「建設地に関する事」の意見について、県の考え方のところで「県及び住宅公社が所有する土地のうち」とあるが、具体的な候補としてはわかるが、まとめの中でここまでしぼっておいていいのか。理屈だけ言うと、公的住宅団地に適していれば、民地でも他の公有地でもいい。今後、事業開始までの間はないけれど、適当な土地が新たに発生する可能性もあることはある。

事務局：候補地の選定は委員会での議論をまとめるためのシミュレーションとして説明してきたということもあるので、「県及び住宅公社が所有する土地のうち」を省くこととしたい。

山 中：では、今の議論は、該当部分を削除するという事だ。

三 木：「事業の進め方に関する事」に対する答えは、これで十分ですか。

事務局：後ほどスケジュールの中で説明しようと思うが、山口県の事例を参考にして、3月後半くらいに、委員会の議論の内容と事業の方向性を説明する機会を作ろうと思う。ただ、この様式の中では、具体的に何月にやるということを書き込むスタイルではないので、このような表現になっている。

山 中：「事業者の募集要項が出る前に、一度こういう機会を持ちます」ということを、この様式では示すという整理をしているのですね。

※資料に基づき、事務局から山口県視察概要、事業スケジュール等を説明  
(資料3p～9p)

※資料に基づき、地域経済研究所からPFI導入可能性調査結果を説明  
(資料10p～24p)

山 中：用地活用業務というのは、集約化する建替前の団地の用地ですか。

事務局：そうです。12団地のうち、比較的デベロッパー等が事業用地として使い易いと思われる3団地について、活用業務を義務づけたらどうなるかを聞いてもらった。

上 田：調査で得られた民間事業者の意向を、どのように反映するのか。例えば、23pのQ4で、高優賃を1箇所にとまとめたいというような意見もあるが。

事務局：県営住宅があって、高齢者向けの民間住宅があって、さらに福祉施設や商業施設がある小さな街を作るというのが基本コンセプトなので、それは優先したい。ただ、提案の中身によって、2団地は福祉施設だけがあって、1団地に高優賃を集約するというところもあると思っていて、その時に、どちらが良いかは事業者選定委員会の意見に委ねたいと思っている。

大 塚：優先入居のところ、高齢者の方も公営住宅への優先入居権がある。なおかつ、高優賃があるということで、どちらに入るかは、住み替わっていくことになるのか。それとも公営住宅にもともと住んでいた方は、優先的に公営住宅にということになるのか。

事務局：公営住宅と高優賃の住み分けは収入による部分が多い。県営住宅に住んでいる方は、なかなか高優賃に住み替わるのは難しい。民間に住んでいて、新しい高優賃ができるからそちらに移ろうというのはあると思う。ただ、公営住宅に住んでいても、比較的収入のある方については、高優賃に併設のデイサービスを利用するなどの理由で移ることはありうる。

山 中：全ての団地に高優賃を建てるのか、まとめるのかという話は、要求水準書を書くときに議論になる。「まとめてもいいよ」という書き方もあるし、「分けてください」という書き方もある。

事務局：パブリックコメントでは、高優賃のない団地も許容するという書き方にはなっている。高優賃を各団地にというのが基本だが、福祉施設に住宅機能が含まれる場合には、高優賃からの代替を可ということにしている。福祉施設を充実させる、また高専賃を建てるということもありうるので、その中で可能性が広がっていく話かと思う。

山 中：ただし、この書き方でいうと、公営住宅以外に全く高齢者向けの住まいが含まれないという団地はない、ということですね。

事務局：そのとおりです。

## (2) その他

平成22年度予算要求の状況と、高齢者居住安定確保計画の策定スケジュール等について事務局から説明。

## 3 閉会

山中 委員長よりまとめの挨拶

海野 県土整備部長より御礼の挨拶