

【第1回公共事業等審査会】

平成23年度

公 共 事 業 等 審 査 会

会 議 録

兵庫県学校厚生会館 7階 大会議室

平成23年10月19日

公共事業等審査会 事務局

(兵庫県県土整備部県土企画局技術企画課)

平成23年度 第1回 公共事業等審査会 会議録

1 開 会

(事務局より出席委員の確認・配付資料の確認・公開についての審議)

会長

それでは、次第に沿って進めてまいります。

まず次第2(1)審議案件「市街地再開発事業、明石駅前南地区」の説明に入りますので、担当課長より説明をよろしく願いいたします。

2 審 査

(1)審議案件(新規事業)の説明、質疑

事務局より市街地再開発事業(新規)について説明

審議番号1「市街地再開発事業 明石駅前南地区」

会長

はい、どうもありがとうございました。

ただいまの御説明につきまして、何か御意見、御質問ございましたらどうぞよろしく願いいたします。

委員

再開発事業の8ページのところで、現場の東側のところの銀行のところは確かに建物が老朽化もしていなくて割ときっちりしたのもありますが、西側のところ、特に西の東端のところは都市再開発に含まれなかったのはなぜですか。

事務局

西の角ですか。

委員

西の道路側のところは割としっかりした建物なんですけども、西の東寄りのところの4棟はどうでしょうか。

事務局

区域が少し引っこんでいるところがございますね。ここは耐震改修済みと聞いております。

会長

ほかにご覧いませんか。

委員

もう少し大枠のことなのでは、先程御説明いただきました参考資料3の1ページの市街地再開発事業の基本方針というところで、～ まであるのですが、この事業の個別の問題というこのような整備方針について、県のお考え方を確認したいのです。この時代、低炭素型都市ということがまちづくりの中で欠かせないキーワードになりつつあります。時々、太陽光発電やまちの緑化というお話は部品としてはお示しいただくこともありますが、この整備方針、基本的な方針の中でそういう低炭素化というキーワードが現れておりませんので、県の方では検討はされているのかもわかりませんが、まだここに具体的に県の方針が盛り込まれていないという理解をすることはできますが、そのあたりについてももう少しぐらいのスケールの再開発ですと、やはりそういうことにも取り組んでいっていいのではないかなと思うわけです。再開発に限りませんが、全体的に、まちづくりのための低炭素型都市づくりに対する県の、今されている議論や基本的なお考えを教えてください。

事務局

この再開発ビルにつきましても、先ほど委員もおっしゃったように太陽光発電ですとか、屋上緑化といった個別のパーツとしましては環境に配慮は幾つかしております。ただ、御指摘のように再開発を進める上での基本方針として、環境ですとか低炭素というような今の話題について盛り込むところまでは現在至っておりません。今後、そういうことも考えていく必要があるかとは思っております。

委員

そしたら、例えばそれに適応できるような条例の制度設計とか、そういうこともまだ始まっていないのですか。先進的な、例えば東京の千代田区など、低炭素化に向けてかなり具体的に動いているところもありますので、県の方でも是非そういう方向に進めていただければと思います。

事務局

平成11年にまちづくり基本条例というのを制定いたしまして、それに基づいて平成12年にまちづくり基本方針というのをづくり、その改定を平成17年に行いまして、今年度からも改定を予定しております。平成17年に策定したまちづくり基本方針では環境への配慮したまちづくりとか、また水と緑のネットワークということの一つ目標等に掲げて

おりますが、まだ委員がおっしゃったような低炭素型都市づくりなどそういうキーワードは、個別には入っているのですが、まだ全体の大きな目標にはなっておりません。今年度から来年度にかけて改定を予定しておりますので、今おっしゃったような趣旨も含めて対応を考えさせていただきます。

委員

例えばCO₂の排出がどの程度抑制されるかというようなことも、例えば事業評価の評価軸として入ってきてもいいのではないかと思います。少し大きな話ですが、今すぐにと
いう話ではないですけれども、そういう方向でも御検討いただければと思います。

会長

ただいまのお答えにありましたように、改定の中でこういう意見があったということ
を是非とも参考にさせていただければと思っております。御検討よろしくお願
いいたします。

そのほかございませんでしょうか。

委員

収益の向上分のところで少しお伺いしたいのですが、施設はすべて賃貸したと
想定した場合にこれだけ現在価値に直して収益が得られるということなのですが、
昨今、経済状況は非常によくないのですが、こういう市街地再開発事業の収益
向上に対する見通しはいかがでしょうか。

事務局

これはマニュアル上、すべて賃貸すると想定して算定しておりますけれども、
実際のこの事業の見通しにつきましては、住宅については基本的に大半を
保留床として分譲いたします。分譲する住宅につきましては、特定業務代
行者に予定されております野村不動産が一括で小売りをする予定とな
っておりまして、その点の見通しは問題ないと考えております。それか
ら、商業床・業務床に関しまして、商業床につきましては基本的に現在
の権利者がお持ちの床の権利変換という形で、大半が権利者に渡され
る部分となります。それから先ほど説明しました、かなり広い部分を持
つ4～6階につきましては、明石市が市役所の窓口、その他の公益施設
として取得予定でございますので、事業の見通しとしては全く問題
ないと考えてございます。

会長

どうぞ。

委員

再開発の3ページに示されていますように既に完了地区であるアスピ
ア明石がございま

すが、こういう経験を通していろいろと今回の事業にも影響しているかと思います。そのあたりを踏まえ、市街地再開発事業等において、地区の特性、その地区ならではの考えがありましたら教えていただきたいと思います。

それからこの事業として、特に2階部分の通路等で南の魚の棚市場ともつながれ、人の流れをつくるようになっておりますけれども、特にその道路部分について、いろいろな建物を見まして、壁に囲まれたような通路や、逆に非常に親しみやすい通路があるのですが、そのデザインによってすごく通行を楽しめるような空間になっているところと、そうでないところがありますので、デザインが非常に重要になってくるかと思います。1年をかけて設計されるので、どのようにその辺りの注文をつけられるのかお聞かせいただきたいと思います。

それからもう1点、先ほどの参考資料3、8ページの部分で説明されたところですが、費用については、事業着手から取り壊しまでの費用ということになりますが、これは当然最初の取り壊しの部分から新しく建てられた建物の取り壊しまでを含めた費用なのでしょうか。

事務局

まず、費用の点からお答えさせていただきます。再開発事業を実施してからすべて終わって完了するまでということで、最初の既存ビルの取り壊し費用も含めております。

それからアスピア明石という再開発ビルの教訓でございますけれども、これにつきましては実はテナントがなかなか決まらずに、事業実施がかなり難航したという経緯がございます。そういった経緯もございまして、今回の再開発ビルにつきましては大規模な商業床を設けずに、大きなテナントを呼んでくるということはない方向でございます。今現在入っているテナント等にそのままできるだけ残っていただくというような考え方で、保留床の大部分は住宅と市役所の床という形で安定的な事業を目指しております。それからもう1点、アスピア明石の今現在の課題でございますが、この施設利用だけではなく、周辺の駐車場対策ということもございまして、アスピア明石の中にかかなり大規模な駐車場を設け、第三セクターで運営しておりますけれども、なかなか稼働率が上がらずに苦労しているようなところもございます。今回再開発しますこの駅前南に利用される方の分も、できればアスピア明石の駐車場を活用していただきたいと思いますということで、一体的な運用をしたいと考えております。

あと、この施設の特徴としまして、先ほど委員から御指摘のありました2階の通路、これも一つの特徴ではないかなと考えております。2階を単なる通路とせず、ビルの中で

かなり広い面積の公共広場という形でオープンスペース、当然建物の中ですから、外部とは遮断されておりますけども、できるだけガラス面を多くするなど、オープンな感じのデザインにしておりまして、建物の中に入っていった人が公共広場に滞留し、また南へ流れていくようなデザインにしてもらいます。それらにつきまして、設計内容に注文をつけられるかという話がございますが、組合施行でございますので決定するのは組合員でございますけれども、県からの意見としてこういうことを考えたらどうかというような形で話をしていきたいと思っておりますので、ご指導よろしく申し上げます。それと、駅前広場のところから東側にアスピア明石があるわけですが、将来的には駅とこの再開発ビル、それからアスピア明石の方面へ歩行者デッキでつないで、できるだけ回遊性を高めたいと考えております。

委員

ありがとうございます。通路に関しましては閉鎖空間になるような感じの通路をよく見かけるのですが、少し安心しました。4階にもひろばがあるようですので、当然それとのつながりであるとか、うまく連動するような形をとってもらえるようよろしくお願いします。

会長

はい、どうぞ。

委員

最初に賃貸とおっしゃいましたけど、野村不動産の件がございましたので、この調書の再開発1のところに施設建築物の事業計画内容の項目がございますが、住宅戸数220戸とあるうちの、おそらく200程度は分譲住宅と考えていいのでしょうか。つまり、分譲がどれくらいかを1つ教えていただきたいということです。

それに伴いまして、今回の調書の全貌を拝見いたしますと、高層住宅が発生するという事で、兵庫県でも高層住宅の功罪というか、今の人たちが住んでみたいと思うところで良い面も非常にあるわけですが、少し中長期的にその住宅の持つ課題、分譲当初は住宅会社が良いことをおっしゃるのですが、中長期には例えばそこに住んでおられる方の市民サービス、あるいは水とかライフライン系のトラブルが発生した際、人的なサポートに関してはすべて自治体に対応することになるというふうに既に分析ができていますが、そのあたりのところについてどの程度御考慮いただいているのでしょうか。特に防災という観点で、ここに高層ビルができ、新たな対応の課題が発生することについて調書の中にあまり書いていないですね。老朽化した建物の密集地ということですが、私の

率直な感想を申し上げますと、あまり老朽化した建物が密集している部分は少なく、むしろこの高層住宅を建てるためにつくられた市街化、まちづくりの計画のような印象を持っている部分があります。これは私の個人的な印象ですが、まだ今後の課題が明らかになっていない、なりつつある部分もありますけども、高層住宅に関しての自治体としての受け皿みたいなものに関してどれくらいお考えをお持ちになっているのかということ、当面は恐らく明石市が対応になるわけですが、いずれ県のほうに絡んでいきますので、そのあたりについて聞きたいのが2点目です。

3点目は同じく事業計画調書の再開発の1のところ、基本負担額云々の小さな項目がございますけれども、今回の総事業費249億円、基本補助額が139億円ということで、半分以上を補助で提供する再開発であるわけですが、多くの部分が分譲住宅での売却益になるのでしょうか、その辺りの詳細はわかりませんが、その地域の方たち、準備組合ができていくということがここに丁寧に書かれてはおります。例えば有効性・効率性のところで、「権利者の約9割が計画に賛成しており」ということで、事業に向けた地元の執行環境は整っているということですが、拝見いたしましたところ、非常に老朽化した住宅の部分、老朽化した建物の部分の占める面積の少なさが若干気になりますので、どんな市民の方たちなのかということも含め、市民の方たちについて御紹介いただければと思います。

一番気になるのは、高層住宅ができることに対する当該自治体と県のほうでの中長期の対応についてのお考えをお聞きしたいということですので、よろしく願いいたします。

事務局

1点目の分譲住宅がどれくらいかというお話でございますが、220戸のうち165戸を現在野村不動産が取得する予定でございます。55戸につきましては地区内の権利者の方が、自分で使われる住宅ではないのですけれども、取得された上で多分分譲されることになるかと思うのですが、権利床として55戸取得の予定でございます。ですからトータルとしては大半が分譲住宅になるかとは思いますが。

それから、高層住宅の課題についての認識でございますが、正直なところ将来的な中長期的課題として検討できているかということ、検討できておりません。高層住宅にした理由を1つだけ説明させていただきますと、ここの敷地内の幅いっぱいには屏風状に建てるよりは、高層にすることによりまして明石駅、あるいは明石城の石垣の上から南を眺めたときの、淡路島に向けた眺望を考慮して、塔状にしたということでございます。高層の問題点をどう考えるかということにつきましては、正直言いまして特段の考えは持っておりません。申し訳ございません。

それから権利者の状況でございますが、再開発の評価調書の6ページに記載しておりますように、土地所有者の方が28名、借地が2名、借家が40名ということになっておりまして、余り老朽化した建物があるとも思えないというお話でございますけれども、ここで書いております国道2号に面しました水色の建物、実はすべて「耐用年数の2/3超過」と書いてございますが、耐用年数を過ぎております。耐震性にも問題が当然ございます。もともと入ってありました大規模スーパー「ダイエー」でございますけれども、撤退してかなりの部分が空きテナントとなっておりますので、地域の方としましてはこの中も含めて活性化という意味で再開発をさせていただきたいということでございまして、必ずしも分譲住宅をたくさん取るために再開発をするというわけではございません。

委員

今の御説明での追加質問ですが、再開発のアイデアに関して準備組合の方は何かお持ちなのかどうかということを知りたいのです。というのは、今まで拝見している限りにおいては、先ほどの御質問があったアスピア明石の轍を踏まないようにというのをされていることはよくわかるのですが、であるとすれば、何か非常に新しいコンセプトがあるかどうか、同じようにならないような工夫を、例えば広場をおつくりになるとか、あるいは通路というような形ではされているのですが、昨今ですとNPOも含めたり、あるいは地域の方たちの雇用をより反映する形の施設整備というような方向性も、おそらく可能ではないかという状況になっていると思うのですが、もしそういうものがあるかどうかということを知りたいのでしたら教えていただきたいと思っております。まだそれは今後の課題ということであれば、それはそれで結構かと思っております。

それともう一つ申し上げますと、高層住宅に関してのことは今回社会基盤整備プログラムに対応しながら、ここでの審議を進めていただけたことになったことは本当にうれしいということですが、県ではいろんなプロジェクト、計画が発しております、今も私の少し触れさせていただいたようなことに関して、長期ビジョンの項目の中では大きな課題として、もう掲げられているわけです。ですから中長期の課題として、高層住宅が持つ問題点というのは県の計画の中でも触れられておりますので、できましたら公共事業においても配慮していただきながら、計画いただけたらありがたいということで質問させていただいた次第です。ありがとうございました。

会長

御要望として伺ってよろしいでしょうか。

委員

はい、結構です。

会長

たくさん御意見いただきましてありがとうございました。最後に私のほうから、参考資料の9ページでございます。防災拠点の整備で 印が入っていないのですけれども、3.11以来津波に関しては兵庫県の防災会議のほうで暫定的ですが2倍にするという考えがでてきております。とすると、明石海岸沿いの方々が避難するための防災拠点としては、やはり高いビルへ逃げて行くという心理的な影響もあるかと思えますし、特に魚の棚市場では、観光客が大変多いということもあるとすると、2階、4階の公共広場が防災拠点として将来的に活用できるような仕組み、これは県の方ではなくて明石市の方かもわかりませんけれども、せっかくできるのであればそのような仕組みや位置づけも考えられるのではないのか。という意味ではむしろここに 印が入ってくるとよかったのかなと思っています。県ではそれは言えないということなのかどうか、いかがですか。

事務局

現時点で十分な検討ができておりませんので、 印は入れておりませんが、この再開発ビルの市役所の窓口が入るスペース等で、防災拠点的な施設を整備することについて、市のほうで検討はしてございます。それからこのビルを避難施設として位置づけるかどうかということにつきましても、今後明石市において検討していくこととしておりますので、一緒に指導していきたいと考えております。

会長

このような意見が出たということをご参考にしていただければと思います。

委員

この事業は、前々からいつ整備ができるのかと思っていたものですから、ぜひ遂行して欲しいのですが、先ほどのお話にもありましたが、せっかくここに補助基本額139億円と国費・県費・市費で多額の投資をするわけですから、既存の今までの公共施設に対し、この事業を実施することによってどのような施設がどのくらい整備されるかという定量的な比較を行い、再開発事業によってこういう公共的な施設というものが整備されるというPRをされるのが非常に大切ではないでしょうか。是非そういうPRをまとめて一覧で出されるとこの事業の必要性がもう少し上がってくるのではないかと思います。

会長

どうもありがとうございました。大変多くの御意見をいただくことができました。本当にありがとうございました。以上で質疑を切りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

ただいまの御質問をもって、これで市街地再開発事業についての質疑は終了させていただきたいと思います。

(1) 審議番号 1 「市街地再開発事業 明石駅前南地区」についての審査

会長

この質疑を通して、幾つかの御要望が出てまいりましたが、次回までに説明を要する資料の質疑等がございませんでしたので、本日で審議まで実施したいと思いますが、よろしいでしょうか。御意見がないようですので、それでは市街地再開発事業明石駅前南地区について、「新規着手妥当」ということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」と言う声あり)

会長

ありがとうございました。それでは以上のように決定いたします。なお、皆様からいただきました主な御意見につきましては、答申文作成のときにまた反映させていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

会長

それでは引き続きまして、新規事業の審議案件「県営住宅整備事業、宝塚安倉住宅(建替)」に入ります。担当課長より説明をよろしくお願いいたします。

(2) 事務局より県営住宅整備事業(新規)について説明

審議番号 2 「県営住宅整備事業 宝塚安倉住宅(建替)」

会長

はい、どうもありがとうございました。ただいまの御説明に対して御質問、御意見ございましたらどうぞお願いいたします。

委員

この配置計画を見ておりますと、多分南側の高層が斜線とかいろいろな関係で、その後ろ側に駐車場を設けることで南側に高層がきているのしょうけれども、何となく計画としては南側に高層が来るのが少しうっとうしいなと思っはいるのですが、多分そういう計画だと思います。ただ、気になるのが少子高齢化や、社会の家族の多様化とかいうようなことが今後起こってきて、単身者がかなり増えてくると思うのですが、その場合にこの

集会所の170㎡が少し小さいようで、なおかつこの集会所の使い方というものを、例えば今後みんなが集まって食事ができるなどのいろいろな工夫をもう少し盛り込んだような形でぜひとも提案していただけるようであつたらいいのではないかと考えているのですが、その辺はいかがでしょうか。

事務局

集会所の面積につきまして、団地規模ごとに面積を設定しておりまして、使われ方といたしましては、集会室という大きな会議室、それから例えばシルバーハウジングを実施する場合にはLSAが常駐できるような部屋などを用意しております。今おっしゃるようなそういう常時の団らんスペースというのは今の段階では集会所では考えておりません。それは今後の課題とっております。

委員

建物の中で機能が十分でない、満たされないのであれば、このプレイロットと書いてあります、子供用の遊び場だと思うのですが、もう少し高齢者が出てきて集まれるような広場、屋外でもいいと思うのですが、心地よい広場みたいなものも計画の中に盛り込んでいただくと、皆さんのコミュニティがもう少し育成されるのではないかと思いますので、その辺も考えていただけるといいと思います。

事務局

そういったプレイロットの設計の仕方などは今後実施設計の中で少し考えていきたいと思っております。

会長

はい、どうもありがとうございました。ほかにどうぞ。

委員

調書の環境適合性のところの第2項目で先ほど御説明いただきました、雨水流出抑制対策ということで、駐車場に一時貯留できるような工夫をするということは、兵庫県がこれから進める総合治水対策とマッチした施策で非常に高く評価したいと思いますが、これがなぜ「環境適合性」のところにあるのかよくわかりません。項目として「安全・安心」の方ではないのですか。これは内水対策ですので、なぜここにあるのかよくわかりません。それから、ここは隣にポンプ場があるので多分内水地域ではないかと思うのですが、そういう意味ではこの建物自身の耐水性について触れられていないですね。そのあたり、水につかって、例えば1階部分が恐らく河川の水面よりも低いところではないのでしょうか。違っていたら訂正いただきたいのですが、そういう意味で内水地域であるにもかかわらず

そういう記載がありません。総合治水対策の中には耐水性というものも含まれていますので、そういう記載あるいはコメントをいただければと思います。以上です。

事務局

雨水抑制対策につきましては書くところを検討したのですが、最近のゲリラ豪雨による一時的な貯留ということも考え合わせまして、「環境適合性」のところに記載させていただいたところでございます。

委員

ゲリラ豪雨対策というのは、安全・安心ではないのでしょうか。

事務局

記載箇所の修正をさせていただきます。

事務局

この団地の敷地が、周辺よりも1mぐらい高い場所になっております。よって現在の想定では敷地は水につからないという状態になっておりますので大丈夫ではないかと考えております。

委員

河川部局あるいは下水道部局の方にも確認いただければと思います。

会長

よろしいでしょうか。ほかにどうぞ。

委員

屋上緑化あるいは普通の街路樹など緑化のことが書かれていますのですが、どのような緑化をしていくのかということについて中身があまり書かれてないですね。それから屋上緑化に関して、屋上緑化するためにはかなりの費用もかかってくると思うのですが、それを維持管理するのにどのような形でやっていけるのか、屋上管理の設備をつくるための設備費というのはかなりかかると思うのですがそれがどのくらいの費用がかかるのか教えていただきたいと思います。

事務局

緑化につきましては、配置図上見にくいですが、周辺の部分の濃い緑で書いたところですが、そのあたりが一般的な中高木あるいは地被類等での緑化になります。もう一つ、カウントしておりますのは駐車場部分の緑化です。県条例上50%以上を緑化ということで、地被類を設置することで緑化という扱いになりますので、その部分の緑化を検討しております。屋上緑化についてですが、今のところ3割程度の屋上緑化、それにプラス太陽

光発電ということで、屋上の利用を考えております。費用は約12、300円/m²ですが、一応セダム類による緑化を考えており、灌水システム等を導入して自治会等への負担をできるだけ軽減する管理を検討しております。

委員

今言われた、「一般的な植樹」というのは一番問題があります。今まで県がやっています県営住宅で外来種の植物を植えられて、そこが外来種の発生源となり、例えば伊丹か川西の辺りのちょうど中間地域にも県営住宅があったと思うのですが、そこに植えたトウネズミモチが周辺の河川にどんどん侵入しているというようなことがあるわけです。ですからここに全然書かれてないですが、やはり生物多様性という視点をきっちり入れていただいて、やっていかれたい。そうすると屋上緑化にセダムを考えていると言われましたが、セダムは外来種そのものなのです。わざわざ外来種を屋上緑化に使うというのがよくわかりません。

事務局

これから植栽の具体的な検討は実施設計の中でやっていきますので、そういう外来種等で有害なもの等は当然排除するようなかたち、あるいは植生についても地域の植生を検討した上で徹底していくように配慮させていただきたいと思います。

事務局

セダムにつきましては、そういったヒートアイランド現象の緩和効果についても疑問のあるところもありますので、また再度検討させていただきます。

会長

よろしく御検討のほどお願いします。どうぞ。

委員

太陽光発電設備についてですが、これは県の計画全体の中でどれくらいの量を設置していくかなど、ある程度の基準をもって計画的に配置されているのでしょうか。

また、この電力の使い方や太陽光発電の配置の量について、例えばこの住宅団地では緑化の面積との兼ね合いもあり、太陽光発電を設置する面積が少ないので住宅団地の電力をカバーできないのではないかと思います。つまり、環境対策のメニューとしてはいろいろなものが載っているのですが、環境対策を実施する際の優先順位というものに対して何かお考えはあるのでしょうか。

事務局

太陽光発電設備につきましては、実は建物のボリュームに対し少ないというのがおわか

りいただけると思うのですが、これはエレベーターの昼間の電力を賄う程度のものを今つけております。エレベーター1基当たり3キロワット程度あれば足ります。それで今回の団地全部で5基エレベーターを設置しますから15キロワットで足りますが、20キロワットを計画としております。各住戸で使う電気を太陽光発電で発電して配電するとなると、電気事業者でなければできませんが、県は電気事業者になれませんので、そこまでは計画はしていません。共用の部分で使うエレベーターの電気、余剰が出れば受水槽のポンプ室のポンプの電気、そういった共用電源で賄うものを県営住宅の場合にはつけることといたしております。

会長

どうぞ。

委員

最近の公営住宅の入居需要について教えてほしいのですが、ここの入居者は300戸のうち220戸ぐらいで、大分空きが出てきているようです。そこで、最近の新しい県営住宅に対する入居需要はどのようなものなのでしょうか。もう一つは先ほどの緑化の管理ですが、県としては入居者の方々にこういう施設整備や植栽の管理について積極的に協力していただきたいという方針を打ち出していると思うのですが、そうであるのならばやはり、具体的にこういう施設や機械器具は公費で整備するので入居する方々にその維持管理といったことはぜひ協力していただきたいということをお願いしていくことが必要ではないかと思うのですが、その辺はいかがでしょうか。

事務局

まず1つ目の入居率の状況ですが、県営住宅全体としては入居率が94.1%とかなり高く、もちろん人気住宅、不人気住宅はございますが、そのくらいでございます。今回のこの団地につきましては、建て替えに備えまして入居を止めておりますので、やや下がっている状況でございます。

それから管理でございますが、まず屋外の樹木等につきましては、高木、背の高い木につきましては管理するのに危険が伴いますから県のほうでやります。中木それから低木につきましては、入居者の方々に管理をしていただいております。団地内の清掃等につきましては、もちろんそうでございます。屋上緑化につきましては、屋上は少し危険が伴うということもありまして、自動灌水装置等つけまして、維持管理をふだんはしなくてもいいようにメンテナンスフリーのものを設置するようにしております。

事務局

少しつけ加えますと、「この団地の建て替えにより」といいましたが、このように順番に建て替え実施していき、県営住宅に住んでいただきながら順に住みかえていただくという計画をしています。それから、現在の入居戸数は278戸であると思いますが、50戸近く余裕が出てきます。その分については周辺の団地の集約化をここでしていきたいということで、できるだけ県営住宅についてはそういった建て替えに合わせ集約をすることによりまして、できるだけ効率的な管理運営をしていきたいと考えております。

会長

はい、どうぞ。

委員

緑化などいろいろ出ているのですが、個々の住宅の省エネ化、例えば電灯の器具とかあるいはトイレとか、そういうエコ住宅プランというのはこういうところで盛り込まれているのでしょうか。

事務局

個々の住宅につきましては、例えばトイレについても節水型トイレを使うなどの設備は県のほうで設けております。個々の住宅の居室の照明につきましては、入居者の方が付けられますので、そこまでの配線等や共用の器具などにつきましては節電型、節水型等の器具を使いますが、照明器具については入居者ということになっております。

会長

はい、どうぞ。

委員

武庫川地区についての治水対策ということでは、こういう公共の施設に公共の立場からつくられる場合は、雨水貯留を考えられるかと思えます。その場合、今回15cmとされていますけれども、それが限界なのか、またグラスパーキングで湛水した後の維持の面で問題が生じないのか、その辺を教えてください。

事務局

湛水の深さを15cmといたしましたのは、軽乗用車の最低地上高が14～15cmですので、車がつからない程度にいたしました。それからグラスパーキングが水につかるということについて確かに一時的にはわかりますが、貯水池ですのでしばらく時間をおいて水は抜けていきますので、そう長い間つかっていないということで、大丈夫だと思っています。

会長

よろしいですか。ほかにございませんでしょうか。どうぞ。

委員

今の雨水貯留ですが、水が引いた後の片づけが結構大変で、やらなければならないですが、住民の方に多少負担があるのではないかと少し懸念するところです。寝屋川などでも、空間貯留で住宅の間に溜めたりしていますが、やはり雨のあとは臭かったりとか、そういう土砂の処理が大変ではないかと少し懸念します。それからもう1点、環境適合性のことについて先ほど申しましたけれども、こういう住宅の集約化そのものが、先ほど言いました低炭素化の一つの大きな手段になっています。ですから環境適合性のところにこの事業そのものが環境適合事業というような記載はできないのでしょうか。要するに、集約化そのものはここに書いてある太陽光発電、屋上緑化などと匹敵する、あるいはそれ以上の環境適合事業ではないかと思えます。先ほど申しました、低炭素都市ガイドラインがこの8月に国交省から出たそうですが、そういう中にも都市の集約化、コンパクト化ということが有効な手段として書かれておりますので、環境適合性のところに記載してもいいのではないかと考えています。以上です。

事務局

駐車場のグラスパーキングが水につかった後の問題については、確かにうっすらと泥がたまってしまうという状況がありますけども、今回は駐車場を水が溜まるようにしているということも含めて、何か看板のようなものを設置して住民に注意喚起をしようと思っております。そうしないと水が溜まった時点で驚かれるということがありますから、そういった中で事後のことについても注意書きを書くとか、入居者説明で説明するなど、入居者の協力を得ながら事後の説明についても考えていきたいと思えます。

会長

環境適合性についてはいかがでしょうか。

事務局

事業そのものは確かに委員がおっしゃったとおりだと思いますので、書き方について検討させていただきたいと思えます。

会長

どうもありがとうございました。ほかにはございませんでしょうか。

委員

さきほどの駐車場については、グラスパーキングと書いてあったので、そう考えると水を溜めるのは後の掃除が大変ですので、むしろコンクリートにしたほうがいいのではないかと今思った次第です。

会長

むしろお願いというよりも、これだけ役に立っているのだという看板を立てていただくほうが良いのではないかと思います。武庫川総合治水のために660m³頑張っていますというようなことを書いていただいた上で、清掃をお願いしますというような形ではないと、単に清掃をお願いしますだけでであると何のためかということになります。

事務局

わかりました。

会長

ほかにございませんでしょうか。私のほうから、公住-1の全体計画で、鉄筋コンクリート造で7~14階建と書いてあるのですが、この7はどういう意味でしょうか。

事務局

今画面に出ております、一番南側の住棟ですが、これが全体としては14階建てですが、図面でいきますと左端の部分の高圧線に近いところについては、高圧線の振れ幅によって離隔距離をとる必要がありますので、端の方が7階建てとなっております。そういう意味でございます。

会長

私はむしろ12~14階建が正しいのではないかと思ったのですが、その一部分が7階建てになっているということですか。

事務局

はい、そうです。

会長

わかりました、どうもありがとうございました。

2つ目としては、昨年の公共事業等審査会を通してでも、維持管理の重要性ということで、社会資本の維持管理の重要性ということがかなり委員の間で取り上げられたと思います。そういう意味で、こういう住宅等に関してはぜひとも入居者に関して、県の分担の部分もあるかもわかりませんが、先ほどのグラスパーキングの清掃や屋上緑化の問題なども含めまして、入居者の方にも維持管理を行っていただくようお願いしなければいけないと思います。ただお願いするだけではなかなか御協力いただけないので、そのためには、この県営住宅にはどんな特徴があり、この特徴を入居者の方々が胸を張って周りに対しても言え、宣伝できるというものが、やはりPRポイントとしては、いるのではないかと思います。そういう意味では環境適合性があるとか、屋上緑化であるとか、太陽光発電とか、

そういうものが新たに入れられ、特に太陽光発電の場合では、どれだけ役に立っているかということが目で見える形で毎日少しでも入居者の皆さん方に示すことができれば、より胸を張って言えるPRポイントになるのではないのでしょうか。そうすることによって、できるだけ維持管理をやっていこうという気概が出てくるかと思っておりますので、我がまちの胸を張って言えるこんな特徴ということを是非ともまとめていただいたほうがいいのではないかと思います。そういうことによって、逆に維持管理をやっていただくための一つのモチベーションをつくっていただく形ができればという希望でございます。よろしくをお願いします。

事務局

わかりました。指定管理者等とも協議しながら、そういったことをPRしていきたいと思えます。

会長

はい、どうもありがとうございます。そのほかございませんでしょうか。

それでは御質問も一通り出たようでございますので、これで県営住宅事業についての質疑は終了させていただきます。この件につきましては、2～3件の修正や追加説明が出たと思います。まず1番目につきましては、雨水抑制対策の位置付けをどこに持ってくるのかということ等ございました。それから生物多様性に関する項目が入ってきてはどうかという御意見もございました。最後に、私のPRポイントになるかもわかりませんが、事業そのものが環境適合性になっているということと、もう少し詳しく書いたほうがいいのではないかとございまして、その辺をもう一度整理し、追加説明をお願いしたいと思います。追加説明をお願いいたしました質疑につきましては、次回再度説明いただくようお願いしたいと思います。それでよろしいでしょうか。報告だけで結構でございます。このような形を変えていったという形で、再度説明をお願いできればと思います。

それでは、本日予定しておりました案件はこれですべて終了いたしましたので、本日の審査会はこれで終了いたします。議事進行に当たりまして、大変多くの御協力をいただきました。どうもありがとうございました。

3 連絡事項

(事務局より次回の審査会の予定等について説明)

4 閉会

以上