

平成 25 年第 1 回定例会 建設常任委員会

平成 25 年 3 月 6 日

高橋（稔）委員

それでは、東日本大震災を踏まえた建築基準の検証・見直しについて伺ってまいりたいと思います。

間もなく丸 2 年を迎えようとしているわけですが、この大震災では、大規模空間を持つ建築物の天井の崩落、ショッピングセンターにおけますエスカレーターの落下等々、予期せぬ事態が起こったわけです。こういった被害を受けまして、国でも建築基準の検証・見直しを行っている等、聞いておりますので、確認も踏まえて、何点か伺ってまいりたいと思います。

それでは、まず大規模空間を持つ建築物の件数、エスカレーターの設置台数等について伺います。

建築指導課長

体育館や屋内プールなどの大規模空間を持つ建築物の件数については、現在、国土交通省が検討している新たな基準の対象とは規模が異なっておりますが、500 平方メートル以上の大規模空間を持つものを対象に、これまで全国的に行っている調査によると、平成 24 年 9 月現在の県内の数字で申し上げますと、870 件となっております。

また、エスカレーターについては、建築基準法に基づき、毎年、特定行政庁に定期報告が義務付けられておりまして、その対象となっているものは、県内の合計で言いますと、平成 23 年度末現在で 4,939 台でございます。

高橋（稔）委員

今のは、神奈川県内全域ということだと思うんですが、県所管分ということになりますと、それぞれどのようになっていますか。

建築指導課長

まず、大規模空間を持つ建築物で、県が所管している区域内では 226 件、それからエスカレーターについては、やはり県所管区域では 278 台となっております。

高橋（稔）委員

県所管分としても、それぞれの台数を把握してらっしゃるということなのですが、国が行っております建築基準の検証・見直し等は具体的にどのようなものか、伺っておきます。

建築指導課長

東日本大震災では、地震の揺れによる建物本体の被害は比較的少なかったものの、体育館や劇場などの天井の落下、ショッピングセンターに設置されたエスカレーターの落下、あるいは屋外に設置された電気給湯設備の転倒といったことにより、多くの被害が発生いたしました。こうした建築物の構造く体以外の部分の、あるいは設備については基準が定められていなかったり、これまでの時点では今回のような地震に対応しきれない部分があったことが明らかとなりました。そこ

で、国では、天井の脱落やエスカレーターの落下、給湯器の転倒などの被害を防止する対策について、被害の状況などを検証し、それぞれの技術基準を見直すとともに、建築基準法の政令や告示で定めることによりまして、基準への適合を図ることとしております。

高橋（稔）委員

そうしましたら、今おっしゃっていただいた天井ですね、それからお答えいただいたエスカレーター、さらには、今答弁の中で出た給湯器、これらについての対応策についてどういうふうに検討されているのか、もう少し詳細に教えてください。

建築指導課長

まず、天井の脱落対策ですが、建築基準法施行令では、天井については、地震、その他の振動及び衝撃等によって脱落しないようにしなければならないという規定がされていましたが、詳細な基準は今まで示されておりませんでした。今回検討されている基準では、人に危害を及ぼすおそれがあるものとして、高さが6メートルを超え、水平投影面積が200平方メートル、そういう天井を対象といたしまして、例えば吊りボルトの数を増やす、接合金物の強度を上げるといったような仕様に適合させることとしております。その他、構造計算で検証するという方法も選択できることとしております。

次に、エスカレーターについては、これまで業界団体の自主的な基準として技術指針がございましたが、法的な位置付けがありませんでした。今回、国が示している技術指針の試案では、エスカレーターの上端の部分、上の端の部分が建物のほりに十分に、重なり合う部分を有すること、あるいはワイヤロープで落下防止措置を講ずるといったようなことを原則としております。それ以外にも、特殊な検証方法も検討されています。

さらに、給湯器の転倒防止対策については、これまで国の告示である程度規定がございましたが、給湯器の設置についての具体的な技術基準はございませんでした。そこで、今回、告示を改正しまして、水を満たした満水時の総重量が15キログラムを超える給湯設備について新たな基準が追加されまして、その重量や設置場所、設置方法に応じて、固定するためのアンカーボルトの種類や本数などを定めると、こういったような基準を定めております。

高橋（稔）委員

天井の崩落で記憶に新しいのは、ミュージア川崎シンフォニーホールということですので、本県でも本当にこういったことがあったがゆえに、県民の皆様も天井脱落といいますか、崩落については非常に関心を持っていらっしゃると思います。このミュージア川崎もいよいよ4月1日にオープンするということで、そういう意味では補強工事が終わったということが報じられておりますが、気になるのは、今、お答えいただいた様々な国の検証・見直しに伴った考え方、天井脱落、エスカレーター落下防止、給湯器の転倒防止、これらについての基準の見直しスケジュールはどうなっているのかということが非常に関心事になってくるわけですが、

そのスケジュールについて確認させていただきます。

建築指導課長

まず、天井の脱落対策については、現在、2月28日から3月29日までの期間で、関連する政令、告示の改正案のパブリック・コメントが行われておりまして、国の示されている予定では、今年平成25年5月頃に改正案が公布され、平成26年4月から施行の予定ということになっています。

また、エスカレーター落下防止対策に関する技術基準については、告示案のパブリック・コメントが近日中に行われ、これも同じく本年5月頃公布、来年の平成26年4月からの施行という予定です。

また、給湯器の転倒防止対策については、すでに昨年、平成24年12月12日に関係の告示が改正されておりまして、本年4月1日から施行されるということになっております。

高橋（稔）委員

それぞれ施行実施時期について少しタイムラグがあるかなということなんですが、今申し上げた、片方ではミューザ川崎が、しっかりした補強工事を行って、恐らく4月1日からオープンということなんでしょうが、こういうしっかりした国の基準というものを踏まえてのものなのか、当然建築行政の点で遺漏なきことをやっていると思いますが、それらを受けまして、国とのこういう対応と、現実のタイムラグが生じているということも踏まえまして、本県としてこの基準見直しをどのように取り組んでいくのか、伺っておきたいと思います。

建築指導課長

本県では、東海地震などの大規模地震の切迫性が指摘されておりますので、建築物の耐震性を早急に確保することが重要と考えておりまして、今回の政令や告示の改正などが施行された後は、新築する建築物や新設する建築設備については、この新たな技術基準への適合が確実に行われるように指導してまいりたいと思っています。

また、既存の建築物や建築設備については、その所有者や管理者などに対しまして、様々な機会を捉えて、今回見直される基準などについて周知をしまして、耐震性を確保するように、普及啓発に努めてまいります。このように県民や関係団体の周知を図るとともに、基準の運用が的確に行われますように、他の特定行政庁、民間の指定確認検査機関とも十分に連携を図りながら、しっかりと取り組んでまいりたいと思っております。

高橋（稔）委員

是非、今申し上げました、少しタイムラグが生じてしまうということ、建築行政を担っていらっしゃる責任ある立場として、それらのことをしっかり踏まえて、事前に周知できることは周知していただきたい、指導できることは指導していただきたいということを申し述べたいと思います。来年施行ですが、そういったことにおいて、適切な言い方ではないかもしれませんが、不適格建築物が出ないように、対応をしっかり講じておくべきではないかということをお申し述べたい

と思います。

もう一つ、川崎市が、過日報道されておりましたが、特定建築物の耐震改修について公費助成を拡充していくというような記事が報じられていましたが、併せてこういった制度が改変されるときに、やはり何らかのそういう助成制度の拡充、対象にこういったものを加えるとか、そういった動きも出てくるのかなと推測するのですが、これらについては何か把握しているでしょうか。

建築指導課長

国の平成 25 年度予算、この案の概要によると、安全な住まい、まちづくりの柱の一つとしまして、天井など安全確保を図っていくと。天井脱落の防止を図るためにも、例えば避難所などの震災時の安全確保、機能確保が特に必要な施設、これについて、天井の耐震改修に対して国の方も支援するという事で伺っております。

高橋（稔）委員

なおさら、そういう建築基準の検証・見直しとともに、国の財政的な措置、支援というか、そういったことも周知して、こういった改築といいますか、補強工事がきちんとできるように支援していただくことを要望しておきたいと思います。

併せて、川崎市独自の取組、助成制度の制定、こういったこともあるわけですから、是非、県内の 33 市町村の動向についてももしっかり県としても把握していただいて、協力できるところは、助成制度を県も考えていってもいいんじゃないのかなと思いますので、よろしくお願い申し上げます。

続きまして、神奈川県県営住宅ストック総合活用計画について伺いたいと思います。このストック総合活用計画の改正素案について御説明いただいたわけですが、改正素案によると、団地再編のために、部分的な民間借上方式の活用を検討するということですが、導入による効果について伺っておきたいと思います。

公共住宅課長

民間借上方式における効果ということですが、前回の素案でも、団地の集約化等の考え方をお示ししております。その場合には居住者の方の移転といったことが課題になってまいりますが、近隣に県営住宅がないといったような理由がありますと、入居者の方の住み替えがなかなか進まないという事情も想定されます。そういった中で民間賃貸住宅を活用することで集約化を図ることで、スムーズにいくということもあると。それによって、団地内に余剰地を生み出して、さらにその余剰地を地域の活性化に資するような施設の誘致に使うですとか、あるいは売却等を行って経営の財源として充てるといったような有効活用が図れるのかなと考えてございます。

高橋（稔）委員

民間住宅においても、私どもの地域においても、県内をいろいろ回って見ましても、空き家対策が課題になっていると思いますが、そういった意味では、今おっしゃった民間借上方式によって集約化を図っていくというのも、そうなのではないかなと思うんですが、そういった意味で民間住宅の空き家を積極的に活用し

ていくべきだと思いますが、どういうふうにお考えでしょうか。

公共住宅課長

現下の厳しい財政状況を考えますと、県営住宅の建て替えといったもののペースをこれ以上上げていくというのは、なかなか厳しい状況です。一方で、先ほど御答弁申し上げましたように、集約化といったようなことも今後進めていく。そうした点では、今委員お話しのとおり、民間の、良質な空き家があるのであれば、それを県営住宅として借り上げることは、住宅の確保という面では有効な手法の一つだと考えております。

ただ、一方、国の研究などによると、事業主体である自治体が土地建物を所有して直接運営する、いわゆる直営方式と比較いたしますと、長期的に見ますと、その民間借上方式というのは事業コストが高くなってしまいうという試算結果も出ております。

また、浴室との間に段差がないといったような、公営住宅に求められているバリアフリーの基準というものがございまして、そのバリアフリーが確保されている住宅が民間住宅の空き家の市場の中でそれほど多くない場合もあります。そういったことも考えまして、今回は、部分的あるいは短期的な活用について、導入に向けて検討をすることとしたものです。

高橋（稔）委員

なるべく長期化しないでということなのかもしれませんが、そうはいつでも、長年住み慣れたところを右から左に動いていただくというのも、なかなか大変なことです。余程入居者の方にもインセンティブがないと、入居者もさることながら、民間住宅のオーナーもインセンティブがないとなかなか動きにくいかなと思うのですが、積極的にある程度短期でも活用していくということは、そういう家賃助成ですとか、そういったことも考え合わせていくということでしょうか。

公共住宅課長

直接給付というよりも、部分的、短期的という意味ですが、集約化を予定している、戸数の限られている団地の、規模の面で、ある程度限定的にまずは考えられます。

それと、期間的にも、先ほど長期と申し上げましたが、県営住宅を実際に直営で持ちますと、70年ぐらいの耐用年数を想定しておりますので、実際70年となりますと、相当に事業コストが高くなる。ですが、例えば移転される方、その一代限りといいますか、その方のお住まいになっている間、お借りしていくといったような形で、ある程度期間を限定していくということも考えられるのかなと思います。

高橋（稔）委員

ですから、その間の民間住宅と公営住宅との家賃の差額については、どこがどうというふうに補うんでしょうかという意味で申し上げたのですが。

公共住宅課長

そういう意味では、民間借上住宅でも、公営住宅として貸す場合には、それは

交渉にもよりますが、オーナーの方からは通常の家賃でお借りする。ただし、入居者の方に提供するのはいくまでも公営住宅ですので、公営住宅の家賃で、お家賃を頂くので、その差額については家賃低廉化のための措置ということになってございます。

高橋（稔）委員

つまり、県で負担し集約を図っていくということで理解してよろしいわけですね。

次に、基本方針の2で、施策のエのところにも持続的な団地経営が掲げられておりましたが、例えば県営住宅の店舗について、テナントが撤退した後、私の地元の県営団地でも空き店舗になっているところがあったんですが、非常にもったいないなど、常々思っていたのですが、収入確保策としても有効活用ができるのではないかなど思っているのですが、そこで県営住宅全体の空き店舗の状況がどうなっているのか、気になっております。空き店舗でテナントが入っていない期間が長期化しているものも含めまして、どういう状況になっているのか、教えていただきたいと思っております。

公共住宅課長

本年3月1日現在のお手元の数字で申し上げますと、県営住宅団地全体では、店舗は62店舗ございます。そのうち入店をしているのが52店舗で、空きが10店舗ありまして、空き店舗率は約16%といったような状況です。

高橋（稔）委員

最も長期化してるのはどれぐらいですか。

公共住宅課長

空き店舗の中で、一番長いもので、17年間空いているという店舗が一つございます。この店舗は、もともとは団地内に設けられたスーパーマーケットだったのですが、大型店が近隣に進出したしまして、その結果、撤退を余儀なくされたという経緯がございます。その後も、やはりそういった立地条件がございますので、私どもといたしましても、現地で店舗であることを明示したり、県のホームページ等々で広く募集を行っておりますが、なかなか店舗が埋まらないまま現在に至っていると、そういう状況になってございます。

高橋（稔）委員

17年と聞いて、行政の不作為と言ってしまうと、また怒られてしまうかもしれませんが、言葉が悪いかもしれませんが、17年間も本当に要望もなければ、アイデア、提案もなかったのかなどというのが非常に解せないんです。そういうものでしょうか。17年間、どのくらいの広さなのか分かりませんが、3畳とか4畳半とか、そういうのであれば分かりますが、スーパーとか、通常の店舗かなんかをやってらっしゃったんですから、これは非常に逸失利益としても大きいのではないのかなと思うんですが、これは少し理解できないのですが、どういうことなのかなど、この際ですから辛口に申し上げます。

高齢者が多い団地では、例えば高齢者の方が集うサロンとか、NPO、最近で

はよく配食サービスの拠点とか、いろいろ工夫して使ってることが多いのですが、県営団地においても、こういう空き店舗活用は同様なことができるんじゃないかなと思うんですが、どういうふうに把握していますでしょうか。

公共住宅課長

県営住宅におきましても、委員からお話でしたが、空き店舗の活用事例がございます。具体的な例で申し上げますと、まず横須賀市にあります浦賀かもめ団地は、団地自治会に空き店舗を貸し出して、その中で自治会の方で地域支え合い活動拠点、これは保健福祉局の方の事業として当初はスタートしたのですが、その活動拠点として、現在も活用をされている。その他に、店舗ではございませんが、横浜市内にございます千丸台団地は、こちらの元駐在所が、そのスペースを団地自治会にお貸しするという形で、団地自治会の地域の見守りの拠点という形で御活用いただいているという形で活用を図っているところです。

高橋（稔）委員

限られた職員数の中で、いろんな課題がありますよね。今回の議案の中でも、退去命令だとか家賃の徴収だとか維持、管理、補修だとか、いろんなことをやらなくてはいけなくて、限られた職員の方であればこれも、何でもやるというのは、大変な財産管理をしているというのは分かるのですが、そうはいつでも、そこは知恵の出どころというか、今おっしゃった保健福祉局とのクロス・ファンクションとか部局横断的な施策展開とか、いろいろあるわけですから、あんまり直営方式だからというので抱え込まなくてもいいのではないのかと。抱え込むと言うと語弊がありますが、もう少し民間活力を導入していくとか、そういうオープンな考え方もあっていいんじゃないのかなと思うんですが、今後、空き店舗活用についてどう対応して考えていらっしゃるのか、伺っておきたいと思います。

公共住宅課長

県営住宅団地の空き店舗を総じて見ると、一つには、団地入居者の方が高齢化されて、一世帯当たりの購買単価が下がり、店舗の売上げが落ち込んできたりする。あるいは、先ほども申し上げました17年の物件ですが、大型店舗が進出してしまって、そこで結果として商売そのものが続けることができなくなってしまうといった事例が見られます。そうした団地というのは、新規の店舗を誘致しようとしても、採算性の問題から誘致が難しい状況がございます。

そこで、長期化している店舗もありますので、視点を変えまして、その空き店舗の活用方策の一つとして、入居者の高齢化で団地の居住コミュニティの活動が停滞しつつある。そういった自治会の活性化に活用できないかということで取組を始めておきまして、現在横浜市にある阿久和団地の方で横浜市と共同で空き店舗を活用した取組を進めております。具体的には、横浜市が募集いたします保健・医療・福祉事業、そういったものと併せて、地域交流ですとか拠点を運営する事業者に対して、県が空き店舗を優先的に貸し出すといったようなことを進めようとしております。今後、空き店舗の活用については、基本的には日常生活品を扱っている意味では、生活の施設でもあるものですから、テナントについても引き

続き募集は行っていきますが、今回の横浜市との共同の事例なども見極めながら、もう少し幅広に、空き店舗の福祉目的利用ですとか見守り拠点への転用など、併せて考えてまいりたいと思います。

高橋（稔）委員

考えるのではなくて、是非、積極的に取り組んでください。時間はないですよ。どんどん老朽化していくばかりですし、もう17年もたって、あと3年たったら20年でどんどん老朽化して、挙げ句の果てには使えなくなるという、負の連鎖と言ったら語弊がありますが、そういう逸失利益が増すばかりですから、これは考えるのではなくて即取り組む、民間活力を即入れていくということがあっていいのではないか。

特に、前も、申し上げたことがあるのですが、横浜市と県ですと、やはり事業を執行している、具体策を展開している横浜市の方がいろんなメニューを持っています。川崎市もしかり、県内の市町村でもそうだと思います。そういうメニューがたくさんあるところと連携、協働していくということを、是非、局長お願いします。もったいないですよ。空間だけ、下手したら、そこで、かびが発生して、ある団地のあるスペースはもう悲惨な状態になります。そこにゴミが集積され出されますよ。そういうふうに、人が住まなければ、ゴミ捨て場になっていくわけです。もうそんなところに、今度またお金を掛けてリニューアルしてやっていると、これは、はなはだ逆転してしまいますので、是非、民間活力の導入ということを取り組んでいただきたいと思います。そういった意味で、民間活力導入ということをどのように取り組んでいくのか、この際、ロードマップみたいなものがあれば伺っておきたいと思いますが、県営住宅の整備、管理及び運営に関して、民間活力導入についてどういうふうに取り組んでいくのか、再度伺います。

建築住宅部長

ただいまのお尋ねですが、県営住宅については、現在もう指定管理者制度を採用することによりまして、民間活力、運営に関しましては民間活力の導入を図っているところです。サービスの提供の面、それからコスト縮減の面、そういったようなことから、一定の効果を上げているというふうに思っているところです。

さらに、一歩進んだ民間活力の導入、この可能性についてですが、例えば建て替えの整備の面、県営住宅は入居者の収入に応じて家賃を決めていくということで、なかなか民間で、直接事業を行っていただくということは難しい側面がございますので、一部の団地を対象としまして、例えば建て替え等に対して余剰地を生み出して、その余剰地を民間の方に活用していただく、そういったような取組、そういったことはできないかということも考え、先ほどの空き店舗であるとか、あるいは空き住戸であるとか、そういったようなところを、民間の方に福祉施設として展開していただくような取組を併せて進めてまいりたいと思っております。

高橋（稔）委員

住居というのは非常に大事なんですよね。東日本大震災から2年たとうとして、仮住まいを余儀なくされている方が32万人います。片や神奈川県でも受入れ



させていただいて、公営住宅がお役に立っているという部分では、公営住宅の存在意義というのは大きくて、これは本当になくってはならない社会インフラだなどというふうに思いますが、住宅というものは、そこから再出発していこうという、そういう大事なスペースで、これを管理する皆様方としても、これはどうやったらその地域に潤いがあって生き生きとする、そしてその経営資源が空いていることのないように、これを是非腐心していただきたいなと思うので、是非お願いします。

併せて民間活力ということですが、指定管理先を求めてやっているというお話でしたが、もう一つ住宅供給公社ですが、ここはもう一つの本県の大きな住宅施策の柱です。報道によると知事が公社理事長に御面談されたようですが、どういふ話合いがあったかは分かりませんが、気になったのは、住宅供給公社は、今月一杯に恐らく経営計画なるものを出していくという動きではないですか。そういうことを考えますと、何らかの動きがあるのではないかなど、推測してしまいます。知事にも当然御挨拶して、次には当委員会にも、それなりのときに何らかの報告があつてしかるべきなのかなと思うのですが、この住宅供給公社は、今どういう状況になっているんでしょうか。経営計画の策定状況を併せて伺っておきたいと思います。

県土整備局参事監（住宅供給公社改革担当）

お尋ねの公社の経営改善の計画ですが、10月の当委員会におきまして、民営化のこれまでの取組について、検証作業をいたしました。その結果を、県としての民営化方針についての考え方と併せまして報告をさせていただいたところです。平成27年4月の株式会社化は、なかなかもっとも動けないところであると。しかし、平成18年に県が掲げました平成29年民営化方針は維持をし、一層経営改善に公社として努めると、その経営改善を計画的に進めるために向こう3年間の計画をつくることといたしますというようなことを御報告申し上げました。

現在、平成25年度から3箇年の計画を、公社として策定作業中です。いよいよ年度末が見えてまいりましたので、作業を急いでいるところですが、現時点ではまだ策定が済んでおりません。今月の22日、23日、その辺りに来年度の公社としての予算や事業計画を決定いたします理事会、評議員会が開催されることになっております。それと連動いたしますものですので、是が非でもそこに間に合わせるべく、作業中です。

その中に盛り込まれる内容として、県営住宅との連携というんでしょうか、委員、先ほどからのお尋ねの民活という意味で、公社を活用するというような意味合いのものは、正直、現時点では、公社の経営をどうしていくかということがメインになりますものですから、公社住宅におきましても、低廉な家賃でお入りいただいている高齢者の方がいるという意味で、公営住宅、県営住宅等の入居の方と階層がやや同じくなっている面があります。本来は役割分担して、それぞれ住宅を対象者に供給しましょうということであろうかと思いますが、社会状況の変化で、入居対象者が重複をしているというようなこともございますので、将来

的な課題としては、どういった連携ができるのか、それは公社としても意識をしまして、公社の言い方ですと、公共的な役割を経営の健全化の範囲内できちんと果たしていくこととしたいということについては、そのように当職も理解しておりますので、その辺は、今後の県営との関係について、公社の課題として認識しているものというふうに思います。

高橋（稔）委員

大変これは重い問題で、ストック総合活用計画から公社の現状まで伺ってしまいました。公社理事というお立場もあって、なかなかお答えしにくいんだと思います。兼職という立場もありながら、向こうの理事というお立場でいらっしゃるの、評議会及び理事会を踏まえていない状況の中で、もっと突っ込んだことをお答えしていただきたいというのは酷な話になってしまいますでしょうから、それはそれとしてやめますが、次の株式会社化も法改正がなければできないということがこれまで言われているわけですね。そういうことを考えますと、この直営方式でやっている、県営住宅と公社の持っている有効資産の効果的な活用方法というのも、是非次なる計画に何らかの形で反映されていればと、個人的には思うのですが、かといって低廉な家賃で住居を供給していくという公営住宅の使命はいささかも忘れてほしくないんですが、そうはいつでも、限られた資産を、一部は公営住宅、一部は公社住宅ということがもしできれば、一つの限られた空間が両方の使命を担いつつ、生かしていけるのかななんて、こんなふうにも思うときもあるんですが、これはこれから思考を温めて、皆さんとともにそんなことができれば、もしいろいろ御指導いただきたいなと思うところですが、是非このストック総合活用計画ということとともに公社のありよう、これがともに両輪でうまく回っていくような事業展開を是非実行していただくように要望しておきたいと思います。

県土整備局長

委員御指摘のとおり、県の住宅政策を進めていく上で、県営住宅と、それから公社、大変重要な要素を占めておると思いますので、抱えている課題もともに共通しているところがありますので、県としても、その空き店舗の活用も含めて、どういうふうに県営住宅の団地を活性化していくのか、いろいろ考え方もありますし、それから公社としての考え方もありますので、そこをよく情報交換を密にしながら、一体となって、これから取り組んでいきたいと、こういうふうに考えております。