

令和3年12月13日

亀井委員

頂きました資料の7ページなんですけれども、健康団地の取組の推進、その中でも特に民間活力の導入ということについて何点かお聞きしていきたいというふうに思います。

この資料では、民間活力を導入するということなんですけれども、まずは民間活力導入に至った背景というか、経緯というか、そういうものを教えていただいていいですか。

公共住宅課長

県営住宅は、いわゆる高度経済成長期に数多く整備されております。現在こうした住宅が一斉に老朽化して、建て替えの時期を迎えつつあるという状況でございます。

このため、今後は多くの県営住宅、これを建て替えていかなきゃならないんですが、そのために財政負担の軽減あるいは工期の短縮を図って効率的に進める必要がございます。

こうしたことを背景に、県では平成31年3月に神奈川県県営住宅健康団地推進計画、これを策定しまして、その中で、民間活力活用の一手法であるPFI、これの導入を積極的に検討するということにいたしました。

PFIにつきましては、設計、施工を一括で実施することによる工期の短縮ですとか、余剰地活用のノウハウの活用あるいは国交付金の重点配分が見込まれるといったメリットが見込まれます。

亀井委員

現在、私の地元の横須賀市にあります追浜第一団地と、そして相模原にあります上溝団地でPFIによる建て替えを進めていることは承知しておるんですけども、今回のPFI事業では、県内事業者が参画できるよう配慮するというふうに聞いておりますが、具体的にどのように配慮していただいているんですか。

公共住宅課長

今回のPFI事業、これにつきましては両団地の建替事業とも事業費が23億円を超える大きな事業になります。この23億円を超えると、WTO案件政府調達協定に該当することになります。こうした案件は、入札参加資格を県内事業者のみに与える、あるいは地元市町村内の事業者のみに与えるといったことはできません。

こうしたことから、令和元年に県と建設業協会などの県内建設関係の団体あるいは横浜銀行で構成される会議を設置いたしまして、県内外事業者が参画しやすい事業とするための意見交換、セミナーの開催などを行ってまいりました。

この中の意見交換を踏まえて、例えば提案書の作成については、模型とかパースなど手間のかかる資料の作成を不要としたほか、管理戸数が1,000戸近くある大きな上溝団地については、団地を2つに分けて半分で発注するといったことをしてございます。さらに、県内経済の配慮に関する提案、こうしたこと

を求めることといたしました。

亀井委員

今、最後におっしゃっていただいた県内経済への配慮に関しての提案ですけれども、具体的にどのような提案がありますか。

公共住宅課長

具体的には、P F I 事業者、これは大体グループを組んで受注するんですが、このうち県内事業者の受注額ですとか、一次下請けである県内事業者の発注額、さらには県産木材の使用量について提案を求め、これを評価することとしてございます。

また、県内事業者が例えば県内事業者に P F I のノウハウを蓄積できるような提案、こうしたものがあれば併せて評価することも考えてございます。

亀井委員

次に、入札参加資格について何点かお聞きしたいんですけれども、今回の2つの団地、横須賀と相模原の団地については、先ほど課長おっしゃったように W T O 案件だというふうに聞いておるんですけれども、W T O 案件をもう少し詳しく仕組みを教えてくださいたいのと、この P F I 事業の建設企業の入札参加資格について具体的に教えていただいていいですか。

公共住宅課長

まず、W T O 案件についてでございます。

これは、W T O はそもそも国連の一機関でございます世界貿易機関、そういった機関がございます。この加盟国が締結している協定に基づいて、当該加盟国の政府が発注する入札案件、これが W T O 案件になります。

具体的には、内外無差別の原則というふうに呼んでございますが、いわゆる外国企業の参入を妨げることができないという原則がございます。我々県のような地方政府におきましては、先ほど答弁したように、入札参加資格を県内事業者に限るですとか、あるいは地元市町村内の事業者に限るといったことはできないということになってございます。

こうした中で、今回の両団地の建て替え工事においては、特段の、先ほど申し上げた地域精通要件と申し上げておるんですが、この地域精通要件を付さずに、例えば建設事業につきましては直近2年または3年の完工高が20億円以上ですとか、あるいは通常、公共工事の入札で求められる経営事項審査の総合評定値、これを J V で参加する場合は、代表構成員である企業には1,000点以上、その他の構成員については900点以上を求めるなどの入札参加資格を設定してございます。

亀井委員

今、経営事項審査の話がありましたけれども、今回の P F I 事業でどのようにこの経営事項審査の値を決めましたか。

公共住宅課長

先ほど申し上げたように、この団地、事業規模が大規模になります。上溝団地であれば事業規模約140億円、追浜第一団地であれば40億円、それぞれ6から8年程度、事業期間でございます。

こうしたことは、仮に受注者が経営不振に陥るようなことがあれば、お住ま

いの皆様に御迷惑をおかけすると、こういったことになりかねないということから、そうしたことのないように経営規模あるいは経営状況、あるいは技術力等が一定程度ある企業に受注していただくことが必要というふうに考えてございます。

一方で、WTOにつきましては、入札参加資格を地元市町村や県内事業者に限るといったことはうたわれていないんですけれども、県内企業に幅広く参画していただきたいという考えもございますので、過度に高い水準を設定することは望ましくないというふうに考えてございます。

こうしたことから、今回の入札におきまして、必要とする総合評定値につきましては、局内の検討を踏まえ、直営でJVを組んだ場合とおおむね変わらない水準、直営工事とおおむね変わらない水準で設定してございます。

亀井委員

直営とJVはあまり変わらないということなんですけれども、先ほどJVのことについて、経営事項審査は1社1,000点、そのほかは900点ですと。これ、一社が独占して入った場合も多分経営事項審査は1,000点かなと思っているんですけれども、これJVが入ったときには1社1,000点ならほか900点という高い水準じゃなくて、もっと低くていいんじゃないのかと思いますけれども、いかがですか。

公共住宅課長

こちらについては、確かに委員御指摘のようにそういう考えもあろうかと思えます。ただ私どもとしては工事の品質確保というのを重要と考えて、構成員についてはそれなりの点数を求めたいというふうな考えでおりまして、900点ということにさせていただきました。

亀井委員

時間がないので、これ以上はちょっと突っ込まないで話しますけど、私たちとしては、地元企業がどれだけ入れるか、そこに参画できるかということが大きな課題かなと思っておまして、これは経営事項審査の値において、でしたら地元企業というのはどのぐらいの数が参画できるかなと。例えば相模原市と横須賀市だったら、今の、要するに経営事項審査の点数からすると結構厳しい足切りがされるかなと思っているんですが、いかがですか。

公共住宅課長

今回の参加資格、これを例えば相模原市内の企業で見ますと、1,000点以上の社が9社、それから900点以上の社が15社でした。一方で、横須賀市内の企業を見ますと1,000点以上の社が2社、900点以上の社が7社ございました。

なお、参考までに県内企業全体、これを見ますと、1,000点以上が70社、900点以上が137社ございました。

亀井委員

先ほどの質問ですけれども、私の地元横須賀のことを考えると、1,000点以上2社、900点レベルが7社という話なんで、非常に参画が難しいかなって思っちゃう。1,000点は分かるんだけど、そこで歯止めをして、あとはもうちょっと下げてもらってもいいかなと考えますが、いかがですか。

公共住宅課長

この県営住宅のPFI、これは神奈川県で初めての事業になります。こうした中で、私どもはいろいろ先行事例も見ながら入札参加資格を設定させていただいたということでございますけれども、今後もまたこの両団地の入札状況も見ながらまた検証して、次のPFIに生かしてまいりたいというふうに考えてございます。

亀井委員

ぜひ前向きに検討していただいて、総合的に判断しないとなかなかその建設の、要するに質もありますから、だけれどもやはり地元の業者からはうちは入れないんだよねという声ももういろんなところで聞かれるんで、それをどう両立させてやっていけるかということがやはり行政の手腕かなと思いますので、よろしく願いいたします。

JVにも入れませんでしたというところに関しては、下請けで県内の企業が入るような仕組みが必要だと思いますけれども、今回どのようなことをやっていただいたのでしょうか。

公共住宅課長

先ほども御答弁いたしましたとおり、今回、県内経済に配慮ということで、県内事業者である一次下請、この発注額、これについて具体的に提案を求めて、これを評価することとしております。

亀井委員

ぜひ県内企業という大きな範疇は、私はもちろん分かるんですけども、それもぜひ、団地を建てるところが横須賀市と相模原市ですから、横須賀市と相模原市の地元企業という考え方というのはいかがなんでしょうか。

公共住宅課長

殊さらPFI事業になりますと、やはり事業規模が大きくなりがちで、WTO案件に該当するものが多くなります。WTO案件の場合は、そこに抵触しないようにするのがまず最初になります。その中で、今回はちょっと非常に苦しかったんですけども、このような形で設定させていただいております。

一方で、今後、PFIだけではなくて、直営の事業も変わらず発注いたします。むしろ県サイドといたしましては直営のほうを多く発注するということが見込まれますので、こうしたことも直営にも御参加をお願いしたいというふうに考えてございます。

亀井委員

次は、宅地耐震化の推進についてということで、本県においても東海地震とか県西部地震など大規模地震の発生の切迫性がある中で、国の補助制度であります宅地耐震化推進事業によって、平成22年度から大規模盛土造成地の耐震化対策を進めているということでもあります。県の取組状況について幾つかお尋ねしていきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

頂いている資料で3ページあたり、そこを中心にお聞きしていきたいと思っておりますが、まず本県では平成22年度から宅地耐震化推進事業に取り組んでおって、平成26年度に大規模盛土造成地マップを公表して、その後、現地踏査に続き、詳細調査を進めているということですが、現在の作業状況、もう少し詳しく教

えていただけますか。

建築指導課長

大規模盛土造成地は多数抽出されたことから、本県では、国が示すガイドラインに基づいて、現地の擁壁の天井の有無や湧水の上昇などの観点から優先的に地盤調査を行うことが必要と判断した5か所について、順次現地にて詳細調査を進めることとしました。

現在は詳細調査を行っているところでありますが、今後はその結果により、それぞれ滑動崩落の危険性を判定していくこととしています。

令和元年度からボーリング調査や安定解析等の詳細調査を実施して1か所は終了しており、残る4か所について引き続き調査を進めているところであります。

亀井委員

3ページの資料の表の下のところで、県所管区域では398か所ありますよという話の中の大規模盛土造成地なんですけれども、このうち優先的に詳細調査を行うところは今たった5か所ということなんですけれども、これはどうやって決めたんですか。

建築指導課長

398か所の県所管の大規模盛土造成地に関しまして、盛土の地質などの基礎的な事項のほか、先ほど委員おっしゃいましたように現地踏査により、既存の擁壁の天井、斜面地の状況や、湧水、湧き水の有無など様々な指標を基に評価をいたしました。また、その結果を地盤工学や地質学など技術分野に加え、行政法等の法律の分野にもおける有識者で構成する神奈川県宅地耐震化推進事業検討懇話会というものを設置しまして、委員の方々から様々な意見をいただいた中で決定をいたしました。

亀井委員

現在進めているその詳細調査で滑動崩落のおそれ大きいと判断された場合には、どのような崩落防止の対策工事を行いますか。

建築指導課長

大規模盛土造成地の対策工事を求められるのは既に造成された一団の土地であり、地震による崩壊で相当数の居住者等に被害が発生する土地が対象となりますので、造成地全体が崩落を起こさないような対策が必要です。対策工事は、盛土造成地の規模やその土地の地質などによってそれぞれ状況が異なりますが、擁壁を設置したり、地下水を排除する施設を設置したりするほか、地盤の改良や地滑りを防止するくいを施工したりするなどの工事があります。

亀井委員

ちょっと戻りますけれども、398か所のうち5か所を見て、滑動崩落のおそれ大きいところに関しては今みたいな工事を施していくという話なんですけれども、これ5か所を調査をして、4か所は危なかった、1か所は大丈夫だった、もしくは5か所全部駄目だったといった場合というのは、5か所の調査にとどまらずに、やはりもっと調査をしないとイケないと思うんですけれども、いかがですか。

建築指導課長

委員御指摘のとおり、398か所のうち5か所やって、残りの390数か所が全て安全というわけではございませんので、やはり今後どこまで進めていくかということについて検討を行っていかねばならないと考えております。

それにつきましては、先ほど答弁しました検討懇話会等の学識の先生あるいは法律の分野の先生とも相談して決めていきたいと考えております。

亀井委員

ぜひ安全・安心を最優先で、検討懇話会のお偉い先生方かもしれませんが、実際の現場に行き調査している皆さんですから、そこら辺のところの意見もしっかりと加えていただくというか、それを最優先にさせていただいて対応していただきたいと思っております。

次は、この崩落防止の対策工事に関しては、これ、土地の所有者が講じるよう求めていくということなんですけれども、当該工事の実施主体に関する役割分担というのがあれば教えてもらえますか。

建築指導課長

宅地造成等規制法では、土地の所有者、管理者または土地の占有者に対して宅地の保全について義務づけられているということでございます。

滑動崩落の対策等については、基本的には土地所有者が関わっていくべきものと考えてございます。

さらに、造成地内には市町の公道もあることから、道路の管理者である地元市町村等もその役割を担うことになるかと考えております。

また、造成地内に県道がある場合には、同じように管理者の立場として県も関わることになると思っておりますが、宅地耐震化推進事業の一環として、我々としては、調査の次のステップにおいては対策工法の提案、アドバイスなど、技術的支援や地元の合意形成に際してのお手伝いなどができればと考えております。

亀井委員

この宅地耐震化推進事業において、様々な調査は国の交付金を充てるというふうに進んでいるんですけれども、これ対策工事に当たっても何かしらの補助というのは受けられますか。

建築指導課長

この宅地耐震化推進事業では、変動予測調査に対して3分の1の補助率、滑動崩落防止対策に対しては一定の要件、相当数の居住者や公共施設等へ被害をもたらすおそれ等を満たす大規模盛土について4分の1の補助率が設定されています。

なお、宅地耐震化推進事業は、防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策に位置づけられたことから、令和4年度までは変動予測調査に対する補助率が3分の1から2分の1にかき上げられています。

また、滑動崩落防止対策については、滑動崩落を防止するために行う事業に要する費用に対しまして原則4分の1の補助が受けられることになってはいますが、条件によっては補助率がかさ上げされる場合があって、3分の1になると考えております。

亀井委員

補助率に関してはいろんな条件があって、3分の1とか、4分の1とか、2分の1もあるんですけども、立地適正化計画において宅地の防災対策が定められた場所というのもこの補助率のアップにつながるというふうに書いてあるんですけども、これは何で立地適正化計画を持ち出しているんでしょうか。

建築指導課長

様々な補助率の要件に関しましては、様々な要件がございまして、国のほうの施策として、先ほど言った5か年計画にも位置づけられていますし、強力に進めていこうというところがありまして、防災対策を地震の事前に対策を取ることとは非常に大事だということを国が言っていますので、市町村が定めた立地適正化計画に定めたものについては補助率をかき上げて事業をやっていこうということになっていると考えております。

亀井委員

次に、盛土造成地の安全性に関する結果についてなんですが、これ、今後県民に対して県はどのように伝えていきますか。

建築指導課長

詳細調査の結果、崩落の危険がない箇所については速やかにその旨をお伝えしていますが、仮に危険性を有するとの判断の場合は、ただ結果をお伝えしますと不安感だけをあおる結果にもつながるおそれがありますので、丁寧かつ慎重に住民の方々にお伝えしていく必要があると考えております。

そのためには、県では、先ほど申しました懇話会の先生方にもこれらの話を相談しまして、これらの課題について助言を頂きながら進めていきたいと考えております。

亀井委員

慎重にちょっとこれ言わないと、建てた家、土地建物に対して、今更調査して、危ないから何とかしろと言われたって、所有者としては困るよという話になっちゃうと思うんですね。

この調査で思わしくない結果になった、今私が申し上げたような結果になっちゃった、何とかしないとイケませんよ、崩落するかもしれませんよと、県として今後どのように関わっていきますか、こういうふうなパターンについて。

建築指導課長

宅地造成等規制法の改正により新たに規定されました造成宅地防災区域を知事が指定することで、宅地造成工事規制区域外でも区域内で同様な規制がかかることになっております。それにより、土地所有者等に宅地の保全義務が生じることとなるため、災害防止の措置を土地所有者や、先ほど申し上げましたように、造成地の中に道路があれば道路管理者に求めていくことになります。

しかし、実際には工事費の費用負担などの問題もあり、対策工事が円滑に進められることは難しいと思われまますので、県では対策の工法を提案、アドバイスといった技術支援のほか、住民の方々の合意形成を図るためのコーディネーター役などを担っていくことを今考えております。

そのため、事業者の位置づけや対策工事に係る枠組みなど、県の役割を含め、法の中での明文化に向けた改正を国に働きかけていきたいと考えております。

亀井委員

この大規模盛土造成地にあるお宅っていっぱいあるんですね。たくさん戸建てが建っているわけです。土地が危ないなという、やはり不動産の売買というのは、この盛土の上だけじゃなくいろいろなところで不動産の売買が行われていて、これは大規模盛土造成地にある不動産、土地建物を売買するときというのもあるんですが、細かいことでちょっとお聞きしたいんですけども、これ、売買のときの重要事項説明書には記載する必要があるわけですか。

建築指導課長

大規模盛土造成マップを既に県では公表してしまして、危険性があると判断し、宅造法に基づいて造成宅地防災区域に指定された場合には重要事項説明書に記載の義務が生じますが、大規模盛土造成地内にあるというだけでは重要事項説明書の記載に義務はございません。

亀井委員

多分、大規模盛土造成地ということが分かるというか、調査結果の前後によってその不動産価格が増減する可能性が十分あるわけですね。ですから、そうすると、この売買のときに非常にこの土地の価格、価値というか、それが変動することによって、そこでも実際調査してこういうことになって、調査した結果、ここまでうちの土地が値下がりしちゃった、何とかしてもらいたいみたいな話になっちゃうと、またそれもなかなか難しい話かと思うんで、ぜひ県としてはその辺りもアドバイスをさせていただいて、こういう耐震化の推進をするためということもあるでしょうけれども、ぜひそこは今みたいな個別のアドバイス含めて、それも怠りなく行っていただくことを要望します。