

(議事要旨) 社会資本総合整備計画③④

「滋賀県地域住宅等整備計画(重点)、滋賀県地域住宅等整備計画(第3期)」の事後評価

●委員

最低居住面積水準の家族が増えた場合の計算は。家族の状況の変化によって必要な面積が変わった場合の策はあるか？

○住宅課

最新の入居者の家族数をもとに算定している。居住面積があまりにも足りない、といった話になると、空き状況等を鑑みて、住み替えができる場合もある。

そのほか、結婚され、世帯を分けられることで改善する場合等様々なケースがある。

●委員

建替事業でPFIを採用した場合のメリットをどのように考えているか？

○住宅課

建替に伴う入居者の住み替えについて、従来の団地内での建替ではなく、PFI事業者から既存の住宅を賃貸住宅として提供していただいたことで、事業が当初の予定よりも早く完了したことがメリットの1つと考えている。

●委員

PFIを採用した場合と採用しなかった場合の費用の比較はしているか？

○住宅課

事業費10億円以上になるとPPP・PFI手法の導入を検討することになる。今回の場合は、従来型かPFI手法を導入するか検討したうえでPFIを採用している。PFI手法を採用する上で、いくつかの業者の中から最も良い業者を選んでいる。

●委員

3つある成果指標について、1つの事業で複数の成果指標が進捗することもあるか？

○住宅課

例えば、建替事業を実施することでバリアフリー化率も向上し、滋賀県営住宅長寿命化計画事業達成率も向上する。

●委員

事業者にとってPFIで実施することのメリットは何か？

○住宅課

従来の公共工事の発注方法であれば、設計、工事それぞれ発注するのが一般的だが、PFI

Iで実施した場合は通常、設計・工事・工事監理を一体で発注することになるので、設計者・施工者が同時に決まることで、工法の選定等を設計者・施工者で検討しながら進められることはメリットであると考える。

●委員

従来であれば、行政が段階ごとに業者を選定するが、そこを運営までまとめて民間企業が決められることができる。民間企業同士が連携する際に、彼らが損をするようなことはしない。そして、それは行政にとってコスト削減にもつながる。

●委員

行政的にはコストは下がる、また一括で発注することが可能であるということですね、家賃収入は行政に入るのか？

○住宅課

公営住宅の運営は他の団地と同様である。また、家賃は法律に基づいて算定している。

●委員

建物の長寿命化とは具体的にどのような工事を実施しているか？

○住宅課

滋賀県営住宅長寿命化計画に基づき、団地ごとに長寿命化するための手法を検討している。建替するとなると、今堀団地のような建替事業を実施する。今現在ある建物を維持していく工事の具体的内容については、外壁とか屋上防水というような躯体の耐久性を維持していくような工事や、給排水や電気設備の改修工事を実施している。建築基準法上、使用することはできるが、現行の基準に適合していないエレベーターを基準に適合するよう改修を実施している。

●委員

建替する物件には木造も含まれるか？

○住宅課

国、県の方針に基づき建替後は木造にしていこうとしている。既存の建物は非木造の建築物である。

●委員

応募倍率平均1.7倍ということだが、これは応募資格を有する方のみで算出した倍率か？

○住宅課

有資格者のみで算出した倍率である。

●委員

希望している方が1.7倍であると、空き戸数760戸は活用できないのか？

○住宅課

比較的新しい物件や、立地条件の良い物件のお部屋については多くの方が応募され、倍率が高くなる。随時募集しているお部屋もあるがなかなか入居の応募はない状況である。

●委員

政策的空き戸数とはどのようなものか？

○住宅課

現在、建替事業を実施している物件で、募集を停止している戸数や、今後、用途廃止や建替の計画がある物件については、意図的に募集を停止しており、それらを政策的空き家という言い方をしている。

●委員

ミスマッチしている戸数が200戸程度あるということですね。

●委員

抽選に当選したが、条件が合わず入居されないというケースもありえるか？

○住宅課

募集する住戸の情報はある程度開示している。

以上