

令和6年6月28日

◆佐々木正行委員

公明党の佐々木です。よろしくお願いします。

まず最初に、空き家対策について伺いたいと思います。

住宅・土地統計調査の速報値では、全国の空き家は約900万戸、過去最多となっていることですが、特定空き家を法で定めて施行されましたけれども、全国の自治体を対象としたアンケート調査などでは、空き家対策全体について以前から指摘されている問題点が、いまだに多くの自治体では解消できていないというような文献も出ております。

その中で今回、新たに、昨年の12月に法改正があったわけでありましてけれども、どのようなところが強化されたのか。これはずっと課題が多いわけでありましてけれども、まず、県内の空き家の状況について伺います。

◎住宅計画課長

今年4月に公表されました令和5年12月の土地統計調査、この速報値によりますと、本県の住宅の総数は約477万戸、そのうち空き家は約47万戸でございます。空き家のうち、賃貸や売却用、こういったものを除きますと、将来的にも利用目的のない空き家が約15万戸となっております。

◆佐々木正行委員

今回の改正では新たに、市町村が、空き家等活用促進区域を定めることができるようになったということと、除却に対しても緊急代執行ができるようになったということも聞いています。所有者に適切な管理を促すための管理不全空き家という制度も創設されたというふうに聞いていますけれども、これはどのような制度なのか、確認の意味で伺いたいと思います。また、この制度を運用するに当たって市町村の課題があると思いますが、併せて伺います。

◎住宅計画課長

まず、管理不全空き家の制度についてですが、改正前は、倒壊のおそれがあるなど危険な状態の特定空き家について、市町村が所有者に対して指導や勧告、命令などを行える制度で、主に、こういった空き家を除却することで対策が進められてきました。今般の改正では、特定空き家に加えて、特定空き家の状態まで悪化してしまう前の空き家を管理不全空き家と新たに位置づけまして、市町村が所有者に対して適切な管理を行うよう指導、勧告できるようになりました。また、勧告した場合には、固定資産税などの軽減措置が解除されるといった、市町村の税制面での改良も可能となる仕組みとなっております。こうした取組が、所有者の適切な管理のきっかけとなり、さらには、新たな利活用の可能性につながるものと考えられております。

また、制度運用に当たっての課題でございますが、市町村からは、どのような状態の空き家を管理不全空き家として扱えばいいか、判断が難しいといった声

が寄せられております。一定の基準につきましては、国からガイドラインが示されておりますが、市町村の担当者がより判断しやすい基準の整理が必要であり、県として、これを課題として受け止めております。

◆佐々木正行委員

この制度の運用に当たって市町村が抱える課題ですね、これは、県としてどのように受け止めて、どのように対応を考えているのか伺います。

◎住宅計画課長

県は、建物調査の専門家の協力なども得ながら、管理不全空家の判断基準を整理した判断マニュアルを作成し、市町村に提供する予定としております。具体には、屋根や外壁など部材ごとの劣化の度合いをランクづけし、建物の劣化により、万が一事故が起きた場合に、周辺に与える影響の大きさなども評価して判断できるようにしたいと考えております。

◆佐々木正行委員

今の答弁で、何ていうんですかね、県が支援していこうということはいいいと思うんですが、様々に、所有者についてもアプローチをしなきゃならないと思うんですね、市町村だけではなくて。そういう意味からすると、民間の活用というのが非常に重要じゃないかと思っておりますので、今回の改定においても、NPOとか社団法人の空き家等を管理する支援法人、こういうものを活用していくべきだということなんですが、神奈川県各市町村は、残念ながらどこも活用していないし、神奈川県も活用していないんじゃないかと思うんですね。例えば、不動産業界はもちろんのこと、古民家再生協会とか、そういうところなんかも活用していく必要があるんじゃないかと私は思うんですね。ですので、今後、それを活用していく中で、マニュアルをつくってそういうのを促していくというのは当たり前のことで、非常にいいことだと思うんで、管理不全空家についても特定空家についても、なかなか踏み込めないというのは、所有者がなかなか話に乗ってくれないとか、所有者が県外に行っちゃって、そこまで調べに行くのは大変で非常に難しいとか、なかなか難しい問題が山積しちゃっているんですね。民活は絶対に必要なんじゃないかと思うんです。

そこで、私の提案なんですけど、今後、モデルケースを神奈川県と市町村でやるべきなんじゃないかと思うんですよ。マニュアルをつくって、ただ市町村にやってくださいと示すこともいいけど、そうじゃなくて、神奈川県が一生懸命マニュアルをつくったのであれば、モデルケースをつくって、それで範を示していく、そういうことが必要なんじゃないかと思うんですね。神奈川県でさえ、課長がいらっしゃって、担当者がいるけど、そんなに人数が多くないというのをお聞きしているので、市町村においてはましてや、いろいろな業務を一遍にやっちゃっているんで、空き家のことだけに特化するという部署もないでしょうから、そういうことを含めて、まずモデルケースを、マニュアルをつくったからには、市町村と将来的にはやっていくというような提案をしたいと思っておりますけれども、部長はどうですか。

◎建築住宅部長

民間の力を使って空き家対策を進めていくことは、大変重要だと考えております。これまでも、不動産業界ですとか、土地建物を専門にやっている民間団体と、空き家については協調して取り組んでいるところでございます。今、御提案のありました古民家再生協会につきましても、従来、住生活基本計画をつくる際にも御意見を頂いておりますので、様々な団体とこれからも協調して空き家対策を進めていきたいと考えています。

◆佐々木正行委員

私が申し上げたのは、モデルケースをつくったらどうかと、そういう提案をしたわけなんです。協力していくというのは今までもやっていることじゃないですか。だから、私が言っているのは、モデルケースを検討することができるかどうかという回答を頂きたいんです。よろしいでしょうか。

◎建築住宅部長

モデルケースを示して、市町村と協調してやるというお話もございましたので、マニュアルをつくりながら、そういったことも検討していきたいと考えております。

◆佐々木正行委員

それでは、市町村支援を考えていくということで、モデルケースも検討できるということでしたので、最後に、どういうスケジュールで取り組むのか伺います。

◎住宅計画課長

判断マニュアルにつきましては、令和6年度中に作成しまして、市町村担当者向けに説明会を行って、周知を行いたいと思います。また、今後、市町村でマニュアルを使っていただく中で、様々な疑問などが生じる可能性もありますので、そういった質疑の対応も行って、市町村の空き家対策が円滑に進むよう支援をしてまいりたい、このように考えております。

◆佐々木正行委員

ぜひ、一步前進させていただければと思います。

次に、地元ネタなんですが、県営並木団地における鉄部塗装についてという題で。なかなか聞き慣れない名前ですが、鉄部塗装。私の地元の相模原市中央区の県営並木団地で、鉄部塗装の修繕が行われたわけでありましたが、同じ団地に10棟あって、9棟までは鉄部塗装が終わって、室内も塗ったわけでありましたが、1棟だけその範囲が異なっていたということが判明した件について、まず、鉄部塗装の修繕というのはどういうものか、概要を伺いたいと思います。

◎公共住宅課長

鉄部塗装でございますが、例えば、玄関扉、バルコニーの手すり、屋内配管、

集合郵便受けなどの鉄製の部分に塗装を行う修繕のことをいいます。

◆佐々木正行委員

同じ団地内で塗装の範囲が異なってしまった理由というのはどういうことでしょうか。

◎公共住宅課長

委員からもお話がございましたが、並木団地におきましては、令和元年度から5年度にかけまして、指定管理者において計10棟の鉄部塗装を順次実施いたしました。そのうち、最後の令和5年度に実施をしました1棟12戸で、その他の棟と比べ、玄関扉の室内側、住戸内の配管、また、1階にあります集合郵便受け等について塗装が行われていないことが判明しました。

この違いが生じた理由でございますが、工事を順次実施している途中で指定管理者が変更となり、県の担当事務所が新たな指定管理者から問合せを受けた際、塗装する範囲をよく確認せずに答えたことが原因と分かりました。

◆佐々木正行委員

塗装する範囲を確認せずに答えてしまったというのはちょっと分かりづらいんですけども、どういう指示を指定管理者にしたのか、指定管理者はどう受け止めたのか、その辺は調査していますか。

◎公共住宅課長

確認はしてございまして、新たな指定管理者から問合せを受けた際、鉄部塗装の範囲につきまして、室内側や集合郵便受けについては塗装しなくてもよい旨、答えたものと承知をしております。また、指定管理者の認識でございますが、担当事務所において確認したところ、指定管理者としては、県の指示を仰ぎ、仕様書に基づいて、玄関扉の外側等のみの塗装を行っていたとのことでございます。

◆佐々木正行委員

これは並木団地だけじゃないと思うんです。なので、全体でいつからこのようなことが発生してしまったのか、その団地数とか棟数、戸数、それについて伺います。

◎公共住宅課長

並木団地以外の状況でございますが、調査をしましたところ、令和4年度以降、また5年度にかけて、新たな指定管理者が修繕を行った26団地96棟につきまして、並木団地と同様の箇所での塗装が行われていませんでした。

◆佐々木正行委員

戸数は。棟数だけでなく戸数も伺います。

なぜかという、どのぐらいの方が2回、表に塗りに来る、それからドアの

裏も塗りに来る、例えば、厨房の下の水道管のさびたところを塗るに來ると手間がかかるんです、税金もかかりますし。様々な部分で、家賃収入でやっているとなると、非常に無駄があるんじゃないかと思うんです。しかも、さっき言った26団地とか90幾つとかというのは、結局、今年度、塗り替えをやろうとしていた、鉄部塗装をやろうとしていたところを後に回して、不十分だったところを今年度に持ってきてやり直しているわけですね。計画も狂っちゃったんじゃないですか。そういうところが、私自身は非常に、ただ単に間違えちゃったという部分だけじゃ済まない話なんじゃないかと思うわけですよ。県内のいろいろな団地が、この並木団地をきっかけに、そういうことが判明したわけですが、そういう県民に対する様々なサービス、対応にも迷惑をかけるし、あるいは、予算もその分かかるし、そういうところをしっかりと、今回のことを契機に、再発防止に向けた取組をしていただかなければいけないんじゃないかと思いますが、最後にいかがでしょうか。

◎公共住宅課長

今回、鉄部塗装において、室内側の一部を塗っていなかったということによりまして、その住戸の方につきましては、再度、塗装するという事で、二度お願いをする形になります。一度で済むものを二度にわたってということになりましたことなど、大変御迷惑をかけ、申し訳ないと思っております。

再発防止の取組でございますが、今年の4月に県の仕様書を追加いたしましたし、鉄部塗装の対象範囲を明確にし、それを指定管理者に示し、今後これに基づき工事を行うよう指示をいたしました。

◆佐々木正行委員

しっかり取り組んでいただければと思います。

次に、また地元の話なんです、県営上溝団地の建て替えについて、PFIで行っていただいているんですが、1期、2期と分かれます。1期のほうでもかなり大きな団地なので、時間がかかってしまうということで、概要を簡単にお伺いしたいのですが、今、東側という区域を着手したところなんです、西側についてはPFIでやるのか県単でやるのか決まっていないということなんです。それで、1期でPFIで1棟造ったぐらいの段階で検証して、PFIでいくのか県単でいくのかということ、これから調査をしながら検証していくということなんです、同じ団地に住んでいて、10年ぐらい離れちゃう可能性もあるので、間を空けないで西側区域の建て替えにも途中で着手して、PFIでも県単でもどちらでもいいですけども、切れ目なくやっていただきたいと思うんです。

ですので、1問だけ質問させていただきたいんですが、そういうような形で、地域住民や今まで住んでいた人たちがスムーズに移行できるような取組を考えていただきたいと思います、いかがでしょうか。

◎公共住宅課長

上溝団地でございますが、現在、団地の東側区域のPFI事業、こちらにつ

きまして行っておりますが、令和9年度内に完了予定であることから、引き続き、西側区域の建て替え事業に着手したいと考えております。

◆佐々木正行委員

極めて簡潔で、ありがとうございます。事業がPFIなのか、それとも県単なのかを含めて、速やかに着手していただいて、切れ目のない建て替え、住民の皆様の移動をお願いしたいというふうに思います。

次に、相模ダムのリニューアル事業について、この中で、治水への協力というのがあるんですね。今、風水害が頻発化、激甚化していて、私の地元の城山ダムというところも、2019年の台風のとくに緊急放流をやったり、相模川の治水を担う重要なダムとなっているというようなことでありまして、今回の実施計画の中で、治水への協力という記載があるんですよ。これについて、具体的にはどういう内容なのか、確認の意味でお伺いいたします。

◎利水課長

令和元年東日本台風の被害を受けまして、全国のダムでは国の方針に基づき、水系ごとに治水協定を締結いたしました。相模ダムにつきましても、令和2年5月に相模川水系治水協定を締結したところでございます。具体的な内容としたしましては、災害が発生するような大雨が予測される場合に、水道や発電のための水の一部を、あらかじめ放流する事前放流を実施し、湖の水位を下げ、洪水を一時的にためる容量を確保するものです。

相模ダムリニューアル事業の放流施設の更新ではダムの放流口を、高さ約2メートルをさらに切り下げまして、放流する部分の面積を拡大することで、大雨のときに洪水を一時的にためる容量を増やすことができ、事前放流の強化が図られ、治水への協力となります。

◆佐々木正行委員

今、事前放流の強化が図られるということなんですが、具体的にどういう効果が得られるのか、また、治水機能の向上につながるのか伺います。

◎利水課長

リニューアル事業では、放流する部分の面積を拡大することで、相模ダムの総貯水量の約5%に当たります約300万立方メートルがさらにため込めるようになります。これにより下流、城山ダムへ放流する量を減らせるため、大雨時のダムの放流時間を約1時間短くすることが可能となり、下流域での影響を軽減することが見込まれます。

◆佐々木正行委員

利水専用の相模ダムが治水機能の向上に協力することについて、国からどのような評価を受けて、今後、企業庁ではどのように取り組んでいくのか、最後にお聞きします。

◎利水課長

本事業は、国土交通省の技術的専門機関であります国土技術政策総合研究所や土木研究所からも助言を受けながら設計を行い、放流施設の更新によって事前放流の強化が見込まれることを国からも評価を頂き、その結果、令和4年度には、全国で初となる利水ダム治水機能施設整備費補助事業に採択されております。令和24年度までの長期にわたる事業となりますので、ダム上流域・下流域の安全を確保しながら着実に事業を実施してまいります。

◆佐々木正行委員

ぜひ、よろしくお願いしたいと思います。

次に、企業庁における電力をためる取組の推進について質問したいのですが、我が会派の代表質問においても、企業庁長から取組を評価するという前向きな御答弁を頂いたところなのですが、城山発電所の再整備に関して何点か伺いたいと思います。

老朽化した城山発電所を再整備するということでありましたが、その内容について伺うのと、再整備のスケジュールとその効果について、併せてお伺いします。

◎発電課長

城山発電所は、運転開始から60年近くが経過し、多くの設備が運転開始時のまま使用し、老朽化が進んでいるため、再整備することとしました。この再整備では、最新式の水車を採用し、発電効率と発電量を向上させるとともに、最新の制御装置に更新します。この水車と制御装置を組み合わせることで、きめ細やかな発電量のコントロールが可能な機動力の高い発電機に生まれ変わります。

この再整備のスケジュールでございますが、今回の再整備では、城山発電所の4基の発電機を順次1基ずつ整備することで、3基は稼働できる状態を確保し、早ければ来年度から第1号機と第2号機の設計・製作に着手いたします。4基全体としては、令和19年度の完成を目指しております。

この再整備により、城山発電所の性能は向上し、幅広い発電要請などに応えることができるようになり、電力市場での価値が高まり、将来の売電契約において、より一層有利な条件での契約につながるものと考えております。

◆佐々木正行委員

最後に、本事業を進めるに当たって何か課題はあるのか、それと、城山発電所の再整備において、事業運営資金の収支見通しを含めて、どのように取り組んでいくのか伺います。

◎発電課長

まず、事業を進めるに当たっての課題ですが、このような全面更新という大規模な工事となることから、相当額の費用が必要になり、財源の確保が重要になると考えております。また、このような大規模な再整備工事を経験した技術

職員が少ないことも課題と考えておりますが、これについては、若手職員の多くが本事業に携わることで、OJTを通じ、技術の継承を図ることを考えております。

また、この再整備における事業運営資金の収支見通しを含めて、どのように取り組んでいくかにつきましては、まず、事業運営資金については、揚水発電所などの電源を長期的に確保することを目的に、建設費や運転維持費などを支援する制度として、令和5年度から国が新設した長期脱炭素電源オークションを活用することにより確保いたします。次に、売電契約による収入面でも、発電所の性能アップによる収入増を図りながら、事業収支の黒字の確保を図ってまいります。

なお、本整備事業は、大規模かつ長期間にわたることから、節目節目ごとに事業費を精査するとともに、長期脱炭素電源オークションの実施状況などを分析しながら計画的に進めてまいります。

◆佐々木正行委員

最後に要望ですが、この事業の実施に当たっては、安全に整備を進めていただくとともに、技術の継承に関しても積極的に行っていただきたいというふうに思います。

質問を終わります。

◎公共住宅課長

先ほど、並木団地鉄部塗装の御質問で保留にいたしました並木団地以外の団地において塗装が一部行われていなかった戸数については、2,053戸でございます。

◆佐々木正行委員

2,000人以上の方に影響があったということでありますので、しっかり取り組んでいただきたいと思います。終わります。