

平成 28 年度 第 5 回 西宮市公共事業評価委員会

西宮市浜甲子園地区住宅市街地総合整備事業

(再評価)

## 議事録

開催日時：平成 29 年 2 月 9 日（木）

開催場所：西宮市民会館 502 会議室

## 平成 28 年度 第 5 回 西宮市公共事業評価委員会

### 1. 開催日時

平成 29 年 2 月 9 日（木） 9 時 30 分から 11 時 15 分まで

### 2. 開催場所

西宮市民会館 502 会議室

### 3. 対象事業

西宮市浜甲子園地区住宅市街地総合整備事業（再評価）

### 4. 出席委員

- (1) 会 長 西井 和夫（流通科学大学 経済学部 教授）
- (2) 委 員 上村 敏之（関西学院大学 経済学部 教授）
- (3) 委 員 近藤 民代（神戸大学大学院 工学研究科 准教授）
- (4) 委 員 鈴木 利友（武庫川女子大学 建築学科 准教授）
- (5) 委 員 室崎 千重（奈良女子大学 生活環境学部 講師）

### 5. 出席者

#### <担当課>

都市局 都市計画部  
部 長 清水 裕文  
都市局 都市計画部 すまいづくり推進課  
課 長 伊東 日出志  
係 長 小林 俊行  
技 師 飯田 真史

#### <事務局>

政策局 政策総括室 政策経営課  
課 長 反田 信一  
係 長 武林 秀孝  
主 事 吉本 直人

#### <その他>

UR都市機構 主 査 中林 商  
アーバン・プランニング研究所 取締役 三宅 毅

## 6. 議事録

事務局

－挨拶、委員紹介－

本日の流れとしては、担当課が事業概要を説明し、次に質疑応答を行います。その後、委員の皆様にご審議いただき、答申案をまとめていただきたいと思いますと考えております。それではここからの司会進行は、西井会長にお願いします。

会長

審議に入る前に会議録の署名委員を選出します。西宮市公共事業評価委員会の運営要領第5条では、会長が署名委員を指名することになっていますので、本日は近藤委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

委員

わかりました。

会長

次に、本日の委員会の公開、非公開についてお諮りします。本事業は特に非公開とする理由もありませんので公開としますが、よろしいでしょうか。

委員一同

(異議なし)

会長

本日の委員会は公開とします。

本日の委員会について傍聴を希望する方はいますか。

事務局

いらっしゃいません。

会長

それでは、概要説明をお願いします。

担当課

－資料に沿って事業概要を説明－

会長

事業概要の説明が終わりましたので、昨年12月に開催した委員会の意見も参考にさせていただきながら、質疑応答を行いたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員一同

特に意見なし

会長

それではここからは、評価シートの項目に沿って委員の皆様から意見をお伺いし、委員会の答申案をまとめていきたいと思っております。評価の方法は、国土交通省が定めている「国土交通省所管公共事業の再評価実施要領」及び「住宅市街地総合整備事業に係る再評価実施要領細目」に基づいて進めていきたいと思っております。また、平成23年の前回再評価における答申の内容も参考にしながらご意見をいただければと思っております。

はじめに事業の必要性等に関する視点ですが、「事業を巡る社会経済情勢等の変化」について、平成23年の再評価時からあまり時間が経っていないこともあり、要因の変化はないかもしれませんが、いかがでしょうか。

委員一同

特に意見なし

- 会 長 特に指摘する事項はありませんので、次の項目に移ります。  
「事業の投資効果や費用対効果分析の要因の変化」について、資料3の報告書を見ていただくと、事業全体の投資効果は1.04、残事業については1.58となっています。
- 委 員 平成23年の前回の再評価時の答申では総事業費が1,200億円となっていますが、今回の総事業費は資料のどこに記載されているのでしょうか。
- UR都市機構 資料3のP.8に記載している855億円が総事業費となります。
- 委 員 前回と大きく差がある要因は何でしょうか。
- UR都市機構 平成23年の前回評価時は分譲地区の建物整備費を事業費の中に入れ、またそれに伴う便益も計上しています。今回の報告書では実態ベースにて精査し、分譲地区の造成費を事業費に、土地の譲渡価格を収益として計上しています。事業費の差については、分譲地区の建物整備費が入っていないことが大きな要因です。
- 委 員 費用便益分析を行う上で、建物整備費を対象から外すというのは分かりますが、前回評価時との総事業費の比較はできないということですね。前回の答申では総事業費の圧縮について提案しているので、それを確認するのは1つの視点かと思います。
- 会 長 便益計算上のテクニカルな部分ではあるかと思いますが、事業の投資効果や費用対効果分析の要因の変化、また事業の継続性に関わる要因というところまで影響はあるでしょうか。
- 委 員 そこまでの影響はないと思います。
- 会 長 計算方法が異なるため、単純な事業費の比較はできませんが、本事業の評価に影響を与える要因の変化は特になしということで、次の項目に移ります。  
「事業の進捗状況」についてですが、資料1の3にもあるように、仮移転なしの直接移転のために未着手エリアをIV期・V期と分けたことから、スケジュールが遅れているということです。資料1の5を見ると、地元の合意形成は概ね合意ということですが、状況はどのようになっているのでしょうか。
- UR都市機構 地元の自治会に説明したところ、反対意見等は出ていませんが、具体的な住民説明会はまだ実施しておりません。

- 会 長 IV期の工事着手が当初より2年遅れていますが、この要因として挙げられるものは何でしょうか。
- UR都市機構 III期エリアに建設するIV期の戻り住宅の建設可能戸数が200戸ほどとなっています。従来、IV期エリアに住んでいる方が360戸程度であり、全員が戻り住宅に入れない状況です。そこで、平成27年にIV期の入居募集を停止し、IV期エリアにお住まいの方が転出する期間に充てているため、着手が遅れています。戻り住宅への移転希望割合は過去の実績から7割程度であり、平成28年度末にも転出される方がいるため、300戸を下回る程度になり、移転希望割合を考慮すると200戸に収まることから、これ以上スケジュールが遅れることはないと判断しています。
- 会 長 「事業実施のめど、進捗の見通し等」についてはいかがでしょうか。
- 委 員 平成23年の前回評価時のB/Cは1.14、今回スケジュールを延長した場合のB/Cは1.04となっています。残事業のB/Cは高いですが、全体事業ではB/Cが1.04であり、これ以上遅れると厳しくなると思います。スケジュールをさらに延長しないようにきちんと管理いただきたい。
- 委 員 URにより建設されたものは新規入居用の建物ではなく、戻り住宅用の住宅のみなのでしょうか。
- UR都市機構 全て戻り住宅用であり、戻り希望者が想定より少なく、余りが出た場合に新規追加募集を行います。
- 委 員 資料4のスケジュールの中で、I～III期までの民間譲渡に係る期間は長く、IV期・V期は短いですが、これは何か理由があるのでしょうか。
- UR都市機構 I～III期はエリアが大きく、分割して募集を行っています。一方、IV期・V期は譲渡エリアも小さいため、一括募集となる予定です。また、II期の途中からPPP方式を採用しており、事業パートナーが現在4社いるため、事業者を探すことや事業費の交渉等に関して時間を要しないと考えています。
- 会 長 では次に、資料1の7に記載されている「一部供用の開始されている住宅等の利用状況」について、ご意見はありますか。
- 委員一同 特に意見なし

- 会長 特に指摘する事項はありませんので、次の項目に移ります。  
「コスト縮減や代替案立案等の可能性」について、資料5に具体的な縮減策が示されていますが、2つ目の賃貸住宅管理コストの縮減については一定の効果が期待できると思います。  
しかし、1つ目の「PPP方式による民間事業者のノウハウを活用しながら、付加価値を高める」という記載については、どの程度効果があるのか判断が難しく、またコスト縮減という点とも少し違うような気がします。どちらかという、高齢者が住み続けられるということで、事業が継続性を持っているかどうか、BCPの観点ではないかと思います。
- 委員 コミュニティの維持や住民福祉の向上により医療費や扶助費の削減には繋がるとは思います。ただ、事業のコスト縮減とは異なると思います。ただ、取り組みとしては良いと判断できます。
- 会長 コスト縮減策ではなくエリアマネジメントの要素かと思いますので、環境を良くするという本事業の特性として考慮し、その効果が地域住民に還元されるように答申の意見として付け加えておきたいと思います。  
資料5の賃貸住宅管理コストの縮減に関しては、今回の費用便益計算でも管理コストの縮減分が反映されているのでしょうか。
- UR都市機構 反映されています。
- 会長 では最後に、その他に考慮すべき事項について、ご意見はありますか。
- 委員 先ほどの総事業費の話に戻りますが、分析計算では民間の建物整備費を含んでいませんが、土地分譲後の建物に関して事業費を計上しないということは、土地分譲後の建物に関しては関知しないという理解で良いのでしょうか。  
その手法自体は実態に即していると思いますが、平成23年の再評価においても同手法で算出し、比較できるようにしておく方がよいかと思います。
- 委員 今回の事業に限らず、長期間に亘る事業については、算定方法等が変わることもありますが、総事業費は比較できるようにしておく必要があると思います。
- 会長 事業の進捗に合わせた再評価であり、B/Cの分析上は問題ないと思います。  
今回の再評価は、前回の評価方法を踏襲してチェックしなければならないものではなく、あくまで提出されたものに対して、事業の必要性やより良い代替案

の可能性等について検討するとともに、スケジュールの妥当性をチェックすることが主目的となります。

委員 評価方法を変えることに問題はないですが、どこが変化したかをチェックできる資料を整えていただきたい。次の案件からはきっちりと準備していただくよう事務局に要望しておきます。

事務局 わかりました。

委員 関連計画となる、例えば県の住生活基本計画、市の住宅マスタープランが改定されていますが、整合が取れているかというソフトの面からのチェックが必要だと思いますので、確認をお願いします。

担当課 手元に資料がありませんので詳細については分かりませんが、整合は取れていると思います。

会長 関連計画との整合性は、再評価を実施するにあたって前提となる問題であることから、本事業の位置付け及び住宅整備事業に関する内容変更の有無を早急に確認し、その結果を各委員に報告して了解を得てください。

担当課 わかりました。

会長 それでは、委員の皆様からのご意見を踏まえまして、委員会の意見をまとめていきたいと思います。事業継続については、「継続が妥当」、「事業手法や施設規模等を見直した上で継続」、「事業中止の判断が妥当」という3つの中から判断を行います。が、「継続が妥当」として問題ありませんでしょうか。

委員一同 異議なし。

会長 答申案としては、「本事業はその必要性、進捗の見込み、コスト縮減や代替案立案等の可能性を確認したところ、いずれの視点からも継続が妥当と判断されることから、事業の継続が認められる」としたいと思います。

次に、付帯・提案意見をまとめていきたいと思います。

「当初計画より事業期間が延長しているため、これ以上延長しないよう現入居者との移転に対する合意及び民間への土地譲渡に関する時間管理を徹底することにより、変更した事業期間内に事業が完了するように努めること。」

「事業の公共性及び住環境を維持するという当初の事業目的を達成し、事業の

発現効果がより良い形で地域の方に還元されるよう、よく配慮すること。」

「前回再評価からの内部環境変化（市の住宅マスタープラン、兵庫県の住生活基本計画）などの関連計画との整合性を意識して事業を実施すること。」

以上の意見を付け加えたいと思います。

それでは、以上で本日の審議を終了いたします。