

令和3年度 第1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：令和4年1月31日（月）

開催場所：西宮市役所 442 会議室

(西宮市六湛寺町 10 番 3 号)

令和3年度 第1回 西宮市公共事業評価委員会

1. 開催日時

令和4年1月31日（月） 13時30分から16時30分まで

2. 開催場所

西宮市役所 442 会議室（西宮市六湛寺町 10 番 3 号）

※新型コロナウイルス感染症への対策のため、WEB を活用した遠隔会議にて実施。

3. 審議内容

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 岸野 啓一（流通科学大学 特任教授）

(2) 副 会 長 山下 香（甲南女子大学 准教授）

(3) 委 員 尾崎 平（関西大学 教授）

(4) 委 員 山本 親（武庫川女子大学 教授）

5. 出席者

（担当課）

すまいづくり推進課

課 長 日下 明

係 長 正井 陽子

副 主 査 松廣 大樹

（事務局）

政策局

参与（行政経営改革等担当） 堂村 武史

政策局 政策総括室 政策推進課

係 長 小栗 佳奈

副 主 査 大川 匡之

（その他）

独立行政法人都市機構西日本支社ストック事業推進部事業第3課 課長 太田 敏史

独立行政法人都市機構西日本支社ストック事業推進部事業第1課 主幹 寺岡 由佳

独立行政法人都市機構西日本支社ストック事業推進部事業第3課 玉田 真悠

株式会社地域計画建築研究所 三宅 毅

6. 議事録

- 事務局 定刻となりましたので、ただいまより令和3年度第1回西宮市公共事業評価委員会を始めさせていただきます。
- 新型コロナウイルスの感染が拡大しておりますので、昨年同様、WEBを活用した遠隔会議形式で実施しております。WEBでのご参加の委員がいらっしゃるため、現地視察は行わず、現地の状況については写真等を用いてご説明させていただきます。
- 本日は「浜甲子園地区住宅市街地総合整備事業」の再評価を行います。事業採択から長期間経っている事業に対して、事業の必要性や事業を巡る社会情勢の変化、投資効果などの視点から再度評価を行っていただき、事業の継続が妥当なのか、事業を継続するとすれば、見直しは必要なのか、また、事業の継続が認められない場合には事業を中止するという事も念頭おいてご意見をいただければと思います。どうぞよろしく願いいたします。
- それでは、ここからは岸野会長に議事の進行をお願いすることといたします。岸野会長、よろしく願いいたします。
- 会長 それでは議事を進行いたします。
- はじめに、本日まで出席いただいている委員についてです。
- 岡委員、倉本委員からは事前欠席のご連絡をいただいております。その他の皆様にはWEBでご参加いただいております。
- 委員6名中4名が出席しております。出席者が会議の開催要件である半数以上に達していますので、西宮市附属機関条例第3条第5項の規定により、当委員会が成立していることをご報告します。
- また、会議録の署名委員については、本委員会の運営要領第5条で会長が署名委員を指名することとなっております。本日は尾崎委員にお願いしたいのですが、よろしいですか。
- 委員 わかりました。
- 会長 傍聴を希望する方はいらっしゃいますか。
- 事務局 本日の傍聴希望者はいらっしゃいません。
- 会長 それでは、担当課から、事業内容の説明をお願いします。

《担当者等による事業概要の説明》

- 会長 ありがとうございます。冒頭、事務局からご説明がありましたように、この事業につきましては事業採択後、長期間が経過しているということで、事業の評価を改めて行うということです。事業を継続するに当たって、必要に応じて見直しを行う、あるいは、事業の継続が認められない場合には事業を中止するというようなことも、可能性として、念頭に置いてご議論いただきたいと思います。

ております。

ただいまのご説明につきまして、委員の皆様から何かご質問がありましたらよろしく申し上げます。

委員 事業の評価ということで、便益性の評価については全く専門外で、詳しくないのですが、この便益性というものの中には、例えばエネルギー、省エネ化を図るとか、あるいはバリアフリー化を図ることなど、こういった点は反映される内容になっているのですか。

U R 今回のこのマニュアルは、貨幣化できるもの、つまり、お金に置き換えられるものは置き換えるようにしています。エネルギーやバリアフリーというものは、貨幣価値に換算する方法、手法が今のところ設定されていないということで、今回は含まれておりません。

委員 了解しました。例えば、省エネ性能とかいうのは、国の施策から考えても非常に重要だと思うのですけれども、その点の改善は、こういう便益性の枠組みの中ではなくても、別の評価等で必須的なものとして述べられているのでしょうか。

U R この参考資料の1番の資料が今回の評価書になっており、ここで、先ほどのB/Cというはそのうちの一つにすぎないということで、委員のおっしゃるように、今回の事業が持ついろんな意味等はここの中で評価されるということになると思いますので、単にB/Cだけの評価ではなくて、総合的にこの事業の必要性というものを評価していただいて、継続するか中止するかということの判断をしていただくということになると思います。

委員 分かりました。そうすると、当然その省エネ性能とか、あるいは高齢化社会に対応したものとかがいうふうなものは、事業を継続することによって改善されていくというふうに理解してよろしいですね。

U R はい、そういうことになります。

委員 分かりました、ありがとうございます。

会長 この国土交通省のマニュアルに沿ってされたものは、こういう事業評価をするときに、何らかの指針がないと比較ができないのでそれに基づいてやるということで、そのマニュアルに基づいて収支計算をされたということかと思えます。ですから、この委員会での評価についてもそれを基軸に考えないといけないとは思っているのですが、委員からご指摘いただきました、このマニュアルには含まれない項目もあろうかと思えますので、それらにつきましてはこの委員会にご参画いただいている委員からの助言という形で西宮市にお伝えしたいと、そのように考えております。

また、私もB/Cが専門ではないのですが、先ほど委員からご指摘ありましたような省エネ性能であるとかバリアフリー化が整っているということになれば、おそらく、その土地の実際の地価に反映されるはずですので、そういう形で間接的に、全てではないかもしれませんが、多少評価の中に含まれているのでは

ないかと考えています。

委員

今の話と共通するところもあると思うのですが、資料3で説明をしていただいたB/Cの算定の件なのですが、資料の3で言いますと、ページの23ページでしょうか。今回は、いわゆる便益として計上しているのは地価ということになると思うのですが、複数の説明変数の中から多重共線性とかを考慮してできた重回帰式というものがここに上がっている説明変数になっていると思うのですが、そういう意味で、先ほどあった新しい省エネ性能とかは、残念ながら、多分今のところはされてないので、そういうものはおそらく考慮されていないのではないかなと思います。その上で、この係数について教えていただきたいのは、係数で見ると、公共施設までの距離と医療施設までの距離が、符号が負になっているのですが、これは公共施設あるいは医療施設が近いほど地価は下がるという理解で、逆に、一般的に住宅という観点とかで言うと、工場とかがついているのはできれば避けたいというような部分で、遠いほうがいいのかと思っています。こちらはプラスになっていたりするのですが、この正負がどうかというのが一つと、同じように、これは単位が全て違うので、メーターとかキロとか箇所数とかなので、この係数の大きさ自身が単純に影響の大きさをどれくらい与えているかっていうのがちょっと分からないので、いわゆる標準化したときに、この地価に与えている影響としては何が大きく効いているのか、もしお分かりでしたらお教えいただきたいです。

UR

23ページのこの重回帰式の表ですが、まず、この使ったデータが、19ページが事業実施前のデータと、それから20ページが事業実施後のデータ、主に道路、公園が今回変化しているの、それ以外はほとんど一緒のデータになっていますが、先ほどの委員からありました例えば工場等までの距離は、このデータでは、単位はメートル、直線距離でメートルというふうにしています。それから、公共施設までの距離も道なりで、単位はメートル。一応これもマニュアルにこう書かれているので、これを拾っています。これがいいか悪いかというのはいろいろあるところなのですが、つまり、工場までの距離が大きくなる。つまり、工場が離れれば離れるほど、プラスですので高くなる。逆に言うと、工場が近くにあると安くなるということです。

委員

なるほど。

UR

公共施設と病院、医療施設は、だから逆ですよ、近くにあるとプラス、遠くにあるとマイナス、下がるということで、これは一般的な感覚と、そういうふうに形で合うと思うのです。いずれも数字はメートルを単位として計算、重回帰分析されているということになります。

一番効いている、大きいのは、やはりこの係数の数値が大きいものが結果として大きいので、ここでは指定容積率が0.59ということで、絶対値としては、この指定容積率が一番係数としては大きいと、その他は大体大きいもので0.1前後、つまり、この係数の数字が大きいほどよく効いているというふうに理

- 解していいのではないかと思います。
- 委員 今回の係数の大小は、距離で単位が同じものはどれが、というのは分かるので、例えば工場までの距離と公共施設までの距離だと同じ単位系で同じ数値なので、工場までの距離のほうが影響しているというのは分かるのですが、指定容積率とかになるとパーセントの数字なので、全然入ってくる数字が違います。この指定容積率が大きいから結果が大きいとはならないのではないかなと思うのですが。
- UR 相互間の比較でいくと、おっしゃるとおりで、効果があるのはどちらの方かというのは、一概には言いにくいです。単位が違いますので、そのとおりだと思います。
- 委員 なので、普通、標準化係数というようなものがこういう分析すると多分出てきて、どの変数、説明変数が大きく効いているかっていうのが一般的には出るのではないかなと思って、もし分かるようだったら参考までに教えていただきたいと思いました。要は、今回の整備事業で変わったことによるものの影響が大きいものなのか、そもそもの周辺の状況の環境があまり変わらなくて、それが効いているのかと、どれぐらい変化したものが、影響が大きいのはどれぐらいかということが分からないなと思っています。
- 会長 その点ちょっと私から補足しますと、例えば、一つ簡単な計算をしたら、指定容積率、これは小数で入っているのですか、何百パーセント単位で入っているのですか。
- 委員 何百単位です。ですから100、200、300です。
- 会長 何百単位ですか。それ指定容積率が100%を増えたときに、係数がどれぐらい増えるか。その分を、例えば工場等までの距離でその分を減算しようと思ったら、どれぐらい距離が近くなれば、それがイコールになるのかという計算をされたら比重と言いますか、どの程度効いているかというのは分かります。それともう一つ、回帰分析では、t値の大きい説明変数が一番影響しています。ただ、今の工場等までの距離として、容積率ですと4.0と3.6なので、これぐらいだったらそんなに大きくは変わらないと思いますので、そういうような試算をされたらその比重というかバランスというか、それが分かるかと思います。
- 委員 はい、そうですね。
- 会長 ですから、これで言うと、例えば指定容積率100%増えたら0.59増えるのですかね、ということですよ。
- 委員 はい。これを指数、対数化した際に話が複雑化します。
- 会長 指数ですが、その対数の線形上で言えば、それを工場等までの距離、これは0.12ですから、これでその500を対応しようとする、約5単位ぐらい、5メートルですかね、というようなことが分かってくるとと思いますので、そういうチェックをされたらどうかと思います。

委員 確かに委員のおっしゃるとおり、t 値で見れば、大体比率は分かるという理解
でいいですかね。

会長 そうですね、t 値が10とか20とかいうのが1個あれば、それだけで決まっ
てしまっているの、あまりよろしくないのですが、この場合、大体2から3、
4 ぐらいの変数がたくさん入っているの、そういうものだという気はします。
妥当な結果かとは思いますが。

委員 ありがとうございます。

会長 それで、私の方からはB/Cの値について、これは国交省のマニュアルがそう
なっているので仕方がないのですが、基本的に算数の問題として、引き算と引
き算を割り算するってよくないのです。便益の増分と費用の増分の比ですから、
一体何を見ているのか、よく分からないところがあります。でも、それに準拠
してやらないと仕方がないのということですが、数字自体が1.08という
のがそもそも微妙でして、これについてB/Cを計算するとき、いろんな前
提が入っていますし、両対数のあの回帰式になると、振れ幅が非常に大きい
ので、ある程度の誤差を持った数字だというふうに理解しないと仕方がないかな
と思っています。だから1.08が駄目だというわけじゃないのですが、1.
08という数字が出てきたら、特別悪くもないし、よくもないけども、例えば、
場合によっては1を下回るようなことになっているかもしれないし、あるいは
逆に1.2、1.3になっていることがあるかもしれないし、そういう数字で
あるというふうに理解して進められるのがいいのではないかなと思います。そ
れが1.08だから駄目だとか、そういうことを申し上げるつもりは全然ない
ですけど、数字の意味として、そういうふうに解釈された方がよいかと思
っております。

また、感度分析も1を切る場合があるということですが、これは0.5
になるとか、そんな話ではないので、10%ぐらい前後したときに、B/Cが
1を割り込む可能性もある。なので、今後その事業を進められる上で、そう
いうコストの管理であるとか便益を増やすことに十分注意されながら進めてく
ださいねと、そういうことをこの数字が物語っているのかなというふうに解釈
しております。質問というよりはコメントです。

委員 今、割引率を4%で計算されていて、公共事業、その社会的割引率4%み
たいなのが一般的な数字で、マニュアルでも多分そう記載されていると思う
のですが、昨今、社会情勢で経済が低迷しているようなこともあって、その
割引率4%が妥当かどうかというような議論も国交省の内部では出ているよう
なのですが、例えば1.5%とかになっても、結論は変わらないという理解で
よろしいですね。便益のwith-outでその費用と便益の差が違えば、割引率
が変わると結果が逆転したりというのもあり得るのかなとも思ったりしま
した。

U R 結果に大きく影響すると思います。むしろプラス、先に行けば行くほどマイ
ナスになる。マイナスというより、割り引かれているので、評価年から先で主に

発生するのが維持費と家賃収入ですので、額からいくと家賃収入の方がはるかに大きいです。それを今4%ずつ割り引いていますので、仮にこれが1.5パーぐらいの割引になると、Bがかなり大きくなって、結果としてはプラスに働いていくということになると思います。

委員 よい方向に働くということですか。今でも2.5%とか3%とかというような議論が出ていたりするようですが。

U R 委員のおっしゃるとおりで、4%というのが、実感覚としては非常に理解し難いところがありますが、マニュアルに従って4%を設定しているということです。

会 長 ほかに何かございますか。

何もないようでしたら、次に進めさせていただきたいと思います。

ここからは、評価委員会のシートを埋めていくこととなります。委員の皆様には事前にお配りいただいた参考資料3の平成28年度に実施されました西宮市の公共事業評価委員会の評価シートがあらうかと思えます。この項目につきまして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というものと住宅市街地総合整備事業に係る再評価実施要領、細目に基づいているということのようでございますが、平成28年度のこの内容に沿いまして、これを参考にさせていただきながら、今年の令和3年度の評価として、この各項目を埋めていくという形で進めていきたいと思えます。

この評価シートを見ていただきますと、まず、事業名の下に①ということで事業の必要性等に関する視点というふうなものがございます。その最初に、事業をめぐる社会情勢等の変化という項目がございます。これにつきまして、前回の評価は特になしとなっております。今回は28年から約5年経過している状況になりますが、この点についてはいかがでしょうか。

あるいは、関連するものとして、先ほどご説明いただきました、資料1の裏面の一番上、2ページの裏面の4番、事業をめぐる社会情勢、自然環境条件の変化の有無が「なし」となっていますが、その一番上の行に事業の変更、休止または中止につながるような変化はなしというふうに書かれております。この点を参考にさせていただきまして、この令和3年度のこの①の一番上の項目ですね、事業をめぐる社会経済情勢等の変化について、本日の委員会でどのように判断しましょうかということでございます。

会 長 前回から5年ぐらいということと、中止や大きな見直しをするほどの変化はないということなのですが、ちょっと振り返ってみますと、特に住宅の整備とか住宅団地の整備に関連すること、5年前から今までで、大きな変化で言いますと、自然災害があります。異常な気象が生じて大きな自然災害が起こることが頻発するようになりました。例えば、この地域で言うと、高潮災害が二、三年前にございました。そういうような変化についてはどう考えられておられるのかとか、あるいはここ一、二年、急に聞くようになった話で、SDGsと

いうものがあります。一昨年秋になりますか、時の総理大臣が2050年、カーボンニュートラルとかいう話をしました。平成28年のときには聞いていなかったような言葉が出てきているのですが、その辺りについては事業者の方、どのように認識されているか教えていただければと思います。

U R ここで言う社会状況の変化でいくと、事業のスケジュールであるとか実施への課題という視点で大きな社会状況の変化っていうところを特にないという形で表現させていただいています。大規模災害であるとか、あとはSDGsの話ですね、そういったところについては、事業を実施していく中、住宅を計画していく中で、対応できるところについては逐一对応していくというような形で考えておりますので、具体的に浜甲子園全体としてどうかというところはございますが、もともと環境への配慮とか、そういったところはUR都市機構の事業計画の中では常に意識しながら進めてきているところですので、概ねそのSDGsについても、これまでの事業の中でもSDGsの項目に対応ができるような部分というのはしっかりしてきているというふうには認識しております。

委 員 私の感覚的な話なのですが、建設単価は結構上昇していないですか、この5年間で。それと、今後の見込みとはどういうふうに予測されているとか、お聞かせいただければと思うのですけど。

U R 今後の事業という意味でいくと、先ほどその図面の中でもありましたけれども、IV期と言われるエリアが今後建設工事に入っていく形になります。先ほど戸数として459戸という数字が出ていたかと思いますが、そのIV期の建設工事自体は今年度末に工事を発注していく予定になりますので、そういった意味では、今、組み立てているその事業費自体がもう既に、発注までそれほど期間がなく、そこで工事費が確定しますので、そんなに大きな影響はないかなというふうには思っております。ただ、その事業計画全体という意味でいけば、多少の工事変動っていうところは見据えた形で事業費を組み立てた形でおりますので、一定程度の変動については許容できる事業計画で考えております。具体的にどれほどの余力を持っているかという形では、お示しはできませんが、委員がおっしゃいますように工事費はかなり高騰してきているという状況がありますので、それについてはしっかりと対応しながら計画を立てているというふうになっております。

委 員 誰も将来のことは分からないですし、今の経済情勢、特に円安にかなり動いて、その弊害が出てきているというふうなところも含めて、今後のそういう物価については見えないところが大きいので、誰も正確に予想できないと思いますが、注視して、発注が本年度中ということで、早い時期に発注されるのであれば、その物価変動っていうのは吸収できる範囲に入っているのだろうと希望的に思っております。

委 員 続いて、私から一つ。いわゆるCOP21で決まった2030年マイナス26%というのが脱炭素ということで、2030年はマイナス46%で2050年が

0%にするという脱カーボンという話と、建設材料は木材等の価格がかなり高騰しているという話。最近ですと中古のマンション価格がすごく上がっていて、その市場の影響がここに、おそらく新築とか建て替えとかっていうところに大きく影響するのではないかなというふうに、同じような意見を持ったということが一つ。もう一つは、やはりこの2年、コロナで非常に生活が変わって、住まい方が変化しているということもあって、場所としての勤務地との関連で、必ずしもみんなが通う必要があるのかということで、テレワークが進んだようなこともあり、その住まい方とか居住選択というあたりの変更点っていうのも一つあると思いますし、更には、先ほどありました、いわゆるサプライチェーンとしての影響で、輸入材等々のサプライチェーンがなかなか機能をしていなくて、いろんなものの製品製造等に影響を与えているという、COVID-19の影響というものがあるのではないかというのが1点と、もう一つは、国交省のマンション管理適正化法で、マンションで言うと、適正管理や建て替えという点で新しく法律の改正みたいなものが出ており、そういう影響はあまりないというふうに考えてよいのか、その追加の2点について、お教えいただければと思います。

U R 環境という意味でいけば、先ほどのSDGsと同じようなお話かと思いますが、資料5のほうで土地利用計画図というのがあるかと思いますが。そこにIV期の下辺りにUR賃貸住宅という黄色い箱が2つほどあるかと思いますが、これが先ほどお伝えしたように、この2月に入居を迎えるという形を示しており、発注自体がそういう意味では2年前という状況の中で、まさにコロナのこの期間の間が工事中という状況で実施してきております。

この事業を実施するにあたり、その影響という意味でいくと、実際このコロナ禍ではありましたが、当初の工程、工期どおり進めてきておりますので、当然、海外から材料が届かないことや、その他、西宮市との行政手続の中でも、緊急事態宣言中に協議がなかなか進まないことなど、そういう影響は出しましたが、トータルとしては特段その工事が停滞する状況ではないということから、事業の実施という視点で見たときには、大きな影響は出ていないと解釈をさせていただいているところでございます。

会 長 あと、コロナに伴う住まい方の変化はいかがでしょうか。

U R 今回については建替え事業ということになりますので、既存の団地、ここで言うV期であるとかIV期にまだ住まわれている方はいらっしゃいますので、その方たちの戻るための住宅を作っているという形になります。基本的にはその方たちのニーズなど、住宅の型式であるとか、そういった点を考慮しながら計画を行っています。そういう意味では、このコロナの生活様式の変化を受けて、ダイレクトに計画に反映しているという状況ではございませんが、IV期に建設する住宅については、V期にお住まいの方のニーズも把握しつつ、コロナに伴う社会環境の住まい方の変化というところでどう対応できるかというところは

計画をしていこうというふうには考えています。

会 長

あと、その維持管理については、いわゆる賃貸住宅というところとしてはこれまでも適切な維持管理というところを実施してきておりますので、国の方針への対応という意味で言えば、しっかりと対応できているというふうな認識です。ありがとうございます。

そうしましたら、この評価シートの①の一番上の項目を埋めたいのですが、委員の皆様方からは、環境のこと、カーボンニュートラルのこと、それから、コロナの影響、もしくはそれに対する住まい方に関すること、その前に建設のコストの増大の問題等々のご質問がございました。それぞれにつきまして、私が理解した範囲では、その事業の中止とか継続とか、そういうものに影響するほどではないということと、そういう変化があったときにはそれぞれご対応していかれる、あるいは既にそういう変化を見据えた対応を検討されているということですので、特にその中止について言及することはないと思います。

平成28年の前回の評価以降、新しい変化が出てきており、例えば、環境が一番長期に渡る問題ですので、言い回しは後ほど検討しますが、大まかに脱炭素としましょうか、あるいはカーボンニュートラルを目指す上でのことについても触れる必要があります。あるいは、住宅建設ですから建設資材が高騰していること。それと、いわゆるCOVID-19の問題。気候変動、SDGsを含め、最近の社会経済の状況についても十分留意しながら事業を進めてくださいと、そういうような内容をここに書ければと思います。

会 長

地球環境、カーボンニュートラルのことですね。これどう書けば、納まりよくなるでしょうか。

委 員

最近の言葉で言うと、やっぱり「カーボンニュートラルへの対応」とかではないでしょうか。

会 長

ありがとうございます、「カーボンニュートラルへの対応」。「建設単価の上昇」、「建設資材の高騰」でしょうか。

委 員

トータルで「建設単価の上昇」でよいと思います。資材も人件費も両方ありますので。

会 長

ありがとうございます。

委 員

働き方改革というのがあると思いますが、これが工期に影響していませんか。

U R

しております。その働き方改革を前提に、想定工期は、長い設定になっていきます。

委 員

もう既に反映しているということですね。

U R

はい。

委 員

はい、分かりました。

会 長

でも、これまでにない変化ですので、どこかに入れさせていただきます。

工期に関連しますが、「建設単価の上昇」、それから「働き方改革」ですね。

委 員

そうですね。

会 長 ありがとうございます。
「気候変動」は、できたら「著しい」というのを前に入れていただければと思います。新しい課題というか、新しい情勢変化ですかね、「進めていただきたい」にしておきましょうか。

委 員 そうですね。

会 長 これで、いかがでしょうか。

委 員 どう言ったらいいのでしょうか、若干SDGsは気になります。何が気になるかと言いますと、平成28年からなので、実は、その段階のときには、SDGsは出ておりました。

会 長 そうですね。

委 員 平成17年には出ているテーマです。

委 員 2015年に出て、社会的には2017年あたりにはもう大分浸透し、最近、常識的に言葉が通じるようになってきたという認識です。

会 長 分かりました、ありがとうございます。
では、一旦この項目についてはこういう形で評価させていただきたいと思えます。
では、次の項目ですね、次の事業の投資効果や費用対効果分析の要因の変化ということで、これは関連するところが資料1の3ページ、先ほどの資料1の3ページより、B/Cが1.08であるということに対して要因の変化と書いてありますが、B/Cが1.08であること、あるいは、その算定につきましては先ほど詳細にご説明いただきましたとおりなのですが、そのB/Cが1.08と新たに計算されたと。事務局の方、これは1.08と計算されたけども、事業継続をする、しないということをそれに基づいて判断するかどうかという、ことで間違いないでしょうか。

事 務 局 それによって何か考慮すべきことはあるか、などです。

会 長 分かりました。B/Cの計算が出ていますが、その結果を見て何か考慮すべきことがあるかどうか。いかがでしょうか。

委 員 前回計算された数字があって、それとは大きく違っているのですか。

U R B/Cの算出は少々変わっています。with-withoutで計算した結果が今回1.08、前はwithのみで計算した結果、1.04ということでした。

会 長 すると、前は事業全体のB/Cと今後残りの分のB/Cとの二本立てでしたでしょうか。

U R はい。

会 長 その分母、分子が変わっているのですね。

U R はい。

会 長 分かりました。

U R なので前回と比較というのは非常に難しいです。

委員 ちなみに、いわゆる建設コストの方は、当初予定されていたよりも、先ほどから話に上がっている建設単価の高騰みたいなものを受けて、費用自身は当初より高くなっているのでしょうか。

UR はい。絶対値という意味で言っても建設戸数が増えましたので、平成28年よりは、まず絶対値としてもすごく大きくなっていると言えます。ただ、当然その物価の変動というところも想定した上で、事業費は計算しています。

会長 あと、事業を中止した場合のベネフィット、これは既に居住されている方については、そのまま事業が実施されて、きちんとしたまちになる場合と、途中で中断されて、言葉は悪いですけど、想定よりもグレードが下がってしまったとなった場合に、地価が下がる、あるいは賃貸料の収入が下がるというようなことは想定されているのでしょうか、withoutケースのときの計算の過程として。

UR それは想定していません。つまり、賃料は、今まで実施していた分で、既に入居を終わっている分については賃料が上がっていますから、それをそのまま継続するという想定です。今ここで止めたから、今の入居者の家賃が下がるという想定はしていません。

会長 ということは、やめたときの便益は大きめに算定されているということですかね。

UR いえ、今事業をやめた場合の便益は、今現在、既に建っている建物から得られる家賃収入です。

会長 なので、先ほど私が言いましたように、まちのグレードが落ちてしまったから賃料が下がるとか地価が下がるということに対して、少し高めになっているということですね。

UR 下がることを前提にしているということであれば、高めな設定だった、変動してないという計算の仕方です。

会長 もし下がってしまったら、その場合、B/Cの計算としたら下がってしまうので、そういう想定をすれば、差が大きくなるということですか。

UR はい、良い方向に。

会長 分母の引き算が小さくなるので、分母が大きくなって大きい方になるわけですね。という意味では、B/Cの計算としたら、厳しめの計算結果になっているという理解でよろしいですね。

UR そうですね。

会長 分かりました。ということであれば、この項目については、計算方法が変わったけれども、特に追加で考えないといけないような要因については、特になしであると思うのですが。他の委員方いかがでしょうか。

委員一同 異議なし。

会長 そうしましたら、ここのところは前回とほぼ同じ文章になりますが、事業の実態に合わせた便益計算を行っているが、前回再評価と算定方法が異なっている

ため、「一概に比較できない、要因の変化については特になし」ということで、問題ないでしょうか。

委員一同
会 長

異議なし。

では、次に、事業の進捗状況というところでございます。これにつきましては最初にご説明いただきましたが、関連するところが資料1の1ページの3ですか、それと、あとスケジュール表が資料4ですね。これにつきまして、何かご意見はございますか。大きな変更はなくて、V期の解体というのが加わったのと、公園が枝川で分かれている部分の分が追加されたというところぐらいでしたでしょうか。今後も計画どおり進められているということでお間違いありませんか。

U R
会 長

はい。

特に事業の進捗について問題がなければ、「特になし」とさせていただいてもいいかなと思いますが、いかがでしょうか。

委 員

問題ないと思います。IV期の着手時期については、資料の4だと前回は令和元年になっていて、現状が平成29年からという矢印になっているのは、これ資料が間違っているのでしょうか。

U R

この上の段、平成28年度をそのまま使ったものになっており、おそらく誤りではないかと思います。この時点、おそらく5年前でも平成29年に変更になっているのが分かっていたということです。上の段のIV期のほうを平成29年にさせていただいて、現状と変わりなしというふうにさせていただいてもよろしいでしょうか。

会 長

分かりました。その部分がありますし、あとV期解体とか公園2と3が分かれたりしていますので、「細部においてスケジュールの変更があるが、全体の事業の進捗としては特に問題ない」というような表現にしたいと思いますが、いかがでしょうか。

委 員

ここに当てはまるかどうかは分からないのですが、最初の説明で、どこか44戸が未入居みたいな話があったと思うのですが。

担 当 課

おそらく先ほど話に上がったものについては、市営住宅について44戸空き家があるということだったと思います。URのものと直接的な関係がない箇所になります。

委 員
会 長

分かりました。であれば、特に問題ありません。

ありがとうございます。次に進めさせていただきたいと思います。

4つ目の項目ですが、一部供用が開始されている住宅等の利用状況というのがあります。関連する資料が資料1の2ページ、左側の中ほど7番です。供用を開始された住宅の利用状況ということで書かれております。この考え方としましたら、事業が進んでいる中で既に入居されていたところが、空室だらけでしたら問題だけでも、ほとんど9割以上埋まっているということから、ほぼ計画どおり利用されているということによろしいでしょうか。

委員 甲子園九番町市営住宅のほうの空き家率が9.8%、利用率90.2%というのは、いつの時点のデータでしょうか。

会長 担当課の方、分かりますでしょうか。確かに、上は令和3年12月末時点と書いてあります。

担当課 同じと聞いています。ヒアリングした際には、令和3年12月末時点での数字ということになっておりますので。

委員 上と同じということですね。

担当課 同じ時点になっています。

委員 ちなみに、市営住宅の入居開始はいつだったのでしょうか。

担当課 平成23年度からの入居開始になっています。

委員 結構、入居開始からの時間は経っているのですね。

担当課 そうですね。市営住宅なので、入退居等もかなりありますので、その時点でどれだけ埋まったかということについての資料は手元にないので分かりません。空き家率に関しましても、必ずしも空き家があったら人を入れるというような施策は取っていません。西宮市の場合は市営住宅の建替え事業が進んでいますので、施策的に空き家も持っているというような状況になります。

委員 なるほど。

担当課 はい、この10%が多いのか少ないのかっていうのは、分からないというのが現実です。

委員 わかりました。10%の空室率っていうのは適正、想定範囲内なのかどうかということを含めて、特に意見はありません。

会長 私も先ほど、5%とか10%だから良いのではないかと曖昧なことを言いましたが、確かにこの数字の妥当性、どういう値なのかというポイントは押さえていた方がよろしいですね。

U R 市営住宅といわゆる賃貸住宅ですと大分性質が違いますので、そこは一概には言えませんが、経験則な範疇になりますが、賃貸住宅経営していく上では、人が当然動きますので、その人が出られた後、空き家補修であるとか、そういった一定期間空き家の状態になるってことがありますので、その辺りから考えると、1割弱ぐらいの空き家というのは、ある意味賃貸住宅が健全に経営されていくという意味合いでは、標準に近い割合かなというふうに感じます。いわゆる賃貸住宅自体が今5%未満という形になっているのは、建替え事業ですので、従前住まわれた方も移転して、まだ住み続けられているという状況もありますから、そういった意味で、建替え事業のこの状況で5%というところは、ある意味URの建替え事業の中では、標準的な数字かなというところですよ。

委員 分かりました。

会長 ありがとうございます。何か他にございますか。

委員 10%ということについての妥当性について考えていたのですが、おそらく、先ほどご説明いただいたとおり、現状10%ぐらいというのは、各都道府県な

どが集計しているようなものでいくと、低い部類ではないかと思えますし、多分、多い都道府県だと20%近いようなところもあったりすると思えますので、必ずしも10%が大きいとは思わないですし、先ほどありましたとおり、市営住宅にはその市営住宅の役割、性質があらうかと思えますので、それを勘案するとそんなに悪い数字ではないと思えます。感覚で申し訳ありませんが。

ただ、その44戸って、戸数としては1割なのですが、44戸っていうのは中々空いているような気がしないでもありません。ただ、様々なことがあったときに受け入れるということを考えると、それぐらいは必要なのだという逆の考え方もあらうかと思えますので、その辺の考え方次第かなというふうに感じました。

会 長 ありがとうございます。例えば、その空き家率の10%という、その見込みの家賃でカバーできているかどうかという視点から言いますと、いかがでしょうか。

U R そうですね、市営住宅の収支までは我々も関連があまりなくて分かっていないというのが正直なところです。

会 長 市営住宅ですから、収支だけで判断するものでもないですしね。失礼しました。では、ここの項目は、計画どおり利用されているというようなことでよろしいでしょうか。

委員一同 異議なし。

会 長 では、①の項目ですね、4つ今、書かせていただきまして、引き続き②の項目に進ませていただきたいと思えます。②につきましては、事業実施の目途、進捗の見通し等というところですが、これは参考になるところが資料1の2ページの5番、6番ということで、地元の合意形成は概ねできているということが書かれております。

前回の評価書を見ますと、ここで残事業のB/Cが1.04と厳しいというような話も書いてありますが、今回の評価の場合、どのように書かせていただいたらよろしいでしょうか。進捗の見通しについては、特に何か今、懸念になっているようなことはないですか。

U R 特にありません。

会 長 あと、今までの議論をちょっと振り返って考えますと、再度になりますが、コストの問題などご指摘がありましたが、それももう着工されるということで、大きな問題ではないということでお間違いありませんか。

U R はい。間違いありません。

会 長 あと、働き方改革の部分ですね、この先どうなるか分からないですが、それが事業の進捗に著しく何か影響を及ぼすほどのことでもないという理解でよろしいでしょうか。

U R はい。

委 員 重複してしまうのですが、B/Cが1.08という数字で、ベネフィットの方は、改善する余地がおそらく今の計算式だとならないと思えます。それに対してコ

ストの側は、今回のように建設資材が高騰するとか、オリ・パラが1年遅れた影響などもあって、職人の手配がなかなか大変で、工期に影響を与えたり、逆にコストに負担がかかったりというような状況があったものと推測します。今後も2025年、大阪の場合は万博を控えているので、それに伴う影響というようなことがあって、要は、コロナ等の社会情勢の影響によっては、B/Cは多分悪いほうに変わっても、ベネフィットがよくなるという方向にはおそらくならないと思うので、そこだけのように見通されているかということが、少し気になる点ではあります。

会 長 今、ご指摘いただいた点につきまして、コストをどのように抑制するかとか、あるいはその辺りの認識について、お聞かせいただければと思います。

U R 先ほどと重複する部分はありますけれども、この2月に入居する部分については、まさにコロナ禍であるということと、あとオリンピックの延期とか、そういった状況というのを踏まえた上で工事は進めてきていますし、当然その中で、工事の遅延は行っていませんが、いろんな変更要素というものは出てきています。ですが、今後新たに建設する、IV期の部分に建設します住棟については、コスト増等を見据えた上で計画をしておりますので、そういった意味では、それら懸念については、働き方改革によるその工期の話も含めて、それらについては概ね、この今の事業計画の中では想定した形で設定できているというふうに考えております。

委 員 ありがとうございます。もう工期も確かに最後3年ぐらいということで、限定的ではあると思いますので、よろしいかと思います。

会 長 ありがとうございます。
そういたしましたら、ここの項目ですが、まず、B/Cの値が1.08ということで、その中で、Bが増える見込みは少ないけどもCが増大することが幾つか懸念されると。そういう中で、あと残りの工期は短いものの、そういうCの増大ですね、それに対する対応はよろしく願いますというような形で書かせていただければと思います。「B/Cが1.08という中で、コストの増加が懸念される」と。そのときに、その理由として、「関西万博の関連建設事業などにより人が集めにくかったり、単価が高くなったりするといったコストの増加が懸念される」と。「コストの増加などの変化要因にも適切にもご対応いただきたい」にしましょうか。

委 員 前回1.04で厳しいという表現をされているので、1.08が厳しいか厳しくないのかというのは、今回は厳しいという認識だと思うので、「という厳しい中」という、1.08を我々がどう評価しているかというものはあった方がいいと思います。

会 長 なるほど、では「1.08と厳しい中で」かな。これで、いかがでしょうか。
委員一同 異議なし。

会 長 では、次の③番ですね、コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点というのが

ありまして、これにつきましては資料1の2ページの8番が該当するという
ことです。8番には、除却工事と建設工事の一括発注とすることにより、工事の
時間的コストの低減かつ工事の効率性向上による長期的コストの低減を図ると
いうことと、工事計画の見直しということで地中埋設物の処理方法の明確化、
駐車場計画の整理ということが書かれております。

また、前回の28年度の評価委員会の資料をお持ちでないかもしれませんが、
そのときの内容ですので、今回はあまり参考にならないということですが、コ
スト縮減や代替案の立案等の可能性ということで、残り3年ぐらいの工期にな
ってきて、コスト縮減につきましては先ほどから懸念事項がありますので、何
かこの点につきまして、ご意見等ございましたらお願いします。

委員 工事の発注は、いわゆる設備工事と建設工事、建築工事が別発注とか、そうい
うことではないですよ。どういう発注方式なのでしょう。

UR 今度発注するのはそのⅣ期の459戸という形になりますけれども、既存の建
物もまだありまして、その建物の解体と、建設はその設備関係も含めて、総合
の工事発注という形で進めます。

委員 一括発注ですね。

UR そうです。ですので、解体も含めた全体の一括工事発注という形にしています。

委員 これはもう業者の選定が終わっているのですか。

UR まだです、今まさに公募を実施している状況です。

委員 参考にですが、何社ぐらい応募してくるものなのでしょう。

UR それはもう工事の状況によって異なりますので、応募数はわかりかねます。

委員 そうですか。

会長 あとは、それに関連すると、手を挙げるところがいなくて費用が上がるという
危険性はありますか。

UR あります。

委員 結局、業者選定のときに競争原理がうまく働くかどうかというのがコスト縮減
でものすごく大きなチャンスだと思うのですよね、一般的には。

UR そうですね。

委員 それ以外で、先ほどのコスト上昇の要因なんかで考えられるようなことが今後
激しく起こると、逆にその工事自体が入札不調になることまで考えられます。
そこまで考える必要はないのかもしれませんが、コスト縮減とは逆方向に動く
ようなベクトルがあるので、できればうまく入札を仕切っていただかないと、
その後のコスト縮減というのはなかなか難しいのではないかと思います。

それから、計画内容は見えてないですが、計画内容について、いわゆる設計変更
等によるVEとかCDとかいうのは、設計が出来上がってしまうと厳しいところ
もあると思いますので、正直言って代替案立案等の可能性っていうのは、私
の感覚では、難しいだろうなと思っています。

会長 ありがとうございます。

委員 逆にURさんの方で、そういうものは何かあるのですか。

UR もう公募中ということもあり、もうほぼ設計が固まっている状況になっています。

委員 でしょうね。

UR 今後、その削減の可能性があるとするれば、競争入札による競争原理での効果、縮減効果というところぐらいしか実態としてはあり得ないかなというところだと思います。

委員 わかりました。タイミング的に考えて、もうそういうものはなかなか難しいですよ。ただ、計画案自体で、非常にドラスティックな変更案を、VE案が可能な場合はいいのですが、そういうのは建物の性能を落としてしまうことが多いと考えます。実際、建物の性能を落としてコスト削減を図るというのは、こういう事業の目指すところではないと思いますので、そういう意味では、もう現実問題としては、入札時の競争原理をうまく働かせるぐらいしか残っていないのではと思います。

会長 ありがとうございます。

委員 ここで記載のことに関しては、特になのですが、ここに関連する資料1の8の項目で書いていただいている「長期的コスト」、ここで言う長期的コストというのは、何を指すのかということと、工事計画の見直しで書かれている駐車場計画というものの内容についてお教えいただければと思うのですが。

UR 駐車場計画のところは、工事全体からしたらそんなに大きい要素ではないのですが、実際にその必要な台数、開発協議の中で整備しないといけない台数は決まっています。ただ一方で、実際にその駐車場が本当に必要な台数かどうかということを考えながら、整備するということではなくて、例えば一定の期間は芝生地にしておくとか、そういったところで本当に必要なところだけは整備して、今後必要になれば、必要なタイミングにおいて整備をしていくという意味合いで、コストを抑えていくというようなことを想定してここに記載させていただいています。

委員 長期的なコストの低減というところについては、基本的には維持管理のしやすさであるとか、そういったところを想定した上で、その整備や工事の仕方というところを考えた上で長期的なコストの低減というような言い方を書かせていただいているということですか。

委員 分かりました。ということは、項目は建設コストの縮減となっているのですが、将来的な維持管理のしやすさという意味で、長期的という表現を使用しているという理解ででしょうか。

UR そうですね、はい。

会長 では、この項目については、コストの増加が懸念される中で、適切な発注方式、事業者選定に努めていただきたい、としてはいかがでしょうか。

委員 事業ステップ的にはもう終わりの方の段階に来ているわけですが、これによる

しいかと思えます。

会長 ありがとうございます。

それでは、一番下の最後の項目ですが、地域の実情や本事業の特性等と書いていますが、項目としたらその他考慮すべき事項ということです。何かその他ということで、ご意見等ございましたらお願いしたいと思います。

委員 全体のこの事業の中では、賃貸住宅なのですよ、基本的に。

UR はい。

委員 賃貸住宅というのは、いわゆる分譲住宅と違って、管理組合というものはないのでしょか。

UR ありません。私どもが管理しております。

委員 住民の自治会的なものというのはできるのですか。

UR 存在しています。

委員 それは自発的にできるのですか、それともURさんが先導して、そういう方向に持っていかれるのですか。

UR 自発的にできます。この浜甲子園団地は、建て替える前から団地の自治会が形成されていますので、それが建て替え後も継続して存在しているという形です。そういった意味では任意で作られていることから、当然自治会がない団地もあります。

委員 なるほど。結局何を言いたいかと言いますと、そういうことがやはりコミュニティの質に大きな影響を与えるのではないかなというふうに思うのです。ただ住居として建てたものの、高層住宅などに住んでいると、みんながばらばらに住んでいて、結果として、自分たちの住んでいる場所に対する愛着のようなものを育てるシステムというのがうまく出来上がらない。公共事業評価委員会の趣旨とは異なるかもしれないですが、そういうふうなものがコミュニティ形成の問題からいうと、やはりコミュニティ形成に資するような仕組みを仕込んでおくというふうなことは計画としてやっていかなければいけない。

もう一つは、年月が経ったときに、コミュニティ形成に寄与するそういう自治会的なもの、分譲で言うところの管理組合のようなものがないと、今起きている問題が何かということが、そのコミュニティの中で共有されないでいるということがあると思えます。そういうことについて、例えば、出来上がった建物敷地内に段差が思わぬところに出てきていたりして、バリアフリーとして不適だというふうなことがあっても、コミュニティがうまく出来上がっていない場合、それを話し合う場所がないみたいなことがあるのではないかと。URさんの場合は、その辺はどういうふうにして改善していかれるのか、そういうものがシステム化されているのか、うまく解決していく場というものは形成できるような仕組みを持ち合わせているのか教えただけですでしょうか。

UR 我々は団地をこれまでも管理してきており、毎日のように清掃等で団地内に人が入っているという状況がありますので、そういったところで、作業員がそう

いったところを発見することもありますし、当然住民の方からお話を聞いて対応するという形はとっていますので、そういった安心安全みたいなところについては日常管理の中で対応できているというふうに思っています。

コミュニティ形成というところについては、自治会がある団地については、団地の自治会の方が使用する場合であれば、使用料を低減するなど活動を支援していくという取組自体はいろんな団地で取組んでいます。委員がおっしゃられるように、既存の自治会というのはやはりご高齢の方が、活動に取組まれていますので、その方たちの次の担い手になるような人材をどういった形で探していくかというところは、URとしての今、課題として感じているものの、それを具体的にどんな取組で行っていくのかというところは、今まさに検討段階という状態です。

浜甲子園でも、その辺を住宅地の中で実施していくということで、既存の自治会の代わりになるような仕組みができないかというところを検討しているという状況です。

委員 多分どこも同じような問題について、賃貸住宅を含む大規模な住宅施設の場合は抱えているのだと思いますが、賃貸住宅は住んでいる方たちが、分譲以上にばらばらに切り離されている場合が多いのではないかと考えられますので、この事業だけの問題ではありませんが、そういう課題があるということをお知らせさせていただきました。これに対して、即効性のある解決を求めているわけではありません。

会長 ありがとうございます。

委員 そうですね、コミュニティの問題に加えて言うと、端的に、緑の配置計画のようなものですね、要は周辺環境としての、その緑量の維持とか整備とかっていうような観点に関しては、その地域の価値を上げるという意味でも、地価に影響を与えるのが公園というものしかないのですが、いわゆる歩道の空間であったり、そこに街路の空間であったり、様々なグリーンインフラと呼ばれるような部分で、駐車場なんかについてもそういう緑をうまくアレンジしたりしながら、というものがあったりすると思うので、そういうものをこれからどう考慮していくかという課題はあると思います。事業計画は出来上がっているので、今これを言ったところでどうなるものではないと思うのですが、そういう地域としての価値を上げるという観点からすると、最近だと、グリーンインフラみたいなものをいかに入れていくかっていうようなことが、環境やエネルギーという部分でも課題になってくると思います。

先ほどの写真を見ると、分譲で譲渡しているような戸建てなどは、至るところに太陽光パネルが設置されているという状況があって、それ自体のよし悪しの問題はあるにせよ、そういう時代の流れに応じて対応していく必要が少なからずあると思います。

会長 ありがとうございます。貴重なお話を聞かせていただきました。せっかくです

ので、最後のその他の項目に要約して加えたいと思います。

一つは私なりの解釈で、賃貸住宅が主体の地区であるので、地域のコミュニティ形成には十分配慮していただきたいと。

委員 自治会なり町内会が既にある、住民の方が十分そういう地域のコミュニティの問題を話し合うシステムが出来上がっているのであれば、それを今さらどうこうする必要はないと思うのですが、先ほどの話の中では、新しく入ってきた方が多いと伺ったので、それならば、やはりそういうところをどうするかということについては目を配っておかなければいけないです。具体的にそれをどうすればいいのかというのは、URとしての組織の役割の範囲というものがあると思いますので、課題としてそういうことがあるということを残す必要があるのではないのでしょうか。

UR 「地域のコミュニティ形成に十分留意する」であれば、我々の役割の範疇に収まり得ると考えます。

委員長 良いのではないのでしょうか。

委員長 「賃貸住宅が主体であるので」というのは、多分つけておいた方が、よろしいでしょうね、どういう地域特性かが分かると思いますので。

UR はい。

委員長 広い意味で含んでいると思いますので、問題ないかと思います。

委員長 ありがとうございます。

それと先ほどのグリーンインフラの件ですが、「環境や省エネルギーの面、視点から地域の価値を上げていくということについても検討いただきたい」でいかがでしょうか。

委員 広い意味では省エネの方にも期待ができると思うのですが、前半との関わりで言うと、グリーンインフラというものは維持するのに地域の力が必要であったりするので、地域のコミュニティ形成なんかに役に立つものだと思います。「環境やその地域コミュニティの」という、「省エネ」とも書かずに「地域コミュニティの視点」でもよいかと思いますし、グリーンインフラは防災の効果もあり、非常に多機能性がポイントとなるので、そういうコミュニティを活性化するツールにもなると思います。

委員長 これは、今の計画というよりは、将来にわたってということですよ。

委員長 本来、事業評価について書く話なのですが、せっかくその他考慮すべき事項という項を設けていただいていますので、この事業の評価以外にこういうことも考えていただければこの地域がもっとよくなるということを、この評価委員のメンバーから進言させていただく、そういうようなニュアンスであるところの項については考えています。表現としては、「ことも考えられる」とかですね。

委員長 それでよろしいのではないのでしょうか。

委員長 では、最後の項目ですが、まず表の上に1、2、3とありまして、事業を継続することが妥当である、計画の一部見直しが妥当である、3、事業の中止が妥

当であるということですが、これ原案は1でいいかと思うのですが、いかがでございましょうか、事業を継続することが妥当であると。

委員一同
会 長

異議なし。

ありがとうございます。

あと評価委員会の対応方針案決定の考え方ということを書かなければいけないのですが、前回の評価委員会の意見を含めて、参考にしていただければと思います。

まず、この最初の1行については、前回と同様に、「標記事業については事業の継続が妥当であると認められる」という言い方でいかがでしょうか。

委員一同
会 長

異議なし。

その上で、ポイントとなるようなこと、要点となる、特に重要なことについて再度記載させていただければと思います。

一つが、やはり今日の議論で言いますと、B/Cの話ですね、「B/Cが1.08という中で、今後いろいろな要因で建設コストのほうが増加することが懸念される」と。それと、「平成28年の前回の事業評価から、幾つかの新しい状況変化についても社会状況の変化が見られる。こうしたことを十分に考慮に入れながら、建設コストの削減、適正な事業の遂行」、これ受・発注ですね、「と必要に応じた適切な見直し等をよく考えて、事業を引き続き実施していただきたい」と。そういうことが書ければいいのではないかと思います。

「新しい経済社会情勢の変化が見られる」と。「このような要因を十分に考慮しながら、建設コストの縮減や適切な工事の推進」、あるいは「様々な状況変化への適切かつ柔軟な対応を図りながら、引き続き事業を推進していただきたい」と。

委 員
会 長

一番下のところで推進っていうのが重なっているので、工事の推進のところは工事の遂行とされてはどうでしょうか。

委 員

ありがとうございます。

すみません、今さらなのですが、もしコストが増加した場合は、その負担はどこがすることになるのでしょうか。

U R

URです。

委 員

URさんが負担するということになりますか。

U R

はい。

委 員

ということは、それは税金ではないっていう理解でいいのですか。要は、市民に影響があるのかないのが知りたいです。

U R

そうですね、これは補助事業という形で実施していますので、申請の時期的な問題もありますが、コストが上がった分についても補助申請をする形になりますので、一定程度補助が入る形にはなるかと思えます。

委 員

ありがとうございます。何を言わんとするかというと、今書いていただいているコストのことと、もう一つは、気になるのはやはり工期のことです。工期が

もし、いわゆる資材の関係とか、人の関係とか、お金の関係で延びるということがあると、要は入居される方に影響を与えることになると思うので、そのコストが高くなるということは、要はリソースが不足するっていうことになるので、どこかを追加しないとイケないか、時間を延ばすしかおそくないと思うので、人なのか、物なのか、お金なのか、時間なのかということがおそらくあると思うので、委員会の意見としては、要は、その工期に関することも入れておいた方がよろしいかなという意味です。

- 会長 なるほど、ありがとうございます。
- 委員 なので、社会経済的な情勢等の変化がコストとか工期に多分影響を与えるので、予定どおりの工期で行っていただきたいという趣旨です。
- 会長 分かりました。「引き続き事業を推進していただきたい」というところに、今、ご指摘のありました、「計画に基づき、適正な工程管理を行い」、「引き続き」を取って、「事業を推進していただきたい」。これでニュアンスが加わりましたでしょうか。
- 委員 ありがとうございます。「事業期間内に」という言葉を入れるかどうかだと思います。「計画に基づき」ということは、多分そういう意味だと思うので。
- 会長 そうですね、「計画期間」という言葉を入れた方がよかったら、そうしましょう。
- 委員 これが多分伝わると思います。はい。
- 会長 よろしいですか。
- 委員 はい。
- 会長 「計画に基づき」のところ、例えば直観ですけど、「計画を遵守しながら」とか、そうすると、ちょっと強いニュアンスになるかとは思いますが、「工程計画を遵守しながら」とかですね。事業評価の委員会ですから、言い過ぎかもしれませんが、この事業評価が妥当かどうかということを考える委員会だとしたら、やはり工期を守ってもらわないといけませんよというのはありますね。
- 委員 はい、ありがとうございます。
- 会長 これで評価シートが全て埋まったことになりましたが、追加等ありませんでしょうか。
- 委員一同 なし。
- 会長 本日の評価シートは議事録とともに作成のうえ、委員に確認をとってください。以上で、本日の審議は終了させていただきたいと思います。