

市営甲子園春風町団地建替事業
事前評価にかかる西宮市公共事業評価委員会

議 事 録

平成 25 年 11 月 8 日

平成 25 年度西宮市公共事業評価 第 1 回評価委員会 議事録

日 時 平成 25 年 11 月 8 日 (金) 9 時 30 分～11 時 45 分
場 所 西宮市役所本庁 4 階 4 4 1 会議室
出席者 評価委員 西井会長、吉田副会長、上村委員、鈴木委員、室崎委員
事業担当部局 都市局住宅部 岡筋部長
住宅整備課 高井課長、竹嶋係長、松村係長、木村技師
事務局 政策局 青山参与
都市政策課 吉田課長、樋口補佐、松原副主査

■ 議題

市営甲子園春風町団地建替事業（事前評価）

■ 説明内容

1. 整備・管理計画について
2. 市営甲子園春風町団地建替事業の計画について

■ 結論

市営甲子園春風町団地建替事業については、計画通り事業実施することが妥当と判断する。
ただし、事業進捗に伴うコスト面、近隣住民への理解について配慮すべきである。
また、工期短縮の工夫が必要である。

■ 以下、議事詳細

担 当 課 〈整備・管理計画について説明〉

担 当 課 〈市営甲子園春風町団地建替事業の計画について説明〉

会 長 評価シート 1 ページの施設運営主体において、「指定管理」と「その他」にチェックがついているが、「その他」とは具体的にはどのような運営主体を考えているのですか？

担 当 課 本事業の整備手法は PFI・BT 方式により実施の予定ですが、効果の面から施設の運営につきましては、一部の管理を指定管理者以外に委ねる可能性があるために「その他」もチェックしています。

担 当 課 共用部の管理は、現在、住民による管理運営委員会によって行われています。

そのため「その他」にもチェックを入れています。

会 長 参考資料 15 ページの「③居住水準向上効果」について、どのような考え方で指標として B/C が設けられているのですか？

通常、B/C は事業の効率性、コストに対して便益を測るものであって、もし、居住水準向上効果であれば、現在住まれている方の住居サービスが向上するならば理解できますが、わざわざ B/C の C を加味した形で、コストを指標にしているのはどのような考え方が説明をお願いします。

担 当 課 建築後 50 年、60 年経過しておりますので、建替前の建物と建替後の建物では、建物も新しくなり、設備・仕様等が更新されるため、そのあたりの便益を家賃コストに振り替えて考えております。

会 長 ここでの議論ではないかもしれませんが、今回の指標については、国の指標を参考に行っているようですが、マニュアル的に行うのではなく、評価項目の考え方についても説明できるよう整理しておくべきでしょう。一般の道路事業などの場合では、整備によって得られる時間短縮など、経済価値が向上するという一方で、コスト換算し、指標を設定することは理解できるが、住宅ストックなど評価をする場合には、B/C を使って居住水準の向上を説明するのは難しいのではないかと感じます。

ここで掲げているように福祉的役割が大きな事業目的になっている訳で、そちらとのウエイトから見ると、この指標については、参考的な扱いにせざるを得ない気がします。

担 当 課 居住水準向上効果につきましては、参考資料 19 ページの用語説明にありますとおり、便益については、経済的価値に換算できるものとできないものがございます。

先ほどご指摘いただいたとおり、福祉的要素などのように貨幣換算が困難な便益も存在しますが、今回の便益については、貨幣換算できるものを対象としております。

今回、設定した指標の B/C の意味としては、最小限の費用対効果があるかを確認するために第 1 段階のふるいをかけたものであるとご理解願います。

委 員 市場家賃で便益を考えるとという考え方は正しいでしょう。実際はこの家賃より低くなり、市場家賃と実際の家賃との差額が政策的経費という位置づけで、西宮市の負担となります。

一方、住宅政策においては、公平性という難しい課題があり、市営住宅に入居できていない住宅困窮者への対策を考えなければなりません。

しかしながら、市営住宅の供給を増やすと、税金の負担が増えるため、全体計画において、管理戸数を縮減することは妥当であると考えます。

- 会 長 公平性の課題については、西宮市の住宅政策に基づいており、今回議論すべき問題ではありませんが、入居者と入居者以外の住宅困窮者との差の解消や新たな問題を発生させないことをこの事業に対する我々の意見として申し上げておきます。
- 副 会 長 B/CのC(コスト)について、約47億円と非常に高額ですが、甲子園九番町団地建替の際は、当初の事業費はとて高く、契約額はとて安価でした。この前例のように今回の事業費を多く見積もっていたとしたら、B/Cは変わると思いますが、コストの妥当性についてはどのように考えているのですか？
- 担 当 課 今回の事業費については、甲子園九番町団地と積算の根拠は同じです。公共積算による従前の建替事業の設計・工事費を根拠として物価の変動等を考慮した上で算出しています。
- 副 会 長 東日本大震災の影響で、労務費が上昇していますが、それは考慮されているのですか？
- 担 当 課 事業者へのヒアリングからもその点は把握しています。具体的には、近年の資材コスト等を反映しながら、契約条項の中で対応していきます。
- 会 長 公共事業評価委員会では、施設整備費の妥当性や積算の詳細を評価の対象にするというよりは、220戸から250戸という事業規模や設備等が過剰なものになっていないかなどが評価の対象項目となります。
- 委 員 参考資料5ページの甲子園九番町の写真について、上部と下部の色が違いますが、この外壁の色はどのように決めましたか？
- 担 当 課 建物上部の白とグレーは、近くにあるURの団地の色を取り入れ、下部の赤茶色は南側の武庫川女子大学のレンガの色を取り入れた周辺環境に配慮したデザインとなっています。
- 委 員 今回の甲子園春風町もこのような仕様になりますか？
- 担 当 課 外壁色については、事業者の提案が基になりますが、周辺地域へ圧迫感のないデザインを求める予定です。
- 会 長 11ページ公営住宅新規事業採択時評価表の福祉的役割について、「需要量の多寡」の17.7倍とはどのように計算しているのですか？西宮市全体の数字ですか？

- 担当課 西宮市営住宅を一般公募する際の応募率（当選数を応募数で割ったもの）です。これは、市営住宅に対するニーズがどれほどあるかを示す指標であり、国の基準は2倍となっています。本市は17.7倍であるので、西宮市営住宅のニーズはあると判断できます。
- 担当課 需要量の多寡については、甲子園春風町団地については当初は、周辺の廃止予定団地に住まわれている人が移転しますが、市全体の市営住宅は年間で3%程退去がありますので、そのことを見込み、将来的には一般公募することとなるためにこの数値を計上させていただいています。
- 会長 住宅を建てたのは良いが応募がない、ということにはならないという指標ということですか？
また、50年後も同じ傾向が続くと考えているのですか？
平均の居住年数は何年ですか？
- 担当課 平均は、現時点で資料がないためにお答えできませんが、入居者の居住年数は1～10年22.7%、11～20年34.2%、21～30年14.3%、31～40年13.0%、41～50年10.8%、51年以上5.0%であります。
- 会長 一般的に住宅に対するニーズに対してミスマッチが起きる可能性があり、そのことは、老朽化する程顕著になるため、長期的な視点で判断しなければならないのですが、今回の計画は、これらのことを考慮し計画されているということを理解しました。
- 会長 今からは、答申案のまとめに入ります。
事業期間の設定が5年ですが、その期間設定は妥当ですか？
- 担当課 甲子園九番町の場合は、1期280戸で2年、2期168戸で2年弱であり、それと比べると少し長いですが、途中に移転期間がありますので、妥当であると考えます。
- 会長 財源について、この期間で財源配分の面での問題はありませんか？
- 担当課 平準化という意味では期間が短いと厳しい面がありますが、1年あたり10億円程度という費用は、先行事業とも同程度であり、妥当であると考えます。
- 担当課 複数年度にまたがる事業でありますので、議会にて債務負担行為の手続きをとって進めていきます。

- 会 長 事業費のほぼ半分ずつを国と市で負担するようになっていますが、市の負担額を一括して地方債で対応するのですか？
- 担 当 課 補助率は45%であり、残りを年度ごとに地方債で対応する予定です。
- 会 長 一般財源の支出もあるのですか？
- 担 当 課 一般財源もあります。
- 委 員 東日本大震災やオリンピックの影響でコンクリートの単価が上がっています。
このことは、委員会で審議する事項ではありませんが、入札不調になる可能性もあり、そのリスクは考慮しておくべきでしょう。
- 担 当 課 建設デフレーターを反映し、物価変動に対応する契約を予定しています。
- 副 会 長 甲子園九番町はバリアフリーに優れた住宅で非常に良いものができましたが、良いものを作りすぎたとの声も聞こえます。今回のバリアフリー等級3と言うのは、過剰ではないでしょうか？
- 委 員 過剰なものではないと思います。この要件により施設が豪華になることはないでしょうし、要求水準書のなかでやりすぎと思えるものはないと思います。
- 担 当 課 市営住宅においては、バリアフリー法の移動等円滑化基準について適合の努力義務が課せられていますが、県の条例（福祉のまちづくり条例）では適合義務が課せられています。甲子園九番町の市営住宅では提案で良く見せている部分が多かったですが、内容的には最低限のもの+α程度でした。
- 委 員 手すりの設置を要求水準で定めていても、使い勝手の悪い位置に設置されることがあります。施工の段階できっちりとした指導をお願いいたします。
- 担 当 課 標準的な位置に設置するよう指導を行います。
また、その他の場所にも将来住民が手すりを設置できるよう下地を入れるような仕様にします。
- 会 長 防災性について、津波避難ビルとしての機能を備えるとありますが、これは団地居住者用ですか？
- 担 当 課 周辺住民用です。

- 担当課 この辺りは高い建物が少なく、民間マンションはありますが、オートロックのところが多く避難場所には適していません。春風小学校区で津波避難ビルは7箇所、収容人数は2,000人であり、ほとんどが3階建てです。
- 会長 防災性の効果についてB評価とするならば、この団地の避難計画について、防災部局や他部局と協議を行った結果などの根拠を示す必要があります。
- 副会長 3ページの「懸案事項」に「近隣住民への理解を得ることが課題となる。」とありますが、現在の団地は、敷地周辺にフェンスが設置されているため、閉鎖的なイメージで入りにくい印象を受けます。そのことに対する今後の対応はどのように考えているのですか？
- 担当課 5ページの基本計画のとおり、津波避難ビルの機能を補完するため、建物間にスペースを設け、開放性を向上させています。また、どこからでも入りやすいよう視認性も向上させています。
- 副会長 津波以外の通常の防災についての対策はどう考えていますか？
- 担当課 西宮市内では自治会単位で自主防災会を設置しており、この団地についても今後組織されていく予定であります。
- 会長 余剰地の扱いについて、評価シートに記載されていませんが、余剰地とは何ですか？
- 担当課 公営住宅の100戸以上の建替の際は、交付金の交付要件として福祉施設の併設が義務付けられています。具体的な面積等は福祉局と協議して決めています。
- 会長 計画の概要で余剰地について書いておくべきでしょう。余剰地という言葉が誤解を招きやすいため、予め説明を記載しておくほうが良いでしょう。
- 委員 環境効果については、今後の設計段階において、十分周辺環境に配慮したデザイン等を要求するという意見を申し上げておきます。
- 副会長 建替後、家賃は上がるのですか？
- 担当課 家賃は上がりますが、急激に上がらないように5年間かけて段階的に上げるようにしています。
- 会長 それでは、公共事業評価委員会の意見としては、市営甲子園春風町団地建替事業

については、計画どおり事業を実施することが妥当と判断します。ただし、事業進捗に伴うコスト面、近隣住民への理解について配慮すること。

また、工期短縮の工夫が必要であるということを意見として附し、評価シート記載内容については事務局で調整することとしてよろしいでしょうか？

委員一同 異議なし。

会 長 それでは本日の委員会を終了いたします。本日はありがとうございました。