

平成 29 年度 第 5 回 西宮市公共事業評価委員会

市営分銅町・末広町住宅整備事業

(事前評価)

議事録

開催日：平成 30 年 1 月 19 日 (金)

開催場所：西宮市役所 681 会議室

(西宮市六湛寺町 10 番 3 号)

平成 29 年度 第 5 回 西宮市公共事業評価委員会

1. 開催日時

平成 30 年 1 月 19 日 (金) 9 時 30 分から 12 時まで

2. 開催場所

西宮市役所 681 会議室
(西宮市六湛寺町 10 番 3 号)

3. 対象事業

市営分銅町・末広町住宅整備事業 (事前評価)

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) 副 会 長 吉田 有里 (甲南女子大学 人間科学部 准教授)
- (3) 委 員 上村 敏之 (関西学院大学 経済学部 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 山下 香 (流通科学大学 人間社会学部 特任准教授)

5. 出席者

《担当課》

都市局 住宅部 住宅整備課
課 長 竹嶋 直樹
係 長 森崎 英志
技 師 後藤 英理子

《事務局》

政策局 財政部 政策経営課
課 長 反田 信一
係 長 武林 秀孝
主 事 吉本 直人

6. 議事録

《挨拶、委員紹介》

- 事務局 今回の対象事業は、「市営分銅町・末広町住宅整備事業」です。
本日は事業説明および質疑応答を行ったのち、委員の皆様にご審議いただき、委員会の総合判断を取りまとめていただきたいと考えております。
- 会長 審議に入る前に会議録の署名委員を選出します。本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、本日は吉田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。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、事業概要の説明をお願いします。

《担当部局による事業概要の説明》

- 会長 ここからは、委員の皆様にご意見・ご質問等をお伺いしたいと思います。
- 会長 はじめに計画概要について、本事業はPFI手法（BT方式）による整備が予定されており、この方式を採用した場合にはコスト縮減が最も期待できるという説明がありましたが、品質確保についてはどのように考えていますか。
- 担当課 公営住宅を含めた共同住宅に関しては民間事業の方が圧倒的に整備実績が多いため、そのノウハウの活用が出来るほか、客観的な指標である建設住宅性能評価等を活用し品質確保を行うことにより、従来手法に劣らない品質確保が期待できると考えています。
- 会長 今のご説明では、PFI手法を採用する理由と、BT方式を採用する理由はそれぞれ別の所にありますので、別々に記載する必要があったと思います。
- 委員 確かに現在の自己評価シートの書き方では、BTO方式やBOT方式では品質が確保できないとも読めてしまいますし、BT方式が品質に優れているならば、小学校の建替えなど他の事業でも採用すべきだという話になってしまいます。やはり本事業の特性等を踏まえ、事業手法や方式を検討したという内容が必要かと思います。
- 担当課 ご指摘のとおり、共同住宅は小学校等と違って民間事業による整備事例が多いため、特許工法や製品を有効に活用する提案を求めやすいという背景があります。

- 委員 設計・施工にかかる一括発注と分離発注の比較はどのように考えているのでしょうか。
- 担当課 分離発注ではどの施工者でも施工可能である在来工法で設計することが多いのに比べ、一括発注は設計段階から施工事業者の得意な工法等を考慮でき、コスト・品質の両面でメリットがあると考えています。
- 会長 民間事業者のノウハウ等を活用し、安くて良いものをつくるのがPFI手法の一般的な強みであり、市としてもできれば採用したいというのが基本的な立場だと思えます。しかし、どの方式が本事業に相応しいかという問題はやはりPFI手法のメリットとは切り分けて説明すべきだと思います。
- 担当課 わかりました。一括発注については、各業務の詳細が不透明になってしまう懸念もあるかと思いますが、事業者が第三者による多重チェック等コストや品質についてのセルフモニタリングを行う体制を整えて品質を確保する事例もあります。
- 会長 事業の実施予定年度は30～34年度となっていますが、事業費には35年度以降の移転関連費等が含まれています。本事業でBTO方式やBOT方式を採用した場合はまた金額も変わってくると思いますが、今回は34年度までの事業と考えるのが妥当なのでしょうか。
- 担当課 本事業は現地建替かつ周辺住宅を集約する事業なので既存の入居者は全て新設住宅に戻りますが、それ以外の廃止団地やまた別の建替え団地等からの入居者移転もありますので、事業費には35年度以降の移転費用も計上しています。しかし、34～35年度は移転費用のみですので、公共事業評価を受ける事業としては、33年度を終了年度と整理した方が適切だったかと思えます。
- 会長 わかりました。事業費全体に対する移転費用の割合は僅かではありますが、金額もかなり不確定な部分が多いと思えますので、指摘させていただきました。
- 委員 建替え後の管理運営はどのように実施されるのでしょうか。
- 担当課 民間業者が市営住宅全体を一括して指定管理者として管理を行いますので、PFI事業者が本事業での建物を単独で管理運営するよりもコスト面のスケールメリットが期待でき、また、管理品質の統一が行えます。
- 委員 設計・施工に携わっていない事業者が管理運営を行うのであれば、粗隠しをずる心配もなく、建替え後の品質管理に期待ができると思います。
- 担当課 将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性、耐久性やメンテナンス性の向上及び解体時の容易性への配慮については、採用する方式にかかわらず事業者へ提案を求めていると考えています。
- 会長 本事業を実施しない場合の懸案事項等について、「既存ストックの更新が滞り、建替計画全体の平準化が難しくなる」とありますが、平準化というよりもむしろ

る、上位計画の実施が困難となることを記載すべきかと思えます。

また、実施する場合の懸案事項等について、「移転交渉が難航した場合、事業の円滑な推進が行えないことが考えられる」とありますが、これは事業期間が延びるというスケジュール上の問題なのか、整備したにも関わらず空き家が埋まらないという事業目的の不達成という問題なのか、どちらでしょうか。

担当課 会長 ここでの懸案事項は、その両方の問題を指しています。

それでは、事業期間が延びて結果的に事業効果にも影響を及ぼす懸念があることを記載し、移転交渉についてはどのように取組んでいくのかを引き続き検討してください。

委員 担当課意見に「中堅所得者向け住宅である特別賃貸住宅を住宅セーフティネットの中核である公営住宅へ建替える事業」とありますが、現在の入居者はどのような扱いとなるのでしょうか。

担当課 入居された当初は中堅所得層であった方も、現在はご高齢となり公営住宅に受け入れ可能な収入層の方がほとんどです。

会長 現地視察を行った際は、空き家とご高齢の方が多という印象でした。

また、建屋としてはそろそろ建替えるべき時期という印象でしたが、5階建、7階建への建替え予定ということで、近隣住民等への配慮も必要と感じました。完成後のイメージはまだこれからということですが、近隣住民や入居者とのコミュニティ形成について委員から意見が出ていましたので、評価委員会としても問題提起しておくべきかと思えます。

担当課 委員会評価をいただく前に、自己評価シートについて修正させてください。

事業計画の効果における機能性のユニバーサルデザインの項目について、本事業では一般の方が利用するにあたって、一定のバリアフリーに取り組んでいますので、文言を「段差解消や手すりの設置等、高齢者に配慮した計画である」に修正させていただきたいと思えます。

会長 わかりました。

会長 それでは委員会評価を行います。

各項目の判断理由を議論する前に、評価委員会の総合判断を決めたいと思えますが、計画通りの実施が望ましいと判断してよろしいでしょうか。

委員一同 (異議なし)

会長 では次に、提案・留意事項について議論していきます。「事業の目的・効果等に対する評価」ですが、事業の目的・内容については、これまでの意見及び質疑応答を踏まえ、適当(◎)と判断してよろしいでしょうか。

委員一同 (異議なし)

会長 提案・留意事項としては、「建替え事業と並行して、維持管理・移転交渉等にか

- 委員 かる検討も併せて行うこと」を付け加えたいと思います。
- 委員 評価する立場としては、やはり整備事業に入居者移転の問題が含まれていることが気になるので、ハード面とソフト面の事業を分離することを検討していただきたいと思います。
- 会長 入居者移転と建替えが近場で完結する事業であれば直感的に一体と理解できませんが、第2次建替計画では多少距離のある団地の廃止や移転が行われる上、住宅の社会的な役割も変更されるので、同一事業であるというイメージが湧きにくいと思います。
- 委員 公営住宅の入居者移転にかかる課題は、本来的には建替え事業とは別にソフト事業として進捗を管理すべきであり、全市的な検討が必要と考えます。
- 会長 次に環境効果について、新環境計画に係る目標・施策としては、快適なまち、温暖化防止、良好な環境が挙げられていて、バリアフリー化の推進等に取り組んでいるということですので、適当（○）と判断してよろしいでしょうか。
- 委員一同 （異議なし）
- 会長 提案・留意事項としては、今後の入居者は高齢者が多くなることが予想されますので、「高齢者に配慮した施設レイアウト等について、設計段階で工夫すること」を付け加えたいと思います。
- 委員 「地域の特性に応じた景観形成の確保に努める」とありますが、この点はどうか。
- 会長 7階建の建物ということで、近隣住民からすると多少の圧迫感や違和感があるかもしれません。また、スペース的にも集会室などの公共空間を確保する余裕はないと思いますので、現時点では景観形成の確保に努めているという評価は難しいと思います。
- 会長 次に事業の年度別計画（経費）・効果について、これまでの意見を踏まえて適当（○）と判断しますが、第2次建替計画を見直すタイミング等において、入居者の移転にかかるソフト事業の在り方を全市的に検討すべきかと思います。
- 会長 次に「事業予測・説明責任に対する評価」について、評価委員会としての見解を検討します。まず事業の必要性について、自己評価では「住宅機能の不備の解消」を根拠として挙げていますが、具体的にはどのような不備でしょうか。
- 担当課 例えば浴室など、通常あるべき設備が不足している点です。
- 会長 わかりました。評価委員会としても事業の必要性は認められると判断してよろしいでしょうか。
- 委員一同 （異議なし）
- 会長 事業の合理性について、自己評価では用地取得の有無や、家賃補正の有無など

- 様々な条件下で事業収支を比較し、経済合理性を検討していますが、評価委員会としても合理性が認められると判断してよろしいでしょうか。
- 委員 この自己評価では、一定の住宅需要が今後も続く前提で経済合理性の比較を行っているのだと思います。西宮市は交通等の利便性が高く、人口も未だ減少局面ではないこと、また本事業は住宅セーフティネットの中核である公営住宅を整備するものであること等を踏まえると、確かに需要は見込めるとは思います。合理性の判断は本来、事業の福祉的効果も含めて評価すべきだと考えます。市としても経済合理性だけで事業の実施判断をしているわけではないと思います。
- 会長 自己評価シート上では合理性をあくまで経済合理性と捉えているので、事業の福祉的側面は必要性として捉えているのだと思います。評価委員会としては、福祉的効果も含めた事業の合理性を認めるという見解を記入しておきたいと思えます。
- 会長 次に事業効果1の位置、規模、構造について、妥当と判断して問題ないと思えますが、いかがでしょうか。
- 委員 建替え後に間取りを柔軟に変更できるような構造や設計であれば望ましいと思うのですが。
- 会長 現段階では詳細が分からない部分が多いので、評価委員会としては事業目的に沿った居住空間及び機能を確保するために、設計段階から検討を着実に進めることを意見しておきたいと思えます。
- 会長 事業効果2の社会性及び環境保全性については、やはりコミュニティの形成に取り組むことが必要かと思えます。単に集会所を設けるだけでなく、事業を周知して理解を求めるとともに、近隣住民と双方向のコミュニケーションを図ることが重要だと思えます。
- 会長 事業効果3の機能性については、ユニバーサルデザインの項目で担当課から修正があった内容も踏まえ、妥当と判断したいと思えます。
- 会長 最後に反対意見等ですが、計画の見直しを主張すべきポイントや事業に対する懸念・疑問点等は、これまでの審議の中で出てこなかったかと思えますので、なしとしてよろしいでしょうか。
- 委員一同 (異議なし)
- 会長 それではここまでの審議を踏まえた評価委員会の総合的な意見ですが、計画どおりの実施が望ましいとする一方で、やはり建て替え事業と入居者移転を含めたソフト事業を一体で評価することは難しいと思えます。市としては予算の立て方や進捗管理の観点から一体の方が望ましいのだと思えますが、評価の対象事業としてはハード面の整備に限定した方が望ましいと言えます。入居者移転などの問題は今後、建替計画を見直すタイミング等において、全市的に取り組

むべき課題として整理し検討してもらいたいと思います。

会 長 本日の内容は事務局でまとめていただき、委員会評価シートおよび会議録にまとめて提出してください。それでは、以上で本日の審議を終了いたします。