

令和5年度 第3回 西宮市公共事業評価委員会

市営江上町住宅建替事業

(事前評価)

議事録

開催日：令和5年12月28日（木）

開催場所：西宮市役所本庁4階442会議室

(西宮市六湛寺町10番3号)

令和5年度 第3回 西宮市公共事業評価委員会

1 開催日時

令和5年12月28日(木) 9時00分から11時34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)

3 審議内容

市営江上町住宅建替事業 (事前評価)

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 岡 絵理子 (関西大学 教授)
- (3) 委 員 尾崎 平 (関西大学 教授)
- (4) 委 員 安枝 英俊 (兵庫県立大学 教授)

5 出席者

(担当課)

都市局住宅部

部 長 原 敬幸

住宅整備課

課 長 田中 仁志

係 長 袴田 奈緒

主 査 小林 那津子

(事務局)

政策局

参 与 (行政経営改革等担当) 吉田 巖一郎

政策推進課

担当課長 武林 秀孝

係 長 森近 直祐

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5年度第3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。本日は「江上町住宅建替事業」の現地視察と審議となります。よろしくをお願いいたします。

本日の流れとしましては、初めに担当部署から評価シートに沿って事業の内容を説明いたします。その後現地視察に向かっていただきまして、視察後、市役所に戻りまして審議となります。今回の現地視察は市役所の近くのため、寒いですがけれども徒歩で向かっていただく形になります。

審議につきましては委員の皆様からの質疑応答の後、評価シートに沿って審議いただきまして、委員会の総合判断をまとめていただきたくと考えております。

それでは、ここから岸野会長に議事の進行をお願いしたいと思っております。会長よろしくをお願いいたします。

会 長 では議事を始めさせていただきます。まず初めに本日ご出席いただいている先生方ですが、委員6名中4名の先生方にご出席いただいております。開催要件であります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まずご報告いたします。

また会議録の署名委員につきましては、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。本日は安枝先生をお願いしたいのですが、よろしいでしょうか。

委 員 承知いたしました。

会 長 傍聴を希望する方はいらっしゃいますか。

事務局 希望者はございません。

会 長 それでは担当課より、まず事業内容の説明をお願いします。

《担当課による事業説明》

会 長 ありがとうございます。ご質問はまた戻りましてからお受けしますが、今どうしても確認したいということであればお願いします。

委 員 現地建て替えをしないのにどうして先に転居させたのですか。現地建て替えするのであれば一旦転居するのは当たり前ですが、別のところに建て替えをするのに、どうして一度転居されているのですか。

担当課 旧江上町住宅とその東側に江上庁舎があり、一体的な市有地活用として、サウンディングを行っておりまして、民間事業者を活用していただくというような取組が行われており、その一環になります。

もともとは保健所と江上町住宅と江上庁舎がほぼ同時期に更新を迎える、あるいは建物の寿命が来たということで何とか一体的に利活用できないかということで、全体として公営住宅も建てつつ、民間活用もしつつというような事業が進められないかという、ヒアリング

をしていました。しかし、同時に公営住宅と民間施設を一緒に造るのは難しいということが分かりまして、今回は保健所に市営住宅を建てましょうというのが、今年度の当初に決まりました。当然、移転交渉というのはそれまでに続けておかなければ、いつ移転されるか分からないので、今回はどちらの敷地であったとしても現在の住宅は老朽化で建て替えますので転居してくださいというふうにお願いをして転居していただきました。

たまたま今回、事業を進めていく中で今年の9月ぐらいに最後の入居者が転居されましたが、順序として転居なしでできたかということ、できたのかもしれないが、それは結果的に今になって分かったということになります。

委員 計画がしっかりできていなかったということですか。

担当課 このエリアで98戸を建てることは決まっていた。しかし、敷地が決まっていなかった、あるいは合築しようか、どちらにしても老朽化が進んでいて、建物をいずれは解体しなければいけないので退去を進めたということになります。

委員 あまり合理的でないと思う。住民とすれば建っているなら、ぎりぎりまでそこに住みたい。1回の転居で済むか、2回の転居が必要かというのは大きな違いがある。

担当課 建替事業は3年ぐらい前から移転を求めていながら敷地を確保するのが一般的になります。たまたま今回、近接地での建て替えで、ある時点では現地建て替えも当然考えに入っていました。事業を実施する場合、市民の方に1度退去いただいて、更地化が必要となります。そのため、転居の手続というのは、随分前から進めております。本事業は、3敷地を使った複合化をした上で土地を利用ができないかという議論が後発で出てきて、たまたま北側の土地利用をするということになったため、単純に隣の建物に移るように見えますが、随分前から転居の話を進めていました。「明日から新しい住宅ができたからこっちに移転してもらいますから、住んでおいていただいいていいですよ」ということで見込んでしまうと、移転を拒否する方もいらっしゃる。確実に明け渡しができない状況となり、事業着手が遅れるリスクがございます。先行して引っ越しをお願いするというのが通例でございます。今回の場合、現地建て替えになっておれば当然通例通りですけれども、建替え敷地が北隣に変わったということでご指摘のとおりでございますが、事業の準備としては敷地が決まる従前から、引っ越しをお願いしながら検討してきたという経過がございますので、ご指摘いただいたようにはなかなか進められなかったところが現状でございます。

会長 よろしいですか。

委員 はい。2つの事業が別問題だと考えるといいということですよ。建て替えと言うからややこしいのであって、廃止するということが先にあって、その後たまたま横の敷地があいたのでそこに建つということで同じ名前になっていると考えると理解ができるということですね。

会長 それでは現地視察に向かいましょう。

《現地視察》

会長 まずご質問をお受けしたいと思います。どなたからでもよろしく願います。

- 委員 今、旧住宅が建っている南側の土地はどうされるのですか。後ろに住宅ができると影響は大きいと思います。
- 担当課 今サウンディングをしています。一方通行で囲まれている敷地なので、あまり大きな商業施設は難しいということもあり、いくつかの提案が出ているとは聞いています。
- 住宅系を基本とした場合の地域に貢献できるような取組についてもサウンディングの中で聞いているようです。現在の市営住宅の敷地に住宅を建てますと、どうしても公園等を開発する必要があるので、公園や広場といったスペースを一定確保できないか、ということもサウンディングの中で聞いているようですので、そういうようなことも含めて土地を活用されていくのではないかと思います。
- 江上町は4つの街区で構成されているのですが、地元の方からはまとまった広場空間がないため、公園を造ってほしいという要望も上がっています。
- もともと500平方メートルを超える住宅開発をする場合、公園を用意しなければいけないので、開発の際にそういった公園を供出してほしいと、サウンディングではそれと併せて事業者に対し広場空間を提供してくれたらいいなと伝えているようで、実現すればまとまった緑空間として準備できるのではないかと思います。
- 今回建て替える市営住宅は敷地の余裕がないので、申し訳ないですけど全体の市有地の活用の中でどこかにそういった地域貢献スペースを設けさせていただく。市営住宅のほうは逆に98戸という多くの戸数を計画しますので、当然集会所を設置します。そういったところの地域への開放は今後、検討することになっています。
- 委員 庁舎もこのような敷地なので住宅として使うのは難しい可能性があるのですか。
- 担当課 そうですね。7階建てのマンションが南側にあるので、そことの兼ね合い等を考えると、ここにマンションを建てると廊下とベランダが見合ってしまうので。
- 委員 さきほどおっしゃった集会所の地域利用というのは、江上町の4街区の人が対象なのか、もう少し広範囲が利用対象になるのですか。
- 担当課 まだ決まっていないが、地域開放という点では主にこの江上町の周辺の方になると思います。市営住宅の集会所は、もともとは住民が管理運営していくことが基本になっていますが、最近は高齢化も進んでおり管理しきれないということで市が管理を代行することがあります。その場合、使用料を取って運営していくことになります。使用料を取ることになれば、特段その地域にこだわらなくてもやっつけていけるのかなと思います。
- 委員 本当は公園と集会所が近接しているといいと思ったのですが、なかなか難しいですね。
- 担当課 今回の場合なら道路際に持ってくるか、人を引き込みやすいような仕上げにして、本来なら緑の道とかを造って、そういった集会所と広場空間の活用のほうがいいですが、少し厳しいので道路際に他の方も利用しやすい、不特定多数の方はあまり奥まで入ってこないような状況になるのが一つ考えられるのかなと思います。PFIなので地域開放しやすいようにしてください、ということに対して、どういう提案が来るかということだと思います。
- 委員 はい、分かりました。
- 委員 新しい江上町住宅は延べ床4,600平方メートルで98戸なので、平均住戸は約40平

方メートルのものだと90戸ぐらいできる。もう少しいろんなタイプの住宅が供給されるのか、単身者の転居を推進するための住宅としていくのですか。

担当課 住宅整備課で整備するための指針というものを作っており、その中で過去のデータを見ると、単身が大体2Kで居住できます。2人ぐらいまでだと2DKで、3人以上だと3DKという形。2Kにお住まいになると人を呼んだとき、例えばお子さんが里帰りしてきたというときに泊める部屋がないということで、どうしても部屋数が欲しいと要望を受けている。ただ、そうなるとどんどん面積が大きくなるので、ちょっと小さめの2DKという形と3DKの2パターンを用意する計画としています。入居者の傾向から見て、小さめの2DKを8割。3DKを2割の割合で整備する計画にしており、江上では78対20ぐらいで整備する計画を基に面積を計算しています。2DKで約37平方メートル。3DKは60平方メートルを下回るぐらいになります。

委員 40平方メートル以下だとほとんど単身でお住まいになるのですか。

担当課 お二人や二人以外もあります。家賃がどうしても面積に反映されますので。

委員 分かりました。戻り入居は4世帯だけですか。

担当課 分銅・末広町住宅が令和3年度に完成したが、まだ空いています。次に事業着手した城ヶ堀町住宅の方もほとんど分銅・末広町に移り住みました。「まだ空いているところでどうですか」と、江上町の方に声かけしましたところ4世帯以外は皆移られました。

委員 この事業、公共事業としての話ですけれども、4戸しか戻りがないということですが、他の集約される場所がどういう団地か分かりますか。集約まで事業に入っているということですよ。

担当課 今回の住宅を建てた後に新規で公募するのではなくて、あくまでも廃止する計画の住宅にお住いの方に声をかけるという形になります。参考資料2の9ページのところに地図がありまして、緑で書いてあるのが建替住宅として計画しており、赤色で囲っているのが廃止の住宅になります。令和3年度に完成した分銅・末広町、事業を開始している城ヶ堀町、今回の江上町住宅は、こういった廃止予定の住宅から募集する形になります。

委員 その対象住宅がハザードマップ上、イエローゾーンになっているのですか。

担当課 一ヶ谷町の住宅がイエローゾーンに該当します。

委員 その住宅の高齢化率はどの程度ですか。高齢者対応でそういう住宅に住んでおられる方をここに移すということは、この事業の意味としてはとても大きいと思う。

担当課 すぐに数字は出ないが、応募も止めているので、高齢化率は上がっている状況です。

委員 建て替えをするために仕方がないですが、倍率はある程度一定の倍率以下で新規に対してもコントロールできているのか、仕方なく上がっているのか、どのような状況ですか。

担当課 倍率自体は、極端に上がってはいないですね。古いところではそれほど影響はなく、利便性の高いところは変わらず高い、という状況ですね。

会長 長期的な全体計画はお持ちでしょうか。長期的な市営住宅の需要の見通しについて、どう考えているのか、それに対して今回の建替事業は合致したものであるかどうかというところを教えてくださいませんか。

担当課 長期的で言いますと、民間賃貸住宅やURも含めて、低所得者の方を受け入れる数の推移

と人口減少とともにどれぐらい減っていくのか、公営住宅としてどれぐらい確保しなければいけないのかを算出し、目標数を決めています。また、建物は建物で老朽化が進んでいきますので、それがどれぐらいの推移で減っていくのかというのを見越した上で、8,300戸を長期目標としては立てています。その長期目標に向かって建物というのは古くなっていったら建て替えていかなければならないということで、廃止住宅を幾つか用意し、長期での計画と、その中で今の第2次建替計画において、約15団地ぐらいの中期目標・中期計画を立てて今回は江上町住宅に着手ということになります。近隣の分銅・末広と城ヶ堀と江上、ここが短期計画になるんですけど、その短期計画という形で、長いスパンから中期と短期という形で計画を立てている中の一つの事業になります。

会 長
担当課

そのような全体計画をお持ちの中での計画ということですね。はい、理解しました。

数字で補足しておきますと、令和2年当時で著しい困窮年収未満世帯数というのは約2万世帯ぐらいあったらと。それが今第2次建替計画のときの人口推計で令和12年ぐらいを目指しているのですが、約1万9,200世帯がその世帯に当たる。当然この著しい困窮年収未満世帯の方に対しての公的賃貸住宅の役割というのがございまして、その中で市営住宅が受け持つ割合が大体8,300戸と考えております。それを一つの中期の目標にしてこの第2次建替計画というのは、その数字を目指している。

長期で見ますと、令和42年ぐらいに人口もどんどん減り、困窮年収未満世帯というのは1万3,500世帯ぐらいになっていこうということ、市営住宅が受け持つ戸数が大体5,800戸であろうと。これは令和4年に作りました「整備管理計画」の中に数値目標を掲げまして、これを具現化していくために建替計画等、もう少し中期的な計画を作っております。その中の一つであるということになります。

会 長
委 員
担当課

はい、ありがとうございます。

困窮年収は、幾らぐらいですか。

一般的に言われますのが政令月収11万1,000円ぐらいです。当然、高齢夫婦世帯、子育て世帯や障害者世帯は計算の仕方が変わりますが、収入分類でいうと12%ぐらいの方が対象です。今、市営住宅にお申し込みいただけるのが一般的には政令月収15万8,000円以下。今後の人口の推移に基づいて、世帯数を推計していくと先ほど申し上げたような世帯数になるだろうということを見込んで、計画を作っているということになります。

委 員

環境的な要素で言うと、今回、CASBEEで「B+」以上。「B+」は標準だと思いませんか。市営住宅は、市の電力消費のカウントの内と外どちらになりますか。行政として「100%再エネ目指します」と言うとき、市営住宅は市が提供しているが利用者は異なるのですが。

担当課

そうですね。そもそも共用部や駐車場の外灯などの電気の消費は、入居者の共益費で賄われているので、市が負担しているのではなく、入居者が払っているという状況で、そこが今回からの省エネ・再エネ対応は難しい。江上町は太陽光で賄うため、初期投資や修繕は市が行う。ということは、江上町住宅は市が共益費を負担しているような状況になる。そうすると他住宅との不公平が生じるということ。どういうふうにして他の住宅との整合性を図りながらこの省エネ・再エネを、インシヤルコストをかけながらやっていくのかというのは本当に難しい。その辺をどう今回取り入れていくのかというのは課題だと思っています。

委員 先行都市で進めているEVを入れるようなところだと、屋根の上に極力置きたいとか、東京都だと戸建てでも置くという話が出ていたりする。そういうところの活用というか権利関係がどうなっているのかと思い尋ねました。進めるという意味では高い水準のものを市の脱炭素政策として、そういう活用の仕方みたいなものが、どれぐらい環境部局と連携というか、組織化されているのかなと思ひまして。

担当課 そこまでの環境部局と、やり取りはしてないです。例えば、二重サッシにする、断熱をすごくいいものにする、というのは、建設費に跳ね返ってきてしまう。そうすると結局、家賃に跳ね返り、入居者の負担が大きくなります。また、ガラスを割ってしまったとして、1枚ガラスなのか、2重ガラスなのかで負担が大きく違ってきます。日々生活に苦労している方に「これは環境のためだから払ってください」というのが難しいところもあり、市で負担できるものと入居者が負担する部分というところも見極めながら、取り入れていけるところは取り入れていかなければいけないとは思っています。

委員 もう一つは今日の頂いた資料3のVFMの計算をされていて、資料1様式2号にも事業費等が載っているのですが、それぞれが割引率4%と2%で、別の数字で計算されています。この資料3に書かれている事業費と様式2号で書かれている事業費の金額が合わないのはなぜですか。

担当課 資料3は令和4年度に決定しました導入可能性調査の時点で分かっている状況での積算、様式2号の金額は、確定した額を入れ直したことで差がでています。

委員 割引率は使い分けているのですか。

担当課 導入可能性調査の時は、直近の分銅・末広町住宅の2%を用い、4%は国の評価手法内の割引率を用いています。

委員 VFM8.7というのは必ずしも高い数字ではないですね。

担当課 おっしゃるとおりです。それで行くと資料3の下にある「効果」のところの(2)なんですけど、経済効果だけじゃないところに今回の事業性というのを見出しているというところもあります。

委員 B/Cが0.84ということで、最近よく言われるのが、物価の高騰であるとか、これから建設業界も時間制限がかかってくるという中で、高騰が見込まれたらコストのほうが高くなるので、0.84という数字が難しくなるのではないかなと思うのですが。

担当課 まさにそうだと思います。よりどころになるような指標が今はこの0.8以上ですが、その辺を見越して最近、コストの物価高騰について根拠のほうもそれに合わせていきなさいよと、国も言っているんで、その辺の基準というのはまた変わっていくのかなとは思ひます。

委員 コストは上がっても多分ベネフィットは変わらない。

担当課 Bに家賃が入っているので、家賃を上げればB/Cは改善しますが。

委員 家賃は幾らぐらいですか。

担当課 大体1万円ちょっとくらいですね。

委員 共益費はまた別ですか。

担当課 別です。

委員 共益費はいくらぐらいですか。

担当課 それは住宅によって違います。自主管理できっちりやろうとしているところは高めに取ります。

委員 高めというのはいくらぐらいですか。

担当課 1,000円、2,000円です。市が管理を代行する制度を活用しているところだと、3,000円というところもあります。安いところだと数百円というところもあります。そこは共益費なので、その自治会というか管理運営委員会で決めています。

委員 水道や下水道など、公会計だと基本的には受益者負担がありますよね。公営住宅は先ほどのような方が対象ということなので理解はしますが、ランニングコストや大規模修繕のコストが上がっており、割り戻すと2万2,000円ぐらいは少なくともランニングコストと大規模修繕費で必要になる。大規模建設と大規模修繕は市の住宅ということで市が負担するとしても、ランニングコストの1万円以上ぐらいは住民が負担しないと、かかる費用分もそもそも出してないということですよ。

担当課 おっしゃるとおりです。それはもう公営住宅の使命かなというところではあります。

委員 建設費や大規模修繕費は市で持つというのは分からなくはないが、ランニングコスト分ぐらいは入居者で負担ということは何か論理的に要るのではないかと思うのですが、それよりも安いということですよ。

担当課 安いです。収入によって家賃が変わるので、もちろん収入を得ている方はもっと高くなっているし、規定以上の収入を得ている方にとっては近傍同種家賃で、8万円とか9万円とかの家賃のところもあります。しかし、なかなか低所得者の方が多い中では、その共益費さえも出しにくいという方もいらっしゃる。この住宅に行ったら家賃は安い、ただ共益費が高くなると、家賃は生活保護を受けていたら一部補助が出ますが、共益費は出ないから転居できない等、条件がすごく難しいところもあるので、この辺は困窮世帯のための供給母体としては、なかなか抜け出せないというところではあります。

委員 B/C=0.8は低いですが、どちらかというと、福祉政策の一環というところで、低所得者の方に安定的に住居を供給していくという法律の下に運用しておりますので、経済効果となると全くの赤字という状況がセットということになります。

委員 B/Cについて、今回面積は減っているので、その土地を売れば高くなるのではないですか。また、売るかどうかは別としても面積が減ることは反映されないのですか。

担当課 計算上はそこに係る土地価格というのが、イニシャルコストになります。差し引きという考え方がないので、土地の取得費と建設費が支出となります。

会長 少しだけ補足します。多分このB/Cの計算については、B/Cの大小によって西宮市が事業をやる、やらないという判断をするためのものではなく、国交省の公営住宅整備事業の採択の際にB/Cを計算して、それが0.8以上ないと採択しませんよというところに係っていると思います。だから、採算性については福祉政策と捉えることとして、国土交通省が決めている基準を満たすぐらいはちゃんと家賃収入を得るような計画にしてください。そういうふうな理解を私はしております。

委員 はい、この場合のB/C、そうだとは思っているのですが、面積の減少はどうなるのか気になります。

- 会長 国交省としてはこのマニュアルに従って計算しなさいということだと思います。事業に応じていろいろ細かくカスタマイズしてという提案を求められているのではないと理解しています。
- 委員 はい、分かりました。様式3号の規模について、市街地に応じた「適切な規模」、それから敷地の規模についても「適切な規模」という表現をしているが、この適切というのはどういう意味ですか。周りの経済活動と同じぐらいの、目いっぱい建てていますという意味ですか。目いっぱい建てることによって集約を促進し、今後廃止予定の住宅の人たちはできるだけここに集約できるように考えており、その目一杯のものが市街地にちょうど合っているという説明ですか。
- 担当課 そうです。
- 委員 それは、それでいいと思う。市の土地だからこそ公園も造れる。しかし、今回の事業としては、できるだけ集約をするために床面積、容積率を法定上建てられる上限に近いところまで建てるという意味で、市街地での規模として正しいということですね。
- 担当課 そうですね。事業性と地域性というところを最大限に生かすために、ということですね。
- 委員 今回の建替事業のスケジュールと跡地のスケジュールがどうなっているかというのを教えてもらえますか。
- 担当課 令和6年度ぐらいから保健所と江上庁舎の解体に着手し、令和7年度の末ぐらいまでと聞いております。旧江上町住宅と江上庁舎の跡地のプロポーザルをこのあたりにかけて、事業者を7年度ぐらいに決めて、7年度、8年度ぐらいから事業としては開始していくと今の段階では聞いています。
- 委員 ということは設計しているときは、まだプロポーザルの結果が出てないか、出ているかぐらいの時期ですね。この事業を地域とのなじみをよくするために、令和6年に地区計画を策定するというふうなことは考えていますか。例えば、ここに地区施設としての公園を設ける、地区施設のための通路を設ける、と計画に書き込んだ上で両方の設計、プロポーザルを始めることはできるのでしょうか。
- 担当課 現時点では考えていません。また、かなり実現が難しいと思います。この安井地区は非常に地区のエリアが広く、基本的に地区計画の変更には法定手続もあるが、それ以前に地区住民の合意形成、手続が必要になります。今は皆さんが定められた地区計画の制限の中で整備していこうという計画です。もし地区計画上の定めをするのであれば、これを変更する形になります。
- 委員 それはハードルが高いですね。
- 担当課 高いです。いずれにせよ、整備したときには公用地になるのか、その管理を誰にどうしてもらおうのかも分からないですが、そういった担保は取れると思いますので、都市計画上の担保までは予定はしていません。
- 委員 98戸で集会所が1箇所というのは結構恵まれていると思う。それも単身者で、となると。活用はされるというお話であったが、マンションができればそっちはそっちでまた造るとなると、公共的な施設としてそれを位置づける。先ほど公園の横にあったらいいよという話で、それだけ外へ出すようなことを先に計画できればいいと思いましたが、何か方法ない

ですかね。

担当課 もし南側の敷地が民間での活用として、地元要望である集会所が欲しいというのを取り入れやすいのは市営住宅なので、こちらで用意させていただく。民間活用において、いかに地域貢献としての施設を持つのかということ、先ほどの公園であるとか、それと連続したようなパブリックスペースを設ける、というところは条件として入れられるかとは思いますが、床面積を供出させるというのはすこしハードルが高いかなと思います。

委員 大した利便性の変化ではないが、保健所の方に江上町住宅が行くことによって駅に出ようとすると、南側に通り抜けできず、ぐるっと回ることになる。それも1本通路があればいいのと思う。せっかく今だったら市が所有している土地だからと思うが、実現はなかなか難しい。そういうもので公園がうまくつながっていけばいいと思うのですが。

会長 それは、後の評価シートのところの意見に記載することができると思います。引き続き市のほうにご検討いただくというような形で。

委員 そうですね。

会長 そろそろ評価シートの記入のほうに移らせていただけてよろしいでしょうか。初めに「事業の目的・効果等に関する評価」ということで、様式1号に書いてあることが適当か、改善を要するかというところですが、先生方いかがでしょうか。

委員 一番上のニーズのところ「既存住宅の現地建て替えや周辺住宅の廃止・統合等を行う必要がある」と記載されているが、これはどういう意味ですか。

担当課 先ほどの第2次建替計画を指しておりまして、現地建替とその現地建替に廃止住宅の統合等を行う必要があるという形ですね。

委員 ちょっと周辺ではないですよ。

担当課 本来であれば現地建替とはいえ、生活環境が変わらないように近くの住宅から呼んでくるのが良いが、近くに何戸もあるわけではないので、遠くから呼んでくるということもあります。先ほどの図でもありますが、周辺住宅というよりは廃止・統合が対象住宅となっている。

委員 そういう意味では効果的。そういう事業目的だと理解していた。

会長 この点については、「周辺住宅を始め西宮市内の公営住宅の廃止・統合等を行う必要がある」というような意味で理解すればよろしいですか。

担当課 そのように理解していただければと思います。

会長 昭和29年に建てられて70年近く経過している団地であること等から考えて、必要性は十分にあると思います。あるいは規模についても少し大きめにされて周辺の方の入居、あるいはそれに伴う古くなっている住宅の廃止・統合等を行うと。それを進めていくということで、その規模が大きくなるのは妥当だと思うので、ここは特段問題ないように思いますが、いかがでしょうか。

委員 何に基づいて98戸という数字は出てきたのですか。

担当課 3DKなら57平方メートル程度、2DKなら37平方メートルというグリットをどういった形で収められるのか、高さ制限と駐車場台数、また附属の施設をどういった形で準備できるかという、簡易なボリューム検討をした結果です。

会長 「様式7号」のほうに戻っていただけて、様式1「事業の目的・内容」については、評価記

号「◎、○、△、×」から選ぶことになりますが、いかがいたしましょうか。

委員

◎だと思います。

会長

◎でいいですか。

委員

売らなかつただけでも賢明だつたと思っている。この駅前の土地を全部売る可能性もあつたのにと。

会長

理由については、今さら特段何か言うことはないと思うのですが、これは「自己評価に記された内容が適切である」というような理由にしてよろしいでしょうか。

委員

はい。提案に「イエローゾーンの入居者、そういうところからの入居者を優先的にしたらどうですか」ということを書いた方が良いのではないのでしょうか。

会長

「災害危険性の高い地域の市営住宅からの転居を促進できるよう検討していただきたい。」でいかがでしょうか。

各委員

異議なし。

会長

次の「環境効果」も○か◎かと思いますが、どうでしょうか。

委員

○かなと思います。

委員

◎はちょっとつけ難いですね。

会長

何か特段、記載すべき事項はありますか。

委員

どうしても安全・快適のほうに先ほどの公園みたいな話が入のかなと思いますが。

委員

ZEHについて、図ることを検討しますとなっているので、ぜひ検討していただきたいという感じかなという気はしますね。

会長

そうしますと、理由について、「公共事業評価シートの別紙に記された内容については、概ね妥当だと考えられる」でよろしいですか。提案理由は「ZEH水準への適合等に関する記載内容について積極的に進めていただきたい。」でいかかでしょうか。

各委員

異議なし。

続きまして「事業の年度別計画」、「(経費)・効果」ですが、ここにつきましてはまず○か◎かですけれども。

委員

これは難しいところで、入居者の仮移転中というのが4年にもわたる。

会長

しかし、今となつてはこの期間を縮める術もないですよ。

委員

そうですね。

会長

まずは○か◎かというところで。○でよろしいですか。

各委員

異議なし。

会長

経費については、これぐらいの規模のものだと30億という費用でいいでしょうか。PFIについてもどうですかね。「自己評価に記載された内容については妥当であると考えられる」でいいでしょうか。

「提案・留意事項」のところに、委員がおっしゃってくださいました仮移転中の方のことはどうしましょうか。

委員

触れておいたほうがいいかなという気がしますね。「長期にわたる仮移転になるのでケアしてください」ということを書きたいです。

会長

「長期にわたる仮移転になるので、仮移転中の方への適切な対応をお願いしたい。」でいか

がでしょうか。

各委員
会 長

異議なし。

よろしければ続きまして、公共事業評価シートの中ほどに移ります。ここはもし特に意見がなければ「特になし」でもいいということですが、様式3号の「事業計画の必要性」のところに「建替計画の推進、耐震化率の向上、セーフティーネットの維持」という記載がありますが、これはよろしいですね。ここは「特になし」という形で。

「合理性」につきまして、これもよろしいですね。特に不合理であるということはないと思いますので、「特になし」でいいかと思います。

続きまして「事業効果」の「位置」ということで、下の大きな表の中の上3つですかね、「位置・規模・構造」ですね。この点についてはいかがでしょうか。先ほどの議論の中で、通路の話とか、隣接したところに移るということに関してご質問、ご意見を頂戴しておりました。

委 員

むしろ私が先ほど申し上げたことは事業効果2に書くほうがいいかなと思います。1は、「特になし」でいいのではないのでしょうか。

会 長

「社会性・環境保全性」ですね。そうですね、市街地アクセスも大丈夫ですし、土地利用でも大丈夫。高低差もないですし、事業効果1も「特になし」でよろしいですね。

事業効果2の「社会性・環境保全性」の2つですね、これにつきましては先ほどの例えば、地域コミュニティの活性化につなげることの具体策とかという意味合いですね。環境についても、ご意見がありましたけど、このあたりを見解として取り入れるかどうかだと思います。

まず「社会性」につきましては、いかがいたしましょうか。

委 員

整備する位置をよく考えて、地域とのつながりを持ってほしいということですね。集会施設の配置、それから緑化ですよね。緑化ももちろんやりますよね。1割緑化ですか。

担当課

そうです。あとは都市デザイン課の方の縛りがあるので、それに準じた形で進めます。

委 員

それが地域に貢献するよう、地域コミュニティの醸成につながるように。整備するだけじゃなくて、配置が大事だと思いますので。

委 員

これは配慮することへの希望ですが、最後は何がいいですかね。

会 長

「検討願いたい」ということですね。

委 員

「周辺敷地を含め」と書きたいところですが、書いたらややこしいですかね。

委 員

建て替えだから言ってもいいのではないのでしょうか。

委 員

「周辺の市有地も含め」という感じで書きますか。

担当課

売却の可能性もありますので。

委 員

売却するときどんな条件をつけて売却するかという話ですよ。

委 員

このタイミングで何か書いておけば、その可能性が少し残るのであれば書いてもいいのではないですかね。

委 員

やっぱり市の土地を売却するときには、事業者選定の基準として、そういう条件をつけていただくのが望ましい。

会 長

では文案を申し上げます。「集会施設の整備や緑化については、周辺の土地利用も配慮しつ

つ適切な配置を行うことにより地域貢献できるように検討願いたい。」

委員

はい、ありがとうございます。

会長

「土地利用」という言葉自体が都市計画的な意味まで含んでしまうので、すこし気になりました。

委員

でも本当は土地の話をしたいですよね。「将来の土地利用も配慮しつつ」ですか。

会長

なるほど、そうですね。

委員

ちょっと土地利用の都市計画的意味が薄れてくるような気がします。

会長

はい、そうですね。はい、よろしいですか。西宮市さんとしては、こういう表現でも大丈夫ですか。

事務局

まずちょっと配慮いただきたいと思うのは、土地の売却に条件がつき過ぎると買い手がいなくなってしまう、というところが一番心配になっています。ご意見として承りますけど、それは条件をつけろというような強い言葉で言われると厳しいかなというのは感じます。

委員

でも、あの土地なら、条件を付けても大丈夫ではないかと私は思います。

事務局

サウンディングしている感触では、なかなか使い勝手が悪いというようなご意見が出ているようです。

会長

代替案として周辺の土地、将来の土地利用というところを「周辺地区の状況も配慮しつつ」ならいいのではないですか。

委員

そうですね。当たり前のことですよ。

委員

「将来の周辺の状況」では、どうでしょう。

担当課

当然、建設工事ですので、その配慮事項というのはもちろんございますので、今各委員がおっしゃっているような事項につきましてですね。南側の土地利用については、全庁的な検討の中で動いている話でございまして、住宅部の所管だけではコントロールし切れない部分がございますので、できましたら公営住宅の建替事業という視点の中で収まる程度の表現にさせていただきましたらありがたいところではございます。

会長

何を書いているかという、建て替えに関して、集会施設を造りますという計画がありません、緑化もされます、その位置的なことについて申し上げているので、何かチェックから逸脱したもの、それを言っているわけではないですよ。

担当課

承知しております。ありがとうございます。

委員

多分、これを建て替えた後、この集会所というのは住棟の1階に入る形ですよ、この敷地の制約です。住棟の1階に入るとやはり市営住宅の中の施設という認識を持たれる。やはり配置や向かい合い方ということ十分に配慮しないと、結局周辺利用が促されないということをおっしゃっていたと思います。1棟別で建てられるのなら、何とでも範囲利用の仕方を変えられますがという意味で、こういう表現を入れさせていただければと思います。

会長

はい。これは我々の見解として記載しておきましょう。

では、その下の欄の「事業効果3」の「機能性」というところで、ユニバーサルデザインと防災性ということがありますけれども。ここは「特になし」ということでよろしいでしょうか。

各委員 異議なし。
会 長 反対意見についてもないですね。
各委員 異議なし。
会 長 では評価シートが一番下の、まず上の欄に「計画とおりの実施が望ましい」、「計画の一部見直し
が望ましい」、「大幅な見直しが望ましい」、「見送り、中止が妥当である」という4つから選ぶ
ということですが、これにつきましては、「計画とおりの実施が望ましい」でよろしいですね。
各委員 異議なし。
会 長 「総合的な意見」について、私のほうから文案を申し上げますと、「老朽住宅の建て替えで
あり、事業計画についても妥当であり、住み替え等のニーズにも対応しているため計画につ
いては総合的な観点から妥当である。」と。こういう表現でいかがでしょうか。よろしい
でしょうか。
各委員 異議なし。
会 長 はい。最後の評価シートの上から振り返っていただいて、これでよろしいでしょうか。それ
では、これで審議を終えたいと思います。よろしいでしょうか。
各委員 異議なし。
会 長 それではこれで審議は終了したいと思います。