

# 令和2年度 第1回 西宮市公共事業評価委員会

市営城ヶ堀町住宅整備事業

(事前評価)

## 議事録

開催日：令和3年1月26日（火）

開催場所：西宮市役所 681 会議室

(西宮市六湛寺町 10 番 3 号)

## 令和2年度 第1回 西宮市公共事業評価委員会

### 1. 開催日時

令和3年1月26日（火） 9時30分から12時00分まで

### 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）

※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

市営城ヶ堀町住宅整備事業（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 山下 香（甲南女子大学 准教授）
- (3) 委 員 岡 絵理子（関西大学 教授）
- (4) 委 員 尾崎 平（関西大学 准教授）
- (5) 委 員 倉本 宜史（京都産業大学 准教授）
- (6) 委 員 松下 聡（武庫川女子大学 教授）

### 5. 出席者

都市局住宅部住宅整備課

課 長 竹嶋 直樹  
係 長 森崎 英志  
副 主 査 石川 恭子

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 政策経営課

課 長 北田 晋一  
係 長 小栗 佳奈  
副 主 査 大川 匡之

## 6. 議事録

事務局

ただいまより令和2年度第1回西宮市公共事業評価委員会を始めます。

本日は「市営城ヶ堀町住宅整備事業」の審議です。審議に入ります前に、2点ほど事務局より報告がございます。まず、1点目は、WEB会議の導入についてです。皆さまご承知のとおり、現在、本市を含む兵庫県において、新型コロナウイルス感染症対策として、緊急事態宣言が発令されております。このことを受けまして、今回、WEBを活用した遠隔での会議形式を取り入れることとしました。ご発言の際や資料確認など、色々にご不便をおかけしますが、何卒よろしく申し上げます。

2点目は、審議の方法についてです。これまで、本委員会では、現地視察を行ったうえで、後日、その評価を行うという2回（2日）に分けてご審議いただいておりますが、今回、コロナによる感染症対策とスケジュールの関係から1回でご審議いただきます。

今年度は、本日の市営住宅のほか、後2事業（案件）の審議を予定しておりますが、いずれも1回（1日）での審議とさせていただきたいと考えております。委員の皆様には、大変ご負担をおかけしますが、ご理解・協力のほどよろしく申し上げます。

続きまして、本日の審議の流れについてご説明します。今回の市営住宅の整備事業ですが、現地視察は行わず、現地の状況については、担当課より写真等を使用してお説明いたします。説明に対する質疑応答を行った後に、委員の皆様には評価結果をまとめていただく流れとしております。長時間になるかと思いますが、よろしくお願いいたします。

本事業を評価いただくにあたりましての西宮市公共事業評価委員会への諮問書は、事前にメールにてお送りしておりますとおりです。

それでは、ここからは岸野会長に議事の進行をお願いしたいと思います。

岸野会長、よろしくお願いいたします。

会長

それでは、議事を進行いたします。

はじめに、本日ご出席頂いている委員のみなさまをご紹介します。会場におります委員は、私のみです。WEBでの出席の委員は、山下委員、岡委員、尾崎委員、倉本委員、松下委員の5名です。委員総数6名全員が出席されております。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。

次に、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運営要領第5条の規定により、署名委員は会長が指名することとなっております。本日は尾崎委員をお願いしたいのですが、よろしいでしょうか。

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。

#### 《担当部局による事業概要の説明》

会 長 ありがとうございます。では、よろしくをお願いします。  
委 員 今回の評価事業となっている市営住宅は今も市営住宅なのでしょうか。  
担 当 課 市営住宅ではあるのですが、市営住宅にもカテゴリーが幾つかございまして、大きくは公営住宅、低額所得者向けの住宅というものがございまして、既存の城ヶ堀町住宅は中堅所得者向け住宅ということで、戦後の住宅供給が少ない時期に市が供給したという住宅になっておりまして、現在は民間の賃貸住宅でたくさん供給量がありますので、公営住宅に建て替えるという計画をしております。  
委 員 今、お住まいの方々というのは、普通の市営住宅の建替えのようにどこかに移転していただく予定ですか。  
担 当 課 現在、分銅・末広町住宅という事業をしております、こちらが今年10月に事業を完了する予定になっております。城ヶ堀町住宅から100メートルぐらいの距離にありますので、そちらに移転していただく形でご理解をいただいております。  
委 員 分かりました。  
それと、この地区ですが、安井地区という地区計画の範囲内で、それが阪神淡路大震災のときにできた地区計画だと読み取ったのですが、この建物は阪神淡路大震災のときに残った建物、壊れずに残った建物で、それを残したまま地区計画を立てたということですか。また、その地区計画の内容を簡単に教えていただけますか。  
担 当 課 地区計画の内容としましては、高さの制限が20メートルとか、そのような規制がございまして、既存の住宅は4階建てとなっております。  
城ヶ堀町住宅につきましても、もちろん地区計画を守る計画はさせていただき予定にしております。  
委 員 地区計画の冒頭には地区計画の目標等、どのようなことが書いてあるのですか。地区の将来像を語っている文章なので、それを頭に入れておかないと計画が難しいと思います。それと、最後にもう一点だけ。もともとこの地域のコミュニティとこの自治会との関係はどうなっていましたか。団地の自治会と、市営住宅の自治会と周辺の自治会との関係です。よくあるのは、周辺の自治会から島のように外されている場合など、周辺との関係においていろいろな関係性が考えられます。  
担 当 課 厳密にこの住宅について即答はできないのですが、住宅全般におきまして、一つの団地が独立した自治会を形成されている場合と包含されている場合がご

ざいます。この城ヶ堀町住宅につきまして、近隣に集会する施設がないということで、近隣の方との連携などご意見をいただきながらということになると考えています。今、どの程度自治会と関係をお持ちか分かりませんが、今後はやはり地域と密着した形で、自治会の活動と合わせた形で整備を考えていく必要があると考えています。

委員 それはもちろんですが、現状、どんな関係だったのか、震災も超えており、構築された関係性はとても大切だと思っておりますので、そういう意味ではしっかり確認しておいたほうがいいなと思います。

担当課 承知いたしました。

委員 事業手法について、今回PFIではなくて従来方式を採用するというので、その理由が、規模が小さいためというお話があったと思うのですが、その検討としてここだけを取り上げると多分PFIを受ける側とすると事業効果が小さい、との判断になるのだと思います。住宅以外でも、いくつかのPFIの手法を組み合わせるといような形で検討をするということがあろうかと思いますが、住宅事業だけでもこれからまだ控えているところもあって、ここだけを分離して、先行して従来方式でやるということと、複数を合わせてPFIでするという、比較としての複数を組み合わせるといのは検討をされたのかどうか教えてください。

もう一点、土地柄がなくわからない部分もありますが、立地条件だけで見ると極めていい条件のように見えます。いわゆるセーフティネットとしての市営住宅の必要性というのは非常に分かるのですが、この場所である必要性というのはどのように検討をされたのか、以上2点をお教えください。

担当課 PFIの件ですが、サウンディング型の市場調査を行った際に、複数の団地をまとめて実施することについても聴き取りをさせていただいております。そのときに、やはり敷地が離れてしまうと、現場代理人も2名必要となるというようなこともありまして、なかなか効果が見出せないという回答がありました。ですので、複数事業のバンドリングをした場合でもなかなか入札に参加していただくというのは難しいと判断しております。

立地に関しては、用地確保というところがまず大きな条件としてあり、新たに用地を獲得するというのはなかなか難しい状況にありますので、既存の公営住宅がメインになりますが、市が持っている土地で建替事業をしていくという進め方になっています。

担当課 補足ですが、非常に立地条件がよいところに建っているというご指摘は、そのとおりなのですが、実はこの建替事業の先行する第1建替事業というものがございまして、こちらも市内の南のほうの地域を中心とした建物、住宅の建替事業でした。こちらの方で事業のスケジュールどおりに日程が進まずに、40戸以上の住宅が建っている中で1世帯だけお残りになられて、何年間も事業が止

まってしまうと、円滑に事業が進まなかったようなケースがございました。そのほかにも同じような形で事業がスケジュールどおり進まなかったというのは主に移転の問題が大きくて事業が進まないケースでした。そういうこともありまして、実は第2次建替事業、城ヶ堀町住宅を含む第2次建替事業の検討の際に、移転の困難性を考慮し、入居者の方の移転意向というものをきちんと意向調査をした上で計画をしております。そういう背景から、やはり立地条件、住みやすさについて、移転の影響は非常に大きいということがアンケート結果等からも認識されましたので、それをベースに建替計画を検討し、立地条件のよいところ、いわゆる都市基盤がきちんと整備されている場所に近いところにある市営住宅にお移りいただくことで、事業の方針を整えております。

委員

私からは大きく2点ほど質問をさせていただきます。

まず、先ほどもコミュニティの話がありましたが、集会所を今回はつくられるということで、集会所自体は今はないという認識でよろしいでしょうか。もう1点、その集会所に関しては、先行して建て替えておられるほかの住宅でも新たにつくられたのかどうか、さらにつくられたとしたら、利用状況がどのようなものかということ、そして、集会所に関しては、規模ですとか、設備ですとか、そういうものは何か設計段階で業者さんに希望を出されるのかということをお教えください。

続けてもう一つ、世帯数について。今回71戸ということで、71世帯の入居を予定されていると思うのですがけれども、この71という数は今後廃止予定の住宅からの希望を聞かれて、新たなこの城ヶ堀町のところに71世帯分の人が移動されることを見越してつくられるのか、それとも、今の土地利用制限いっぱいまで検討し、71戸という最大値をとられているのか、ご説明をおねがいします。

担当課

集会所に関しましては、既存の城ヶ堀町住宅には集会所がございません。分銅末広町にもなかったのですが、地元の方から集会所が欲しいというようなご意見がありまして、西宮市では市営住宅の集会所も地元の方も利用できるというふうな条例になっていることから、地域コミュニティの活性化というものに大きく役立つだろうというふうに考えており、分銅・末広町の事業につきましても集会所を設置することとしております。

利用状況ですが、現在建設中でございますので、利用率等はまだ分からない状況です。地元から使いたいというような要望を受けていますので、利用率は高くなるのではないかと予想をしております。

続きまして、戸数ですが、現在の71戸というのは敷地に対しての戸数というのが主な理由になっております。集約建替住宅は、既存住宅の入居者はもちろん、廃止住宅の方も入居して頂くこととなります。廃止住宅全員がそのまま城ヶ堀町住宅に移転をしていただければいいのですが、廃止住宅の戸数も2住宅

あり、合計で220戸ぐらいあり、一気に移転していただくということが難しい状況にあります。

会 長 今のご説明は、敷地としてはその戸数を超したけども、廃止団地の方からの需要がそれを上回る量があるという、そういう理解でよろしいか。

担 当 課 そうですね、そのような形、コミュニティの崩壊ということも懸念されますので、なるべく同じ住宅に、戸数は大きくとるというふうには考えています。

委 員 2点ほどございます。一つは、工事をするに当たって、一応ここまでお聞きした中では今住んでおられる住民の皆様は、ほかへ移転されて、取り壊すときには完全に空き家になっているということですね。

それで、一つ気になりますのは家賃ですね。先ほど既に建替えた住宅の写真なんかを見せていただきますと、古いものに比べ、新しいものは民間のマンション並みとっていいぐらいのものになってきていると思いますが、新しくなると家賃が高くなるのでしょうか。そうしますと、既存の住民の中には低所得者の人がかなりおられると思うのですが、そういう方は新しくなった場合、家賃の支払いが可能なのか、あるいは、何か支援する制度とか、そういう方法を何か考えておられるのかということがまず1点。

それから、もう一つは、長期計画で耐用年数70年と、70年間これを維持管理していかれると。その中で、必ず何回か大規模改修や修繕が出てくる。大規模修繕で考えておられるというところに挙げておられるのが外壁の改修、防水改修、それから、鉄部の塗装、エレベーターリニューアルとありますが、例えば各住戸内部の浴室とか、便所とか、台所、キッチンの流しだとか、そういったものも恐らく70年はとてももたないと思いますが、そういうものも考えておられるのでしょうか。ある程度考えておかないと、取替え時に予算がないというのでは困ると思います。以上2点です。

担 当 課 ご指摘のように、やはり現在、中堅所得者向け住宅でございますから、もともとは一定額以上の収入の方にお住まいいただいていたのですが、もう築70年近く経過する中で、年金収入の方などが多くなっており、建て替えた後は公営住宅、いわゆる普通市営住宅となり、応能応益と申しまして、収入に応じたお家賃をいただくこととなります。その中でやはり、住宅も新しくなりますから、家賃が高くなります。収入に応じた家賃ということになりますから、例えば、一つの例としましては、現在1万6,000円ぐらいの家賃ですが、一番小さいお部屋で収入が少ない方の家賃としましては大体2万円台ぐらいで、収入が現在多い方でいうと4万円台ぐらいになるケースがあります。現在1万6,000円ぐらいですから、やはり倍以上になる方がおられるので、その中で対応としましては、減免制度というのがございます。収入がより少ない方は最大5割、お家賃を半額にするような制度もございますので、そちらを活用できるかどうかということをご希望の早期に情報提供し、その上で新しい住宅にお

住まいいただけるよう御案内しております。

場合によっては、古い住宅では、もう少し安いお家賃で住めますので、既存住宅を斡旋しながら、建替事業を進めるために、いろいろな形で事情をお聞きして支援しながら進めて事業の進捗につなげてまいりたいと考えております。

続けて、2つ目のご質問にお答えします。大規模修繕の項目につきましては、こちらの様式に記載のとおりですが、ご指摘いただきましたユニットバスですとか、トイレ、キッチン関係は、空き家修繕と申しまして、入居者が出ていかれたときに、一定修繕を行います。

## 委 員

質問が2点ございまして、まず、1点目なのですが、先ほど、ほかの委員も質問されていたのですが、もともとこの建物というのが中堅所得者層の方の住宅で、今度新しく建て替えるものが要するに住宅セーフティネットになる建物になるかと思うのですが、地域の方というのは、今もともと中堅所得者の方が入っておられたという状態の中でスタートしていると思います。次に公営住宅になるということで、地域の方は新しく入ってくる方というのがどんな方なのだろうという、不安みたいなものを持っておられるのか、というのが気になっています。それが結局、集会所を活用するかどうかみたいな話と連動してくるかもしれませんし、ほかの委員がおっしゃっていたコミュニティの話にもつながってくるのかなというふうに思ったのですが、そこを教えていただきたいのがまず1点目です。

2点目、逆に今度、今住んでいらっしゃる中堅所得者だった方が今度移動される場所というのが、例えば公営住宅になるのであれば、それというのは移動される方も納得されているのか、西宮市における中堅所得者だった建物と公営住宅という建物の意味というか、もともと中堅所得者層向けの住宅が、今の公営住宅とイコールの関係になっているのか、知りたいです。

2点目は、先ほどの長期修繕計画の話なのですが、70年で3回というふうに書かれていて、これは様式の2号の西宮市公共事業評価シートで先ほどもご指摘いただきました、大規模修繕の内容のところに外壁、防水、鉄部、エレベーターのリニューアル等あるのですが、例えば配管とかほかにも出てくるかと思えます。70年のうち3回というと、単純計算すると23年に1回です。大体国交省が12年に1回と言っているのですが、それはもう少し長くしてもよいのではないかという議論に現場はなっているようですが、23年に1回ぐらいだったら大体設備の改修ぐらいの長さなのかなと思います。これは70年に3回と言いつつも、少しずつ外壁改修を行って、エレベーターみたいな大きなものについてはほとんど20年か30年に1回するというような形で細かく設計されているのか、それとも、もう本当に70年に3回大きな大規模修繕を行うものなのか、それを教えていただきたいです。なぜなら、それによって改修費の、修繕積立金はマンションじゃないので、ここはないと思うのですが、トータルコストというのが大きく変わってくると思うので、細かくやっていくほうが費用を抑えられると思うのです。

担当課

がいかがでしょうか。

まず、一つ目のご質問なのですが、大きくは中堅所得者向け住宅がいわゆる公営住宅、セーフティネット住宅に変わるということについて、大きくは一つ、地域の方がご不安に思われているかということと、もう一つは実際お住まいの方がそういう住宅に変わることにどういうふうにお考えか、こういうふうな質問と考えてよろしいですか。

まず、地域の方ですが、議会等からもご指摘があったのですが、やはり城ヶ堀町住宅の整備事業というものが、計画自体を公表しておりますので目に見える形になってきておりました、そんな中、先ほど申しましたように、地域の方も活用できるようなものにしてほしいというご要望がございました。

ご不安を持っておられるかという点で申しますと、公営住宅の位置づけというのがいわゆる公営住宅、低所得者向けなのか、中堅所得者向けなのか、そのようなカテゴリーはあまり認識されていないというふうには考えております。一括りで公営住宅、市営住宅というものの認識をお持ちではないかというふうに考えております。地域の方と関わる中で、そのような委員のご指摘のような話はお聞きしておりません。

委員  
担当課

よかったです。それが気になっていました。

意識として内在はしているかもしれないかもしれませんが、声としてはないですね。やはり公営住宅というので一つのカテゴリーといいますか、恐らくそういう認識を持たれているのではないかなというふうに現場は考えております。

それと、実際お住まいの方が公営住宅へ移転されるということについて、ご納得されているかということですが、これにつきましては、たびたび説明会をしながらお聞きする中では、先ほどのお家賃の件も含め、実生活におけるご不安の方が大きいと感じています。ですから、住宅の性質が変わるというようなことは余り気にされておらず、実際に住んだ後にも生活が成り立つのか気にされておられるようです。そこは、事業を進める中で何年もかけてご理解いただけるようにご案内していく予定です。

続いて2つ目のご質問ですが、長期、大規模修繕につきましては大きくこの項目で実施しておりますが、ご指摘の配管ですとか、その他諸々につきましてはランニングコストもこの項目に実際は入っております。ランニングコストの内訳、市営住宅で一般修繕といわれる日々発生する修繕や、空き家修繕、こういうものを含めた金額で積算をさせていただいておりますので、一気に全てを取り替えるということではなく、水漏れがしたらそれぞれその部分を直していくような手法を取っておりますので、その費用につきましてはランニングコストで見えていくという状況でございます。3回というのは外壁改修で3回という意味で書かせていただいております、エレベーターリニューアルであればもちろん1回は実施する予定です。費用としては、これらを合算した金額を3で割った数字が大規模修繕費というふうに計上させていただいております。

会 長 念のための確認という感じなのですが、これは事業をする前の事業評価でございまして、例えば環境の保全性とか、機能性、ユニバーサルデザイン、防災性、こういったことはこうしたいという担当課の構想を記載いただいているということでお間違いありませんか。これから、恐らく設計段階でプロポーザル等において業者さんを選定されるときに、それが要件となつてここに書いてあることはちゃんと事業実施でも担保されるという理解でよろしいでしょうか。

担 当 課 ここに記載の内容については、抽象的なところもございまして、このような内容の趣旨を踏まえて、設計に反映していきたいというふうに考えております。

委 員 追加でお伺いします。1点は、集会所を地域に貸出すという話で、集会所の運営費そのものは市が負担されるということになっているのでしょうか。よく集会所の運営費とか、光熱費も含めて市営住宅にお住いの方々が負担するという状況になっているところもあると聞いていますので、確認をしたいというのが一つ。それから、もう一つは、バリアフリー住宅のことについてあまり書かれていないかなと思っています。民間の賃貸住宅でなかなかバリアフリー住宅の提供が少ないので、公的住宅の中でバリアフリー住宅を一定供給するというふうな考え方もあると思うのですが、そのことに関しては今回の事業ではどういうふうにするつもりでしょうか。西宮市としてどうされるかという話でも結構です。

担 当 課 集会所に関しましては、委員のご指摘のとおり、共益費から電気代などを負担しているケースがあります。なお、現在、市が集会所の一括管理ということを実施出来る制度を管理部門が創設しており、その中で、入居者ではなく使用者にその負担というのを求めるとしております。これは共益費会計からは別にしてしまつて、集会所は集会所だけで完結させます。入居者が行うのではなく、指定管理者が代わってやる、そういう方法も今後はやっていきたいというふうに、変更になりつつあるところでございます。

バリアフリーに関しましては、公営住宅の入居者が高齢者の方が数多くおられるという国の認識もあり、住宅性能評価上の高齢者等級について、3をとるといふような項目もございまして、ですので、民間住宅ではとられていないような項目であるような項目かもしれませんが、公営住宅としては高齢者等級3をとれるような整備をしていくという方針でございまして。

委 員 すみません、高齢者はみんなが歩む道ですけれども、そうではなくて、障害者の方々、足が不自由で若くて車椅子の方とか、そういう方々向けの賃貸住宅という意味なのですが、そういうもののお考えは今のところはどうでしょうか。

担 当 課 失礼しました。城ヶ堀町住宅で車椅子住戸というのも整備予定であります市営住宅の大体1%ほどをそういう車椅子を利用される方向けの住宅として整備していこうという方針がございまして、この城ヶ堀町では1戸整備する予定としております。

会 長 では、他にご質問がないようですので、ここからは西宮市の公共事業評価シートに沿って審議を進めていきたいと思えます。

本件をお聞きしておりました、全体的に当然古い住宅の建替えというのは必要ですし、70年ぐらい経過されているということなので、建て替えされることは全く問題ないと考えておりますし、また、お聞きしますと、各種基準に則ってきちんとご検討いただいておりますので、概して妥当な計画であるというふうには感じておりますが、評価シートに沿って順番に進めていきたいと思えます。事業の目的・効果に対する評価についてですが、あらかじめ私の方で、これでどうですかというのを申し上げますので、それについてご意見とか、不足する部分とか、いや、それは違うということをおっしゃっていただければと思えます。まず、「目的・内容」についてですが、原案のとおりで十分だと思えますが、著しく適当(◎)かどうかという何かこの住宅が特に優れて、絶対必要だというものでもなさそうな感じがします。全体の計画に則って進めていかれるということですので、この評価は適当(○)であると判断したいのですが、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、「目的・内容」ということにつきましては、適当(○)であると判断します。

会 長 次に、「環境効果」ということですが、景観的には古い住宅が残っているというのがリニューアルされますので、周辺の景観は良くなるかと思えます。

一つ、気になりましたのが、少し高い建物になるのでしょうか、北側の住宅等の日影の件もちょっと心配になっていましたけども、近隣商業地域ということで日影の規制はないということですので問題であるとは思いませんし、そういったことも十分に配慮されてこの計画をされるということですので、その点についても影響ないと思われしますので、この「環境効果」についても適当(○)という形での評価でいかがでしょうか。

委員一同 (異議なし)

会 長 次の「事業の年度別の計画」ですが、B/Cのことも申し上げますと、住宅でするので著しく経済効果が出てくるというものではございませんし、基準として0.8以上ということが示されているその中できちんとした計画をされていると思えますので、それについては基準を満たしていると思われそうです。

あと、修繕に関していくつか、委員方からきちんと計上されているかというご意見があったように思いますが、それにつきましても、何か著しく大きな費用が欠落しているとかでもなさそうですので、それと、一方、この事業がほかと比べて著しく悪いとか、著しく安くできているということでもございませんの

- で、これにつきましても適当（〇）という評価でいかがでしょうか。特に経費の面につきまして、ご質問いただきました、委員方いかがでしょうか。
- 委員 先ほどのお答えで空き家修繕について予算を見ておられるということのようですから、それで結構だと思います。
- 会長 では、この3項目について、何か補足、意見ございましたら、委員方、自由にご発言、いただければと思います。よろしくお願いします。
- 委員 「環境効果」のところですが、景観がよくなるとか、周辺地域の配慮もなされているというのは、今私たちには判断がしがたいので、地区計画そのものが住宅地としてのよい環境をつくるというふうなことがありましたので、その前から建っている建物が今回地区計画に沿った形で建て替えられるということなので、そういう意味でそれが期待できるということだと思います。だから、地区計画に沿ったものにして環境に沿わせてほしいというふうな書き方のほうがいいのではないかと思います。
- 会長 確かにそうですね。まだデザインも何も決まっていない中で、景観がどうのこうのとは言えませんので。この点、地区計画に基づいて事業を進められるということを期待するという形で、提案事項、留意事項のほうに記載してください。
- 会長 では、次の項目です。「事業予測・説明責任に対する評価」ということで、「必要性」からまいりますと、必要性については先ほども「目的・内容」のところにもありますが、昭和20年代に建築された住宅を建て替える必要性について異議を挟むものでもございませんし、市全体の市営住宅の建替計画を検討される際にきちんと必要性についても考えられて計画的に進められていますので、ここについても特段の必要性について計画どおりで構わないというようなふうに思いますが、委員方、いかがでしょうか。
- 委員一同 （異議なし）
- 会長 では次に、「合理性」ですね。これにつきましても、古い住宅を建て替えられるということ、あるいは計画の中で順次行っていかれると、これも先ほどと同じですが、十分合理的であるという形で考えて差し支えないと思います。この点につきまして、いかがでしょうか。
- 委員一同 （異議なし）
- 会長 「事業効果」ですが、「位置」、「規模」、「構造」ございます。  
「位置」につきましては、先ほど比較的周辺の土地利用といいますか、生活利便性等を含めて非常に便利なところにあると、そういった中で、低所得者向けの住宅というよりもっと、ほかの使い方もあるのではないかというような質問があったのですが、それに関して担当課からお答えをいただいたところです。こ

の件につきましても、特段計画に対して異論を挟むとか、もっと違う使い方にしたほうがいいのか、そういったことではないと思いますので、計画どおりでよいと思います。

会 長 「規模」につきましては、委員から戸数につきましてご質問がありましたが、住替えの方がたくさんいらっしゃるということなので、この「規模」につきましても妥当であると考えられるかと思っております。

会 長 「構造については、これから設計の段階に移られますので、現時点で具体的に判断しにくい部分ですが、事業の評価としては、妥当であると考えます。

委 員 「規模」につきまして、住戸数が71戸と現状より増えるわけですよね。そうしますと、駐車場はどうかおつもりでしょうか。駐車場もやはり増やそうということでしょうか。今も何台分かありますが、それは余っていたり、あるいは足りなくて、住民の方の何人かは周辺でどこか別の駐車場を借りたりとか、そういうことをしておられるようなことはないのでしょうか。ここまで駐車場が話題になっていなかったのですが、お聞きしたいと思います。

担 当 課 駐車場につきましては、既存は17台ございますが、余っている状況であります。次の新しい住宅に関しましては、現在23台を予定しております、駐車施設附置条例という本事業で適用される条例がありまして、そちらから算出した台数となっております。

委 員 市営住宅の建替えのときに附置義務で定められている駐車台数というのがとてもハードルが高くて、特に今回敷地が狭いので、その面積をとることがとても難しいのに、結局必要とする人がどんどん減ってきていまして、特にこんな市街地で車を持たなければいけないという人が本当に少なくなってきていて、駐車場が余っている市営住宅がとても多いのです。にもかかわらず、設計上の足かせになっていて、近隣に対していい足回りをつくりたいと思っても全部駐車場で埋め尽くされるというふうなことがよくあります。

西宮市について、今回附置義務の駐車台数を減免するとか、それから、整備をしなくてもよくて、必要なときに整備するとか、空地として置いておくとか、そういう話があれば、今のうちに進めておいていただきたいなと思います。これは事業評価と直接関係ないですが、今回、コンペみたいな形式でやるに当たってはとても大きな条件の違いになると思いますので、その辺ぜひとも検討いただきたいと思っている項目です。

担 当 課 事業課としても現状の契約率を考えれば同意見でありまして、近隣商業だからこそ少なくできるのではないかとと思うところがありますが、現在まだその条例につきましては協議ができていない状況ですので、今後、その趣旨で協議を進めてまいります。もし作らなくてはいけないという判断に至って、市営住宅の

入居の方が使わないということであれば、ほかの団地で民間に貸出を行っている事例もありますので、単純に余らせるというようなことはないようにできればと考えております。

委員 貸出すというよりも、環境をよくする方向に検討いただけたらと思います。空地にしておいて、必要なときにまた作るということが許されれば。だから、点線で書いておいて、そのときには一応緑地でしておくというふうなことができればいいないつも思いますので、ぜひご検討いただきたいと思います。これはなかなか言う機会がなくて、私がコンペの審査をするときにはもう既に決まっていることになっていて、守らなきゃいけないことになってしまっているので、今のうちに言いたいなと思いました。よろしくをお願いします。

会長 では、ここは駐車場の設計についてはその必要数をよく検討の上、また実際の土地の利用については柔軟に対応してほしいという意見が評価委員会からあったということで記載してください。委員、今のよう形でもよろしいですか。

委員 市の担当の方が分かっていたいただければ、交渉していただければいいなと思います。よろしくをお願いします。

会長 交通の専門家ですけれども、今、日本の国の全国平均で1世帯当たりの家用車の保有台数が1.1と1.2の間ぐらいです。通常考えますと、70世帯ありましたら80台ぐらいと思うのですが、ただ、市営住宅にどういう方が住んでおられるかというのはよく分からないので違うかもしれません。

あとは、西宮市の公共交通の事情にもよりますが、状況によっては車の保有が進む可能性があります。増える要素としては自動運転とかの技術などで、高齢社会下において車が持ちやすい環境になってくるというのが一つ、一方でカーシェアなどが進んで、自前で持たなくても使えるという、これは減る方向の要素でございます。それが70年となりますとどう転ぶか分かりません。70年後に今の車があるかどうかよく分かりませんので、そういったことも含めまして柔軟にご対応していただければと思います。

「事業効果1」の項目についてはよろしいでしょうか。

委員一同 (異議なし)

会長 では、続きまして「事業効果2」ですが、「社会性」と「環境保全性」ということとございますが、「社会性」につきましては、公営住宅という形でもよろしいですね、進められるということとございますので、そういう配慮がなされているものであるということと問題ないかと思えます。

委員 地区計画の条文を読んでいただくとよく分かるのですが、中層の住宅地にするということが書いてあって、中低層と書いてあったかと。戸建て住宅よりも集合住宅というふうなことが書いてあります。そういう意味では、やはり古い集合住宅が建っていることが環境を阻害しているかもしれない。それが美しい、新しい建物に変わって、また、環境に配慮した、周辺環境に調和した建物が建

つことによって、効果が出るように計画していただきたいというのが一番の希望です。

会 長 ありがとうございます。環境ご専門の委員、何かございますか。

委 員 先ほど他の委員が言っていたような周辺環境との調和という点と、文字どおりの環境という点でいくと、書けることってなかなか難しいのかなと思うのですが、先ほどあったLEDライトとか、何かいくつかコメントがあったような気がするのですが、書けるとするとそういう点なのかなというふうに思います。また、いわゆる温暖化の関連でいくと、住宅が新しくなると多分断熱性能なんかがよくなって、CO<sub>2</sub>とかの排出量も断熱性能がよくなることによって改善されるとかという効果は期待できるのかなとは思っています。躯体が変わるということによって。

会 長 ありがとうございます。それでは、新しい住宅の性能によって環境の保全に寄与されるということ、あと周辺環境ということで、もう一方の委員からご助言いただきました点ですね、それを少し書き加えていただければというふうに思います。よろしいでしょうか。

委員一同 (異議なし)

会 長 引き続き、「事業効果3」、「機能性」とございますが、これについては、住宅の機能性ということでいきますと、古いものがリニューアルされるということで、当然その向上が図られるというふうにも思います。やはり中のつくりにつきましても、随分住みよさ、あるいはそれに伴って住機能というのですか、それも向上すると思いますので、これにつきましてもそういう住宅、設備がというのですか、大幅に刷新されることによって機能性の向上が図られるというふうなふうに私の方では思います。

委員方、何かこの機能性につきまして付け加えていただくこと等ございましたらお願いいたします。よろしいですか。

委員一同 (異議なし)

会 長 一番下に「反対意見等の内容」でございますが、それに該当するご意見をお持ちの委員方がいらっしゃいましたらご発言いただければと思います。よろしいですか。

委員一同 (異議なし)

会 長 一番上の欄ですが、評価委員会の総合判断ということを書かないといけないのですが、この評価シートの冒頭に申し上げましたように、私としましては、いろいろな基準に従って各項目についてきちんと検討されておりますし、あと古い住宅の建替えですので、この計画については妥当であるというふうに考えられるかと思えます。その過程で代替案との比較もされておりますし、事業手法

の検討もなされておりますので、「1：計画どおりの実施が望ましい」という形でよろしいですか。こういった点について配慮してくださいというご意見は、委員方からご指摘があったと思いますので、それを加えていただくとして、計画どおりの実施が望ましいということでもよろしいかと思いますが、いかがでしょうか。

委員 「事業効果2」の「社会性」のところに集会所をつくることによって地域のコミュニティの活性化が図られるみたいなことをちょっと付け加えて、集会所に対する期待がとても大きいことを示していただいたらどうでしょうか。

会長 集会所の件は「社会性」のところへ記載をお願いします。

委員 もう一つ、新しい建物、公共的な建物が建てられるときに地区計画の中にあるなんてことはあまりないのです。どこの行政もそんなにたくさん地区計画を打っているわけではなくて、ここはちゃんと地区計画があるので、やはり地区計画に沿った、もちろん行政のやることなので、もちろんそうなのですが、そういう建物にしてほしいということをごどこかできちんと書いておいていただけたらなと思います。

会長 ありがとうございます。今のご指摘につきましては「目的・内容」の「提案・留意事項」ですか。

委員 「目的・内容」のところで書いていただいてもいいかと思います。というのは、やはりあれは地区計画ができる前の建物で、今回それに沿って変わるということなので期待は大きいと思います。

会長 ありがとうございます。では、「目的・内容」のところに書いていただくということをお願いしたいと思います。

委員 全体的な判断としては問題ないと思いますが、一つだけ確認だけさせていただいてよろしいでしょうか。

委員 近隣市等の類似事例のところを拝見しますと、それぞれの3つの例で戸数が62ですとか、140ですとか、戸数に対して事業費というのが下に書かれています。これの割合を今回のこの事業の城ヶ堀町の住宅の事業費と戸数で比べますと少し高いですね。その高くなっている理由というのがもしあれば教えていただけますか。

担当課 今、建設業界自体が職人不足ということもありまして価格が高騰しています。人の費用である労務費についておよそ年間4%ぐらい上がっていますし、材料費も上がっていているという状況ですので、元請になるゼネコンの下請から出てくる見積もりがなかなか下がらないという状況があり、確かに以前の事業と比較して高くなっていると思います。しかしながら、今回の事業費は、国交省から出ています最新の住宅の戸当たり単価をもとに算出しておりますので、昨今の状況も踏まえたものとなっております。なお、設計が未着手であるため、今回の事業特有の特段の住宅が安くなる、高くなるということは考慮していない金額となっております。

委員長 分かりました。ありがとうございます。

委員長 念のために今のご意見について、確認をさせていただきたいのですが、これは事業費というのはあくまでも担当課の現在の積算ということであって、今後、設計業務、プロポーザルとか、あるいは施工の事業者さんを選定される際に価格競争とかとって、これよりは少なくなるというような認識でよろしいでしょうか。

担当課 なかなか安くなるということは確約できないのですが、安くなる方法等、検討しながら進めていきたいと思っています。あと、設計が進んでいない状況ですので、面積等も確定したものではないので、ここの工事費も面積に応じて増減するようなものだとご理解いただきたいなと思います。

委員長 ありがとうございます。今のご意見も非常に事業評価としては大事なところかと思えますので、背景として建設費の高騰と労務費の高騰というような状況ではあるが、事業費の節減について可能な限り努力をしていただきたいというような文言を記載していただければというふうに思います。

委員 基本的に計画どおりの実施で結構だと思います。例えば建設の予算ですが、今、先ほどご説明がありましたように、工事費が高騰しているということで、あちこちの自治体、それで苦しんでいるところがたくさんあると思います。今、この建物の建替えは鉄筋コンクリートで考えておられると思いますが、例えば型枠の大工の確保が難しいとか、日当がものすごく上がっていると、人件費が上がっているということであれば、場合によっては鉄骨でやるということもあるかと思いますが、それは別にここの委員会でやることではないだろうと思います。実際の建設のときに考えていただいたらいいかと思います。ですから、計画どおりということで結構だと思います。

委員長 ありがとうございます。先ほどの今後の事業費の節減を可能な限り図るところに、今、委員からいただいたご意見を、例えば躯体の構造とか、そういったことにも配慮しながら、ということをごくかに加えていただくような形でお答えいただければと思います。

委員 集会所を利用するというの少し関わるかもしれないのですが、今回、建物というか、住戸の数も増えて、実際、今の地域の方々にご説明をされたり、建設される前の説明会であったりとか、そういう形のものというのが円滑に行われることが望ましいかなと思います。建物自体の話ではなく、プロセスの話になるのですが、その部分だけが何かしらあればなと思いました。

委員長 ありがとうございます。今のご指摘ですと、「総合判断」のところでは事業を進めるに当たっては、近隣の市民との関係性、近隣地域、周辺地域に十分説明されるなど、合意形成に努めていただきたいというようなことを「総合判断」のところにつけ加えていただければと思います。

委員 特に北側の戸建ての住戸との関連というのが少し気になっていましたので、それも含めての近隣という意味で述べました。

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」とした上で、「(1) 建設費や労務費が高騰しているという事情はあるが、事業費の節減について可能な限り検討すること (2) 敷地北側等の近隣住民に対し十分に説明を行い、合意形成に努めること」の2点を意見しておきたいと思います。

委員一同        (異議なし)

会 長            本日の内容は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。以上で本日の審議を終了いたします。

西宮市公共事業評価委員会運営要領 第5条により、西宮市公共事業評価委員会議事録に署名する。

令和 年 月 日

西宮市公共事業評価委員会

会 長 \_\_\_\_\_

署名委員 \_\_\_\_\_