

平成 28 年度第 1 回草加市公共事業評価監視委員会 会議録

1 日 時 平成 29 年 3 月 22 日 (水) 午後 5 時 00 分から午後 7 時 00 分まで

2 場 所 草加市役所仮庁舎 (FTビル) 4 階 C 会議室

3 出席者【委員】4 名

足立委員長、斎藤委員、塩田職務代理、高原委員

【事務局】9 名

(都市整備部) 前田部長、木田副部長

(都市計画課) 鈴木課長、安田課長補佐、根岸係長、野間主事、小林主事

(UR 都市機構) ストック再編事業第 6 チーム

保田チームリーダー、濱口主査

- 4 会議次第 (1) 委員長選出
(2) 議題説明
(3) 審議・質疑応答
(4) 意見具申
(5) 閉会

5 公開・非公開の別 公開

6 傍聴者数 0 名

8 会議概要

審議事項 「住宅市街地総合整備事業に係る意見について」
市の対応方針(案)に承認する旨の同意を得た。

9 会議内容

発言者	発言内容
事務局	【開会】
事務局	【挨拶】
事務局	委員の 2 分の 1 以上のご出席がありましたので、草加市公共事業評価監視委員会要綱第 6 条第 2 項に基づき、会議が成立していることをご報告いたします。 続きまして、配布資料の確認をさせていただきます。 【配布資料の確認】 それでは、これ以降の議事につきましては、足立委員長にお願いいたします。
委員長	それでは、委員会を始めます。まず確認事項として、この委員会は原則として公開の委員会となっております

	<p>ただし、プライバシーに関わる場合など、非公開がふさわしい案件につきましては、事務局あるいは委員の皆様からのご提案により、議決の上、非公開とすることもございます。</p> <p>また、会議録も公開となりますが、会議録には委員の2人の署名をお願いしています。今回の署名は、名簿の順番で斉藤委員と塩田委員にお願いします。</p> <p>お二人には、後日、会議録を、ご確認いただくこととなります。宜しくお願いします。</p> <p>公開・非公開につきましてはご意見等ございましたらお願いいたします。</p> <p>それでは、ご意見もなさそうなので、委員会は公開とさせていただきます。公開となったことを受けまして、傍聴を希望する方がおられましたら入室していただきたいと思いますので、事務局、確認願います。【事務局確認】</p> <p>本日は傍聴者がいらっしゃらないということですので、このまま委員会を始めます。</p> <p>それでは、議事に入ります。</p> <p>本日の審議事項について、事務局から依頼文の朗読をお願いします。</p>
事務局	<p>【依頼文朗読】</p> <p>それでは依頼文を朗読します。</p> <p>草都第568号、平成29年3月22日</p> <p>草加市公共事業評価監視委員長 様</p> <p>草加市長 田中和明</p> <p>草加市公共事業再評価実施要綱第3条に基づき、次の住宅市街地総合整備事業の再評価について、ご意見を賜りたくお願い申し上げます。</p>
委員長	それでは、事務局の説明を求めます。
事務局	<p>【資料1】</p> <p>住宅市街地総合整備事業について</p> <p>草加市公共事業評価監視委員会について</p> <p>【説明】</p> <p>【資料2】</p> <p>事業の概要と進捗状況</p> <p>【説明】</p> <p>【資料3】</p> <p>事業の再評価と対応方針（案）</p> <p>【説明】</p>
委員長	<p>それでは、松原団地駅西側地区住宅市街地総合整備事業にかかる再評価について、ご審議お願いします。</p> <p>ご質問等ありましたらお願いいたします。</p>
委員	資料3の3ページの評価期間終了後の残存価値は住宅の建設等にかかった費用の10パーセントということでしょうか。
事務局	資料4の28ページをご覧ください。残存価値の計算にあたっては、建物の建設費だけではなく、土地の購入費や地価の上昇分も含まれております。
委員	資料3の3ページの評価結果の表の中で、拠点区域外の地価上昇が17億円、拠点区域内の地価上昇は6億円とされているが、拠点地区外の地価上昇については拠点地区内の松原団地建替事業の効果のみによって算定されているのか。それとも拠点地区外1km圏外の街並みの変化についても算定にあたって考慮されているのかお伺いしたい。
事務局	拠点地区外については今回の便益計算にあたって考慮はしておりません。

委員	地区外の地価上昇については17億円ということだが、その要因として一番大きなものは何か教えて下さい
事務局	資料4の21ページをご覧ください。地価推定にあたって投入した説明変数の事業前後のデータになっておりますが、この表のとおり、福祉施設と商業施設が拠点地区外の地価上昇にあたっての大きな要因となっております。
委員	今回の再評価にあたり、割引率4%を採用しているとの事ですが、現在の市場の比率からするとあきらかに高いと思われそうですが、その点について伺いたいと思います。例えば割引率を現在よりも高い5%に、若しくは低い3パーセントに変更した際に、B/Cにどう影響するのかというような試算はされているのでしょうか。
事務局	国のマニュアルにおいて割引率を4%で計算するように指定されているため、今回は4%で計算しました。 仮に3%に設定すれば価値は上昇し、5%に設定すれば価値は下がると思いますが、今回の再評価にあたって、割引率を変更した場合の試算はおこなっておりません。
委員	国のマニュアルにおいて指定されているため4パーセントで計算をしたという事は分かりますが、市民目線から言わせてもらいますと、4パーセントという数字は高いと言わざるを得ません。今後のためにも、割引率が変更になった場合の試算というも行った方が良いと思います。
委員	資料2の4ページの事業進捗状況の中で 期の中の商業施設用地、また 期の商業施設用地となっており、資料4の21ページの説明変数の事業前後のデータを見ると、事業後データの商業施設までの距離が0mになっており、地価上昇の大きな要因になったと読み取れますが、商業施設自体はまだ完成していないという現状の中で、地価上昇の要因としても良いのか、説明をお願いします。
事務局	今回の再評価は将来の計画も考慮しますので、商業施設は今回の評価に反映しました。
委員	今回B/Cは1.01という事で事業の効果ありとの事ですが、松原団地建替事業の計画策定の段階でB/Cが1以上になるように計画され、その計画が実行された結果、今回の結果になったという事でしょうか。
事務局	当該事業につきましては、計画段階でB/Cは算出しておりません。
委員	便益の主要部分は将来の地価の上昇という事ですが、資料18ページの地価関数を分析すると、変数の中で最も地価の変化に影響を与えるのは鉄道駅までの距離と読み取れます。公園、商業施設までの距離であれば計画によって、影響の程度は変わってきますが、鉄道までの距離というのは既に決まってしまうため、変更のしようがないのではないのでしょうか。 この関数は全国的な関数なのでしょうか。
事務局	国から指定されている費用便益のマニュアルの数値を用いているため、全国共通の関数になります。草加市で独自に設定した数字ではございません。
委員	資料4の16ページに記載されている、説明変数の取捨選択について、採用した変数と採用しなかった説明変数があるが、これも国のマニュアルにもとづいて取捨選択したのか。
事務局	説明変数間の係数が0.5未満のものを採用しております。
委員	採用しなかった説明変数の中に商業施設も含まれているが、計画の中で今後商業施設の数が増えた場合、影響してくるのではないかなと思うものですが。
委員	他の係数と説明変数に相関が高いものが含まれていると解析ができなくなるので、このような取捨選択をおこなったのではないですか。
事務局	その通りです。そのため、商業施設に関しては距離のみを説明関数として採用しております。
委員	松原団地建替事業の完了予定はいつでしょうか。

事務局	資料2の5ページをご覧ください。 期の土地の住宅の除却、整地が完了した時点で事業が完了となりますので、早ければ平成32年度に事業は完了する予定となっております。
委員	資料2の5ページに記載されている用途廃止とはどのような意味か。
事務局	URで用いている独自の用語かもしれませんが、住宅の用途として供用している建物を、廃止するという事です。
委員	資料3の3ページの公共施設整備費82億円という数字は草加市が国交省からの補助金を活用して整備したものであるという認識でよろしいか。
事務局	市とURで整備したもので、公園等の公共施設の整備費になりますが、都市公園は市がURに整備を発注し、URが住市総を用いて整備したものです。
委員	資料3の3ページの事業収益の数値ですが、これは資料4の施設建築物の収入ですね。この賃貸収入は入居率何パーセントくらいで計算しているのですか。
事務局	入居率100%で計算しております。
委員	現在は公募が殺到していて、中々入居が出来ないとわかるが、今後も入居率が変わらないとして収入を算定していくべきなのか、高齢化や人口減少社会を加味するべきなのか。その辺りの理由づけはしっかりとした方が良いのではないのでしょうか。
事務局	前回の再評価委員会の算定方法を加味しているため計算上、入居率を100%としております。
委員	資料26ページの収益の設定の中で年間総収益の算定の方法ですが、これは3,050戸すべてが52.2㎡という考え方でよろしいのでしょうか。
事務局	考え方としては平均面積で算出したものになります。
委員	今回の事業については、大学との連携という部分は非常に良いと思いますが、大学が事業区域内に進出する事によって今回の費用便益の算出にどのような影響をもたらすのでしょうか。
事務局	今回はURが獨協大学に土地を譲渡する際に発生する収入のみ反映されております。
委員	事業継続後の費用便益の見込みはあるのでしょうか。
事務局	資料2のグランドプランをご覧ください。 資料の中の(仮)松原児童センターをD街区の藤幼稚園となりのテニスコートと一体的に約7,250㎡の複合施設として整備する予定があります。こういった公共施設が整備されることによって便益は上昇するのではないかと考えております。
委員	資料27ページに分譲戸建住宅は戸数あたりの価格が分からないが、こういった基準で算定していますか。
事務局	戸数あたりの価格というよりは土地の面積で算定しております。
委員	生活利便施設というのは具体的にどのような施設を示しているのか。
事務局	D街区の商業施設、またA街区のフィットネスクラブや病院等を示しております。
委員長	様々な、ご意見・質問等が出されましたが、老朽化した団地を建替え、良質な住宅環境を図る上で、今後も将来に向けて事業を継続していくということで、原案の対応方針のとおり、答申して宜しいか、委員の皆様のご意見を頂戴したいと思います。
各委員	【異議なし】
委員長	ご了承をいただきましたので、住宅市街地総合整備事業(松原団地駅西側地区)において、この対応方針、原案通りとし、今後もこの事業を継続していくという答申とし、草加市長に回答いたします。 議題は以上となりますので、進行を事務局と交代したいと思います。

また、決定した対応方針につきましては、実施要綱第10条に基づき、埼玉県知事に報告するものとしてします。

本日はお忙しいところ、ご審議をたまわりましてありがとうございました。

以上を持ちまして、第1回草加市公共事業評価監視委員会を閉会といたします。

10. 会議録署名欄

署名 塩田 尚樹 印

署名 齊藤 昌美 印