

令和元年度 第2回 公共事業等審査会 議事概要

- 1 日 時：令和元年11月11日（月）15:00～17:05
- 2 場 所：ひょうご女性交流館5階 501号室
- 3 出席者：藤田会長、足立委員、飯塚委員、奥見委員、小谷委員、桜間委員、
田中丸委員、津田委員、野崎委員
- 4 議 事：

新規事業（審議案件）の説明、質疑、審査

- （1）市街地再開発事業 神戸三宮雲井通5丁目地区 市街地再開発事業
- （2）市街地再開発事業 三田駅前Cブロック地区 市街地再開発事業
- （3）県営住宅整備事業 尼崎西昆陽住宅整備事業
- （4）県営住宅整備事業 西宮老松住宅整備事業

継続事業（審議案件）の説明、質疑、審査

- （1）漁港漁村整備事業 水産生産基盤整備事業〔沼島地区〕

<議事結果>

新規事業4件すべて「着手妥当」、継続事業1件「継続妥当」

<議事概要>

〔新規事業〕

- （1）市街地再開発事業 神戸三宮雲井通5丁目地区 市街地再開発事業

【県から新規評価調書に基づき説明】

○委員

- ・補助基本額に対する負担割合について、調査設計計画費が県6分の1、土地整備費と共同施設整備費が県10分の2とあるが、それぞれの内訳を教えてください。

○県

- ・総事業費1,000億円や補助基本額400億円は、当地区と類似の札幌市などの事業事例を参考に、近年の工事費上昇や三宮駅周辺の路線価の上昇を想定して概算額を算出したものである。
- ・その内訳として、調査設計計画費が約50億円、土地整備費と共同施設整備費が約350億円で、合計約400億円が補助基本額となる。県費については、それぞれ補助率が6分の1と10分の2なので、約8億円と約70億円になる。

○委員

- ・県費について、地方債、県債を起こした場合、後年度に交付税による財政措置があると思うが、どの程度見込めるのか。

○県

- ・県費のうち9割、つまり約78億円のうち約70億円が起債で、交付税による財政措置は、そのうち9分の2となっている。

○委員

- ・ホールができることについて、2,000席ぐらいという説明があったが、近くには国際会館のホールもある。ここのホールはどのような性格のホールになるのか。文化ホールに変わるものになるという解釈でよいのか。
- ・図書館について、現在も三宮図書館があるが、今と比べてかなり充実した内容になるのか。神戸市の中央図書館は大倉山にあって、少し不便という声や、もう少し便利なところにと

というような意見もある。

○**県**

- ・ホールについては、委員の質問にもあったように、大倉山の文化ホールの大ホールの機能がここに入る計画になっている。
- ・図書館については、今後、神戸市の方で、必要な機能など、具体的な事業計画を策定していく中で検討されることになるので、現時点では決まっていない。

○**会長**

- ・図書館は全く新しくできるのか。

○**県**

- ・現在の三宮図書館の機能がここに入る。

○**委員**

- ・中央区役所の移転先はどこになるのか。現在、非常に便利なところにあるが、違うところに行ってしまうことで、地域の方々にとって何か不都合が生じないのか。
- ・防災性などの面でメリットがあると思うが、建物を建てる時には、ユニバーサルデザインということには配慮していただきたい。

○**委員**

- ・この事業は、再開発会社をつくって、バスターミナルの再整備というところからスタートをしている事業だと思う。一番要のところは、中央区役所のところとか、勤労会館のあたりで、神戸市を中心に計画がスタートしており、兵庫県は、今のこのスキームの中で補助を出されるということかと思う。実際、中央区役所は、今の市役所の3号館のところか、その移転先ということで建替え工事が先行してスタートしているかと思うので、そちらのほうに移転されると聞いている。県の立場で答えるは難しいのかもしれないが、神戸市が中心になって事業が進めているというのは事実かと思うので、フォローさせていただく。

○**県**

- ・委員の御説明のとおり、中央区役所は本庁の3号館の跡地につくられる予定で現在工事が進められている。
- ・ユニバーサルデザインについて、現在は都市計画段階のため、具体的な計画は未定だが、それぞれの用途が決まっていく段階で、事業主体と神戸市が配慮した計画が進められると思われる。

○**会長**

- ・これは非常に重要な再開発、まちづくりだと思う。これをなるべく早目にやって、三宮周辺を立て直し、新しいまちにしていきたいが、現時点で遅延するような懸念はあるか。

○**県**

- ・再開発会社が設立され、その事業協力者としてディベロッパーが決まっている。そこが保留床の確保なども含めて事業を進めていくと聞いている。

○**委員**

- ・事業者の負担割合について、説明のあった約50億円と約350億円のうち、事業者が全部で約52億円ぐらいを負担するということか。

○**県**

- ・補助基本額のうち、事業者の負担は約52億円ということである。総事業費ベースでは、それ以上の負担になる。

○**委員**

- ・それを全部負担するのが、事業者である再開発会社ということか。

○**県**

- ・そのとおり。

○委員

- ・再開発会社の負担が大きい、それは確保されているのか。

○県

- ・今後、テナントの移動やビルの保留床がどれぐらいになるか、という中で、実際の事業費が固まってくる。それに対して、保留床の確保等で事業の目途を立てていく。

○委員

- ・総事業費から補助基本額を引いた約600億円と、補助基本額の中の事業者負担を足して約652億円ほどだが、再開発会社が負担する目途が立っているということでよいか。

○県

- ・事業費の中には、民間の方などが入れられる保留床の売却分も入っている。保留床を売却することを前提として、全体の事業費の目途を立てていく。

○委員

- ・保留床を売却して、この財源になるということか。

○県

- ・そのとおり。

(2) 市街地再開発事業 三田駅前Cブロック地区 市街地再開発事業

【県から新規評価調書に基づき説明】

○委員

- ・この再開発組合は、地権者や民間の方も入っているかもしれないが、中心になっているのは、三田市になるのか。

○県

- ・再開発組合自体は、地元の方々に組織されている。その事業協力者として、ディベロッパーが入っており、住宅を建設する場合の保留床の確保などについては、ディベロッパーが面倒を見るということになっている。

○委員

- ・市が組合の中核になっているということではないのか。

○県

- ・Aブロックについては、市施行で開発をされたが、それ以外の地区については、それぞれ再開発組合が事業主体となっており、公共の関わりとしては、補助という形で協力している。

○委員

- ・このエリア一体で、再開発事業が実施されているが、全体の再開発のエリアの中で、今回のエリアというのは、ほかのエリアと比べて、何か特徴があるのか。ここは住宅とか商業も一緒に建てているが、このCブロックの土地利用のイメージがどうなっているのか。
- ・エリアの敷地の境界は、普通、道路の中心線かと思うが、なぜ駅前2号線だけ、反対側まで設定されているのか。

○県

- ・Aブロックは、駅の前ということもあり、商業施設や市の施設が入っている。Bブロックは、住宅が2棟建っており、一つは普通のマンション、もう一つは保育園と特別養護老人ホームと高齢者向けの集合住宅、Dブロックは、ホテルを整備している。今回のCブロックは、商業・業務施設と住宅が2棟、それらに伴う駐車場を整備するというので、三田駅南の地域の中心市街地の活性化をやっていこうという計画である。
- ・委員がおっしゃるように、通常、事業エリアの境界は道路の中心線としているが、今回、駅前2号線は敷地側にセットバックさせて、道路をBブロックと同じ幅員で通す予定をし

ているため、反対側の道路境界までを事業エリアとしている。

○委員

- ・三田の場合、北摂ニュータウンに大きな商業施設などができて、どちらかというと三田の駅前、昔からの商店街でさびれてきているのと、後継者不足で歯抜けになってきているというように聞いている。Aブロックは、市の公共施設などを入れて、お客さんを誘導したりしているが、今回の場合、何かそういう魅力のあるもの、集客施設など、核になるものは、どんなものを考えているのか。

○県

- ・三田駅とつながる、2階レベルのところ、にぎわい広場をつくり、ここに人を集めるということにしている。それと現在、福知山線が三田駅から大阪まで40分ぐらいで出られるということで、三田駅でも若年層で住宅の購入者が増えてきているという状況にある。その方々が日常の買い物をする施設としても、この商業施設は有効に機能すると考えている。

○委員

- ・三田市も人口減少というか、最近ではニュータウンの方も人口が増えていない。にぎわい広場をつくって、そこで色んなイベントなどをされるのだと思うが、商業・業務で予定されているビルに、核になるようなものを何か考えていかないと、駅前だといっても、たくさん集まって来られないのではないのか。今回は、公共施設は一切入らないのか。

○県

- ・現在のところ、公共施設は入っていない。委員のアドバイスについては、賑わいと核のあるテナント等を検討するよう、三田市を通じて、再開発組合に伝えていく。

○委員

- ・商店街があるということだが、この商店街の方が地権者になると思うが、どれぐらいの方が、この新しい商業施設への入居を希望されているのか。
- ・商業施設は、大体どれぐらい埋まる目途がついているのか。

○県

- ・現在、準備組合を通じて地権者の方々と話をしているところで、今後も引き続きテナントとして入っていく、もしくは自分の権利床として入っていく等の調整を、今後進めていくと伺っている。

○委員

- ・事業の有効性・効率性のところの費用便益比(B/C)算出根拠についてであるが、総事業費250億円に対して、B/CのCである費用は270億ということになっている。この関係を教えてください。最初の神戸三宮雲井通5丁目地区は、総費用額1,000億円に対して、Cは700億円ということになっており、総事業費とCの金額が違っているのはなぜか。

○県

- ・費用便益比(B/C)のCと総事業費は算出方法が異なっているため、金額が違っている。その主なものとして、Cは各年度にかかる費用を現在価値化しており、初年度は100%、次年度以降は、割引率4%がかかってきて、当該年度の事業費が減って、8年後であれば72%になる。三田の場合には事業期間が4年間、神戸の場合は8年間ということで、神戸の方がCの金額が総事業費に比べてかなり低い額となっている。事業期間の違いが大きく影響している。

○会長

- ・A・B・C・Dの4つのブロックの中のCブロックだけが残っているということだが、Cブロック以外のこれまでのブロックについても、恐らく便益とかいろいろ立てて計画されていたと思うが、その現状での評価や、予定どおり進んでいるかといったことは、何か分かっているか。ブロック化したことで、順調に効果が出ているのか。

○県

- ・今年度の事後評価で、Bブロックを報告する予定で資料を作成している。BブロックのB/Cが新規評価時では1.5だったものが、事後評価時も同じように1.5となっている。

(3) 県営住宅整備事業 尼崎西昆陽住宅整備事業

(4) 県営住宅整備事業 西宮老松住宅整備事業

【県から新規評価調書に基づき説明】

○委員

- ・今、現状では、空き住戸が結構あるのか。

○県

- ・空き住戸については、政策的に空きとしている住戸と実際に空いている住戸がある。政策的な空き住戸については、建替え、あるいは集約事業等で、そこに入居者が一時的に移っていただくために確保している場合もある。常時募集団地として募集を出しても、なかなか入っていただけない住戸も一部ある。

○委員

- ・これから家族構成や住まい方など、いろいろ変わってくるが、その辺はどのような視点で、この住戸の戸数を考えているのか。

○県

- ・今、新しく建て替える住戸については、型別供給として、S・M・L・O、一人用、二人用、三人用、多人数世帯用という形で供給しており、Sタイプ、Mタイプ、Lタイプ、Oタイプで、2：5：2：1の割合となっている。以前は、1：4：4：1という割合で、多人数世帯用の住宅が多かったが、高齢化が進み、单身の方も割と多いということも踏まえ、この比率を基本に、戻り入居の方の数も考慮しながら、タイプ構成をつくっている。

○委員

- ・募集した場合、入居者は何倍の倍率で入られるのか。

○県

- ・今回、建て替える住宅については、基本的に戻り入居、既存でおられた方、を最優先としている。次に、集約事業で移ってこられる方が第2優先になる。最終的に、それでも住戸が余るようであれば一般募集を行う。実際、応募倍率が高いところと、幾ら応募しても来ていただけない住戸がある。都市部で震災後に建てた新しい団地では、募集を出すと倍率が高くなるというような状況である。

○県

- ・阪神間で一番高いところでは90から100倍近い住宅もある。大体平均で5倍程度。单身の方、高齢の方向けの住宅だと、30から40倍、時には90倍まで上がる。
- ・県営住宅の入居率は、全体で90%以上で、都心部の入居率が高く、郡部にはそれほどでもない。平均すると、90%以上となっている。

○委員

- ・グラスパーキングを設置した後に、補修等が要るのか。定期的に芝生等のカットなどが要るのか。

○県

- ・グラスパーキングに適用する耐久性のある芝を選定しており、基本的には補修等ができるだけ必要のないタイプにしている。

○委員

- ・入居率が9割はあるということだが、今回のケースは集約した結果、もともとの団地と同じ戸数ぐらいになるが、集約する分の戸数は減るというような理解をしているが、集約さ

れたところは、時期をおいて建替えをするのか。

○県

- ・県営住宅の管理戸数について、建替事業、集約事業により減らしている。実際建て替える戸数については、100戸の住宅であっても、現に入っておられる団地の入居者が、80戸、90世帯の場合もあるので、近隣からの集約団地の方も含めて、大体同規模ぐらいの県営住宅を建てる計画である。
- ・また、県営住宅の整備管理計画を、平成28年5月に策定しており、令和7年度までに48,000戸まで削減する。現在、およそ50,700戸で、今後2,000戸を減らす計画である。

○委員

- ・この集約されたところの団地の跡地というのは、どんな利用がされているのか。

○県

- ・集約事業が始まってから、大きな団地の集約が完了していないのが現状だが、最終的に民間へ売却することも考えている。

○県

- ・跡地については、公共性の観点から、兵庫県当局内部で引き合いがあれば、別途利活用することもある。また、市町にも照会し、それで引き合いがなければ民間等への売却を考える。

○委員

- ・事後評価の件ですが、他の県営住宅において事後評価を実施する予定であるということが対象外の理由になっているが、説明いただきたい。

○県

- ・県営住宅については、今、標準プランを用いて、住戸を計画している。また、建替事業は、新たなところに建て替える事業ではなく、既存の敷地の中での建て替え事業しか、実施していない。類似性の高い事業であるため、これまで大体10年に1回程度、特に大規模で、周辺への影響が大きい県営住宅について、事後評価を行っている。今回の評価対象事業は、あまり大きな団地でないため、対象外としている。なお、今年度は、県営住宅明石松ヶ丘住宅について、事後評価の報告をする予定にしている。

〔継続事業〕

(1) 漁港漁村整備事業 水産生産基盤整備事業〔沼島地区〕

【県から継続評価調書に基づき説明】

○委員

- ・地震が起こってから津波がくるわけだが、地震によっては、その水門が機能しないというリスクも当然あり得る。水門の耐震設計は当然なされていると思うが、機能しなかったときのリスクに対して、ここ地域での方々に対する被害を最小化するという方策、その次の方策も同時に考えていく必要があるということを、意見として述べさせていただく。

○県

- ・水門あるいは防波堤改良については、当然地震や津波に耐えられるようなものをつくる。また、水門等のハード対策に合わせて、県と南あわじ市で避難路、照明設備、避難所等の案内板、情報伝達装置などの整備を行っている。南あわじ市では、防災訓練や防災学習なども実施しており、県も合わせて、現場見学会なども開催して、防災に対する啓発に取り組んでいる。

○委員

- ・このハードの構造物が人々を守るということは、我々期待しているわけだが、それが機能しない、または機能が十分働かなかったときのヘッジを、やっぱり我々は考えないといけない。それはソフト・ハードも含めて考えていかなければならない。

○県

・わかりました。

○委員

・事業費増加の要因で、土質の調査によって、結局、支持層が約6 m下にあることがわかったということですが、こういう土質は、もっと前に分からないのか。

○県

・漁港漁場関係事業については、事業計画策定のための調査は補助対象にはならないということから、新規評価時点では、できるだけ既存資料を利用して計画する。本事業についても、水門設置位置の近隣、具体でいいますと約150m西側のボーリングデータを利用して新規事業評価を受けたというのが実態である。平成26年度の提言で、新規事業評価時に詳細な地質調査を実施し、事業費を算出することが望ましいというような意見をいただいているが、今回については、利用できる既存のボーリングデータがあったことから、詳細な調査はしていない。

○委員

・工事が始まるので、当然調査を行う。それで、N値の分布の図で、支持層と思っていた下に軟弱層が見つかったのだと思う。それで、安全のために、支持層を下げられたのではないか。だから最初から分かっている、分かっているというよりも、その深さまでのデータが無かった。

・N値の分布が出ている図を見ると、従前のほうは、支持層らしく、N値の高いところがあるが、工事を着手するところで、その深いところに軟弱層があるらしいということがわかった。これは、やはり深刻だと判断され、支持層を下げられたのではないかと推察する。

○会長

・この議論は毎回出る話。なかなか事前のボーリング調査は予算上出来ないというようなことだが、それによって事業費が増えたりするので、事前の何かそういったことは、何かできないのか。

○県

・このような大規模構造物の土質調査を、新規評価時点で県単独費でやるというのは、なかなか難しい。

○委員

・今回は、土質等の事情もあって、もともと防潮堤とそれから防波堤の組み合わせで防御しようとしていた計画を、ほとんど防波堤のほうで防御する計画に変更しようとしているが、その結果、レベル1津波に対して、ほぼ同じ効果、あと湾内に波が入らないということで、むしろ効果が上がる面があるという評価をされている。その津波に対する対策の考え方が変わっていることが、そのレベル2津波に対して、災害を軽減するという効果の面で違いが出るのか出ないのか、もし検証しておられたら、伺いたい。

○県

・基本的にレベル2に対しての効果という意味では、現存する防潮堤あるいは現堤内地の関係から見ると、効果は変わらない。

○委員

・変更内容を説明されたところで、当初の計画では42億円で精査すると97億円になり、関連事業では、6億円から39億円ということで、非常に増えているが、防潮堤の液状化対策でこれだけ要るのか。液状化というのは、ある程度予想されていたことではないのか。

○県

・液状化について予測はしていた。ただ、背後の防潮堤については、陸閘や樋門が多く今でもあり、それが確実に閉鎖できるように、液状化対策を十分にする必要があった。

○委員

- ・この漁港の場合は、北側にある漁港で、津波は南側からくると思うが、南側からくる津波が、北側にある漁港にくる場合というのは、南側にあるよりはだいぶ低くなるのか。

○県

- ・一つの例ではあるが、近隣に福良港という港湾があるが、そこも重点整備地区ということで、現在整備を進めている。福良港は南西を向いているが、レベル1津波水位がT.P. + 5.3m、沼島はT.P. + 3.8mとなっている。結果的には福良港のほうが大きくなっている。

以 上