

# 平成16年度第2回広島市公共事業（建設関係局所管）評価監視委員会

## 会 議 要 旨

### 1 開催日時

平成17年2月7日（月） 10:00から12:05

### 2 開催場所

広島市役所本庁舎 14階第7会議室

### 3 出席者

#### (1) 委員

吉國委員長、上原委員、中島委員、野首原委員、若井委員

#### (2) 事業所管局

都市整備局 喜多川段原再開発部長、複計画課長 外

都市計画局 渡田緑化推進部長、福永公園計画担当課長 外

” 片平都市政策部長、松田都市政策担当課長 外

#### (3) 事務局

都市計画局 片平都市政策部長、松田都市政策担当課長 外

### 4 議題

再評価結果及び対応方針案に関する審議

### 5 傍聴人の人数

4名

### 6 結果概要

『議題 再評価結果及び対応方針案に関する審議』について

土地区画整理事業 外

(1) 段原東部地区の再開発

道路事業

(1) 可部地区まちづくり関連道路整備事業

都市公園事業

(1) 近隣公園整備事業 東千田公園

<結果>

再評価対象の3事業について、市の対応方針案を妥当と認める。

## 7 会議要旨

### 土地区画整理事業 外

#### (1) 段原東部地区の再開発

##### 【委員】

「代替案立案等の検討」の項目では、平準化した計画に変更したとあり、「コスト縮減」の項目では、今後取り組むとあるが、どういうことか。また、総事業費と総費用の額が違うのはなぜか。

##### 【都市整備局】

現在見直したというのは、昨年の「広島市公共事業見直し委員会」の中間報告後、専門家の三人の診断を受け、現在の物価の水準の下がり具合をある程度見通した形で、将来の資金計画を立ててはどうかとのアドバイスがあったので計画段階での事業費を見直している。今後、取り組むというのは、これから本格的に工事を行うにあたり、工程管理をできるだけ徹底し事業費の削減に取り組むという主旨でこのような表現にしている。次に、事業費についてであるが、総事業費には維持管理費は入っていないが、総費用は費用対効果の分析にあたって、維持管理費が入っているため数字が違っている。また、総事業費には下水道事業分は入っていないが、費用対効果分析では下水道事業分も含めて総費用を算出して検討している。さらに費用対効果分析については、将来の40数年間の費用を現在価値に置き換えているので、実際の総事業費の額と総費用とは差異がある。

##### 【委員】

費用対効果分析における総費用の数字は変更をした後の数字なのか。つまり、もともとの事業費は見直した額なのか。

##### 【都市整備局】

見直した額である。

##### 【委員】

もともとの総事業費はいくらか。また、どれくらい縮減できたのか。

##### 【都市整備局】

住宅市街地総合整備事業では、見直す前、全体の事業費は207億8200万円、それに対して今回見直した結果は161億3千3百万円。土地区画整理事業は、正確な数字ではないが平成12年に土地利用計画の変更をした時点の数字が約520億円、今回の見直しにより471億円となっている。

##### 【委員】

随分縮減をしているというように感じるが、今回、事業の内容、例えば整備する路線の延長を縮減したとか整備する児童遊園やコミュニティ住宅の箇所や戸数を減らすとかといった見直しをしているのか。それとも単にコストの縮減だけこれだけの縮減ができたということなのか。

##### 【都市整備局】

住宅市街地総合整理事業では、コミュニティ住宅の戸数を変更したわけではなく、建築単価の見直し等を行っている。土地区画整理事業については精査した結果、地盤改良をする区域を当初計画の約10ヘクタールから半分の5ヘクタールとしたことから、事業費を削減することができたものである。

##### 【委員】

費用対効果分析の表についてであるが、土地区画整理事業の中に街路事業があるということか。

##### 【都市整備局】

土地区画整理事業の中には街路事業も含んでおり、特に都市計画道路による効果だけを抜き出したものが街路事業の欄の値である。

**【委員】**

では土地区画整理事業のうち、街路事業を除く事業の費用便益は1を下回っているということになるのではないか。

**【都市整備局】**

土地区画整理事業の目的は、地区内の権利者から土地を出してもらい、道路や公園等を整備するものであり、道路整備なしでは土地区画整理事業は成り立たない。道路を整備することも土地区画整理事業の大きな目的の一つである。

**【委員】**

公共減歩率を15パーセントまで緩和するという方法は、該当地区の住民の強い要求があったからそうされたのか。それとも、段原西部の実績があったからそうなったのか。

**【都市整備局】**

段原西部地区と東部地区については同時に昭和46年に都市計画決定されている。本来は両地区を一つの事業として実施すべきであるが、面積が大きいことから旧国鉄宇品線で分けて西部地区を先行した。その際、公共減歩率を15%にしたこともあり、それに習っている。

**【委員】**

例えば人口の減少など、西部地区の事業を実施した時と状況は変わっている。そういった状況を勘案しても西部地区と同じ配慮をしなければいけないのか。

**【都市整備局】**

西部地区も東部地区も老朽住宅が密集しており、公共施設用地も大差はない。東部地区の事業認可は西部地区の事業中である平成7年である。また、平成元年から地元のまちづくり協議会をつくり地権者と話をしてきており、西部地区と同じように15パーセントを目途にした方が住民の理解を得られやすい。

**【委員】**

減歩率を上げれば市の負担額が安くて済むわけであり、東部地区の住民の方々は西部地区の成功事例を見て、再開発のメリットを十分に認識してくれていると見込まれるのであれば、もう少し減歩率を上げて納得してもらえないのか。

**【都市整備局】**

東部地区は100平方メートル未満の小さな宅地の方も多く、そうした方々を含めて20～30パーセントの減歩を取るとするのは現実的ではなかったため、15パーセント減歩とした。

**【委員】**

住民の方との話し合いについては、まちづくり協議会を作っているということだが、全員が参加されて全員の賛成のもとに事業を進められていないのか。住民の方々とのコミュニケーションはどうか。

**【都市整備局】**

当初、町内会長を中心に自主的にまちづくり協議会が設立され、その中で将来のまちづくりの案が作成され、それを基に現在の事業計画を策定している。現在は、土地の資産の価値を上げるにはどのようなまちづくりの方法がよいか、地元のルールづくりについて、町内会単位で検討してもらうような組織づくりについて市の方から働きかけたところ、今年からそういった取り組みが始まってきている。

【委員】

土地区画整理事業を行うことについて、全員が賛成しているのか。

【都市整備局】

我々としては、全員に賛成いただいているものと理解している。

【委員】

この地区の人口は減少しているのに、市としては整備箇所や戸数を減らすことは考えていないのか。

【都市整備局】

現実には、公共下水道が整備されていないとか、道路が狭いとかという理由で若者の世代が地区を離れていっているのではないかと思う。基盤整備がされれば、そういった方々が回帰してくるのではと考えている。

【委員】

整備規模の縮小を考えていないのに、総事業費は数十億縮減しているが、このようなことはよくあることなのか。

【都市整備局】

平成12年からの縮減額では数十億であるが、昨年算定した事業費648億円と比べると約15億円の縮減となっている。事業費算出にあたっての単価の見方、考え方を専門家の方のアドバイスも踏まえて見直した結果である。

【委員】

地盤改良する面積を減らすということは、縮小した面積の部分は地盤沈下をある程度、許容するということか。

【都市整備局】

そういうことではない。当初、地盤改良が必要と見込んだ地区について精査した結果、範囲を縮小したものである。

【委員】

土地区画整理事業のうちの街路事業を除くと費用対効果は1を下回ることになるが、街路事業を除いた便益はどういうところで見込んでいるのか。

【都市整備局】

宅地の部分の利用価値の増進である。

【委員】

どの程度、土地の値段が上がると予想されているのか。

【都市整備局】

事業ありの場合の総地代は624億円で、なしの場合は420億円と分析しており、比較で言えば1.48倍である。

【委員】

社会的割引率を4パーセントと設定されているが、その根拠を教えてください。いつの時代も4パーセントなのか。

【都市整備局】

4パーセントについては、国の定めているマニュアルによっている。時代の推移などその時々で変

わると理解している。

【委員長】

議論も出尽くしたようなので、まとめに入りたい。ただ今の審議においては、市の対応方針案を基本的に問題とする趣旨の意見は出なかったと思うので、対応方針案については、意見なしとしてよいか。

(一同了承)

【委員長】

それでは、市の対応方針案については、これを妥当と認めることとする。

## 道路事業

### (2) 可部地区まちづくり関連道路整備事業

【委員】

この地域の人口の推移を教えてください。

【都市計画局】

昭和59年度末で5015人、平成15年度末で5348人である。昭和59年度末を1とすると、平成15年末では1.07倍と増加。世帯数は核家族化が進み、1.29倍と増加している。

【委員】

平成21年3月までしか現在の手法で事業を継続しないということだが、まちづくり連絡協議会と合意はとれているのか。

【都市計画局】

道路網整備計画を見直して、平成21年度までで現在の用地取得ルールでの整備を完了することについては、地元協議会と協議のうえで決めたことであり、地元も了解済みである。

【委員】

前回の委員会でも、地元協議会のメンバーが代替わりすると、経緯がわからなくなるのではないかと意見があった。今、合意されていても平成22年度以降、それが曖昧になる可能性もある。今とメンバーが違うので以前合意した内容に疑義が出ることも考えられる。協議会の合意の拘束力はあるのか、また合意の方法はどのようにしているのか。

【都市計画局】

まちづくり連絡協議会では、毎年度総会を開催されており、その際、これまでの事業の経緯や現在見直しを行っていることなどが諮られている。また、まちづくり連絡協議会で広報チラシを発行し、その中でこれまでの経緯やルール、平成21年度で現在の用地取得ルールでの整備を完了することなどを掲載されており、地元住民への周知に努められている。

【委員】

この事業も段原東部地区と同じく割引率が4パーセントだが、事業の種類によりどのように割引率の差が出てくるのか。

【都市計画局】

この事業も4パーセントであり、現在、国のマニュアルに基づくと他の事業種別も4パーセントで

ある。

【委員】

今回、生活道路の整備状況を測る尺度として延長密度を使っていたが、幅も含んだ道路面積率という考え方もあるがどうか。

【都市計画局】

幹線道路の間に新たに道路を整備する場合もあることから、今回は1平方キロメートル当たりの道路延長である道路網密度という数値により示させていただいている。

【委員】

現地視察でも見たが、現地の道路は曲がっている。長ければいいというわけではないと思うがどうか。

【都市計画局】

土地区画整理事業を実施できれば、整形な街区も形成できるが、土地区画整理事業が白紙撤回になった地区でもあり、現道や地形、さらにはできるだけ建物補償を避けるため、曲線にならざるを得ない状況がある。

【委員】

幅4メートルまでは寄付、それ以上は買収というのは一般的な手法なのか。

【都市計画局】

全国には、狭隘道路を整備するルールを持っている自治体はたくさんある。多くは建築基準法で建物を建てるために必要な道路幅員である4メートルで取り扱いを分けている。これは、建物を建てるために必要な4メートルまでは地権者の責任で出してもらい、それ以上は公共側で負担するという考え方に基づいている。

【委員長】

議論も出尽くしたようなので、まとめに入りたい。ただ今の審議においては、市の対応方針案を基本的に問題とする趣旨の意見は出なかったと思うので、対応方針案については、意見なしとしてよいか。

(一同了承)

【委員長】

それでは、市の対応方針案については、これを妥当と認めることとする。

## 都市公園事業

### (3) 近隣公園整備事業 東千田公園

【委員】

費用対効果分析の便益の中身はどのようなものか。

【都市計画局】

大きく分けて、公園を利用する価値、公園が持つ環境価値、災害に対する価値を金額に換算している。東千田公園の場合は近隣公園なので1.5キロメートルの範囲の中で各世帯がいくらの費用を負

担してもいいかという額が基礎となっている。

**【委員】**

その便益はどのように金額に換算したのか具体的な数字で教えてほしい。

**【都市計画局】**

国のマニュアルに基づき、算出した。具体的には距離などで違うが利用に対する価値が1世帯あたり年間で7～8千円、環境に対する価値が7千円前後、災害に対する価値が1万4千5百円程度である。

**【委員】**

事業自体は特段異論はないのだが、一人あたりの公園面積は他の中枢都市と比べてどうか。特に福岡市や仙台市と比べてどうか。

**【都市計画局】**

13政令市で7位である。福岡市8.61平方メートル、仙台市10.89平方メートルで広島市より多い。

**【委員】**

直接関係がないのかもしれないが、すぐ近くのマンションに住んでいる人は公園が整備されて便益を受けていると思うし跡地が何になるか分からないが、公園が近くにあるというのは住環境の便益が高いからこれらを楽しんでいる方や企業などに固定資産税などで費用を負担してもらうことは出来ないのか。それだけ価値のあることだと思うが。

**【都市計画局】**

全国的にも具体的な話は聞いていない。

**【委員長】**

議論も出尽くしたようなので、まとめに入りたい。ただ今の審議においては、市の対応方針案を基本的に問題とする趣旨の意見は出なかったと思うので、対応方針案については、意見なしとしてよいか。

(一同了承)

**【委員長】**

それでは、市の対応方針案については、これを妥当と認めるとする。