

令和4年度 甲府市公共事業評価委員会 会議録（要旨）

- 会議の名称：甲府市公共事業評価委員会
- 開催日時：令和4年11月17日（木）午前10時15分～午前11時45分
- 開催場所：甲府市役所8階 会議室8-2
- 出席委員：込山芳行委員、佐々木邦明委員、松野範子委員、河埜裕子委員、中込敏雄委員
- 傍聴者数：1名（定員5名）
- 次第
 1. 職員紹介
 2. 委員自己紹介
 3. 委員長の選任について
 4. 委員長あいさつ
 5. 委員長職務代理者の選任について
 6. 議事

■ 議事内容

【委員長】

これより議事を進めてまいりたいと思いますので、議事進行にご協力をお願いします。

議題1 審議対象事業の審議についてであります。

事務局より説明をお願いします。

【事務局】

（事務局から審議対象事業の説明）

【委員長】

ただいま、事務局より説明がありましたが、委員会設置要綱第2第1項1号の規定により「評価を実施する事業の一覧表から審議対象事業を抽出すること」とされております。

また、審議対象事業の抽出については、委員会運営要領第5で、「公共事業評価実施事業一覧表」の中から委員の議決により決定するとされております。本年度は2事業のため、全事業を対象事業として審議を進めてまいりたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【委員】

(異議なし)

【委員長】

それでは、一覧表の事業につきまして、審議を進めてまいりますので議事進行にご協力をお願いします。

No.1の「都市構造再編集中支援事業」について、担当者から説明をお願いします。

【事業担当者】

(都市構造再編集中支援事業 優良建築物等整備事業の追加(事前評価)資料に基づき説明)

【委員長】

ただいま、「都市構造再編集中支援事業」について、担当者から詳細な説明がありましたが、何かご質問、あるいはご意見がございますか。

【委員】

では、私から一点伺います。

本事業の費用便益比が1.05となっているが、それはどの程度良い事業ということですか。また、費用便益比の基準はあるのですか。

【事業担当者】

国の採択基準は1.0となっております。

数字が高ければ良いというものではありませんが、1.0を超えていると良い事業という評価に繋がるものとなっております。

【委員】

国の採択基準が1.0ということですね。

費用便益比は必要経費が減ると数字は高くなりますが、その場合に安かろう悪かろうとなる危険性がありますか。

【事業担当者】

それは一つの側面としてあるかと思います。

【委員】

本事業は、適正な予算で良いものが出来上がるという解釈で良いですか。

【事業担当者】

そのとおりです。

その予算の中で、クオリティの高いものを作ることが必要かと思います。

【委員】

先ほどの質問に関連して、本事業の施工者についてお聞きします。

施工者は共同企業体と単独の業者のどちらでしょうか。また、地元の業者ですか。

【事業担当者】

東京に本社がある、単独の業者となります。

【委員】

本事業は大規模な事業のため、実績や社会的評価も必要になるかと思えます。

その中で、大規模の事業の場合、共同企業体で行われる場合が多いと思いますが、単独の業者で行うことに問題はないのでしょうか。

【事業担当者】

施工者は10月に社名変更をされていますが、最近では、岡島百貨店の事務センターがあった場所にあるマンションの建設や、現在甲府市役所西側にマンションを建設中となっております。

また、優良建築物等整備事業を活用した事業として、小田原市でもマンションと商業施設を複合したものの建設を行っているため、実績のある企業であると認識しています。

【委員】

地元を盛り上げるという観点から、地元の業者にお願いするということではできなかったのでしょうか。

【事業担当者】

施工者については、本市で選択するというのではなく、岡島百貨店と業者の話の中で選択したものであると思いますが、地元を盛り上げるという意味では、下請けを含めた工事の施工業者として地元企業に参画してもらおうとか、工事が始まった際の食事について、周囲の飲食店を使っただきたいというようなことは、市としてお話しはできるかなと思っています。

【委員】

本事業は、施工者の事業があることを前提として行うということですか。その位置付けについてご説明をお願いします。

【事業担当者】

そのとおりです。

本市においては、都市再生整備計画に基づき、甲府城や遊亀公園、甲府駅周辺等の整備を行ってきました。そういった整備を進めている中で、今回、民間事業として岡島百貨店の跡地を再開発するというお話がありました。

本事業は、本市がこれまで取り組んできた甲府駅周辺エリア価値の向上に繋がるものであることや、甲府城と遊亀公園の動線の中央にあることなどを踏まえ、本市の方向性と合致しているという考えから、市として支援していると考えております。

【委員】

先ほど、本事業の施工者が近くにマンションを建設したというお話がありましたが、民間業者がマンションを建設するものと、今回のように市として支援を行いマンション建設するものとは何が違うのでしょうか。

【事業担当者】

本事業はマンションの建設のみならず、商業施設との複合となっております。これは中心商店街へ良い効果を得られるということに併せて、本事業の計画では商業施設の屋上に市民の皆様が使える広場を作ったり、建物を道路の境界から中の方に引っ込めていただいたり、周囲との動線やイベントスペースの確保を考えているようですので、そういった意味では公共性があると考えております。

【委員】

計画ではそのようになっているが、実際にはできませんでしたということがあるのでしょうか。

また、マンションと商業施設を複合した建設物はよくあることだと思うが、市として支援するにあたって、その切り分けはどのようになっていますか。公共的なことにご協力いただけるという協定があったり、何か別の方法で確約があったりするのでしょうか。

【事業担当者】

本事業と並行して都市計画決定の手続きを進めておりますが、その手続きの中で道路の境界から2m下がってくださいなど、施工者の計画が確定する前に壁面の後退を設定することができるため、そういったところで担保を取っていく予定です。

【委員】

手続きとしてはわかるのですが、何故今回この民間事業に対して都市構造再編集中支援事業を特別に充てるのかというところを明確にさせていただく必要があると思います。

【事業担当者】

本事業は市民の皆様が昔から慣れ親しんだ場所であることや、エリア全体を見渡したときにしっかりと動線が確保されているということを鑑みて、賑わいの拠点としては評価が高いと考えているため、市として支援を行ってみたいと考えております。

【委員】

賑わいの拠点になれば良いなとは思いますが、その確約や協定が存在しているのでしょうか。

市の予算を投入して事業の支援をすることになりますが、施工者は公共的な賑わいの拠点などをしっかり考えていただけるのかどうかというところが心配です。

【事業担当者】

事前の詳細なすり合わせは行っておりません。

まず、国の優良建築物等整備事業の補助対象はエレベーターや廊下などの共用部となります。また、本市においては、過去に銀座ビルの事業を行っておりますが、本市の要綱もありまして、中心市街地活性化に寄与するものや、周りの商業施設に配慮したような形でなければならないなどの定めがあるため、そういったものも照らし合わせて支援をしていくことを考えております。

【委員】

施工者との協定もできていないし、すり合わせも行っていないが、予算は計上しているということで、市として理想のまちづくりを考えていても、施工者がその理想のまちづくりを考えてくれなければ意味がないのではないかと他の委員は言っているのだと思うが、そこについてはどのようにお考えでしょうか。大事なポイントだと思います。

【委員】

私もそこが確実になればいいなと思っています。

【事業担当者】

(追加の資料を見せる)

追加の資料の説明させていただきます。

まず、優良建築物等整備事業を行うにあたっては、手続き上、何段階か市に提出していただく資料があります。まずは、事前相談という形で、事業者から概要を示した資料を提出していただきますが、その資料を基に中心市街地活性化に寄与するものであるか等を確認しております。

その後、追加資料としてこのような資料を提出いただきまして、こちらを見ていただきますと、概略図の上の方に店舗が並んでおりますが、この北側には本市が現在整備している甲府城周辺の散策路がありますので、そこからの流れを考慮した形で計画していただいているところです。

また、イベントスペースの確保についても提案いただいておりますので、そういったことを考慮いたしますと、公共性が高い事業であると捉えております。

【委員】

そういった計画で理想的なまちづくりを目指していることはわかりました。しかし、理想通りに事業が進行できないリスクが考えられるが、そのリス

クをどうするのかを整理した方が良いかと思いますがいかがでしょうか。

【事業担当者】

補足になりますが、優良建築物等整備事業というのは、市街地環境を整備改善していこうであったり、良好な市街地住宅の提供であったり、また、現在の建物には耐震性が無いということもありますので、防災面での効果にも期待しているところもあります。

今回の事業については、優良建築物等整備事業における優良再開発型の市街地環境形成タイプとなっており、補助金の条件として、例えば敷地内に公共的な通路を設けることなどが定まっております。

加えて、国道 411 号が未整備の都市計画道路になっており、その道路用地も将来的な道路用地として確保していく必要があるため、公共性があると考えております。

また、優良建築物等整備補助金は全ての事業に補助金を出すものではなく、甲府城周辺整備との連携を強化する中で、中心市街地活性化に資するものであるかというところが大前提になっておりますので、そこをしっかりと審査する中で、優良建築物等整備事業を行っていきたいと考えております。

【委員長】

今の説明で少しわかった気がします、委員の皆様どうでしょうか。

【委員】

事後評価ではしっかりと整理していただければと思います。

【委員】

ではもう一点質問いたします。

事業の目標値についての説明がありましたが、今回の事業による効果をどのように測るのを教えてください。

例えば地価の上昇の目標について、本事業が無くても地価の上下はあると思いますが、本事業によって地価に変動があったということをどのように測るのでしょうか。

【事業担当者】

地価の上昇につきましては費用便益分析を行った結果、本事業による商業

施設や住宅整備などにより都市機能が増加することにより、令和 10 年度には周辺の地価が現在と比べて 0.5%上昇するという結果が出ておりますので、しっかりと事業効果を確認していきたいと考えております。

【委員】

本事業があろうがなかろうが地価は毎年変動するものですが、本事業の効果で 0.5%上がったというのをどのように区別し計測するのでしょうか。

【委員】

地価の全体の底上げの中で 0.5%アップを見通しているということだと思いますが、目標値はそのようにはなっていないですね。

社会情勢の変化による地価の上下がある中で、本事業により 0.5%アップを見込めますという言い方が正しいのではないかと他の委員が言っていると思いますが、違いますか。

【委員】

そのとおりでございます。

【事業担当者】

おっしゃる通りだと思いますので、現指標では、現在の地価と比べて 0.5%上がるという目標になっておりますが、ご指摘いただいたように、令和 10 年にはそのときの地価から 0.5%上がるというような指標に修正いたします。

【委員】

「令和 4 年度 甲府市公共事業評価 調書」の資料において、目標の妥当性で「居住誘導」について記載がありますが、これは甲府市外からの誘導を想定しているのでしょうか。

例えば、人口増や居住者増なども想定していますか。

【事業担当者】

立地適正化計画において、市内の中を「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」と区域を設定しておりますが、本事業につきましてはその両方を兼ね備えたエリアと設定しており、居住誘導区域の外側から人を呼ぶような整備となります。

【委員】

では、居住誘導区域として優良なものにすることが目的ということでしょうか。

【事業担当者】

その通りでございます。

【委員】

費用便益比が国の採択基準である 1.0 を超えているため良い事業であることはわかりましたが、費用便益比の計算方法を教えていただきたいです。

【事業担当者】

優良建築物等整備事業を行う際は、コストとの比較をする上で、貨幣換算による事業効果を測る必要があります。

簡単に申し上げますと、既存建物の解体から新築し、さらにその建物を解体するまでの費用をコストとし、作ることによって生まれる経済効果を便益としたとき、かかる費用に対して生まれる効果がどの程度あるのかを計算したものが費用便益比となります。

本事業の評価としては、商業施設や住宅などの賃料と、計画地のエリア外における経済波及効果を地価上昇として貨幣換算したものを足し合わせ、便益としております。

本事業の場合、コストに対する便益が 1.0 以上あるため、効果があるということになります。

【委員長】

他に何かご意見・ご質問はありますか。

【委員】

(特に無し)

【委員長】

それでは、ご意見、ご質問等が終わりましたが、ここで、ご審議いただきました「都市構造再編集中支援事業」について、評価内容が妥当かどうかお

諮りいたします。

委員の皆様、いかかでしょうか。

【委員】

今回出た意見を十分反映して続けていただければ、妥当であると思っております。

【その他委員】

妥当です。

【委員長】

それでは、ご意見をいただいたことを今後の事業に反映していただくということを前提として、妥当ということよろしいですか。

【委員】

(異議無し)

【委員長】

それでは、この案件に関しては妥当と決定いたします。

なお、運営要領第8に、必要があると判断した場合には、会議における検討結果を少数意見も含めて取りまとめ、市長に対して意見を述べることになっております。これまでに出示された意見を取りまとめさせていただきますが、何か付け加えておきたいご意見等がありますでしょうか。

【委員】

(特に無し)

【委員長】

無いようですので、今までのご意見を取りまとめさせていただきます。

それでは、議題1の都市構造再編集中支援事業については以上といたします。

【委員長】

それでは、「No.2 学校施設環境改善交付金事業」について、担当者から説明をお願いします。

【事業担当者】

(甲府市公共事業評価委員会評価資料 学校施設環境改善交付金 事後評価資料に基づき説明)

【委員長】

ただいま、担当者から、事業の遂行状況、結果報告の説明がありました。ご意見や説明に対する質問がありますか。

【委員】

では、私から質問いたします。

まず、善誘館小学校はどこにある学校かを教えていただきたいです。

【事業担当者】

善誘館小学校は、富士川小学校と琢美小学校が統廃合し、元々琢美小学校があった場所である朝気にできた学校となります。

【委員】

善誘館の名前の由来はなんでしょうか。

【事業担当者】

もともと横近習町大神宮のところに善誘館と名前のあった学校が設置された経緯があるそうで、おそらくそこから、その名称を汲んできたということかと思われます。

【委員】

ありがとうございます。

次の質問になりますが、先ほどの説明の際に、洋便器化率を100%にするわけではなく和式トイレを1つ以上は残すようにしていると説明がありましたが、その理由の説明をお願いします。

【事業担当者】

和式トイレは昔から使われており歴史があるということや、衛生面の観点から、洋式トイレの便座に不特定多数の人が座ることに対して違和感があるという子どもが一定数いるため、そういった事情を鑑みて、また、トイレの学習という意味も含めて和式トイレを残していくと考えております。

【委員長】

非常に的確な回答ありがとうございました。
他にご意見、質問ありますでしょうか。

【委員】

このトイレ改修は非常に良い事業だと思います。
その中で一点気になったのですが、湯田小学校の平面図を見ると、便器数が減っていますが、それによりトイレが混雑するようになったなどの影響はあったのでしょうか。また、そういった検証は行ったのでしょうか。

【事業担当者】

検証は行っておりませんが、計画当初、便器数が減ることに関しては学校側の現場の意見を聞いた上で設計しており、今現在も混雑して困るというお話は聞いておりません。

【委員】

では、特にデメリットは無かったということによろしいですかね。

【事業担当者】

はい、そのように考えております。

【委員】

わかりました。以上です。

【委員】

手洗いに関してはすべて自動水栓で、自動洗浄があるのは男子の小便器だけということですね。

【事業担当者】

そのとおりです。

【委員】

コロナ禍だからいいかもしれないですね。

【事業担当者】

新型コロナウイルス感染症を見据えた中で、手に触れるところはなるべく少なくしようということで、基本的にドアレスを考えており、自動水栓なども原則そういった形で考えています。

【委員】

先ほどの説明の中で、令和3年度末現在、甲府市内の小・中学校の洋便器化率が59%であり、令和2年9月現在の全国平均である57%より少し高いレベルとの話がありましたが、4割はまだ未整備のままなのかと思いました。

そのため、予算を獲得して、洋便器化率が100%に近くなるように目指してほしいと思います。

【事業担当者】

努力して参りたいと思います。

【委員】

学校のトイレ等の整備については、まだ未整備の部分を頑張ってくださいというのが本委員会からの要望であると思います。

【委員】

ぜひ私もそうしていただければと思います。

【委員長】

他に何かご意見・ご質問はございますか。

【委員】

(特に無し)

【委員長】

それでは他に意見がないようでありましたら、ここで、ご審議いただきました「学校施設環境改善交付金事業」について、評価内容が妥当かどうかお諮りいたします。

【委員】

妥当です。

【委員長】

それでは、この案件に関しては妥当と決定いたします。

なお、運営要領第8に、必要があると判断した場合には、会議における検討結果を少数意見も含めて取りまとめ、市長に対して意見を述べることになっております。

これまでに出示された意見を取りまとめさせていただきますが、何か付け加えておきたいご意見等がありますでしょうか。

【委員】

(特に無し)

【委員長】

無いようですので、今までのご意見を取りまとめさせていただきます。
以上で審議を終了したいと思います。

審議進行にご協力ありがとうございました。

なお、本日の会議につきましては、先ほど事務局からありましたとおり、会議録を公表することとなっております。

また、本日の審議内容を委員長名で市長に対して「意見書」として提出したいと思います。

つきましては、会議録(案)、意見書(案)について、私と事務局で集約、調整、文書化し、後日、委員の皆様へ郵送させていただきます、ご確認いただくという形でとりまとめたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【委員】

(同意)

【委員長】

それでは、そのような形でとりまとめさせていただきます。
事務局から何かありますか。

【事務局】

(説明)

【委員長】

それでは、以上をもちまして、本日予定をしておりました議事は終了となりますので、進行を事務局にお返しします。