

(議事要旨)

○地域居住機能再生推進事業「東近江市八日市地区」の再評価について

●委員

建替する住宅戸数と駐車場の台数が同じとなっているが、近年は1戸あたり2台程度の所有も珍しくない。台数は足りるのか。

●住宅課

駐車台数については、住宅戸数分を確保するという方針で整備している。結果的に車をお持ちの世帯とお持ちでない世帯のバランスが取れている。なお、住宅と駐車場の賃貸契約は別々である。

●委員

解体する住宅は、風呂が無いと聞いている。解体する住宅の状態について説明を頂きたい。また、バリアフリー化が必要な高齢な方もお住まいと聞くが、公営住宅の入居要件についても、説明を頂きたい。

●住宅課

解体する住宅は、県営、市営ともに昭和45年から47年ごろにかけて建設された住宅で、バリアフリー化はされていない。また、お風呂スペースはあるが、風呂桶や風呂釜は、入居者に用意して頂くタイプの住宅である。

公営住宅の入居要件は、世帯の収入の要件と住宅に困窮しているという要件等がある。

●委員

従前入居者の仮住居への移転というのは全ての工期で行われているのか。

●住宅課

第1期の県営住宅の建設時に、他の空き住戸を修繕し仮に移転して頂いている。それ以降は、整備した住宅に直接移転して頂いている。

●委員

費用便益分析について、用地費が入っているが、用地の取得はないのでは。

●住宅課

国のマニュアルで、建替事業であっても、評価時点に新たに取得したとみなして計上することになっている。

●委員

貨幣換算が困難な効果による評価として、道路の拡幅、集会所や公園の整備が記載されているが、費用便益分析には含まれていないのですね。

●住宅課

これらの施設については含まれていない。

●委員

費用便益分析において、家賃収入として計算されている家賃は実際の家賃でなく、近傍同種家賃というのはなぜか。

●住宅課

公営住宅の実際の家賃は、入居世帯の収入によって異なっている。近傍の同種の規模の住宅と比べて低廉な家賃設定となっていることから、費用便益分析においては、近傍同種家賃で計算することとされている。

●委員

家賃補助等の政策による代替の可能性については検討されているか。

また、公営住宅を整備する根拠についてはどこにあるのか。

●住宅課

県の長寿命化計画策定時に借上げ公営住宅と直接整備の比較検討を行っている。結果として、長期的に継続して供給が必要な場合は直接整備が有利という結果となっている。

県営住宅や市営住宅といった公営住宅の根拠は、公営住宅法の第3条にある。

●委員

建替え前の戸数に比べて、建設する戸数が減少しているが、従前の入居者は全て入れるのか。追い出されないのか。

●住宅課

事業に着手する5年程前から入居者の募集を停止し、建替え前の入居世帯が、整備戸数以下になるように準備している。他の団地へ住み替えを希望される世帯はあるが、追い出される世帯はない。

●委員

建替え前後の入居者の家賃については、どうか。

●住宅課

家賃については、世帯収入によって異なるが、古いものは安く、新しいものは高くなる。なお、事業によって突然家賃が高くなり払えなくならないように、5年間で段階的に家賃が上昇する激変緩和措置という制度がある。

●委員

費用便益分析において計算されている70年間の家賃について、70年間同じか、経年の変化はどのように加味されているのか。

●住宅課

建物の経過年数による家賃の減少を見込んでいる。

●委員

基本計画の図面で、事業完了時に生み出される「残地」の売却益については費用便益分析ではどのように扱われているのか。また、土地の売却益で事業費を賄うことができないのか。

●住宅課

当事業では、東近江市と県の従前の土地を等価交換し、建物を中層化することで、道路等の拡幅用地と残地を生み出すこととなっている。残地の処分については事業完了後に交換する土地を確定し、公有財産の処分ルールに基づいて実施するため、費用便益分析に見込んでいない。

また、売却するとしても多額の売却益が見込める地域ではない。

●委員

事業主体は協議会でいいのか。滋賀県と協議会なのか、協議会なのか。

●住宅課

事業主体は、県と東近江市で組織している協議会である。

●委員

この事業には、事業中の中間評価というものは設けられていないのか。再評価ということでいいのか。

●住宅課

事業の採択後5年が経過して継続中の事業について、再評価を実施することとされている。

●委員長

説明いただいた事業概要やこれまでの整備状況から、現時点での再評価は必然的に事業継続という答えになると思うが、再評価する必要性はあるのか。

●住宅課

事業開始から5年を経過しているので「国土交通省所管公共事業の再評価実施要領」に基づき再評価が必要とされており、審議いただいた事業は事業期間も8年程度、整備戸数が120戸という規模的に小さな事業で方向性が明確な説明となったが、事業期間が長期にわたる大規模な事業については、再評価により事業内容を変更されることがある。

(以上)