

和光市住宅市街地総合整備事業評価監視委員会 会議録

開催日：平成31年2月5日（火） 午後1時30分～午後3時00分

開催場所：市役所3階 庁議室

出席者：中村英夫委員長、藤木秀明委員、相原秀行委員

事務局：橋本企画部長、川辺次長兼課長、梅津課長補佐、山本統括主査
林主査（記）

関係者：独立行政法人都市再生機構担当者、株式会社社会空間研究所担当者

傍聴者：なし

- 次第：1 委嘱
2 市長あいさつ
3 和光市住宅市街地総合整備事業についての再評価
4 その他

発言者	内容
事務局	<p>それでは、定刻になりましたので、会議を始めさせていただきます。初めに、資料の確認をさせていただきます。初めに、本日の次第です。続いて、資料1「和光市住宅市街地総合整備事業評価監視委員会要綱」です。続いて、資料2「和光市住宅市街地総合整備事業評価監視委員会名簿」です。続いて、資料3「住宅市街地総合整備事業に係る再評価について（西大和団地周辺地区）」です。続いて、資料4、「対応方針書（案）」です。最後に、資料5「住宅市街地総合整備事業詳細評価」です。なお、資料3と5につきまして、事前送付から一部修正がありますので、後ほど説明させていただきます。</p> <p>本日は、ご多用のところお集まりいただきまして誠にありがとうございます。ただいまから、和光市住宅市街地総合整備事業評価監視委員会を開催させていただきます。</p> <p>はじめに、次第1の「委嘱」です。それでは、市長、交付をお願いします。</p>
市長	中村委員長、藤木委員、相原委員に委嘱書を交付した。
事務局	次に、開会に当たりまして、市長より一言あいさつを申し上げます。
市長	<p>こんにちは。本日は和光市住宅市街地総合整備事業評価監視委員会の委員を引き受けていただきありがとうございます。広沢地区は、和光市が大和町の時代にできた団地が中心となっております。現在、非常に高齢化や老朽化が進んでいる中、どのように地域を活性化させていくか、東武東上線の線路より南側の地域は開発が古い地域が多く、人口が減り続けています。この地域を改めて活性化させていくのが私たちの願いであり、西大和団地のまちづくりは位置付けとしても非常に大きなものだと考えています。国土交通省から平成26年4月1日に住宅市街地総合整備事業として承認を受けた経緯があります。そちらを活用しながら、UR都市機構と相互に連携協力をして</p>

	まちづくりを進めていくという状況です。事業につきましては一定の期間が経過した段階で再評価を行うことになっています。事業の効率性や透明性の向上を図るために、第三者からの意見を求める機関としてこちらの委員会にご協力いただいています。対応方針案の意見具申について、忌憚ないご意見をいただければと思いますので、よろしくをお願いします。
事務局	続きまして、委員の皆様のご自己紹介をお願いします。
各委員	中村委員長、藤木委員、相原委員が自己紹介を行った。
事務局	事務局が自己紹介を行った。
事務局	本日は、和光市住宅市街地総合整備事業評価監視委員会要綱第5条第3項の規定により、事業の施行者であるUR都市機構及び評価にあたって関与している社会空間研究所の担当者の方にも出席いただいております。
UR都市機構	UR都市機構担当者が自己紹介を行った。
社会空間研究所	社会空間研究所担当者が自己紹介を行った。
事務局	それでは、これ以降の議事につきましては、委員長からお願いします。
中村委員長	それでは、和光市住宅市街地総合整備事業について再評価を進めてまいります。 本委員会ですが、再評価を実施する事業に関して市が作成した対応方針(案)について審議を行い、市長に対して意見具申を行うこととなっていますので、事務局からご説明をお願いいたします。
事務局	まず、UR都市機構の担当者の方から本事業の概要と進捗状況をご説明いただきます。
UR都市機構	これより西大和団地周辺地区における、住宅市街地総合整備事業に係る再評価について、事業概要及び事業の継続の必要性についてご説明させていただきます。 事業の概要と進捗状況をご説明し、その後現地をご覧いただいた後に事業の再評価と対応方針案についてご説明させていただきます。 はじめに、西大和団地の概要です。和光市駅から徒歩15分程に位置し、昭和40年に1,426戸の供給で管理を開始した団地となります。 事業の背景と目的は、整備計画の中でもうたっておりますが、西大和団地は管理を開始してから53年が経過し、建物や建物に付随する設備の更新が必要となっております。 また、和光市では人口が増え続ける中で良好なファミリー世帯向けの住宅の供給が少ないことから、団地の再生を進め、住民の利便性の向上、新たなファミリー世帯向け住宅を供給することによる多

世代共生型のコミュニティ形成を目指すことを目的としております。

西大和団地におけるこれまでの経緯ですが、平成 19 年に UR 都市機構にてストック再生・再編方針を策定し、こちらにより 2018（平成 30）年度までの再生・再編の方向性を定めております。その後和光市とまちづくりに関する協定書を取り交わし、住市総事業を導入しております。

平成 26 年 10 月には隣接地として、国有地や市有地を取得し、西大和団地の建替え事業における新規賃貸住宅を建設しております。こちらは当初予定していたひろさわ保育園の建替えに合わせて実施しており、平成 29 年の住宅完成に伴い、1 階部分に整備した保育園も開園しております。

現在は当エリアに 2 号棟ということで新たに住宅を建設しており、団地再生事業の進捗を円滑にしています。

その他、建替えにより生まれた整備敷地においては、住民から強い要望のあった商業施設について、昨年度末に土地の引渡しをしており、来年度に開業を予定しております。

評価対象の位置付けですが、和光市の都市計画マスタープランにより、大規模な公的機関と一体的に、ゆったりとしたオープンスペースの中に住宅とともに生活支援施設等の導入を行い、生涯住み続けたいと思う住宅地を形成することを目的とした複合住宅地区に位置付けられております。またシンボル軸やシビックコアの設定とも近接に関連しています。

和光市と UR 都市機構との連携協定においては主として、「西大和団地におけるまちづくり理念に関する協定書」では少子高齢化社会に対応した生活空間の形成や、多様性に富んだ地域社会を形成する居住空間の提供、新たな生活価値をもたらす生活支援機能の再編拡充について締結しております。

「西大和団地再生事業に関するまちづくり基本協定書」においては、主としてひろさわ保育園の建替え整備、高齢者の安定した居住に向けた施策の導入、団地再生事業の推進を図るため地域地区の一部変更について、締結しております。

これら上位計画や和光市と UR 都市機構で締結した協定書を基に計画した「団地再生計画」の基本理念としては、多様な地域資源との連携を享受できる環境において、良質な住宅供給を行うことで新住民を取込むこと、団地再生に合わせてまちに寄与する機能の導入、多世代が安心して住める居住環境の整備の 3 点を理念としております。具体的には、駅に近い団地北側エリアについては、団地の価値を高めるためのストックの更新として建替え事業によりバリアフリー化や子育て世帯への配慮をし、これまでの既存団地の設備水準の更新と、これまでは大型でも 50 m²程度であった住戸を 60 m²以上などの大型住戸で整備することで子育て世帯にもニーズのある住宅整備を図っております。

また、地元からも要望の強かった商業施設を誘致しており、地域交流に資するようにイートインスペースの確保を条件として整備を予定しております。既存の集会所や管理サービス事務所が存する場所

	<p>については、管理サービス事務所には「生活支援アドバイザー」を配置し、集会所は散歩道整備に合わせてデッキの整備など、改修を実施しています。その他、現在は高齢者や子育て世代の方が集まり相談を受け付けている「まちかど健康相談室」を備えております。また、今後新たに高齢者福祉施設を整備することでコミュニティの拠点とするよう計画の推進を検討しているところです。また、このような取組を実施していくためには地元や市など地域関係者と連携し、地域医療福祉拠点化として整備していくことを目標としております。</p> <p>団地南側の部分は既存住棟をストック活用するエリアとしております。外壁修繕や既の実施している住戸もありますが、例えば3DKの住戸を2LDKにリニューアルしたりと住戸内改修も実施していくエリアとなっております。</p> <p>「団地再生計画」をより詳細にエリア分けして計画したものが「土地利用計画(案)」になります。基本的な考え方は、まず団地北側については団地価値向上のため、建替え事業を実施します。団地中央については商業施設の誘致や高齢者施設を誘致し、人が集まる交流拠点化を図っていきます。団地南側についてはストック活用として継続して既存住棟を管理していくこととしております。</p> <p>また、これらの計画は今後の社会情勢等を鑑みながら適宜検討を進めていきたいと考えております。</p> <p>現時点で実施している事業の進捗状況は、団地中央は商業施設を誘致しております。また、団地北側は隣接地を取得し実施した新規賃貸住宅の建設を行っています。現在は2棟のうち、1号棟は既に供用開始をしていて、2号棟は来年度に供用開始を予定しております。</p> <p>また、団地内を大きく通る約1km程の散歩道として、ベンチや舗装整備、ルート案内図などを整備することで、居住者の方や地域の方の健康増進や交流を図っております。</p> <p>最後に、今後のスケジュールですが、I期の商業施設や1号棟については事業を完了していますが、2号棟についての事業は平成32年まで継続する計画です。II期は今年度から平成35年まで実施する計画です。III期は具体的には今後の状況を見ながら検討していく必要があると思います。III期・IV期は平成36年から事業を進めていき、平成50年の完了を目指しております。通路については平成28年に事業を完了しております。</p>
事務局	それではここで、現地視察に移りたいと思います。
	現地視察を行った。
中村委員長	それでは、会議を再開したいと思います。引き続き、事務局からの説明をお願いします。
事務局	まず、UR都市機構の担当者の方から、本事業の再評価について説明していただきます。

UR都市
機構

続きまして、再評価と対応方針案についてご説明します。

はじめに、改めて住宅市街地総合整備事業についてご説明させていただきます。

目的は既成市街地において、快適な居住環境の創出等を図るため、住宅等の整備、道路・公園などの公共施設の整備等を総合的に行うもので、西大和団地周辺地区は住宅市街地総合整備事業の中で住宅市街地整備計画に従って行われる事業として拠点開発型に位置付けております。

事業フローについては、市町村や都道府県等が整備計画や事業計画を策定していきますが、西大和団地周辺地区では和光市により整備計画を策定、その後UR都市機構と共同して事業計画を策定しております。

つづいて事業の再評価についてですが、事業採択後一定期間を経過した国庫補助事業について、事業の継続に当たり、事業の効率性及び透明性の向上を図るために再評価を行い、その必要性を検討することを目的としております。

再評価に当たっては今回のように委員会を設置させていただき、学識経験者等の有識者からの第三者目線での判断をしていただく場を設け、事業の継続の必要性について審議していただきます。その後は、その結果を国に報告すると共に公表していくこととなります。

事業の継続性を審議するにあたっての根拠として費用対効果分析が必要となってきます。費用対効果は「住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル（H30.4改定）」における拠点開発型の場合の計測手法に基づき、ヘドニック法を用いて算出しております。

先日皆さまへ事前にお送りさせていただきました数字について、便益を二重で計上していた箇所があったため、誤りを修正しております。直前での修正となり、大変申し訳ございません。

事業全体の費用対効果は1.02となります。（修正前は1.04）

残事業のみで算定した結果は1.16となりますが、残事業の有意性がみられます。（修正前は1.15）

つづいて、費用対効果分析では算定できない事業効果については次のとおりです。

まず、居住水準の向上として住戸規模の改善（既存住棟：約45㎡、建替え後住棟：約35～60㎡）、住宅設備・性能の改善、EV設置、手摺設置によるバリアフリー化による効果です。

次に、世代間交流、コミュニティ形成として「まちかど健康相談室」設置による高齢者の介護予防、育児相談のために来室する子育て世代と、高齢者の世代間交流、商業施設のイートインスペースの確保についての効果です。

次に、子育て・高齢者への配慮として生活支援アドバイザー配置による高齢者の相談対応や、見守りサービスの実施による効果です。

次に、景観への配慮として西大和団地のシンボルマーク使用による団地内の統一感創出による効果です。

最後に、安全・安心・防犯への取組として建替えと併せた街灯の交換、設置による安全な住宅地の形成による効果です。

事務局	<p>こうした事業の再評価結果を受けて、対応方針(案)を説明します。</p> <p>本事業は、UR都市機構の団地再生事業により、居住水準の向上及び敷地の有効高度利用を図り、良質で多様な市街地住宅の供給を行うと共に、散歩道や商業施設、高齢者福祉施設を整備・導入することで居住環境の向上を図るものです。</p> <p>さらに、費用対効果では算定できない事業効果として、生活環境・居住水準の向上、地域コミュニティ形成に資する「まちかど健康相談室」の継続的な展開や、見守りを担う「生活支援アドバイザー」の配置などの取組を行っていることから、当事業の重要性が依然として高く、事業を継続する必要があると判断します。</p> <p>なお、資料5につきましては、資料3の内容を国への報告用にまとめ直したもので、内容は同様になっています。また、「11.B/Cの値」も修正後の値になっています。</p>
中村委員長	<p>それでは、審議に移りたいと思います。ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。</p>
相原委員	<p>住宅市街地整備事業は、住民の同意がどの程度必要ですか。</p>
中村委員長	<p>事業を取り巻く状況はどのようなものでしょうか。そもそも同意自体が必要がない事業でしょうか。</p>
事務局	<p>1号棟の建設にあたっては、和光市のまちづくり条例に基づき、住民説明会を開催し、意見聴取等を行っています。</p>
藤木委員	<p>費用対効果についてですが、総費用については細かい内訳が記載されていますが、総便益は大まかに記載されている印象があります。こちらの金額について説明をお願いします。</p>
UR都市機構	<p>拠点地区内の便益については、主に賃料収入を見込んでいます。住棟の方からの家賃収入と駐車場の収入です。事業を実施した場合は土地賃料収入も見込んでいます。</p> <p>拠点地区外の便益については、事業を実施することによる事業地周辺の地価の上昇分を見込んでいます。</p> <p>どちらもヘドニック法で計測しております。</p>
中村委員長	<p>資料5の「8.建設コスト削減」については、行っていないと記載されていますが、それで良いのでしょうか。</p> <p>また、「10.前提条件の確認」、「12.事業の必要性、効果の再評価」にチェックが付いていますが、これは何か所定様式のチェック欄ということなのでしょうか。</p>
UR都市機構	<p>コスト削減については、設計の段階で出来る限りの検討を行っているため、再評価の段階で改めて記載する内容はありません。</p> <p>チェック項目は国の所定様式になっており、あらかじめ設定されてある選択肢で本事業がどれに該当するかということでチェックを付けています。</p>

相原委員	事業全体の総費用が 226 億円で、残事業の総費用が 201 億円と記載されていますが、こちらの差が事業を開始した平成 26 年から今までかかった金額でよろしいでしょうか。
UR 都市機構	そうです。保育園を含む 1 号棟と 2 号棟、平成 28 年に完成した散歩道については、残事業からは除いています。
相原委員	事業は平成 50 年まで計画されていますが、事業が長引くほど事業費は増えていく傾向があると思います。単純に残事業については実施済事業からの差し引きでは推し量れない気がします。残事業分の B/C があまり上がらないかもしれません。まだ計画開始から 5 年なのでこれからだと思いますが、そういった感想を持ちました。
中村委員長	今回評価を行っている対象事業の広がりですが、計画書を読むと、3 ページに 2,000 戸の住市総事業があると記載されており、次ページ以降に学校や市役所、保育園等の改修・新築の計画が記載されています。今回再評価を行うのは 2,000 戸の住宅市街地整備事業のみですか。先ほど説明があった保育園も対象ですか。
UR 都市機構	費用対効果等を算定したのは、位置図・区域図の「拠点的开发地区」と位置付けているエリアです。コンフォート和光 1 号棟に併設されているひろさわ保育園もこちらの区域内なので、今回の評価対象になります。
事務局	住宅市街地総合整備事業に関連する補助金で実施している事業が再評価の対象になります。
中村委員長	住宅市街地総合整備事業関連の補助事業としては、建物本体は作るけれど、保育園の内装などは行っていないということによいですか。
UR 都市機構	保育園運営は他の事業者で、スケルトン貸しになっています。
中村委員長	保育園という名目で補助金が入っているわけではないのですね。
UR 都市機構	はい。
相原委員	住宅市街地整備事業は、国の補助金ですか。要望に対して国費は何割程度助成されますか。
UR 都市機構	国の補助金です。国の予算の範囲内にはなっていますが、要望額通り助成されています。
中村委員長	事業終了が平成 50 年までとスパンが長く、現在でも高齢者の問題がありますが、実際問題として建替えて更新を図っていくとなると、あと 20 年くらい必要ですか。

UR都市機構	資料5の「5. 地元の合意形成の状況」に「概ね同意」と記載されていますが、建替え事業は任意事業のため、住民の合意が絶対で、法的に迫り出すことはできません。ご説明をして納得していただくまでの期間を十分確保しなければうまく進まないの、どうしても長いスパンでの事業になってしまいます。また、団地内に建物を残すエリアもあり、希望によってはそちらに移転していただく方もいらっしゃいます。そちら側の空室を確保する期間も発生するので、20年くらいの期間が必要です。
中村委員長	資料5の「7. 供用の開始された住宅の利用状況」の「供用の開始された住宅=1,627戸」とあります。この事業で供用した戸数ではないようですが、こちらの形で良いのでしょうか。
UR都市機構	国の様式の中では、既存の建物も含めた形で記載すると読み取れましたので、このような形にしました。 なお、1号棟で110戸建設しております。現状では、空き部屋はゼロで稼働率は100%です。
相原委員	再評価はまた5年後に行いますか。
UR都市機構	はい、5年後に行う予定です。
中村委員長	対応方針(案)の中に、「本事業は、UR都市機構の団地再生事業により、・・・高齢者福祉施設を整備・導入することで居住環境の向上を図っている」と記載されていますが、現在具体的にはどういった事業が動いていますか。
UR都市機構	和光市保健福祉部とUR都市機構で、今後地域密着型特別養護老人ホームを誘致する方向で調整を行っているところです。
中村委員長	そうしますと、文章としては「・・・居住環境の向上を図っている」ではなく、「図るものである」とした方が、将来行う事業計画も含んだ表現として読めるので、修正いただければと思います。 後述している「まちかど健康相談室」や「生活支援アドバイザー」は既に実施している事業ですか。
UR都市機構	はい、既に実施している事業です。
事務局	ご指摘いただいた箇所を訂正します。
藤木委員	事業スケジュールのⅢ期とⅣ期の展開を考えると、現在3号棟と4号棟について調整が行われていると理解してよろしいですか。
UR都市機構	これだけ長いスパンの事業なので、今後の社会情勢をみながら随時検討して進めていく予定です。その度に、住宅市街地総合整備事業の計画を変更していき、補助金をいただく手続きをしていきます。 1号棟と2号棟の完成がⅠ期で、2号棟にご移転いただく対象がⅡ期という位置付けになります。
相原委員	Ⅰ期、Ⅱ期というのは古い順番に行っていますか。

UR都市機構	<p>1号棟と2号棟で一体で開発を行っており、エリアとしてはI期という位置付けを取っています。順番でいうと一番先駆けで行っており、1号棟に移転する方と現在商業施設を誘致している部分を合わせてI期と設定しています。</p> <p>2号棟がII期の方の移転先ですが、1号棟と一体のエリアとみなしているため、2号棟はI期のエリアにありますが、そこに移転される方の対象はII期と位置付けています。</p> <p>団地内の建物はほぼ同時期に建設されていますので、古い順番ということではなく、団地の価値向上の観点から考えて、それぞれの期は検討しています。</p>
中村委員長	<p>新しく建設する商業施設が完成後、高齢者福祉施設を誘致するとの説明がありましたが、場所はどのあたりですか。底地はUR都市機構の所有ですか。</p>
UR都市機構	<p>II期2ブロック(0.35ha)の下側に位置しています。エリアとしてはII期になります。施設店舗が7店舗入りますが、一体的なエリアとして、一つの事業区域に設定しています。</p>
中村委員長	<p>I期エリア内を用地取得したということですか。</p>
UR都市機構	<p>そうです。I期1ブロックと記載されている部分の土地を取得しています。</p>
中村委員長	<p>それでは、皆さまのご意見をいただきまして、これに関して大きな反対や修正のご意見もございませんようでしたので、評価委員会としては、対応方針(案)のとおり事業の「継続」を具申する方針としたいと思いますがよろしいでしょうか。</p>
各委員	<p>異議ありません。</p>
委員長	<p>それではそのように具申させていただきます。この具申書の文面など、その具体的な方法については、委員長に一任いただいでよろしいでしょうか。</p>
各委員	<p>異議ありません。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。それでは、これで審議を終了しまして、進行を事務局にお返しさせていただきます。</p>
事務局	<p>皆さまありがとうございました。今後につきましては、本日いただきました意見を受けた対応方針の修正を経て、対応方針を決定した後、公表および国への報告を行ってまいりたいと考えております。</p> <p>それでは、本日の委員会はこれにて終了とさせていただきます。お忙しいところ、ご審議をいただきありがとうございました。これをもちまして閉会といたします。</p>