

第20回「千葉県県土整備部所管国庫補助事業評価監視委員会」議事録

1. 会議の日時 平成20年11月6日(木)午後1時30分から午後3時40分
2. 場 所 千葉県庁中庁舎3階第一会議室
3. 出席者の氏名
 - (1) 委員
池田達哉、岩田利雄、岡部明子、高橋洋二、瀧和夫、榛澤芳雄(五十音順、敬称略)
 - (2) 事務局職員
橋場県土整備部長、伊豆倉県土整備部次長、大竹県土整備政策課長、同課職員
 - (3) 事業担当
県下水道課、県住宅課
船橋市、野田市、流山市、浦安市、松戸市、柏市、鎌ヶ谷市、印西市
4. 委員会に付した議題
 - (1) 再評価実施要領に基づく再評価を実施する事業について
 - (2) その他
5. 議事の概要
 - (事務局より)
配布資料の確認
委員会成立要件の確認(全委員11人に対し6名の出席であり、千葉県県土整備部所管国庫補助事業評価監視委員会運営規程第6の規程により半数以上の出席があることから会議が成立していることを確認)
委員の紹介
県土整備部職員紹介
(議長:榛澤委員長より)
審議状況の公開について確認(審議の公開について千葉県県土整備部所管国庫補助事業評価監視委員会運営規程第10の規程により、今回の11件の案件について公開で審議することを確認)(傍聴者及び報道関係者無し)

議題(1)再評価実施要領に基づく再評価を実施する事業について

<事業担当(下水道課)より江戸川左岸流域下水道事業(江戸川左岸処理区)、船橋市公共下水道事業(江戸川左岸処理区)、野田市公共下水道事業(江戸川左岸処理区)、流山市公共下水道事業(江戸川左岸処理区)、浦安市公共下水道事業(江戸川左岸処理区)、松戸市公共下水道事業(江戸川左岸処理区)、柏市公共下水道事業(江戸川左岸処理区)の事業内容について一括説明>

江戸川左岸流域下水道事業 江戸川左岸処理区

(再評価実施後10年を経過した時点で継続中ということで、再評価を実施。)

榛澤委員長:今の説明に対しまして、はじめに、県が事業主体の江戸川左岸処理区について、ご質問、ご意見ありますか。

委員:特にありません。

榛澤委員長：別にないですね。では、この案件についてはよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

榛澤委員長：では、まとめさせていただきます。

江戸川左岸流域下水道事業、江戸川左岸処理区について、「継続」でよろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

榛澤委員長：では、本委員会としては「継続」と決定します。

船橋市公共下水道事業 江戸川左岸処理区

野田市公共下水道事業 江戸川左岸処理区

流山市公共下水道事業 江戸川左岸処理区

浦安市公共下水道事業 江戸川左岸処理区

松戸市公共下水道事業 江戸川左岸処理区

柏市公共下水道事業 江戸川左岸処理区

（再評価実施後 10 年を経過した時点で継続中ということで、再評価を実施。）

委員：松戸市ですが、昭和 47 年から事業を進められていて、面積も相当広いようですが、整備率が 85% ということで、少し低いような気もするのですが、何か原因があってそうなのか、お聞きしたいのですが。

事業担当：左側の江戸川左岸流域下水道が走っているところですが、始めた当時は、年間 100ha ほどの事業を進めてきたのですけれども、現在、平均 30ha から 40ha、そのようなところで推移している関係がありまして、やっと 80% に近くなってきたというような状況です。

委員：船橋市にお伺いしたいのですが、事業の進捗状況のところ、整備率が 100%、供用開始接続率も 100% となっていますが、これだけ見ますと、もう工事が終わったのかなという感じを受けるわけですが、実情はどうなっているのか。100% という数字も絡めてご説明いただきたいと思います。

事業担当：当地区は、平成 3 年から始めまして、8 年度に認可区域の管渠事業が完了していきまして、その後、広報とかホームページで PR し、住民の水洗化への意識を高めていただきました。宅内切り替え工事の無利子貸付等の制度を活用して接続していただいて、結果的に住民の方々の接続率が高まり 100% となった状況です。

榛澤委員長：そうしますと、接続は一応終わっていることになるわけですね。

事業担当：現在は、事業計画区域が 100% であって、全体計画の中はまだ終わっていません。

委員：灰色の部分は終わって、白い部分はまだ残っているということでよろしいですか。

事業担当：図面で、赤の区域の中のグレーに塗ってある左下の区域が 40ha 終わっていきまして、こちらが接続率、整備率 100% ということでなっています。

榛澤委員長：先生がおっしゃったのは、再々評価の対象区域はあの白い区域になるということで、そうすると、下のところの事業進捗状況は 3 分の 1 ということでか。

委員：そうです。

事業担当：少し説明させていただきますと、この進捗率については、事業計画の内容で表示します。事業計画を取っているところが、いま画面で表示してある 40ha の部分で

す。この部分は終わっています。そのほか、今後整備を進める区域として、赤で囲った区域が残っています。事業計画は 100% ですが、今後、全体計画の中の一部を進めていくということになります。

榛澤委員長：よろしいですか。

委員：はい。

委員：調書の「対応方針」と書いてあるところの「順調に進展している」というのは、どちらで見るのでしょうか。事業全体が平成 49 年と非常に長期ですから、全体の中で事業計画を適切に区切って行って、事業が全体としてうまくいっているのと、認可された事業計画の中で事業は着々と進んでいるのと、両方大事だと思うのですが、この調書の一番下は全体について述べているのですか。

事業担当：事業計画自体は、整備の進捗とともにだんだん区域を拡大して行っています。事業計画に則ったものは順調に整備されているという意味合いで書いてあります。

委員：そうすると、100%のものも 70%のものもみんな「順調」という一言で整理できる。極めて順調なのか、予定以上に早く進んで 100%というのか、それから頑張らないといけない 70%とか、いろいろあると思うのですが、全部「順調」と書いてあると、これを見ただけでは判断できないのです。

事業担当：ここで書いている「順調」という言葉の取り方ですが、下水道事業自体は全体計画の面積で判定をします。事業計画自体は、区域を定めておおよそ 5 年から 7 年の間に整備できるところを認可区域として、県が各流域関連市町村の認可をしていきます。その際、認可の区域を広げるにあたっては、これは内規ですが、概ね 80% くらい終われば、次に区域を拡大していくという形で整備を進めています。

したがって、この中では「概ね順調」という言い方がどちらを指すのかというのは非常に難しいのですが、それぞれ、もうぼちぼち事業計画の区域を拡大してもいいくらいの整備が進んでいるので、全体計画の整備を着々と進められる状況にあるという意味で「順調」というふうに書かせていただいています。

委員：再評価は 10 年に 1 回ですから、例えば、直前に事業計画を変更したものは、当然整備率は低いですね。

事業担当：はい。

委員：これは要望ですけれども、市ごとに、全体計画に対して今までどのくらい終わったのか、事業認可がいつで、どのくらいまで進んでいるかというのが一覧表であると、遅れているところ、進んでいるところが見えてくると思うのですけど。

事業担当：委員おっしゃるとおり、全体計画から見たときにどういった進捗状況かというところまで、資料を整理して次回から説明させていただきたいと考えています。

榛澤委員長：例えば 10 ページの流山市の場合ですと、事業計画面積は 1,664ha ですね。船橋市ですと、40ha というのはこの流域だけであって、この上のほうまで入っているのですか。

事業担当：全体計画で入ってしまっていて、5 年から 7 年で行う事業計画に入っているのは、図面の下のほうの色を塗りつぶしたところです。

榛澤委員長：先ほどの説明では、事業計画が終わったら次にまた広げますという話と、もう一つは、はじめから流域を決めておいて少しずつやっていく二つの方法があるので

すね。例えば船橋市はそういう形なのかなと見たのですけど。

事業担当：いま先生が言われたことを、モデル図で説明させていただきます。

下水道計画の全体計画区域というのは、最終的にどこまで整備するか。このネズミ色のところ、これがいわゆる全体計画区域です。船橋市で言いますと、左下の40haと、あと上のほうに赤いところがありましたが、それを足した面積が、この図で言うと、このネズミ色の外枠の面積です。下水道事業は時間がかかるので、5年から7年でできるところを、一つずつ認可といいますか、事業計画として位置づけてやっています。

指標が、進捗状況はここで判断するようなマニュアルになっているので、そういう書き方しかしていないのですが、先ほど副委員長がおっしゃったように、これでどうなのということが必要だなというふうには反省してはいて、そういった指標でも今後はやっていかなければいけないのかなと思っています。

榛澤委員長：船橋市は処理区面積が476haありますが、この476haが全体計画ということですか。

事業担当：40haというのは、ここの小さい第1期のところという意味です。

榛澤委員長：これはコメントですが、下のほうは事業認可分として、上のほうに全体事業計画分を書いておけばわかるのですよ。

事業担当：はい、わかりました。

委員：便益比1.7は事業認可分で算定しているのですか。

事業担当：便益につきましては、図面で言いますと、灰色の全体計画で評価します。

榛澤委員長：全体のものとな部分的なものが一緒に並べてしまっていて混乱するのです。

委員：そうなりますと、船橋市は、どちらかというところ、全体計画の整備率で書かれたほうが理解しやすいですね。

できたら船橋市も、他の市町村と同じように、全体計画の整備率で書かれたほうが委員としては見やすいのかなと感じますがどうですか。

委員：この評価というのは、事業認可を受けたものの中で適切に国のお金が使われているかどうかということをチェックすればよくて、例えば全体事業計画完了の平成49年までにそれぞれの市がどういうふうになっていくかということまでは、この評価委員会の中で議論しなくてもいいのか、その辺の考え方を整理しないと、我々はどんどん全体計画のほうに議論を進めていくことになってしまうので、その辺の考え方を少し聞かせてほしいのですけれども。

事業担当：大変申しわけありませんが、国からの様式、マニュアル等で記載内容が決まっていますので、記載はこういう形にならざるを得ない。委員が言われるとおり、わかりやすい説明をするということですので、ここはもう少しわかりやすくスクリーンなり資料なりを使って説明します。

あと、委員がおっしゃることはもっともだと考えていますが、たまたま下水道事業につきましては、ご存じのとおり、かなり長期間を要する。例えば事業計画第1期のところだけをとらえて例えばB/Cを論じますと、初期投資費用がかなりかかっている。例えば処理場の用地買収とか、あるいは幹線管渠、末端の一番下流の管渠を施工するものですから、かなりコストが大きくなっているということで、ここで

評価しますと、B / C 自体が 1 未満になってしまうのが当然といたしますか。そういうこともあって、こういう全体計画で評価する形になっていると聞いています。

委員：今言われているように、予算額では着々と淡々と進んでいるのか、整備率では淡々と進んでいるのか、大きく分けてそのあたりを知りたいというのがこの委員会だと思いのです。特に、どこかで引っかかっているというようなこと。なぜそういうことが起こるのか、そのあたりをチェックしたいというのが基本的なこの委員会だろうと思います。ですから、それが見えるような工夫をしていただければと思います。よろしくをお願いします。

事業担当：わかりやすい説明に努めてまいります。

榛澤委員長：これは要望です。

では、この案件について、「継続」でよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

榛澤委員長：本委員会としては「継続」と決定させていただきます。

野田市公共下水道事業 南部 2 排水区他

流山市公共下水道事業 流山第 1 排水区他

(再評価実施後 10 年を経過した時点で継続中ということで、再評価を実施。)

<事業担当(下水道課)より野田市公共下水道事業(南部 2 排水区他)、流山市公共下水道事業(流山第 1 排水区他)の事業内容について一括説明>

委員：基本的なことをお聞きして申しわけないのですが、雨水対策の便益の計算の仕方を教えていただけますか。

事業担当：便益 B については、浸水防除効果、要は家屋の被害軽減額を計上してあります。大雨が降ったときに、下水道の整備がなされていない場合はどのくらい被害が生じる、整備するとどのくらい軽減されるという、その軽減額が便益で計上されています。

委員：それを確認して質問したかったのですが、雨水による浸水は今後の気候変動で増えると言われていますが、その場合、一般家屋あるいは商業施設等で地下を設けていることによって浸水被害が増えますね。そうした浸水のリスクの高いものが増えると、逆に、便益が上がるというような計算になるということよろしいのですか。

事業担当：個々の町の状況、特殊な状況等は考慮せずに、便益を出す場合には費用関数で出すことになっていますので、現実にはそういった計算が必要ですが、評価をする際には国のマニュアルに則った費用関数で計算した数値を出しています。

委員：流山市の便益は、7.8 とか 9 というのはものすごく高いですね。もう一つの野田市と比べてどうして違うのかなと思って見ていると、便益も違うし、費用が流山市の場合は非常に安いですね。これは何か対策そのものが随分違うのではないかと思うのですが。それとも、市街地の状況が違うのか。いろいろな要素があると思います。

事業担当：便益について整理しましたので、パワーポイントで説明します。

まず、流山第 1 排水区ですが、位置図をご覧ください。今回、再々評価になりました流山第 1 排水区と坂川第 2 排水区を示しています。左側が流山第 1 排水区です。

地形図をご覧ください。これは流山排水区の形状を示しています。北側が高台になっていて、南側が低地となっています。特に赤で塗った箇所ですが、これは南流山

地区といいますが、平坦な低地で、雨水の溜まりやすい地形になっています。

この南流山地区ですが、都市計画図を示していますが、全域が商業区域、第1種中高層の住居専用地域となっています。それで、大分人口密度の高い状態になっています。

これが開発される前の状態ですが、大半が田畑で平坦な土地になっていまして、ちょうど真ん中にある水路が、現在、公共下水道として整備している水路となっています。

これが現在の南流山地区の状況を示しています。ほとんどがマンションとか住宅とか、そのほか、かなり密集した状況になっています。

B/Cが高い理由ですが、先ほど申しましたように、南流山地区は未整備でありますと浸水被害が起こりやすいような地形になっていまして、それに伴う便益というのが711億円ほどあります。総費用ですが、既存の水路とか公共用地を使用して整備するもので、その分の用地がだいぶ節約された状態になっています。これで73億円という数字になっています。それを割りますと、費用便益比が9.7という数字になります。

事業担当：要は、浸水被害が起こりやすい部分に降った雨を、単純に短いスパンの管渠で効果的に排除できるということです。

委員：わかりました。

委員：1点お伺いしたいのは、この事業がスタートしたのが昭和48年で、現在、昭和で言うと83年であるわけです。約40年間なぜこんなふうに置いていたのか。他の市町村ではB/Cが1.何がしという状況でも工事を進めていこうとしているのに、それに対して、B/Cが高い事業をなぜ進めなかったのか、そのあたりの事情をお伺いしたい。

事業担当：この理由ですが、ちょうど昭和60年前後あたりに、流山市のほうに流域幹線が来まして、それで生活環境の改善ということで、污水整備を結構要望されていました。それで、それから十何年の期間は污水を重点的にやったのですが、最近、ゲリラ豪雨とか、局地的な浸水とかがありまして、あと、流山市は、つくば関係で、西平井地区で、ちょうど区画整理事業に合わせて污水・雨水整備事業に着手しています。その関係で、流山第1排水区については早めにやろうということで、平成28年までに一応目標を立てまして、雨水事業について力を入れるということでやっています。

ですから、先ほどのグラフで見ましたように、急激に事業費を伸ばそうということで、いま頑張っています。

委員：事情はわかりました。総費用が80数億ですから、そういう意味では、市の持っている事業費からするとたいした事はない、できるだけ早くこれを解決していただきたいというのが私の要望です。よろしくお願いします。

榛澤委員長：では、ここで、この案件についてまとめてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

榛澤委員長：どうもありがとうございます。

江戸川左岸流域関連公共下水道事業で市町村が実施している雨水事業に関して、「継続」ということにさせていただきたいと思いますが、よろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

榛澤委員長：どうもありがとうございました。本委員会では「継続」と決定します。

<事業担当(下水道課)より手賀沼流域下水道事業(手賀沼処理区)、松戸市公共下水道事業(手賀沼処理区)、柏市公共下水道事業(手賀沼処理区、大堀川右岸第8排水区他)、鎌ヶ谷市公共下水道事業(手賀沼処理区)、印西市公共下水道事業(手賀沼処理区、手賀第一排水区他)の事業内容について一括説明>

手賀沼流域下水道事業 手賀沼処理区

(再評価実施後10年を経過した時点で継続中ということで、再評価を実施。)

榛澤委員長：手賀沼流域に関する事業について県下水道課から一括説明していただいたわけですが、一番初めの県の手賀沼流域下水事業の手賀沼処理区について、ご意見、ご質問ありますか。

委員：別にありません。

榛澤委員長：では、この案件については「継続」ということでよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

榛澤委員長：では、本委員会として「継続」と決定します。

松戸市公共下水道事業 手賀沼処理区

柏市公共下水道事業 手賀沼処理区

鎌ヶ谷市公共下水道事業 手賀沼処理区

印西市公共下水道事業 手賀沼処理区

(再評価実施後10年を経過した時点で継続中ということで、再評価を実施。)

榛澤委員長：次に、市町村が事業主体の手賀沼流域関連公共下水道事業手賀沼処理区について、ご質問、ご意見ありますか。

委員：市町村ごとのB/Cを見ているのですが、我孫子市だけが2.4で、あとは大体1.1台ですよね。これは1.1台が普通なのかなと見ていたのですが、我孫子市の特殊事情で便益が高くなっているのかどうかわかりませんが、あるいはコストが安くなっているのかもしれませんが、何か事情があって2.4なのか、わかれば教えていただきたいと思えます。

事業担当：今回、各市のB/Cで高い我孫子市ですが、市の評価対象案件ではないものですからこの委員会に出席していませんので、私のほうからわかる限りのお話をさせていただきます。

こういった費用便益比が高いところの傾向というのは、まず、人口の密度の高いところは、幹線管渠が短くて済む、コストが少なくて済むというところがあって、我孫子市は人口密度の高いところを区域に取っているところがあるのではなからうかと考えています。

榛澤委員長：この件については、後ほど報告していただくということでいかがでしょうか。

事業担当：資料をつくりまして、お示しします。

榛澤委員長：この案件についてまとめさせてもらってよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

榛澤委員長：では、まとめさせていただきます。

手賀沼流域関連公共下水道事業手賀沼処理区は「継続」ということでまとめたいと思いますが、よろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

榛澤委員長：どうもありがとうございました。本委員会としては「継続」と決定します。

柏市公共下水道事業 大堀川右岸第8排水区他

印西市公共下水道事業 手賀第一排水区他

(再評価実施後10年を経過した時点で継続中ということで、再評価を実施。)

榛澤委員長：次に、手賀沼流域で市町村が実施している雨水事業について、ご質問、ご意見ありますか。

委員：58ページを見ているのですが、これの整備率が18%となっていますが、22年まであと2年しかないですが大丈夫ですか。

事業担当：今スクリーンに載っている大堀川右岸第8排水区以下6カ所ですが、柏市は、手賀沼流域下水道における全体計画処理区域面積、処理人口は、流域下水道の過半数を占めていますので、このため、手賀沼の汚濁原因の生活雑排水の手賀沼への流入防止のため、柏市でこれまで汚水整備を優先してきた関係で、雨水整備が大変遅れています。

それと、今回の18%ですが、これにつきましては、今の7カ所の排水区で、柏市の雨水計画全体から見ますと幹線管渠で現在43.5%整備されています。このたびの雨で浸水被害等ありましたので、今後、雨水整備についても力を入れて整備していく考えでいます。

委員：そうすると、何かの要因で遅れたということではなくて、むしろ汚水のほうに重点を置いた計画的な整備率であると。これは順調であるということでしょうか。

事業担当：順調とは申し上げられませんが、

特にこの7カ所、今回の審議対象ですが、遅れていますけれども、今後進めていくような形で、議会でも今回の雨で質問等ありましたので答弁しています。

委員：これは、特に用地の問題とか、反対とか、そういうものはないですか。

事業担当：逆に、浸水がありますので、進めてくださいという陳情等が出ています。

委員：財政的にも大丈夫だということですね。

事業担当：今、来年度の予算を編成していますが、下水道として、雨水を多く予算要望しています。

榛澤委員長：ほかにありませんか。

委員：雨水のほうの便益の計算の仕方ですが、現時点の現況における便益という計算の仕方なのですか。それとも、これが整備し終わった後、例えば工場がたくさん入ってくるとか、あるいは都市化が急激に増えるとか、そういうことを予測して、それも含めての便益になるのでしょうか。特に雨水のほうですね。

事業担当：現況の状況で評価しています。価格も現況の20年度時点の価格になっています。

委員：そうすると、今回対象になっている柏市あるいは印西市は、当然、人口が増えて、工場も増えてということで、このB/Cの値よりも大きくなるであろうと予測ができると考えてよろしいですね。

事業担当：おっしゃるとおりです。

榛澤委員長：では、この案件について、まとめてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

榛澤委員長：柏市大堀川排水区、印西市手賀沼第1排水区他について、「継続」ということでよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

榛澤委員長：本委員会としては「継続」と決定します。

住宅市街地総合整備事業 猫実五丁目東地区

（再評価実施後5年を経過した時点で継続中ということで、再評価を実施。）

<事業担当（浦安市）より住宅市街地総合整備事業 猫実五丁目東地区の事業内容について説明>

榛澤委員長：前回との違いは、今ご説明のあった参考資料の19ページと20ページの赤字のところですか。これに対して、何かご質問ありますか。

委員：先週でしたか、これを一度審議していますが、そのときに、便益のほうで不自然だったと思われるのが、公共施設整備などによる住環境の向上があまりにも少ないのではないかということだったかと思うのですが、これは確かに、今回の地価上昇分を加味することによって大幅に上がっているのですが、他方で、費用のほうで建設促進費が全く入ってなかったものが加わっているというのが大きな違いだろうと思うのですが、この建設促進費がなぜ前回のとき入っていなかったのかというのがよくわからないので、教えていただけますか。

事業担当：まことに申しわけありませんが、前回の算定の際に、民間の建設促進分はここに載せていいのだろうかという疑問がありまして、抜け落ちてしまっているということでした。今回は、民間の建設分の費用と、民間の建設促進に伴う便益がありますので、バランス的には費用と便益を両方入れているということです。

委員：私も、地価上昇分も便益に入れるべきじゃないかと言ったのですが、それは今回出てきていますが、便益はもっと上がるというふうに言ったのですが、今回下がって出てきています。同じことを聞くのですが、建設促進費の中身がよくわからないのですけど。民間投資分というのは、どういうことですか。

事業担当：これは、密集住宅市街地整備事業のマニュアルに載っています。通常、公共事業ですと、公共事業に対して費用と便益という形で単純に比較するものかと思われるのですが、こちらはまちづくりをするということで、まち全体をよくするという中で、公共施設を整備する中で老朽住宅が当然ありますので、その分の除却費は出すのですが、実際は補助していません。民間の力で建物が更新されるということです。マニュアルでそういう形になっていまして、民間の整備費用についても費用に入れます。便益についても、老朽家屋が新しくなるということで便益として入れる。というマニュアルになっています。

それと、地価上昇分の話ですが、それと同時に、20ページの便益の左の表ですが、

「公共施設便益（ヘドニック関数により算出した地価上昇分）」の 6 億 6,900 万円につきましては、事業により道路が整備される、あるいは公共施設が整備されるということで、そういった便益があるということで、平たく言いますと、事業をやった場合とやらない場合のトータルの地価の差額分をここで挙げています。これもマニュアルの中に記載してあります。

榛澤委員長：関数の入っている資料を見れば、池田委員もわかってくださると思うのですけれども。

事業担当：資料はスライドではありませんが、紙で用意してあります。

榛澤委員長：そうですか。では、委員にお配りください。

（資料配付）

榛澤委員長：これについて、説明していただけますか。

事業担当：今お手元にお配りした様式、密集市街地の分析結果表ですが、先ほど説明した表の元になるデータです。これは、密集市街地の費用対効果のマニュアルの最後のところに様式がありまして、その表です。

榛澤委員長：この前のページだけでいいと思うのですけれども。この考え方について説明してください。

事業担当：最後から 2 枚目、これが簡易便益算定法で示されたヘドニック関数の表です。

榛澤委員長：ここでは公園までの距離とか、鉄道までの距離とか、行政・文化・公共施設までの距離等に配慮したということです。

事業担当：はい。

榛澤委員長：それらが地価に影響を与えるということです。

事業担当：はい。結果的には、最後で地価単価となっていますが、「事業なし」の一番下で 443.36 千円 / m²で、事業完了時には 477.16 千円 / m²。この差が上昇分です。それに対して区域面積を掛けたものが 6 億 6,000 万円という数字になっています。

委員：私が聞いたのは、民間投資分と言っているのは、コストにも入っているし、便益にも入っている。そうすると、20 ページを見ているのですが、民間投資分の便益はどこへ入っているのですか。

事業担当：20 ページで言いますと、の「費用の内訳」の、赤文字で掲載されている建設促進費 7.44 億円。この内訳が、右で、建設費等 5.98 億円 + 維持管理費 1.46 億円。

委員：それはいいのですが、それは便益のほうにも入っているということ、便益のどこに入っているのですか。

事業担当：便益の項目の 3 項目目の「建設促進費等」、その右側の「道路・公園・コミュニティ住宅の建設に伴う移転家屋の帰属家賃の 47 年間の累計」です。

委員：なるほど、わかりました。それが前は入ってなかったけれども、今回入れてきたから便益が下がったということですね。

事業担当：はい。

委員：はい、わかりました。

委員：これは、指摘されたところを修正したと思うのですが、全部の数字が変わったというのは、どういう理由なのですか。すべての項目について変わっていると思うのですけれども。

事業担当：まず一つが、費用の総額につきまして、マニュアルの解釈の中で、これまでかかってきた費用ということでトータルを出したものと、もう一つ、赤字で書いてあります民間の建設費分を落としていたというのが理由です。

委員：一つの条件を変えたので全部変わってしまったということですか。

事業担当：はい。

委員：一つ確認ですが、そうすると、この密集市街地の市街地整備促進事業の場合には、官民共同の事業として評価するマニュアルと読んでいいのですか。

事業担当：はい。国交省のマニュアルですので、形としては当然、まちづくり全体を含めたとらえ方ができると思います。

委員：ただ、例えばこのマニュアルの4ページを見ますと、「事業主体の別を問わず」と書いてありますが、この「事業主体」が、民間の事業主体まで入っているのか、あるいは「公共的な事業主体の中の別を問わず」とも読めなくもないような気もするのですが、細かいところを読んでないのでよくはわからないのですが、民間と手を取り合ってやった事業も積極的に評価せよと、そういう思想ですか。

事業担当：事業主体はあくまでも公共団体、あるいは、記憶ではUR都市機構も一部できると思ったのですが。

委員：そうすると、4ページで言う事業主体というのは、公共の事業主体、URを含むぐらいの準公共の事業主体。この事業主体に民間が入っているわけではないですね。

事業担当：そういうわけではありません。

委員：そうすると、その費用の算定の範囲で民間の住宅建設なども入る根拠というのは、この4ページにはないわけですね。

事業担当：もともとこの事業のはしりは住宅局系の要綱でありまして、不良住宅を改善するという基本的な考え方がありまして、民間・公共を問わず質のよい住宅を供給するというもとの法律の背景があります。

榛澤委員長：今の問題ですが、これは国交省の考え方だと思うのです。ここではこういうふうに解釈してやりますというのであれば問題はないのかなと私は思うのですが。

委員：アセスの委員会では、こういう開発ではよく「減歩率」という言葉が出てくるのですが、そういうものはこの中のどこに入っているのか。

それから、私は今回この委員会の中では下水道担当ですので、下水道は、どういう下水道を整備するのか。例えばコミュニティプラントにするのかとか、あるいは流域下水道に組み込むとか、あるいは単独下水道にするとか、そういうものがこういうところはどういうふうに入ってくるのか、そのあたりも含めてお聞かせいただければと思います。

事業担当：下水道の関係ですが、浦安市全域は下水道処理区域ですので、江戸川左岸で処理しています。

委員：それが価格の中にどんなふうに入っているのでしょうか。

事業担当：費用としては、20ページで申し上げますと、の「費用」の内訳の中の3項目目「その他の公共施設整備費」の中に入っています。

それと減歩の関係ですが、これは区画整理ではございません。要綱事業なものですから、法律に準じて換地計画とかをするものではなくて、任意でお話し合いをしな

がら、当初、計画を策定して、地区外に移転する方々のアンケートを取りまして、その方々については地区外移転で、道路・公園整備に伴って家屋を失う者に関しては地区内にコミュニティ住宅をつくる。そういった土地と上物も整備するという事業です。

委員：そうしますと、道路が広くなったりすることがあるわけですね。あるいは公園が新たにできるとか。その分だけ個人の財産が減るわけですね。けれども、単価としては高くなる可能性がある、こういうことになるわけですね。1㎡当たりの個々の住宅の単価は増える、だけれどもトータルとしては道路とか何かを取られるから、売買できる用地のトータルの価格はひょっとしたら減るかもしれないし、増えるかもしれない。そんなような状況にあるわけですね。そのあたりはどちら辺に出てくるのですか。

最終的にはB/Cのあたりに反映されてくるのだらうと思いますが、その過程のどのあたりが……。相当深く入り込んで、ここだと言い切れないのかどうか。

事業担当：この事業の費用対効果の算出方法のマニュアルの見方ですが、非常に難しく、私もこれが正確かどうか、基本的な考えとして、敷地に関しては、敷地内と敷地外という定義があります。

基本的に建物は、そこにあるのは敷地内という言い方で表現しているのですが、例えば便益の考え方につきましては、建物を1ヵ月お貸しするといったとき、家賃収入が入ってくる、その家賃収入が幾らになって、その後47年間でどのくらいの収入が上がってくるという形で便益になる。

建物以外の敷地については、敷地外となりまして、ヘドニック法による関数にかけて、それが土地の価格になってくる。

こういう二つの価格の設定があります。それで費用対効果を見るような形になっていて、これがどこに入ってくるのかという話になりますと、それは20ページの「便益の内訳」、下の表の左から2番目の「公共施設便益(ヘドニック関数により算出した地価向上分)」の6.69億円に反映してくるような形になっています。

ご理解できるかどうか、ちょっと難しい答弁になりましたけれども、こういうことです。

委員：わかりました。

榛澤委員長：この案件について、締めてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

榛澤委員長：では、「継続」ということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

榛澤委員長：どうもありがとうございました。本委員会として「継続」と決定させていただきます。

議題(2)その他

榛澤委員長：事務局から何かございますか。

事務局：本日は、長時間にわたりご審議いただきまして、ありがとうございました。

今回をもちまして、本年度予定した案件はすべて終了しました。

最後に、県土整備部の橋場部長から一言お礼の言葉を申し上げます。

橋場県土整備部長：きょうは、長時間にわたりましてありがとうございました。

今年度最後の委員会ということになりますが、本年度は全部で 51 件ということで 5 回にわたってご審議いただきまして、まことにありがとうございました。いろいろなご指摘を受けましたので、今後とも、皆様方に理解しやすいような、わかりやすいような評価の仕方を検討してまいりたいと思っています。今後とも、我々の事業の推進にご協力いただけるようお願いいたします。

どうもありがとうございました。

閉会

事務局：以上をもちまして委員会を終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

以上