

## 会 議 概 要

会議の名称	平成27年度戸田市外部評価ヒアリング(新曽第一、第二地区の土地区画整理)																										
開催日時	平成27年11月5日(木) 14時20分 ~ 15時30分																										
開催場所	5階 大会議室B																										
出席者	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">委 員 長</td> <td>佐藤 徹</td> </tr> <tr> <td>副 委 員 長</td> <td>長野 基</td> </tr> <tr> <td>委 員</td> <td>引地 智宏</td> </tr> <tr> <td></td> <td>澁谷 久美子</td> </tr> <tr> <td></td> <td>地崎 由美子</td> </tr> <tr> <td></td> <td>西澤 和良</td> </tr> <tr> <td>土地区画整理事務所 所 長</td> <td>高橋 稔</td> </tr> <tr> <td></td> <td>担当課長 石橋 睦雄</td> </tr> <tr> <td></td> <td>担当課長 細淵 義之</td> </tr> <tr> <td></td> <td>担当課長 山碕 康之</td> </tr> <tr> <td></td> <td>主 幹 熊木 智洋</td> </tr> <tr> <td></td> <td>主 幹 名古屋 俊之</td> </tr> <tr> <td></td> <td>主 幹 宮澤 正</td> </tr> </table>	委 員 長	佐藤 徹	副 委 員 長	長野 基	委 員	引地 智宏		澁谷 久美子		地崎 由美子		西澤 和良	土地区画整理事務所 所 長	高橋 稔		担当課長 石橋 睦雄		担当課長 細淵 義之		担当課長 山碕 康之		主 幹 熊木 智洋		主 幹 名古屋 俊之		主 幹 宮澤 正
委 員 長	佐藤 徹																										
副 委 員 長	長野 基																										
委 員	引地 智宏																										
	澁谷 久美子																										
	地崎 由美子																										
	西澤 和良																										
土地区画整理事務所 所 長	高橋 稔																										
	担当課長 石橋 睦雄																										
	担当課長 細淵 義之																										
	担当課長 山碕 康之																										
	主 幹 熊木 智洋																										
	主 幹 名古屋 俊之																										
	主 幹 宮澤 正																										
事務局	経営企画課 早川課長 町田副主幹																										
次 第	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開会</li> <li>2 外部評価委員紹介</li> <li>3 対象部局あいさつ</li> <li>4 外部評価ヒアリング</li> <li>5 閉会</li> </ol>																										
会議の経過	別紙のとおり																										
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成27年度施策評価シート</li> <li>・平成27年度事務事業評価シート</li> <li>・外部評価ヒアリング事前質問(回答)</li> </ul>																										

議事内容	
事務局	<p>1 開会</p> <p>2 外部評価委員紹介</p> <p>3 対象部局あいさつ</p> <p>4 外部評価ヒアリング</p> <p>●施策50 新曽第一、第二地区の土地区画整理</p> <p>○「事務事業の妥当性」について</p> <p>○「施策の進捗状況」について</p>
委員	<p>施策評価シートにおける進捗状況をAと判断しているが、どのように判断してそのような結果となったのか。</p>
担当者	<p>土地区画整理は、新曽第一地区と新曽第二地区に分類される。新曽第一地区については概ね良好に進んでいる。北戸田駅前東口については既に完成しており、現在、戸田駅西口についてはワークショップを通じて実施設計に入っていく段階である。北戸田駅前西口についても地権者の交渉が始まったので、ここ数年で飛躍的に進んでいくと思う。</p> <p>しかし、新曽第二地区については、換地が複雑になっており、新曽第一地区と比べると進捗率は著しく低い状況となっている。この新曽第二地区をどうにかして早く進めなければならないと考えている。事業用地、つまり、市の土地がこの地区内にあれば、そこを活用して進めていくことができる。</p> <p>限られた予算の中で、これを確保するためにどうすれば良いのかを昨年度、一昨年度といろいろ検討し、県との交渉により土地交換を行い、新曽第二地区内の県の土地の一部を市の土地とすることができた。このような進展があったことから、評価をAとしたところである。事業予算も新曽第一地区から新曽第二地区に移す方向で進めている。新曽第二地区については成果が上がってないように見えると思うが、今後は新曽第一地区よりも新曽第二地区の方に少しずつシフトしていく予定である。</p>
委員長	<p>「事務事業の妥当性」と「施策の進捗状況」を一緒に考えていきたい。</p> <p>施策の進捗状況において、Aという評価をしている施策は少ない。新曽第二地区は順調でないという部分を考慮するとA評価ではないのではないかという見方もできると思うが、これについてはどうか。</p>

担当者	ここ数年の努力とこれからの新曽第二地区への期待からも「A」という評価をしたところである。
委員	100%予定どおりに進められてB評価だと思うので、A評価だと予定を上回る成果があったということになる。その理由は何なのか。
担当者	<p>換算して10数億円に値する県の土地が市のものとなったという想定以上の要素が入ってきたため、A評価とした。</p> <p>このようなことは、埼玉県内はもちろん、おそらく日本全国でも例を見ないものだと思う。</p>
委員	<p>行政評価においては、他の部局にも応用できる成功ノウハウのようなものがあれば、それを波及させていくという役割もある。</p> <p>そのようなものはあるのか。</p>
担当者	土地交換などにより、今ある戸田市の土地を有効活用するという意味では波及効果は期待できるのではと考えている。
委員長	平成26年度の時点で、新曽第二地区はどこまで進んでいる予定だったのか。
担当者	新曽第一地区で言えば、目標が75%だったのに対して達成値が74%だった。新曽第二地区で言えば、目標が17.5%に対して達成値が16.5%だった。
委員長	<p>目標を高く設定するか低く設定するか達成状況が変わってくるので一概には言えないが、新曽第二地区における、目標17.5%に対して達成値16.5%は悪くない数値である。</p> <p>新曽第一地区におけるH27目標値の80%は達成できるのか。</p>
担当者	正直80%は厳しい状況である。限られた予算なので、その中で達成するのは厳しい。
委員長	施策の目的において、「安全で快適な住環境を創出」とあるがこれらを計るような指標はここでは設定されていない。そのようなデータはあるのか。
担当者	指標としては設定していないが、昨年度、新曽第一地区で都市再整備計画という計画が終わったことによる事後評価の中で、満足度を計る快適性などのアンケートを実施した。その中では、快適性という点では、「満足」、「やや満足」と答えた人の割合が60%以上という評価をいただいた。一方、「不満足」と答えた人の割合は10数%であった。また、この事後評価の中では、駅の利用率や公園の利

	<p>用率といった評価も行った。</p>
委員長	<p>事後評価の数字は分かったが、事前評価での満足度の数値などは無かったのか。例えば、事前評価で40%だったものが、事後評価で60%の評価であれば、その伸び率が成果と判断することもできる。</p>
担当者	<p>事前の調査を平成21年度に実施しており、その際の数字では、満足度30%程度という結果であった。なお、その調査は、当時の一番主要であった笹目川プロムナードの景観満足度調査であった。</p>
委員長	<p>そのようなデータがあればいただきたい。</p>
担当者	<p>了解した。</p>
委員	<p>土地区画整理事業は土地の価値を上げるというのが目的としてあると思う。いわゆる路線価がどのように変化しているのかが分かれば、中間的な評価と言えるかもしれないので、把握されているのであれば教えていただきたい。</p>
担当者	<p>社会情勢で土地の価格が変化し、上下する中、一度に一定区域の事業が終わらないことから、土地区画整理事業地内の路線価というのは難しいものがある。このようなことから、地権者の方から土地区画整理事業後の土地の価値が上がっていないという指摘を受けることもある。土地区画整理事業の考え方というのは、土地区画整理事業が事業決定した際に完成した場合にどれくらい土地の価値が上がるかということを考えて実施しており、駅前が一番高くなっている。</p> <p>例えば、駅前ロータリーにおいて、土地区画整理事業前が1,000点程度だったものが、土地区画整理事業後が1,300点程度に上がってくる。</p>
委員	<p>全国の状況と比較できるようなデータがあればいただきたい。</p>
担当者	<p>地価公示価格の一覧を渡させていただく。</p>
委員長	<p>事前評価の段階で費用分析はしているのか。</p>
担当者	<p>国庫補助金をもらう際にB/C（費用対効果）を分析している。新曽第二地区については、1.2という結果となっている。土地区画整理前の宅地が土地区画整理後によってどれくらい評価が上がるかというもので補助をいただいている。新曽第一地区については、2.36という数字が出ている。</p>
委員長	<p>その資料があればいただきたい。 事後評価してどうなっているかは検証することになる。</p>

担当者	<p>それでは、費用便益分析結果の資料をお渡しさせていただく。</p>
委員長	<p>○「資源の方向性」及び「その他意見」について</p> <p>資源の方向性については、維持となっているが、その理由について説明いただきたい。</p>
担当者	<p>組織改正により、今年度から、それまでは新曽第一地区と新曽第二地区にそれぞれ分かれていた担当を統合して事務の効率を図って進めている。このことから、人員については維持としている。</p>
委員	<p>実施計画は、これまでの取組の中で見直しを行っていると思うが、それによって、どのように事業の短縮などを図ってきたのかを聴きたい。</p>
担当者	<p>実施計画の見直しはこれまでも行ってきており、新曽第二地区においては、現在、事業計画で掲げている設計を生かしつつ、なるべく移転をなくし、使用収益率を上げていく方向で見直しを図っているところである。見直しの内容は、もう少しで公表できる状況となっている。</p> <p>新曽第一地区における事業計画の見直しについては、過去5回の見直しを行っており、事業期間や事業予算の変更を適宜、実施している。</p>
委員	<p>新曽第二地区については、H27の目標値が20%となっている。</p> <p>予定どおりにいくのか。</p>
担当者	<p>厳しい財政状況で、市の予算との関係があり、厳しい状況となっている。</p> <p>また、東日本大震災以降、国の都市基盤に関する補助金が激減しており、更に厳しい状況となっている。</p> <p>土地区画整理事業そのものが、国庫補助金に依存しているものなので、補助金の減少分を市の予算で補うのは困難なことである。</p>
委員長	<p>目標設定時点の5年前と比べて、財政状況は厳しくなっているのか。</p>
事務局	<p>厳しくなっている。それが分かるような冊子をお渡しさせていただく。</p>
委員	<p>戸田駅西口駅前地区は立派に整備されている。東口駅前地区も同様に立派に整備するのか。</p>
担当者	<p>そのとおりである。</p>
委員	<p>それがいつ頃から整備されるのかは、まだ分からないのか。</p>

担当者	<p>まだ分からない。</p> <p>ただ、すぐに駅前広場が整備されたりということはないが、ここ数年で移転などは進んでいくと思う。</p>
委員	<p>戸田駅前から戸田市役所への通りで、4 m道路というのは今時ないので、なるべく早く整備してほしい。</p>
担当者	<p>了解した。</p>
委員	<p>5年以内にはある程度整備されるのか。</p>
担当者	<p>5年ではできない。</p>
事務局	<p>土地区画整理事業は、地権者との交渉などがあり、それらは非常に時間と労力が掛かるものであることから、具体的な期間は決められるものではない。</p>
委員長	<p>地権者との交渉には苦勞しているところだと思う。</p> <p>以上で外部評価ヒアリングを終了とする。</p>
	<p>5 閉会</p>