

平成30年度 再評価実施事業（社会資本総合整備計画
要素事業）調査

		事業所管部局(国)	国土交通省住宅局
計 画 名	川崎中野島地区地域居住機能再生計画	事業担当局(市)	川崎市まちづくり局
要素事業名	地域居住機能再生推進事業		
場 所	川崎市多摩区中野島6丁目4番地		
事業採択年度	平成26年度	認可・承認等年度	平成26年度
経 過 年 数	5年	該 当 条 項	川崎市公共事業評価審査運営委員会要綱第2条第1項第1号に基づき評価を実施する事業（事業採択後5年間経過）
完了予定年度	平成34年度	関 連 事 業 名	公営住宅等整備事業
事業 の 目 的 ・ 概 要 課 題 再 評 価 の 視 点	① 事業の目的 市當中野島住宅の老朽化及び居住者の高齢化、地域の社会福祉施設及び公園等公共施設等の不足を解消するため、「川崎中野島地区地域居住機能再生計画」を策定し、市當中野島住宅の効率的・効果的な建替えを推進するとともに、建替えによって生じる団地内の余剰地への高齢者世帯・子育て世帯等のための社会福祉施設等の導入を推進することにより、高齢者等が安心して住み続けられる環境整備及び地域の居住機能の再生推進に資する。		
	② 事業内容 「川崎中野島地区地域居住機能再生計画」に基づく事業 整備地区 川崎中野島地区：約4.2ha（うち重点整備地区 市當中野島住宅：約1.13ha） ・整備地区の整備の方針 ① 老朽化した団地の建替えにより、居住機能を向上させる。 ② 建替えに伴い駐車・駐輪施設、集会所、公園などの整備を行い、安全で快適な市街地形成を図る。 ③ 市と市公社が連携し、移転者に適切な住宅を斡旋し、円滑な事業推進に資する。 ④ 市営住宅に団楽スペースを設けるなどコミュニティの活性化を図る。 ⑤ 導入する社会福祉施設等と連携を図り、高齢者やこどもの見守り活動の拠点作りを行うこと等により、地域の居住機能の再生を図る。 ・市當中野島住宅の建替え（重点整備地区） 第2期（H26～27）5号棟：RC5階建 49戸 4号棟：RC5階建 54戸 集会所：平屋1棟（150.05㎡） 第3期（H28～29）3号棟：RC3階建 48戸 第4期（H30～31）2号棟：RC3階建 21戸 提供公園の整備（H32） 第5期（H32～33）1号棟：RC5階建 63戸 関連公益施設等整備（H34～）		
	③ 事業費規模（単位：百万円） 総事業費 4,070（財源内訳 国 2,025 川崎市 2,045） 執行金額 2,352（財源内訳 国 1,166 川崎市 1,186） 残事業費 1,718（財源内訳 国 859 川崎市 859）		
	④ 事業採択時の背景及び契機 地区内の市當中野島住宅の老朽化及び居住者の高齢化、社会福祉施設や公園の不足、地区内の特定公共賃貸住宅（特公賃）及び特定優良賃貸住宅（特優賃）の空き室の増加などの課題があった。 課題を解決するため、平成26年度に「川崎中野島地区地域居住機能再生計画」を策定し、市當中野島住宅の第2期以降の建替事業に着手した。		
	⑤ 事業採択（着工、未着工）から基準年を経過している主な理由 建替え前は第1期工事を含め全11棟（350戸）の市當中野島住宅を、全6棟（352戸）に建替える計画。円滑に工事を進捗させるよう、居住者の仮移転及び本移転を伴いながら順次旧住棟を解体し、工事ヤードの確保を行いつつ5工区に分けて建設し、順次供用開始しているため。		
	⑥ 現状の課題 市當中野島住宅の入居者の世代構成の偏り、整備地区内の特公賃等の入居率の低下。		
○事業の必要性 公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対し、国及び地方公共団体が協力して低廉な家賃で住宅を供給するものである。老朽化した市営住宅の順次建替えの必要性、公園等の整備による良好な環境の形成及び保全の必要性、社会福祉施設の導入による居住機能向上の必要性、地域包括ケアシステム推進のためのコミュニティの活性化の必要性がある。			
○代替案の可能性 公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対し公営住宅を供給しており、事業の必要性からも代替案の可能性は低い			
○費用対効果 B/C の説明（事業の効果）等 0.8771 ≥ 0.8			

対
応
方
針
案

①対応方針案

継続・継続（見直しの上）・中止・休止

②対応方針案の考え方

公営住宅の建替事業の必要性、費用対効果の算定結果、社会福祉施設の導入による居住機能再生の観点などからも事業継続が必要である。

今後の取組み

- (1) 建替え（第4期及び第5期）
- (2) 一部若年世帯向け定期借家制度の導入
- (3) 特定公共賃貸住宅の有効活用に向けた検討
- (4) 社会福祉施設等の導入調整
- (5) 公園や道路等関連公益施設の整備