

令和5年度
川崎市公共事業評価審査委員会

地域居住機能再生推進事業
【川崎中野島地区】
再評価について

令和5年10月31日
川崎市まちづくり局住宅政策部

1. 本市の市営住宅の現状

市営住宅(公営住宅)とは

国及び地方公共団体が協力して健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(公営住宅法第一条)

公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省住宅局)

「第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画」

(市営住宅等長寿命化計画)【令和5年度～令和14年度】

- 住宅確保要配慮者の居住安定確保のため、計画に基づき市営住宅等ストックの効率的な整備・管理を行っている

1. 本市の市営住宅の現状

■市営住宅を取り巻く現状

- ・応募倍率が10倍前後の高い水準で推移するとともに、狭小な住戸が多い高経年ストックの建替えに伴い、総床面積は増加傾向。
- ・建物の老朽化が進んでおり、令和22(2040)年前後に耐用年限が到来し、建替時期を迎える住宅が集中。
- ・国内外における脱炭素化に向けた取組の加速化や、自然災害の激甚化・頻発化。
- ・市営住宅入居者における入居期間の長期化、高齢化の進行、単身世帯の増加。

	H22	H28	R4
戸数	17,572戸	17,573戸	17,383戸
平均応募倍率	約18倍	9.5倍	10.2倍(R3)
築40年超の住宅	33.4%	43.5%	46.0%
総床面積	111.1万㎡	111.2万㎡	112.6万㎡(R2)
65歳以上の入居者割合	38.7%	48.4%	55.1%
居住期間20年以上の入居者割合	—	52.0%	51.5%
単身世帯の割合	32.6%	39.0%	46.9%

市営住宅の主な課題

- ・応募倍率が10倍前後の高い水準で推移するとともに、総床面積が増加傾向であることへの対応
- ・建替え事業の平準化
- ・脱炭素社会の実現
- ・自然災害の激甚化・頻発化等の社会環境の変化等への対応
- ・世帯人員と住戸面積のミスマッチへの対応
- ・若年世帯等の入居機会の確保

2. 市営住宅等の整備・管理の方針

(1) 世帯動向を見据えた

当面の **管理戸数の維持** と **総床面積の抑制**

- ・当面は、市営住宅の需要は高い水準で推移すると見込まれることから、福祉施策等と連携を図りながら、民間賃貸住宅を活用するとともに、管理戸数を維持します。
- ・建替え時には小規模住戸の割合を拡大するなど、高経年ストックの更新に伴う総床面積の増加を抑制します。

(2) 建替事業及び長寿命化改善事業の計画的な推進

(3) 整備及び管理のさらなる効率化等に向けた取組の推進

(4) 社会環境の変化等に対応した供給

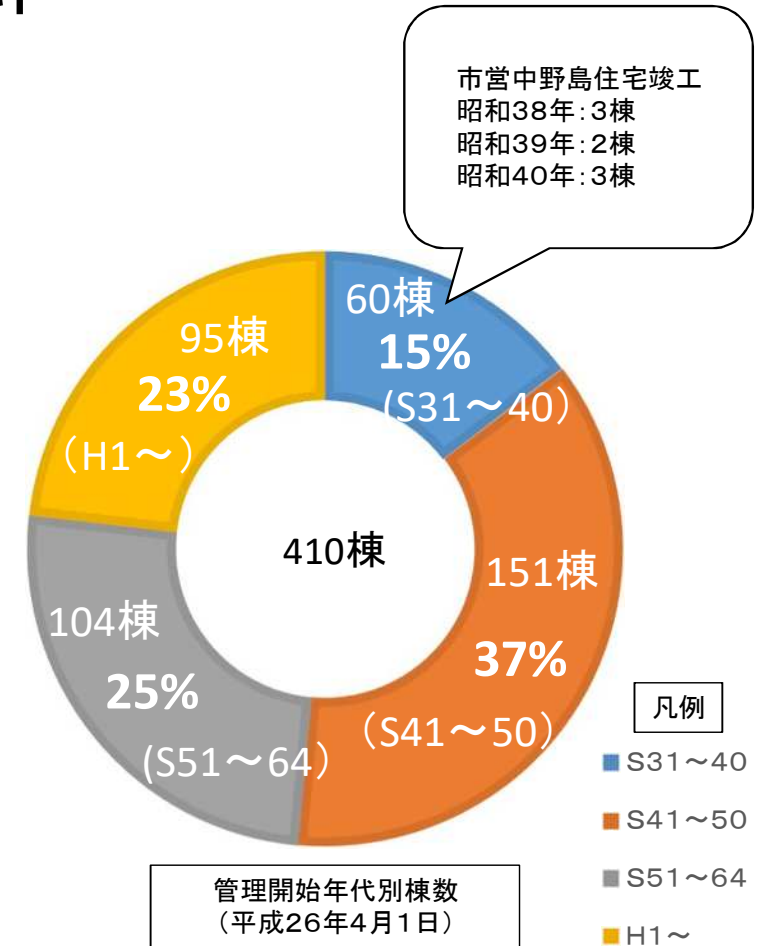
- ・省エネ性能の水準引き上げ、太陽光発電設備設置の標準化など
- ・浸水リスクを考慮した電気設備の設置など

(5) より公平・的確な提供の推進

(6) 市営住宅等の有効活用の推進

- ・福祉分野等と連携し、大規模な団地の建替えに伴う創出地を活用し、福祉施策に資する社会福祉施設等を併設します。
- ・駐車場の空き区画でのコインパーキング導入やEV充電器の設置など、市営住宅等の空きスペースの有効活用に向けた取組を推進します。

出典：第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（令和5年3月）



3. 地域居住機能再生推進事業(川崎中野島地区地域居住機能再生計画)の背景及び目的

地域居住機能再生推進事業

高齢化の著しい大都市周辺部において、**居住機能の集約化とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、大規模団地等の地域居住機能を再生する**取組みを支援するため、**平成25年度**に創設。

■ 中野島地区の整備地区の課題

- (1) 市営中野島住宅の老朽化(築50年超)
- (2) 市営住宅居住者の高齢化
- (3) 高齢者が健康で安心して住み続けられる環境整備
- (4) 社会福祉施設の不足 ⇒ 導入検討の必要
- (5) 整備地区内の特定優良賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅の空き室の増加
- (6) 公園確保など、周辺の住環境の向上の必要

地域居住機能再生計画書より抜粋

川崎中野島地区地域居住機能再生計画の策定(H26)

- 重点整備地区にある市営中野島住宅の効率的・効果的な**建替え**
- 公園の整備、団地余剰地等への高齢者・子育て世帯のための**社会福祉施設**の導入など



高齢者等が健康で安心して住み続けられる環境整備
地域の居住機能の再生推進に寄与

4. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画の概要

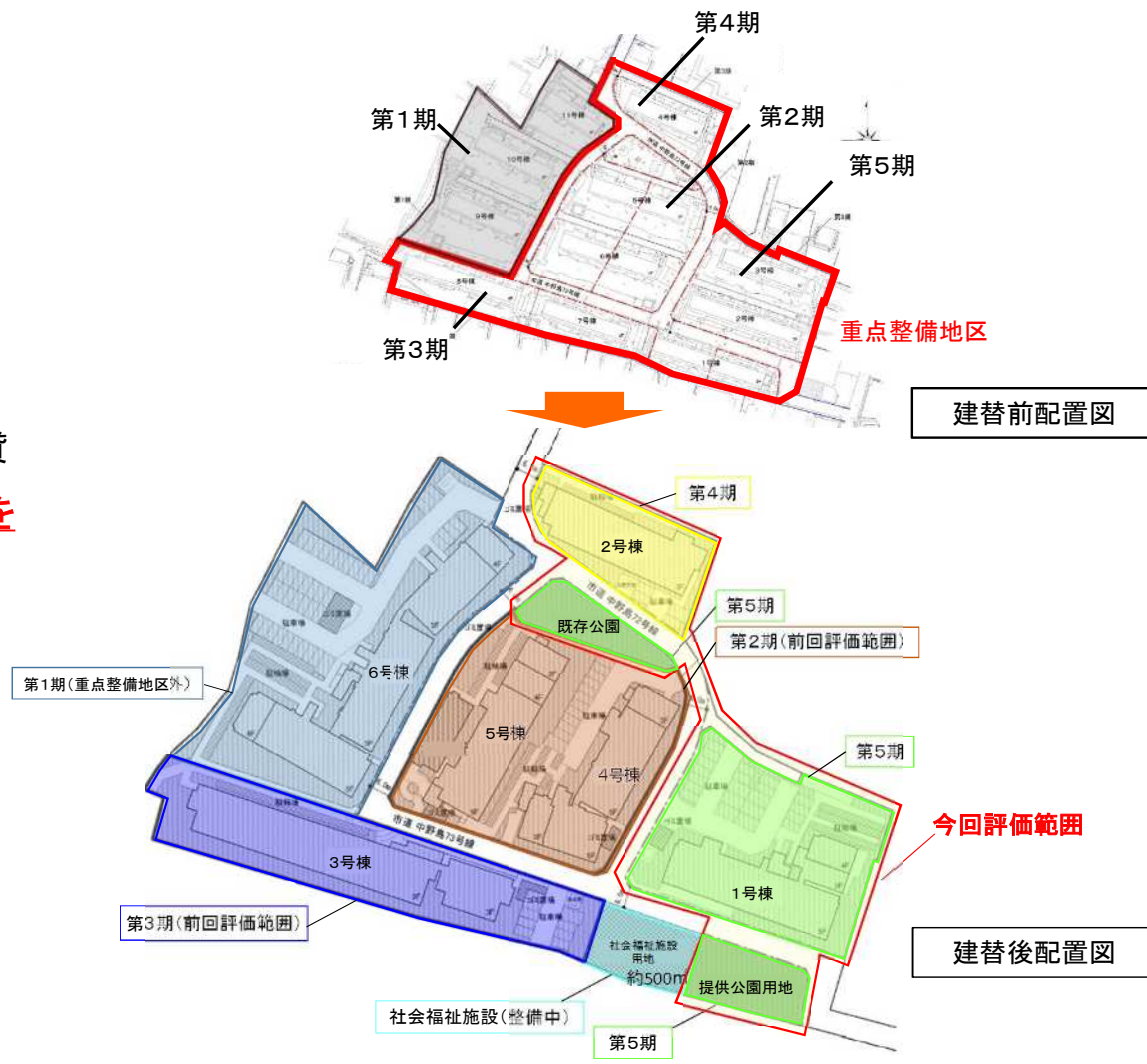
■各住宅の違いについて

住宅の種類	根拠法令	目的	入居要件	家賃	事業主体	特徴
市営住宅	公営住宅法 川崎市営住宅条例 ほか	住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で供給する	原則同居親族のあるもの 住宅に困窮していること等	国が決定する基礎資料に応益係数をかけた額	川崎市	地方公共団体が直接建設を行い家賃の一部について支援を行っている公的賃貸住宅
特定公共賃貸住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 川崎市特定公共賃貸住宅条例 ほか	ファミリー世帯を中心とする中堅所得者に対し、適正な家賃で供給する	原則同居親族のあるもの等	市場家賃（近傍同種の住宅家賃と均衡を失しないよう定める）	川崎市	地方公共団体が直接建設を行い家賃の一部について支援を行っている公的賃貸住宅
特定優良賃貸住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律	ファミリー世帯を中心とする中堅所得者に対し、適正な家賃で供給する	原則同居親族のあるもの等	市場家賃（近傍同種の住宅家賃と均衡を失しないよう定める）	民間事業者	地方公共団体が建設費及び家賃の一部について支援を行っている民間賃貸住宅

4. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画の概要

■整備地区の整備の方針

- 1、老朽化した団地の建替え及び社会福祉施設の導入により、**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、建替えにあわせて特定優良賃貸住宅等の空き室を紹介するなど**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**団欒スペース**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



4. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画の概要

■ 地域居住機能再生計画の目標

1. 団地再生による地域活性化を目指し、市営中野島住宅の入居者をバランスの取れた世代構成にする

● 世代別人口比率

	年齢	川崎市	多摩区	中野島住宅
H28. 3 (平成27年度末)	0～19才	11. 73%	12. 40%	2. 11%
	20～64才	40. 53%	46. 92%	29. 54%
	65才以上	48. 30%	40. 67%	68. 35%

市営中野島住宅は本市や多摩区全体と比較して65歳以上の入居者の割合が高い状況であるため、バランスの取れた世代構成となることを目標とする。
 ※H27.3(平成26年度末)まで解体工事を控えた空家期間になり比較できないため、H28.3(平成27年度末)を世代バランス比較の基準年度としている。

2. 特定優良賃貸住宅等においても、入居率を向上させる。

● 近傍市営住宅、特定優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅の入居率の比較

	市営中野島多摩川住宅	特定公共賃貸住宅 中野島多摩川	特定優良賃貸住宅 メゾンピア3	特定優良賃貸住宅 エランドール
	883戸	119戸	34戸	10戸
H26. 3 (平成25年度末)	96. 0%	80. 7%	82. 4%	100. 0%

特定優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅は市営住宅と比較して入居率が低い傾向にあるため、入居率を向上させることを目標とする。

5. 事業計画及び実績

■ 建替えスケジュール

		前回評価期間				今回評価期間					構造	階数	戸数	
		H26	H27	H28	H29	↓ 前回再評価 (H30) ※H29年度末までの実績等を対象に評価								↓ 今回再評価 (R5)
		H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5			
第2期 (4・5号棟)	計画	→										RC造	5	103
	実施	→										RC造	5	103
第3期 (3号棟)	計画			→								RC造	3	48
	実施			→								RC造	3	48
第4期 (2号棟)	計画					→						RC造	3	21
	実施					→						RC造	3	21
第5期 (1号棟)	計画							→				RC造	5	63
	実施							→				RC造	5	63
関連公益施設整備 (社会福祉施設)	計画										→			
	実施										→			
(参考)第1期 (6号棟)	実施	(H26完了済)										RC造	5	117

■ 事業費規模(令和4年度末時点) (単位:百万円)

費用	金額	財源内訳
総事業費	3,920	(国 1,909 川崎市 2,011)
執行金額	3,920	(国 1,909 川崎市 2,011)
残事業費	0	(国 0 川崎市 0)

5. 事業計画及び実績

■整備方針ごとの整備内容・整備計画及び実績

		前回評価期間				今回評価期間							
						↓ 前回再評価 (H30) ※H29年度末までの実績等を対象に評価					↓ 今回再評価 (R5)		
整備方針	整備内容	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	実績	
1、老朽化した団地の建替え及び社会福祉施設の導入により、 居住機能を向上 させる	EV設置・ユニバーサルデザイン仕様等の採用	計画	第2期 4・5号棟	第3期 3号棟		第4期 2号棟		第5期 1号棟				各棟において整備	
		実施	第2期 4・5号棟	第3期 3号棟		第4期 2号棟		第5期 1号棟					
	余剰地への社会福祉施設導入 (障害者通所施設)	計画											整備中
		実施											
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	駐車施設 (34台)	計画	第2期 12台	第3期 7台		第4期 2台		第5期 13台				34台を整備	
		実施	第2期 12台	第3期 7台		第4期 2台		第5期 13台					
	駐輪施設 (346台)	計画	第2期 156台	第3期 73台		第4期 36台		第5期 81台				346台を整備	
		実施	第2期 156台	第3期 73台		第4期 36台		第5期 81台					
	集会所 (1か所)	計画	第2期 1か所									平成27年度に集会所を整備	
		実施	第2期 1か所										
	公園 (2か所)・ 道路 (構内107㎡)	計画							第5期			公園2か所・ 構内道路107㎡を整備	
		実施							第5期				
	雨水抑制施設 (各棟1か所)	計画	第2期 4・5号棟	第3期 3号棟		第4期 2号棟		第5期 1号棟				各棟1か所を整備	
		実施	第2期 4・5号棟	第3期 3号棟		第4期 2号棟		第5期 1号棟					

5. 事業計画及び実績

■ 整備方針ごとの整備内容・整備計画及び実績

			前回評価期間				今回評価期間						
							↓ 前回再評価 (H30) ※H29年度末までの実績等を対象に評価					↓ 今回再評価 (R5)	
整備方針	整備内容		H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	実績
3、市と市公社が連携し、建替えにあわせて特定優良賃貸住宅等の空き室を紹介するなど 移転者に適切な住宅を斡旋し、円滑な事業推進 に資する	居住者の希望に沿った仮移転及び本移転先の紹介	計画	→										251世帯(2期以降解体の居住世帯数)に実施
		実施	→										
	特定優良賃貸住宅等の空き室の紹介	計画	→										高額所得者へ紹介するものがあったが、高額所得者がおらず該当世帯なし
		実施	(該当世帯なし)										
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	団楽スペース(各棟1か所)	計画	第2期 4・5号棟	第3期 3号棟	第4期 2号棟	第5期 1号棟						計5か所を整備	
		実施	第2期 4・5号棟	第3期 3号棟	第4期 2号棟	第5期 1号棟							
	掲示板(6か所)	計画	第2期 3か所	第3期 1か所	第4期 1か所	第5期 1か所						計6か所を整備	
		実施	第2期 3か所	第3期 1か所	第4期 1か所	第5期 1か所							
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	見守り活動等の拠点づくり(集会所1か所)(再掲)	計画	第2期 1か所									平成27年度に集会所を整備(再掲)	
		実施	第2期 1か所										
	余剰地(約500㎡)への社会福祉施設導入(再掲)	計画											整備中
		実施											

※R4年度は道路移管のための道路整備(交付金対象外)等を実施

6. 事業の効果【住棟外観】

○住棟及び外構の一体的な整備による良好な都市景観の創出

1、建替え等による地域の居住機能の向上



旧4号棟



旧2号棟



旧3号棟



新2号棟（R1年度竣工）



新1号棟（R3年度竣工）

6. 事業の効果【住棟外観(参考 前回評価済)】

○住棟及び外構の一体的な整備による良好な都市景観の創出

1、建替え等による地域の居住機能の向上

前回評価済



旧5号棟

旧6号棟



旧6号棟



旧6号棟

旧7号棟



新5号棟、集会所 (H27年度竣工)



新4号棟 (H27年度竣工)



新3号棟 (H29年度竣工)

6. 事業の効果【共用部】

○エレベータの設置による利便性の向上

1、建替え等による地域の居住機能の向上

今回評価対象：1・2号棟
3・4・5号棟は前回評価済



1号棟
エレベータホール



2号棟
エレベータホール

○駐車場、駐輪場の設置による 利便性の向上

2、良好な環境の形成・保全と
安全で快適な市街地形成

今回評価対象：1・2号棟
3・4・5号棟は前回評価済



1号棟
駐輪場



2号棟
駐輪場



1号棟
駐車場



2号棟
駐車場

6. 事業の効果【共用部・集会所(参考 前回評価済)】

○建替えに伴う公園などの整備による安全で快適な市街地形成

2、良好な環境の形成・保全と安全で快適な市街地形成



既設公園
(改修後)



新設公園

○団楽スペース、掲示板の設置等によるコミュニティの活性化

4、コミュニティの活性化

今回評価対象:1・2号棟
3・4・5号棟は前回評価済



1号棟
団楽スペース・
掲示板



2号棟
団楽スペース・
掲示板

○集会所の建替えによる、 団地内活動の維持やコミュニティの活性化

2、良好な環境の形成・保全と安全で快適な市街地形成
5、地域の連携等による地域の居住機能の再生

前回評価済



建替え前集会所



集会所

6. 事業の効果【集会所】

○集会所の建替えによる、団地内活動の維持やコミュニティの活性化

5、地域の連携等による地域の居住機能の再生

	年間使用人数 (R5.9以降は想定)	年間使用回数 (R5.9以降は想定)	外部使用回数 (R5.9以降は想定)	外部使用率 (R5.9以降は想定)
令和元年度	3,822	266	87	32.7%
令和2年度	950	88	11	12.5%
令和3年度	1,554	151	17	11.3%
令和4年度	1,510	140	13	9.3%
令和5年度※	1,829	185	34	18.2%

令和5年度の外部使用率(想定)は18.2%と低い状況にあるものの、前年までと比較すると回復傾向にあるため、一定程度の効果があったと考えられる。

感染症対策のため一部使用制限があり、令和2年度から内部及び外部の使用回数が伸び悩んだが、令和5年5月から制限が撤廃され内部・外部使用ともに回復傾向にある。

※令和5年度の数値については、4～8月の使用状況の平均値を基にした想定値



【いきいき体操】

多摩区の一般介護予防事業の一つとして、週に一回二時間ほど、市営住宅の居住者、近隣住民が参加し行われている。

終了後は、お茶を飲みながら団欒している。区役所の地域支援担当から、区役所で行われる、認知症予防講座のお知らせをするなど、集会所を活用し、元気なうちから介護予防に取り組んでいる活用例。

6. 事業の効果【社会福祉施設(整備中)】

○中野島住宅敷地から社会福祉施設用地を供出し障害者通所施設を導入する

- 1、建替え等による地域の居住機能の向上
- 5、地域の連携等による地域の居住機能の再生



○整備スケジュール

- R4 社会福祉施設用地を供出
- R5 社会福祉施設新築工事
- R6.3 竣工予定

○導入予定の社会福祉施設

【障害福祉サービス事業所】

- 生活介護30名
- 就労継続支援B型10名

開設年度：令和6年4月開設(予定)

6. 事業の効果

■ 地域居住機能再生計画の目標に対する達成状況

1. 団地再生による地域活性化を目指し、市営中野島住宅の入居者をバランスの取れた世代構成にする

● 世代別人口比率

年次	年齢	川崎市	多摩区	中野島住宅
	H28. 3 (平成27年度末)	0～19才	11. 73%	12. 40%
20～64才		40. 53%	46. 92%	29. 54%
65才以上		48. 30%	40. 67%	68. 35%
R5. 3 (令和4年度末)	年齢	川崎市	多摩区	中野島住宅
	0～19才	9. 95%	10. 84%	7. 77%
	20～64才	35. 40%	39. 41%	30. 48%
	65才以上	54. 65%	49. 74%	61. 75%

・第4期(令和元年度)以降の公募は、3階以上の2人以上の世帯向け住戸を、**若年及び子育て世帯向け住戸**として募集した。今後も引き続き若年及び子育て世帯の入居を推進する。

※H27.3(平成26年度末)まで解体工事を控えた空家期間になり比較できないため、H28.3(平成27年度末)を世代バランス比較の基準年度としている。



全市的には高齢化が進む中、中野島住宅においては令和4年度末には65才以上の入居者の比率が、61. 75%に減少、19歳以下の入居者の比率が7. 77%に増加し、バランスの取れた世代構成となる傾向にあるため、効果がみられると考えられる。

(参考)

■建替前からの入居者の割合

	入居世帯数	割合(%)
建替後に再度入居した世帯 (H27.5.1時点)	143	55.2%
建替後に再度入居しなかった世帯	116	44.8%
合計	259	

総管理戸数:350戸

■建替後の入居者の割合(R5.4.1時点)

	入居世帯数	割合(%)
建替後に再度入居した世帯 (R5.4.1時点)	116	35.5%
他の市営住宅からの移転 (他の市営住宅の建替えに伴うもの)	56	17.1%
新規入居世帯	155	47.4%
合計	327	

総管理戸数:352戸

6. 事業の効果

■地域居住機能再生計画の目標に対する達成状況

2. 特定優良賃貸住宅等においても、入居率を向上させる。

●近傍市営住宅、特定優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅の入居率の比較

	市営 中野島多摩川住宅	特定公共賃貸住宅 中野島多摩川	特定優良賃貸住宅 メゾンピア3	特定優良賃貸住宅 エランドール
	883戸	~R3.5:119戸 R3.6~:118戸	34戸	10戸
H26.3	96.0%	80.7%	82.4%	100.0%
H27.3	96.7%	72.3%	76.5%	100.0%
H28.3	94.3%	66.4%	79.4%	100.0%
H29.3	95.7%	59.7%	52.9%	40.0%
H30.3	94.3%	56.3%	管理期間の終了(一般賃貸に移行)	30.0%
R元.3	95.7%	55.5%	—	30.0%
R2.3	95.4%	60.5%	—	管理期間の終了(一般賃貸に移行)
R3.3	94.1%	69.7%	—	—
R4.3	95.7%	75.4%	—	—
R5.3	92.9%	81.4%	—	—

- ・特定優良賃貸住宅は管理期間の終了時期が近付き、契約更新せず退去した入居者があったため入居率は**管理期間の終了に近づくにつれ低下した**。
- ・特定公共賃貸住宅中野島多摩川は補助の終了に伴い家賃が上がり平成30年度末まで入居率が低下していた経緯があるが、特定公共賃貸住宅の制度の見直しによる使用料の引下げ、また市営住宅に居住する収入超過者や高額所得者へは、毎年12月の家賃決定通知時に特公賃についての印刷物を折り込むなど**広報活動を強化した**。
- ・特定優良賃貸住宅は制度の終了を迎えたが、特定公共賃貸住宅については引き続き入居率の向上を促進し、より高い入居率をめざす。



特定優良賃貸住宅は、制度の終了と重なり入居率を向上させることができず、効果を上げることができなかった。特定公共賃貸住宅は一時入居率が低下していたが、令和元年度以降再び上昇してきており、評価できるものと考えられる。

7. 再評価の視点

①事業の必要性等に関する視点

1) 事業を巡る社会経済情勢等の変化

- ・中野島住宅を含む市営住宅等は応募倍率が10倍前後で推移しており引き続き需要が高い状況がある
- ・市営住宅等の老朽化が進んでおり、建替時期を迎える住宅の集中が見込まれるため、順次建替えを実施し事業の平準化を図る必要性がある
- ・中野島住宅においては、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がある
- ・市営住宅等においては入居者の高齢化の進行に伴い、社会福祉施設の導入による居住機能向上、地ケア推進のためのコミュニティ活性化が必要



建替え以外の代替案の可能性は低い

7. 再評価の視点

- ①事業の必要性等に関する視点
2)事業の投資効果(B/C)

1. 算出手法 「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法」国土交通省(平成28年3月)

2. 評価の単位 団地単位 (市営中野島住宅第2期以降の住宅整備)

3. 現在価値化の基準年次 事業採択年度:平成26年度

4. 評価対象期間 70年
(公営住宅法施行令第13条に定める耐用年限 耐火構造の住宅:70年)

5. B/C算出の前提条件

社会的割引率:4%、
建設費・修繕費・建物の残存価値:実績値から算出(前回再評価時は標準建設費から算出)

総事業費

(単位:百万円)

平成30年度(想定)	令和4年度末(完了済)	備考
4,070	3,920	主に入札差金による減額で事業内容に変更はない

7. 再評価の視点

①事業の必要性等に関する視点

2)事業の投資効果(B/C)(前回評価時(H30))

6. 費用の範囲 (Cost)		7. 便益の範囲 (Benefit)	
(単位:百万円)		(単位:百万円)	
	平成30年度(想定)		平成30年度(想定)
用地費:評価時点に新たに取得したとみなす(固定資産税評価額÷0.7)	2, 0 0 3	収入(家賃):公営住宅法第16条に規定する近傍同種の住宅の家賃	5, 1 0 4
建設費:駐車場の整備を含む公営住宅の建設に要する費用	3, 1 4 5	駐車場収入	8 2
修繕費:「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の算定手法に基づく修繕費	8 3 9	土地(評価時点の価格):評価対象期間終了時の価格(評価時点の価格)	1 1 9
その他の事業コスト:設計費、工事監理費等	1 0 4	建物の残存価値:評価対象期間終了時の残存価値(建設費の2割)	3 7
費用の合計	6, 0 9 1	便益の合計	5, 3 4 2

費用便益の算出結果(B/C)

事業全体(平成30年度(想定)) 0.8770 ≥ 0.8

7. 再評価の視点

①事業の必要性等に関する視点

2)事業の投資効果(B/C)(今回再評価(R5))

6. 費用の範囲 (Cost)		7. 便益の範囲 (Benefit)	
	(単位:百万円)		(単位:百万円)
	令和4年度末 (完了済)		令和4年度末 (完了済)
用地費:評価時点に新たに取得したとみなす(固定資産税評価額÷0.7)	2, 2 1 1	収入(家賃):公営住宅法第16条に規定する近傍同種の住宅の家賃	5, 7 3 8
建設費:駐車場の整備を含む公営住宅の建設に要する費用	3, 3 5 5	駐車場収入	9 1
修繕費:「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の算定手法に基づく修繕費	9 6 1	土地(評価時点の価格):評価対象期間終了時の価格(評価時点の価格)	1 3 1
その他の事業コスト:設計費、工事監理費等	1 0 2	建物の残存価値:評価対象期間終了時の残存価値(建設費の2割)	4 0
費用の合計	6, 6 2 9	便益の合計	6, 0 0 0

費用便益の算出結果(B / C)

事業全体(令和4年度末(完了済)) 0.9051 ≥ 0.8

7. 再評価の視点

- ①事業の必要性等に関する視点
 - 2)事業の投資効果(B/C)

8. 市営中島住宅建替えに関する費用便益の算出結果(B/C)

事業全体(令和4年度末(完了済)) 0.9051 \geq 0.8 (費用便益費の目標値)

事業全体(平成30年度(想定)) 0.8770 \geq 0.8

H30年度とR4年度末を比較して主に近傍家賃(地価)の増による家賃の増から、B/Cの値が増加した

※本事業費はR4までにすべて完了しているため、残事業の評価は行わない

「公営住宅整備事業に係る
新規事業採択時評価手法」より



7. 再評価の視点

②事業の進捗の見込みの視点

- ・令和3年度までに全352戸の建替えを実施済。令和4年度末時点で棟平均93.2%と 入居率は高い
- ・関連公益施設である社会福祉施設を整備中(R6.3完成予定)



事業の進捗問題なし

③コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

- ・ストック計画に基づき建物の長期活用のための改善事業を推進しているが、整備手法決定時に事業実施の効率性等について総合的に検討した結果、建替えによる整備が優位と判断している
- ・関連公益施設整備である社会福祉施設等の整備について、民設民営による整備を実施している



コスト縮減や代替案の立案の可能性はない

以上の視点から、整備方針に従い計画通りに遅滞なく事業を完了させ一定の効果を示したことから、評価できるものとする

8. 対応方針案

1. 対応方針案

継続・~~継続(見直しの上)~~・~~中止~~

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、社会福祉施設等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**

3. 今後の取組み

- ・市営住宅募集制度の見直しに伴い、子育て世帯向けの期限付き制度による住戸の提供の促進
- ・市営住宅の収入超過者や高額所得者への斡旋など特定公共賃貸住宅の有効活用に向けた検討
- ・整備中の公益施設の完成



地域居住機能の再生