

全体計画概要調書

令和 5 年度

事業名	市営住宅等ストック活用事業
<p>① 事業目的</p>	<p>川崎市における住宅確保要配慮者の居住安定確保を図るため、市営住宅等ストックの効率的な整備・管理を推進することを目的とした「市営住宅等ストック総合活用計画」を策定しており、令和 5 年 3 月に第 5 次の改定を行った。</p> <p>第 5 次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画の中で、市営住宅等の整備・管理の方針は、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 世帯動向等を見据えた当面の管理戸数の維持と総床面積の抑制 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 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 <p>としている。</p> <p>上記の方針に基づき、厳しい財政状況の中、高齢化の進行、脱炭素化に向けた動向などを踏まえ、社会環境の変化に合わせたストックの最適化を推進するとともに、より公平・的確な入居機会の提供等に取り組む、市営住宅の持続可能な運営を確保していく。</p> <p>② 事業内容等</p> <p>「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）」に基づき、建替え及び改善等の実施や、地域包括ケアシステムの構築に資する市営住宅用地の活用を推進する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替え事業 <ul style="list-style-type: none"> 中野島住宅（5 期）（令和 3 年度完成） 高石住宅（2 期）（令和 3 年度完成） 初山住宅（3 期）（令和 4 年度完成） 生田住宅（1 期）（令和 5 年度完成） 真福寺住宅（1 期）（令和 5 年度着手） ・長寿命化改善事業 <ul style="list-style-type: none"> 南平耐火住宅ほか 6 団地（令和 3 年度完成） 有馬第 2 住宅ほか 4 団地（令和 4 年度完成） 有馬第 1 住宅ほか 2 団地（令和 5 年度完成） 南平耐火住宅ほか 3 団地（令和 5 年度着手） <p>※令和 6 年度以降も順次建替え及び改善等実施予定</p> <p>③ 今後の事業の進め方</p> <p>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）に基づき建替え及び改善等を推進します。</p>

令和5年度 再評価実施事業（国庫補助事業）調書

		事業所管部局(国)	国土交通省住宅局
事業名	地域居住機能再生推進事業 【川崎中野島地区】	事業担当局(市)	川崎市まちづくり局
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	10年	該当条項	川崎市公共事業評価審査委員会運営要綱第2条第1項第1号に基づき評価を実施する事業（再評価実施後5年間経過）
完了予定年度	令和5年度	関連事業名	
事業の目的	<p>① 事業の目的</p> <p>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。</p>		
	<p>② 事業内容</p> <p>「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）</p> <ul style="list-style-type: none"> 整備地区の整備の方針 <ul style="list-style-type: none"> ① 老朽化した団地の建替えにより、居住水準を向上させる。 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うとともに、雨水抑制施設や道路整備など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） <ul style="list-style-type: none"> 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～R1）2号棟：RC3階建 21戸 提供公園の整備（R3） 第5期（R2～3）1号棟：RC5階建 63戸 公益施設整備（社会福祉施設（整備中））（R5） 		
	<p>③ 事業費規模（単位：百万円）</p> <p>総事業費 3,920（財源内訳 国 1,909 川崎市 2,011） 執行金額 3,920（財源内訳 国 1,909 川崎市 2,011） 残事業費 0（財源内訳 国 0 川崎市 0）</p>		
	<p>④ 事業採択時の背景及び契機</p> <p>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。</p>		
	<p>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</p> <p>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。</p>		
	<p>⑥ 現状の課題</p> <p>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。</p>		

再 評 価 の 視 点	<p>①事業の必要性等に関する視点</p> <p>1) 事業を巡る社会経済情勢等の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>2) 事業の投資効果 (B/C等)</p> <p>0.9051 ≥ 0.8 (全体事業)</p> <p>※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。</p> <p>②事業の進捗の見込みの視点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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) <p>③コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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予定している
対 応 方 針 案	<p>①対応方針案</p> <p>継続・継続 (見直しの上)・中止</p> <p>②対応方針案の考え方</p> <p>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。</p> <p>③今後の取組み</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 市営住宅募集制度の見直しに伴い、期限付き制度による住戸の提供の促進 (2) 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 (3) 整備中の公益施設の完成