
令和6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】
事後評価について

令和6年11月22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りる住宅を整備し、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

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、高経年ストックの建替えに伴い、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

■市営住宅を取り巻く諸状況の推移

	H 2 2	H 2 8	R 4	R 6
戸数	17,572戸	17,573戸	17,383戸	17,425戸
平均応募倍率	約18倍	9.5倍	10.2倍(R3)	11.5倍(R5)
築40年超の住宅	33.4%	43.5%	46.0%	56.6%
65歳以上の入居者割合	38.7%	48.4%	55.1%	55.9%
居住期間20年以上の入居者割合	—	52.0%	51.5%	50.2%
単身世帯の割合	32.6%	39.0%	46.9%	48.8%

2. 市営住宅の整備・管理の方針

■市営住宅の整備・管理の基本方針

(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

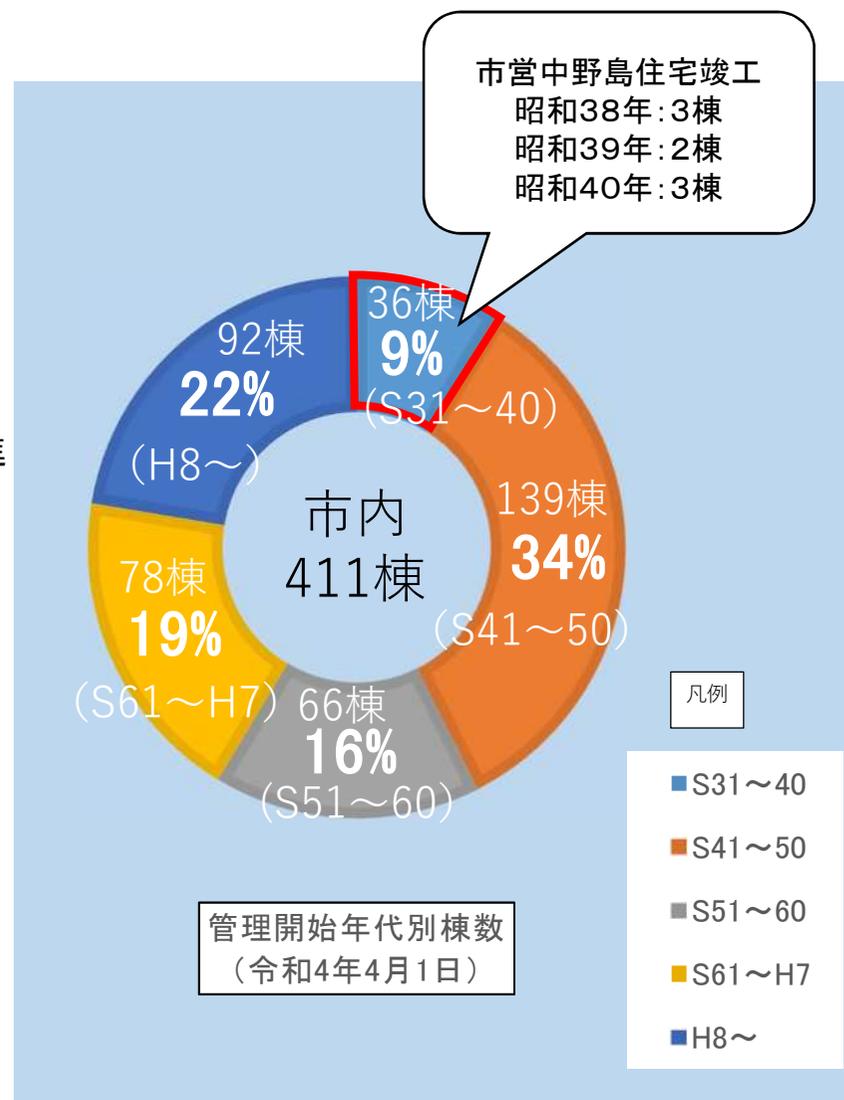
- ・省エネ性能の水準引き上げ、太陽光発電設備設置の標準化など
- ・浸水リスクを考慮した電気設備の設置など

(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】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

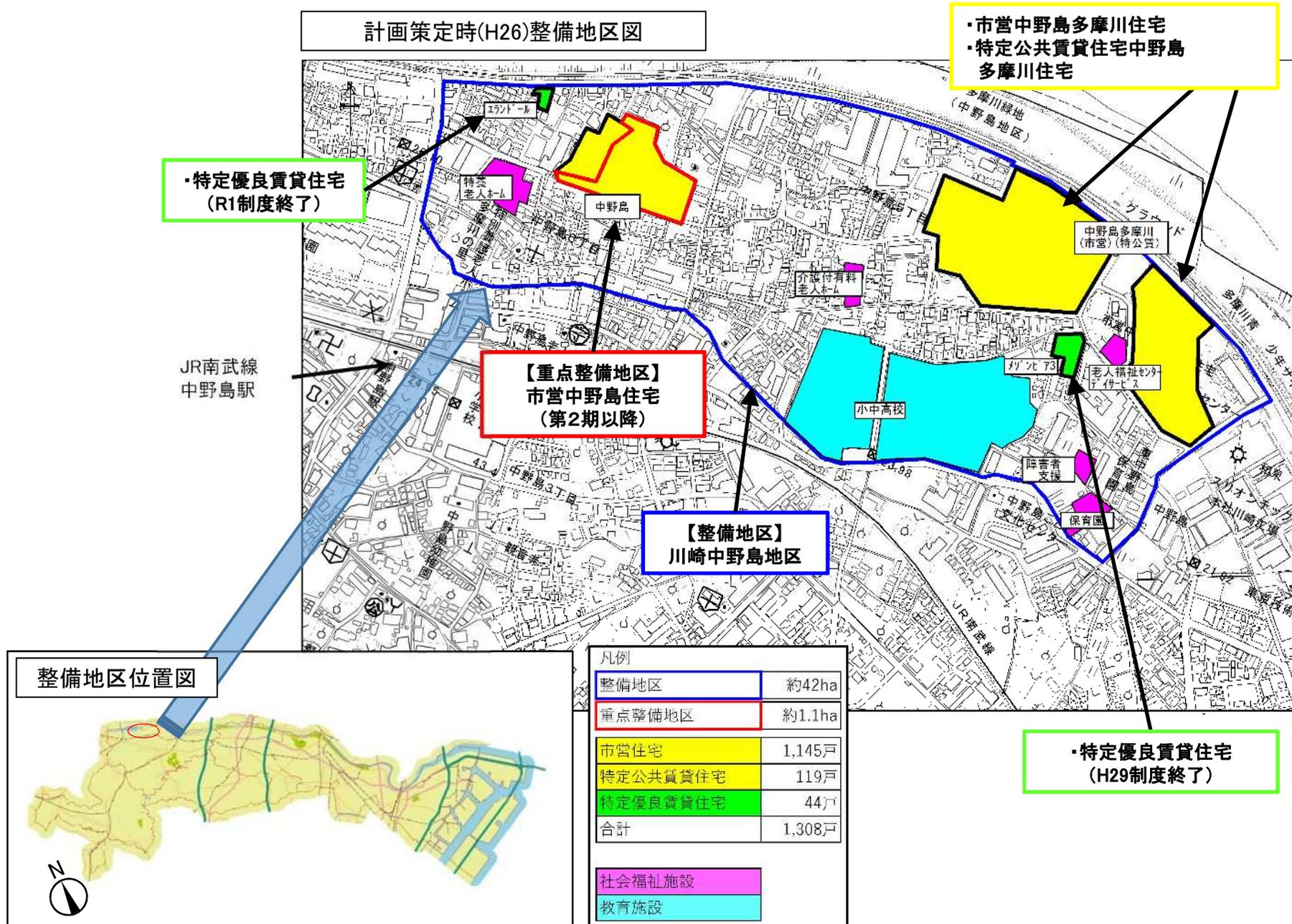
地域居住機能再生計画書より抜粋

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、団地余剰地等へ的高齢者・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. 地域居住機能再生推進事業【川崎中野島地区】の概要



4. 地域居住機能再生推進事業【川崎中野島地区】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. 地域居住機能再生推進事業【川崎中野島地区】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、高齢者や子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. 地域居住機能再生推進事業【川崎中野島地区】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、市當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	16.88%	16.37%	2.11%
	20～64才	61.56%	64.89%	29.54%
	65才以上	21.56%	18.74%	68.35%

市當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

	市當中野島多摩川住宅	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. 令和5年度事業再評価 概要

【事業再評価の視点】

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

②事業の投資効果(B/C)



事業全体(令和4年度末(完了済))
 $0.90510 \geq 0.8$

③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

④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

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

【対応方針案】

(1)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

(2)今後の取組

- ・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

6. 令和5年度事業再評価の附帯意見に対する取組

【審議結果】

透明性、客観性及び公正性が確保されており妥当と判断

【附帯意見】

本事業で建替えを行った市営中野島住宅については、最新の洪水ハザードマップにおいて、浸水想定区域内に立地しており、浸水リスクが懸念されることから、浸水被害の低減に向けたソフト対策を一層推進するとともに、機会をとらえて可能なハード対策についても検討することを望む。

【今後の取組・対応方針】

市営中野島住宅における浸水被害の低減に向けた取組については、団地内における垂直避難など入居者に対する風水害時の避難方法の周知等を行っていますが、**これまでの取組の継続実施に加え、今後も市住宅供給公社と連携して、自治会向けマニュアルに記載する避難情報を充実させること等により、より高い防災力を備えることを目指し、自治会活動を支援していきます。**団地に隣接する社会福祉施設においても、住宅の自治会などの地域と連携した水防訓練の実施や防災訓練への参加等の検討を進めていただくよう促していきます。また、**ハード対策については、止水板・土嚢の備えや設備機器室建具の浸水防止機能の強化等の実施**に向けて、今後も引き続き検討していきます。

参考：令和2年6月以降に設計している新築市営住宅の電気設備の浸水対策については、国土交通省が公表している「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」に基づき整備を行っている

【令和5年度事業再評価以降のこれまでの取組】

- ・風水害時の避難方法の周知等を引き続き行っており、中野島住宅においては令和6年度も避難訓練を計画している
- ・自治会向けマニュアルに記載する避難情報の充実を図るため市住宅供給公社と連携して、記載内容の精査を行っている
- ・機械室に土嚢を備えるなどハード面においても浸水対策を行った



機械室に備えた土嚢

7. 事業計画及び実績

■ 建替えスケジュール

		H30再評価時における評価期間				R5再評価時における評価期間						R5再評価以降	構造	階数	戸数		
		H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6					
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 (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)

7. 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

整備方針	整備内容		H30再評価時における 評価期間				R5再評価時における 評価期間				R5再評価 以降		実績	
			H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5		R6
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												令和5年度に 社会福祉施設を 整備
		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年度に集會 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						

7. 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

整備方針	整備内容		H30再評価時における 評価期間				R5再評価時における 評価期間					R5再評価 以降	実績	
			H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5		R6
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であったが、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 団欒スペース を設けるなど コミュニティの活性化 を図る	団欒スペース(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	▶	▶	▶	▶								
	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	▶	▶	▶	▶								
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	▶											
	余剰地(約500㎡)への社会福祉施設導入(再掲)	計画									▶		令和5年度に社会福祉施設を整備	
		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

8. 事業の効果

○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)

8. 事業の効果

○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

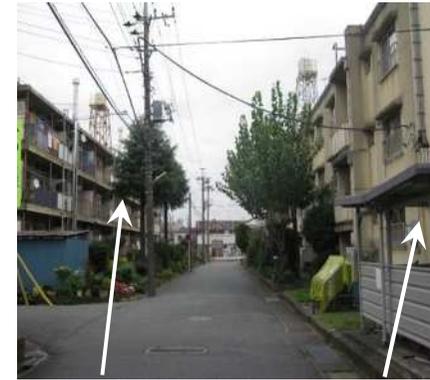


旧5号棟

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)

8. 事業の効果

○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



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



1号棟駐輪場



2号棟駐輪場



1号棟駐車場



2号棟駐車場

8. 事業の効果

○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

○団欒スペース、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



1号棟団欒スペース・掲示板



2号棟団欒スペース・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



建替前集会所



建替後集会所

8. 事業の効果

○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	年間使用回数	外部使用回数	外部使用率
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	1,949	199	38	19.1%
令和6年度※	2,183	250	35	14.0%

令和6年度の
外部使用率(想定)
14.0%

年間使用人数は順調に回復をしている一方で、年間使用回数の増加率に対して外部使用回数の増加率が低いことから、引き続き集会所利用について周知を図り利用を促進していく

※令和6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1年間の想定値

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



【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2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

8. 事業の効果

○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



社会福祉施設 (R5年度完成)

【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

○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

R6.4 開所

○完成後の効果の発現

- ・施設外部に防犯カメラを設置
- ・施設の自主製品の販売会を通じた地域との交流
- ・AEDを設置し玄関に表示
- ・中野島町会連合運動会への参加

これらの取組により地域や団地自治会との連携を図ることで、地域の居住機能の再生についての効果が発現した



販売会の様子

8. 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

	年齢	川崎市	多摩区	中野島住宅
H28. 3 (平成27年度末)	0～19才	16. 88%	16. 37%	2. 11%
	20～64才	61. 56%	64. 89%	29. 54%
	65才以上	21. 56%	18. 74%	68. 35%
R5. 3 (令和4年度末) (前回評価)	年齢	川崎市	多摩区	中野島住宅
	0～19才	15. 99%	13. 99%	7. 77%
	20～64才	63. 52%	66. 13%	30. 48%
	65才以上	20. 49%	19. 88%	61. 75%
R6. 3 (令和5年度末) (今回評価)	年齢	川崎市	多摩区	中野島住宅
	0～19才	15. 74%	13. 86%	8. 52%
	20～64才	63. 71%	66. 26%	30. 22%
	65才以上	20. 55%	19. 88%	61. 26%

(参考)市営住宅の世代別人口比率

	年齢	市営住宅
H28. 4	0～64才	51. 6%
	65才以上	48. 4%
R4. 4	年齢	市営住宅
	0～64才	44. 9%
	65才以上	55. 1%

・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5年度末には65才以上の入居者の比率が、61. 26%に減少、19歳以下の入居者の比率が8. 52%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、引き続き効果がみられると考えられる

8. 事業の効果

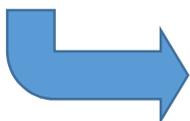
■ 地域居住機能再生計画の目標に対する達成状況

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	94. 8%	81. 4%	—	—
R6. 3	94. 2%	89. 9%	—	—

- ・ 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

9. 事業目的の達成状況

■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

9. 事業目的の達成状況

■事業の投資効果(B/C)

6. 費用の範囲 (Cost)		(単位:百万円)		7. 便益の範囲 (Benefit)		(単位:百万円)	
	令和4年度末 (完了済)	令和5年度末 (完了済)		令和4年度末 (完了済)	令和5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)	2,211	2,211	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	5,738	6,001		
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	3,355	3,355	駐車場収入	91	91		
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	961	1,030	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)	131	131		
その他の事業コスト:設計費、工事監理費等	102	102	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)	40	40		
費用の合計	6,629	6,698	便益の合計	6,000	6,263		

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5年度末(完了済)) 0.9350 ≥ 0.8 (費用便益費の目標値)

(前回評価) 事業全体(令和4年度(完了済)) 0.9051 ≥ 0.8

(前々回評価) 事業全体(平成30年度(想定)) 0.8770 ≥ 0.8



「公営住宅整備事業に係る
新規事業採択時評価手法」より

H30年度とR4年度末、R5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

10-1. 意見募集の内容等について

■意見募集の概要

(1) 入居者への意見聴取

対象: 中野島住宅入居者(322世帯)
内容: 建替後の中野島住宅について
手法・媒体: アンケート(紙で回収)
実施期間: 令和6年8月3日から令和6年8月17日まで
→回答数: 139(回答率: 43%)

(2) 施設利用者への意見聴取

対象: 中野島住宅集会所利用者
(調査期間中利用団体: 9団体(91人))
内容: 建替後の中野島住宅の集会所について
手法・媒体: アンケート(オンライン・紙併用で回収)
実施期間: 令和6年8月3日から令和6年8月31日まで
→回答数: 56(うちオンライン回答2)(回答率: 61%)

(3) 地域住民への意見聴取

対象: 市内に在住、在勤、在学の方
内容: 国庫補助事業の事後評価原案について
手法・媒体:
市政だよりで案内の上、市民意見募集資料をまちづくり局住宅政策部住宅整備推進課、情報プラザ、各区役所等に配置、ホームページで閲覧可能とし、意見書をオンライン・紙併用で回収
実施期間: 令和6年9月2日から令和6年10月7日まで
→回答数: 2

10-2. 居住機能の改善(入居者への意見聴取の結果)

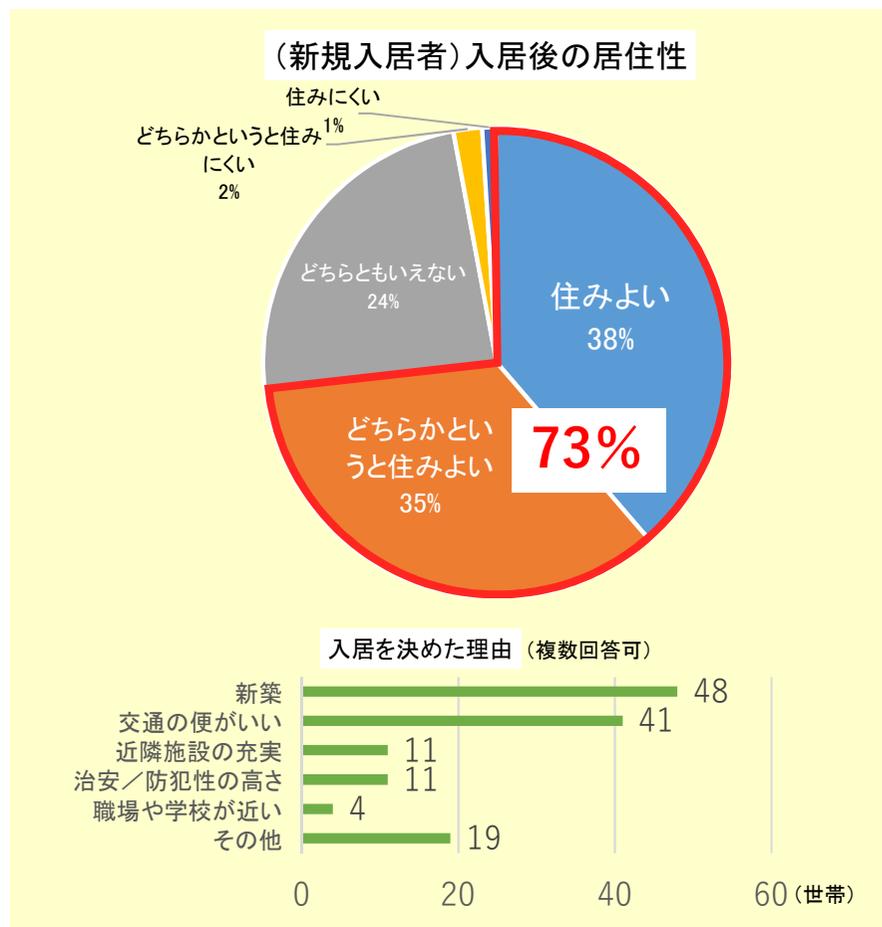
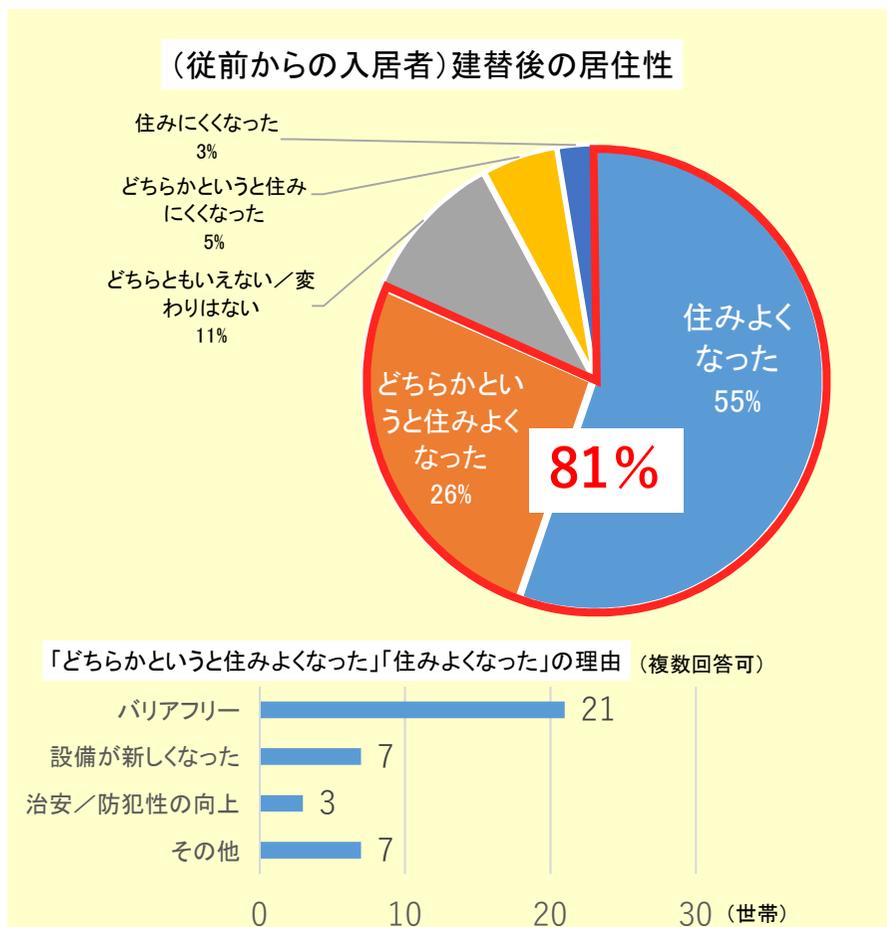
(1) 中野島住宅の居住環境の向上

中野島住宅の建替えにより、従前からの入居者の81%は「住みよくなった」「どちらかという住みよくなった」と感じている
また、新規の入居者は73%が「住みよい」「どちらかという住みよい」と感じている

(アンケート回答者139世帯中)

【調査回答139世帯の入居時期(中野島住宅入居者322世帯中)】

建替前から入居していた従前からの入居者…38世帯 建替後に入居した新規入居者…101世帯

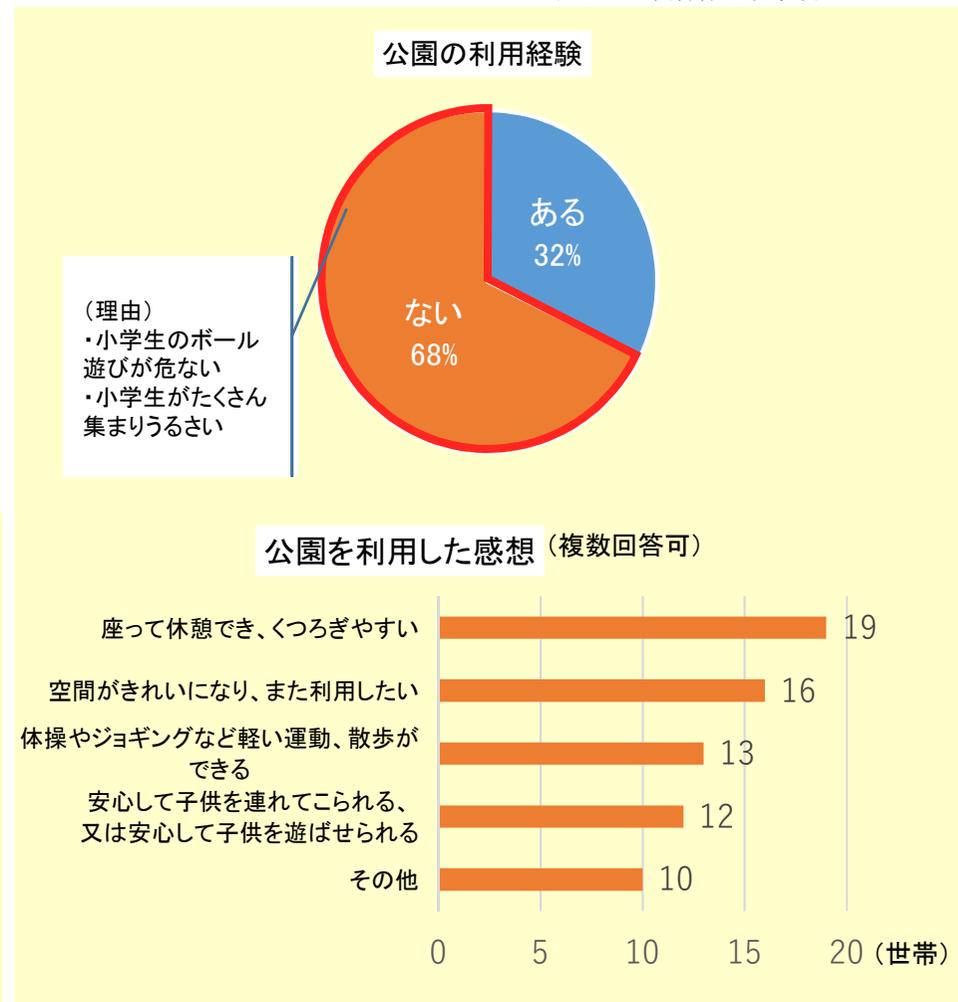
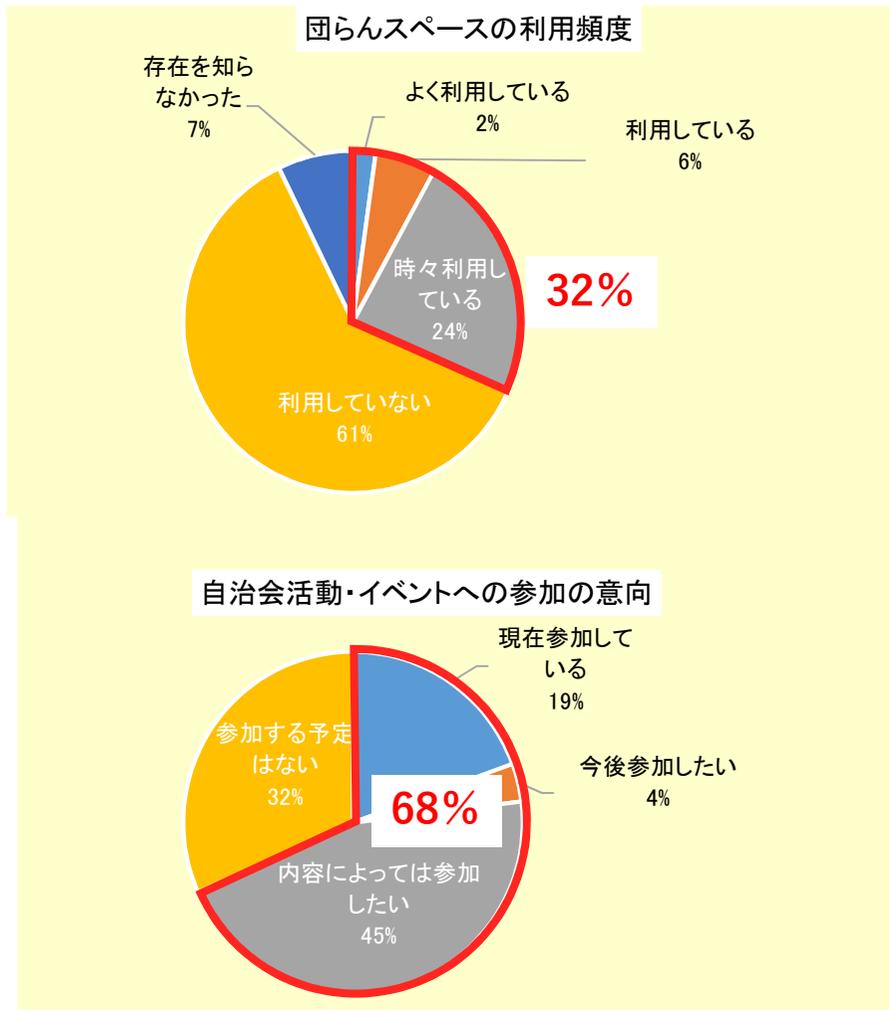


10-2. 居住機能の改善(入居者への意見聴取の結果)

(2) 中野島住宅のコミュニティの活性化

団らんスペースの利用者はアンケート回答者32%にとどまっている
 「内容によっては参加したい」も含めると、68%の入居者に自治会活動やイベントへの参加意欲が見られる
 入居者の公園利用者は32%にとどまっているが、保育園児や小学生の利用状況は高いことを確認している

(アンケート回答者139世帯中)

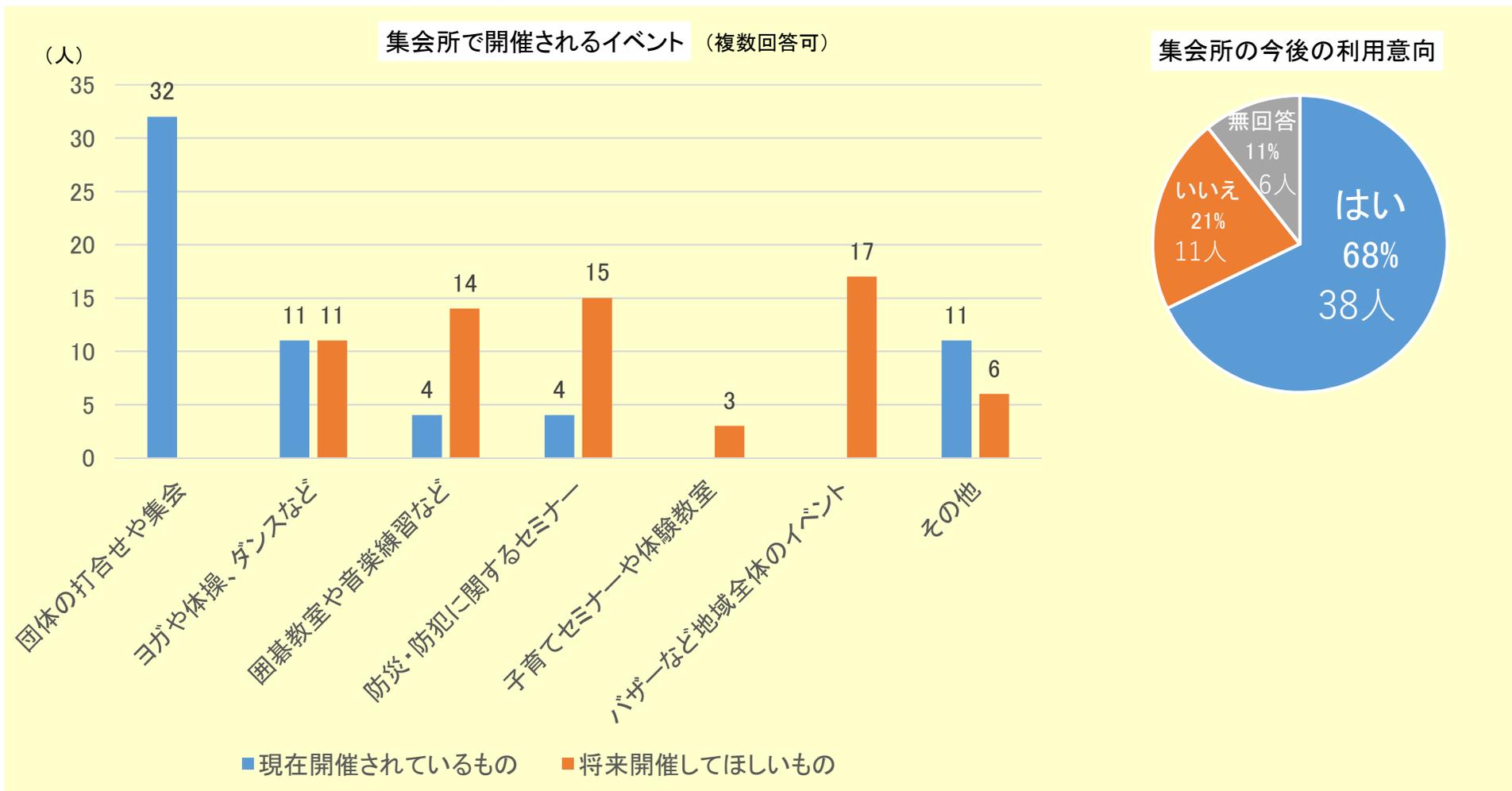


10-3. 地域の居住機能の再生(集会所利用者への意見聴取の結果)

(1) 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

集会所は主に団体の打合せや集会で利用されている
 集会所は、今後各種イベントが開催された場合の参加意欲は高い傾向がみられる

調査期間中利用団体: 9団体(91人)
 回答数: 56人(回答者はすべて市営中野島住宅入居者)



10-4. 地域の居住機能の再生(地域住民への意見聴取の結果)

(1) 建替え等による地域の居住機能の向上

建替え後の良好な景観により好印象が持たれている
市営住宅の入居者に高齢者が多い印象が持たれている

意見数: 2

- ・暗くて古くて近くを通るのが何となく怖い雰囲気だったが、きれいになって明るくなった
治安もよくなった気がする
- ・家賃が安いと聞いているので住みたいと思っている
市営住宅はお年寄りばかりが住んでいるイメージがある
もっと若い人たちが市営住宅に住めるようになると、少子化対策にもなるのではないか

11. 改善措置等の検討状況

(1) 改善措置等の検討状況（対応方針(案)）

① 今後の事後評価の必要性

新規事業採択時に想定していた「居住機能の向上」「安全で快適な市街地形成」「コミュニティの活性化」「地域の居住機能の再生」などの整備地区の整備の方針に掲げた内容に関して、効果の発現が確認されていることから今後の事後評価の必要性は特になしと判断した

② 改善措置の必要性

新規事業採択時に想定していた効果の発現が確認されていることに加え、地域居住機能再生計画の目標としていた団地再生による地域活性化を図ることができたことや、引き続き高い入居率を維持している状況も踏まえ、改善措置の必要性は特になしと判断した

(2) 同種事業へのフィードバックの検討

中野島住宅においては、社会福祉施設用地の供出による障害者通所施設の導入から、施設の取組により地域や団地自治会との連携を図ることで、地域の居住機能の再生についての効果が発現した

今後の同種事業の計画については、団地の建替え計画において、敷地の一部を創出することによりできる限り地域に即した社会福祉施設を誘致し、高齢化した市営住宅入居者の課題解決及び居住性向上に努める

12. 今後の方針等

(3) 総合的な所見

- ・公営住宅の建替により、「居住機能の向上」「安全で快適な市街地形成」「コミュニティの活性化」などの効果の発現が確認された
- ・入居者がバランスの取れた世代構成となる傾向にあることから、団地再生による地域活性化が図られている
- ・平成30年度の再評価時点の想定と比較した結果、費用便益比の値が引き続き目標値を上回っていることから、事業の投資効果が確認された
- ・社会福祉施設が開所したことや、集会所の整備により、地域の人々の交流や活動を促し、地域の居住機能の再生が図られている

(4) 今後の方針

- ・市営中野島住宅の入居者の世代別の割合を多摩区の平均に近づけるため、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を促進する
- ・特定公共賃貸住宅の入居率は高い水準まで回復することができたが、引き続き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を継続し、高い入居率を維持していく
- ・集会所については地域住民への周知方法を工夫するなど、社会福祉施設とも連携しながら、利用を促し、地域のコミュニティの活性化を図る