

令和 6 年度 事後評価（国庫補助事業）概要調書

事業担当課（市）	まちづくり局住宅政策部 市営住宅建替推進課	事業所管部局（国）	国土交通省 住宅局
----------	--------------------------	-----------	-----------

1 事業の概要

事業名称	地域居住機能再生推進事業【川崎中野島地区】	事業期間	平成 26 年度～ 令和 5 年度
事業箇所	川崎市多摩区中野島 6 丁目 2008 番 1 他		
事業採択年度	平成 26 年度	認可・承認等年度	平成 26 年度
該当条項	事業完了後、一定期間（5 年以内）が経過		
事業目的	市営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、市営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的高齢者世帯・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を再生する。		
事業内容	「川崎中野島地区地域居住機能再生計画」に基づき実施 整備地区 川崎中野島地区：約 4.2ha（うち重点整備地区 市営中野島住宅：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及び社会福祉施設の導入により、<u>居住機能を向上</u>させる ② 建替えに伴い<u>駐車・駐輪施設、集会所、公園</u>などの整備を行い、<u>安全で快適な市街地形成</u>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<u>移転者に適切な住宅を斡旋し、円滑な事業推進</u>に資する ④ 市営住宅に<u>団楽スペース</u>を設けるなど<u>コミュニティの活性化</u>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<u>見守り活動の拠点作り</u>を行うこと等により、<u>地域の居住機能の再生</u>を図る ・市営中野島住宅の建替え（重点整備地区） 第 2 期（H26～27）5 号棟：鉄筋コンクリート造 地上 5 階建 49 戸 4 号棟：鉄筋コンクリート造 地上 5 階建 54 戸 集会所：平屋 1 棟（150.05 m²）（5 号棟に併設） 第 3 期（H28～29）3 号棟：鉄筋コンクリート造 地上 3 階建 48 戸 第 4 期（H30～R1）2 号棟：鉄筋コンクリート造 地上 3 階建 21 戸 提供公園の整備（R3） 第 5 期（R2～3）1 号棟：鉄筋コンクリート造 地上 5 階建 63 戸 公益施設整備（社会福祉施設）（R5）：障害福祉サービス事業所		
事業費規模 （単位：百万円）	3,920 百万円 （うち国庫補助金：1,909 百万円）		

2 事業効果等の発現状況

① 費用対効果分析の算定基礎となった要因（費用、施設の利用状況、事業期間等）の変化	・事業費の変化（計画値：4,070 百万円⇒実績値 3,920 百万円） 事業費の変化の主な要因として、工事費で入札差金が生じたこと、物価高騰による工事費上昇が挙げられる。事業内容に変更はない。
---	---

②事業の効果の
発現状況

●重点整備地区における整備の効果

計画策定後建替工事に順次着手し、令和3年度までに住棟の建替を完了したほか、計画書の方針に基づき整備を実施した。

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

住棟の建替	5棟
各住棟へのエレベーターの設置	5機
余剰地への社会福祉施設導入（障害者通所施設）	1か所

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

駐車施設の整備	34台
駐輪施設の整備	346台
集会所の整備	1か所
公園	2か所

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	251世帯
特定優良賃貸住宅等の空き室の紹介	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

団楽スペースの整備	各棟1か所
掲示板の整備	6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）
余剰地への社会福祉施設導入（障害者通所施設）	1か所（再掲）

●令和5年度に完成した社会福祉施設について（令和6年4月開所）

- ・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

●中野島住宅の世代別人口比率と子育て世帯数の変化

令和元年度以降の公募では、3階以上にある2人以上の世帯向け住戸を、若年世帯及び子育て世帯向け住戸として募集を実施した。こうした取組の結果、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。また、平成27年度末には5世帯以下だった19歳以下の子育て世帯が令和5年度末には29世帯に増加していることから計画の目標である「バランスの取れた世代構成」について、効果がみられたと考えられる。

・中野島住宅の世代別人口比率

調査時期 \ 年齢	0～19才	20～64才	65才以上
平成27年度末	2.11%	29.54%	68.35%
令和5年度末	<u>8.52%</u>	<u>30.22%</u>	<u>61.26%</u>

・中野島住宅の子育て世帯数

調査時期	子育て世帯数
平成27年度末	5世帯以下
令和5年度末	<u>29世帯</u>

	●費用便益比（B／C） 費用便益の算出結果は、0.9350となり、目標値である0.8を上回っており、事業の投資効果がみられたと考えられる。 事業全体（令和5年度末（完了済）） 0.9350 ≥ 0.8 事業全体（平成30年度（想定）） 0.8770 ≥ 0.8 H30年度と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
③事業実施による環境の変化	中野島住宅の住棟は建設後40～50年が経過し老朽化が進行していたが、住棟及び外構の一体的な整備により良好な都市景観が創出でき、またバリアフリー化により安心して居住することができる、安全で快適な市街地形成を図ることができた
④社会経済情勢の変化	・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

3 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 ☒ なし ☐ あり	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 ☒ なし ☐ あり	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

4 同種事業へのフィードバックの検討状況

①同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性	状況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、施設の実施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
--------------------------------	--

5 市民・事業者に対する意見募集・説明・調査の状況

意見募集・説明・調査の内容、手法、実施期間	(1) 入居者への意見聴取 対象：中野島住宅入居者 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 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
意見募集・説明・調査の結果及びそれを踏まえた対応方針	・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

6 今後の方針等

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
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