

# 地域居住機能再生推進事業（公営住宅等整備事業）の再評価項目調書

事業名	住宅市街地総合整備事業 地域居住機能再生推進事業のうち 公営住宅等整備事業	事業主体	神戸市		
地区名	東多聞台周辺地区	施行箇所	垂水区学が丘6～7丁目		
地区面積	約45ヘクタール	施行面積	約11ヘクタール		
再評価の実施理由	事業採択（H28）後5年間を経過して継続中の事業				
整備計画の内容	名称	東多聞台周辺地区地域居住機能再生計画			
	整備の方針	市営東多聞台住宅については、建設後50数年が経過し、建物と設備の老朽化が進んでいるため、平成22年度に神戸市が策定した「第2次市営住宅マネジメント計画」において、建替えを行う住宅として位置づけている。また、管理戸数が776戸と大規模団地であるため、建替えにあたっては、単なる市営住宅の建替えではなく、まちづくりの観点による取り組みを行っていく。			
計画の目標	第2次市営住宅マネジメント計画において建替えに位置付けている。当該住宅は、老朽化し、また耐震性が低い住棟も含まれ、適正な集約建替えによって、住宅セーフティネットを守るものである。また、余剰地の売却に際しても、建替えと一体的なまちづくりを図るとともに、健全な市営住宅会計の確保を図るものである。				
事業の概要	整備される主な公共施設	<公営住宅・都市再生住宅> 425戸及び付帯施設（集会所） <関連公共施設> 団地内道路拡幅整備、公園再整備等			
	事業採択	平成28年度	着手	令和4年度	完了
	総事業費（参考）	77億円		補助金（参考）	34億円
費用便益分析	貨幣換算した便益：B	82億円		費用：C	90億円
	便益の内訳及び主な根拠	【内訳】 家賃：74億円 駐車場利用料：6億円 用地の残存価値：1億円 建物の残存価値：1億円 【主な根拠】 市場家賃：58千円／月・戸		費用の内訳	【内訳】 用地費：15億円 建設費：55億円 修繕費：16億円 その他事業コスト：3億円
	B／C	0.92			
貨幣換算が困難な効果による評価（事業効果）	<p>① 民間事業者売却した余剰地において、生活支援施設として、クリニック施設（令和2年7月に一部開業）と子育て支援施設を整備する。</p> <p>② 団地内に子育て世帯を呼び込み、コミュニティミックスを推進するため、余剰地に民間の戸建て住宅を今後整備する。</p> <p>以上のように、民間企業との連携による余剰地活用を中心とし、若年世帯人口が増えることによるコミュニティの活性化への期待・生活利便施設整備による便利で安心した暮らしへの寄与を本事業効果として期待する。</p>				
再評価の視点（投資効果等の事業の必要性、事業の進捗の見込み、コスト縮減等）	<p>【投資効果等の事業の必要性】市営住宅の建替えは大半が終了しており、供用開始後の維持管理・運営を行う必要がある。また、道路・公園、生活支援施設整備による居住環境の改善や、民間住宅整備によるコミュニティミックスの推進など、当地域の目標像実現に向けて、事業の必要性は引き続き高い。</p> <p>【事業の進捗の見込み】 平成28年度に入札公告を行い、民間事業者と事業契約を締結した。市営住宅はA棟が令和2年1月に供用開始し、B棟も令和2年8月に供用開始をしている。また余剰地についても計画通り進捗する予定である。</p>				
特記事項	本団地の建替えにおいては、市営住宅と余剰地の有効活用・学が丘緑地の再整備を一体的な推進することにより、多様な世代の交流の創出や健康的で環境にも配慮した暮らしやすいまちづくり等に貢献できることから、PFI方式を採用している。				
対応方針	継続				
対応方針理由	事業の必要性・重要性・進捗度から総合的に判断したため。				

# 地域居住機能再生推進事業（住宅市街地総合整備事業）の再評価項目調査

事業名	住宅市街地総合整備事業 地域居住機能再生推進事業のうち 住宅市街地総合整備事業	事業主体	神戸市				
地区名	東多聞台周辺地区	施行箇所	垂水区学が丘6～7丁目				
地区面積	約45ヘクタール	施行面積	約11ヘクタール				
再評価の実施理由	事業採択（H28）後5年間を経過して継続中の事業						
整備計画の内容	名称	東多聞台周辺地区地域居住機能再生計画					
	整備の方針	市営東多聞台住宅については、建設後50数年が経過し、建物と設備の老朽化が進んでいるため、平成22年度に神戸市が策定した「第2次市営住宅マネジメント計画」において、建替えを行う住宅として位置づけている。また、管理戸数が776戸と大規模団地であるため、建替えにあたっては、単なる市営住宅の建替えではなく、まちづくりの観点による取り組みを行っている。					
計画の目標	第2次市営住宅マネジメント計画において建替えに位置づけている。当該住宅は、老朽化し、また耐震性が低い住棟も含まれ、適正な集約建替えによって、住宅セーフティネットを守るものである。また、余剰地の売却に際しても、建替えと一体的なまちづくりを図るとともに、健全な市営住宅会計の確保を図るものである。						
事業の概要	整備される主な公共施設	<公営住宅・都市再生住宅> 425戸及び付帯施設（集会所） <関連公共施設> 団地内道路拡幅整備、公園再整備等					
	事業採択	平成28年度	着手	令和4年度	完了		
	総事業費（参考）	77億円		補助金（参考）	34億円		
費用便益分析※1	貨幣換算した便益：B※2	83億円		費用：C※2	82億円		
	便益の内訳及び主な根拠	【内訳】			費用の内訳	【内訳】	
			With -Without				With -Without
		拠点地区外の効用水準	0.1億円		市営住宅整備費	62億円	
	拠点地区内の効用水準	84億円		市営住宅諸経費	11億円		
	市営住宅家賃収入	66億円		道路公園整備費	8億円		
	駐車場使用料収入	5億円		既存住宅解体費	2億円		
	余剰地の地価	12億円		用地補償費	0円		
	残存価値	-0.4億円		※1：事業全体の費用・便益について記載 ※2：With-Withoutの差額			
	用地	-1.3億円					
	建物	0.9億円					
	【主な根拠】整備後の市営住宅の市場家賃： 63千円／月・戸						
B/C	1.02						
貨幣換算が困難な効果による評価（事業効果）	<p>① 民間事業者売却した余剰地において、生活支援施設として、クリニック施設（令和2年7月に一部開業）と子育て支援施設を整備する。</p> <p>② 団地内に子育て世帯を呼び込み、コミュニティミックスを推進するため、余剰地に民間の戸建て住宅を今後整備する。</p> <p>以上のように、民間企業との連携による余剰地活用を中心とし、若年世帯人口が増えることによるコミュニティの活性化への期待・生活利便施設整備による便利で安心した暮らしへの寄与を本事業効果として期待する。</p>						
再評価の視点（投資効果等の事業の必要性、事業の進捗の見込み、コスト縮減等）	<p>【投資効果等の事業の必要性】市営住宅の建替えは大半が終了しており、供用開始後の維持管理・運営を行う必要がある。また、道路・公園、生活支援施設整備による居住環境の改善や、民間住宅整備によるコミュニティミックスの推進など、当地域の目標像実現に向けて、事業の必要性は引き続き高い。</p> <p>【事業の進捗の見込み】平成28年度に入札公告を行い、民間事業者と事業契約を締結した。市営住宅はA棟が令和2年1月に供用開始し、B棟も令和2年8月に供用開始をしている。また余剰地についても計画通り進捗する予定である。</p>						
特記事項	本団地の建替えにおいては、市営住宅と余剰地の有効活用・学が丘緑地の再整備を一体的な推進することにより、多様な世代の交流の創出や健康的で環境にも配慮した暮らしやすいまちづくり等に貢献できることから、PFI方式を採用している。						
対応方針	継続						
対応方針理由	事業の必要性・重要性・進捗度から総合的に判断したため。						

# 地域居住機能再生推進事業 市営東多聞台住宅建替事業

- I. 事業概要
- II. 住宅市街地総合整備事業にかかる再評価
- III. 公営住宅等整備事業にかかる再評価
- IV. 事業効果と成果目標
- V. 今後の対応方針

建築住宅局 住宅整備課

## I. 事業概要

### 1. 市営東多聞台住宅について(立地及び従前住宅の状況)

#### 【東多聞台住宅の概要】

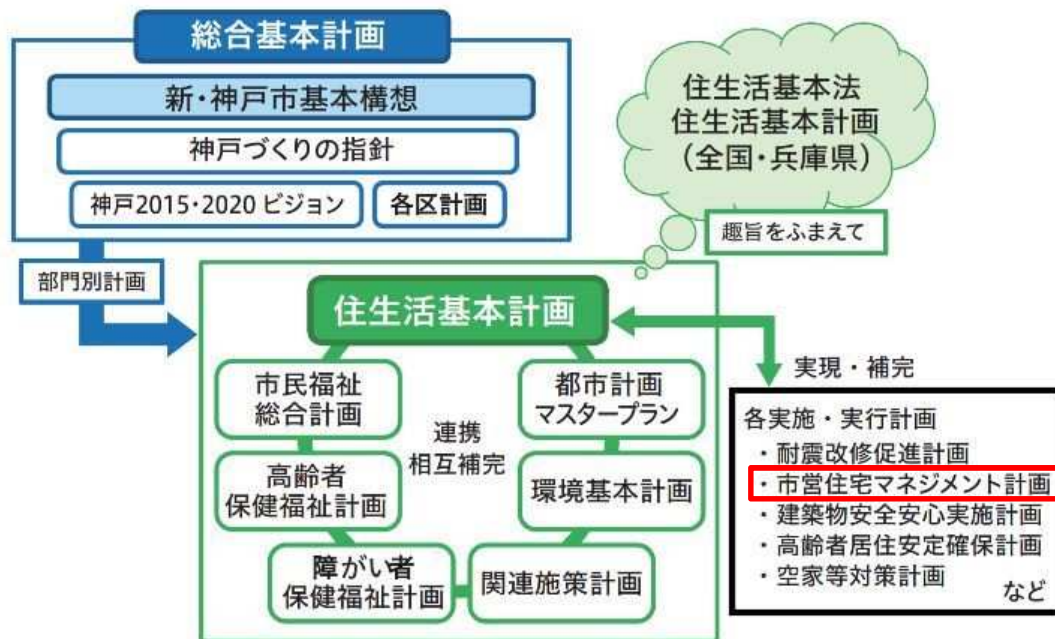
所在地:垂水区学が丘6・7丁目  
敷地面積:約5.3ha  
建設年度:昭和42～48年  
階数・棟数:4階建 10棟  
                  5階建 19棟  
管理戸数:776戸  
入居戸数:468戸  
(平成26年3月末現在)



# I. 事業概要

## 2. 事業の背景及び位置付け

総合基本計画(マスタープラン)と第2次市営住宅マネジメント計画



【「神戸市住生活基本計画」より】

3

# I. 事業概要

## 2. 事業の背景及び位置付け

第2次市営住宅マネジメント計画 (計画期間:平成23~令和2年)における基本方針

第2次市営住宅マネジメント計画		平成 22 年 6 月策定
住宅セーフティネットを守るための3つの基本方針		
<b>1</b> 長く使うための改修と再編	<b>2</b> 管理戸数の円滑な縮減	<b>3</b> 健全な市営住宅会計の確保
<ul style="list-style-type: none"><li>改修・再編(建替え・廃止)をバランスよく行います。</li><li>耐震化率を100%にします。</li><li>できるだけ長く使うためのバリアフリー化、居住性向上などの改修や福祉的な活用を図ります。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>老朽住宅は将来の必要性を考え、再編(建替え・廃止)をします。</li><li>厚生年金住宅など、当初の役割を終えた住宅を見直します。</li><li>以上により、現在(計画策定時)の管理戸数53,000戸から46,000戸程度に縮減します。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>厳選した建替えを行い、新たな借入れを少なくします。</li><li>余剰地を売却し、建替えや改修の経費とします。</li><li>借上住宅の返還や管理運営の効率化を図ります。</li><li>以上により、収支不足を解消します。</li></ul>

(資料)第2次市営住宅マネジメント計画 実施計画(第2期)

4



# I. 事業概要

## 3. 事業の基本方針

まちづくりの目標像

若い世代からお年寄りまで、みんながいきいきと交流しながら、健康に安心して暮らせるまちを目指します

### 整備の考え方

<p><b>市営住宅</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の入居世帯に応じた戸数の市営住宅を、集約して建替えます。</li> <li>現在の家族構成に応じたタイプの住戸（単身世帯向けからファミリー向けまで）を整備します。</li> <li>エレベーターを設置し、バリアフリーに配慮した住宅を整備します。</li> <li>良好なコミュニティの育成に向けて、若い世代の入居にも配慮します。</li> </ul>
<p><b>道路</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>団地中央を通る道路を拡幅するとともに、歩行者の安全性を考慮して、両側に歩道を整備します。</li> <li>団地中央を通る幹線道路から舞子多間線への出入口は、信号交差点への接続を計画します。</li> <li>信号交差点へ接続後、既存の道路は、歩行者道路として整備します。</li> <li>段差をなるべく解消し、すべての人にとって使いやすいまちを目指します。</li> </ul>
<p><b>まち</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間住宅地を中心に、子育て世帯の入居を促進する魅力的なまちを目指します。</li> <li>多様な世代が安心して生活できるような、生活支援施設を計画します。（生活支援施設の具体的な内容については、建替事業を実施する事業者の提案によります。）</li> <li>建物の配置や住戸の計画には、周辺の緑を積極的に取り込み、健康的で環境にも配慮した潤いのあるまちを目指します。</li> <li>四季折々の花木にふれながら、ウォーキングができるような、歩いて楽しいまちを目指します。</li> <li>学が丘緑地を誰もが利用しやすくなるよう、バリアフリー化や施設の改築・更新を行います。</li> </ul>



### 土地利用の方針



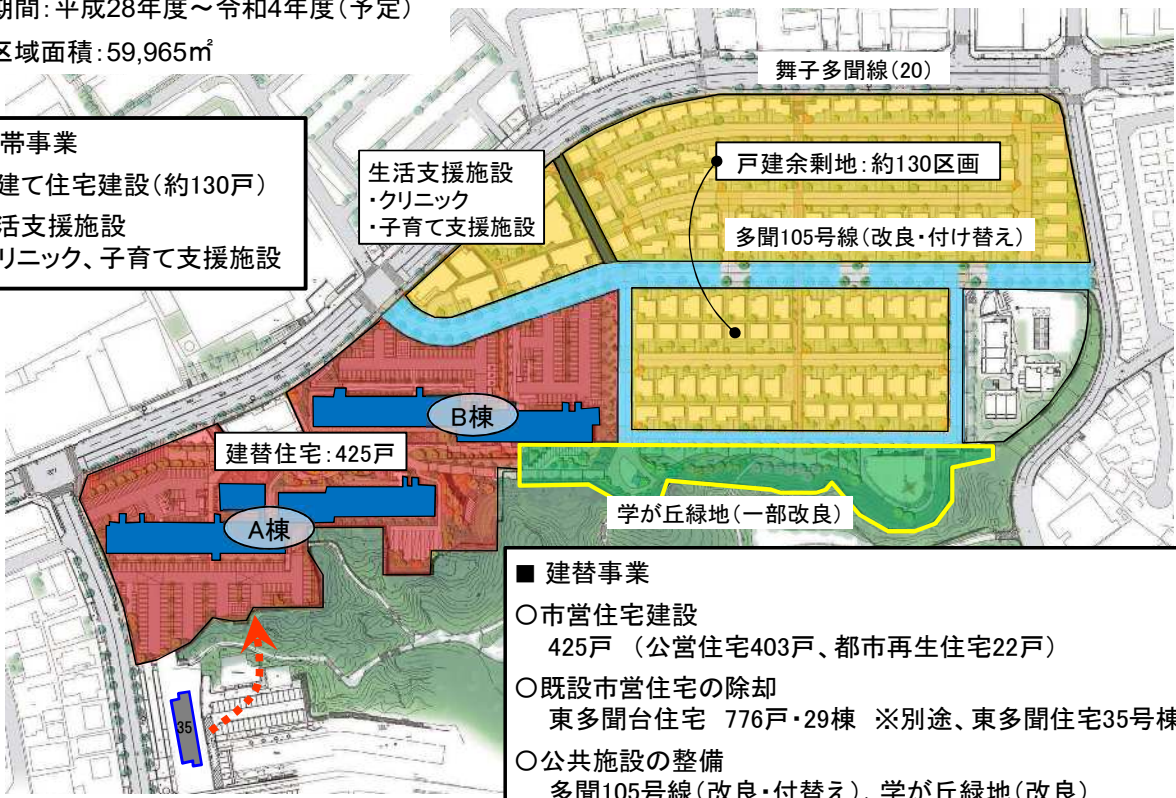
5

# I. 事業概要

## 4. 事業の内容

- 事業期間: 平成28年度～令和4年度(予定)
- 事業区域面積: 59,965㎡

- 附帯事業
- 戸建て住宅建設(約130戸)
  - 生活支援施設  
クリニック、子育て支援施設

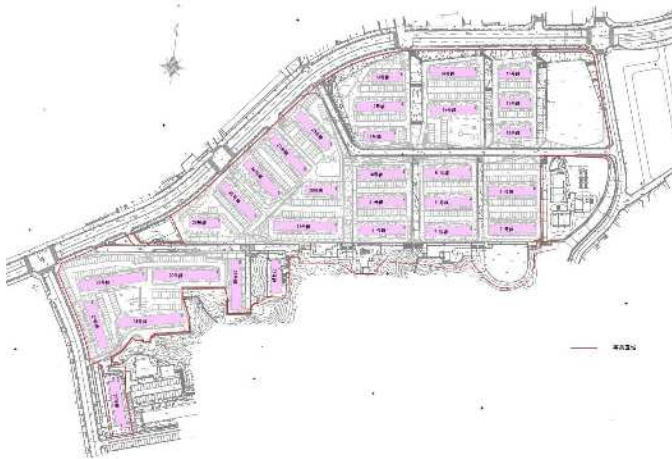


- 建替事業
- 市営住宅建設  
425戸 (公営住宅403戸、都市再生住宅22戸)
  - 既設市営住宅の除却  
東多間台住宅 776戸・29棟 ※別途、東多間住宅35号棟30戸
  - 公共施設の整備  
多間105号線(改良・付け替え)、学が丘緑地(改良)

6

# I. 事業概要

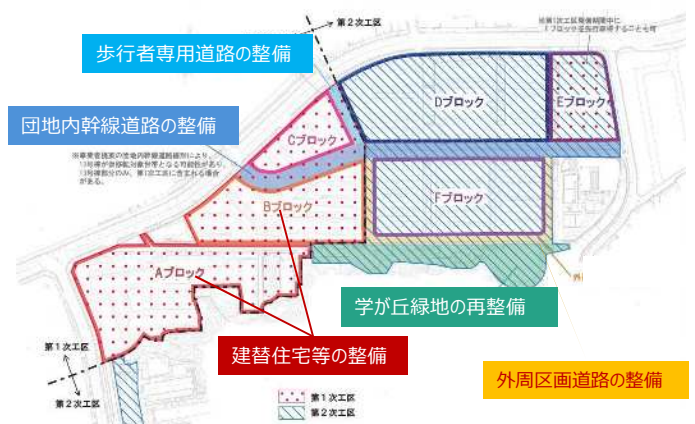
## 5. 事業の手順



### 事業前

- 東多間台住宅の概要
  - 建設年度: 昭和42~48年
  - 階数棟数: 4階10棟、5階19棟
  - 管理戸数: 776戸
  - 入居戸数: 468戸(平成26年3月末時点)

7



### 事業後

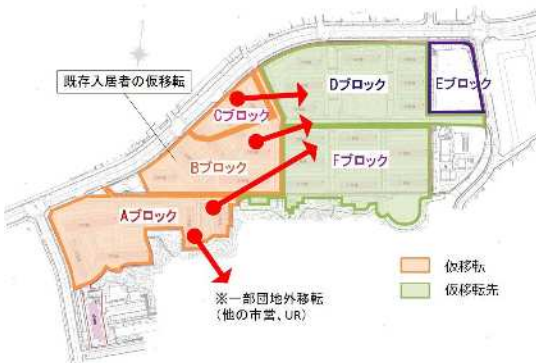
- 市営住宅建設
  - 425戸(公営住宅403戸、都市再生住宅22戸)
- 公共施設の整備
  - 多間105号線(改良・付替え)
  - 学が丘緑地(改良)

※現在、Cブロックでは附帯事業(生活支援施設整備)が進められています

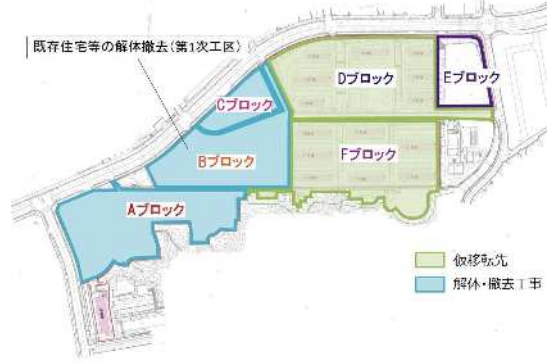
# I. 事業概要

## 5. 事業の手順

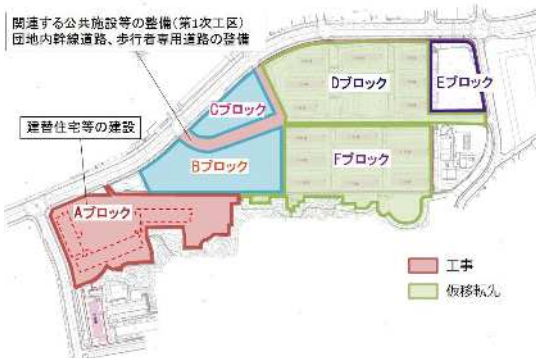
### ① 第1次工区内の既存入居者の仮移転



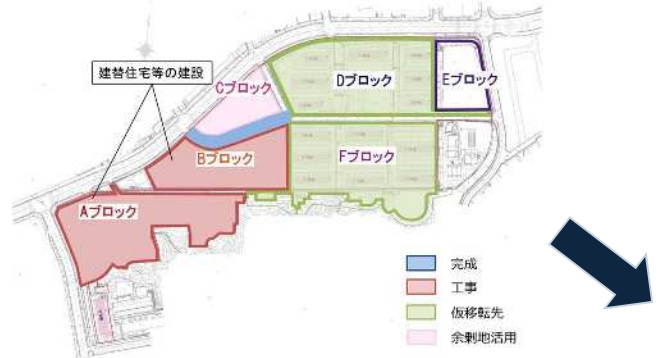
### ② 第1次工区内の既存住宅等の解体撤去



### ③ 建替住宅等の建設、公共施設等の整備



### ④ 建替住宅等の建設



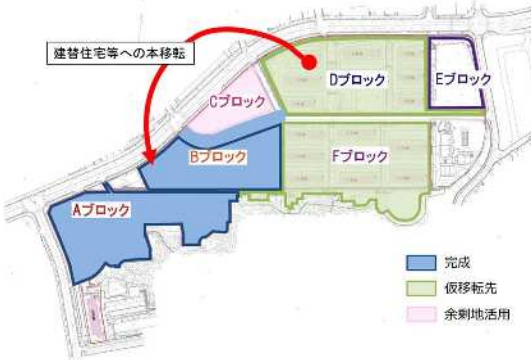
8



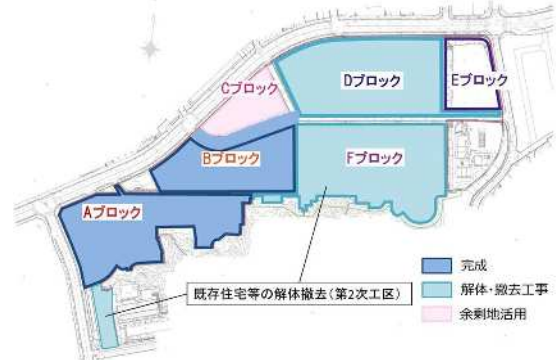
# I. 事業概要

## 5. 事業の手順

### ⑤ 建替住宅への本移転



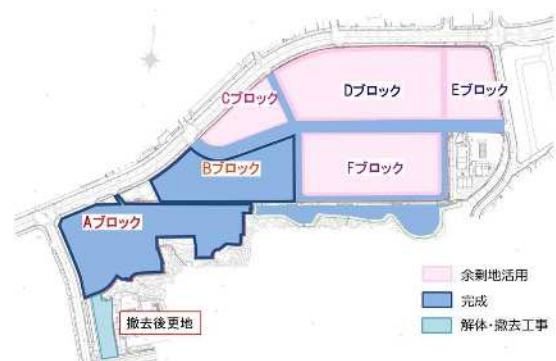
### ⑥ 第2次工区の既存住宅等の解体撤去



### ⑦ 関連する公共施設等の整備



### ⑧ 公共施設等の供用開始、余剰地活用



9

# I. 事業概要

## 6. 事業の進捗状況



10

# I. 事業概要

## 7. 事業費の構成

### ■ 社会資本整備総合交付金

- 事業年度: H25～28年度
- 事業内容: 民活アドバイザー業務等

### ■ 地域居住機能再生推進事業

- 事業年度: H28～R4年度

#### < 公営住宅等整備事業 >

- 事業内容: 公営住宅の整備(設計・工事・工事監理)

#### < 住宅市街地総合整備事業 >

- 事業内容: 都市再生住宅の整備(設計・工事・工事監理)  
道路整備・広場整備・緑道整備・公園改修にかかる設計・工事

### ■ 事業費計 77.1億円

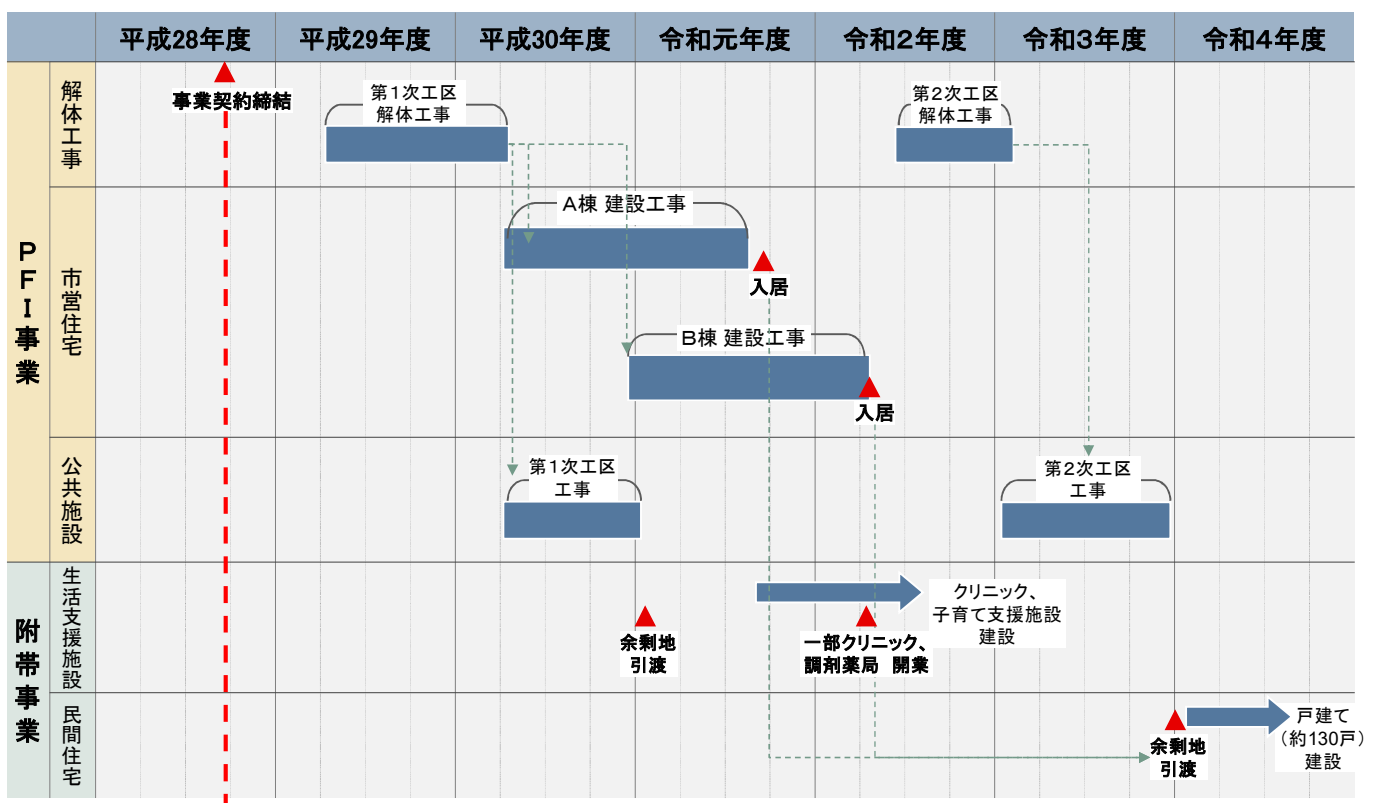
### ■ 事業進捗率 87.7% (※事業費構成率による)

事業費構成		事業費
社会資本整備総合交付金		0.17億円
地域居住機能再生補助金	公営住宅等整備事業	28.5億円
	住宅市街地総合整備事業	4.1億円
市債		35.9億円
その他基金繰入金等		8.4億円

11

# I. 事業概要

## 8. 事業スケジュール



12



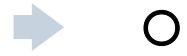
## Ⅱ. 住宅市街地総合整備事業にかかる評価

### 1. 再評価の視点および評価結果

※継続については○と表記する

#### 進捗状況

- 計画通り進捗している。また、今後も計画通り進捗する予定
- 一体的に施行する公営住宅等整備事業(市営住宅の整備)においても同様



#### 事業を巡る社会経済情勢、自然環境条件の変化の有無

- 事業の変更、休止又は中止につながるような変化は無い



#### 地元の合意形成の状況

- 概ね合意
  - ・事業の実施にあたっては、関係者への説明会の開催により理解を求めるとともにニュース配布等により周知を図っている。現時点で事業に対する反対の意見はない。
- 一体的に施行する公営住宅等整備事業の施行者は当事業と同一であり、事業執行意志は有る



#### 施行者の事業執行意志

※住宅市街地総合整備事業の整備計画策定者(再評価実施主体)と当該事業の施行者と同一

13

## Ⅱ. 住宅市街地総合整備事業にかかる評価

### 1. 再評価の視点および評価結果

#### 供給の開始された住宅の利用状況

- 供用の開始された住宅 = 425戸
- 入居戸数 = 281戸
- 現入居率 = 66.1%



・空き住戸については順次一般募集を実施予定する。(同地区内の新築市営住宅の入居率は90%を超えている。)

#### 建設コスト縮減

	価格(百万円)	縮減率(対PSC)
PSC	8,226	—
PFI-LCC(予定価格)	7,960	3.2%
落札価格	7,163	12.9%



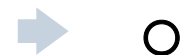
※1.PSCとは公共が自ら実施する事業期間全体を通じた財政負担見込額

※2.PFI-LCCとはPFI事業として実施する事業期間を通じた財政負担見込額

(出典:国土交通省「VFMの算出」)

#### 事業目的を達成しうる代替案の検討

- 事業目的を達成しうる代替案の検討結果、当計画によることが有効
- ・事業実施にあたっては、PFI手法により継続して実施することが有効であるとする。



14

## Ⅱ. 住宅市街地総合整備事業にかかる評価

### 1. 再評価の視点および評価結果

#### 前提条件の確認

- 第2次市営住宅マネジメント計画において、建替えによる再編に位置付け
- 神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)において、駅・主要バス停周辺居住区域(居住誘導区域)に位置付け
- 将来の地域の住宅需要を考慮した住宅整備計画である



#### B/Cの値

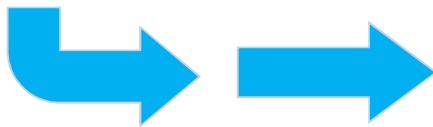
- B/C(残事業) = 1.81  $\geq 1.0$
- B/C(事業全体) = 1.02  $\geq 1.0$

※算定の詳細については、  
次頁以降を参照



#### 事業の必要性、効果の再評価

- 地域の住宅事情や世帯構成を勘案して、居住水準の向上に資する適切な住宅面積を確保するとともに、耐震性能、省エネルギー性能、バリアフリー性能についても一定の水準を確保する計画である
- 事業の実施により、当該市街地の改善に資する計画となっている



以上により、本事業を **継続** とする

15

## Ⅱ. 住宅市街地総合整備事業にかかる評価

### 2. 費用便益分析の評価視点・算定条件

#### 費用便益分析の視点

- 「**残事業の投資効率性**」, 「**事業全体の投資効率性**」の2つの視点での評価を実施。

- 費用・便益の計測は **with-without** により求める。

- 費用便益費の算定

$$B/C = \frac{\text{withの便益} - \text{withoutの便益}}{\text{withの費用} - \text{withoutの費用}}$$

#### 費用便益分析の算定条件(基準年, 評価期間, 割引率)

- 算定条件は「評価手法」を参考に設定

基準年	2020年度
評価期間	住宅の供用から47年間
割引率	4%

評価の方法	費用・便益の計測方法
残事業の投資効率性	「継続した場合(with)」の費用及び便益から「中止した場合(without)」の費用及び便益をそれぞれ除外して求める
継続した場合(with)	【費用】評価年度前年までの実績値、既投資実績をもとに必要に応じて見直された再評価年度以降の残事業 【便益】再評価年度における経済動向等の実績値から必要に応じて見直したものの
中止した場合(without)	【費用】再評価年度前年までの実績値、中止しても部分的な供用で必要となる費用 【便益】既投資額のうち、用地など売却可能な資産の売却益(資産価値分)と、中止した場合でも部分的な共用によって得られる便益
事業全体の投資効率性	「事業全体の投資効率性」の費用及び便益は、「残事業の投資効率性」における「継続した場合(with)」と同様の考えに基づき計上する

16

## Ⅱ. 住宅市街地総合整備事業にかかる評価

### 3. 残事業の投資効率性の評価

#### ケース設定 -Withケース-

工区	整備内容
1・3	市営住宅 425戸
4	生活支援施設(クリニック・保育所※)
7・8	民間住宅(分譲戸建て)
2・5	団地内幹線道路の整備(拡幅等)
6	学が丘緑地の整備

#### ケース設定 -Withoutケース-

工区	整備内容
1・3	市営住宅 425戸
4	生活支援施設(クリニック・保育所※) ・クリニックは着工済みのため、供用する。 ・保育所は未着工のため、整備しない。
7・8	旧市営住宅解体後、民間事業者へ引き渡さず、 民間住宅(分譲戸建て)の整備もしない。
2・5	団地内幹線道路の整備(拡幅等)は第5工区 部分を実施しないため、大部分が拡幅されず。
6	学が丘緑地の整備は実施しない。



※子育て支援施設は、現在、事業者・事業内容を調整中であるが、候補となっている保育所を想定

17

## Ⅱ. 住宅市街地総合整備事業にかかる評価

### 3. 残事業の投資効率性の評価

#### 費用

費用の算定項目	(百万円)	
	With	Without (割引後)
市営住宅にかかる事業費用の差分		0
整備費(工事費、測量試験・地質調査費・設計費等)		0
諸経費(修繕費・維持管理費・損害保険料)		0
道路・公園の整備費の差分		536
既存住宅解体費(付随する造成費用)の差分		0
用地補償費の差分		0
<b>合計</b>		<b>536</b>

#### 便益

便益の算定項目	(百万円)	
	With	Without (割引後)
拠点地区外の効用水準の差分		10
拠点地区内の効用水準の差分		1,075
市営住宅家賃収入の差分		0
駐車場使用料収入の差分		0
余剰地(売却部分)の地価の差分		1,075
残存価値の差分		-117
用地残存価値の差分		-117
建物残存価値の差分		0
<b>合計</b>		<b>968</b>

18



## Ⅱ. 住宅市街地総合整備事業にかかる評価

### 3. 残事業の投資効率性の評価

#### With-Withoutによる評価

- 以上より、Withの費用と便益から、Withoutの費用と便益をそれぞれ減じた費用と便益を求めると下記のとおりとなる。
- このWith-Withoutの費用と便益からB/Cを求めると、 $1.81 \geq 1.0$ である。

	便益(百万円)	費用(百万円)	B/C
<b>With -Without</b>	968	536	1.81



$B/C = 1.81$

【基準】  
 $\geq 1.0$

19

## Ⅱ. 住宅市街地総合整備事業にかかる評価

### 4. 事業全体の投資効率性の評価

#### ケース設定 -Withケース-

予定どおり事業を実施した場合であり、「残事業の投資効率性の評価」におけるWithケースと同設定とする。

工区	整備内容
1・3	市営住宅 425戸
4	生活支援施設(クリニック・保育所※)
7・8	民間住宅(分譲戸建て)
2・5	団地内幹線道路の整備(拡幅等)
6	学が丘緑地の整備

#### ケース設定 -Withoutケース-

工区	整備内容
1~8 (6除く)	建替えは実施せず、旧住宅を募集停止のまま で継続使用。入居者が単調減少によりいなくな った時点で解体撤去し、更地とする。
4・7・8	土地は売却せず、附帯事業は実施しない。
2・5	団地内幹線道路の整備(拡幅等)は実施しない。
6	学が丘緑地の整備は実施しない。



※子育て支援施設は、現在、事業者・事業内容を調整中  
であるが、候補となっている保育所を想定

20

## Ⅱ. 住宅市街地総合整備事業にかかる評価

### 4. 事業全体の投資効率性の評価

#### 費用

(百万円)	
費用の算定項目	With – Without (割引後)
市営住宅にかかる事業費用の差分	7,263
整備費(工事費、測量試験・地質調査費・設計費等)	6,161
諸経費(修繕費・維持管理費・損害保険料)	1,102
道路・公園の整備費の差分	764
既存住宅解体費(付随する造成費用)の差分	166
用地補償費の差分	0
<b>合計</b>	<b>8,193</b>

#### 便益

(百万円)	
便益の算定項目	With – Without (割引後)
拠点地区外の効用水準の差分	10
拠点地区内の効用水準の差分	8,351
市営住宅家賃収入の差分	6,632
駐車場使用料収入の差分	515
余剰地(売却部分)の地価の差分	1,203
残存価値の差分	-38
用地残存価値の差分	-131
建物残存価値の差分	92
<b>合計</b>	<b>8,323</b>

21

## Ⅱ. 住宅市街地総合整備事業にかかる評価

### 4. 事業全体の投資効率性の評価

#### With-Withoutによる評価

- 以上より、Withの費用と便益から、Withoutの費用と便益をそれぞれ減じた費用と便益を求めると下記のとおりとなる。
- このWith-Withoutの費用と便益からB/Cを求めると、 $1.01 \geq 1.0$ である。

	便益(百万円)	費用(百万円)	B/C
<b>With – Without</b>	8,323	8,193	1.02



$$B/C = 1.02$$

**【基準】**  
 $\geq 1.0$

22

## Ⅱ. 住宅市街地総合整備事業にかかる評価

### 5. 費用便益分析の評価結果

再評価における費用便益分析の評価結果の投資効率性の観点からの取扱い

残事業の投資効率性	事業全体の投資効率性	投資効率性の観点からの評価結果の取扱い
基準値以上	基準値以上	継続
	基準値未満	基本的に継続とするが、事業内容の見直し等を行う
基準値未満	基準値以上	事業内容の見直し等を行った上で対応を検討
	基準値未満	基本的に中止

➡ 継続

23

## Ⅲ. 公営住宅等整備事業にかかる評価

### 1. 費用便益分析の評価視点・算定条件・ケース設定

費用便益分析の視点

■「残事業の投資効率性」、「事業全体の投資効率性」の2つの視点での評価を実施。  
ただし、当事業は評価時において相当進捗しており、事業の中止は現実的ではない。

■公営住宅の建替事業においては、**従前住宅は必然的に用途廃止されたものとみなし、新規建設と同様に評価する。**

算定条件(基準年, 評価期間, 割引率)

■算定条件は「評価手法」を参考に設定

基準年	2020年度
評価期間	住宅の供用から70年間
割引率	4%

ケース設定

■評価年度まで及び評価年度以降も計画通り進捗  
(A棟・B棟とも完成し供用開始済み)

評価の方法	費用・便益の計測方法
残事業の投資効率性	「継続した場合(with)」の費用及び便益から「中止した場合(without)」の費用及び便益をそれぞれ除外して求める
継続した場合(with)	【費用】評価年度前年までの実績値、既投資実績をもとに必要なに応じて見直された再評価年度以降の残事業 【便益】再評価年度における経済動向等の実績値から必要なに応じて見直したものの
中止した場合(without)	【費用】再評価年度前年までの実績値、中止しても部分的な供用で必要となる費用 【便益】既投資額のうち、用地など売却可能な資産の売却益(資産価値分)と、中止した場合でも部分的な共用によって得られる便益
事業全体の投資効率性	「事業全体の投資効率性」の費用及び便益は、「残事業の投資効率性」における「継続した場合(with)」と同様の考えに基づき計上する

24



### Ⅲ. 公営住宅等整備事業にかかる評価

#### 2. 費用便益分析の考え方と結果

##### 費用・便益の算定範囲

- 算定する費用・便益は「評価手法」より、下記のとおり設定
- 「評価手法」では、評価の対象は市営住宅事業による費用・便益のみが記載されているため、**公園・道路の整備、附帯事業にかかる費用・便益は計上しない。また、新規建設と同様と考えるため、旧住宅の解体撤去費・移転支援費についても計上しない。**

費用の算定項目 (百万円)			便益の算定項目 (百万円)		
費用の算定項目		費用(割引前)	便益の算定項目		便益(割引前)
市営住宅 (賃貸)	建設費	5,536	市営住宅 (賃貸)	家賃収入	19,336
	その他事業コスト(設計費・工事監理費)	307		駐車場	利用料収入
	修繕費	5,155	残存価値		用地費
	将来修繕費	1,841		建物	1,098
用地費		1,487	合計		23,765
合計		14,326	合計		23,765
費用(割引後)		8,965	便益(割引後)		8,211

$B/C = 0.92$ 

**【基準】**  
 $\geq 0.8$

25

### Ⅳ. 事業効果と成果目標

#### 事業効果と成果目標について

##### <事業効果> ～新住宅にお住まいの方の声～

- ・エレベーターがつきお年寄りにとっても住みやすくなった。
- ・今後、若い世帯の入居が進むとコミュニティも強化されていくと期待している。
- ・周辺の方からも団地内に開放的な空間があり、以前より親しみやすいというような声も聞かれる。
- ・今後の戸建住宅の整備に対し、若い世帯の人口が増え、街が活性化していくことに期待している。
- ・生活利便施設におけるクリニックの整備に対し、便利になり安心した暮らしができる。

##### <成果目標> ～地域居住機能再生計画より～

整備地区の整備の指標	地域居住機能再生計画記載の目標	本事業による事業対象区域の達成状況
住棟内のバリアフリー化達成率	各住棟にEVを100%設置	建替え完了時点で重点整備地のEV設置は100%達成
団地内の若年世帯人口	余剰地活用において、団地内のコミュニティミックスにも配慮した良好な民間住宅を整備	建替え完了後、余剰地活用にて民間住宅を整備
	子育て世帯を含めたあらゆる人が安心して生活できるような生活支援施設の整備	先行する余剰地活用にてクリニック及び子育て支援施設の準備を開始
整備地区内の市営住宅の耐震化率	建替えを行うことにより、整備地区内の市営住宅の耐震化率を100%にする。	建替え完了後、耐震化率は100%達成

➡ 概ね達成見込み

26

## V. 今後の対応方針

### 今後の対応方針について

---

■ 第2次市営住宅マネジメント計画に沿って事業を進めている。

■ 現在の進捗状況

- ・ 旧住宅は、老朽化・耐震性の不足などから、建て替えが必要
- ・ A棟については、2019年11月に完成し、すでに供用を開始
- ・ B棟については、2020年7月に完成し、すでに供用を開始

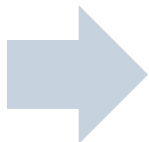
■ 住宅市街地総合整備事業

- ・ 評価視点による事業継続の基準を満たす

$$\left[ \begin{array}{l} \text{残事業の投資効率性にかかる費用対効果(B/C)} \quad 1.81 \geq 1.0 \\ \text{事業全体の投資効率性にかかる費用対効果(B/C)} \quad 1.02 \geq 1.0 \end{array} \right]$$

■ 公営住宅整備事業

- ・ 費用対効果(B/C)が0.92であり、「評価手法」に示された基準である0.8以上を達成



本事業は「継続」する必要があると考える