

平成 29 年度 西宮市公共事業評価シート

【自己評価結果】

実施予定年度	H 30 年度 ~ H 33 年度	[改築]	
事業名	市営分銅町・末広町住宅整備事業	実施箇所	分銅町・末広町
担当部署	局 都市局 部・室	住宅部	課 住宅整備課

総合計画	1部 まちづくり	3章 あんしん・あんぜん	28節 良好な住宅・住環境の整備
------	----------	--------------	------------------

事業の目的・内容	事業実施の背景となる問題・ニーズ	市営住宅において、老朽化した住宅の安全性、居住性ととも管理戸数の適正化が課題となっている。これらを解消するため、住宅の所有者として本事業を実施し、既存団地の現地建替や周辺住宅の廃止・統合等を行なう必要がある。				
	〈対象〉	分銅町住宅・末広町住宅				
	〈成果(対象をどのような状態にしたいか)〉	市営住宅の中でも老朽化が進んでいるものや狭小であるもの、耐震性やバリアフリー、設備に課題のあるもの等を安全、衛生的で高齢者仕様等に対応した住宅に建替え、居住水準の向上を図るとともに、管理戸数の適正化を図る。また、周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するよう、良好なまちづくりを目指す。				
	指標名(代表的なもの)	最終目標値設定の考え方・根拠	目標年度	単位	現在値	最終目標値
	整備住宅戸数	「西宮市営住宅整備・管理計画」に基づく新築予定戸数	H34	戸	0	72
	廃止住宅戸数	「西宮市営住宅整備・管理計画」に基づく廃止予定戸数	H34	戸	0	48
	計画概要	老朽化の進んでいる既存住宅(48戸)を廃止し、現地に新たな公営住宅(72戸)を整備する。既存住宅の入居者は近隣にある既存市営住宅の空家に仮移転する予定としており、移転に係る入居者の負担の軽減とコスト削減を図っている。PFI手法(BT方式)による整備を行うことでコスト削減が見込める計画である。また、PFI手法を採用することで、事業者は提案により得意な工法等を設計段階より採用することが出来るため、品質向上が見込める。				
	スケジュール	年月または年度	取組内容			
		平成26年度以前				
		平成27年度				
	平成28年度					
	平成29年度	既存住宅の入居者のうち希望者に対し、他団地の建替住宅への本移転を斡旋事業化に向けて導入可能性調査を実施				
	平成30年度	既存住宅の入居者の仮移転を実施 PFI法による実施方針公表、民間事業者の選定、事業契約後設計業務に着手				
	平成31年度以降	既存住宅の解体・新設住宅の建設工事 工事完了後、仮移転中の入居者を新設住宅へ本移転(平成33年度予定)				

事業計画	予定事業費	1,542,797 千円	左記の内 国県支出(千円)	655,951	起債+一般財源(千円)	886,846
	事業による経済効果等	費用便益比(B/C)=	1.18	【国の指定算出方法に準拠】(算出が困難な場合は、期待される効果のみを記述)		
		福祉の効果:低所得階層世帯(年収500万円以下)で民間借家居住の世帯割合の事業採択基準15%以上に対し西宮市は20.3%(「平成25年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局))であり、公営住宅の応募倍率(新規募集・H26~H28平均値)の事業採択基準2倍以上に対し西宮市は12.8倍であるため、公営住宅の整備は必要である。 安全確保:税法上の耐用年数47年の事業採択基準90%以上に対し、既存住宅は建設より67年が経過しているため更新が必要。 地域波及効果:市内企業へ一定割合の発注を定めることでの地域産業復興の効果を向上させる。 政策誘導効果:エレベータ設置や住戸内の段差解消及び手すり設置等によりバリアフリー化を率先して行う。 その他特別な効果:イニシャルコスト、ランニングコスト削減のため、住戸面積を定めることで過大な設計を抑制し、また、各種の仕様を標準的な寸法とすることで一般普及品の採用促進を図る。				

必要性	市営住宅建替計画の推進 住宅機能の不備の解消
合理性	同等の性能を確保できる他の案(既存民間住宅の借上公営住宅)との経済比較を行った結果、事業案の方が経済的であると評価した。
効果1	【用地の取得・借用】市として用地を保有できている。【災害防止・環境保全】自然的条件からみて災害防止・環境保全上良好な状態である。【アクセスの確保】施設へのアクセスは良好である。【都市計画その他の土地利用に関する計画との整合性】都市計画その他の土地利用に関する計画と整合している。【敷地形状等】敷地全体の有効利用や敷地への安全・円滑な出入りが実現しやすい敷地形状・接道の状況である。又は建設までにそういう状況になる見込みである。【建築物の規模】業務内容等に応じ、適切な規模となっている。【敷地の規模】建築物の規模及び業務内容に応じ、適切な規模となっている。【機能性(業務を行うための基本機能に該当する部分)】執務に必要な空間及び機能が適切に確保される見込みである。【社会性、環境保全性及び機能性(施策に基づく付加機能に該当する部分)】法令等に基づく標準的な性能が適切に確保される見込みである。
効果2	【地域性】一般的な取組が計画がされている。【環境保全性】一般的な取組が計画がされている。【ユニバーサルデザイン】段差解消や手すりの設置等、高齢者に配慮した計画である。【防災性】西宮市耐震改修促進計画に基づいた取組がなされているほか、防災に関する一般的な取組が行われている。
懸案事項等	事業を実施しない場合の懸案事項等
	事業を実施した場合の懸案事項等

平成 29 年度 西宮市公共事業評価シート

事業名	市営分銅町・末広町住宅整備事業
-----	-----------------

【委員会評価結果】

[1:計画どおりの実施が望ましい 2:計画の一部見直しが望ましい 3:計画の大幅見直しが望ましい 4:実施の見送り、中止が妥当である]

評価委員会の総合判断	1	計画どおりの実施が望ましい
	評価委員会の総合的な意見	
	<p>標記事業については、計画どおりの実施が妥当と判断する。 ただし、事業の実施にあたっては、以下の意見を附す。</p> <p>(1) 入居者の移転については、ハード面の住宅整備と併せて、市全体の市営住宅整備計画に沿った移転が円滑に促進される計画等を別途検討することが望ましい。</p> <p>(2) 近隣住民や入居者とのコミュニティ形成について、取組みを検討すること。</p>	