

令和 2 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	R 3 年度 ~ R 7 年度	[新築]			
事業名	市営城ヶ堀町住宅整備事業	実施箇所	城ヶ堀町		
担当部署	局 都市局	部・室	住宅部	課	住宅整備課
総合計画	第I部 住環境・自然環境	1 住環境	② 良好な住宅ストックの形成と適切な維持・活用		

事業の目的・内容	<p>〈事業実施の背景となる問題・ニーズ〉</p> <p>市営住宅において、老朽化した住宅の安全性、居住性とともに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、既存住宅の現地建替や周辺住宅の廃止・統合等を行う必要がある。</p>																		
	<p>〈対象〉</p> <p>市営城ヶ堀町住宅</p>																		
	<p>〈成果(対象をどのような状態にしたいか)〉</p> <p>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。</p>																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>指標名(代表的なもの)</th> <th>最終目標値設定の考え方・根拠</th> <th>目標年度</th> <th>単位</th> <th>現在値</th> <th>最終目標値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>整備住宅戸数</td> <td>「西宮市営住宅整備・管理計画」に基づく新築予定戸数</td> <td>R7</td> <td>戸</td> <td>0</td> <td>71</td> </tr> <tr> <td>廃止住宅戸数</td> <td>「西宮市営住宅整備・管理計画」に基づく廃止予定戸数</td> <td>R7</td> <td>戸</td> <td>0</td> <td>48</td> </tr> </tbody> </table>	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	R7	戸	0	71	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	R7	戸	0	48
	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	R7	戸	0	71													
	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	R7	戸	0	48													
	<p>計画概要</p> <p>老朽化の進んでいる中堅所得者向けの既存住宅(48戸)を廃止し、現地に新たな公営住宅(71戸)を整備する。従来手法(分離分割発注)による整備を予定している。設計委託業務は、企画内容が評価の対象となるプロポーザル方式により設計者を選定する予定にしておき、民間事業者の持つノウハウやアイデアを活かした企画の提案を広く求め、より効果的な事業の実施を目標とした計画である。</p>																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>年月または年度</th> <th>取組内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和元年度以前</td> <td>サウンディング型市場調査を実施</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td>敷地境界の確定 事業手法の検討</td> </tr> <tr> <td>令和3年度</td> <td>プロポーザル方式により設計委託業者決定後、設計業務に着手</td> </tr> <tr> <td>令和4年度</td> <td>実施設計</td> </tr> <tr> <td>令和5年度</td> <td>入札により施工業者決定後、既存住宅の解体工事を実施</td> </tr> <tr> <td>令和6年度以降</td> <td>新規公営住宅の建設</td> </tr> </tbody> </table>	年月または年度	取組内容	令和元年度以前	サウンディング型市場調査を実施	令和2年度	敷地境界の確定 事業手法の検討	令和3年度	プロポーザル方式により設計委託業者決定後、設計業務に着手	令和4年度	実施設計	令和5年度	入札により施工業者決定後、既存住宅の解体工事を実施	令和6年度以降	新規公営住宅の建設				
	年月または年度	取組内容																	
令和元年度以前	サウンディング型市場調査を実施																		
令和2年度	敷地境界の確定 事業手法の検討																		
令和3年度	プロポーザル方式により設計委託業者決定後、設計業務に着手																		
令和4年度	実施設計																		
令和5年度	入札により施工業者決定後、既存住宅の解体工事を実施																		
令和6年度以降	新規公営住宅の建設																		
<p>スケジュール</p>																			

事業計画	<table border="1"> <tr> <td>予定事業費</td> <td>1,737,949 千円</td> <td>左記の内 国県支出(千円)</td> <td>614,590</td> <td>起債+一般財源(千円)</td> <td>1,123,359</td> </tr> <tr> <td> 費用便益比(B/C) = 0.83 </td> <td colspan="4"> 【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) </td> </tr> <tr> <td> 事業による経済効果等 </td> <td colspan="4"> 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70年が経過しているため更新が必要。 福祉的役割: 低所得階級世帯(年収500万円以下)で民間賃貸住宅居住世帯の割合において、事業採択基準15%以上に対し西宮市は29.1%(「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局))であり、公営住宅の募集倍率(新規募集・H29~R1平均値)においては、事業採択基準2倍以上に対し西宮市は17.5倍であるため、公営住宅の整備は必要である。 地域波及効果: 従来発注とすることで市内企業の受注機会が増加する。 政策誘導効果: エレベーター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、住戸標準図を示す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。 </td> </tr> </table>	予定事業費	1,737,949 千円	左記の内 国県支出(千円)	614,590	起債+一般財源(千円)	1,123,359	費用便益比(B/C) = 0.83	【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)				事業による経済効果等	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70年が経過しているため更新が必要。 福祉的役割: 低所得階級世帯(年収500万円以下)で民間賃貸住宅居住世帯の割合において、事業採択基準15%以上に対し西宮市は29.1%(「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局))であり、公営住宅の募集倍率(新規募集・H29~R1平均値)においては、事業採択基準2倍以上に対し西宮市は17.5倍であるため、公営住宅の整備は必要である。 地域波及効果: 従来発注とすることで市内企業の受注機会が増加する。 政策誘導効果: エレベーター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、住戸標準図を示す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。			
	予定事業費	1,737,949 千円	左記の内 国県支出(千円)	614,590	起債+一般財源(千円)	1,123,359											
	費用便益比(B/C) = 0.83	【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)															
事業による経済効果等	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70年が経過しているため更新が必要。 福祉的役割: 低所得階級世帯(年収500万円以下)で民間賃貸住宅居住世帯の割合において、事業採択基準15%以上に対し西宮市は29.1%(「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局))であり、公営住宅の募集倍率(新規募集・H29~R1平均値)においては、事業採択基準2倍以上に対し西宮市は17.5倍であるため、公営住宅の整備は必要である。 地域波及効果: 従来発注とすることで市内企業の受注機会が増加する。 政策誘導効果: エレベーター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、住戸標準図を示す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	市営住宅建て替え計画の推進及び住宅セーフティネットの維持のため必要性がある。
合理性	同等の性能を確保できるほかの案(既存民間住宅の借上公営住宅)と経済比較を行った際に、事業案の方が経済的であると評価できる。
位置・規模・構造	<p>【用地の取得・借入】既存住宅の建替であり、用地は保有できている。【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】市街地のため、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】市街地に共同住宅を建設する事業のため、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】敷地の高低差はなく、整形な土地であり、接道も2方向あるため、敷地への安全、円滑な出入りが実現しやすい敷地形状・接道状況である。</p> <p>【建築物の規模】敷地に応じた適切な規模となっている。【敷地の規模】現地建替のため、敷地の規模に変更はない適切な規模となっている。</p> <p>【機能性(業務を行うための基本機能に該当する部分)】耐震性、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努め、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう計画する。</p>
環境安全性	<p>【地域性】住棟内に集会施設を整備し、地域コミュニティの活性化に繋げる。</p> <p>【環境安全性】LED照明などの省エネ設備を積極的に導入し、環境に配慮した施設の整備を行う。</p>
機能性	<p>【ユニバーサルデザイン】建築物移動等円滑化誘導基準への適合義務はないが、兵庫県「福祉のまちづくり条例」、国土交通省の「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」及び住宅性能表示基準の「高齢者等級」等の基準を満たす計画となる。</p> <p>【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。</p>
懸案事項等	<p align="center">事業を実施しない場合の懸案事項等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅の安全性・居住性の向上が図れない。 ・設備更新や外壁改修・防水改修等の大規模修繕が必要となり、維持修繕費がかさむ。 ・既存ストックの更新が滞り、建替計画全体の平準化が難しくなる。
	<p align="center">事業を実施した場合の懸案事項等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業に必要な財源が課題となる。 ・既存より規模が大きくなる点において近隣住民の理解を得ることが必要となる。 ・近隣商業地域であり日影規制はない地域ではあるが、東西に細長い敷地であり、北側は戸建て住宅が立ち並んでいるため、日影や圧迫感について一定の配慮が必要。

令和 2 年度 西宮市公共事業評価シート

事業名	市宮城ヶ堀町住宅整備事業
-----	--------------

【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) 建設費や労務費が高騰しているという状況ではあるものの、事業費の節減について構造・躯体面も含めて可能な限り検討すること。 (2) 敷地北側等の近隣住民に対し十分に説明を行い、コミュニティ活性化の視点も考慮して合意形成に努めること。</p>	