

令和 5 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 5 年度 ~ R 9 年度	【新築】		
事業名	市営江上町住宅建替事業	実施箇所	江上町	
担当部署	局 都市局	部・室	住宅部	課 住宅整備課

総合計画	政策	第I部 住環境・自然環境	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	事業目的	<p>〈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〉 第2次西宮市営住宅建替計画対象住宅</p> <p>〈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。</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>R9</td> <td>戸</td> <td>0</td> <td>98</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>R8</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	R9	戸	0	98	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	R8	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	R9	戸	0	98																		
	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	R8	戸	0	48																		
	計画概要	<p>老朽化の進んでいる既存住宅(48戸)を廃止し、隣接敷地に新たな公営住宅(98戸)を整備する。 既存住宅の一部入居者は近隣にある既存市営住宅の空室に仮移転しており、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)による整備を予定しており、事業者による提案を基に品質確保とコスト削減を目標とした計画である。</p>																						
	スケジュール	年月または年度	取組内容																					
令和4年度以前		サウンディング型市場調査を含むPFI導入可能性調査を実施																						
令和5年度		江上町住宅建替事業PFIアドバイザリー業務契約																						
令和6年度		PFI法による実施方針公表、民間事業者の選定 江上町住宅建替事業契約後、設計業務に着手																						
令和7年度		江上町住宅建替事業 解体工事開始																						
令和8年度		江上町住宅建替事業 解体工事完了 建設工事開始																						
令和9年度以降	江上町住宅建替事業 建設工事完了																							

事業計画	予定事業費	3,062,723 千円	左記の内 国県支出(千円)	1,453,973	起債+一般財源(千円)	1,608,750
	事業による経済効果等	<p>費用便益比(B/C) = 0.84 [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)</p> <p>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69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5百万円以下)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・H31~R4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16.4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: 周辺住民も利用可能な集会所を整備する。市内企業への発注に対し、一定の配慮を行うことでの地域産業振興の効果を向上させる。 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。</p>				
	事業を実施しない場合の懸案事項等	<p>・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>				
事業を実施した場合の懸案事項等	<p>・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。 ・従前の敷地と異なるため、入居者・近隣住民への丁寧な説明が必要となる。</p>					

懸案事項等	<p>事業を実施しない場合の懸案事項等</p> <p>・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> <p>事業を実施した場合の懸案事項等</p> <p>・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。 ・従前の敷地と異なるため、入居者・近隣住民への丁寧な説明が必要となる。</p>
-------	--

【委員会意見】	
必要性	特になし。
合理性	特になし。
効果1	特になし。
効果2	集会施設の整備や緑化については将来の周辺の状況も考慮しつつ、適切な配置を行うことにより、地域に貢献できるように検討願いたい。

令和 5 年度 西宮市公共事業評価シート

事業名	市営江上町住宅建替事業
-----	-------------

【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	
	老朽住宅の建て替えであり、事業計画についても妥当であり、住み替え等のニーズにも対応しているため計画については総合的な観点から妥当である。	