

大竹市大竹・小方・玖波地区 地域居住機能再生推進事業

事業再評価

令和2年3月

大竹市建設部都市計画課

大竹市大竹・小方・玖波地区地域居住機能再生推進事業

○事業概要

市内各地に点在する，昭和20年代から40年代にかけて建設された老朽市営住宅の解体事業及び一般国道2号岩国大竹道路整備に伴う移転の対象である市営住宅御園団地の建替事業等について，関係団体と連携し，団地の集約による管理戸数の適正化を図るとともに，介護施設等の誘致により地域の居住機能の再生を推進する。

○事業目標

- ・整備地区内の団地の集約化により，公営住宅管理戸数の適正化を図る。
- ・高齢者世帯，子育て世帯など幅広いニーズに対応した公営住宅の整備による多世代居住を推進し，地域の活性化を図る。

○事業内容

大竹・小方・玖波地区を整備地区とし，平屋住宅については解体を進め，白石・小方・西港内アパートについては居住水準の向上，安全性の確保等を図るため，各種改修工事等を実施し，重点整備地区とした御園団地では，御園6号棟建設や集会所の移転等を行う。

○地区の諸元 市営住宅 841戸，県営住宅 230戸

○事業スケジュール 平成27年度～平成34年度

○事業の経過

平成27年10月

- …大竹市大竹・小方・玖波地区地域居住機能再生推進協議会発足
- …地域居住機能再生計画書策定

平成27年11月 …事業新規採択

平成28年6月 …御園6号棟建設開始

平成29年3月 …平屋住宅（4戸）解体

平成29年11月 …白石8号棟給排水設備改修工事完了

平成29年12月 …御園6号棟完成

平成30年3月 …平屋住宅（6戸）解体

平成30年4月 …御園6号棟供用開始

平成31年1月 …白石9号棟給排水設備改修工事完了

平成31年3月 …平屋住宅（15戸）解体

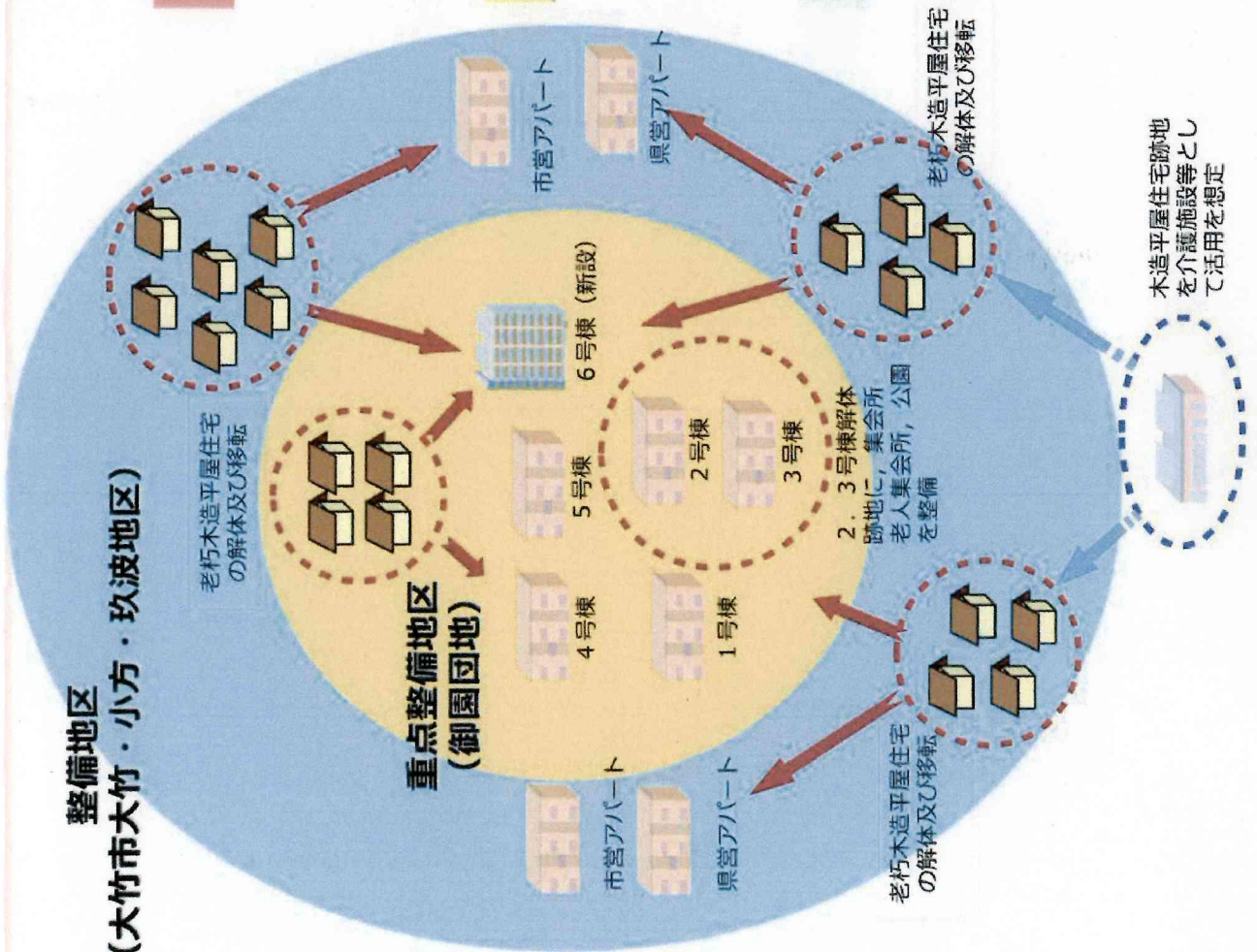
令和2年1月 …平屋住宅（23戸）解体

令和2年1月 …小方1号棟住戸内部手すり設置工事完了

令和2年3月（予定） …事業再評価

令和2年3月（予定） …白石2号棟屋上防水工事完了

大竹市地域居住機能再生計画 イメージ図



整備地区の概要

広島県の西の玄関口にあたり、広島市中心部へ約30km、岩国市へ約6kmの位置にある。JR山陽本線の玖波駅、大竹駅の2駅、山陽自動車道の大竹ICが立地し交通利便に恵まれる。

整備地区の課題

昭和20年代から40年代にかけて建設された木造平屋市営住宅の老朽化が著しく、アパートへ集約するなど居住水準及び住環境の向上が必要である。

計画の目的

築40年以上の老朽木造平屋住宅の廃止、解体及びアパートへの集約。木造平屋住宅解体跡地の介護施設等としての活用

地域居住機能再生計画書

(令和元年 7 月 第 1 回変更)

1 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：大竹市大竹・小方・玖波地区

所在地：広島県大竹市大竹地区から玖波地区まで

面 積：約 6 9 0 ヘクタール

(2) 重点整備地区

名 称：御園団地

所在地：広島県大竹市御園二丁目

面 積：約 8 ヘクタール

2 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

当地区は、広島県の西端に位置し、北は廿日市市、東は瀬戸内海、南は小瀬川を挟んで山口県岩国市、和木町に接している。広島市の中心部へ約 30 km、岩国市へ約 6 km で、広島市とは相互に通勤圏にあり、山口県岩国市とはさらに緊密な日常的交流が行われる位置にある。

また、当地区には JR 山陽本線の玖波駅、大竹駅の 2 駅、山陽自動車道（広島岩国道路）の大竹 IC が立地しており、交通便利に恵まれている。

地区内には、唐船浜団地（昭和 4 1 年、市営）、西港内団地（昭和 5 3 年、市営）、向田団地（昭和 2 6 年～2 9 年、市営）、中浜団地（昭和 3 5 年、市営）、黒川団地（昭和 2 6 年～3 7 年、市営）、小方団地（昭和 4 4 年～4 6 年、市営）、御園団地（昭和 3 0 年～平成 9 年、市営）、上三ツ石団地（昭和 3 5 年、市営）、三ツ石団地（昭和 3 9 年～4 0 年、市営）、飛石団地（昭和 2 8 年、市営）、鞍掛団地（昭和 3 3 年、市営）、油見団地（昭和 3 0 年、市営）、白石団地（昭和 2 7 年～5 2 年、市営）、平原団地（昭和 3 4 年、市営）、元町団地（昭和 3 9 年～4 0 年、市営）、栄団地（昭和 2 9 年、市営）、木野団地（昭和 2 8 年～3 2 年、市営）、大竹団地（昭和 5 0 年、県営）、北栄団地（昭和 5 1 年、県営）、東栄団地（昭和 5 3 年、県営）の計 1, 0 7 1 戸（市営 8 4 1 戸、県営 2 3 0 戸）が点在しており、その他、戸建て住宅や共同住宅が建設され、大竹市人口の大部分が居住する住宅市街地を形成している。

(2) 整備地区の課題

・重点整備地区である御園団地では、一般国道 2 号岩国大竹道路の整備事業により、市営御園 2・3 号棟、集会所及び公園が移転の対象となり、当該市営住宅入居者の受け皿としての御園 6 号棟の建替え及び集会所、公園の整備が必要である。

・高齢化の進行に伴い、高齢者が安心して住み続けられるよう対応した設備を有する住宅の整備が必要である。

・地区内に点在する木造平屋市営住宅は、いずれも建設から47年以上経過しており、著しく老朽化が進んでいる。入居者の安全性確保、居住性向上が必要である。

(3) 地域居住機能再生協議会

名称：大竹市大竹・小方・玖波地区地域居住機能再生推進協議会

代表者：大竹市

構成員：広島県

(4) 整備地区の整備方針

- ・一般国道2号岩国大竹道路整備に伴う御園団地内の市営御園2・3号棟解体移転及び、老朽化した木造平屋市営住宅の集約のため、新たに市営御園6号棟として建て替え、住環境の向上を図り、高齢者、子育て世帯など幅広いニーズに対応した良質な住宅を供給する。
- ・地域コミュニティの活性化を促進するものとして、重点整備地区内に、地域に開放された集会所、公園を整備する。
- ・県と市が連携し、木造平屋市営住宅の解体などに伴う移転者用の仮住戸として、公営住宅の空き住戸を活用し、円滑な事業推進を図る。
- ・老朽化した木造平屋市営住宅の解体を進め、市営住宅の集約を図る。
- ・木造平屋市営住宅の解体に伴い発生する余剰敷地を活用し、高齢者世帯が安心して暮らすことができる介護施設等の誘致を図るなど居住環境の向上に寄与する地域拠点の整備を推進する。

(5) 地域居住機能再生計画の目標

- ・整備地区内の団地の集約化により、公営住宅の管理戸数の適正化を図る。
- ・高齢者世帯、子育て世帯など幅広いニーズに対応した公営住宅の整備による多世代居住を推進し、地域の活性化を図る。

3 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	219ha(31.7%)	道路	103ha(14.9%)
商業・業務用地	36ha(5.2%)	教育施設	15ha(2.2%)
公園・緑地	13ha(1.9%)	農地等	68ha(9.9%)
その他	236ha(34.2%)		

4 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

(ア) 重点整備地区

団地名 (面積)	事業手法	施行者	対象戸数	住宅建設の基本方針
御園団地 (約 80,000 m ²)	公営住宅 等整備事 業	大竹市	80戸	市営御園6号棟, 及び市営住宅駐車場を 整備し, 良好な居住環境を確保する。
			集会所1戸及 び公園	地域に開放された集会所, 公園を整備し, 地域コミュニティ活性化の促進を図る。
			56戸及び 集会所1戸 (解体戸数)	市営御園2・3号棟及び周辺市営住宅駐 車場, 既設の市営住宅集会所については, 岩国大竹道路事業に伴い解体。
	公営住宅 等除却事 業	大竹市	24戸 (解体戸数)	木造平屋の老朽化した市営住宅を解体 し, 市営・県営のアパートへ集約する。

(イ) その他整備地区

団地名 (面積)	事業手法	施行者	対象戸数	住宅建設の基本方針
唐船浜団地 (約 3,200 m ²)	公営住宅 等除却事 業	大竹市	14戸 (解体戸数)	木造平屋の老朽化した市営住宅を解体 し, 市営・県営のアパートへ集約する。
向田団地 (約 6,700 m ²)			19戸 (解体戸数)	
中浜団地 (約 1,500 m ²)			7戸 (解体戸数)	
黒川団地 (約 20,000 m ²)			59戸 (解体戸数)	
上三ツ石団地 (約 1,300 m ²)			4戸 (解体戸数)	
三ツ石団地 (約 5,300 m ²)			24戸 (解体戸数)	
飛石団地 (約 3,000 m ²)			10戸 (解体戸数)	
鞍掛団地 (約 1,700 m ²)			8戸 (解体戸数)	
油見団地 (約 2,800 m ²)			16戸 (解体戸数)	
白石団地 (約 32,100 m ²)			44戸 (解体戸数)	

平原団地 (約 4,800 m ²)		1 2 戸 (解体戸数)
元町団地 (約 1,700 m ²)		1 4 戸 (解体戸数)
栄団地 (約 4,400 m ²)		2 1 戸 (解体戸数)
木野団地 (約 3,000 m ²)		1 1 戸 (解体戸数)

(2) 主要な街区における公営住宅等ストック総合改善事業に関する事項

団地名 (面積)	事業手法	施行者	対象戸数	住宅建設の基本方針	備考
白石団地 (約 32,100 m ²)	公営住宅等 ストック総合 改善事業	大竹市	2 2 8 戸	・既設公営住宅の居住 水準の向上、安全性の 確保等を図る。	外壁・給排 水管・ガス 管改修
小方団地 (約 5,500 m ²)	公営住宅等 ストック総合 改善事業		1 0 7 戸	・既設公営住宅の居住 水準の向上、安全性の 確保等を図る。	排水管改 修
西港内団地 (約 6,900 m ²)	公営住宅等 ストック総合 改善事業		7 1 戸	・既設公営住宅の居住 水準の向上、安全性の 確保等を図る。	外壁・給水 管・ガス管 改修
御園団地 (約 16,200 m ²)	公営住宅等 ストック総合 改善事業		9 6 戸	・既設公営住宅の居住 水準の向上、安全性の 確保等を図る。	給排水 管・ガス管 改修

5 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

【御園団地】

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共施設	道路	—	—	—	—
	公園・緑地	未定	公園	2, 0 0 0 m ²	—
	下水道	—	—	—	—
	その他	御園集会所(仮)	集会所	未定	—

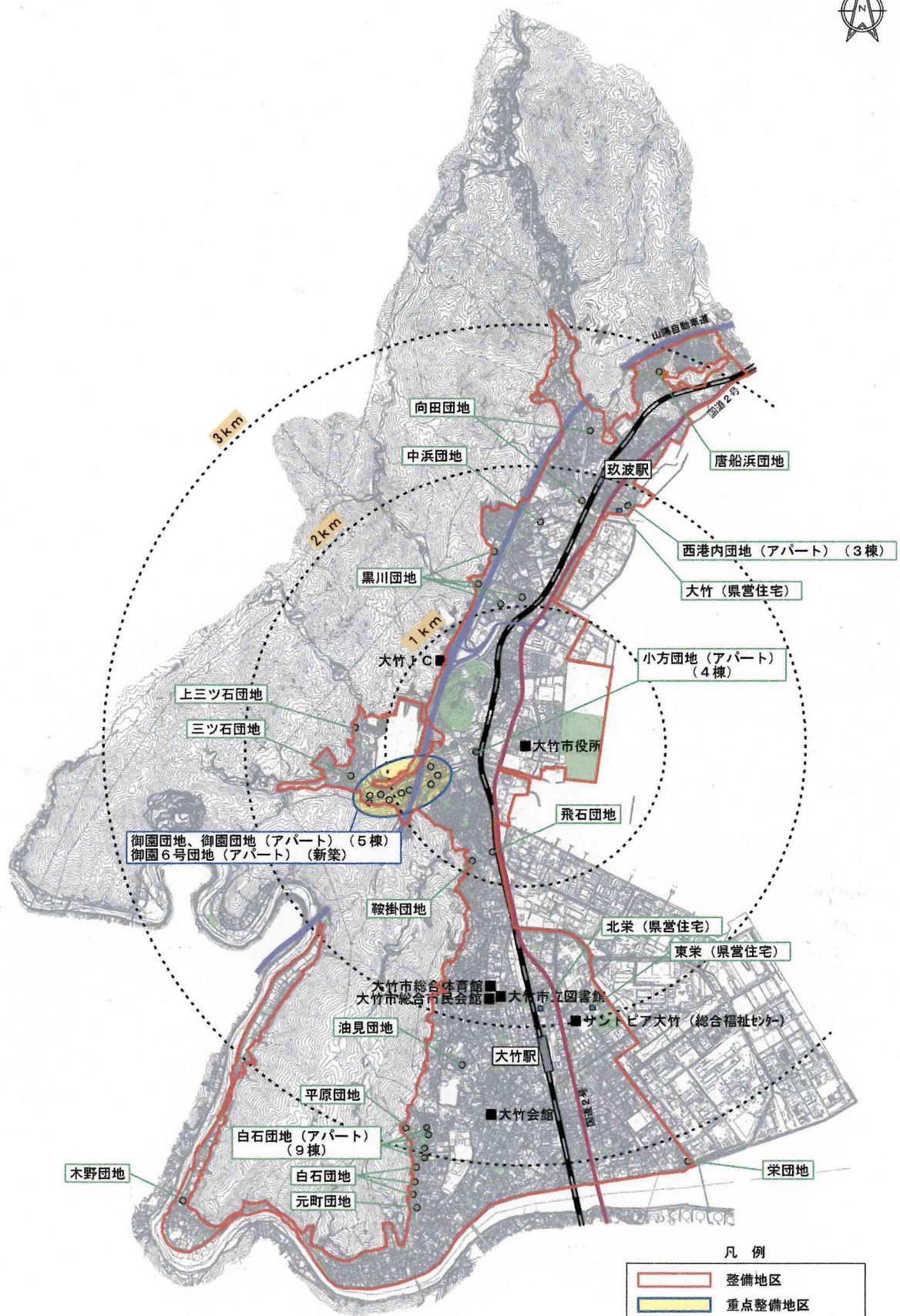
6 その他必要な事項

・事業施行予定期間

御園団地	平成 27 年度から平成 34 年度
唐船浜団地	平成 27 年度から平成 34 年度
西港内団地	平成 27 年度から平成 34 年度
向田団地	平成 27 年度から平成 34 年度
中浜団地	平成 27 年度から平成 34 年度
黒川団地	平成 27 年度から平成 34 年度
小方団地	平成 27 年度から平成 34 年度
上三ツ石団地	平成 27 年度から平成 34 年度

三ツ石団地	平成 27 年度から平成 34 年度
飛石団地	平成 27 年度から平成 34 年度
鞍掛団地	平成 27 年度から平成 34 年度
油見団地	平成 27 年度から平成 34 年度
白石団地	平成 27 年度から平成 34 年度
平原団地	平成 27 年度から平成 34 年度
元町団地	平成 27 年度から平成 34 年度
栄団地	平成 27 年度から平成 34 年度
木野団地	平成 27 年度から平成 34 年度

整備地区位置図

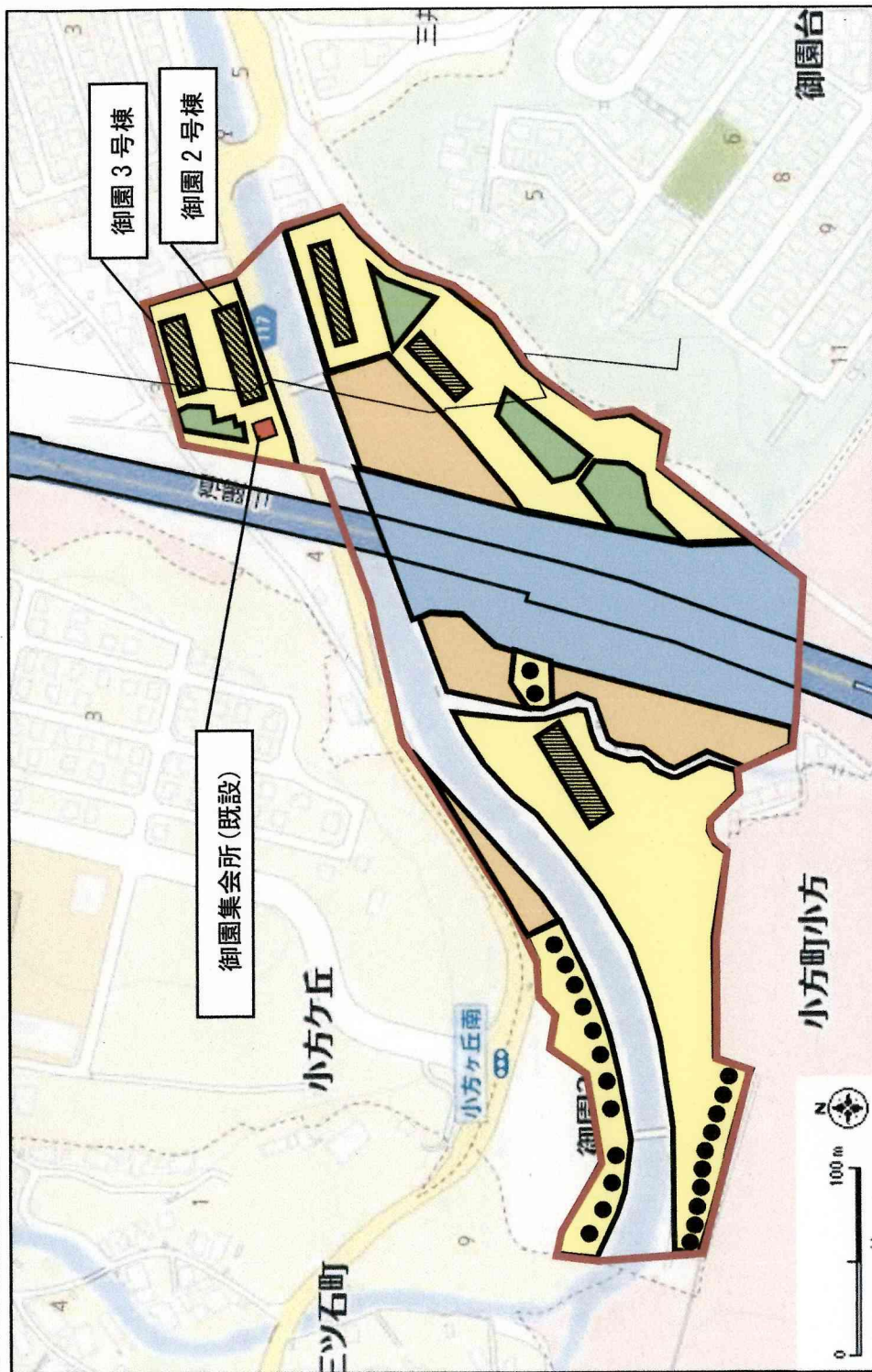


凡例

- 整備地区
- 重点整備地区
- 市営団地 (アパート)
- 市営団地
- 県営住宅

0 500 1000m

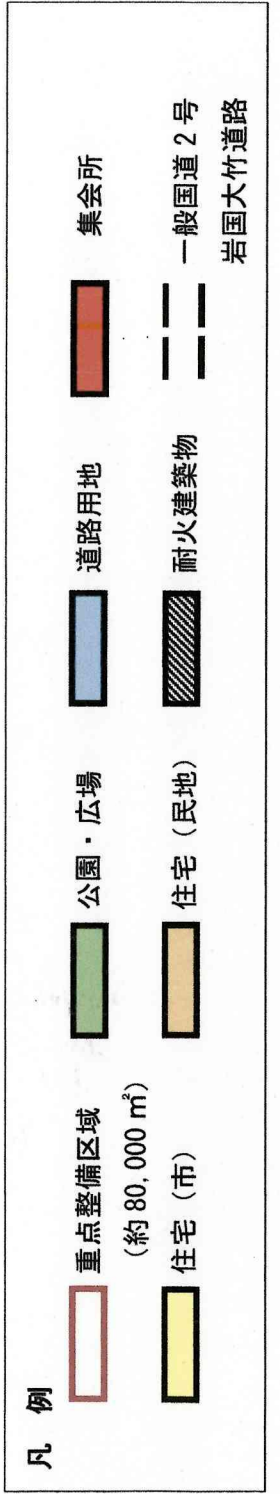
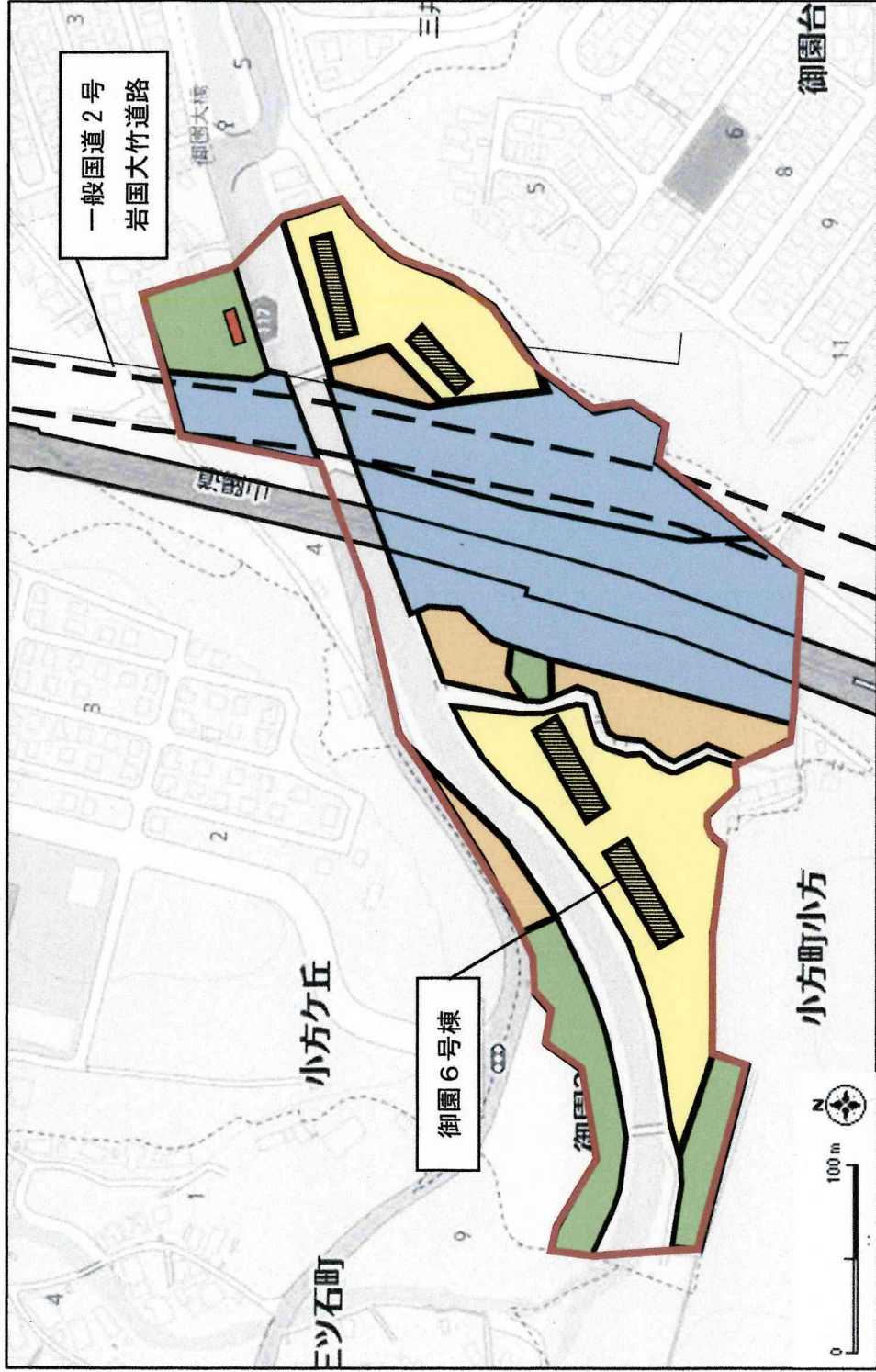
区域図 (御園団地)



凡例

- 重点整備区域 (約 80,000 m²)
- 住宅 (市)
- 公園・広場
- 道路用地
- 住宅 (民地)
- 耐火建築物
- 木造平屋
- 集会所

整備地区計画図 (御園団地)



対応方針（案）

【事業名】 地域居住機能再生推進事業

本事業は、市内各地に点在する昭和20年代から40年代にかけて建設された老朽市営住宅の解体事業及び一般国道2号岩国大竹道路整備に伴う移転の対象である市営住宅御園団地の建替事業等について、関係団体と連携し、団地の集約による管理戸数の適正化を図るとともに、介護施設等の誘致により地域の居住機能の再生を推進する事業として、平成27年度より事業の採択を受け、開始したものである。

事業計画として「地域居住機能再生計画書」を作成し、「整備地区内の団地の集約化により、公営住宅管理戸数の適正化を図ること」及び「高齢者世帯、子育て世帯など幅広いニーズに対応した公営住宅の整備による多世代居住を推進し、地域の活性化を図ること」を計画の目標に掲げ、計画内にて御園団地を重点整備地区に指定し、建て替え事業へ着手、平行して重点整備地区及びその他整備地区内の木造平屋市営住宅の解体及び市営アパートの改修等を行っている。

現在まで、重点整備地区として位置づけている御園団地内の整備については、市営御園6号棟を建設し、平成30年度に共用を開始させることで建て替え事業を完了した。また、集会所及び公園の整備が来年度完了予定となっており、それにより、本事業での重要施策である重点整備地区の整備が完了することとなる。なお、老朽化した木造平屋市営住宅の解体については、毎年度解体を進めているものの、高齢化した入居者が現在の住宅を終の棲家として考えているため、退去が進まないといった事例が多くあり、令和2年1月末時点で195戸現存している。市営アパートの改修等については、白石団地の給排水設備の改修等を実施した。

これまでの事業実施により、御園団地の整備が順調に進み、来年度完了予定であること、市営御園6号棟の建設により、木造平屋市営住宅の戸数が一定数減少したこと、給排水設備の改修等により居住水準が向上したことは、本事業による一定の成果が得られたものと考えられ、今後引き続き、木造平屋市営住宅の解体及び市営アパートの改修等による整備を当該事業により進めていく効果は高いと考えられる。

以上のことから、本事業を継続することとする。

令和2年 月 日提出

大竹市長 入山 欣郎

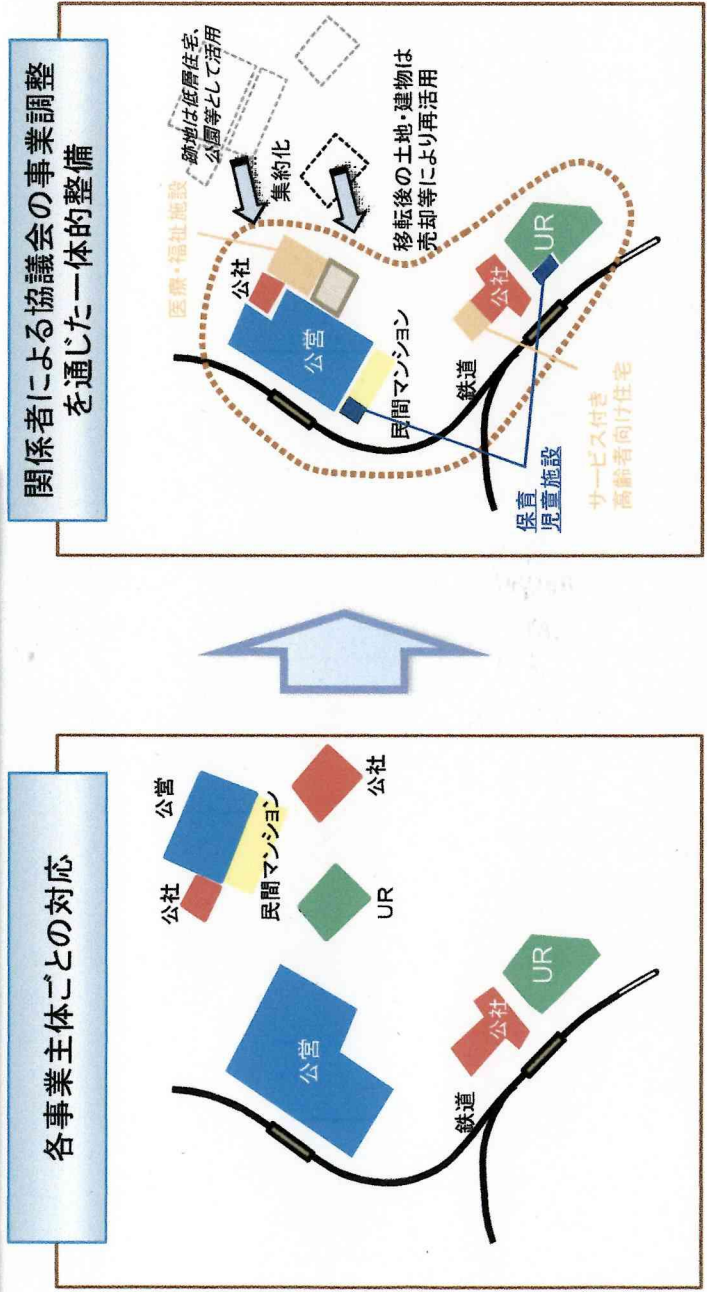
現状・課題

- 高齢化が急速に進展する地域における公的賃貸住宅団地の老朽化、生活サービス機能の不足
- 大規模団地の再生を通じて、周辺の市街地も含めた地域全体の再編を図る必要性

事業目的

○大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齢化の著しい地域において、多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせて子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取り組みを総合的に支援する。

地域居住機能の再生のイメージ



- 居住機能の集約化とあわせて大規模団地等の地域居住機能を再生
- 多様な主体の協働による事業実施
- 高齢者世帯・子育て世帯向けの施設や交流機能等を導入

地域居住機能再生推進事業の対象

※赤字部分は令和元年度見直し部分

- ・整備地区の面積が概ね5ha以上（重点供給地域にあつては概ね2ha以上）
- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上（重点供給地域にあつては概ね0.5ha以上）
- ・入居開始から30年以上経過した公的賃貸住宅団地を含むこと
- ・公的賃貸住宅の管理戸数の合計が併設施設等の内容に応じてそれぞれ以下の通りであること

対象地区

種類	併設施設等の内容	戸数要件
一般タイプ	ただし、三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の居住誘導区域等で実施する場合の戸数要件は右記の通り	概ね1000戸以上
複数併設タイプ	・団地内に複数の生活支援施設等(ただし、1施設以上は子育て支援施設とする)を併設するもの	概ね100戸以上
子育て支援タイプ	・子育て支援施設を併設するもの ・建替後の新規募集住戸の半数以上で子育て世帯を優先募集するもの (ただし、子育て世帯の優先募集の対象住戸は住戸専用面積55㎡以上とする)	概ね300戸以上
		概ね100戸以上

対象要件

- ・2者以上の事業主体による協議会を構成していること(事業主体:地方公共団体、地方公社、都市再生機構、民間事業者)
- ・公的賃貸住宅の管理戸数の適正化を図るものであること
- ・協議会で地域居住機能再生計画(以下、単に「再生計画」という。)を策定し、事業主体間の連携に関する事項のほか、高齢者・子育て世帯等の生活支援施設等の整備に関する計画等を定めること
- ・一般タイプ及び地域活性化タイプについては子育て支援施設の併設を検討すること
- ・原則として、次の取組みの全てについて実施の検討が行われるとともに、いずれか1つ以上の取組みを実施すること
 - i) PPP/PFI手法の導入、ii) 既存建築物を活用した公的賃貸住宅の供給、iii) 団地間又は団地内での住棟の再編・集約化
- ・三大都市圏又は政令指定都市で実施する事業についてはPPP/PFI手法を導入すること

対象事業

- ① 民間活用・ストック活用等の原則化に係る検討(民間事業者の活用等により予算縮減や性能向上などが見込まれるものに限る)
- ② 住宅市街地総合整備事業、公営住宅等整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、スマートウェルネス住宅等推進事業
- ③ 再生促進事業:再生計画の目標を実現するため、②と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

大竹市大竹・小方・玖波地区地域居住機能再生推進協議会規約

(名称)

第1条 この協議会は、「大竹市大竹・小方・玖波地区地域居住機能再生推進協議会」(以下「協議会」という。)と称する。

(目的)

第2条 協議会は、広島県及び大竹市が連携し、公的賃貸住宅の広域的な視点からの再生に関する事などについて、協議・検討及び事業を行うことを目的とする。

(委員)

第3条 協議会は、次に掲げる者をもって構成する。

(1) 広島県

(2) 大竹市

(3) 前各号に掲げる者のほか、協議会において必要があると認められる者。

2 協議会の委員は、第1項第1号及び第2号に掲げる団体から選出された者及び第1項第3号に掲げる者をもって充てる。

(役員)

第4条 協議会に会長1人、副会長1人を置く。

2 前条の委員の内、会長は前条第1項第2号に掲げる団体から選出された者を、副会長は前条第1項第1号に掲げる団体から選出された者をもって充てる。

(役員職務)

第5条 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議(以下「会議」という。)は必要に応じて会長が招集し、会長がその議長となる。

2 会議は、総委員の過半数の出席がなければ、開催することができない。

(書面等決議)

第7条 会議の議決事項のうち、緊急を要するものについて、前条の規定にかかわらず、会長は、書面又は電磁的記録により委員の賛否を求め、会議の議決に代えることができる。

2 前項により処理された事項については、会長は次の会議において、こ

れを報告するものとする。

(関係者の出席)

第8条 会長は、必要があると認めるときは、会議の議事に関係のある者の出席を求め、その意見を求めることができる。

(事務局)

第9条 協議会の事務を処理するため、事務局を置く。

2 事務局は、大竹市建設部都市計画課内におく。

(その他)

第10条 この規約に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会において定めるものとする。

附 則

この規約は、平成27年10月7日から施行する。

公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法

平成 28 年 3 月

国土交通省住宅局 住宅総合整備課

目 次

はじめに

1. 背景	1
2. 考え方	2
3. 適用範囲	3
4. 費用の算定	3
4-1 算定の範囲	
4-2 費用の内容	
4-3 費用の現在価値化	
5. 便益の算定	4
5-1 便益の範囲	
5-2 便益の内容	
5-3 便益の現在価値化	
6. 費用便益分析	5
6-1 分析方法	
6-2 費用便益比の評価	
6-3 結果のとりまとめ	

参考1：公営住宅等長寿命化計画の策定フロー

参考2：事業手法の選定フロー（公営住宅等長寿命化計画策定指針）

はじめに

本手法は、公営住宅整備事業等補助要綱に定める、公営住宅整備事業のうち、公営住宅等の建設等について、学識経験者の意見を取り入れながら、費用対効果分析の評価手法について検討し取りまとめたものである。

1. 背景

これまで公営住宅整備事業は、「公営住宅整備事業の新規事業採択時評価手法の解説（平成 11 年 4 月） 公共住宅事業者等連絡協議会」にもとづき総合的な観点から評価が行われてきたが、その後、「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針（共通編） 国土交通省 平成 21 年 6 月」（以下、「技術指針」という。）の策定、及び、フローの住宅建設からストック重視への政策転換を踏まえた公営住宅等長寿命化計画策定指針の策定（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 21 年 3 月）など、住宅政策の基本的な方向が変化している。これらの状況変化を踏まえ、費用対効果分析の評価手法を見直す必要が生じている。

（1）公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針（共通編）国土交通省 平成21年6月

本指針では、用地費を機会費用として計上することの必要性や、評価期間以降の残存価値の取扱い、評価の対象期間を耐用年数等を考慮して定めることとする等が、新たに示されることとなった。

（2）公営住宅等長寿命化計画の取組み

ストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっている。公営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要である。

公営住宅においては、点検の強化及び早期の管理・修繕によりコストの削減を目指すため、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成 21 年 3 月、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が策定された。

平成 26 年度以降、公営住宅整備事業及びストック総合改善事業の実施にあたっては、公営住宅等長寿命化計画に位置付けることが要件化されている。

さらに、平成 27 年度改訂版では、「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議 平成 25 年 6 月）や、「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」（平成 26 年 5 月）の内容も踏まえ、公営住宅等の需要の見通しに基づき、将来のストック量を推計した上で、団地敷地の立地環境の社会的特性（需要・効率性・立地）や住棟の物理的特性（躯体・避難の安全性に係る改善の可能性）及びライフサイクルコストの改善効果を踏まえて住棟の事業手法（用途廃止、建替、全面的改善、個別改善、修繕対応）を選定することを求めている。（参考 1 及び参考 2 参照）

2. 考え方

上述の公営住宅等整備事業の置かれた状況を踏まえ、以下のとおり評価手法の見直しに当たっての考え方を整理する。

○ これまで、新規事業採択時評価については、居住水準向上効果を貨幣価値換算したB/Cと安全確保や福祉的役割等の多様な効果を加味した総合判定により評価していたが、平成27年度版の長寿命化計画策定指針において、現在の公営住宅の事業方針（建替、ストック改善、維持管理等の事業手法とその必要性）の判定プロセスでは、以下の観点を踏まえたものとなっている。

- ① 長寿命化を図るため、改善が可能なものは原則として改善することとしており、物理的に改善できないものや改善よりも建替えの方が効率的な場合に建替えを選択することとなっている
- ② ニーズや安全性等の確保、まちづくりの関係性等も含めて、事業の必要性や手法を判定する

以上のとおり、事業方針として建替事業の必要ありと判定されるものは、その必要性が、費用便益分析以外のプロセスにより決定されることとなっている。

技術指針では、新規事業採択時評価による費用便益分析は、「事業を実施する場合（With）」と「事業を実施しない場合（Without）」を比較して行い、事業全体の投資効率性を評価するとされているが、公営住宅の建替事業に係る上記の判定プロセスを踏まえると「事業を実施しない場合（Without）」を「建替事業を実施せずに従前の住宅をそのまま管理する場合」として比較対象とみなすことは、住宅としての機能を満足しないものの管理を肯定することになってしまう。

そのため、建替事業の費用便益比分析においては、従前住宅は必然的に用途廃止されたものとみなし、新規建設と同様に扱うこととして、建替え後住宅の投資効率性を評価する方法によるものとする。

- 費用には用地の機会費用を含むその整備・管理に要する費用を計上する。便益は当該整備された公営住宅の帰属家賃及び評価対象期間終了時の土地・建物の残存価値を便益とし、便益を費用で除して得られる費用便益比で評価する。
- 見直し後の費用便益比（B/C）の算定は、事業効率性を確認的に行うためのものではあるが、帰属家賃の算定における土地部分の家賃算定基礎額として固定資産税評価額を用いた近傍同種家賃^{※1}を用いる以上、地価の安い地方部を除き1.0を越えることは困難であることから、算定されたB/Cの値については、補足的に以下の評価を加えることを検討する。
- ① 地価と使用容積率に応じたB/Cの目安を示し、効率的でない建築計画の場合には再検討を促す。
 - ② 建替事業については、従前住宅が用途廃止されることから新規事業として扱われるが、withのB/Cを、建替えを行わない場合のものとして「イ：市場家賃で借り上げた場合のB/C」又は「ロ：現行のストックをそのまま管理する場合のB/C」と比較し、B/Cが改善していることを確認する。

※1：公営住宅法第16条に規定された近傍同種の住宅の家賃。公営住宅の家賃は、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定めることとしている。そのため、近傍同種家賃が家賃の上限となる。具体的な算定方法は、不動産鑑定評価の積算法を参考として、公営住宅法施行令第3条に規定され、市場家賃相当とされている。

3. 適用範囲

(1) 評価対象事業

- ・平成27年度に改訂された公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づいて事業手法を選定した、公営住宅整備事業

(上記以外の公営住宅整備事業においては、引続き「公営住宅整備事業の新規事業採択時評価手法の解説」(平成11年4月)により評価する。)

(2) 評価の単位

- ・団地単位とする。(工区単位でも可とするが、団地全体の評価を併せて確認すること。)

(3) 現在価値化の基準年次

- ・事業採択(予定)年度とする。

(4) 評価対象期間

- ・施設の整備に要する期間(以下、「整備期間」という。)及び施設の供用開始から公営住宅法施行令第12条に定める耐用年限の終了年までとする。

(5) 社会的割引率

- ・「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針(共通編) 平成21年6月 国土交通省」に基づき、社会的割引率は4%とする。

4. 費用(C)の算定

4-1 算定の範囲

算定すべき費用の範囲は、公営住宅整備事業のうち共同施設等(児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路)を除く公営住宅の整備に要する費用とする。

4-2 費用の内容

(1) 用地費

- ・新規に取得する用地費を計上する。建替事業であっても、建替に要する土地(集会所等の共同施設に係る敷地や余剰地等を除く)を市場価格により、評価時点に新たに取得したとみなして計上する。用地費の市場価格の評価が困難である場合、用地費の市場価格=固定資産税評価額÷0.7とする。

(2) 建設費

- ・駐車場の整備を含む公営住宅の建設に要する費用。

(3) 修繕費

- ・評価対象期間中の公営住宅の修繕費として、公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成27年度改訂版)におけるライフサイクルコストの算定手法にもとづいて算定された修繕費を計上する。なお、建替事業であっても新規建設と同様に扱うため、従前の住宅を建替えなかった場合の修繕費の控除は行わない。

(4) その他の事業コスト

- ・設計費及び事務費について費用として計上する。なお、建替事業であっても新規建設と同様に扱うため、除却・廃棄費用、仮住居の借上げ費用、移転費用などは計上しない。

(5) 将来修繕費

- ・評価対象期間の終了年の翌年に、評価対象期間以降の将来修繕費を計上する。但し、将来修繕費＝供用開始から耐用年限の終了年までに要する修繕費の年平均額÷0.04とする。

供用開始から耐用年限の終了年までに要する修繕費の年平均額：a

初項＝a × 1 / (1+0.04)

公比：r=1/ (1+0.04)

無限等比級数の和として、a × { 1 / (1+0.04) } × { 1 / (1 - 1 / (1+0.04)) } = a/0.04

4-3 費用の現在価値化

前記の費用項目毎に費用を計測し、その発生時期を想定し、評価対象期間の年次別費用をもとに割引率を用いて基準年次における費用の現在価値を次式により算出する。

$$C = \sum_{t=0}^{n+1} C_t / (1+i)^t$$

ただし n：評価対象期間 i：社会的割引率

C_t ：t年次の費用

(t=0※：用地費+建設費+事業コスト、t=1※～n：修繕費、t=n+1：a/0.04)

※ 基準年次から供用開始まで1年の場合

5. 便益 (B) の算定

5-1 便益の範囲

- ・算定すべき便益の範囲は、公営住宅による家賃収入及び駐車場収入のみとし、余剰地等における売却益や地代等の収入は範囲に含めない。(建替事業で余剰地が生じる場合には、費用側に計上する用地費から控除する。)

5-2 便益の内容

(1) 家賃

- ・市場家賃相当額として、公営住宅法第16条に規定する近傍同種の住宅の家賃(以下、「近傍同種家賃」という)を適用する。なお、建替事業であっても新規建設と同様に扱うため、従前の住宅を建替えなかった場合の家賃の控除は行わない。

(2) 駐車場収入

- ・近傍同種の月極駐車場の利用料を計上する。

(3) 建物の残存価値

- ・耐火構造又は準耐火構造は建設費の2割、木造(耐火構造及び準耐火構造を除く)は建設費の1割を残存価値として、評価対象期間の終了年の翌年に計上する。(公営住宅法施行令第22条の規定による)

(4) 用地の残存価値

- ・評価時点の価格を残存価値として、評価対象期間の終了年の翌年に計上する。

5-3 便益の現在価値化

前記の費用項目毎に費用を計測し、その発生時期を想定し、評価対象期間の年次別便益をもとに割引率を用いて基準年次における便益の現在価値を次式により算出する。

$$B = \sum_{t=0}^{n+1} B_t / (1+i)^t$$

ただし n : 評価対象期間 i : 社会的割引率

B_t : t 年次の便益 ($t=1 \sim n$: 賃料、 $t=n+1$: 残存価値)

※ 基準年次から供用開始まで1年の場合

6. 費用便益分析

6-1 分析方法

- ・費用対効果の分析は、社会費用便益比 CBR (B/C) により行う。

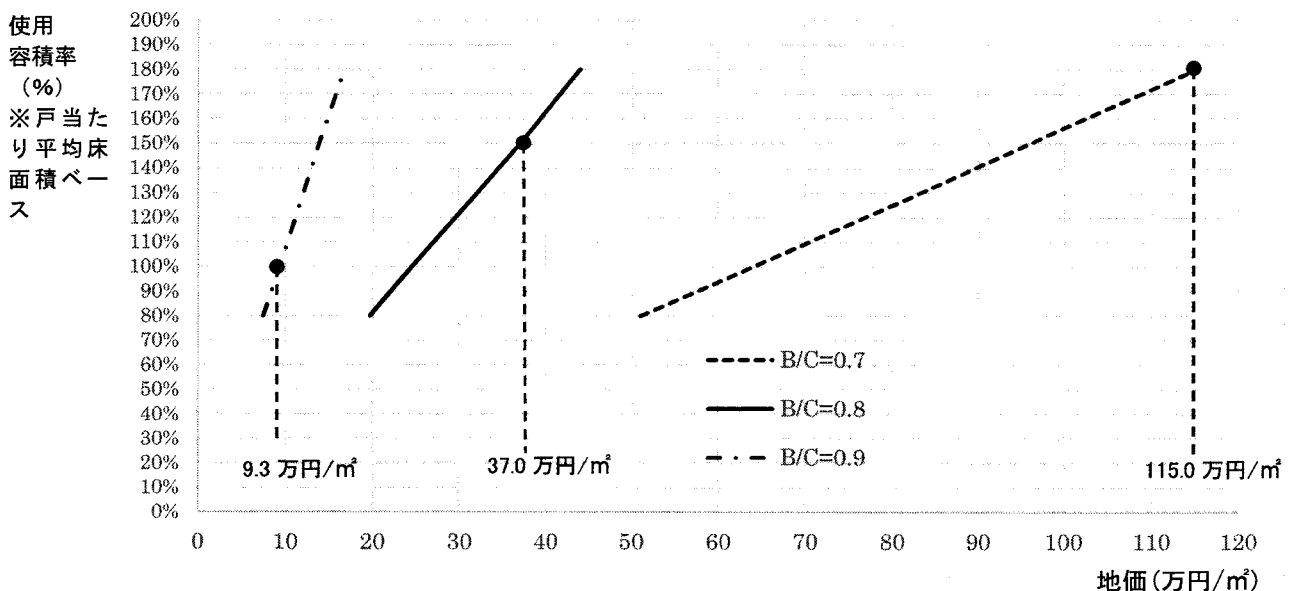
6-2 費用便益比の評価

- ・社会的割引率 4%を前提として、 $B/C \geq 0.8$ を目標とする。 $B/C < 0.8$ の場合は、建築計画について配置、戸数等の妥当性を検証する。

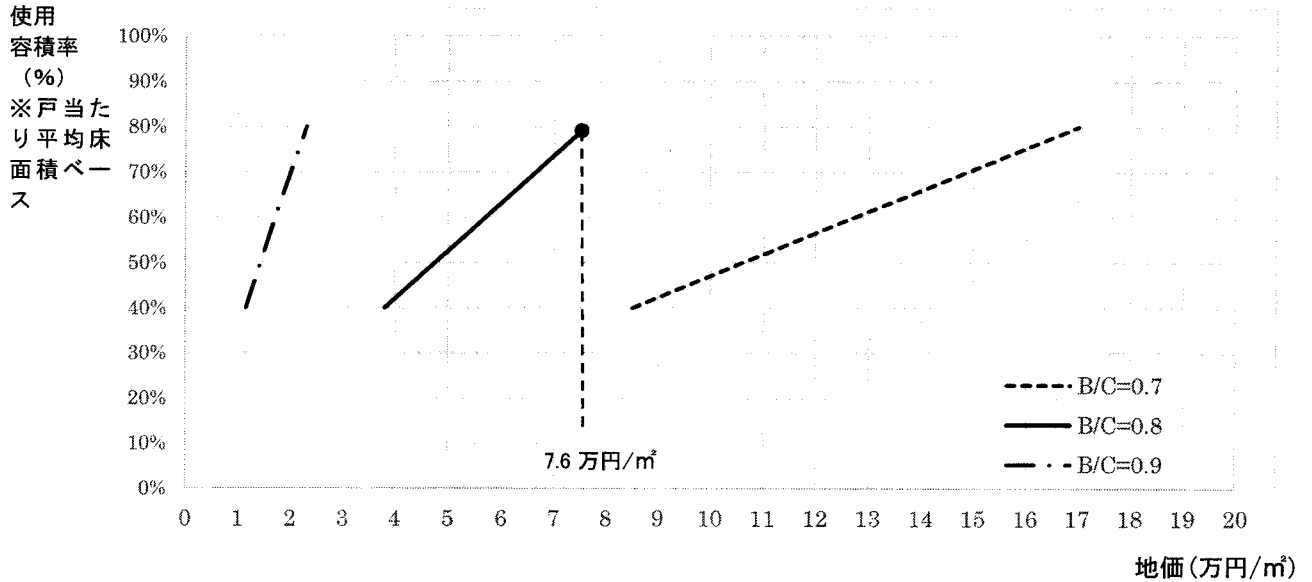
【参考】地価別にみた、 $B/C \geq 0.8$ 達成に必要な使用容積率

下記は、下表の条件において、 $B/C \geq 0.8$ を達成するために必要な地価と住宅用途における使用容積率を試算し、グラフ化したもの。

構造	RC 造	近傍同種家賃算定における	
戸当り専用床面積	55.1 m ² /戸	建物基礎価格に対する利回り	3%/年
戸当り平均床面積	75.4 m ² /戸	土地基礎価格に対する利回り	3%/年
建設費	1,582 千円/戸		



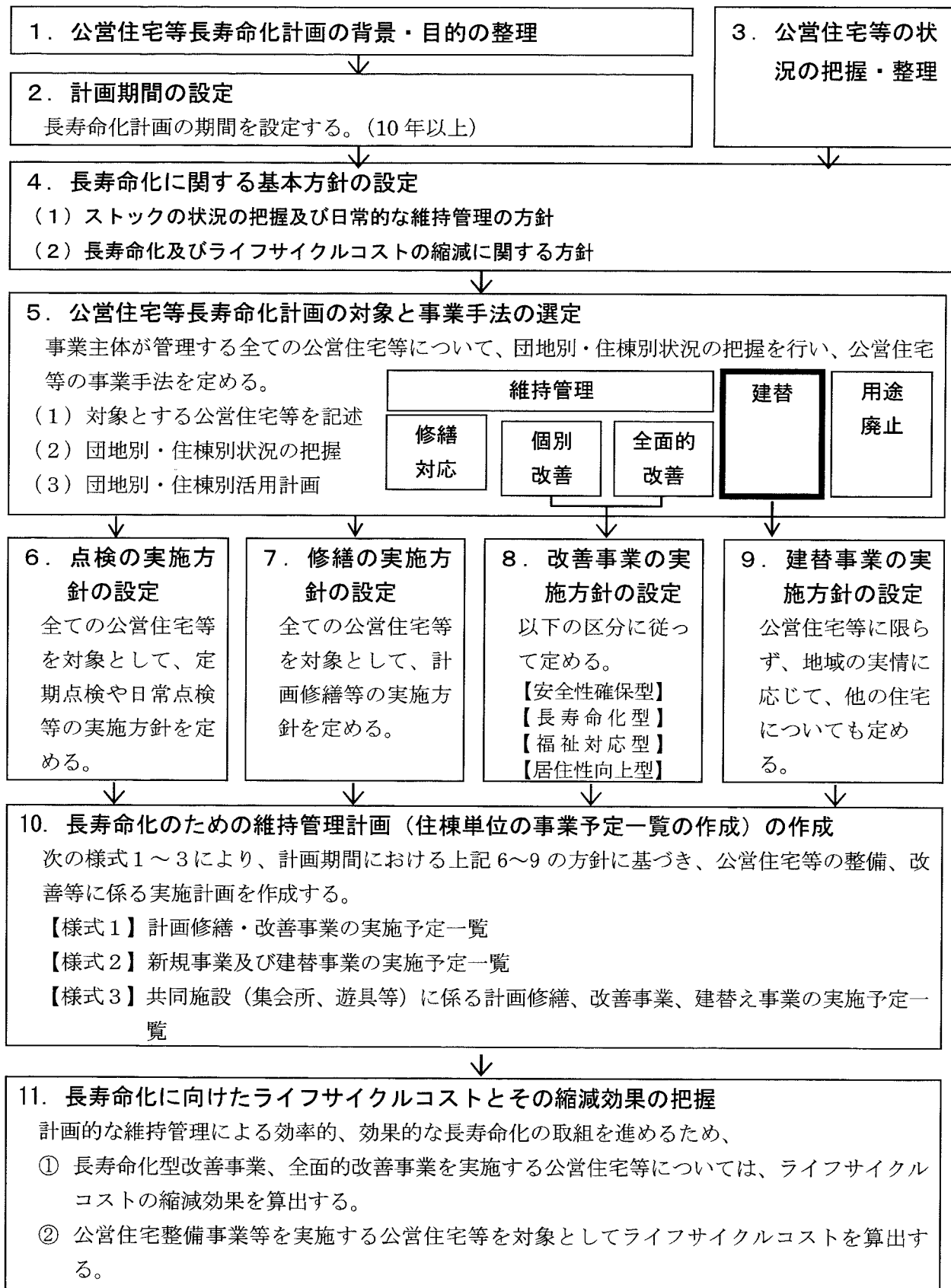
構造	木造	近傍同種家賃算定における	
戸当り専用床面積	55.1 m ² /戸	建物基礎価格に対する利回り	3%/年
戸当り平均床面積	75.4 m ² /戸	土地基礎価格に対する利回り	3%/年
建設費	1,373 千円/戸		



- ・上記の妥当性を検証してもなお、 $B/C < 0.8$ となる場合、「イ：民間住宅を市場家賃で借り上げた場合のB/C」又は「ロ：現行のストックをそのまま管理した場合のB/C」と比較し、B/Cが改善していることを確認する。なお、イ及びロのB/Cの算定は、技術指針にもとづき、以下の費用・便益によるものとする。

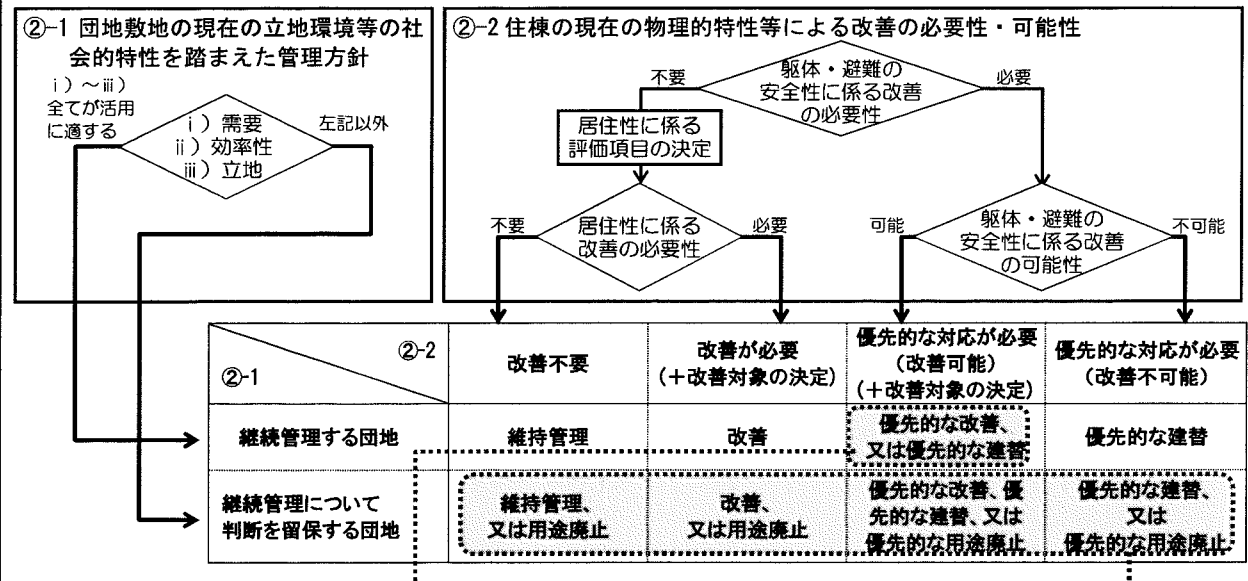
イ：民間住宅を市場家賃で借り上げた場合 (評価期間：比較元の耐用年限)		ロ：現行ストックをそのまま管理した場合 (評価期間：現行ストックの残耐用年数)	
費用	便益	費用	便益
・借上げ住宅の市場家賃（事業主体が建物所有者に支払う家賃）	・近傍同種家賃	・用地費（機会費用） ・建物の複成価格（公営住宅法施行令第3条に規定するもの） ・修繕費 ・将来修繕費	・近傍同種家賃 ・建物の残存価値 ・用地の残存価値

参考1：公営住宅等長寿命化計画の策定フロー

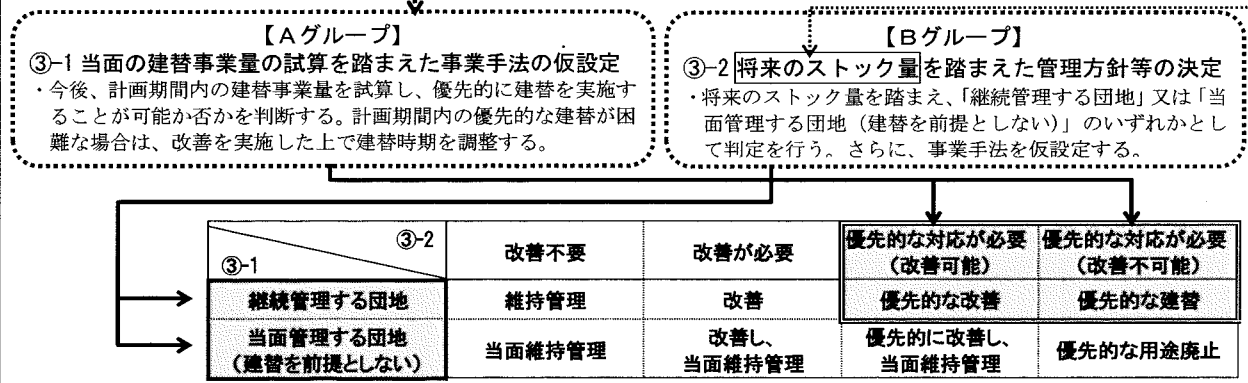


① 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

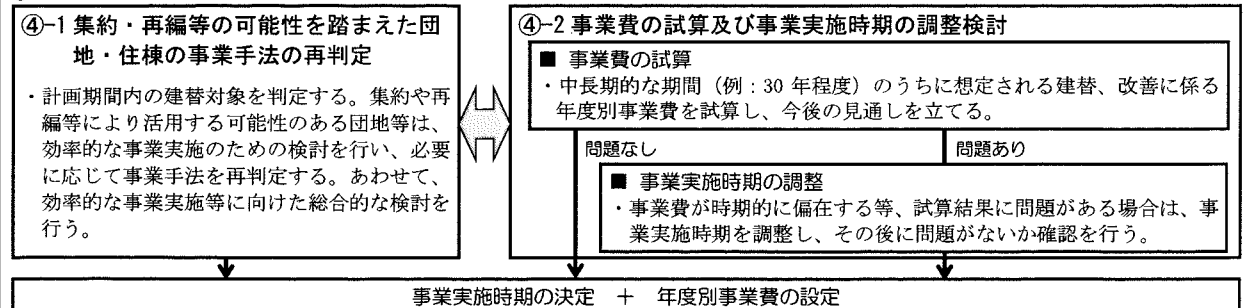
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において管理方針等の判断を留保する団地・住棟の管理方針等の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



④-3 団地の建替や用途廃止等の長期的な管理の見通しの作成【30年】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定及び「公営住宅等長寿命化計画」の作成【10年以上】

・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における最終的な事業手法を決定し、長寿命化計画を作成する。
・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえた改善内容を考慮し、全面的改善か個別改善かを決定する。

