

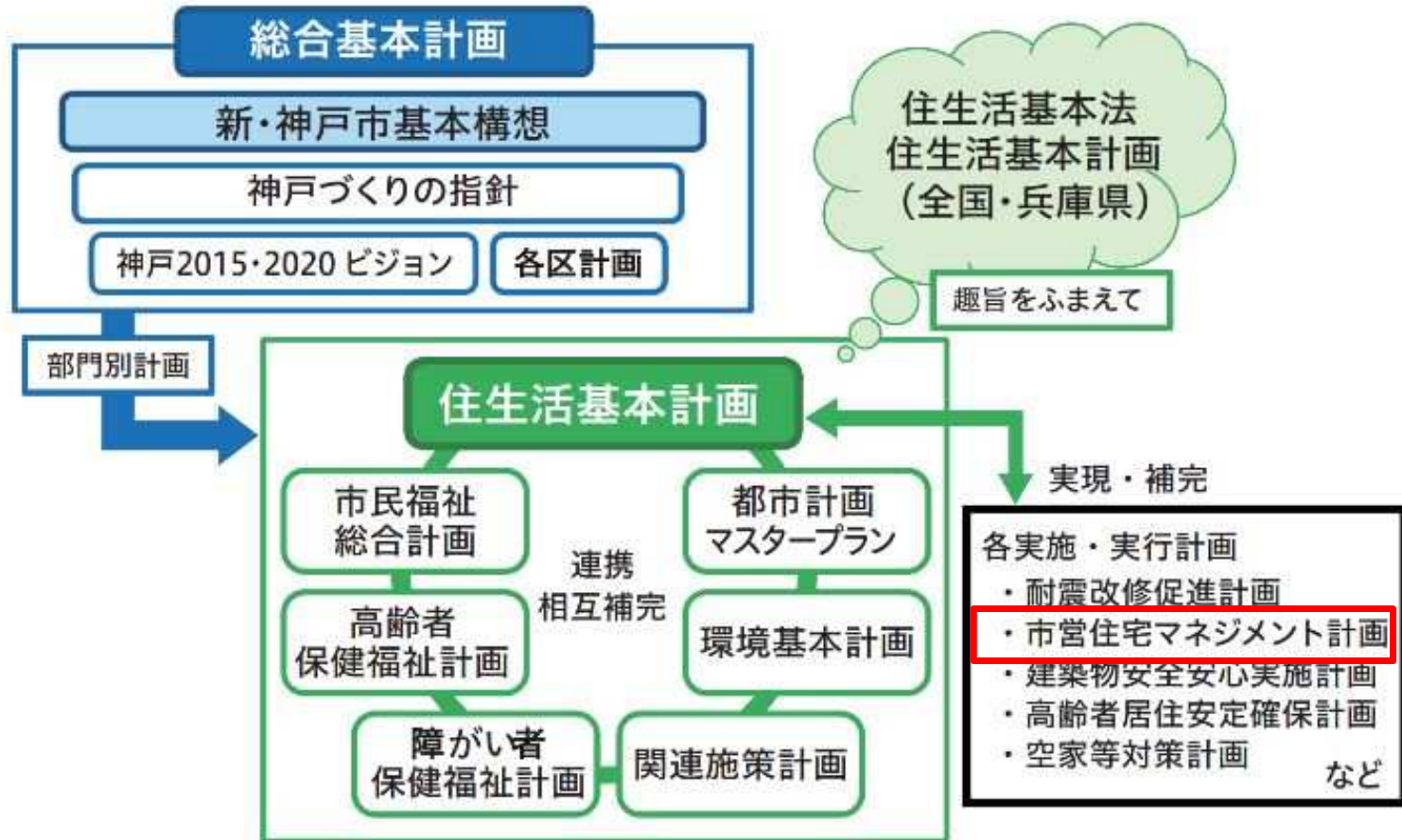
令和5年度 建設事業外部評価委員会 説明資料

地域居住機能再生推進事業
「市宮桜の宮住宅建替事業」

建築住宅局 住宅整備課



事業の位置づけ



【「神戸市住生活基本計画」より】

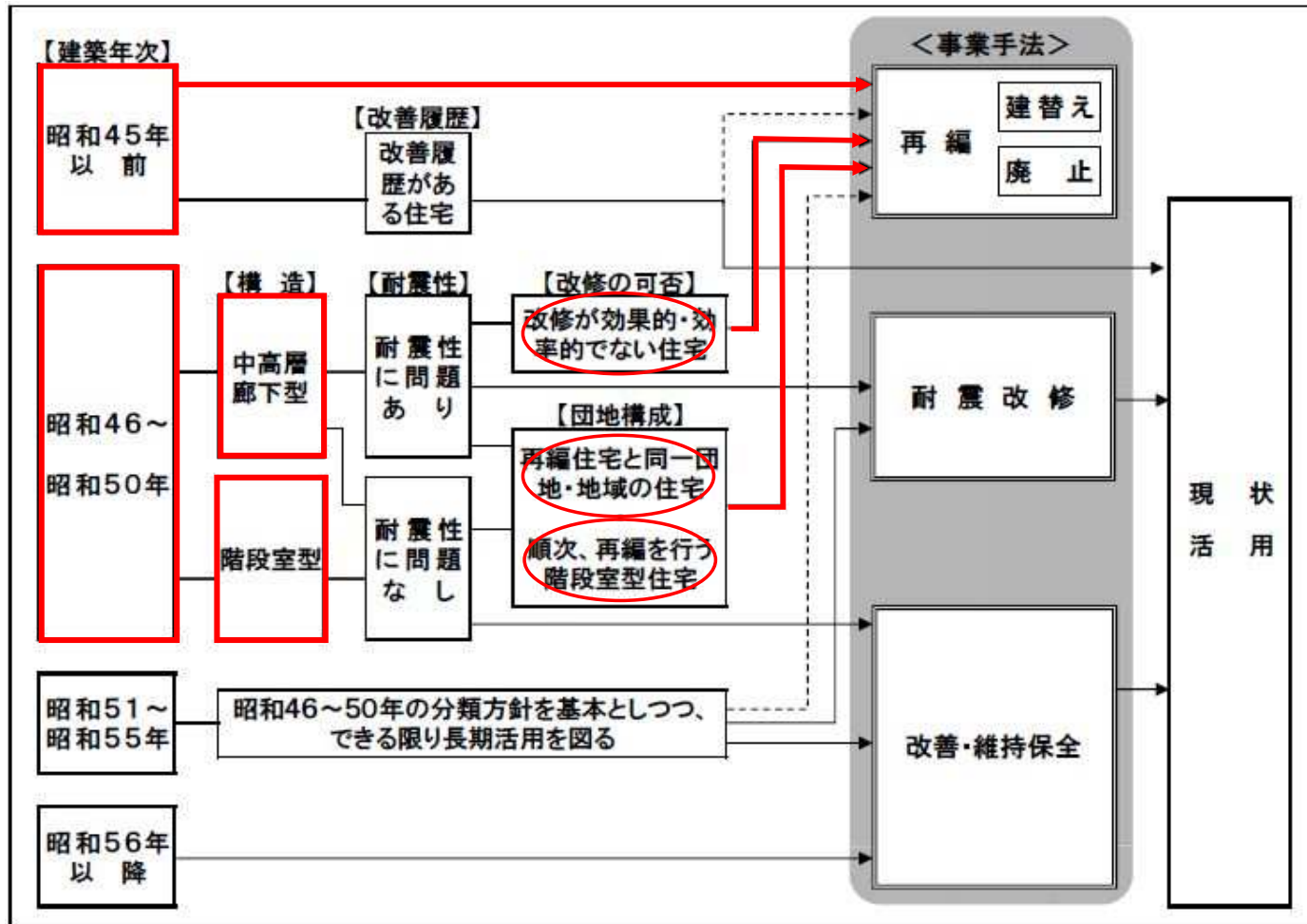
第2次市営住宅マネジメント計画（平成22年6月策定）

基本方針

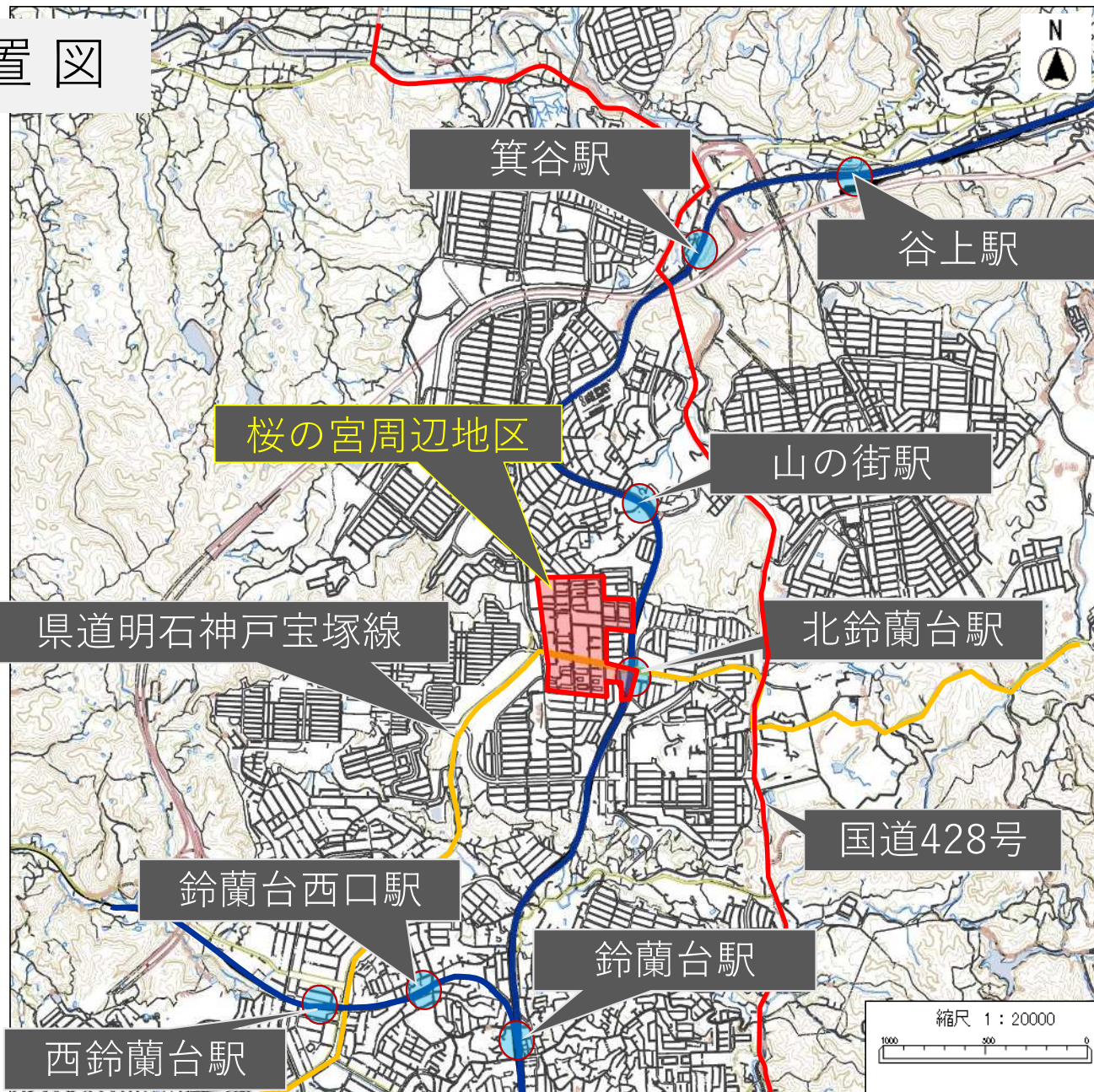
計画期間	平成23～32年度（令和2年度）	
長く使うための改修と再編	管理戸数の円滑な縮減	健全な市営住宅会計の確保
<ul style="list-style-type: none">改修・再編（建替え・廃止）をバランスよく行います耐震化率を100%にしますできるだけ長く使うためのバリアフリー化、居住性向上などの改修や福祉的な活用を図ります	<ul style="list-style-type: none">老朽住宅は将来の必要性を考へ、再編(建替え・廃止)をします厚生年金住宅など、当初の役割を終えた住宅を見直します以上により、現在（計画策定時）の管理戸数53,000戸から46,000戸程度に縮減します。	<ul style="list-style-type: none">厳選した建替えを行い、新たな借入れを少なくします。余剰地を売却し、建替えや改修の経費とします。借上住宅の返還や管理運営の効率化を図ります。以上により、収支不足を解消します。

事業手法の基本的な考え方

桜の宮住宅は、老朽化し耐震性が低い住棟も含まれることから、第2次マネジメント計画の事業手法選定フローに沿って、適正な集約建替えを行う。



位置図



市営桜の宮住宅の状況（平成21年度末時点）



建築年次

昭和44年～47年（当時築40年）

管理戸数 2,299戸

入居戸数 1700戸（73.9%）



- ・ 入居世帯数が多いため、全廃止は困難
- ・ 既入居戸数と今後の需要を踏まえて、集約建て替え・管理戸数縮減



単なる市営住宅の建替えではなく、まちづくりの観点をふまえ、まちの活性化や公民の良好な住宅ストックの形成、住民の利便性の向上を図るため、民間ノウハウ活用によるPFI事業として実施

市営桜の宮住宅建替事業の概要（基本方針）

市営桜の宮住宅建替事業 基本方針（平成26年4月）

まちづくりの3つの目標像

1 若い人からお年寄りまで、いきいきと住めるまち

- ・子育て世代とお年寄りが支えあい、交流するふれあいのまち
- ・子育て世代の入居を促進し、子供達の声があふれる活気あるまち
- ・お年寄りも、元気にいきいきと暮らすまち
- ・幹線道路沿道に生活利便施設を誘致するなど、にぎわいのあるまち

2 環境に配慮したゆとりとうるおいのあるまち

- ・道路や公園、広場などを整備し、ゆとりのある、自然あふれる魅力的なまち
- ・省エネや創エネ技術を積極的に取り入れ、環境負荷の低減に配慮したスマートタウン
- ・周辺の住宅景観と調和したうるおいのあるまち

3 誰もが安全・安心に暮らせるまち

- ・住宅から駅など利便施設までのバリアフリー化を図り、安全に暮らせるまち
- ・子育て世代やお年寄りを支援する施設を誘致し、安心して暮らせるまち

ゾーン配置の基本的な考え方

① 市営住宅ゾーン

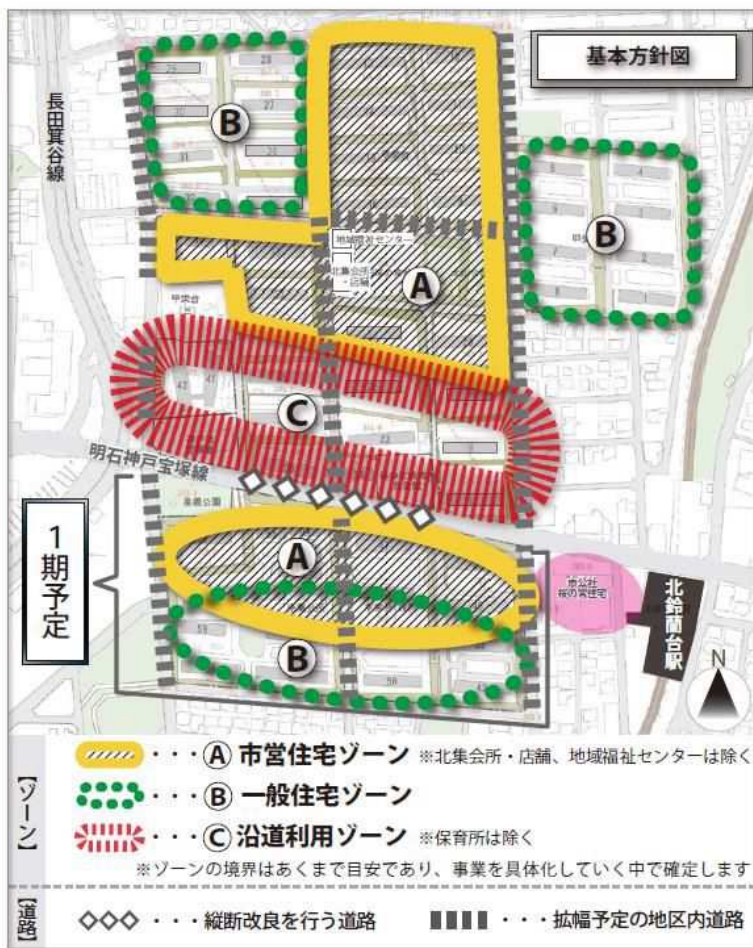
今おすまいの住宅から、大きく離れないように、市営住宅を適切に集約し、入居者移転の負担を軽減します。

② 一般住宅ゾーン

周辺との調和が求められるゾーンに、低層住宅を中心に計画しつつ、駅の近くなどについては、立地にふさわしい利用を計画します。

③ 沿道利用ゾーン

市営住宅にお住まいの方々や地域の方々にとって利用しやすい明石神戸宝塚線沿道については、にぎわいづくり、利便性、福祉の向上につながる利用を計画します。



【道路・公園についての基本的な考え方】

道路の整備について

- 主要な地区内道路は、通過交通の抑制に配慮しつつ拡幅し、土地利用を踏まえて道路の集約を図ります。
- 新たな住宅や施設の入口を整備する道路には、歩道を設置し安全を確保します。

公園の整備について

- 周辺との段差が大きい現在の公園は、周辺の土地利用とあわせ、誰もが使いやすいゆとりと自然豊かな空間をめざします。

【ゾーンについての基本的な考え方】

① 市営住宅ゾーン

- 既存の市営住宅は、全て新しく建替え、入居状況を踏まえつつ、単身用からファミリー用まで様々なタイプの住戸を整備します。
- 大規模な団地のため、建替えは段階的に実施します。1期は明石神戸宝塚線以南を予定しています。
- 地域の活動やいこいの中心となる集会所や広場を整備し、良好なコミュニティとゆとりある空間をめざします。
- 良好なコミュニティの育成にむけて、子育て世代にも入居しやすい仕組みをめざします。
- 太陽光発電など、低炭素社会に配慮した、環境に優しい住宅を整備します。
- お年寄りや、障がいをもつ方も安心して暮らせるよう、エレベーターを設置し、住戸内外の段差がないバリアフリー住宅を整備します。
- 団地周辺の戸建住宅と隣接する部分については、配置や規模等を工夫し、圧迫感に配慮します。

② 一般住宅ゾーン

- 子育て世代の入居を促進する魅力ある住宅
- 省エネや創エネ技術を積極的に取り入れたスマートハウス
- 景観など周辺の住環境や自然環境を配慮した住宅
- 子育て世代に魅力のある戸建住宅や、お年寄りの方にとってもやさしいバリアフリー化された集合住宅など、それぞれの立地にふさわしい民間住宅
- 団地周辺の戸建住宅と隣接する部分については、配置や規模等を工夫し、圧迫感に配慮します。

③ 沿道利用ゾーン

- 地域の魅力を向上させる生活利便施設などのにぎわい施設
- 地域の方々の安心な暮らしのための子育て世代やお年寄りを支援する施設

●●● 駅前について

～駅前にふさわしい機能向上を検討～

- 桜の宮住宅建替事業を進めていく一方で、駅前の機能向上の可能性について、関係者と相談していきます。

市営桜の宮住宅建替事業の概要（第1期）



1期事業

建替え事業

市営住宅建設

18棟 → 3棟

640戸 → 450戸 (▲190戸)

既設住宅等の除却

18棟

公共施設の整備

道路 2路線

公園 1か所

附帯事業

戸建て住宅建設 約100戸

市営住宅の整備計画（平成29年1月）



ゾーン配置の基本的な考え方

A 市営住宅ゾーン

今お住まいの住宅から、大きく離れないように、市営住宅を適切に集約し、入居者移転の負担を軽減します。

B 一般住宅ゾーン

周辺と調和が求められるゾーンに、低層住宅を中心に計画しつつ、駅の近くなどについては、立地にふさわしい利用を計画します。

C 沿道利用ゾーン

市営住宅にお住まいの方々や地域の方々にとって利用しやすい明石神戸宝塚線沿道は、にぎわいづくりと利便性の向上につながる施設を計画します。

D 生活支援ゾーン

桜の宮保育所・児童館の移転を計画します。また、高齢者向け福祉施設の誘致等により、地域福祉センターも含め、生活支援の拠点となる整備を図ります。

高低差の少ないバリアフリー動線（歩行者空間）を計画します。

・・・駅前について

～駅前にもふさわしい機能向上を検討～
駅前の機能向上の可能性について、関係者と相談していきます。

市営桜の宮住宅建替事業基本方針による 3つのまちづくりの目標像（平成26年4月策定）

- 若い人からお年寄りまで、いきいきと住めるまち
 - 子育て世代とお年寄りが支えあい、交流するふれあいのまち
 - 子育て世代の入居を促進し、子供達の声があふれる活気あるまち
 - お年寄りも、元気にいきいきと暮らすまち
 - 幹線道路沿道に生活利便施設を誘致するなど、にぎわいのあるまち
- 環境に配慮したゆとりとうるおいのあるまち
 - 道路や公園、広場などを整備し、ゆとりのある、自然あふれる魅力的なまち
 - 省エネや創エネ技術を積極的に取り入れ、環境負荷の低減に配慮したスマートタウン
 - 周辺の住宅景観と調和したうるおいのあるまち
- 誰もが安全・安心に暮らせるまち
 - 住宅から駅など利便施設までのバリアフリー化を図り、安全に暮らせるまち
 - 子育て世代やお年寄りを支援する施設を誘致し、安心して暮らせるまち

平成30年12月 2期事業者の選定

代表企業

株式会社長谷工コーポレーション関西

構成企業

株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店

株式会社長谷工コーポレーション大阪エンジニアリング事業部

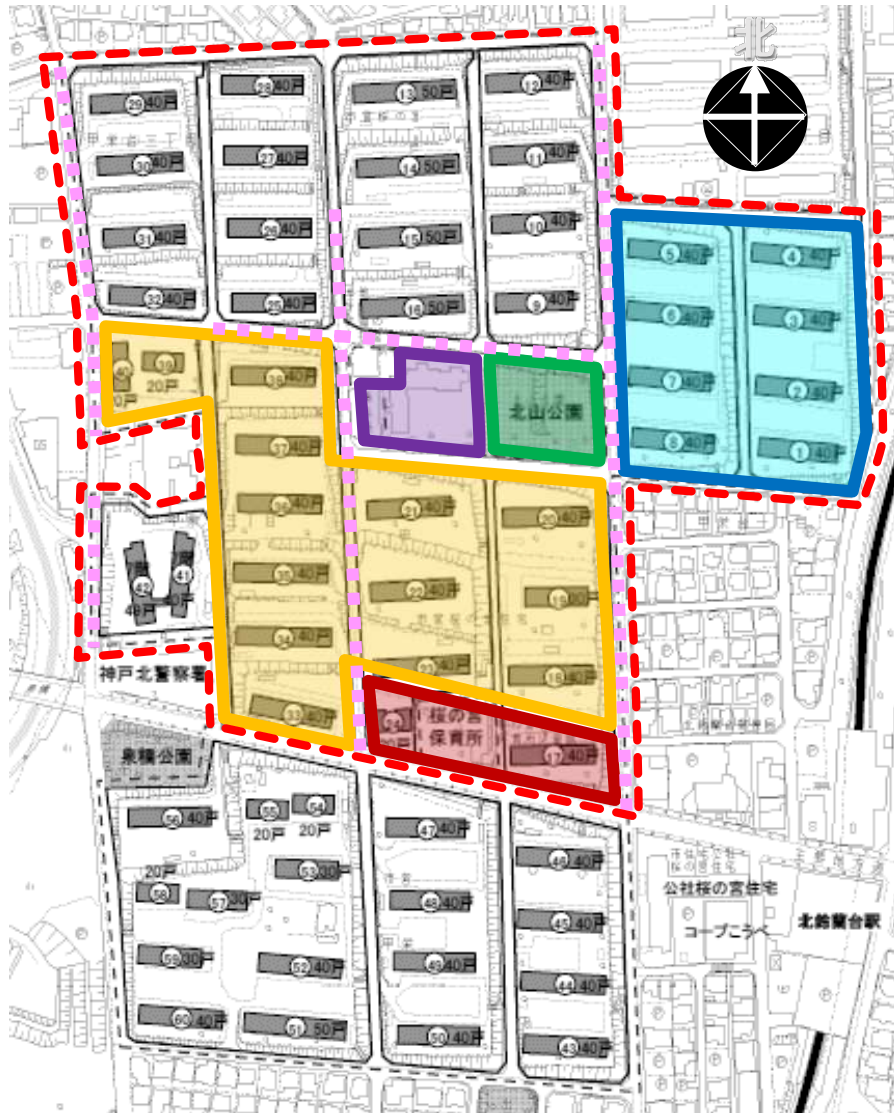
株式会社カノンアソシエイツ

パナソニックホームズ株式会社

積水ハウス株式会社神戸支店



市営桜の宮住宅建替事業の概要



2期事業

建替え事業

市営住宅建設

42棟→8棟

1,659戸→800戸 (▲859戸)

既設住宅等の除却

42棟

公共施設の整備

道路 4路線

公園 1か所

附帯事業

戸建て住宅建設 約90戸

沿道利用 (暮らし充実施設整備)

関連事業

保育・福祉施設整備

現在の桜の宮地区の様子

駅前広場の整備



旧公社住宅の建替え



共用エレベータの整備（旧公社住宅）



共用エレベータの整備（市営住宅）



(令和5年7月撮影)

現在の桜の宮地区の様子

市営住宅の建替え



余剰地活用（戸建て分譲）



公園の再整備（泉橋公園）

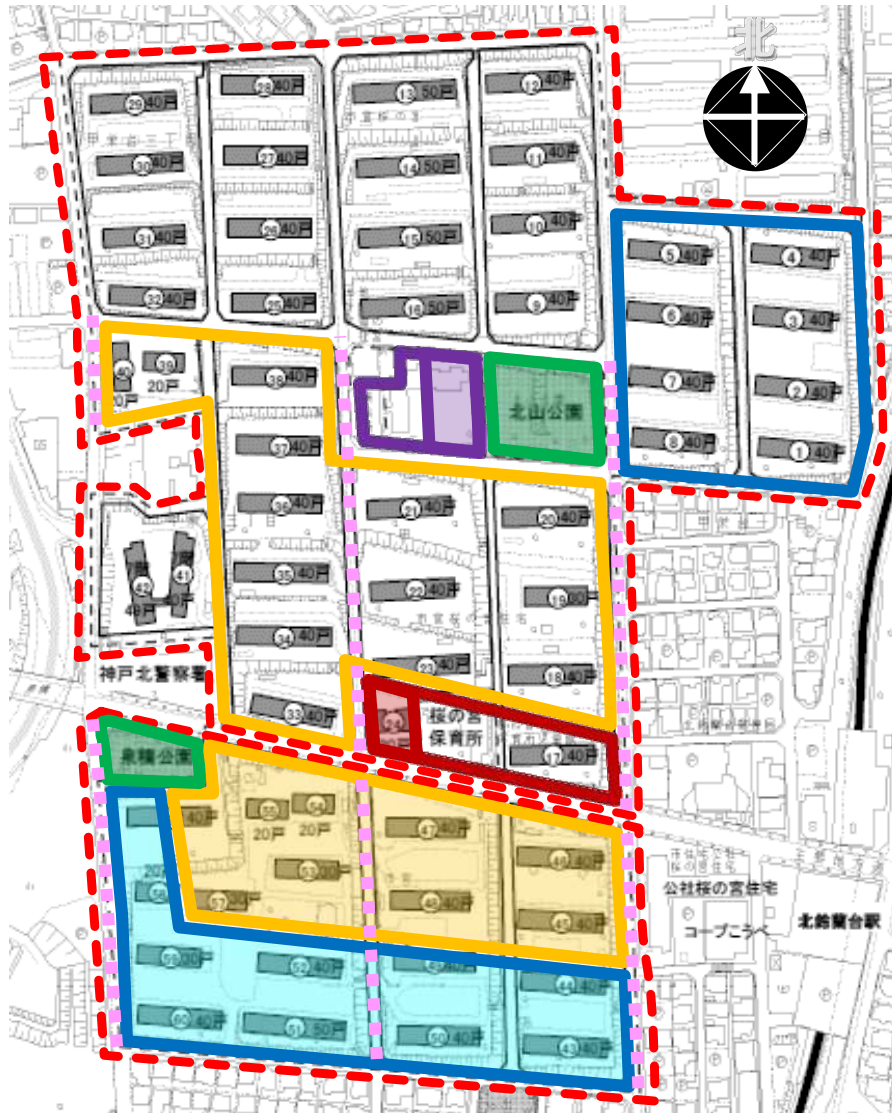


公園の再整備（北山公園）



(令和5年7月撮影)

市営桜の宮住宅建替事業の進捗状況



1期事業 ⇒完了

2期事業 ⇒一部完了

市営住宅建設 ⇒建設中

既設住宅等の除却 ⇒一部済

公共施設の整備

道路 4路線 ⇒一部済

公園 1か所 ⇒完了

戸建て住宅建設 ⇒未

沿道利用 ⇒一部済

保育・福祉施設整備

⇒一部済

事業費の構成

公営住宅等整備事業

- ・ 主体附帯工事費
- ・ 測量設計費
- ・ 既設公営住宅等の除却費
- ・ 入居者の移転料
- ・ 事業年度 H22～37年度
- ・ 事業費 289億円

※再評価の対象

地域居住機能再生補助金

- ・ 事業年度 H26～38年度

社会資本整備総合交付金 0.3億円
官民連携都市再生推進事業 0.1億円
都市構造再編集中支援事業 1.3億円

地域居住機能
再生補助金

133億円

市債

137億円

基金繰入金等 17億円

建替え事業基本方針で目指したものの

まちづくりの3つの目標像

1. 若い人からお年寄りまで、いきいきと住めるまち

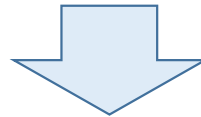
- ・子育て世代とお年寄りが支え合い、交流するふれあいのまち
- ・子育て世代の入居を促進し、子供たちの声があふれる活気あるまち
- ・お年寄りも、元気にいきいきと暮らすまち
- ・幹線道路沿道に生活利便を誘致するなど、にぎわいのあるまち

2. 環境に配慮したゆとりとうるおいのあるまち

- ・道路や公園、広場などを整備し、ゆとりのある、自然あふれる魅力的なまち
- ・省エネや創エネ技術を積極的に取り入れ、環境負荷の低減に配慮したスマートタウン
- ・周辺の住宅景観と調和したうるおいのあるまち

3. 誰もが安全・安心に暮らせるまち

- ・住宅から駅など利便施設までのバリアフリー化を図り、安全に暮らせるまち
- ・子育て世代やお年寄りを支援する施設を誘致し、安心して暮らせるまち



費用便益分析（B/C）と「3つの目標像」への貢献内容から総合的に評価



費用便益分析：基本的な考え方

平成28年3月 国土交通省住宅局住宅総合整備課
公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法による

B:便益

$$= \text{家賃収入} + \text{駐車場収入} + \text{残存価値}$$

(耐用年数70年)

C:費用

$$= \text{用地費} + \text{建設費} + \text{維持管理費 他}$$

$$\frac{B}{C} = (\geq 0.8)$$

※社会的割引率は4%とする

費用便益分析：費用（C）の算定

公営住宅
(集会所等を除く)の整備と

維持管理に要する費用

- **用地費（建て替え後敷地部分）**
市場価格相当額
(固定資産税評価額 $\div 0.7 \div 1.4$ 倍)
- **建設費**
公営住宅建設費（駐車場整備費を含む）
- **修繕費**
公営住宅等長寿命化計画策定指針における
ライフサイクルコスト算定手法に基づく修繕費
- **その他事業コスト**
設計費
- **将来修繕費**
評価対象期間の年平均修費の合計
 $\div 0.04$ （25年分に相当）

※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

費用便益分析：便益（B）の算定

- ・ **家賃収入**

市場家賃相当額として公営住宅法に基づく近傍同種の住宅の家賃

- ・ **駐車場収入**

近傍同種の月極駐車場の利用料

- ・ **建物の残存価値**

建設費の2割（耐火構造）

- ・ **用地の残存価値**

評価時点の価格

※余剰地の売却益などは含まないものとする

費用便益分析：B/Cの算出

便益 (Benefit)	費用 (Cost)
家賃収入 287億円	用地費 36億円
駐車場収入 16億円	建設費 211億円
用地残存価値 2億円	維持管理費 59億円
建物残存価値 2億円	その他 13億円
便益合計 307億円	費用合計 319億円

÷

※ 金額はすべて社会的割引率4%として現在価値（基準年 R5）に換算

$$B/C = 0.96 \geq 0.8$$

評価手法に定めのない貨幣価値



戸建て住宅分譲用地及び
沿道利用用地の想定売却益

約 9. 3 億円

沿道利用用地の想定定期借地料

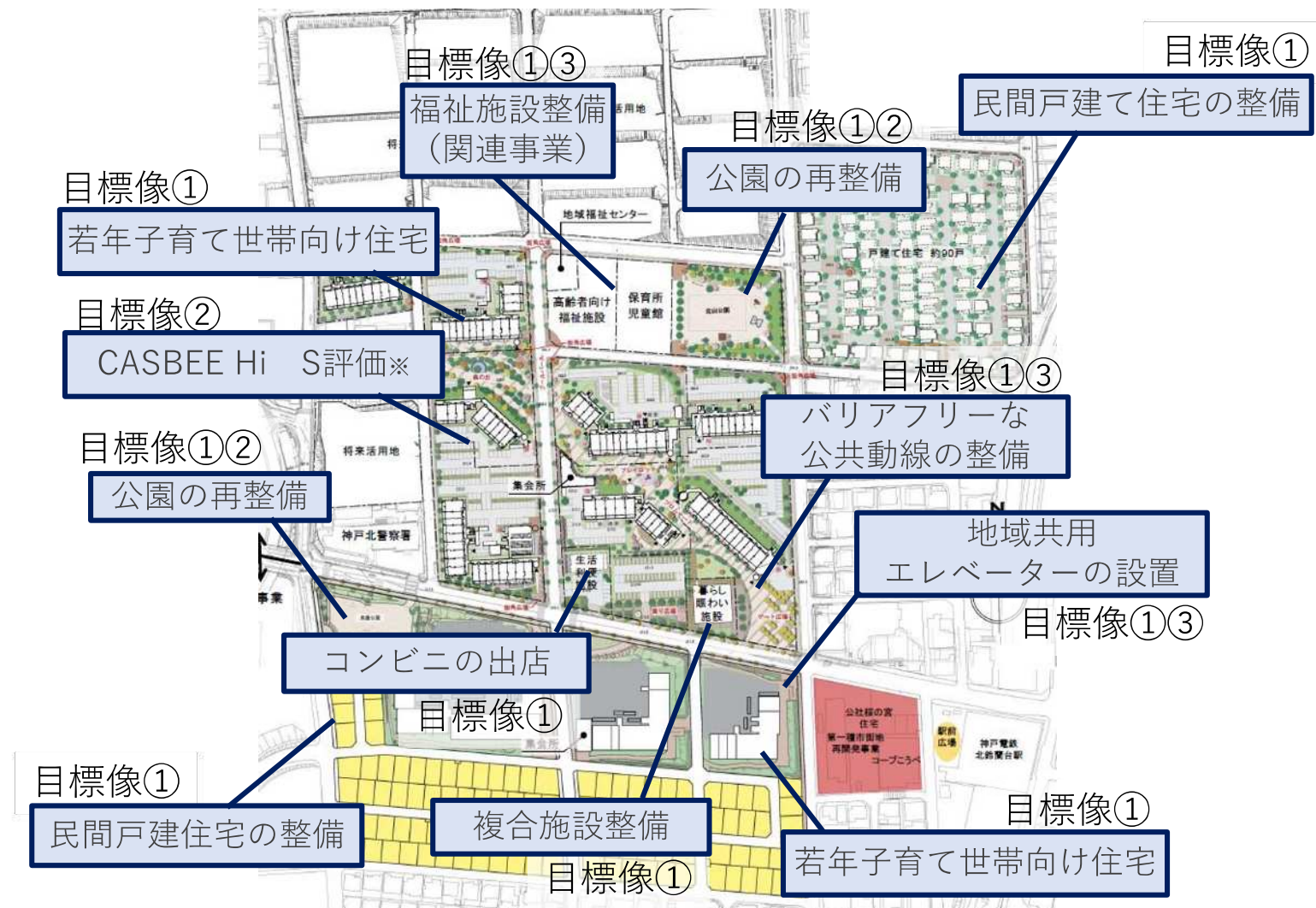
約 1. 7 億円

(契約年数30年として)

計 約 1 1 億円

※未契約分含む

「3つの目標像」に資する効果（貨幣価値換算が困難な効果）



※CASBEE Hi：ヒートアイランド対策に関する建築環境総合性能評価システム（自主評価）

「3つの目標像」に資する効果（貨幣価値換算が困難な効果）

広場で実施されたイベント

目標像①

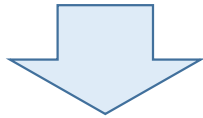


（令和5年9月撮影）

その他の貨幣価値換算が困難な効果

■桜の宮住宅

単なる市営住宅の建替えではなく、まちづくりの観点をふまえ、まちの活性化や公民の良好な住宅ストックの形成、住民の利便性の向上を図る



まちづくりの観点を踏まえた事業方針を
次期マネジメント計画へと展開

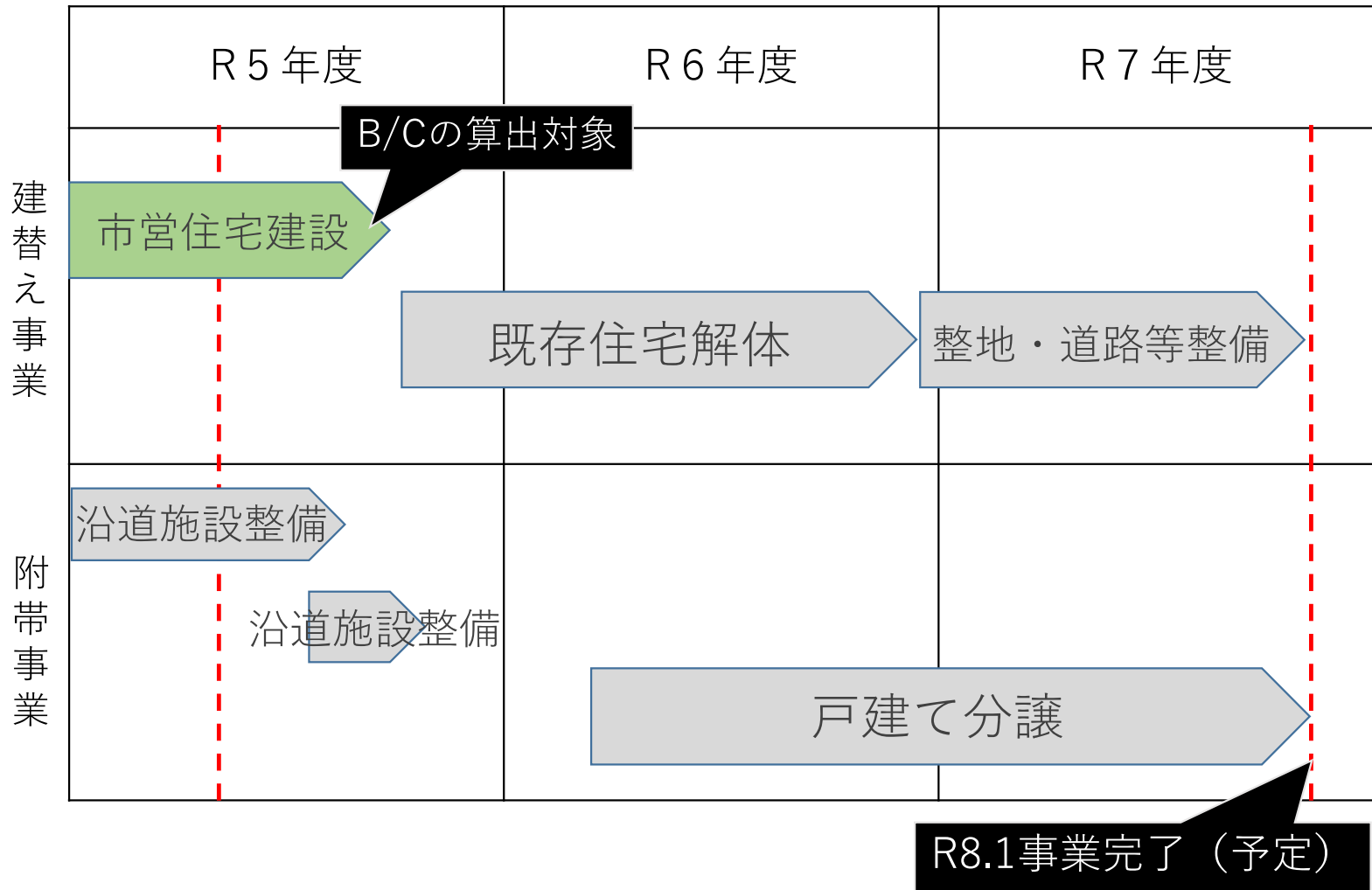
■第3次市営住宅マネジメント計画（R3～R12）

大規模団地を再編することにより創出される跡地（余剰地）は、多様な住宅、子育てや高齢者支援のための施設の導入等、地域の特性やニーズに対応した活用を図る。

総合的な評価

評価項目	
B/C	0.96 (基準値：0.8以上)
評価手法に定めのない貨幣価値	余剰地売却・借地料 約11億円
「3つの目標像」への貢献 (貨幣価値換算が困難な効果)	<ul style="list-style-type: none">・ バリアフリーな公共動線（通路・EV）・ 戸建て分譲住宅の供給・ （市住）子育て世帯向け住戸の整備・ 公園の再整備・ 利便施設（コンビニ等）の整備・ 福祉施設の整備・ 地域コミュニティの活性化・ 第3次市営住宅マネジメント計画方針への反映

今後のスケジュール（事業完了までの工程）



評価まとめ

【事業の進捗の見込み】

1期事業は完了。2期事業についても令和6年1月までに全住棟への入居が開始される見込みであり、今後は既存市営住宅の解体撤去及び公共施設整備、余剰地活用を計画に沿って実施予定である。

【投資効果等の事業の必要性】

本事業の核となる市営住宅の建替えは概ね完了の見込みであるが、道路など公共施設整備による居住環境の改善や、民間住宅整備によるエリア再生など、当地域の目標像を実現するために、引き続き事業の必要性は高い。