

地域居住機能再生推進事業（公営住宅等整備事業）の再評価項目調書

事業名	住宅市街地総合整備事業等 地域居住機能再生推進事業のうち 公営住宅等整備事業	事業主体	神戸市		
地区名	桜の宮周辺地区	施行箇所	神戸市北区甲栄台1～4丁目		
地区面積	20.4ヘクタール	施行面積	14.3ヘクタール		
再評価の実施理由	再評価実施（H30）後一定期間が経過している事業				
整備計画の内容	名称	桜の宮周辺地区地域居住機能再生計画			
	整備の方針	市営桜の宮住宅については、建設後40数年が経過し、建物と設備の老朽化が進んでいるため、平成22年度に神戸市が策定した「第2次市営住宅マネジメント計画」において、建替えを行う住宅として位置づけている。また、管理戸数が2,299戸と大規模団地であるため、建替えにあたっては、単なる市営住宅の建替えではなく、まちづくりの観点による取り組みを行っていく。			
計画の目標	第2次市営住宅マネジメント計画において建替えに位置付けている。当該住宅は、老朽化し、また耐震性が低い住棟も含まれ、適正な集約建替えによって、住宅セーフティネットを守るものである。また、余剰地の売却に際しても、建替えと一体的なまちづくりを図るとともに、健全な市営住宅会計の確保を図るものである。				
事業の概要	整備される主な公共施設	<公営住宅> 1,250戸及び付帯施設（1期450戸、2期800戸） <関連公共施設> 団地内道路拡幅整備等6路線（1期2路線、4路線） 公園再整備2か所（1期1か所、2期1か所）			
	事業採択	平成25年度	着手	令和8年度	完了
	総事業費（参考）	262億円		補助金（参考）	120億円
費用便益分析	貨幣換算した便益：B	307億円		費用：C	319億円
	便益の内訳及び主な根拠	【内訳】 家賃：287億円 駐車場利用料：16億円 用地の残存価値：2億円 建物の残存価値：2億円 【主な根拠】 市場家賃：平均85千円/月・戸		費用の内訳	【内訳】 用地費：36億円 建設費：211億円 維持管理費：59億円 その他：13億円
	B/C	0.96			
貨幣換算が困難な効果による評価（事業効果）	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅において、若年子育て世帯向け住宅の導入を図り、また、住民の交流の場となる集会所や道路・公園の再整備を行うとともに、ゆとりのある、自然あふれる良好な景観を維持する。 起伏の大きい地区内において、道路や地区施設（昇降機能を含む歩行者専用通路）、敷地内通路、建物のバリアフリー化を図るため、地区計画を定めるとともに1期事業では地区の共用エレベーターを設置した。 余剰地活用において、住民の暮らしを充実させる施設や高齢者向け福祉施設、若年世帯を対象にした戸建住宅の立地を図り、本団地だけでなく北鈴蘭台駅周辺エリアの再生に寄与する事業者の募集を行った。 				
再評価の視点（投資効果等の事業の必要性、事業の進捗の見込み、コスト縮減等）	<p>【投資効果等の事業の必要性】市営住宅の建替えは大半が終了しており、供用開始後の維持管理・運営を行う必要がある。また、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、当地域の目標像実現に向けて、事業の必要性は引き続き高い。</p> <p>【事業の進捗の見込み】 1期事業は完了。2期事業についても平成30年度に入札公告を行い、民間事業者と事業契約を締結した。市営住宅は令和5年10月から令和6年1月にかけて順次供用開始を予定しており、余剰地（戸建て住宅、暮らしにぎわい施設等）についても計画通り進捗する予定である。</p>				
特記事項	本団地の建替えにおいては、既存住宅が2,299戸と大規模であり、また、余剰地活用も含め、まちづくりの観点から一体的に整備を行う必要があることから、PFI事業により進めている。今後もコスト縮減や工期短縮も含めた、民間ノウハウの活用を図る。				
対応方針	継続				
対応方針理由	事業の必要性・重要性・進捗度から総合的に判断したため。				