

再評価（再々評価）個表

事業名	和泉周辺地区 地域居住機能再生推進事業	事業主体	松山市
施設・工区名等	市営住宅等	事業箇所	松山市 <small>いつみ</small> 和泉周辺地区
事業主旨	老朽化した市営住宅の建替えによって敷地の高度利用及び安全性の確保、居住水準の向上を図り、良質な公的賃貸住宅を供給する。		
再評価の実施理由	「事業採択後5年が経過して継続中」の補助事業		

1. 地域の概要

<p>松山市の中心市街地から南西に約3.1kmに位置する和泉周辺地区内には、市営和泉北団地、市営和泉西団地、市営和泉団地、市営西石井団地、市営市坪団地、市営市坪西団地、市営椿野団地、市営小栗団地、県営和泉団地、県営西石井団地の計10団地、1,131戸の公的賃貸住宅が存在する。この内、当該事業において設定している重点整備地区に存在する市営和泉北団地、市営和泉西団地、市営和泉団地については、昭和39年から44年に建設された団地であり、管理戸数は537戸である。 ※戸数は、平成27年度の事業採択時点。</p>
--

2. 事業概要及び事業経緯

事業採択	平成27年	完成予定	令和7年								
用地着手	既存敷地を活用	工事着手	平成28年								
全体事業費	6,511百万円(うち用地費:0百万円)										
(1) 事業概要	市営住宅建替事業 第一和泉団地(旧和泉北団地) 和泉団地 和泉西団地										
(2) 事業経緯	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">地域居住機能再生計画書策定</td> <td style="width: 50%;">平成27年度</td> </tr> <tr> <td>第一和泉団地建替基本計画策定(旧和泉北団地)</td> <td>平成27年度</td> </tr> <tr> <td>第一和泉団地建替工事着手</td> <td>平成28年度</td> </tr> <tr> <td>第一和泉団地建替工事完了</td> <td>平成30年度</td> </tr> </table>			地域居住機能再生計画書策定	平成27年度	第一和泉団地建替基本計画策定(旧和泉北団地)	平成27年度	第一和泉団地建替工事着手	平成28年度	第一和泉団地建替工事完了	平成30年度
地域居住機能再生計画書策定	平成27年度										
第一和泉団地建替基本計画策定(旧和泉北団地)	平成27年度										
第一和泉団地建替工事着手	平成28年度										
第一和泉団地建替工事完了	平成30年度										

3. 事業の必要性及び整備効果等

(1) 事業の必要性

当該事業において設定している重点整備地区にある市営和泉北団地、市営和泉西団地、市営和泉団地は建設後45年以上が経過し建物や設備の老朽化が進んでいるほか、浴室やエレベーターが未設置など、建替えによる住環境の整備が必要となっている。

(2) 事業の整備効果

◎安全性の確保

今回の建替予定団地（和泉北団地、和泉西団地、和泉団地）は、新耐震基準となった昭和56年6月1日の建築基準法改正以前の建物であり、耐震性を有しない既存不適格の状態になっている建物が存在する。今回の建替事業により、耐震性能を有した建築物となることで、入居者の安全性を確保することができる。

◎居住水準の向上

建替予定団地（管理戸数537戸）では、全ての部屋が、浴室を備えていない（風呂釜の設置スペースがない）状態だったが、建替えによって改善される。

また、若年世帯や高齢者世帯、障がい者世帯など多様な階層が安心して暮らせるよう、住戸内のバリアフリー化、エレベーターの設置や基準に基づく適切な設備が整備される。

◎敷地の有効活用

集約化により発生した余剰地について、市事業での活用や民間への売却などによる有効活用を図る。

(3) 事業を巡る社会経済情勢等の変化

公営住宅は戦後から高度成長期にかけて、量的な住宅供給施策がされてきた。その時期に今回の建替予定団地も建設されていた。その後、一定の成熟を経て、居住環境の向上など「質」の向上を図る施策へと社会情勢は転換されてきたところである。

今回の建替事業の対象団地も入居者の約7割が高齢者と高齢化が進んでおり、バリアフリー化やエレベーターの設置の必要性が高まっているところである。

4. 事業の進捗状況及び進捗の見込み

(うち用地費) R元年度末投資事業費	(0円) [進捗率： — %](事業費換算) 3, 890百万円 [進捗率： 59.7%](事業費換算)															
(1)事業の進捗状況	<p>平成27年度から和泉地区の市営住宅建替事業は開始しており、令和元年度には第一和泉団地(177戸)の建替工事が完了した。</p> <p>当初の計画では、3つの団地の建替事業を重複しながら進捗することで、令和5年度までに残りの2団地を含めて3団地が完了する計画だったが、事業の平準化や入居者との調整・仮移転住居の確保などの要因等から、重複しながらの事業執行が困難であり、令和5年度までの完了は見込めない状況となった。</p> <p>現在の事業完了時期は、3団地それぞれで建替えを行う計画から、2団地を集約建替えによる事業規模の見直しによる期間の短縮を行うことで、令和7年度を見込んでいる。</p>															
(2)これまでの整備効果	<p>令和元年度に完了した第一和泉団地の建替えにより、管理戸数177戸に対する耐震性の確保や居住水準の向上などに寄与することができた。</p>															
(3)今後の事業進捗の見込み	<p>現在の計画から、規模の見直しで集約化による建替え実施を予定している第二和泉団地(仮称)は、令和3年度からの実施を予定しており、令和7年頃までの事業実施を予定している。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">市営住宅建替事業</th> <th style="text-align: center;">現計画</th> <th style="text-align: center;">見直し案</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一和泉団地(旧和泉北団地)</td> <td style="text-align: center;">177戸</td> <td style="text-align: center;">177戸</td> </tr> <tr> <td>和泉団地(第二和泉団地)</td> <td style="text-align: center;">約80戸</td> <td style="text-align: center;">約108戸(集約)</td> </tr> <tr> <td>和泉西団地</td> <td style="text-align: center;">約80戸</td> <td style="text-align: center;">_____</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: center;">約337戸</td> <td style="text-align: center;">約285戸</td> </tr> </tbody> </table>	市営住宅建替事業	現計画	見直し案	第一和泉団地(旧和泉北団地)	177戸	177戸	和泉団地(第二和泉団地)	約80戸	約108戸(集約)	和泉西団地	約80戸	_____	合 計	約337戸	約285戸
市営住宅建替事業	現計画	見直し案														
第一和泉団地(旧和泉北団地)	177戸	177戸														
和泉団地(第二和泉団地)	約80戸	約108戸(集約)														
和泉西団地	約80戸	_____														
合 計	約337戸	約285戸														

5. 事業の投資効果（費用対効果分析）

（1）費用便益比【国交省による貨幣換算シートによる算出。社会的割引率4%】

●第一和泉団地177戸、和泉団地（和泉西団地）に集約して108戸建設
（規模の見直し案）

C：総費用＝7,342百万円

- ・用地費 918百万円
- ・建設費 2,871百万円
- ・修繕費 3,469百万円
- ・その他事業コスト 84百万円

B：総便益＝7,069百万円

- ・家賃 5,924百万円
- ・駐車場利用料 374百万円
- ・用地の残存価値 474百万円
- ・建物の残存価値 297百万円

$$B/C = 7,069 \text{ 百万円} / 7,342 \text{ 百万円} = 0.96$$

6. コスト縮減や代替案立案等の可能性

建替事業が完了している1団地において、複数充当の一括発注を実施した。
残る2団地についても一括発注のほか、集約化による建替え等を検討する。

7. その他

松山市公営住宅等長寿命化計画に基づき、優先的な建替として整理された和泉地区の市営住宅の建替えを実施している。

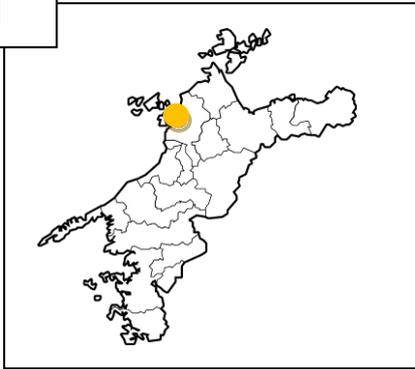
8. 対応方針（素案）

本事業を『規模の見直しによる継続』としたい。

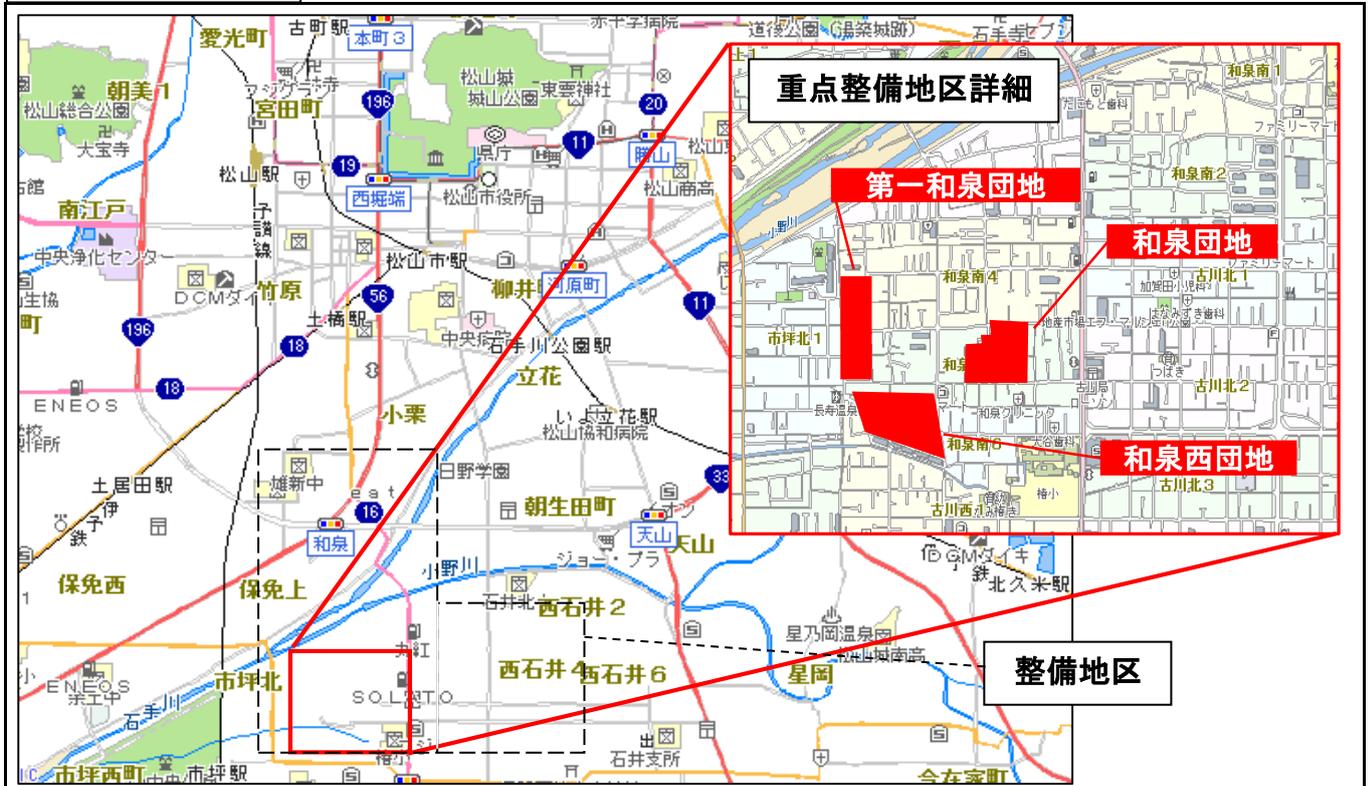
1. 地域の概要

松山市の中心市街地から南西に約3.1kmに位置する和泉周辺地区内には、市営和泉北団地、市営和泉西団地、市営和泉団地、市営西石井団地、市営市坪団地、市営市坪西団地、市営椿野団地、市営小栗団地、県営和泉団地、県営西石井団地の計10団地、1,131戸の公的賃貸住宅が存在する。この内、当該事業において設定している重点整備地区に存在する市営和泉北団地、市営和泉西団地、市営和泉団地については、昭和39年から44年に建設された団地であり、管理戸数は537戸である。
※戸数は、平成27年度の事業採択時点。

愛媛県全図



和泉地区位置図



2. 事業概要及び事業経緯

(1) 事業概要

本事業開始時期の平成27年度末時点で、松山市は50団地、4,645戸の市営住宅を管理していた。そのうち約6割が昭和30年代から40年代に建設されており、一部では耐用年数を経過しているほか、約3割の住戸が耐用年数の半分を経過し、老朽化が進んでいる状況だった。

そのような中、「松山市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、既存ストックの長寿命化を図りつつ、ライフサイクルコストの縮減を図るため、修繕・改善・建替を行っている。

今回は、老朽化の著しい和泉地区の団地を建替え・集約し、耐震性の向上と住環境の改善を図るものである。

【和泉地区市営住宅建替事業の概要】

建替対象団地	建替前戸数	状況
第一和泉団地（旧和泉北団地）	285戸	建設済
和泉団地	86戸	今後建替え
和泉西団地	166戸	今後建替え
合計	537戸	

(2) 事業経緯

地域居住機能再生計画書策定	平成27年度
第一和泉団地（旧和泉北団地）建替基本計画策定	平成27年度
第一和泉団地建替工事着手	平成28年度
第一和泉団地建替工事完了	平成30年度

【旧和泉北団地（建替前）】



【和泉西団地】



【第一和泉団地（建替後）】



【和泉団地】



3. 事業の必要性及び整備効果等

(1) 事業の必要性

重点整備地区である市営和泉北団地、市営和泉西団地、市営和泉団地は建設後45年以上が経過し建物や設備の老朽化が進んでいるほか、浴室やエレベーターが未設置となっているなど、建替えによる住環境の整備が必要となっている。

(2) 事業の整備効果

◎安全性の確保

今回の建替予定団地（和泉北団地、和泉西団地、和泉団地）は、新耐震基準となった昭和56年6月1日の建築基準法改正以前の建物であり、耐震性を有しない既存不適格の状態になっている建物が存在する。今回の建替事業により、耐震性能を有した建築物となることで、入居者の安全性を確保することができる。

<事業着手前>	<事業着手後>
	
	
<ul style="list-style-type: none">○外壁・躯体の爆裂・欠損○バルコニー手摺の腐朽	<ul style="list-style-type: none">○住棟の安全性の確保○居住性の向上

◎居住水準の向上

建替予定団地では、管理戸数537戸の全ての部屋が、浴室を備えていない（風呂釜の設置スペースがない）状態だったが、建替えによって改善される。

また、若年世帯や高齢者世帯、障がい者世帯など多様な階層が安心して暮らせるよう、住戸内のバリアフリー化、エレベーターの設置や基準に基づく適切な設備が整備される。



◎敷地の有効活用

集約化により発生した余剰地について、市事業での活用や民間への売却などによる有効活用を図る。

(3) 事業を巡る社会経済情勢等の変化

公営住宅は戦後から高度成長期にかけて、量的な住宅供給施策がされてきた。その時期に今回の建替予定団地も建設されていた。その後、一定の成熟を経て、居住環境の向上など「質」の向上を図る施策へと社会情勢は転換されてきたところである。

今回の建替事業の対象団地も入居者の約7割が高齢者と高齢化が進んでおり、バリアフリー化やエレベーターの設置の必要性が高まっているところである。

4. 事業の進捗状況及び進捗の見込み

(1) 事業の進捗状況

平成27年度から和泉地区の市営住宅建替事業は開始しており、令和元年度には第一和泉団地（177戸）の建替工事が完了した。

当初の計画では、3つの団地の建替事業を重複しながら進捗することで、令和5年度までに残りの2団地を含めて3団地が完了する計画だったが、事業の平準化や入居者との調整・仮移転住居の確保などの要因等から、重複しながらの事業執行が困難であり、令和5年度までの完了は見込めない状況となった。

現在の事業完了時期は、3団地それぞれで建替えを行う計画から、2団地を集約建替えによる事業規模の見直しによる期間の短縮を行うことで、令和7年度を見込んでいる。

全体事業費（見直し案）	6,511百万円
前年度末投資事業費	3,890百万円
進捗率	59.7%

(2) これまでの整備効果

令和元年度に完了した第一和泉団地の建替えにより、管理戸数177戸に対する耐震性の確保や居住水準の向上などに寄与することができた。

(3) 今後の事業進捗の見込み

現在の計画から、規模の見直しで集約化による建替え実施を予定している第二和泉団地（仮称）は、令和3年度からの実施を予定しており、令和7年頃までの事業実施を予定している。

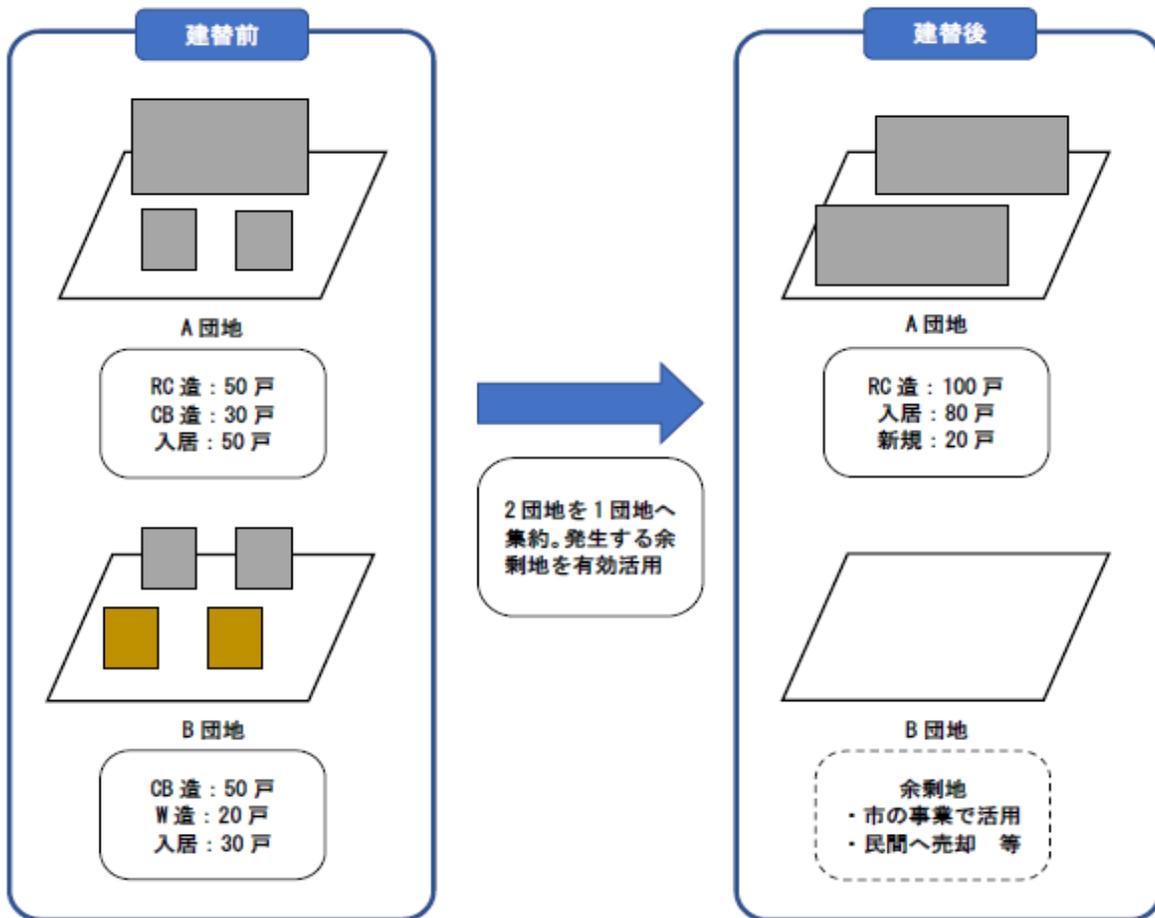
※規模の見直しの経緯

現在の計画では、3団地を建替事業を実施予定としている。現在、第一和泉団地の建替事業は完了したが、残り2団地を実施した場合、建替事業期間が約8年となり、騒音・振動や通行規制など生活環境における和泉地区の住民負担は大きくなっている。

また、松山市役所内においても公共施設マネジメントの観点から、施設量の削減を全庁的に実施する方針となっており、可能な限り施設の集約化が必要となっている。

それらの状況を総合的に判断して、現在の2団地建替から1団地の集約建替えに規模を見直したいと考えている。

集約建替（イメージ）



【規模見直し案】

団地名	建替前戸数	建設戸数	
		現計画	規模見直し案
第一和泉団地（旧和泉北団地）	285戸	177戸	177戸
和泉団地	86戸	約80戸	108戸 （集約）
和泉西団地	166戸	約80戸	
合計	537戸	約337戸	285戸

5. 事業の投資効果（費用対効果分析）

（1）費用便益分析の算定条件

本事業の投資効率を評価するため費用便益手法を用いることとし、評価手法は、平成28年3月に国土交通省が見直しを行った「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法」に基づいて行うこととする。

この評価手法では、費用便益比（B/C） ≥ 0.8 が目標値となっている。

（2）総費用の算定

総費用の算定は、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を対象とする。

全体事業費については、「用地費」「建設費」「修繕費」「その他の事業コスト（設計費・事務費）」から構成される。

これら施設整備に要する期間と70年（公営住宅法施行令第13条に定める耐火構造住宅の耐用年限の終了年まで）を評価期間とし、各年次毎に算定された事業費に対して、各団地の建設年度を基準年度として社会的割引率（4%）を用いて現在価値化し、それらを合計したものが総費用となる。

（3）総便益の算定

総便益の算定は、次の「①公営住宅における家賃収入」「②公営住宅における駐車場収入」「③建物の残存価値」「④用地の残存価値」の4項目を対象とし、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。各団地の供用開始年度から検討期間（70年間）に発生する便益を各年次毎に算定する。

これら、各年次毎に算定された各便益を、各施設の整備完了年度を基準年度として、社会的割引率（4%）を用いて現在価値化し、それらを合計したものが総便益となる。

<各便益項目の概要>

①公営住宅における家賃収入

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）を適用して算定する。

具体的には、不動産鑑定評価基準の積算法を参考に規定されており、対象不動産の価値を表す基礎価格に想定利回りを乗じて、必要経費を加算する方法になっている。

$$\text{近傍同種家賃} = \text{基礎価格} \times \text{利回り} + \text{償却額} + \text{修繕費} + \text{管理事務費} \\ + \text{損害保険料} + \text{公課} + \text{空家等引当金} / 12$$

項目	内容	算出方法
基礎価格	建物部分及び敷地の時価	推定再建築費－毎年の減価累計額
利回り	建物部分及び敷地の期待利回り	3%（毎年の国交省告示）
償却額	建設費用の減価償却費相当額	（建設費－残存価額）／70年
修繕費	住宅修繕の見込額	推定再建築費×0.012
管理事務費	住宅管理事務費の見込み額	推定再建築費×0.0015
損害保険料	損害補填するための損害共済基金分担費	市加入の損害共済の基金分担額
公課	固定資産税相当額	基礎価格×固定資産税率
空家等引当金	空家等による損失補填のための引当金	上記で算出合計額に0.02を乗じた額

【1戸当たりの年間の近傍同種家賃額】

項目	見直し案	
	第一和泉	第二和泉
基礎価格×利回り	570,488	640,700
償却額	171,531	204,823
修繕費	183,710	215,064
管理事務費	22,964	26,883
損害保険料	1,684	1,971
公課	137,247	158,559
空き家等引当金	21,753	24,960
合計	1,109,377	1,272,960

②公営住宅における駐車場収入

近傍同種の月極駐車場を基に1区画利用料を算出し、整備区画数に応じ算出する。

$$\boxed{\text{公営住宅における駐車場収入}} = \boxed{\text{1区画利用料}} \times \boxed{\text{整備区画数}}$$

項目	見直し案	
	第一和泉	第二和泉
1区画利用料	5,493	5,493
整備区画数	149	102
年間駐車場収入	9,821,484	6,723,432
合計	16,544,916	

③建物の残存価値

建設費の2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。

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。

(4) 費用便益比の算出

	項目	規模見直し案
便 益	公営住宅における家賃収入	59.24 億円
	公営住宅における駐車場収入	3.74 億円
	建物の残存価値	2.97 億円
	用地の残存価値	4.74 億円
	合 計	70.69 億円
費 用	用地費	9.18 億円
	建設費	28.71 億円
	修繕費	34.69 億円
	その他の事業コスト	0.84 億円
	合 計	73.42 億円

$$\text{【見直し案】費用便益比} = 70.69 / 73.42 = 0.96$$

(2) その他

その他、今回の算出で活用した「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法」では、貨幣換算されていないが、事業を実施することで次の効果がある。

- ・耐震性能を有した建築物になることでの安全性の確保
- ・浴室整備やエレベーター設置など入居者が安心して暮らせる設備整備による居住水準の向上
- ・(見直し案の場合) 集約化で生じた余剰地約 10,000 m²の敷地の有効活用が可能となる。

6. コスト縮減や代替案等の可能性

建替事業が完了している1団地において、複数住棟の一括発注を実施した。残る2団地についても一括発注のほか、集約化による建替え等を検討する。

7. その他

平成23年3月に策定し、令和2年2月に改定した「松山市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、優先的な建替として整理された和泉地区の市営住宅の建替えを実施している。

8. 対応方針（素案）

・本事業は、住宅困窮者の居住の安定のために必要な市営住宅の整備に関する事業であり、建替えを実施することで、市営住宅の安全性の確保、エレベーターや浴室の設置など居住水準の向上に寄与するものである。

・「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法」に基づき算出した費用便益比は、国土交通省が目標としている0.8以上を達成しており、評価算定に含まれない安全性の確保や居住水準の向上も含めて、総合的に整備効果が期待できる事業である。

・現在、和泉団地・和泉西団地をそれぞれ2団地建替える計画だが、騒音・振動や通行規制など生活環境における和泉地区の住民負担や、公共施設量の削減を全庁的に実施する方針などを踏まえ、2団地から1団地の集約建替えに規模を見直したいと考えている。

なお、集約時には最大で約108戸建設可能だが、実際の建替戸数については、現入居者の状況等を踏まえて検討することとする。

以上から、当該事業を『規模の見直しによる継続』としたい。

9. 事業概要対比表

和泉周辺地区 地域居住機能 再生推進事業		新規採択時 評価 平成27年度	再評価 (事業採択後5年) 令和2年度	再々評価 (再評価実施後5年) 令和〇〇年度	前回評価から の変更理由
事業概要	計画延長等 (km)	—	—		
	総事業費 (百万円)	8,518	6,511		
	投資事業費 (百万円)	/	3,890		/
	進捗率 (%)	/	59.7		/
	完成予定 年度	令和5年度	令和7年度		
事業の 投資効果	B/C	—	0.96		/
	総費用C (百万円)	—	7,342		
	総便益B (百万円)	—	7,069		

- ・再評価実施毎に適宜列を追加して作成すること
- ・変更理由については、内容が分かるように記載すること。