

令和4年度 公共事業評価調書

【事前評価】

府営住宅城南団地整備事業



(府営住宅城南団地外観)

令和5年3月

京都府

【目 次】

1	事業概要	3
2	事業を巡る社会経済情勢等（事業の必要性）	10
3	費用対効果分析（事業の有効性）	11
4	コスト縮減や代替案立案等の可能性等（事業の効率性）	12
5	良好な環境の形成及び保全	13
6	総合評価（案）	14

公営住宅の建設は、「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、（中略）国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」と定められた、公営住宅法の目的の実現のために行われるものである。

じょうなん
城南団地は、昭和 41～42 年度の建設以来、数多くの入居者が暮らしを営み、地域の活力確保の一翼を担ってきた団地であるが、入居者の高齢化などにより、コミュニティの維持が困難になっている。また、住棟はバリアフリーが不十分であるなど現在の生活ニーズに合わなくなっているとともに、建設から約 56 年が経過する中で老朽化が進行しており、さらには耐震性能も不足している。

本事業は、建替えにより良質な住環境を整備することで、入居者の生活の安定に寄与するとともに、若い世代や子育て世帯の新規入居により、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に繋げるものである。

本事業は令和 5 年度から事業に着手するため、今回、京都府公共事業評価に係る第三者委員会に諮る。

※京都府公共事業事前評価実施要綱の第 2 条第 1 項に該当。

(2) 団地の概要

【表－1 現在の城南団地の概要】

団地について	
構造	鉄筋コンクリート造
階数	5階建て
棟数	4棟
管理戸数	175戸
建設年	昭和41～42年度
附帯施設	集会所・児童遊園
エレベーター	設置なし
駐車場	なし
敷地面積	約0.99ha
入居世帯について（令和5年1月現在）	
入居世帯	80世帯（入居率45.7%）
うち高齢者のみ世帯	49世帯（世帯率61.3%）
うち子育て世帯	6世帯（世帯率7.5%）

(3) 団地が抱える問題

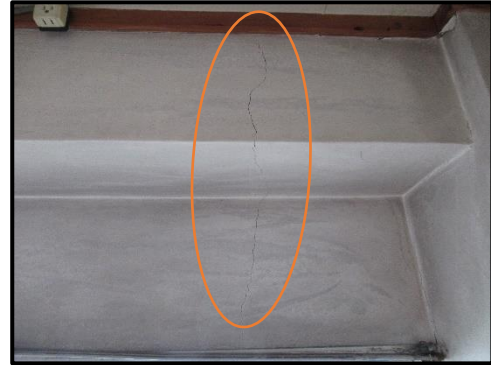
- ① 昭和41～42年度の建設から約56年が経過しており、老朽化が進行している。
- ② 現在の耐震基準に適合する耐震性能を有していない。
- ③ 住棟及び住戸の設備等が古く、バリアフリーにも対応していないため、現在の生活に合わなくなっている。
- ④ 住民の高齢化及び子育て世代の減少が進んでおり、これらがさらに進行すると、コミュニティの維持が困難になり、地域活動の低下が危惧される。

【写真－1 建物の老朽化】



共用部分の壁の亀裂

【写真－2 建物の老朽化】



住戸内の梁の亀裂

(4) 関連計画への位置付け

ア 京都府総合計画（令和4年12月）

京都府総合計画では、人とコミュニティを大切にする共生の京都府づくりを目指し、令和5年度～令和8年度における基本計画において、「子育てしやすい地域・まちづくり」・「暮らしやすいまちづくり」を進めることとしており、具体的方策として、府営住宅については、「向日台^{むこうだい}団地及び城南団地等の建替」を掲げ、建替えを進める団地として本団地を位置付けている。

イ 京都府府営住宅等長寿命化計画（平成29年3月）

平成28年度～令和7年度における府営住宅の活用計画において、全府営住宅を団地別・住棟別に、構造・耐震性・立地（需要）等の観点から判定し、「建替え」「集約」「改善」「修繕対応」のいずれかに区分した計画で、建替えを進める団地として本団地を位置付けている。

(5) 事業の目的

城南団地が抱える問題への対応や、府の関連計画における具体的施策を推進するため、本団地の建替えを行うことにより、安心・安全な住環境を形成するとともに、高齢化が進む従来コミュニティに新たな世代が加わることによる地域コミュニティ活性化に寄与することを目的とする。

(6) 事業内容

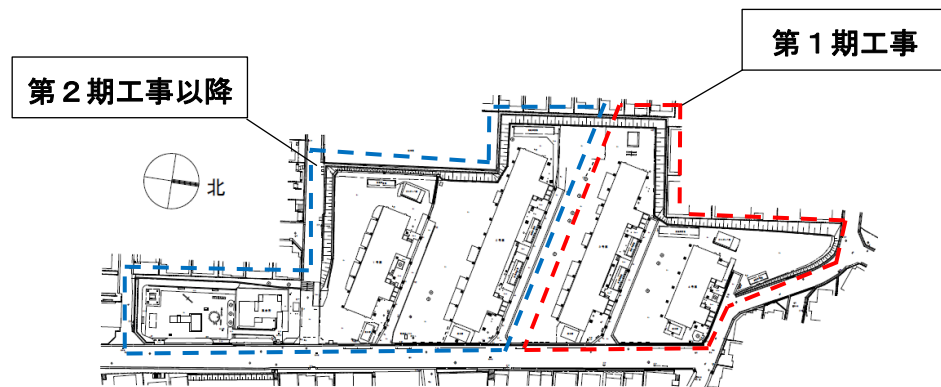
ア 現団地敷地内での建替え

- ・ 府営住宅の建替えに当たっては、現入居者が全員新しい住戸に入居できるようにする必要がある。
- ・ 本事業においては現団地敷地内で建替えを行うため、入居者に一旦仮移転いただいた後、既存の住棟を解体の上、そこに新しい住棟を建設し、再入居してもらうというサイクルを繰り返す必要がある。

入居者仮移転→解体・建設→入居者再入居→・・・(繰り返し)

イ 建替計画

- ・ 現入居者に仮移転をしてもらいながらの建替えとなるため、工区を3つに区切って順次建替えを実施し、全体計画として現4棟175戸を解体し、4棟110戸を建設。
- ・ 団地敷地外へ落ちる日影の影響を最小限とするため、団地北側では3階建てへの建替えとする。
- ・ 第1期工事で現3、4号棟の2棟80戸を解体し、府内産木材による木造3階建ての2棟50戸を建設。
- ・ 第2期工事以降で、2棟95戸を順次解体し、府内産木材を活用した5階建ての2棟60戸を順次建設。



【図-4 工期区分】

【表－2 建替計画】

	現 在	建替後
構 造	鉄筋コンクリート造	木造・鉄筋コンクリート造
階 数	5階建て	3階建て～5階建て(※1)
棟 数	4棟	4棟(予定)
管理戸数	175戸	110戸
エレベーター	なし	設置
住戸面積	2DK(約30㎡)	2K(約40㎡) 2DK(約50㎡) 3DK(約65㎡)
住戸設備	浴槽：一部のみ設置 給湯器：なし 電気容量：30A	浴槽：全住戸設置 給湯器：設置 電気容量：増量(60A程度)
バリアフリー	段 差：あり 手すり：なし ドアノブ：握り玉	段 差：なし 手すり：あり (玄関、浴室、トイレ) ドアノブ：レバーハンドル
家賃	7,000円～11,700円	20,400円～49,900円(見込) 5年間家賃傾斜減額措置(※2)
駐車場	なし	設置

※1：当該敷地は第一種低層住居専用地域で第一種高度地区にあたるが、既存住棟は最高高さに係る法規制以前に建築された既存不適格建築物である。建替後の住棟の階数・高さについては、周辺住環境に十分配慮した計画となるよう検討し、関係機関と協議した上で計画を進める。

※2：建替後の家賃が建替前の家賃から急激に上がらないよう、建替後の入居から5年をかけて段階的に家賃を上昇させることで、負担調整を行う措置

ウ 建替後のイメージ

◇住棟のイメージ



【図－5
木造3階建てのイメージ】



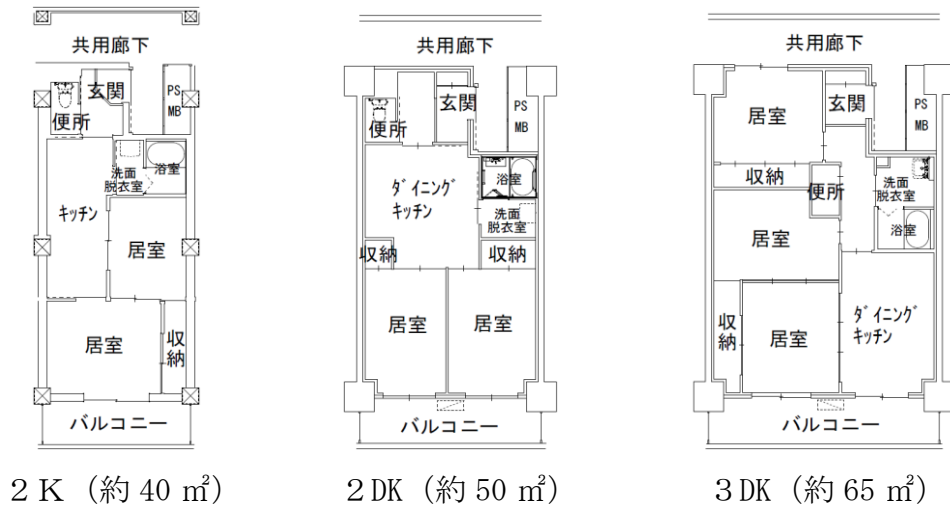
【写真－3
鉄筋コンクリート造5階建ての事例】

府営住宅^{けしだに}芥子谷団地3号棟
(舞鶴市・令和2年度完成)

現在の耐震基準に適合する耐震性能を確保するとともに、周辺住環境に配慮した配置計画とする。

◇間取りのイメージ

【図－6 間取りイメージ】



◇エレベーターホール

【写真-4 エレベーターホールの事例】



エレベーターや手すり等を設置し、バリアフリー化を図る。

◇キッチン

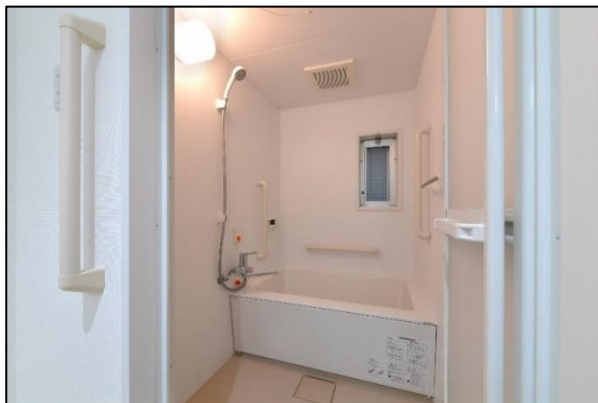
【写真-5 キッチンの事例】



ゆったりとした使いやすいキッチンとし、3点給湯設備を設ける。

◇浴室

【写真-6 浴室の事例】



浴槽を設置するとともに、バリアフリー化を図る。

2 事業を巡る社会経済情勢等（事業の必要性）

(1) 背景（府営住宅としての存続の必要性）

令和3年度の山城地域の府営住宅の応募倍率は2.56倍で、府内各地域で最大の水準となっており、公営住宅の入居ニーズは高い地域である。人口7万人を超える城陽市における公営住宅は、城南団地を含めて2団地420戸のみで、今後も城南団地の存続が必要である。

なお、城南団地は昭和41～42年度の建設以来、地域における活力を担ってきた団地であり、地域の人口減少や少子高齢化に係る対策として、良質な住環境の整備を城陽市から要望されている。

(2) 現住棟の老朽化等

現住棟は、建設から約56年が経過しており、老朽化が進行している上、現在の耐震基準に適合する耐震性能も有していない。また、住棟及び住戸の設備等が古く、バリアフリーにも対応していないため、現在の生活に合わなくなっている。

(3) 高齢化等の進行による地域活動の低下

城南団地のある宮ノ谷地域では、住民の高齢化及び子育て世代の減少が進んでおり、これらがさらに進行すると、コミュニティの維持が困難になり、地域活動の低下が危惧される。

また、城陽市からは、現入居者に加えて新たな若いファミリー層が入居でき、地域コミュニティの活性化につながるような建替えを要望されている。

(4) 土地利用の合理性

団地から徒歩圏内に駅や小学校、中学校、日常購買施設があり、比較的利便性が高いため、今後も団地への入居需要が見込まれる。また、団地周辺にも良好な住宅地が形成されていることから、建替えにより現在の生活に合う住環境を整備することで、若い世代や子育て世帯が流入し、団地周辺地域を含めた持続可能なコミュニティの形成と、地域コミュニティの活性化に寄与することができると思われる。

(5) 環境配慮のための施策展開

府において地球温暖化対策等の施策展開が行われる中、府営住宅においても、断熱性能の向上による省エネルギー化や、積極的な木材活用などによる環境負荷低減が求められる。

3 費用対効果分析（事業の有効性）

【表－3 費用対効果分析】

事業名	府営住宅城南団地整備事業
事業所管課	住宅課

(1) 算出条件

算出根拠	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)
基準年（採択予定年度）	令和 5 年度
評価対象期間	供用開始後 45 年（第 1 期工事）、 70 年（第 2 期工事以降）

(2) 費用

単位：億円

		単純合計	現在価値
事業費	用地費 ※1	8.509	/
	建設費 ※2	26.381	
	その他事業コスト (設計費等) ※3	1.635	
維持管理費	修繕費 ※4	28.619	
合計 (C)		65.145	<u>38.957</u>

※1…建替に要する土地を市場価格により、評価時点に新たに取得したとみなし計上

※2…公営住宅の建設に要する費用を計上

※3…除却・廃棄費用、仮住居の借り上げ費用、移転費用などを除いて計上

※4…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基づいて算出された費用を計上

(3) 便益

単位：億円

		単純合計	現在価値
家賃 ※1		95.497	/
駐車場利用料 ※2		3.507	
用地残存価値 ※3		8.509	
建物残存価値 ※4		5.276	
合計 (B) ※5		112.790	<u>36.877</u>

※1…市場家賃相当額として、近傍同種の住宅の家賃を適用（公営住宅法第 16 条の規定により算出）

※2…近傍同種の月極駐車場の利用料を計上

※3…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

※4…評価時点の価値を残存価値として、評価対象期間の終了年の翌年に計上

※5…総便益 B = (家賃 (近傍同種の家賃)) + (駐車場利用料 (近傍同種の家賃))

(4) 費用便益分析比

B / C	<u>36.877</u> / <u>38.957</u>	<u>0.95</u>
-------	-------------------------------	-------------

・ B / C ≥ 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。

4 コスト縮減や代替案立案等の可能性等（事業の効率性）

(1) 代替案立案等の可能性

建替え以外の有効な手段について、次のとおり代替案と比較検討を行った結果、A案のとおり、建替えを前提に本事業の評価を進めることとした。

【表－4 比較検討表】

	A案 建替え	B案 大規模改修	C案 民間住宅借上げ
設備・ バリアフリー	○	△ (一定の改善は可能)	×
耐震性	○ (新耐震基準)	×	
		(Is 値 0.35 : 倒壊又は 崩壊する危険性あり)	(近隣に公営住宅の整備基準を満たす同等規模の民間住宅の確保は困難)
評価	設備及び耐震性のいずれにおいても、建替えが優れている。	(耐震性の問題があり、採用は困難)	—

(2) コスト縮減

入居者が団地内で仮移転を繰り返しながらの建替え事業となるが、合理的な移転計画を策定することにより、2棟同時に建替えを進め、作業工程の効率化やスケールメリットによるコスト縮減を図る。また作業工程の効率化による事業期間の短縮により、事業効果の早期発現を図る。

5 良好な環境の形成及び保全

(1) 良好な住居環境の整備

子育て世帯の入居を想定した住戸や、高齢者世帯が安心して入居できる住戸など規模の異なる住戸を組み合わせ、世代間交流の促進に配慮するとともに、府内産木材を積極的に活用し、癒やしをもたらす住棟を整備する。

(2) 周辺生活環境との調和

敷地北側の住棟は3階建てにする等、住棟計画や配置計画を工夫し、近隣住宅に及ぼす日影の影響に配慮するとともに、それによって生み出された余剰スペースに広場や交流スペースを配置することで、入居者や地域住民との交流を促進する。

(3) 自然環境の保全

脱炭素社会の実現に向け、建替えに当たり、木造化を含めた府内産木材の積極的な活用やZ E H^{ゼッチ}水準（建築物エネルギー消費性能誘導基準）への適合等、環境保全に資する団地整備を推進する。

令和4年4月より、国が定める公営住宅等整備基準において、Z E H水準への適合が規定され、京都府においても令和4年12月より、府営住宅の整備基準としてZ E H水準への適合を規定した。また、京都府再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例により、太陽光発電パネル等、再生可能エネルギー導入が義務付けられている。

6 総合評価（案）

城南団地の建替えによって、現在の耐震基準に適合する耐震性能の確保やバリアフリー化など、安心・安全な住環境の形成を図ることができる。

また、建替えにより、従来のコミュニティに新たな世代が加わることで、子どもが地域で生まれ、全ての世代にとって暮らしやすいまちづくりを推進することができる。



これらのことから、
建替事業着手の必要性が認められる。

『^わ環』の公共事業構想ガイドライン評価シート

		作成年月日	令和5年3月2日		
		作成部署	建設交通部住宅課		
事業名	府営住宅城南団地整備事業		地区名	城南団地（城陽市内）	
概算事業費	約34億円		事業期間	令和5年度～	
事業概要	耐震性不足かつ老朽化した既存府営住宅を建替え、安心・安全な住環境を整えた110戸の公営住宅を建設する。				
目指すべき環境像	周辺の景観に配慮した住宅とするとともに、自然豊かな緑地を整備することで、良好な住環境を形成する。				
関連する公共事業	特になし				
評価項目			施工地の環境特性と目標	環境配慮・環境創造のための措置内容	環境評価
主要な評価の視点		選定要否			
地球環境・自然環境	地球温暖化(CO ₂ 排出量等)	○	新築住宅への省エネ基準に対応した設計などが求められる。 地域の自然環境を維持・保全する必要がある。	屋上や外壁への断熱材の採用や太陽光発電設備の設置などを行う。 敷地内の既存緑地を生かして、自然豊かな緑地を整備する。	5
	地形・地質	○			3
	物質循環(土砂移動)				
	野生生物・絶滅危惧種				
	生態系				
	その他				
生活環境	ユニバーサルデザイン	○	高齢者や障害者等の入居者に配慮し、バリアフリー化を図る必要がある。 工事を実施する際に騒音や振動の影響を配慮する必要がある。 事業実施により、発生する建設廃棄物の再利用に努める必要がある。 周辺への日照・通風について配慮する必要がある。	エレベーターの設置や段差解消、手すり設置など、バリアフリー化を行う。 工事施工に際して低騒音型・低振動型の建設機械を使用する。 建設廃棄物を再処理施設へ運搬し、リサイクルを図るとともに、建材資材の再生材利用を推進する。 団地内及び周辺の日照・通風等に配慮した配置計画を行う。	5
	水環境・水循環				
	大気環境				
	土壌・地盤環境				
	騒音・振動	○			3
	廃棄物・リサイクル	○			3
	化学物質・粉じん等				
	電磁波・電波・日照	○			3
その他					
地域個性・文化環境	景観	○	周辺景観に違和感を感じない建設デザインとする必要がある。	住宅街の町並みとの調和に配慮した、外壁及び屋根等の色彩とする。	3
	里山の保全				
	地域の文化資産				
	伝統的行祭事				
	地域住民との協働				
その他					
外部評価					

(別紙)

構想ガイドラインチェックリストの記載要領

- 1) 「施工地の環境特性と目標」欄：評価項目の「主要な評価の視点選定の考え方」に当てはまる項目について、下記の記載要点を踏まえて施工地地の環境特性と目指すべき方向（環境目標）についての点検を行い、できるだけ具体的に（例えば絶滅危惧種の名称等）記載すること。
- 2) 「環境配慮・環境創造のための措置内容」欄：「施工地の環境特性と目標」の記載内容に対応して実施しようとする回避措置や自然再生・環境創出等の方策について記載すること。
- 3) 「環境評価」欄：評価項目ごとの環境配慮の自己評価を記載する。
 （改善；5、やや改善；4、現状維持；3、やや悪化；2、悪化；1）

評価項目		「施工地の環境特性と目標」の記載要点
	主要な評価の視点	
地球環境・自然環境	地球温暖化 (CO ₂ 排出量等)	・事業の実施又はそれによって設置される施設の供用に伴って温室効果ガスの著しい発生が予測されるため、発生抑制や吸収源の創出などが必要。
	地形・地質	・地域の自然環境の基盤となっている地形・地質の維持・保全・改善・回復などが必要。
	物質循環 (土砂移動等)	・河川における土砂移動機能が良（又は不良）であるため、その維持（又は改善）が必要。
	野生生物 ・絶滅危惧種	・京都府レッドデータブック掲載の「絶滅が危惧される野生生物」の生息地等が確認されたため、その維持・保全・改善・回復などが必要。
	生態系	・地域生態系の維持・保全・改善・回復などが必要。
	その他	・その他、施工地及び周辺地域における地球環境や自然環境の特性と目指すべき方向（環境目標）
生活環境	ユニバーサルデザイン	・高齢者や障がい者など社会的弱者に配慮した施設構造としていくことが必要。
	水環境・水循環	・事業前の水環境・水循環が良（又は不良）であるため、その維持（又は改善）が必要。
	大気環境	・事業前の大気環境が良（又は不良）であるため、その維持（又は改善）が必要。
	土壌・地盤環境	・事業前の土壌・地盤環境が良（又は不良～汚染、沈下、水脈分断など）のため、その維持（又は改善）が必要。
	騒音・振動	・事業の実施又はそれによって設置される施設の供用に伴って、騒音・振動の発生が予測されるため、発生抑制が必要。
	廃棄物・リサイクル	・事業の実施又はそれによって設置される施設の供用に伴って、建設廃棄物の大量発生が予測されるため、発生抑制、再使用、リサイクルなどが必要。
	化学物質・粉じん	・事業の実施又はそれによって設置される施設の供用に伴って、化学物質や粉じんによる汚染が予測されるため、汚染の防止・抑制が必要。
	電磁波・電波環境・日照	・事業の実施又はそれによって設置される施設の供用に伴って、電磁波、電波障害、日照障害が予測されるため、障害の防止・抑制が必要。
その他	・その他、施工地及び周辺地域における生活環境の特性と目指すべき方向（環境目標）	
地域個性・文化環境	景観	・京都らしい自然景観や歴史的景観、都市景観が存在するため、その維持・保全・改善・回復などが必要。
	地域の文化資産	・史跡や天然記念物、歴史的に重要な遺跡、古道、伝承、家屋(群)など地域固有の文化資産が存在するため、その維持・保全・改善・回復などが必要。
	里山の保全	・多様な生物相や農村景観の重要な要素となっている里山が存在しているため、その維持・保全・改善・回復などが必要。
	伝統的行祭事	・地域の伝統的な行祭事等が行われているため、その維持・保全・改善・回復などが必要。
	地域住民との協働	・事業の構想、設計、施工、管理などについて地域住民との協働が必要。
	その他	・その他、施工地及び周辺地域における地域個性や文化環境の特性と目指すべき方向（環境目標）。