

# 令和3年度 公共事業評価調書

## 【事前評価】

### 府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区） むこうだい



(府営住宅向日台団地外観)

令和4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

# 1 事業概要

## (1) 地域概要

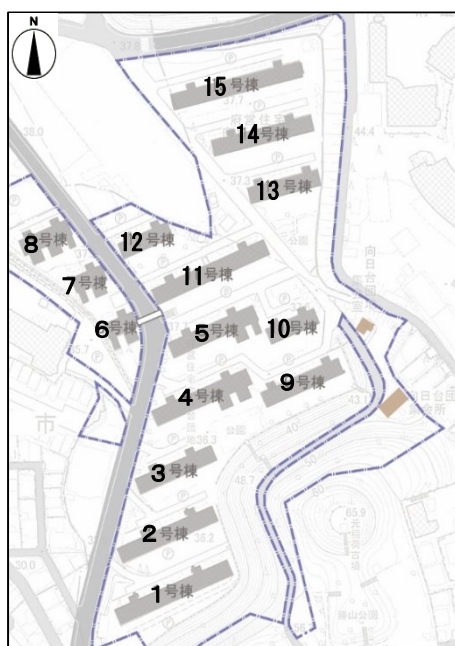
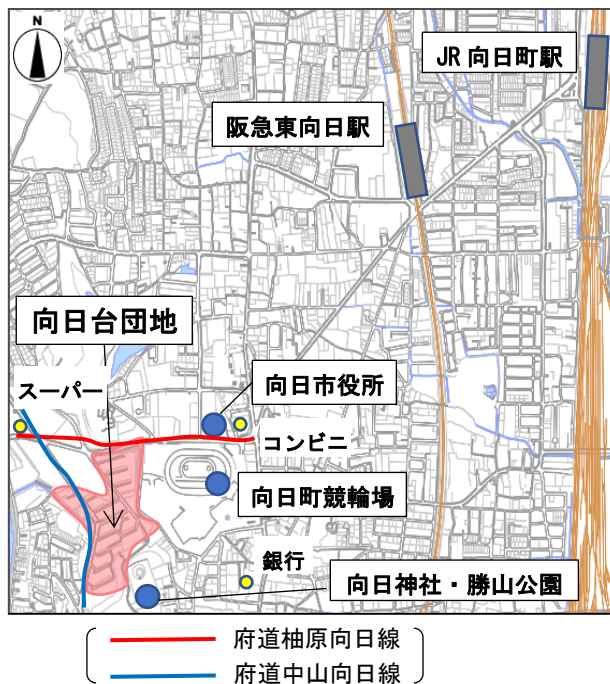
府営住宅向日台団地は、昭和41～42年度に府の南部に位置する向日市に建設された府営住宅である。向日市役所の近く、向日町競輪場の西側に所在し、団地の西側は府道中山向日線、北側は府道<sup>ゆのはらむこう</sup>袖原向日線に接しており、JR向日町駅や阪急東向日駅へのアクセスが良く、交通の利便性に優れながら、南側は向日神社や勝山公園<sup>かつやま</sup>等が含まれる西国風致地区に接しており、良好な住環境が形成されている。

また、団地周辺には、スーパー、コンビニ、銀行など日常生活に必要な施設が立地しており、生活利便性にも優れている。

【図-1 広域位置図】



【図-2 周辺位置図】



【図-3 住棟配置図】

## (2) 団地の概要

【表－1 現在の向日台団地の概要】

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	15棟
管理戸数	495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	2棟設置、13棟設置なし
駐車場	なし
敷地面積	約4.5ha
入居世帯について (令和4年1月現在)	
入居世帯	389世帯 (入居率78.6%)
うち高齢者のみ世帯	199世帯 (世帯率51.2%)
うち子育て世帯	27世帯 (世帯率6.9%)

## (3) 団地が抱える問題

- ① 昭和41～42年度の建設から約55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】



【写真－2 給排水管の不具合】

#### (4) 関連計画への位置付け

##### ア 京都府総合計画「京都夢実現プラン」(令和元年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、令和元年度～令和5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、「芥子谷団地、向日台団地及び城南団地等の建替え」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

向日台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い、安心・安全な住環境の形成を図るとともに、建替えによって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を目的とする。

## (6) 事業内容

### ア 現団地敷地内での建替え < 全体 >

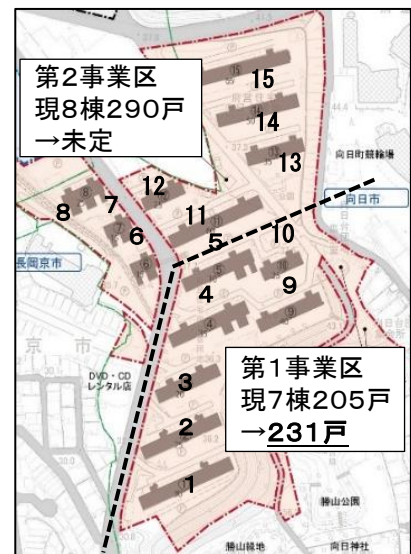
- ・ 府営住宅の建替えに当たっては、現入居者が全員新しい住戸に入居できるようにする必要がある。
- ・ 本事業においては現敷地内で建替えを行うため、入居者に一旦仮移転いただいた後、既存の住棟を解体の上、そこに新しい住棟を建設し、再入居してもらうというサイクルを繰り返す必要がある。

入居者仮移転→解体・建設→入居者再入居→・・・(繰り返し)

### イ 事業単位の設定 < 全体 >

- ・ 団地の規模が大きいため、南北に大きく2つの事業区に分けて整備
- ・ 南側の第1事業区(現1～5、9、10号棟、計7棟205戸)において、まず現入居者のための住戸を集中的に整備(令和4年度～令和10年度)、新たに231戸を建設。
- ・ 北側の第2事業区(現6～8、11～15号棟、計8棟290戸)では、住民等の交流の促進や地域の福祉環境の向上のため、府営住宅に加えて、児童福祉施設等の立地を誘導(令和11年度～)

計画戸数、具体的整備内容は未定。



【図-4 事業区分】

### ウ 建替計画(第1事業区) < 今回評価対象 >

限られた敷地の中で、入居者の負担を少なくしつつ、迅速かつ効率的に建替えを実施できるよう、PFI手法(BT方式)による整備を予定している。

#### ○PFI手法について

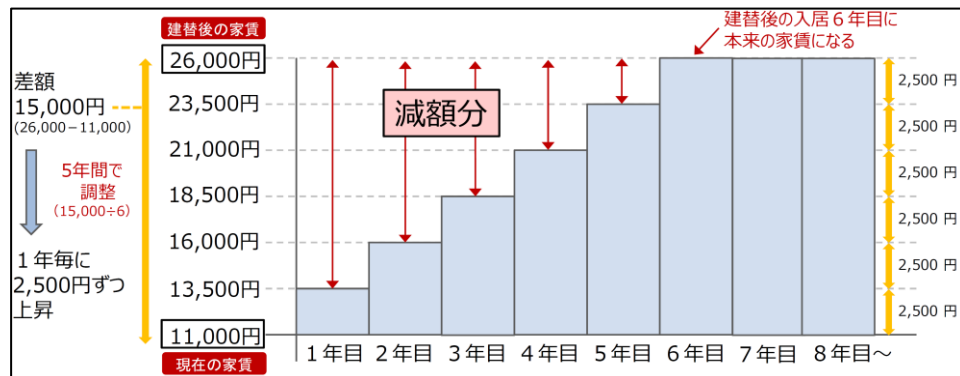
- ・ 民間のノウハウ等を活用し、公共施設の設計、建設、改修や維持管理、運営等を一体的に行う手法。
- ・ 本事業では、現在入居している方に仮移転していただいたのちに、建物を解体し、施工する必要があるところ、円滑な移転、再入居の計画・実行を行う主体と、建物の計画・設計、建物の施工の主体が別々である場合、各主体間の調整が不十分となり、仮住まい期間の長期化など、入居者に不利益等を及ぼす可能性があることから、これを最小限に留め、事業全体を一体的かつ円滑に進めるために主体を一つとした、PFI手法が適している。

- ・府事業事例＝H16 常団地（舞鶴市）、B T O方式
- ・B T方式＝P F I 事業者が設計・建設→所有権移転
- ・B T O方式＝P F I 事業者が設計・建設→所有権移転→P F I 事業者が維持管理

【表－2 建替計画（第1事業区）】

	現 在	建替後
構 造	鉄筋コンクリート造	P F I 事業者の提案による
階 数	5階建て	7階建て（一部5階建て）
棟 数	7棟	P F I 事業者の提案による
管理戸数	205戸	231戸
エレベーター	なし	設置
住戸面積	3 K（約 35 m <sup>2</sup> ） 4 K（約 58 m <sup>2</sup> ）※3 Kを増築 5 DK（約 75 m <sup>2</sup> ）※3 Kを2戸1化	2 K（約 40 m <sup>2</sup> ） 2 DK（約 50 m <sup>2</sup> ） 3 DK（約 65 m <sup>2</sup> ）
住戸設備	浴槽：1～5棟設置 9、10棟なし 電気容量：40A	浴槽：設置 電気容量：60A
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	9,200円～32,000円	22,000円～52,000円（見込） ※5年間家賃傾斜減額措置
駐車場	なし	設置

※家賃傾斜減額措置＝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

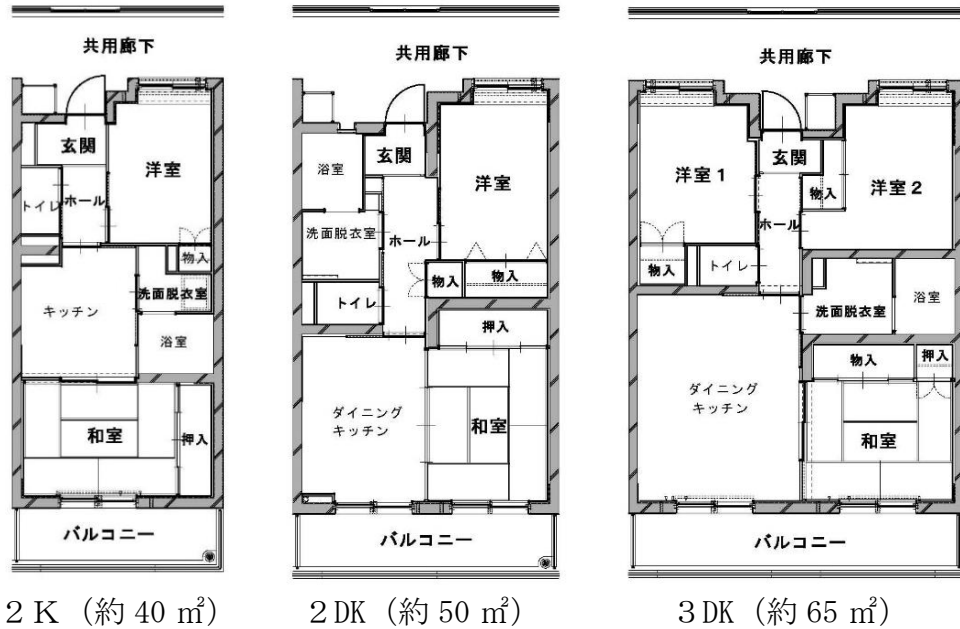


【図－5 家賃傾斜減額措置】

## エ 建替後のイメージ

### ○間取りイメージ

【図-6 間取りイメージ】



### ○住棟・住戸イメージ

＜府営住宅芥子谷団地3号棟（舞鶴市・令和2年度完成）＞  
けしだに

◇全景（鉄筋コンクリート造5階建ての場合）

【写真-3 全景イメージ】



現在の耐震基準に適合する耐震性能を確保しつつ、高層化による敷地の有効活用によって、駐車場等の施設を設置する。



◇エレベーターホール

**【写真-4 エレベーターホールイメージ】**



エレベーターや手すり等を設置することにより、バリアフリー化を図る。

◇キッチン

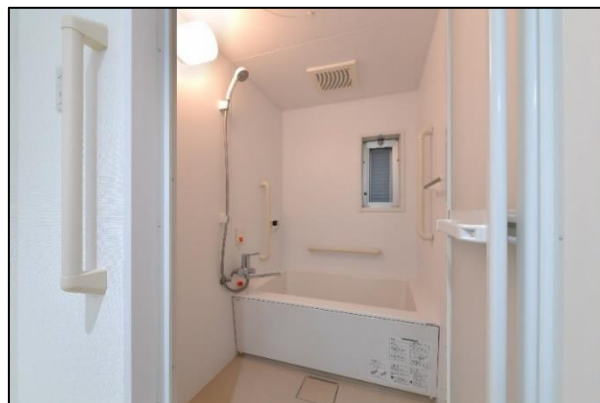
**【写真-5 キッチンイメージ】**



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 浴室イメージ】**



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) 現住棟の老朽化等（再掲）

現住棟は、昭和41～42年度の建設から約55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。

### (2) 高齢化等の進行による地域活動の低下（再掲）

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。

### (3) 府営住宅に対する需要

建替えのため入居者の募集停止（平成26年以降）をしているが、それ以前の向日台団地の募集倍率は3.1倍（平成25年度募集）であり、向日市内の他の府営住宅の募集倍率はさらに高い状況（17.7倍（令和3年度募集））である。

### 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	府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区）
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4年度
評価対象期間	供用開始後70年（R8～、ただし、建設費はR6分～）

#### (2) 費用：整備・管理等に要する費用

単位：億円

		単純合計	現在価値
事業費	用地費 ※1	21.392	/
	建設費 ※2	45.999	
	その他事業コスト （設計費等） ※3	0.901	
維持管理費	修繕費 ※4	54.955	
合計（C）		123.247	<b>71.628</b>

※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：整備後公営住宅の帰属家賃、駐車場使用料、土地等の残存価値

単位：億円

		単純合計	現在価値
家賃 ※1（約12.8万円/月、54㎡/戸）		196.966	/
駐車場利用料 ※2		9.476	
用地残存価値 ※3		21.392	
建物残存価値 ※4		9.200	
合計（B） ※5		237.034	<b>67.478</b>

※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	<b>67.478 / 71.628</b>	<b>0.94</b>
-------	------------------------	-------------

・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。

・公営住宅：基準により、耐震、バリアフリー、断熱等について一般的な住宅よりハイグレード。

#### 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)	× (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)
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)	
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

P F I 手法により、コストの縮減が期待できる。

平成 29 年度調査 : V F M 9. 2 %

※ V F M : 従来の発注方式と比べて、P F I の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合

## 5 良好な環境の形成及び保全

### (1) 地区計画に基づく整備

向日台団地の建替えに当たっては、限られた団地敷地を有効利用することにより住民等の交流の拠点となる広場等を配置するため、都市計画法に基づく地区計画を策定しており、当該地区計画において、良好な環境の形成や保全等のために、次のとおり定めている。

【表－5 地区計画に基づく整備項目】

項 目	対象区域	
	第1事業区	第2事業区
良好な住環境を形成するため、自然豊かな緑地を整備	○	○
建物の外壁及び屋根等の色彩は、市街地の良好な町並みとの調和に配慮	○	○
団地内を通る市道からの西山方面への眺望の確保	○	—
住民等の交流と憩いの場になる広場の整備	—	○
安全で快適な歩行者空間を確保するための遊歩道(プロムナード)の整備	○	○

### (2) その他

脱炭素社会の実現に向けて、建替えに当たり、<sup>ゼッチ</sup>ZEH化を進める。

国が定める公営住宅等整備基準において、ZEH化が規定される予定(令和4年度)、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改正の施行に基づく再エネ導入義務の強化(令和4年4月～)

※ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス):外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅

## 6 総合評価（案）

向日台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。

『<sup>わ</sup>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4年1月17日		
		作成部署	建設交通部住宅課		
事業名	府営住宅向日台団地整備事業 (第1事業区)		地区名	向日台団地(向日市内)	
概算事業費	約56億円		事業期間	令和4年度～令和10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231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、良好な住環境を形成するため、自然豊かな緑地を整備する。				
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 <sub>2</sub> 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。	4
	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	○			4
	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。	市街地の良好な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 <sub>2</sub> 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）。