

市営住宅建替事業における費用便益分析について

1. 分析の方法

- ・市営住宅建替事業は、国土交通省の補助事業として実施するものであるため、国土交通省住宅局の「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)に従って費用便益分析を実施している。

2. 考え方

- ・公営住宅の事業方針(建替、ストック改善、維持管理等の事業手法とその必要性)の判定プロセスでは、以下の観点を踏まえたものとなっている。
 - ① 長寿命化を図るため、改善が可能なものは原則として改善することとしており、物理的に改善できないものや改善よりも建替えの方が効率的な場合に建替えを選択することとなっている
 - ② ニーズや安全性等の確保、まちづくりの関係性等も含めて、事業の必要性や手法を判定する

以上のとおり、事業方針として建替事業の必要ありと判定されるものは、その必要性が、費用便益分析以外のプロセスにより決定されることとなっている。

「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針(共通編)」(国土交通省 平成 21 年 6 月。以下、「技術指針」という。)では、新規事業採択時評価による費用便益分析は、「事業を実施する場合(With)」と「事業を実施しない場合(Without)」を比較して行い、事業全体の投資効率性を評価するとされているが、公営住宅の建替事業に係る上記の判定プロセスを踏まえると「事業を実施しない場合(Without)」を「建替事業を実施せずに従前の住宅をそのまま管理する場合」として比較対象とみなすことは、住宅としての機能を満足しないものの管理を肯定することになってしまう。

そのため、建替事業の費用便益比分析においては、従前住宅は必然的に用途廃止されたものとみなし、新規建設と同様に扱うこととして、建替え後住宅の投資効率性を評価する方法によるものとする。

- ・費用には用地の機会費用を含むその整備・管理に要する費用を計上する。便益は当該整備された公営住宅の帰属家賃及び評価対象期間終了時の土地・建物の残存価値を便益とし、便益を費用で除して得られる費用便益比で評価する。

3. 費用及び便益算出の前提

- ・現在価値の基準年次： 平成 26 年度(事業採択年度とする)
- ・評価対象期間： 70 年(公営住宅法施行令第 12 条に定める耐用年限の終了年)
- ・社会的割引率： 4%(技術指針による)

4. 費用の算定

- ・算定すべき費用の範囲は、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とする。

(1) 用地費

- ・建替に要する土地（集会所等の共同施設に係る敷地や余剰地等を除く）を市場価格により、評価時点に新たに取得したとみなして計上する。

(2) 建設費

- ・駐車場の整備を含む公営住宅の建設に要する費用（集会所等の共同施設に係る敷地や余剰地等を除く）。

(3) 修繕費

- ・評価対象期間中の公営住宅の修繕費として、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もとづいて算定された修繕費を計上する。

(4) その他の事業コスト

- ・設計費及び事務費について費用として計上する（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）。

(5) 将来修繕費

- ・71年目（評価対象期間の終了年の翌年）に、評価対象期間以降の将来修繕費を計上する。
将来修繕費＝供用開始から耐用年限の終了年までに要する修繕費の年平均額÷0.04

5. 便益の算定

- ・算定すべき便益の範囲は、公営住宅による家賃収入及び駐車場収入のみとし、建替事業で余剰地が生じる場合には、費用側に計上する用地費から控除する。

(1) 家賃

- ・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家賃を適用する。

(2) 駐車場収入

- ・近傍同種の月極駐車場の利用料を計上する。

(3) 建物の残存価値

- ・建設費の2割を残存価値として、71年目（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、71年目（評価対象期間の終了年の翌年）に計上する。

6. 費用便益分析

- ・費用対効果の分析は、社会費用便益比 CBR(B/C) により行う。
- ・社会的割引率 4%を前提として、 $B/C \geq 0.8$ 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。

7. 費用便益分析の結果

- ・ 現在事業中の団地における建替事業の費用便益分析の結果は以下のとおりであり、全団地においてB/Cは0.8以上となっている。

住 宅 名	戸数	近傍同種の住宅の家賃	建替敷地の公示地価	B / C
春日出中第2①	54戸	131,800円/月・戸	159,000円/m ²	1.163
勝山第1①	106戸	126,000円/月・戸	417,400円/m ²	1.016
東淡路①②	193戸	123,400円/月・戸	184,700円/m ²	1.059
加島東①	126戸	125,700円/月・戸	127,700円/m ²	1.187
神崎橋①	131戸	130,200円/月・戸	138,000円/m ²	1.169
長吉出戸南第1⑤	69戸	139,300円/月・戸	142,300円/m ²	1.177
新生江②	29戸	146,400円/月・戸	121,700円/m ²	1.168
日之出北③	59戸	114,300円/月・戸	182,300円/m ²	0.977
飛鳥②	19戸	131,100円/月・戸	175,800円/m ²	1.039
西宮原①	137戸	135,100円/月・戸	404,500円/m ²	1.120
長吉長原西第2②	127戸	133,300円/月・戸	134,000円/m ²	1.146
茨田大宮第2⑤	65戸	139,900円/月・戸	120,000円/m ²	1.137
長吉六反北①②	176戸	132,500円/月・戸	119,900円/m ²	1.182
井高野第4①	59戸	112,500円/月・戸	126,100円/m ²	1.002
西喜連第5⑥	109戸	95,800円/月・戸	305,700円/m ²	0.819
西喜連第5⑦	131戸	93,700円/月・戸	305,700円/m ²	0.844
東喜連第2①	162戸	95,200円/月・戸	251,400円/m ²	0.849
天津橋①	58戸	120,400円/月・戸	150,000円/m ²	0.920
大和田第3①	83戸	91,400円/月・戸	157,100円/m ²	0.960
新生江③	133戸	113,100円/月・戸	265,200円/m ²	0.804
矢田中④	39戸	103,500円/月・戸	210,000円/m ²	0.835
平 均	—	120,695円/月・戸	199,929円/m ²	1.046