

令和2年度 公共事業事後評価
(公営住宅等整備事業)

県営住宅東部団地建替整備事業
(静岡市葵区瀬名地内)

くらし・環境部 建築住宅局 公営住宅課

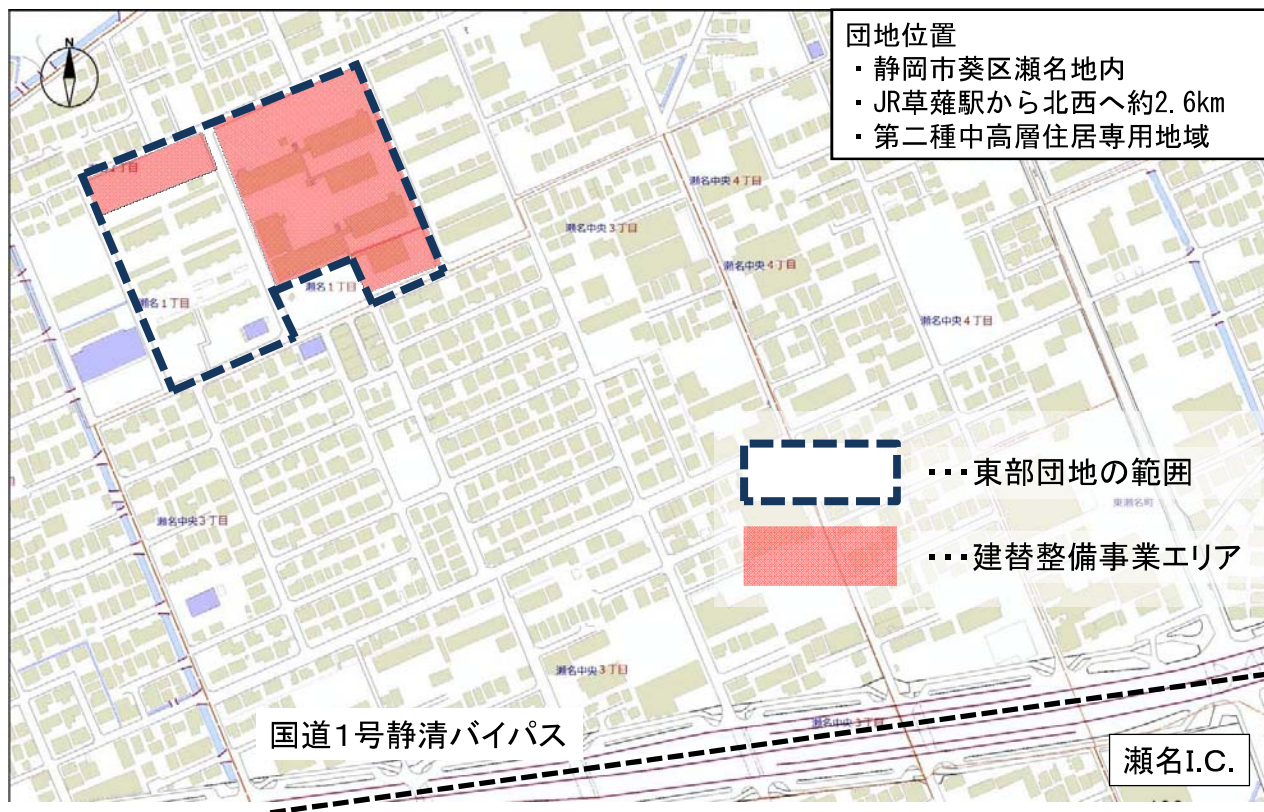
1

1 位置図



2

2 付近見取図



3

3 事業概要

計画事業期間	平成22年度～平成27年度		
事業期間	平成22年度～平成27年度		
全体事業費	2,457百万円		
事業内容	総合評価一般競争入札		
	民間活力導入事業(設計・施工・設備法定点検業務等一括発注方式)		
	老朽化した県営住宅の建替え(着手時築44年)		
	建替前	⇒	建替後
	鉄筋コンクリート造 4階建 5棟 120戸 5階建 6棟 170戸 計 11棟 290戸 駐車場 無		1号棟 鉄筋コンクリート造 5階 1棟 79戸 2号棟 鉄筋コンクリート造 5階 1棟 97戸 計 2棟 176戸 外構 駐車場 130台※ ※ うち入居者用114台、来客用等16台

4

3 事業概要

建替前 配置図

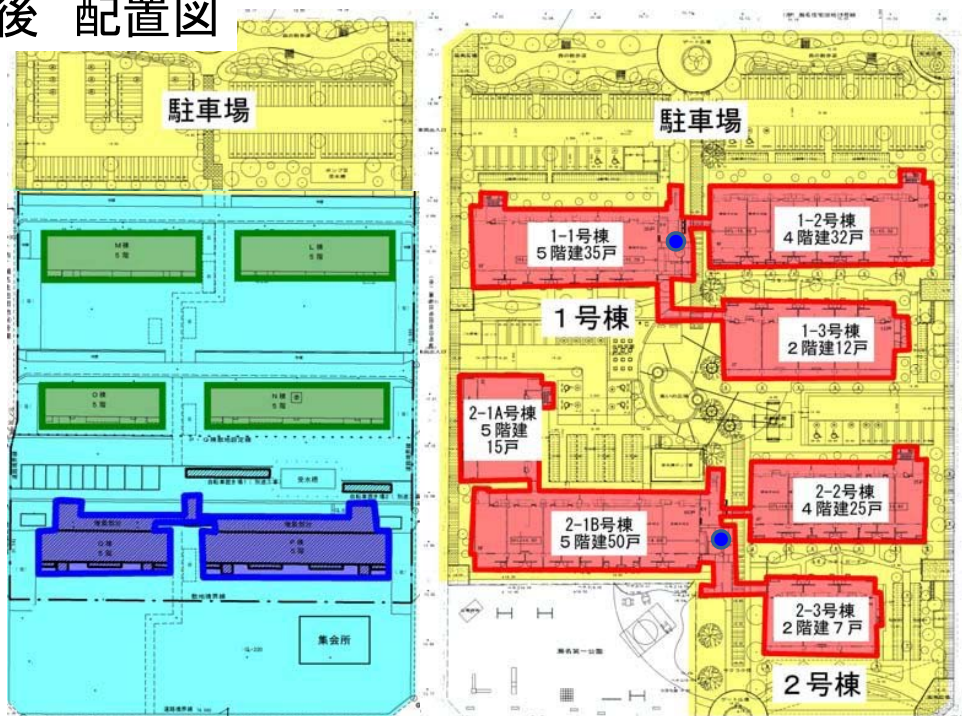


- …今回事業範囲外
- …建替事業範囲
- …解体住棟
- …居住改善住棟
- …全面的改善住棟

5

3 事業概要

建替後 配置図



- …今回事業範囲外
- …建替事業範囲
- …建替住棟
- …居住改善住棟
- …全面的改善住棟
- …エレベータの位置

6

3 事業概要

多様な世帯に対応した型別供給

建替前

住戸タイプ	住戸面積	戸数
2K	37.9㎡	74
2DK	37.3～43.8㎡	186
3DK	43.0㎡	30
小計	—	290



建替後

住戸タイプ	住戸面積	戸数
1K	35.2㎡	36
1DK	45.2㎡	2
2DK	45.2㎡	65
3LDK	70.6～72.5㎡	67
1K(車椅子)	34.9～45.2㎡	2
1DK(車椅子)	34.9～45.2㎡	2
3LDK(車椅子)	72.5㎡	2
小計	—	176

7

4 公営住宅等整備事業の事後評価の項目と判断基準

ケース	評価項目						対応方針		
	事業の効果の発現状況			費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化	事業実施による環境の変化	社会経済情勢の変化			
	空家率	共同施設の利用状況	新規事業採択時の効果				評価	今後の事後評価(5年後)	改善措置
I	5%未満	概ね良好な結果が得られている				効果の発現が概ね十分	不要	不要	
II		良好な結果が得られていない				効果の発現が十分でなく、効果の発現を観測。	要	不要	
III	5%以上 10%未満	概ね良好な結果が得られている							効果の発現が十分でなく、改善措置が必要
IV		良好な結果が得られていない							
V	10%以上	—							

8

5 事業効果の発現状況 空家率

空家率 = 「空家戸数」 / 「供給戸数」

(空家戸数: 1年以上の空家戸数)

東部団地	供給戸数	1年以上の空屋の戸数				
		H28	H29	H30	H31(R1)	R2
1号棟	79	0	0	0	0	1
2号棟	97	0	0	0	0	0
小計	176	0	0	0	0	1
各年度空家率※		0%	0%	0%	0%	0.6%
5ヶ年平均空家率		0.1%				

※ H28～R2年度の各年度4月1日時点



空家率 5%未満

9

5 事業効果の発現状況 共同施設の利用状況

駐車場利用状況

※ 令和2年5月1日時点

東部団地 (本事業整備分)	総台数
整備区画数	114台
利用数	105台
利用率	92.1%



利用状況は高く、良好な結果が得られた

10

5 事業効果の発現状況

新規事業採択時の効果

評価項目	指標	事業採択時	事後評価時	
		(H22)	(R2)	効果の発現状況
福祉的役割	低居住水準の解消 (建替住棟の最低居住面積水準以下世帯の割合)	12.1%	0.6%	有
地域波及効果	コミュニティ活性化	該当	該当	有
	地域産業振興	該当		
	地域景観向上	該当		
政策誘導効果	高齢社会対応	該当	該当	有
	環境問題対応	該当		

事業採択時に見込んでいた効果は発現された



良好な結果が得られた

11

5 事業効果の発現状況

(1) 福祉的役割

低居住水準の解消(建替住棟の最低居住面積水準以下世帯の割合)

事業採択時				事後評価時			
住棟	入居戸数	最低居住面積水準以下世帯数	割合	住棟	入居戸数	最低居住面積水準以下世帯数	割合
A～K棟 (11棟)	257	31	12.1%	1・2号棟	175	1	0.6%

最低居住面積水準：単身者(25㎡)、2人世帯以上(10㎡×世帯人数+10㎡)

最低居住面積水準以下の世帯割合が減少



福祉的役割の効果があった

12

5 事業効果の発現状況

(2) 地域波及効果

ア コミュニティ活性化



団地敷地内外に広場等を設けたことにより、様々な世代が集える空間となり、団地内の交流が活性化した。



コミュニティの活性化が図られた 13

5 事業効果の発現状況

(2) 地域波及効果

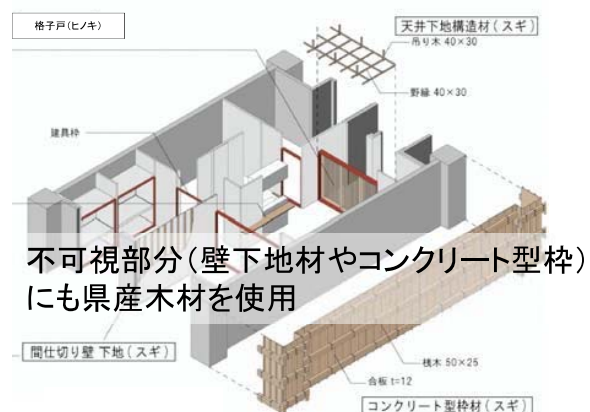
イ 地域産業振興



格子戸には県産ヒノキを使用



玄関の腰壁の仕上げに県産スギを使用



地域産業の振興が図られた

14

5 事業効果の発現状況

(2) 地域波及効果

ウ 地域景観向上



- ・団地外周部に並木道や花壇を整備し、緑豊かな景観に配慮した
- ・住棟配置において、道路境界線よりセットバックすることで、圧迫感のないように配置を工夫した



地域景観への向上が図られた

15

5 事業効果の発現状況

(3) 政策誘導効果

ア 高齢社会対応



共用部：エレベータや手摺の設置
住戸部：段差解消や手摺設置等



一般への普及促進が図られる

16

5 事業効果の発現状況

(3) 政策誘導効果

イ 環境問題対応



太陽光パネル

- ・屋上に太陽光パネルを設置し、発電した電気は共用部の電源として利用
- ・共用廊下に稼働状況が一目でわかるモニターを設置し、発電状態を見える化した



発電モニター



- ・地被・低木を積極的に植栽することで舗装面積を減らし、ヒートアイランド化を抑制

一般への普及促進が図られる

17

6 費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化

	事業費	事業期間
当初	30.39億円	平成22年度～27年度
事後	24.57億円	平成22年度～27年度
その差	約19%減少	工期どおり

事業費が当初から約19%減少し、事業期間は工期どおり

18

7 事業実施による環境の変化



共用庭の整備による良好な環境づくり



敷地外周部の緑化



周囲の環境に良い影響を与えた

19

8 対応方針（案）

1 評価結果

事業効果は十分に発現しており、改善措置の必要はない。

2 今後の課題・対応

- ・ストック効果を長く継続できるよう、適切な施設の維持管理に努める。
- ・型別供給の効果が十分に発揮されるよう、各住戸タイプの供給目的に即した適切な入居管理に努める。

3 同種事業への反映等

- ・今後の高齢化の進展、人口減少といった社会情勢の変化に的確に対応した建替整備に努める。
- ・施設のユニバーサルデザイン化を進め、全ての人々が利用しやすい住宅の整備に努める。
- ・多様な世帯構成に対応できるような型別の住宅供給を推進する。
- ・大規模地震などへの対策や防犯性の向上など、安全・安心の確保に努める。
- ・地域景観やコミュニティ形成の向上に配慮した住宅の整備に努める。
- ・大規模団地の建替事業においては、民間活力の導入を検討する。

20