

平成27年度 公共事業事後評価

たじり
県営住宅田尻団地建替事業
(焼津市すみれ台地内)

くらし・環境部 建築住宅局 公営住宅課

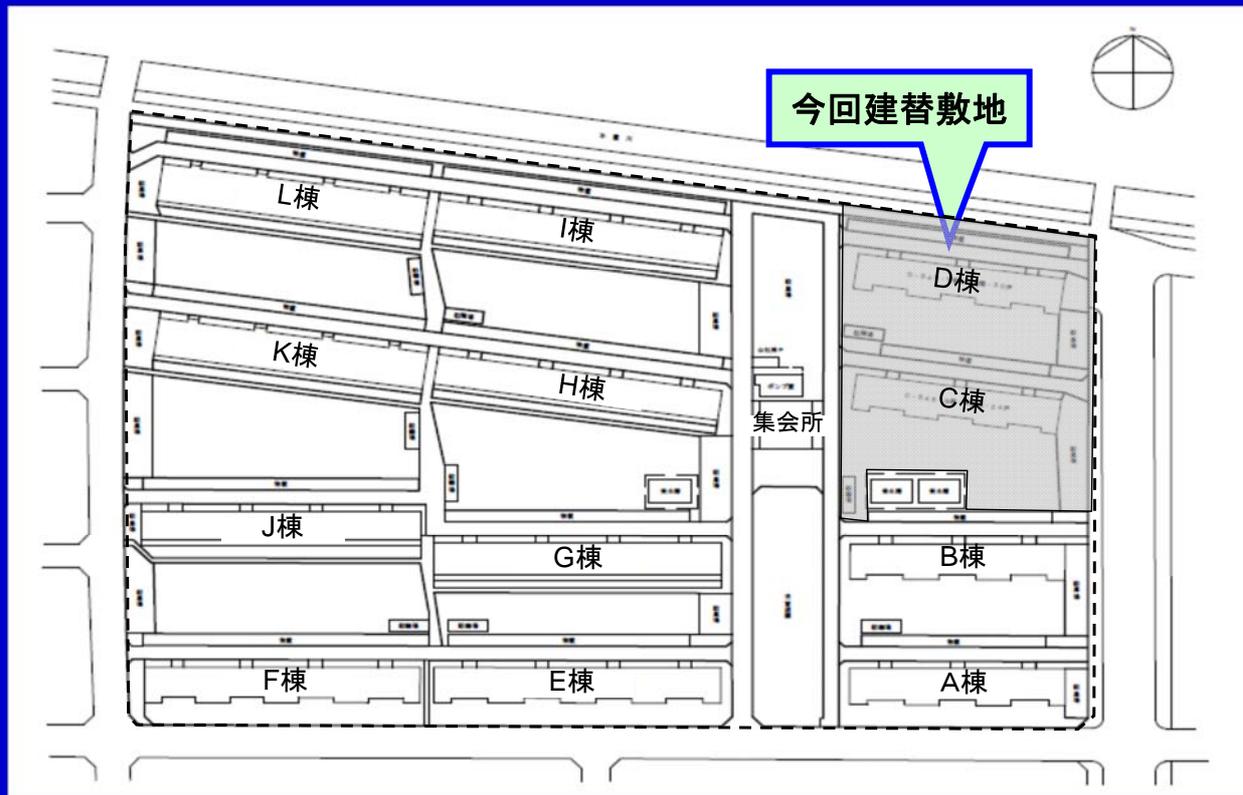
1 位置図



団地位置

- ・ 焼津市すみれ台地内
- ・ JR西焼津駅から南東へ約7.5km
- ・ 第一種住居地域
第一種中高層住居専用地域

2 田尻団地配置図

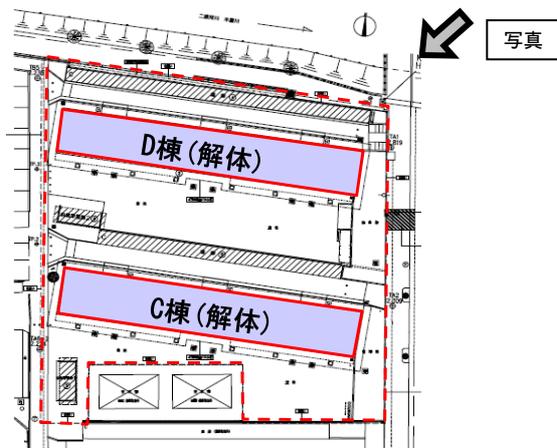


3 事業の概要－1

事業期間	平成20年度～平成22年度		
事業費	743百万円		
事業内容	老朽化した県営住宅の建替え（築38年）		
	建替前	⇒	建替後
鉄筋コンクリート造 4階・5階 計2棟 延面積2,404.35㎡ 54戸	鉄筋コンクリート造 8階 延面積2,915.51㎡ 48戸		

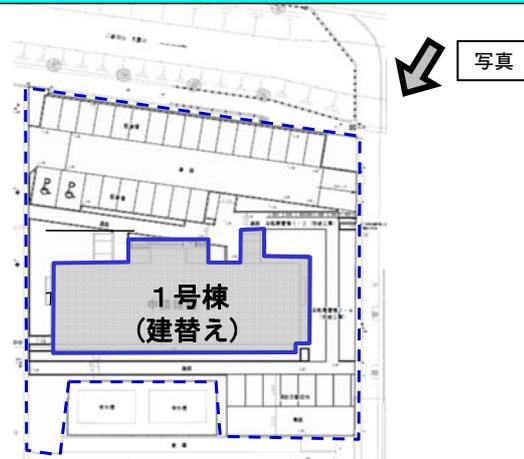
3 事業の概要－2 配置図

整備前



- ・解体建物：鉄筋コンクリート造 4階・5階 2棟
- ・建築面積：計544.78㎡
- ・延床面積：計2,404.35㎡
- ・戸数：54戸

整備後



- ・建替建物：鉄筋コンクリート造 6階建 1棟
- ・建築面積：439.94㎡
- ・延床面積：2,915.51㎡
- ・戸数：42戸

3 事業の概要－3 写真

整備前



- ・著しい老朽化（昭和45年度建設）
- ・ユニバーサルデザイン化の必要性
- ・多様化する入居者への対応の必要性
※従前54戸は、全て3DKタイプ

整備後



- ・平成20～22年度で建替整備
- ・ユニバーサルデザイン、共用廊下・EVの整備、
車イス対応住戸の整備(2戸)
- ・型別供給の実施（5タイプ）

3 事業の概要－4 型別供給

住戸タイプ	対象世帯	供給戸数(戸)
3LDK (73.4㎡)	多人数世帯向け	8
3DK (66.5㎡)	多人数世帯向け	8
2DK (51.9㎡)	一般世帯向け	22
1DK (41.3㎡)	単身世帯向け	8
1DK (51.6㎡) 車イス対応	車イス使用者向け	2
合計		48

(参考) 従前建物	F棟・G棟
3DK (40.2㎡)	一般世帯向け 54

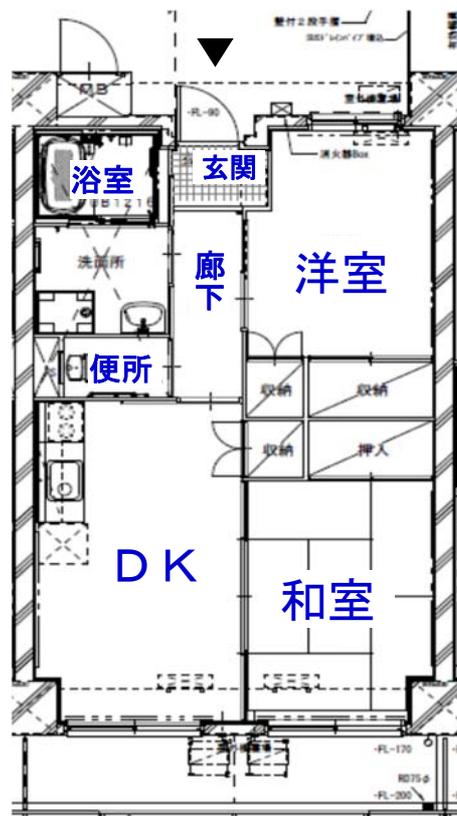
3 事業の概要－5 2DK 一般世帯向け住戸



浴室



便所

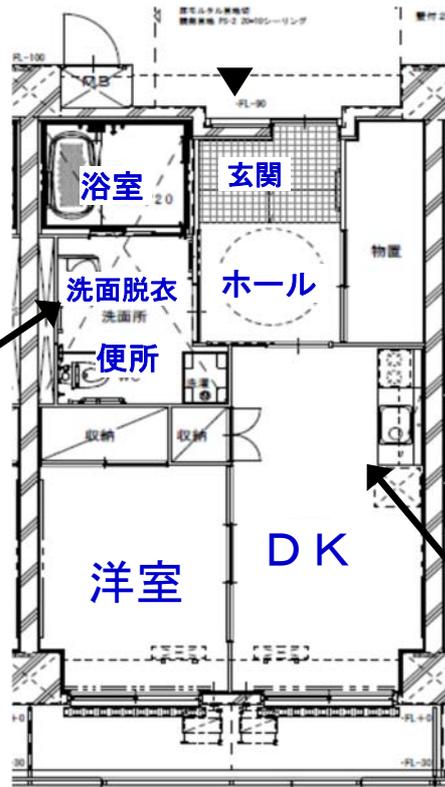


DK・和室

3 事業の概要－6 1DK 車イス対応住戸



車イス対応洗面・便所



玄関スライドドア
※段差のない室内



車イス対応キッチン

4 事業の効果－1 入居者アンケート結果

項目	「満足・やや満足」 の回答割合
手すりの設置	70.6 %
部屋の広さ・間取り	64.7 %
段差の解消(室内)	58.8 %
外観	58.8 %
収納の広さ	52.9 %
台所・浴室の給湯設備	52.9 %
断熱性能	52.9 %
エレベーターの使い勝手	52.9 %

(備考) 調査期間：H27.3.12～3.27
回収率：37.0%(46戸中17戸回答)

4 事業の効果－2 投資効果

費用便益費 (B / C) : 0.70

総便益 (B) : 5.95億円 / 総費用 (C) : 8.47億円]

(参考)国土交通省の評価基準:

① $B/C \geq 0.5$ かつ ②近年の平均応募倍率2倍以上

区分	田尻団地1号棟	備考
応募倍率	7.3倍	平成23年4月 管理開始時
入居率 (H24~27平均) ※各年4月1日現在	97.9%	

4 事業の効果－3 居住面積水準の向上

区 分	建替前 C・D棟 40.2㎡	建替後 1号棟 41.3~60.1㎡
最低居住面積水準未満 の世帯の割合	13.9%	2.1%

【最低居住面積水準】

単身者: 25㎡ 2人世帯: 30㎡ 3人世帯: 40㎡ 4人世帯: 50㎡

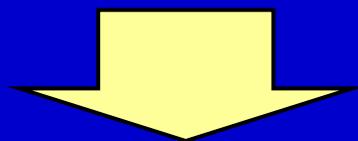
※2人以上の世帯: $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

4 事業の効果－4 その他の事業効果

- ユニバーサルデザインに配慮した住宅整備【政策誘導効果】
エレベーターの設置、階段・玄関・浴室・便所への手摺りの設置、
床の段差の解消
- 安全安心性能の向上【安全性向上効果】
外部通報装置の設置、玄関ドア錠のピッキング対応
- 型別供給による多様な世帯構成への対応

5 対応方針（案）－1

- ・ B/C及び応募倍率がいずれも評価基準を上回っている。
- ・ 応募倍率及び入居率が高く、需要の高い地域に供給することができた。
- ・ 居住面積水準の向上、ユニバーサルデザインの推進などの効果について、入居者の満足度が高い。



事業効果は十分発現しており、改善措置の必要はない

5 対応方針（案）－2

区分	内 容
今後の課題等	<ul style="list-style-type: none">・ 事業効果を長く継続できるように、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、適切な入居管理に努める。
同種事業への反映等	<ul style="list-style-type: none">・ ユニバーサルデザインの推進・ 多様な世帯に対応した住戸供給の推進・ 大規模地震への対策や防犯性の向上など、安全・安心の確保