

番号 **2** 平成27年度公共事業事後評価調書 担当課名[公営住宅課]

事業名	公営住宅整備事業	事業主体	静岡県
箇所名	県営住宅麻機北団地	市町村名	静岡市

事業概要					
事業期間	当初又は前回	20年度 ~ 22年度	事業費	当初又は前回	917百万円
	実績	20年度 ~ 22年度		実績	618百万円

事業量	[評価対象] 麻機北団地建替 <建設> 2号棟(第1期) 鉄筋コンクリート造 6階建て 42戸 <解体> F, G棟 鉄筋コンクリート造 5階建て 2棟 50戸
-----	--

事業の目的・必要性

公営住宅整備の目的は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること。(公営住宅法第1条)  
老朽化した住宅は適宜更新し、優良なストックを提供するとともに、併せてユニバーサルデザインへの配慮や住宅タイプの型別供給を実施し、時代のニーズに対応した住宅の整備を推進する。

事業の効果等

費用対効果分析結果	当初又は前回	B/C	総費用	— 億円	総便益	— 億円	基準年
		—	(事業費: 一億円 維持管理費: 一億円)		(便益: 一億円 便益: 一億円 便益: 一億円)		— 年
	事後	B/C	総費用	7.10 億円	総便益	5.06 億円	基準年
		0.71	(事業費: 6.18 億円 維持管理費: 0.92 億円)		(家賃便益: 4.62 億円 駐車場便益: 0.44 億円)		H27 年

※国土交通省の評価基準(福祉的役割): ①B/C ≥ 0.5 かつ ②近年の平均応募倍率が2倍以上

1 費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化  
事業実施当初、費用対効果分析(B/C)を実施していないため比較できない。

2 事業効果の発現状況

(1) <福祉的役割の分析>入居募集応募倍率、入居率  
麻機北団地2号棟(第1期)の管理開始時(H23.6)の応募倍率は2.0倍、管理開始後の平均入居率は97.0%となっており、高い需要となっている。

区分	管理開始時	各年4月1日の入居状況				平均
募集戸数	1	H24.4.1	H25.4.1	H26.4.1	H27.4.1	
応募数	2	42	42	42	42	42
応募倍率	2.0	42	41	40	40	40.8
		100%	97.6%	95.2%	95.2%	97.0%

※ 建替に伴う移転者が41戸入居したため、管理開始時の募集は1戸

(2) <福祉的役割の分析>最低居住面積水準未達の世帯  
建替後は、全ての世帯で最低居住面積水準以上となった。

区分	全入居世帯数	うち最低居住面積水準未達		住戸面積
		世帯数	割合	
建替前 麻機北団地F, G棟	38	7	18.4%	40.2㎡
建替後 麻機北団地2号棟(第1期)	42	0	0%	41.3~60.1㎡

(3) <政策誘導効果>ユニバーサルデザインに配慮した住宅整備の推進  
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、床の段差を解消など、ユニバーサルデザインに配慮した住宅の整備に先導的に取り組んでいる。

(4) その他の事業効果

- ・ 型別供給による多様な世帯構成への対応(建替前は全て同タイプ3DK)
- ・ 外部通報装置の設置、玄関ドア錠のピッキング対応化など安全安心性能の向上

## 事業実施による環境の変化

### 周辺環境との調和

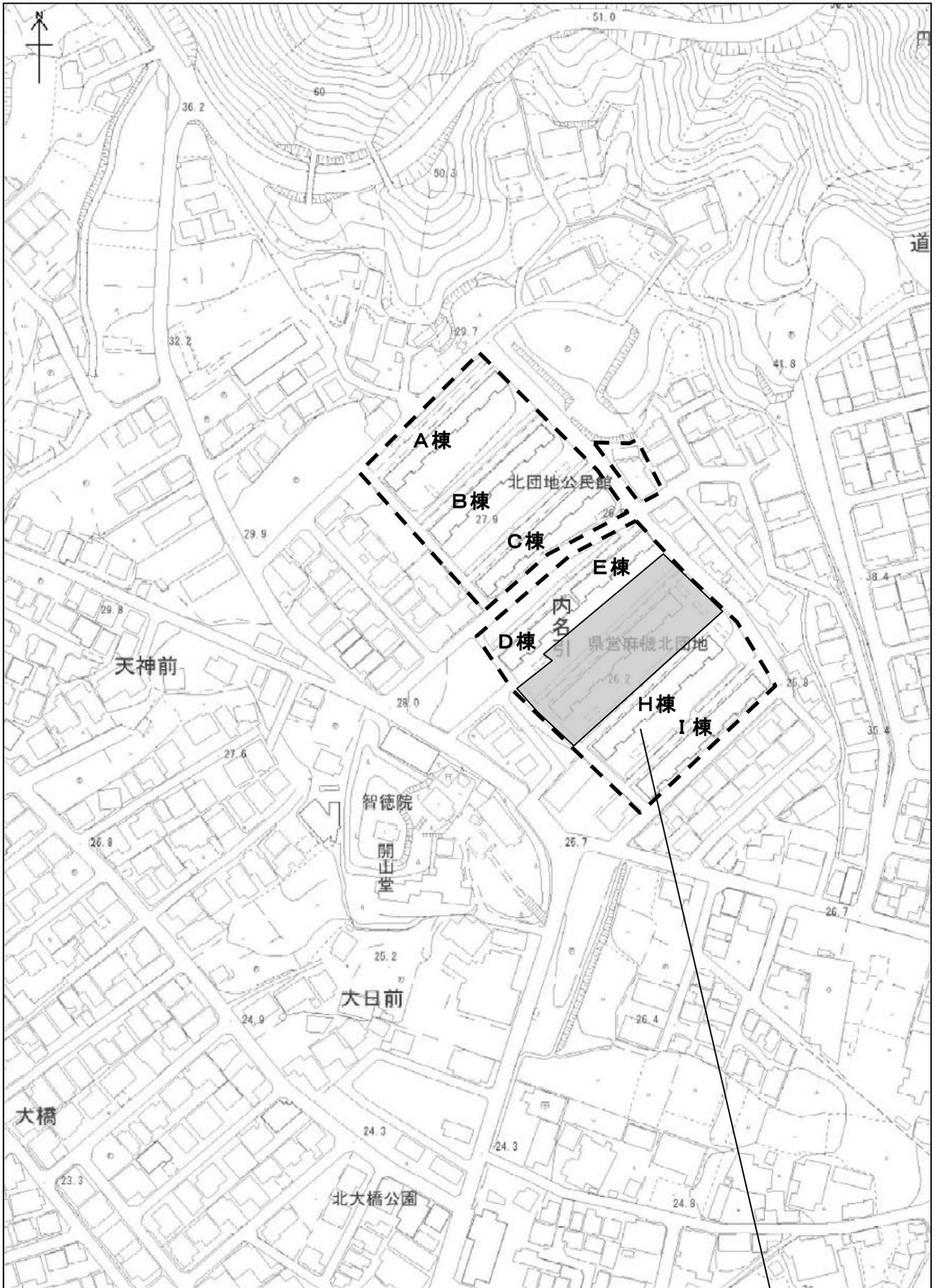
- ・ 麻機北団地は、JR静岡駅から北に7.5kmの住宅地に立地している。
- ・ 従前の建物は、昭和45年度に建設された鉄筋コンクリート造5階建て2棟、50戸の住宅であったが、建設後38年を経過して老朽化が進み、外壁も黒ずみ汚れていた。
- ・ 今回の建替整備により景観も改善し、周辺住環境の向上に繋がっている。
- ・ 団地全体としては、今回建替えた2棟のほかに7棟が立地していたが、4棟は平成23～26年度に建替え済み、1棟を今年度から建替えに着手する予定である。残り2棟は、平成16～20年度に全面的改善事業を実施済みである。

## 社会経済情勢等の変化

- 1 高齢化社会への対応
  - ・ 平成20年4月1日現在の高齢者のいる世帯の割合は、県営住宅全体で概ね31.5%であったが、平成27年4月1日現在で45.6%となっている。
  - ・ 今後もこの割合は高まっていくものと予測され、ユニバーサルデザインに配慮した住宅整備のより一層の推進が求められている。
- 2 入居者の多様化
  - ・ 一世帯あたりの世帯人数が減少している一方で、単身世帯及び高齢者世帯は増加しており、入居者の多様化が進んでいる。
- 3 施設の老朽化
  - ・ 県営住宅のおよそ2/3の約1万戸は、昭和58年度以前に建設された建物であり、建設後30年以上が経過しており、今後、更新時期を迎える大量の住宅ストックを計画的に再生整備し、良好な住宅ストックを継続的に供給する必要がある。
- 4 安全・安心の確保
  - ・ 駿河トラフ、南海トラフの大規模地震や津波浸水への対策、防犯性向上の必要性対策が必要となる。
  - ・ 被災等による住宅困窮世帯や高齢者世帯への対応など、住宅セーフティネットとしての役割が更に高まってきている。

## 対応方針（案）

- 1 事業効果は十分に発現しており、改善措置の必要はない。
  - ・ 管理開始時の入居率は100%、応募倍率は2倍をとなっており、管理開始以降の入居率も高く、本事業は需要の高い地域に供給することができた。
- 2 今後の課題等
  - ・ 事業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
  - ・ 今後の社会情勢の変化に的確に対応し、既存ストックの再生整備に努める。（建替え、全面的改善、居住改善、借上げ事業の計画的な実施。）
  - ・ 施設のユニバーサルデザイン化を進め、すべての人が利用しやすい住宅の整備に努める。
  - ・ 多様な世帯に対応できるような型別の住宅供給を推進する。
  - ・ 大規模地震と津波浸水への対策や防犯性の向上など、安全・安心の確保に努める。



麻機北団地 案内図

建替敷地



# 1 位置図

## 団地位置

- ・ 静岡市葵区北地内
- ・ JR静岡駅から北へ約7.5km
- ・ 第一種中高層住居専用地域



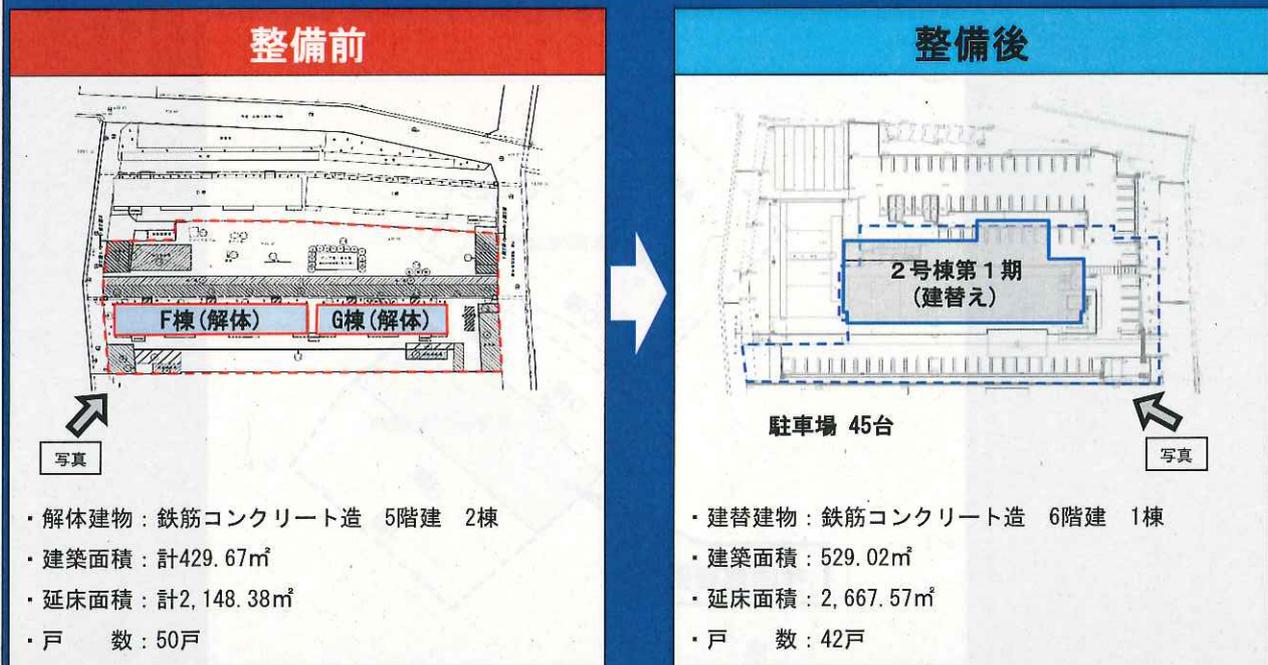
# 2 付近見取図



### 3 事業の概要－1

事業期間	平成20年度～平成22年度		
事業費	618百万円		
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 5階 2棟 延面積2,148.38㎡ 50戸		鉄筋コンクリート造 5階 延面積2,667.57㎡ 42戸

### 3 事業の概要－2 配置図



### 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50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）
- ・勾配屋根の採用

### 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)
3DK (60.1㎡)	多人数世帯向け	23
2DK (51.9㎡)	一般世帯向け	11
2DK (59.8㎡) 車イス対応	車イス使用者向け	1
1DK (41.3㎡)	単身世帯向け	6
1DK (51.6㎡) 車イス対応	車イス使用者向け	1
合計		42

(参考) 従前建物		F棟・G棟
3DK (40.2㎡)	一般世帯向け	50

### 3 事業の概要－5 3DK 多人数向け住戸



便所



DK



浴室



和室

### 3 事業の概要－6 2DK 車イス対応住戸



玄関スライドドア  
※段差のない室内



車イス対応キッチン



車イス対応洗面脱衣・便所