

平成30年度 公共事業再評価  
(公営住宅等整備事業)

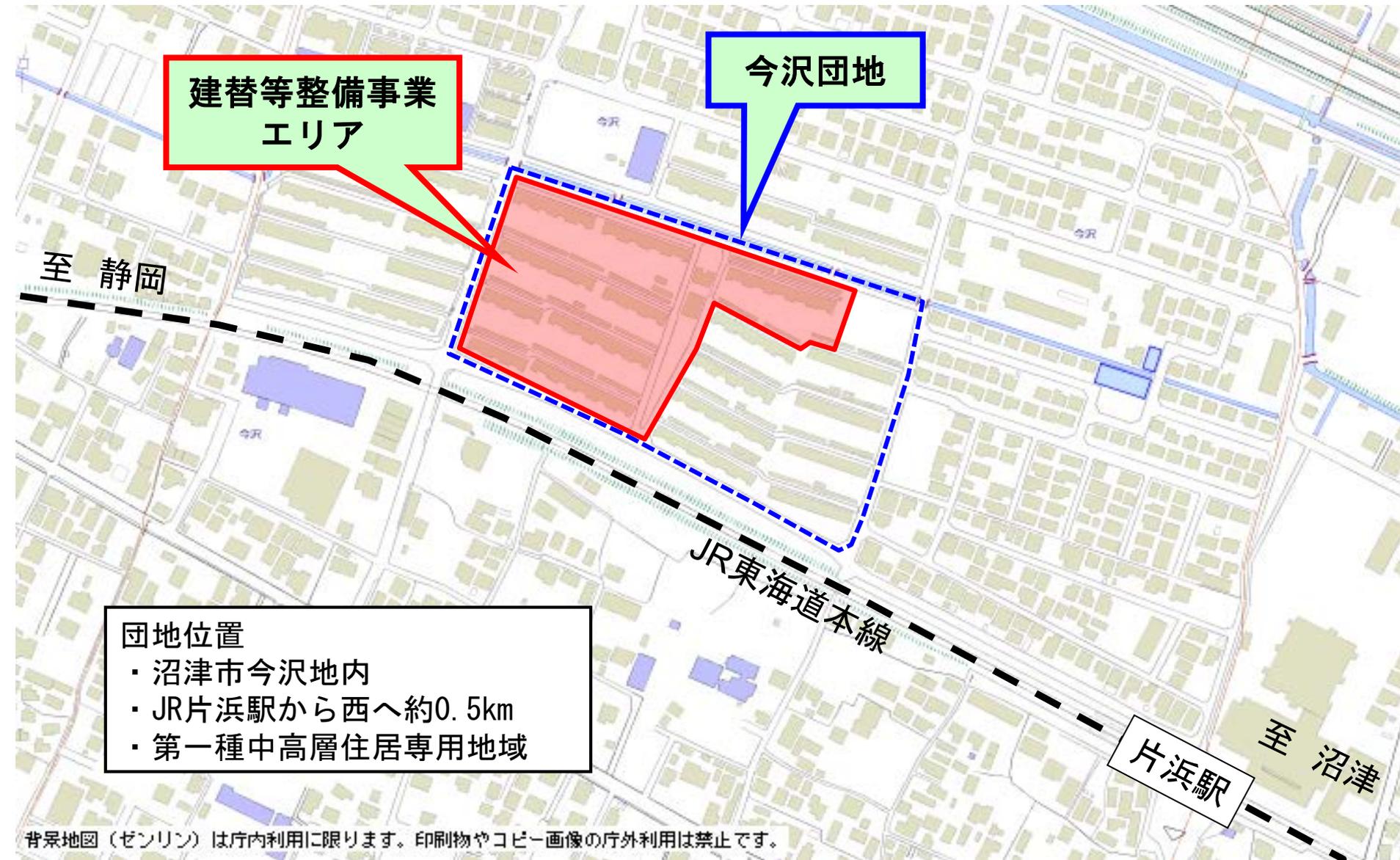
県営住宅今沢団地建替等整備事業  
(沼津市今沢地内)

くらし・環境部 建築住宅局 公営住宅課

# 1. 位置図



## 2. 付近見取図

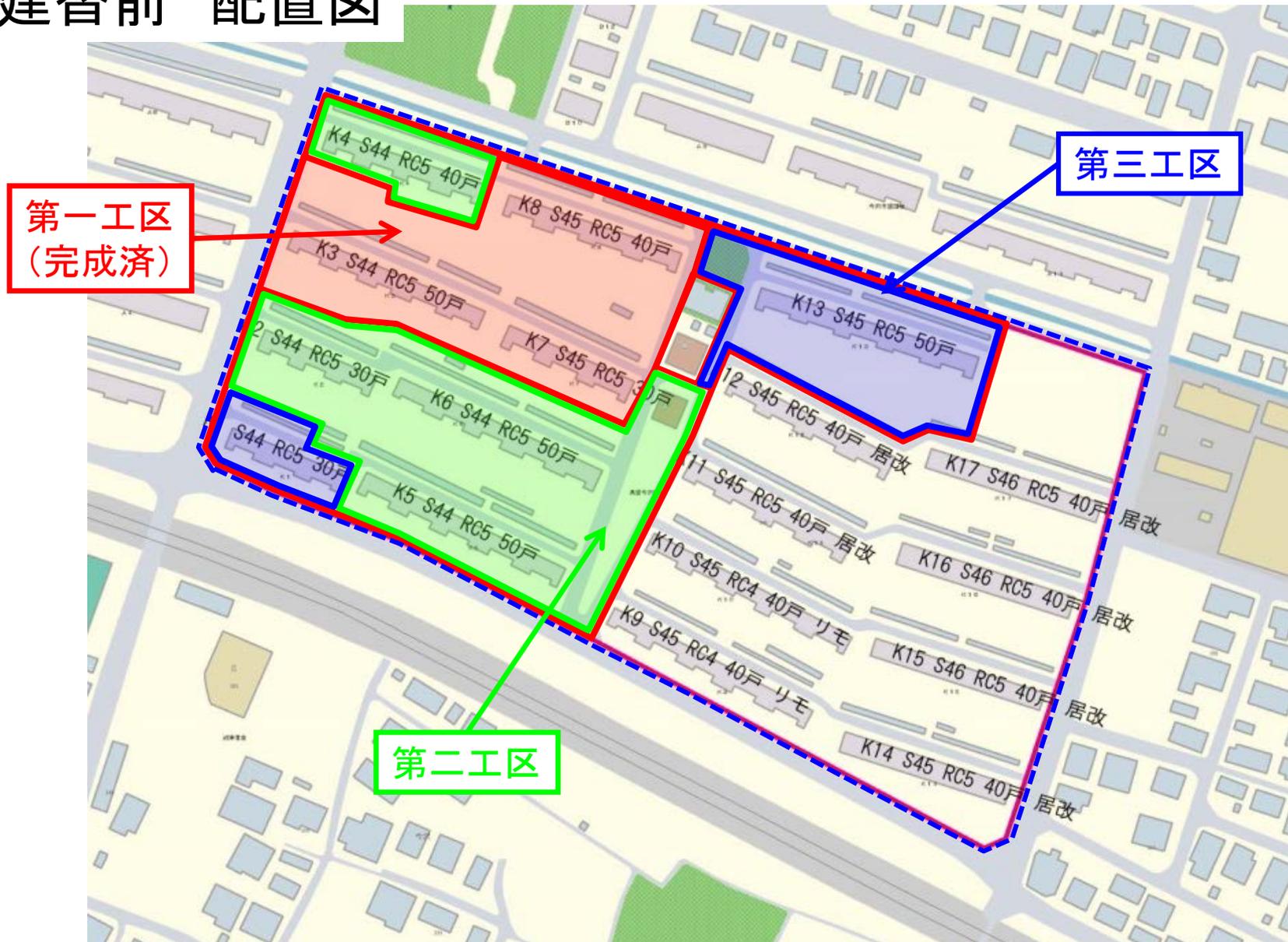


# 3. 事業概要

計画期間	平成25年度～平成32年度			
工事期間	平成28年度～平成32年度			
全体事業費	3,136百万円			
事業内容	設計・施工・設備法定点検業務等一括発注方式(第1工区～第3工区)			
	老朽化した県営住宅の建替え(築47,48年)			
	建替前		建替後	
	鉄筋コンクリート造 5階 9棟 370戸	⇒	第一工区	A棟：鉄筋コンクリート造 8階 1棟 138戸 駐車場 29台 <span style="float: right;">完成済</span>
			第二工区	B、C棟計 4棟 82戸
B棟：鉄筋コンクリート造 5階 1棟 73戸 C棟：鉄骨造 平屋建 3棟 9戸				
第三工区			駐車場 103台	
		第三工区	駐車場 128台	

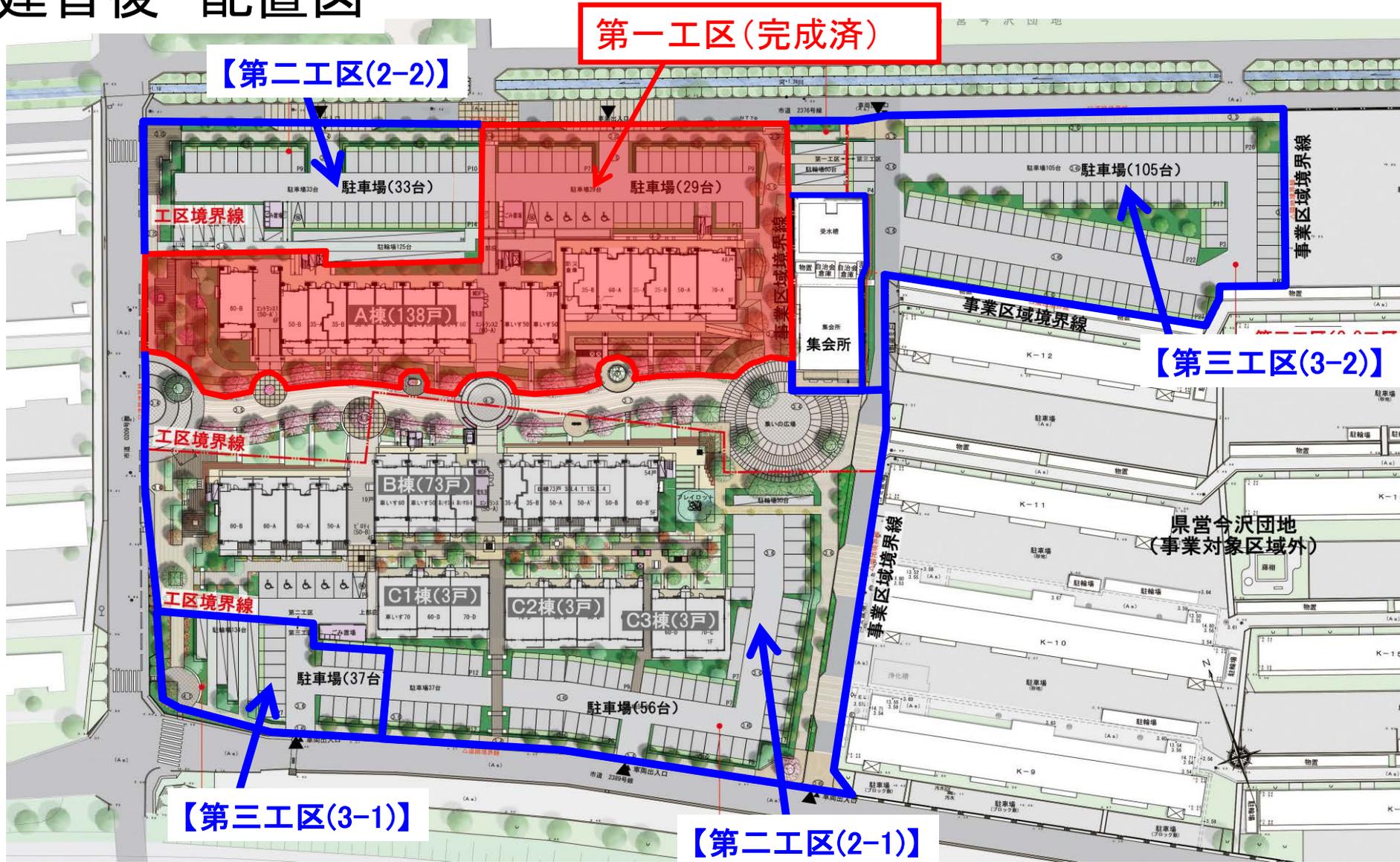
# 3. 事業概要

## 建替前 配置図



# 3. 事業概要

## 建替後 配置図



# 4. 公営住宅等整備事業の評価手法・採択基準

## 【事業採択基準】

下記の(i)(ii)(iii)のいずれかに該当する場合は採択する。

評価項目		指標 (基準値)	事業採択時 (H25)	再評価時 (H30)	基準
(i) 安全確保		従前住宅の老朽化 (90%以上)	90.8%	101.8%	適合
(ii) 福祉的役割		住宅困窮世帯の多寡 (15%以上)	22.8%	18.2%	適合
(iii)	地域波及効果 (費用便益比0.5以上)	コミュニティ活性化 (一)	該当	該当 (内容変更なし)	適合
		地域産業振興 (一)	該当	該当 (内容変更なし)	適合
		地域景観向上 (一)	該当	該当 (内容変更なし)	適合
		地域防災への貢献 (一)	該当	該当 (内容変更なし)	適合
	政策誘導効果 (費用便益比0.5以上)	高齢者社会対応 (一)	該当	該当 (内容変更なし)	適合
		環境問題対策 (一)	該当	該当 (内容変更なし)	適合
			費用便益比 (0.5以上)	0.69	0.87

# 4. 事業の必要性 (i) 安全確保

## 従前住宅の老朽化

事業採択時 (H25時点)				再評価時 (H30時点)			
棟番号	建設年度	経過年数	経年割合	棟番号	建設年度	経過年数	経年割合
K1~K6	S44	43年	91.5%	K1~K2, K4~K6	S44	48年	102.1%
K7, 8, 13	S45	42年	89.4%	K13	S45	47年	100%
平均			90.8%	平均			101.8%

経過年数：事業採択年度の前年度までの年数

経年割合：従前住宅の税法上の耐用年数(47年)に対する経年の割合



建替前

- ・老朽化(住宅設備機器、給排水管等含む)
- ・ユニバーサルデザインの必要性
- ・単一間取り(多様化する入居者に対応できない)



建替後

- ・安全確保
- ・ユニバーサルデザイン化(EV設置、段差解消、手摺設置)
- ・型別供給(様々な間取りタイプの住宅供給)
- ・省エネ(断熱性能の確保、電灯LED化)

安全確保されている

## 4. 事業の必要性 (ii) 福祉的役割

### 住宅困窮世帯の多寡

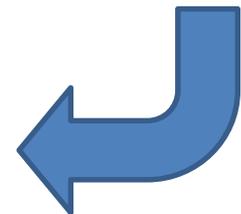
沼津市	事業採択時	再評価時
	世帯数	世帯数
住宅困窮世帯数 (低所得階層世帯 (5百万以下) で民間借家居住の世帯)	18,180	14,410
総世帯数	79,720	79,170
住宅困窮世帯率	22.8%	18.2%

事業採択時世帯数：平成20年度住宅・土地統計調査より

再採択時世帯数：平成25年度住宅・土地統計調査より

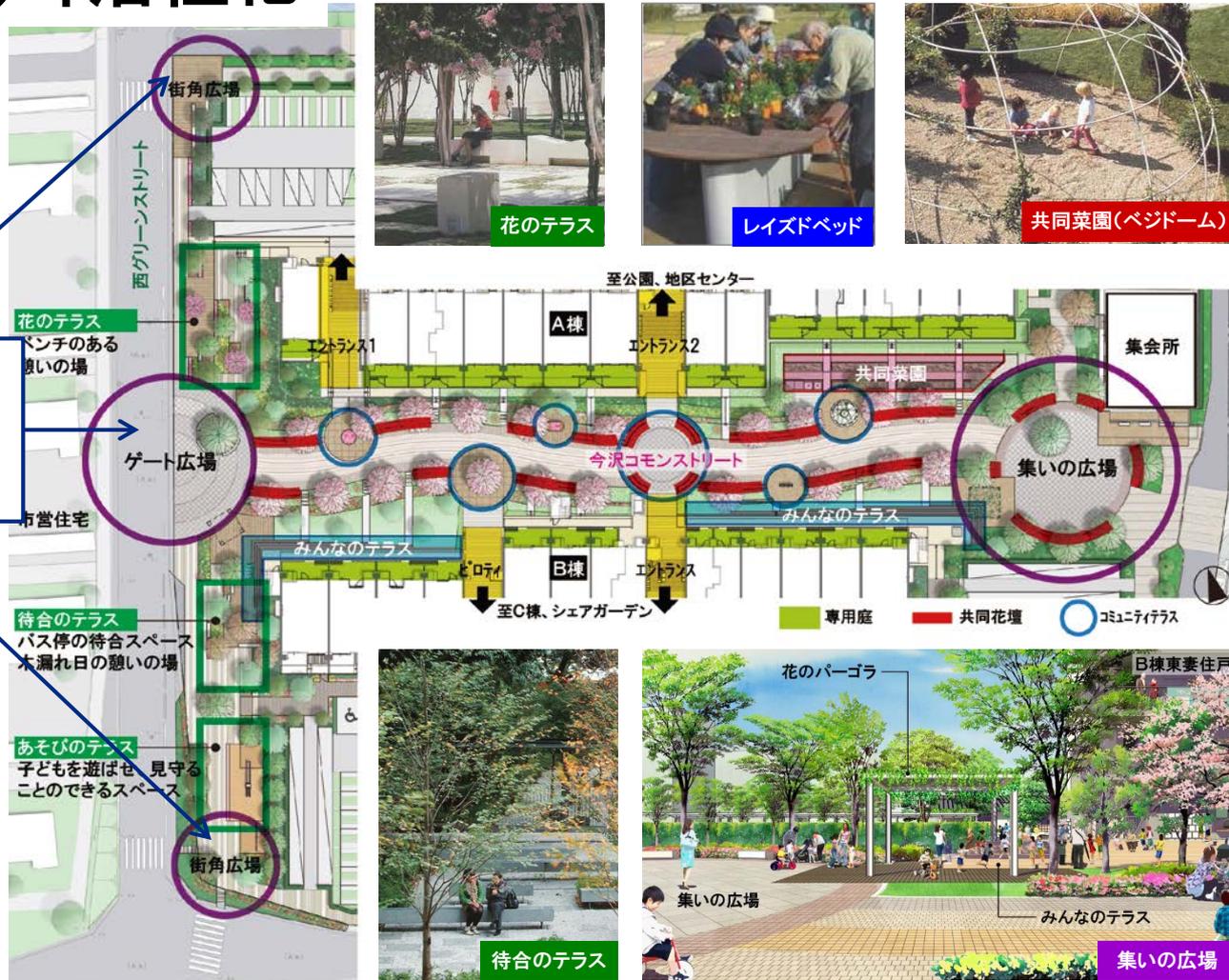
事業採択基準  $15\% \leq 18.2\%$

福祉的役割がある



# 4. 事業の必要性 (iii) 地域波及効果

## コミュニティ活性化



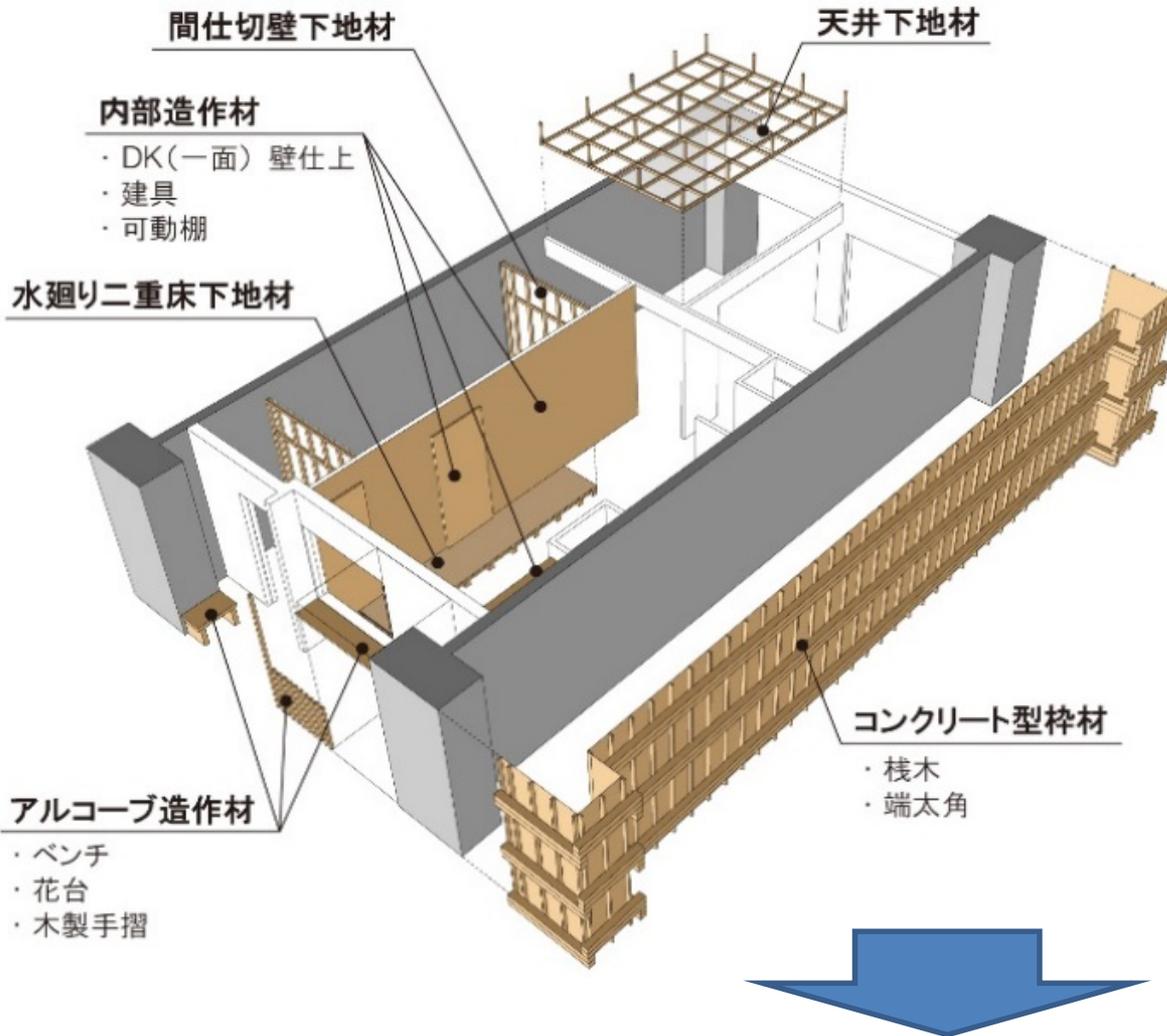
団地外周部に広場を設置

団地内に共同花壇、広場等を設置

コミュニティ活性化が図られる

# 4. 事業の必要性 (iii) 地域波及効果

## 地域産業振興



住戸の内外部仕上工事に県産材を使用し、1工区で311m<sup>3</sup>使用、2工区で289m<sup>3</sup>を使用予定。  
また、仮囲いの一部にも県産材を使用。

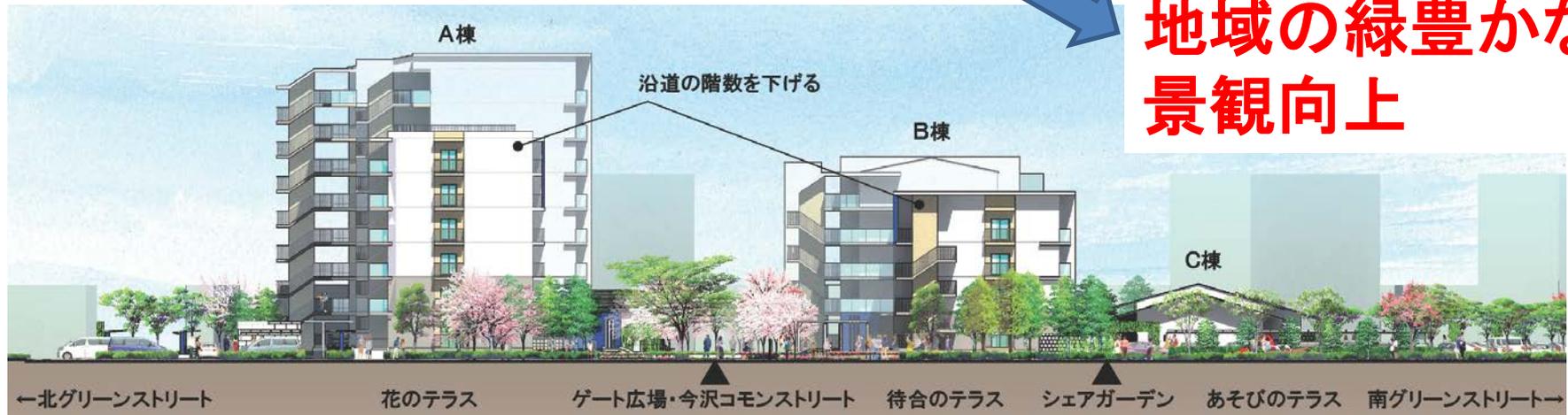
**地域産業の振興が図られる**

# 4. 事業の必要性 (iii) 地域波及効果

## 地域景観向上



敷地外周部等に並木道の歩道や植栽のある広場を整備



## 4. 事業の必要性 (iii) 地域波及効果

### 地域防災への貢献

津波浸水区域外であるが、万一に備えて屋上の一部に避難スペースを設け、地域住民も避難できる建物になっている。



**地域防災の向上につながる**

# 4. 事業の必要性 (iii) 政策誘導効果

## 高齢社会対応

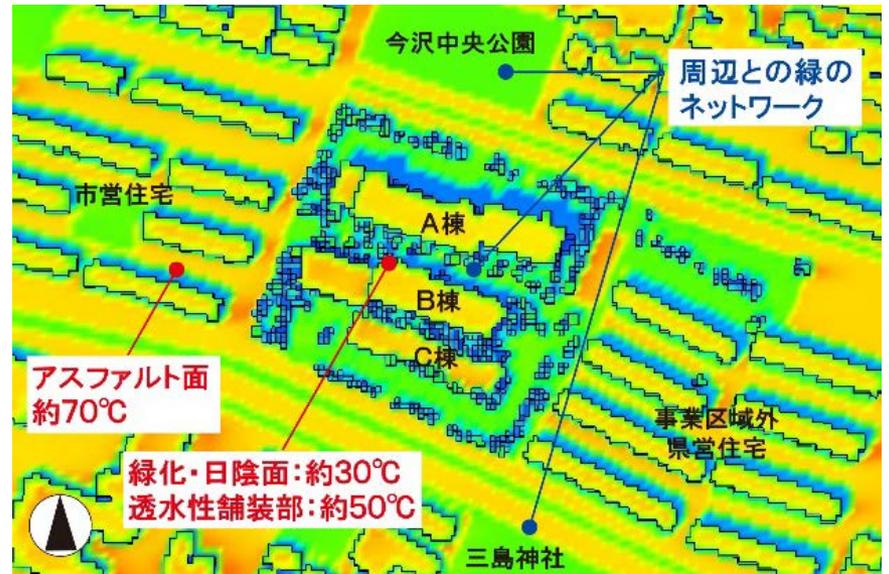


共用部、住戸部は段差解消や  
手摺設置等

各住戸には緊急通報システムを導入



## 環境問題対策



- ・地被・低木の植栽により、舗装範囲を抑制
- ・舗装部は浸水性舗装材を使用
- ・温度低減効果の高い樹木を植栽



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



## 4. 事業の必要性 費用便益比の確認

### 《今沢団地建替等整備事業の費用便益比》

$$\text{計測可能な費用便益比} = \text{近傍同種家賃等} / (\text{建設費} + \text{維持管理費})$$
$$(B/C) = B / C$$

※割引率:4%、評価対象期間:耐用年数(47年)

便益 = 家賃(約2,473百万円) + 駐車場代(約231百万円)

費用 = 建設費(約2,568百万円) + 維持費(約531百万円)

= 0.87

国土交通省の採択基準 0.5を超える

(iii)「地域波及効果」「政策誘導効果」の要件を満たす

## 5. 対応方針（案）

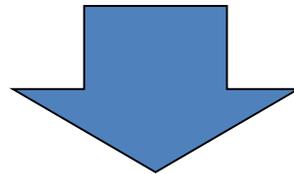
( i ) 安全確保

( ii ) 福祉的役割

( iii ) 地域波及効果及び政策誘導効果

○ 再評価においても効果が認められる

○ 計画した事業は予定どおり進捗している



事業を**継続**する