

番号	平成30年度公共事業再評価調書				担当課名 公営住宅課	
事業名	公営住宅等整備事業			事業主体	静岡県	
箇所名	今沢団地			関係市町村	沼津市	
事業採択年度	平成 25 年度		計画期間	平成25年度 ~ 平成32年度		
用地着手年度	平成 - 年度		工事着手年度	平成 28 年度		
再評価理由※	事業採択(H25)後5年間が経過した時点で継続中					
全体事業費	百万円	投資状況 (百万円)	~H28年度	H29年度	H30年度見込	計
	3,136		10	1,804	0	1,814
事業概要	(1)事業目的 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整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する事を目的とする。(公営住宅法第1条)					
	(2)事業内容 《設計・施工・設備法定点検業務等一括発注方式》					
概要	(建替前) 階段室型 鉄筋コンクリート造 5階建 9棟 370戸	(第一工区) 片廊下型 鉄筋コンクリート造 8階建 1棟 138戸 駐車場 29台	(第二工区) 片廊下型 鉄筋コンクリート造 5階建 1棟 73戸 鉄骨造 平屋建 3棟 9戸 駐車場 103台	(第三工区) 駐車場 128台		
	(全体)片廊下型 5棟 220戸 駐車場 260台					
【視点1】	(1)事業を巡る社会経済情勢等の変化					
事業の必要性	事業採択時において、 1. 高齢化社会への対応 事業対象住棟の高齢者世帯の割合は67.7%と高い水準となっており、建物のユニバーサルデザイン化が必要となっている。 2. 入居者の多様化 少子高齢化の進展に伴う単身高齢者世帯や高齢者夫婦のみ世帯の増加など、入居者の多様化が進んでいる。 3. 施設の老朽化 県営住宅の約7割が築30年以上を経過しており、大量の住宅ストックの更新が必要となっている。 としており、事業をめぐる社会情勢の大きな変化はしていない。					
	(2)事業の投資効果					
必要性	○福祉的役割					
	住宅困窮世帯の多寡	住宅困窮世帯率 18.2% (79,170世帯のうち14,410世帯) (低所得階層世帯(年収5百万以下)で民間借家居住の世帯割合)				
需要量の多寡	沼津市内に立地する公営住宅の応募倍率 1.37倍					
低居住水準の解消	従前住宅の住戸のうち、最低居住水準未達の世帯の割合 11.2% (251戸のうち28戸)					
必要性	○安全確保					
	従前住宅の老朽化	従前住宅の税法上の耐用年数(47年)に対する経年の割合 101.8%				
従前住宅の耐震安全性	耐震性あり					
○居住水準向上	B/C=0.87 総便益(B): 2,703百万円 総費用(C): 3,098百万円					

○地域波及効果			
コミュニティ活性化	共同花壇、テラス、パーゴラ等の設置により、高齢者・子育て世帯等が集える空間となり、団地内コミュニティの活性化が図られる。 また、団地外周部に広場を設け、団地近隣とのコミュニティの活性化が図られる。		
人口対策	評価なし		
地域産業振興	県産の木材を住戸の内外部仕上げに使用するほか、仮囲いの一部やコンクリート型枠の桟木・端太角に使用しており、地場産業の振興が図られる。		
地域景観向上	敷地外周部に並木道や植栽のある広場を整備することにより、地域における緑豊かな景観向上が図られる。		
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としており、地域防災の向上につながる。		
○政策誘導効果			
高齢社会対応	共用部には、エレベーター設置、共用廊下への手摺設置などを行い、住戸内は、段差解消、手摺設置(玄関、浴室、トイレ、廊下)、緊急通報システムの設置など高齢者対応住宅として一般への普及促進が図られる。		
環境問題対策	地被・低木の植栽により舗装範囲を抑制し、舗装部は浸透性舗装材を用いている。また、温度低減効果が高い樹木を植栽することにより、ヒートアイランド化を抑制しており、環境対策の一般への普及促進が図られる。		
●その他特別な効果	特になし		
(3) 事業の進捗状況 【事業費】 57.8% 1,814百万円/3,136百万円 【事業量】 57.8% 平成29年度末時点において、第一工区が完成し、供用開始されている。第二工区においても計画通り順調に進んでいる。			
評価		継続が妥当 視点3による見直し後継続が妥当 ・ 継続は妥当ではない	
【視点2】 今後の事業の進捗の見込み		建設関連	維持管理関連
	平成30年6月	第二工区着手	
	平成31年10月末	第二工区完成	
	平成31年11月末		第二工区管理業務開始
	平成32年2月	第三工区着手	
	平成32年7月	第三工区完成	
	～平成42年7月末		維持管理業務
	平成42年7月末		事業契約終了
評価		継続が妥当 視点3による見直し後継続が妥当 ・ 継続は妥当ではない	
【視点3】 新たなコスト削減・代替案立案等の可能性	当団地における建替事業は性能発注による買取方式を採用している。今後は性能を満たしつつ、より良い提案があった場合は積極的に取り入れていく。		
対応方針(案)	(1) 対応方針(案) 本事業を(継続)・見直し後継続・中止)する。 (2) 理由 本事業は(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が再評価においても効果が得られており、予定どおり進捗しているため、事業を継続し事業完了を図る。		

○地域波及効果			
コミュニティ活性化	共同花壇、テラス、パーゴラ等の設置により、高齢者・子育て世帯等が集える空間となり、団地内コミュニティの活性化が図られる。 また、団地外周部に広場を設け、団地近隣とのコミュニティの活性化が図られる。		
人口対策	評価なし		
地域産業振興	県産の木材を住戸の内外部仕上げに使用するほか、仮囲いの一部やコンクリート型枠の桟木・端太角に使用しており、地場産業の振興が図られる。		
地域景観向上	敷地外周部に並木道や植栽のある広場を整備することにより、地域における緑豊かな景観向上が図られる。		
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としており、地域防災の向上につながる。		
○政策誘導効果			
高齢社会対応	共用部には、エレベーター設置、共用廊下への手摺設置などを行い、住戸内は、段差解消、手摺設置(玄関、浴室、トイレ、廊下)、緊急通報システムの設置など高齢者対応住宅として一般への普及促進が図られる。		
環境問題対策	地被・低木の植栽により舗装範囲を抑制し、舗装部は浸透性舗装材を用いている。また、温度低減効果が高い樹木を植栽することにより、ヒートアイランド化を抑制しており、環境対策の一般への普及促進が図られる。		
●その他特別な効果	特になし		
(3) 事業の進捗状況 【事業費】 57.8% 1,814百万円/3,136百万円 【事業量】 57.8% 平成29年度末時点において、第一工区が完成し、供用開始されている。第二工区においても計画通り順調に進んでいる。			
評価		継続が妥当 視点3による見直し後継続が妥当 ・ 継続は妥当ではない	
【視点2】 今後の事業の進捗の見込み	建設関連	維持管理関連	
	平成30年6月	第二工区着手	
	平成31年10月末	第二工区完成	
	平成31年11月末		第二工区管理業務開始
	平成32年2月	第三工区着手	
	平成32年7月	第三工区完成	
	～平成42年7月末		維持管理業務
	平成42年7月末		事業契約終了
評価		継続が妥当 視点3による見直し後継続が妥当 ・ 継続は妥当ではない	
【視点3】 新たなコスト削減・代替案立案等の可能性	当団地における建替事業は性能発注による買取方式を採用している。今後は性能を満たしつつ、より良い提案があった場合は積極的に取り入れていく。		
対応方針(案)	(1) 対応方針(案) 本事業を(継続)・見直し後継続・中止)する。 (2) 理由 本事業は(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が再評価においても効果が得られており、予定どおり進捗しているため、事業を継続し事業完了を図る。		

費用対効果算出説明書

県営住宅今沢団地建替等事業 公営住宅等整備事業
「公営住宅整備事業の新規事業採択時評価手法の解説」H11.4

総括表

総便益 B	帰属家賃－ (従後住宅の居住者負担家賃－従前住宅の居住者負担家賃)	2,703 百万円
総費用 C	建設費＋維持管理費	3,098 百万円
B / C		0.87

評価対象期間 47 年、現在価値化の割引率 4 %

総便益

総便益＝帰属家賃－（従後住宅の居住者負担家賃－従前住宅の居住者負担家賃）

「帰属家賃」：構造、面積、設備等が同水準である賃貸住宅が民間市場において取引されている家賃（近傍同種家賃の加重平均）（駐車場使用料含む）

「従後住宅の居住者負担家賃」：第一工区（A棟）戻り入居者家賃の加重平均

「従前住宅の居住者負担家賃」：建替エリア内の従前入居者家賃の加重平均

総費用

総費用＝建設費＋維持管理費

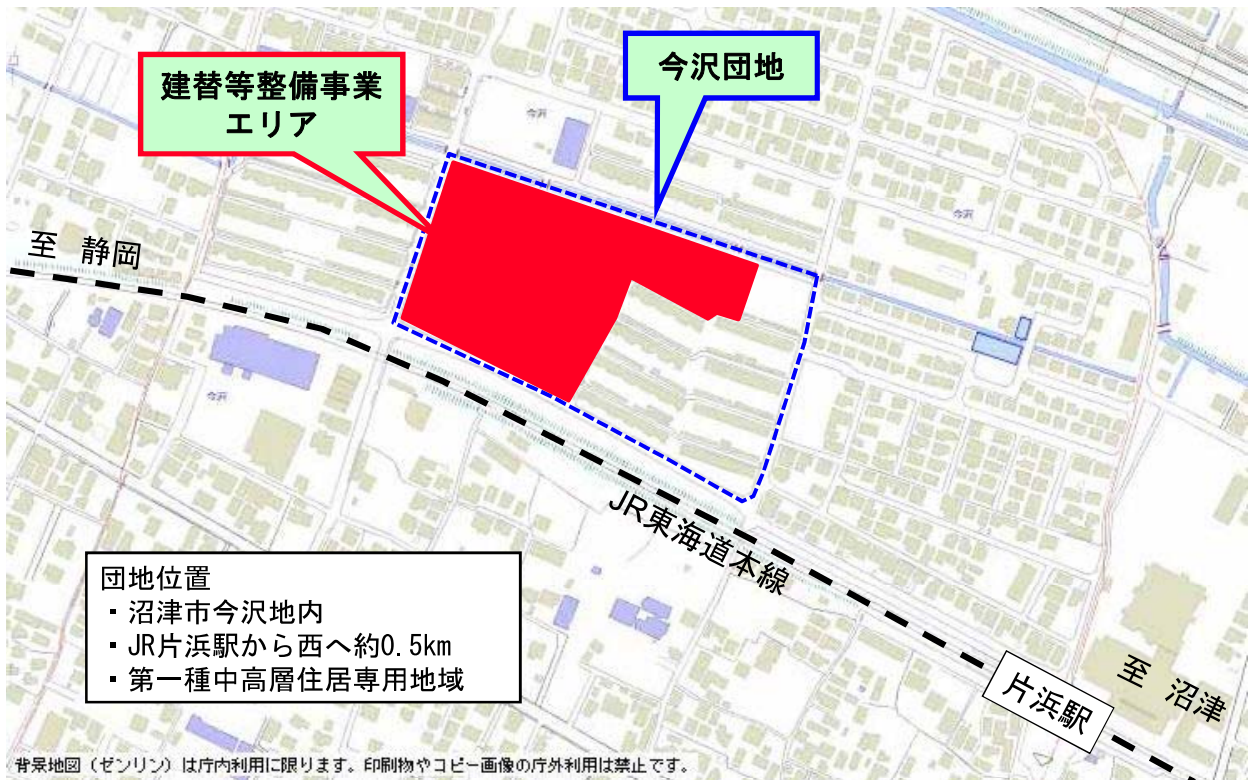
「建設費」：住宅及び共同施設にかかる工事費

「維持管理費」：平成 30 年度県営住宅修繕業務委託予算の戸当たり平均

1. 位置図



2. 付近見取図

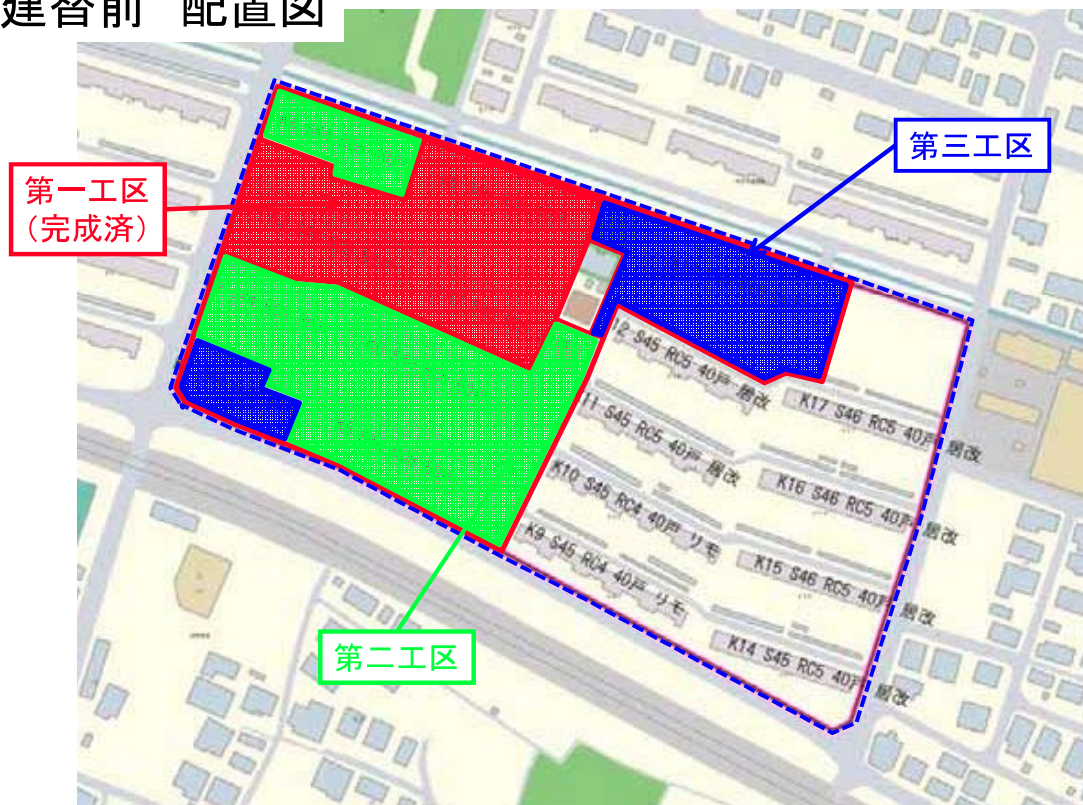


3. 事業概要

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
			駐車場 103台
	第三工区	駐車場 128台	

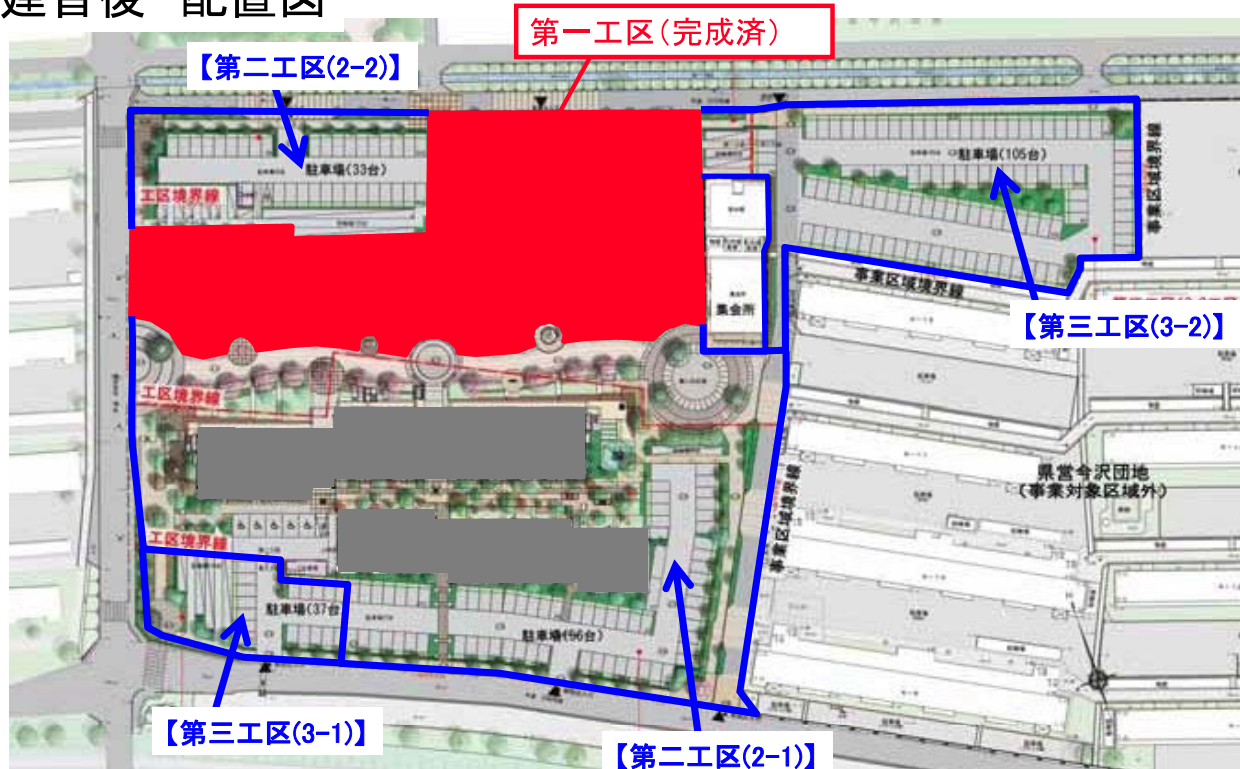
3. 事業概要

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	(-)	該当	該当 (内容変更なし)	適合
		地域産業振興	(-)	該当	該当 (内容変更なし)	適合
		地域景観向上	(-)	該当	該当 (内容変更なし)	適合
		地域防災への貢献	(-)	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	(-)	該当	該当 (内容変更なし)	適合
環境問題対策		(-)	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	適合	