

令和3年度 公共事業事後評価

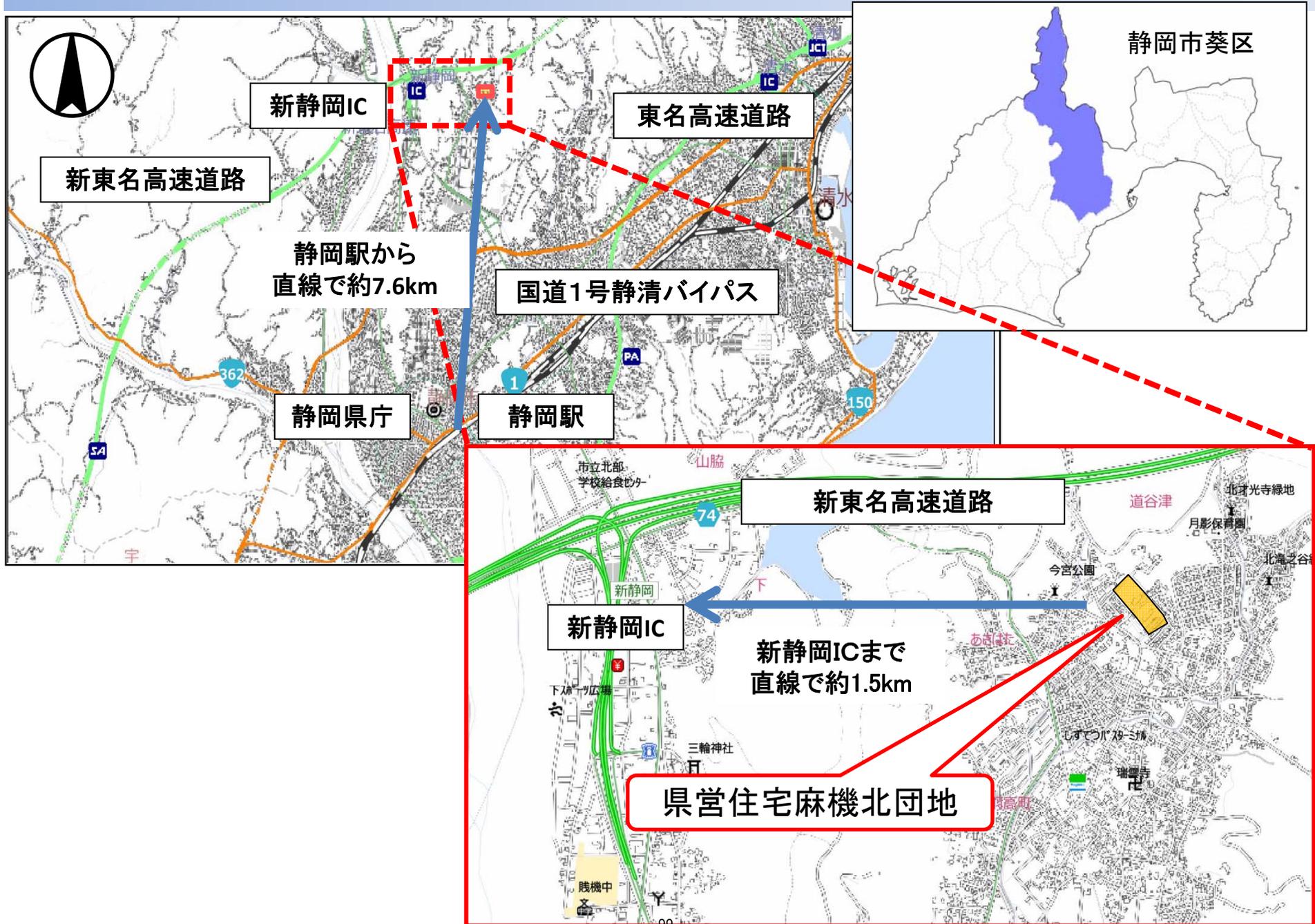
(公営住宅等整備事業)

県営住宅麻機北団地建替整備事業

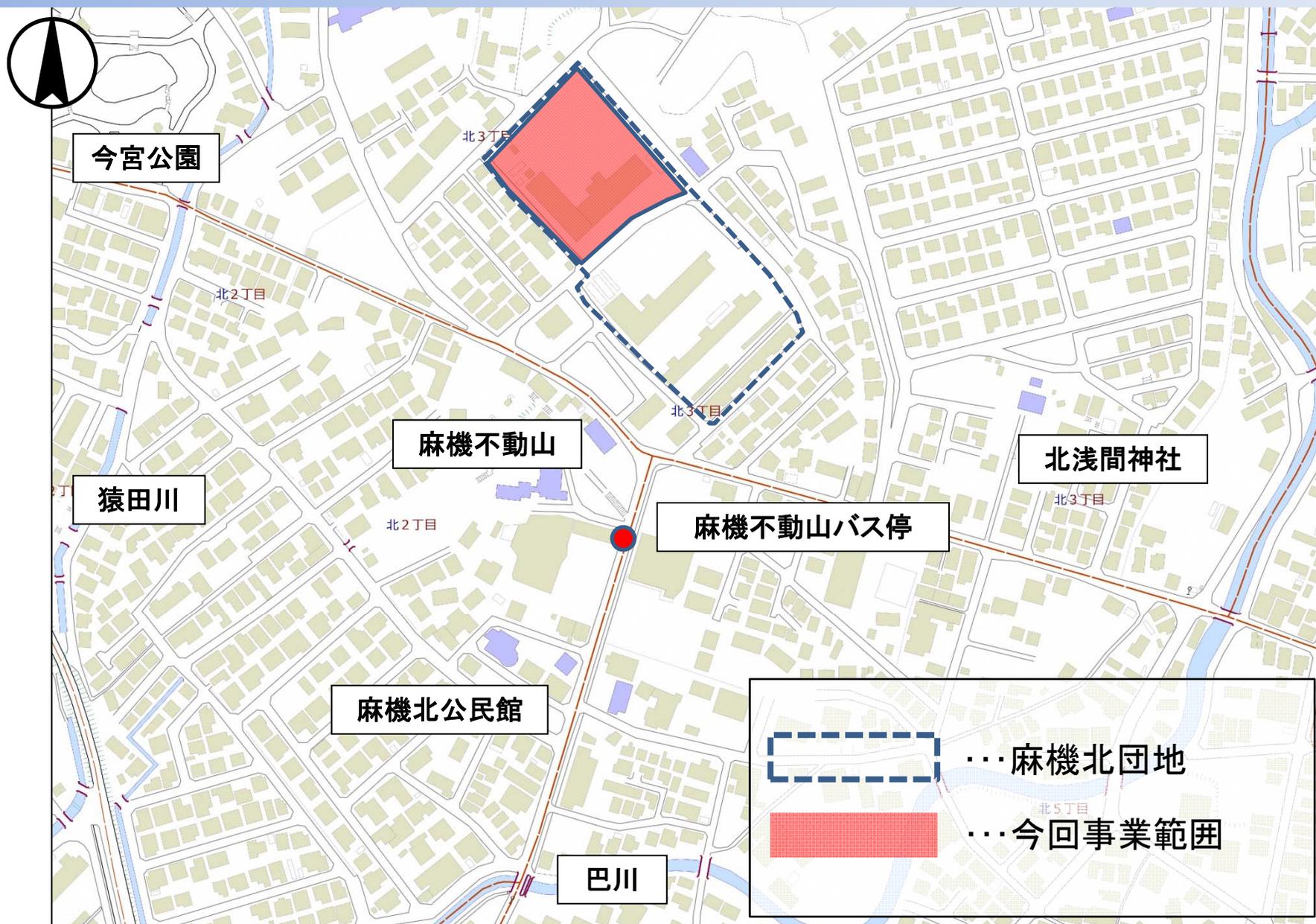
(静岡市葵区北地内)

くらし・環境部 建築住宅局 公営住宅課

# 1 位置図



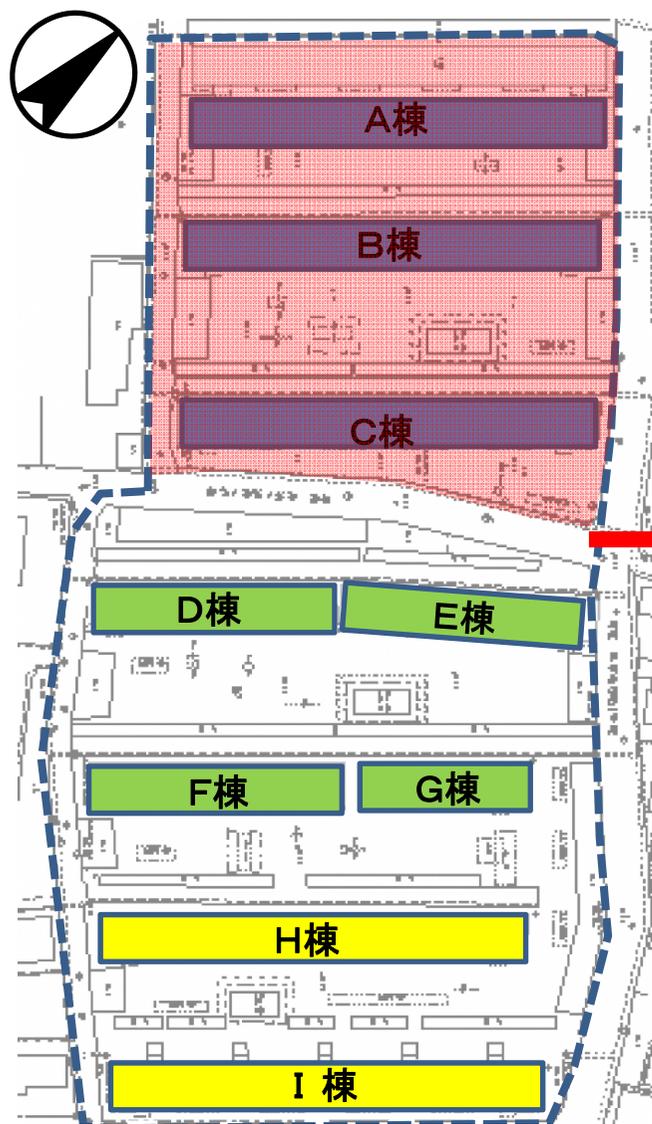
## 2 付近見取図



至 静岡市街

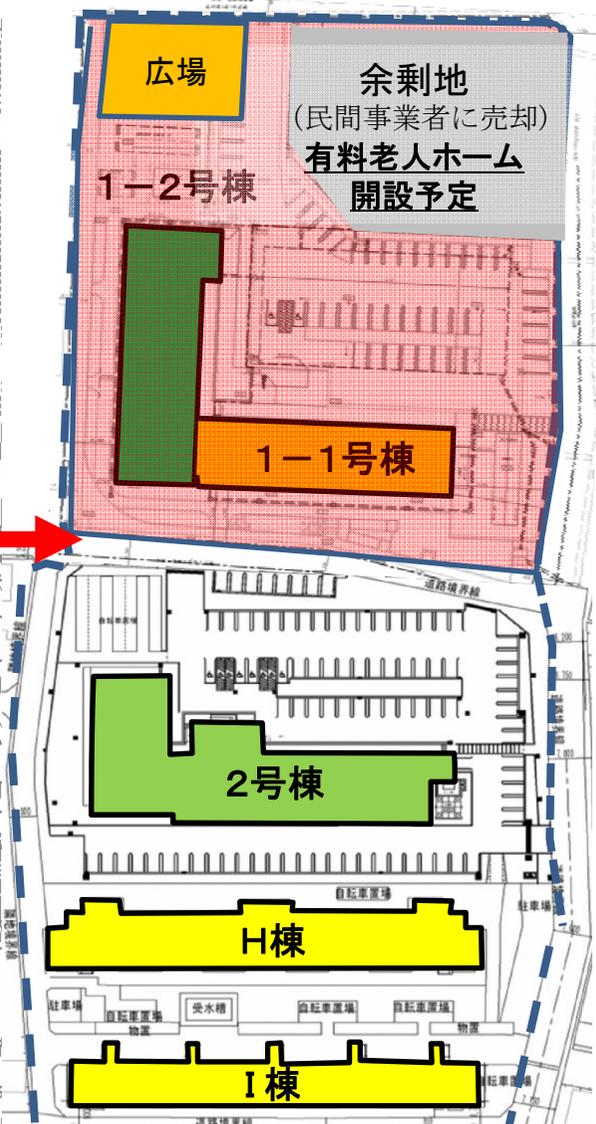
### 3 事業概要（事業前後配置図）

当初 配置図



建設当初:合計 9棟 320戸

今回事業完了後 配置図



棟	竣工年度	住戸タイプ	階数	戸数
A	昭和45年度	3DK	5	30
B	昭和45年度	3DK	5	50
C	昭和45年度	3DK	5	50
D	昭和45年度	3DK	5	30
E	昭和45年度	3DK	5	30
F	昭和45年度	3DK	5	30
G	昭和45年度	3DK	5	20
H	昭和45年度	3DK	4	40
I	昭和45年度	3DK	5	40
合計				320戸

整備後

棟	竣工年度	階数	戸数
1-1	平成26年度	5	30
1-2	平成28年度		30
2	平成24年度	6 一部5	62
H	平成20年度 ※全面的改善	4	38
I	平成17年度 ※全面的改善	5	36
合計			196戸

### 3 事業概要

## 多様な世帯に対応した型別供給

#### 建替前

棟名	住戸タイプ	住戸面積	戸数
A	3DK	37.3㎡	30
B	3DK	37.3㎡	50
C	3DK	37.3㎡	50
小計			130



#### 建替後

棟名	住戸タイプ	住戸面積	戸数
1-1 1-2	1DK	41.3㎡	5
	1DK (車椅子)	51.6㎡	1
	2DK	51.9㎡	14
	2DK (車椅子)	59.8㎡	1
	3DK	60.1㎡	29
	3DK	66.5㎡	5
	3LDK	74.3㎡	5
小計			60

### 3 事業概要

計画期間	平成25年度～平成28年度				
事業期間	平成25年度～平成28年度 (1期工事:平成25～26年度、2期工事:平成27～28年度)				
全体事業費	1,090百万円				
入札方式	制限付一般競争入札 建築工事(総合評価簡易型Ⅰ)、設備(電気・機械)(総合評価簡易型Ⅱ)				
目的	老朽化した県営住宅の建替え(着手時築43年)				
事業内容	建替前			建替後	
	住棟	鉄筋コンクリート造 3階建 1棟 30戸 5階建 2棟 100戸 計 3棟 130戸		⇒	住棟 鉄筋コンクリート造 1期工事 30戸 2期工事 30戸 合計 60戸
	外構	駐車場 0台※ ※ 従前は自治会管理の駐車場 24台		外構	駐車場 37台※ ※ うち入居者用35台、管理用等2台

# 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			
	(1)事業の効果の発現状況			(2)費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化	(3)事業実施による環境の変化	(4)社会経済情勢の変化			
	① 空家率	② 共同施設の利用状況	③ 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							
IV		良好な結果が得られていない			効果の発現が十分でなく、改善措置が必要	要	要		
V	10%以上	—							

## 5 (1) 事業効果の発現状況 [①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)

麻機北 団地	供給戸数	1年以上の空き家の戸数				
		H29	H30	H31(R1)	R2	R3
1号棟	60	0	0	0	0	0
各年度空家率※		0%	0%	0%	0%	0%
5ヶ年平均空家率		<b>0%</b>				

※ H29～R3年度の各年度4月1日時点



**空家率 5%未満**

## 5 (1) 事業効果の発現状況 ② [共同施設の利用状況]

### 駐車場利用状況

※ 令和3年4月1日時点

麻機北団地 (本事業整備分)	総台数
整備区画数	35台
利用数	28台
利用率	80.0%



概ね当初の想定どおり

## 5 (1) 事業効果の発現状況 [③新規事業採択時の効果]

評価項目	指標
(ア) 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)
(イ) 地域波及効果	地域産業振興
(ウ) 政策誘導効果	高齢社会対応

## 5 (1) 事業効果の発現状況 [③新規事業採択時の効果]

### (ア) 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)

令和3年4月1日時点

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～C棟 (3棟)	27	2	7.4%	1号棟	60	0	0%

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が解消した。



福祉的役割の効果があった

## 5 (1) 事業効果の発現状況 [③新規事業採択時の効果]

### (イ) 地域波及効果(地域産業振興)



洋室床には県産杉複合フローリングを使用



玄関の腰壁の仕上げに県産杉を使用

住戸の内部仕上げ工事に県産杉を使用した。

**合計 115m<sup>3</sup>**



**地域産業の振興に寄与した**

# 5 (1) 事業効果の発現状況 [③新規事業採択時の効果]

## (ウ) 政策誘導効果(高齢社会対応)



スロープの設置



昇降機の設置



共用部：手摺の設置



手摺設置



住戸内室相互は段差無し

床の段差解消

高齢者に対応した住宅の推進に寄与した。

## 5 (1) 事業効果の発現状況 [③新規事業採択時の効果]

評価項目	指標	事業採択時 (H25)	事後評価時	
			(R3)	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)	7.4%	0%	有
地域波及効果	地域産業振興	該当	該当	有
政策誘導効果	高齢社会対応	該当	該当	有

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

## 6 (2)費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化

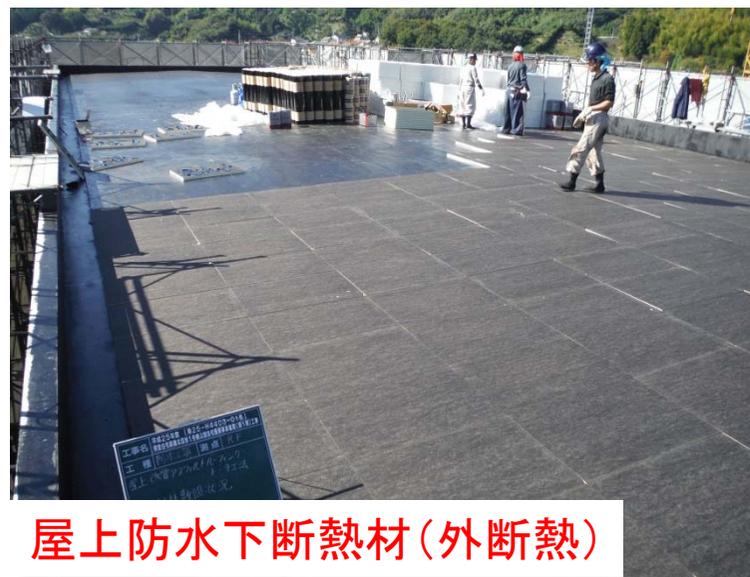
	事業費	事業期間
当初	約11.87億円	平成25年度～28年度
事後	約10.90億円	平成25年度～28年度
その差	約8%減	当初の予定どおり

事業費が当初から約8%削減され、事業期間は当初の予定どおり

## 7 (3) 事業実施による環境の変化



天井・壁断熱材(内断熱)



屋上防水下断熱材(外断熱)

住宅性能評価の温熱環境等級3 (4段階中、上から2番目)を  
満たした省エネルギー対策(断熱材)を施した



温室効果ガス排出抑制に寄与した

## 8 事業を巡る社会経済情勢等の変化

### 1 入居者の多様化

高齢者のみの世帯、外国人世帯及び障害者世帯の増加、子育て世帯の減少など、入居者の多様化が進んでいる。

### 2 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。

### 3 地球温暖化対策の強化

地球温暖化対策推進法で2050年までに脱炭素社会を目指すことが明記された。県も国と歩調を揃えて取り組むことを表明している。

# 9 対応方針（案）

## 1 評価結果

ケース	評価項目					対応方針		
	(1)事業の効果の発現状況		(2) 費用対 効果分 析の算 定基礎 となった 要因の 変化	(3) 事業実施 による環 境の変化	(4) 社会経 済情勢 の変化			
	① 空家率	② 共同施 設の利 用状況				③ 新規事 業採択 時の効 果		
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						
IV		良好な結果が得られていない			効果の発現が十分でなく、改善措置が必要	要	要	
V	10%以上	—						

## 9 対応方針（案）

### 2 今後の課題・対応

- ・県営住宅整備の効果が長く続くように、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、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。
- ・脱炭素社会の実現に向け、環境負荷の軽減等に配慮した住宅の整備に努める。