

番号	1	令和6年度公共事業事後評価調書		担当課名	公営住宅課
事業名	公営住宅等整備事業			事業主体	静岡県
箇所名	県営住宅安倍口団地			市町名	静岡市
事業概要					
事業の目的・必要性	<p>公営住宅法第1条は、「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、また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ことを目的とする。」と定めている。</p> <p>当県が管理している県営住宅は、昭和40年～50年代にかけて整備されたものが大多数であり、老朽化が進んでいるほか、入居スタイルの変化やユニバーサルデザインへの対応が急務であり、計画的に建替等の再生整備を進めていく必要がある。</p>				
事業内容	<p>建替前：鉄筋コンクリート造 5階建て 4棟150戸</p> <p>建替後：鉄筋コンクリート造 6階建て 1棟48戸 5階建て 1棟45戸 計 93戸</p>				
事後評価の視点					
(1) 施設の利用状況や被害軽減効果 等					
	事業費	事業期間	施設の利用状況や被害軽減効果 等	その他	
当初 (H28)	1,659 百万円	平成 28 年 ~ 令和 元 年	H24~28 5ヶ年平均 建替住棟の空家率 12.7% (2,3,6,7号棟)	B/C	—
事後	1,563 百万円	平成 28 年 ~ 令和 元 年	R2~6 5ヶ年平均 建替住棟の空家率 0.4% (A,B棟)	EIRR	—
差	▲ 96 百万円 約6% 減	変動なし	空家率が改善され、計画どおりの効果を発揮		
<p>■事業費 当初から96百万円（約6%）削減</p> <p>■事業期間 当初の予定どおり</p> <p>(2) 事業の効果の発現状況 ・完成後の空家率は5ヶ年平均で0.4% ・共同施設（駐車場）は、住棟の近くに再整備することにより入居者の利便性が向上</p> <p>(3) 事業実施による環境の変化 住宅性能評価の断熱等性能等級4を満たした省エネルギー対策（断熱材）を施した。</p> <p>(4) 事業を巡る社会経済情勢等の変化 ・高齢者のみの世帯、外国人及び障がい者世帯の増加、子育て世帯の減少など、入居者の多様化が進んでいる。 ・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。 ・ユニバーサルデザインの考えに基づいた、誰もが利用しやすい建物・設備などの整備が求められている。</p>					
対応方針（案）					
(1) 評価結果	事業効果は十分に発現しており、改善措置の必要なし				
(2) 今後の課題等	<p>・整備の効果が継続するよう、適切な施設の維持管理に努める。</p> <p>・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。</p>				
(3) 同種事業への反映等	<p>・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対応した建替整備に努める。</p> <p>・施設のユニバーサルデザイン化を進め、全ての人々が利用しやすい住宅の整備に努める。</p> <p>・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。</p> <p>・災害対策や防犯性の向上など、安全・安心の確保に努める。</p> <p>・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。</p> <p>・脱炭素社会の実現に向け、環境に配慮した住宅の整備に努める。</p>				



番号	事業名	箇所名	代表事業
1	公営住宅等整備事業	県営住宅安倍口団地建替整備事業	◎

くらし・環境部 建築住宅局 公営住宅課

1. 事業箇所位置図



2. 事業概要

3

配置図



年度	整備内容
S46～53	20棟694戸を新規建設
H13～16	4号棟：全面的改善 8号棟：全面的改善
H19～29	11・14・15・16・17・18・19・20号棟：居住改善
H24	9号棟：全面的改善
H26	12号棟：全面的改善
H28～	【建替1期】 3・7号棟解体 建替A棟（H30.5完成）
H30～	【建替2期】 2・6号棟解体 建替B棟（R2.1完成）
R2～	1・5・10・13号棟解体 駐車場整備

凡例

■	解体・建替エリア
■	全面的改善エリア
■	居住改善エリア

2. 事業概要

4

事業内容

計画期間	平成28年度～令和元年度																		
事業期間	平成28年度～令和元年度 (1期工事：平成28～30年度、2期工事：平成30～令和元年度)																		
全体事業費	1,563百万円																		
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																		
事業内容	建替前	建替後																	
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td rowspan="3">住棟</td> <td>鉄筋コンクリート造</td> <td rowspan="3">⇒</td> <td rowspan="3">鉄筋コンクリート造</td> </tr> <tr> <td>3・7号棟 5階建 40・30戸</td> <td>A棟 6階建 48戸</td> </tr> <tr> <td>2・6号棟 5階建 40・40戸</td> <td>B棟 5階建 45戸</td> </tr> <tr> <td></td> <td>合計 150戸</td> <td></td> <td>合計 93戸</td> </tr> </tbody> </table>	住棟	鉄筋コンクリート造	⇒	鉄筋コンクリート造	3・7号棟 5階建 40・30戸	A棟 6階建 48戸	2・6号棟 5階建 40・40戸	B棟 5階建 45戸		合計 150戸		合計 93戸	<table border="1"> <tbody> <tr> <td rowspan="2">駐車場</td> <td>266台</td> <td rowspan="2">⇒</td> <td rowspan="2">174台</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	駐車場	266台	⇒	174台	
住棟	鉄筋コンクリート造		⇒			鉄筋コンクリート造													
	3・7号棟 5階建 40・30戸						A棟 6階建 48戸												
	2・6号棟 5階建 40・40戸	B棟 5階建 45戸																	
	合計 150戸		合計 93戸																
駐車場	266台	⇒	174台																

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	評価	今後の事後評価(5年後)	改善措置
	① 空家率	② 共同施設の利用状況						
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	—					

3. 事業の効果の発現状況

①空家率

$$\text{空家率} = \frac{\text{「空家戸数」}^{\ast}}{\text{「供給戸数」}}$$

※空家戸数：1年以上の空家戸数

住棟	供給戸数	1年以上の空き家の戸数				
		R2	R3	R4	R5	R6
A棟	48	0	0	0	0	0
B棟	45	0	0	0	0	2
各年度空家率※		0%	0%	0%	0%	2.2%
5ヶ年平均空家率		0.4%				

※ 各年度4月1日時点

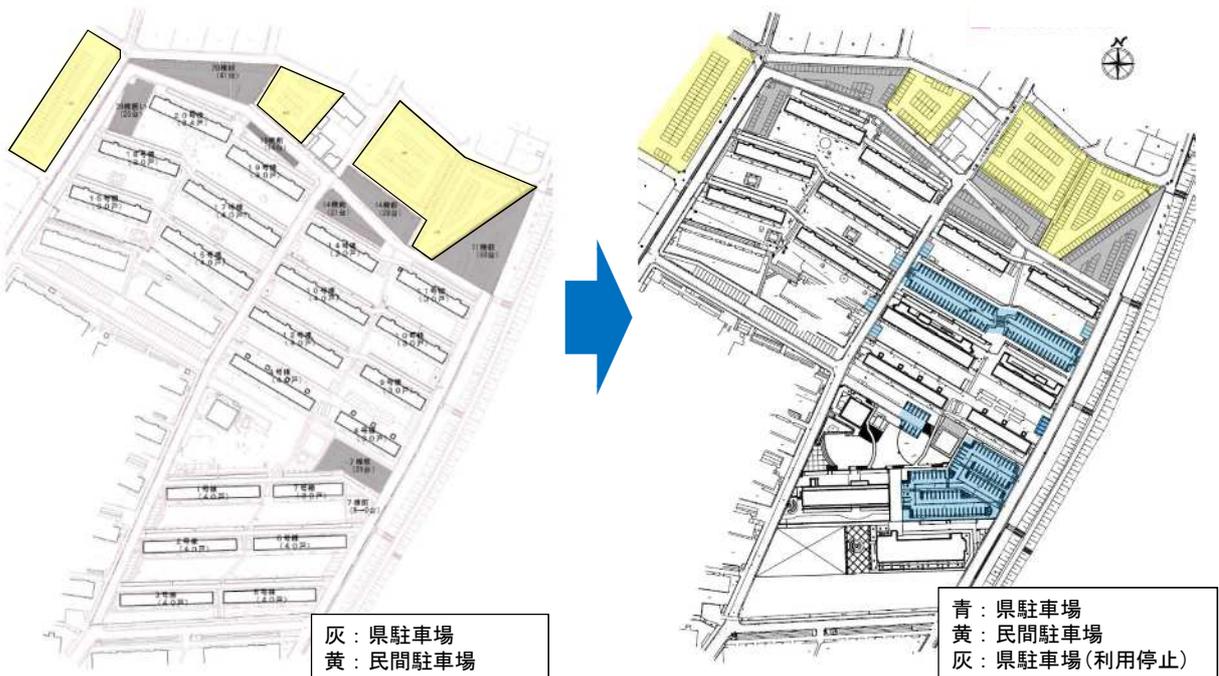
【参考】建替以前の空家率
12.7% (H24~28の5ヶ年平均)

5%未満

3. 事業の効果の発現状況

7

②共同施設（駐車場）の利用状況



住棟の近くに駐車場を整備することにより、利便性が向上

4. 費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化 8

前回からの変更点・理由

区分	計画	実績	主な変更理由
①計画期間	H28～R1	H28～R1 (変更なし)	—
②全体事業費	1,659百万円	1,563百万円 (△96百万円)	

事業費が当初から約6%削減され、事業期間は当初の予定どおり



天井・壁断熱材(内断熱)



屋上防水下断熱材(外断熱)

住宅性能評価の断熱等性能等級4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

6. 社会経済情勢の変化

1 入居者の多様化

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

⇒ **建替前** すべての住戸が世帯向けの間取り

建替後 世帯人数に応じて1DK~3LDKを整備(型別供給)

2 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。

⇒ 住宅性能評価の断熱等性能等級4を満たした省エネルギー対策(断熱材)を施し、温室効果ガス排出抑制に寄与(再掲)

3 ユニバーサルデザイン化

ユニバーサルデザインの考え方に基づいた、誰もが利用しやすい建物・設備などの整備が求められている。

⇒ 昇降機の設置や室内外の段差解消により、ユニバーサルデザイン化を実施

ユニバーサルデザイン化の事例



7. 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	評価	今後の事後評価(5年後)	改善措置
	① 空家率	② 共同施設の利用状況						
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		効果の発現が十分でなく、改善措置が必要	要	要		
IV		良好な結果が得られていない						
V	10%以上	—						

(2) 今後の課題・対応

- ・ 整備の効果が継続するよう、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

- ・ 今後の高齢化の進展、人口減少といった社会情勢の変化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。
- ・ 災害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、環境に配慮した住宅の整備に努める。