

再評価実施要件		○ 事業採択後（ 年 ） ● 再評価後（ 5 年 ） ○ その他（ ）				
1 事業概要	事業名	しものせき・ひえだ 下関・稗田県営住宅 公営住宅整備事業				
	事業場所	やま た きたまち 下関市山の田北町				
	事業主体	山口県	事業方法	● 国庫補助 ○ 単独		
	財源・負担割合	● 国 50 % ● 県 50 % ○ 市町 % ○ その他 %				
	事業期間	《事業採択時 再評価時 計画変更時》 平成 14 年度 ~ 平成 38 年度 《平成 30 年度》				
	総事業費 (内用地補償費)	《 8,800 百万円》 (8,800 百万円) (- 百万円)	既投資額 (内用地補償費)	7,276 百万円 (- 百万円)	進捗率 (用地補償費)	83 % (%)
事業目的	<p>公営住宅の目的は、公営住宅法において「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りる住宅を整備し、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」こととされている。</p> <p>稗田県営住宅は、築後35年以上経過しており、老朽化していること、住戸が狭小であることから既設住宅の建替・全面的改善を行い、入居者の居住水準の向上を図り、生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。</p>					
事業内容	<p>既設県営住宅の建替及び全面的改善を行う。</p> <p>【事業着手前】建設年度 昭和42年度～49年度 構造・階数 鉄筋コンクリート造 5階建て 棟数・戸数 29棟748戸</p> <p>【事業完了後】構造・階数 鉄筋コンクリート造 5～7階建て 棟数・戸数 23棟611戸（うち全面的改善8棟175戸、建替15棟436戸）</p>					
2 再評価の視点	(1) 社会経済情勢の変化	社会的評価	平成25年住宅・土地統計調査 ^{*1} によると、下関市内の住宅困窮世帯率は19.7%であり、山口県全体の17.4%を上回っており、計画的な公営住宅の水準向上が必要である。 また、公営住宅は住宅セーフティネット ^{*2} としての役割を果たす必要があり、既存公営住宅の適切な整備・改善を行うことで入居者の居住水準の向上を図り、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することができる。			
		当地区の社会経済情勢	当該団地は住宅地にあり、周辺には幼稚園、小・中学校の教育施設や病院、商業施設が立地し、JR駅やバス停といった公共交通機関へのアクセスも良いことから、県営住宅入居への応募者倍率も高く需要は多い。また、利便性の高い立地環境であるため、近年では近隣のマンション建設も見受けられる。			
		必要性	稗田県営住宅の応募倍率は15.5倍であり、下関市内の県営住宅全体の8.0倍を上回っており、地域ニーズが見込まれるため、適正な居住水準を満たした住戸を提供する必要がある。	中項目評価	a	b
		適時性	下関市の住宅困窮世帯率（19.7%）や稗田県営住宅の応募倍率（15.5倍）は高いことから、整備を進める必要がある。	中項目評価	a	b
地元の推進体制等の状況及び地元の意向	【地元の推進体制等の状況】 事業推進に対し、自治会等からの協力体制が確立されている。	中項目評価				
	【地元の意向】 周辺住民から事業反対意見はなく、団地整備に対する理解が得られている。		a	b		
					大項目評価 A B・C	

2 再評価の視点	事業の投資効果	<p>整備効果発現状況 (H29年度まで)</p> <p>従前入居者の移転は完了しており、世帯人数に応じた住戸タイプを提供しているため、狭小な住戸へ入居している世帯はいない。</p>																																													
	事業の投資効果分析	<p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th rowspan="2">主な項目</th> <th rowspan="2">事業採択時 再評価時 計画変更時 (基準年：H24)</th> <th colspan="2">再評価時 (再々評価)</th> <th rowspan="2">備考</th> </tr> <tr> <th>全体事業費 (基準年：H29)</th> <th>残事業 (基準年：H29)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">便益 (B)</td> <td>①家賃収入便益</td> <td>12,473</td> <td>12,969</td> <td>2,370</td> <td></td> </tr> <tr> <td>②駐車場利用料便益</td> <td>661</td> <td>495</td> <td>76</td> <td></td> </tr> <tr> <td>総便益</td> <td>13,134</td> <td>13,464</td> <td>2,446</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">費用 (C)</td> <td>①事業費</td> <td>8,800</td> <td>8,800</td> <td>1,524</td> <td></td> </tr> <tr> <td>②維持管理費</td> <td>1,454</td> <td>1,509</td> <td>243</td> <td></td> </tr> <tr> <td>総費用</td> <td>10,254</td> <td>10,309</td> <td>1,767</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">費用便益比 (B/C)</td> <td>1.3</td> <td>1.3</td> <td>1.4</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>【費用対効果分析手法】 「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」(H21国土交通省) 「公営住宅整備事業の新規事業採択時評価手法の解説」(H11公共住宅事業者等連絡協議会)</p> <p>【費用対効果分析における特記事項】 ①家賃収入便益 当該公営住宅と同規模同程度の民間賃貸住宅の近傍同種家賃による想定家賃収入便益 ②駐車場利用料便益 当該団地周辺における近傍同種の駐車場利用料に基づく便益</p>	区分	主な項目	事業採択時 再評価時 計画変更時 (基準年：H24)	再評価時 (再々評価)		備考	全体事業費 (基準年：H29)	残事業 (基準年：H29)	便益 (B)	①家賃収入便益	12,473	12,969	2,370		②駐車場利用料便益	661	495	76		総便益	13,134	13,464	2,446		費用 (C)	①事業費	8,800	8,800	1,524		②維持管理費	1,454	1,509	243		総費用	10,254	10,309	1,767		費用便益比 (B/C)		1.3	1.3	1.4
区分	主な項目	事業採択時 再評価時 計画変更時 (基準年：H24)				再評価時 (再々評価)			備考																																						
			全体事業費 (基準年：H29)	残事業 (基準年：H29)																																											
便益 (B)	①家賃収入便益	12,473	12,969	2,370																																											
	②駐車場利用料便益	661	495	76																																											
	総便益	13,134	13,464	2,446																																											
費用 (C)	①事業費	8,800	8,800	1,524																																											
	②維持管理費	1,454	1,509	243																																											
	総費用	10,254	10,309	1,767																																											
費用便益比 (B/C)		1.3	1.3	1.4																																											
事業の進捗状況及び今後の見通し	貨幣価値化困難な便益	<p>【プラス 要因】</p> <ul style="list-style-type: none"> 『福祉的役割』 下関市内においては、住宅困窮世帯の割合は多く(H25：19.7%)、応募倍率も高いため(過去3年の応募倍率8.0倍)、公営住宅の需要が見込まれる。 『地域波及効果』 県内産木材使用による地域産業振興が期待できる。 『政策誘導効果』 エレベーターの設置、住戸内の段差解消等、高齢社会に対応した住宅の整備を行うことにより、民間住宅への普及促進に一定の役割が期待できる。 <p>【マイナス 要因】 事業実施にあたっては、入居者に対し仮住宅への移転が生じる。</p>																																													
事業の進捗状況及び今後の見通し	事業進捗の現状	<ul style="list-style-type: none"> 全面的改善8棟(175戸)は全て工事完了。 建替15棟のうち11棟(349戸)の工事は完了しているが、全体工程に遅れが生じている。 																																													
事業の進捗状況及び今後の見通し	事業進捗の今後の見通し	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間については、厳しい財政状況を踏まえ平成38年度まで延伸し、残る4棟(87戸)の整備を順次図る。 																																													
事業の進捗状況及び今後の見通し	事業計画変更の必要性	<p>【事業計画変更の必要性の有無】 有 (無)</p> <p>【事業計画変更の理由及び内容】</p>																																													

2 再評価の視点	(4) コスト縮減・代替案等の可能性	<p>コスト縮減</p> <p>【コスト縮減の検討状況】 厳しい財政事情のもとで、より効率的かつ効果的な社会資本整備を進めるため、住戸性能及び仕様を見直し、合理的なモデル検討を行い、平成17年度に標準設計システムを策定した。この標準設計システムにより、設計業務の効率化による設計コストの縮減、住棟規模や構造形式の最適化、設備や部品等のグレード見直しによる施工コストの縮減を図り、従来より約7%のコスト縮減を達成している。</p>	<table border="1"> <tr> <td>中項目評価</td> <td>大項目評価</td> </tr> <tr> <td>(a) b</td> <td>(A)</td> </tr> </table>	中項目評価	大項目評価	(a) b	(A)
	中項目評価	大項目評価					
	(a) b	(A)					
<p>代替案</p> <p>【代替案の検討状況】 残事業の代替案としては、全面的改善が挙げられるが、平成19年建築基準法改正に伴う建設費用の上昇や耐用年数等を検証したところ、全面的改善よりも建替による整備が優位である。</p>	<table border="1"> <tr> <td>中項目評価</td> <td>大項目評価</td> </tr> <tr> <td>(a) b</td> <td>(A) B C</td> </tr> </table>	中項目評価	大項目評価	(a) b	(A) B C		
中項目評価	大項目評価						
(a) b	(A) B C						
(5) 環境への影響と配慮	<p>【環境への影響事項：動植物、地形・地質、歴史文化、景観等の状況】 当該事業にあつては、解体工事及び建設工事を行うため、団地周辺に対し騒音・振動及び粉塵の影響が想定される。</p> <p>【環境への配慮】 工事の際には、低騒音・低振動の建設機械を使用するとともに、粉塵対策としては足場外周部に防塵タイプの養生シートを設置する。</p>	<table border="1"> <tr> <td>大項目評価</td> </tr> <tr> <td>(A) B C</td> </tr> </table>	大項目評価	(A) B C			
大項目評価							
(A) B C							
(6) 地域の立地特性	<p>当該区域は下関都市計画区域内にあり、用途地域は第1種中高層住居専用地域である。</p>						
3 対応方針 (事業実施主体)	総合評価	<p>● 継続 ○ 見直し継続 ○ 中止</p>					
	評価理由	<p>狭小で老朽化した既設住宅の建替・全面的改善を行うことで、入居者の居住水準の向上を図り、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、事業を継続する必要がある。</p>					
	備考						

※1 住宅・土地統計調査

… 総務省が5年毎に実施する調査で、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査

※2 住宅セーフティネット

… 低額所得者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を図るための安全策としてのしくみ

しものせき ひえだ
下関・稗田県営住宅 公営住宅整備事業

凡 例

- 建替（実施済）
- 建替（予定）
- 全面的改善（実施済）

