

再 評 価 項 目 調 書

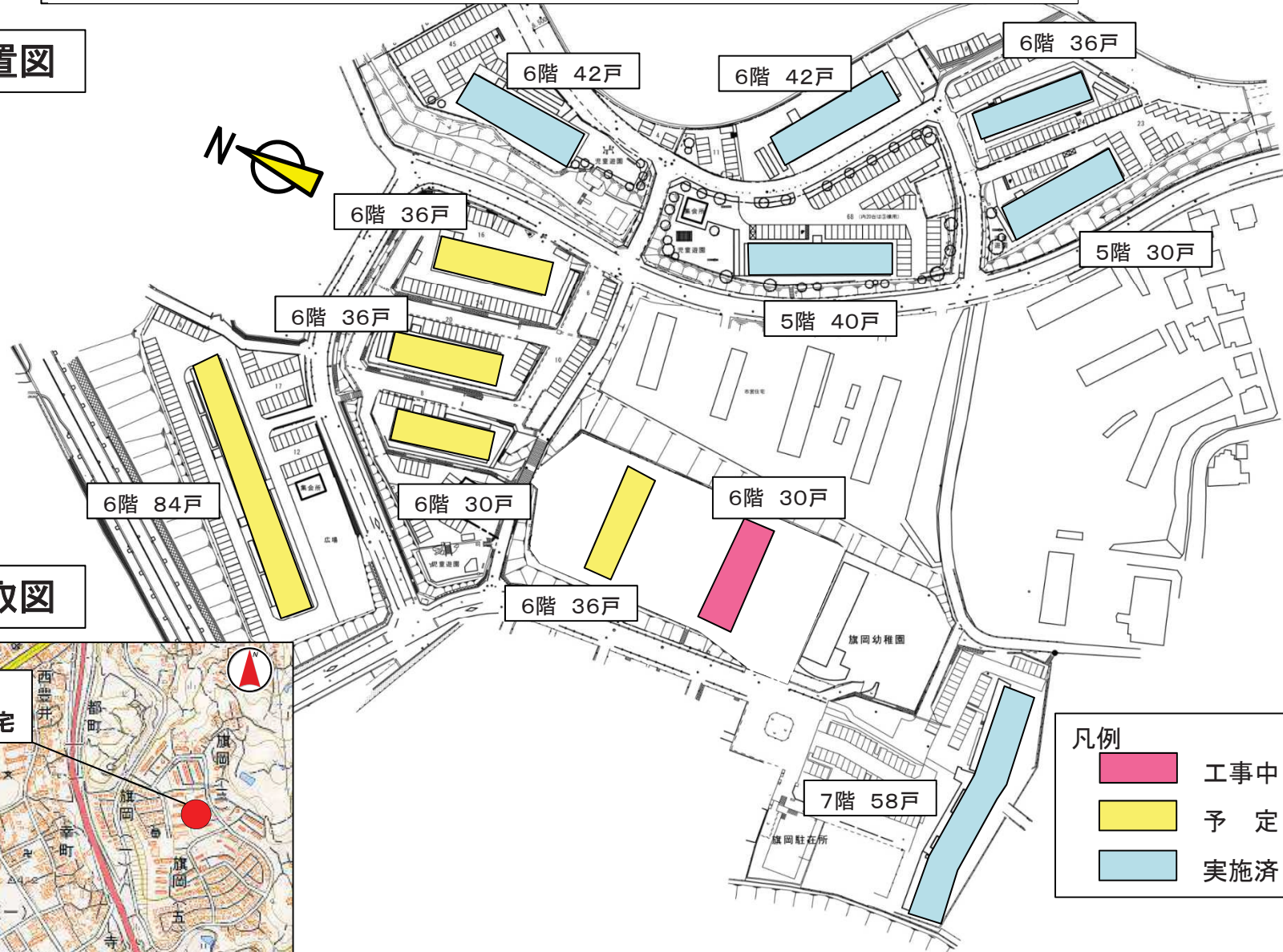
再評価実施要件		○ 事業採択後 (年) ● 再評価後 (5 年) ○ その他 ()					
1 事 業 概 要	事業名	くしまつ はたおか 下松・旗岡団地公営住宅整備事業					
	事業場所	くしまつし はたおか 下松市旗岡 地内					
	事業主体	山口県					
	事業期間	《 前回評価 平成 26 年 時 》 平成 16 年度 ~ 令和 12 年度 《 令和 12 年度 》 (西暦 2004 年度 ~ 西暦 2030 年度 《 西暦 2030 年度 》)					
	総事業費 (内用地補償費)	≪ 7,670 百万円 ≫ 8,117 百万円 (- 百万円)	既投資額 (内用地補償費)	4,203 百万円 (- 百万円)	進捗率 (用地補償費)	52 % (- %)	
	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」こととされている。</p> <p>旗岡団地の建替未着手住棟は、築後48~51年が経過し躯体の劣化が著しいことから、狭小かつ老朽化した既設公営住宅の建替を実施し、入居者の居住水準の向上を図ることにより、生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。</p>					
事業内容	<p>【事業着手前】 建設年度 昭和44年度~51年度 構造・階数 鉄筋コンクリート造 4~7階建て 棟数・戸数 25棟 676戸</p> <p>【事業着手後】 構造・階数 鉄筋コンクリート造 5~7階建て 棟数・戸数 12棟 494戸</p>						
事業効果	<ul style="list-style-type: none"> 福祉的役割：平成25年住宅・土地統計調査によると、下松市全体23,200世帯のうち、住宅困窮世帯数が2,980世帯と多く、応募倍率も高いため（直近の応募倍率3.1倍）、公営住宅の需要が見込まれる。 地域波及効果：内装に可能な限り県産木材を使用することで、地域産業振興が期待できる。 政策誘導効果：バリアフリーの整備（エレベーターの設置、住戸内の段差解消、手すり設置等）や、高齢社会に対応した整備（単身用住戸内の非常用押しボタン設置等）を行うことにより、一般住宅への普及促進に一定の役割を果たすことができる。 						
2 再 評 価 の 視 点	(1) 社会経済情勢の変化に伴う必要性の変化	<p>建替後の住棟の応募倍率は、直近（平成30年度）で3.1倍となっており、前回評価時の1.9倍以降、継続して高い倍率で推移している。</p> <p>一方で、建替を実施していない住棟は、依然として以下の問題がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> 築後48~51年を経過し、躯体の劣化が著しく、前回評価時よりさらに老朽化が進んでいる。 住戸に浴槽、風呂釜が設置されておらず、設備水準が極めて低い。 エレベーターが設置されていないなど、共用部分や住戸内のバリアフリー化が図られていない。 <p>よって、順次建替を進め、居住水準を高める必要があると共に、住宅困窮世帯へ適切に供給する必要がある。</p>				中項目評価	大項目評価
	関係市町及び地元の意向	<ul style="list-style-type: none"> 事業推進に対し、自治会等からの理解が得られており、協力体制が確立されている。 周辺住民から事業の反対意見はなく、団地整備に対する理解が得られている。 				中項目評価	① ・ B ・ C

2 再評価の視点	(2) 事業の投資効果	<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>前 回</th> <th colspan="2">今 回 (再評価・再々評価)</th> <th rowspan="2">備 考</th> </tr> <tr> <th>(基準年：H26)</th> <th>全体事業</th> <th>全体事業</th> <th>残事業</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">便益 (B)</td> <td>①家賃収入便益</td> <td>12,735</td> <td>12,607</td> <td>6,083</td> <td></td> </tr> <tr> <td>②駐車場利用便益</td> <td>487</td> <td>389</td> <td>194</td> <td></td> </tr> <tr> <td>総便益</td> <td>13,222</td> <td>12,996</td> <td>6,277</td> <td></td> </tr> <tr> <td>費用対効果</td> <td>1.5</td> <td>1.4</td> <td>1.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">費用 (C)</td> <td>①事業費</td> <td>7,670</td> <td>8,117</td> <td>3,914</td> <td></td> </tr> <tr> <td>②維持管理費</td> <td>1,325</td> <td>1,366</td> <td>680</td> <td></td> </tr> <tr> <td>総費用</td> <td>8,995</td> <td>9,483</td> <td>4,594</td> <td></td> </tr> <tr> <td>費用対効果</td> <td>1.5</td> <td>1.4</td> <td>1.4</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>「※ 便益(B)・費用(C)は、算出した各年次の値を割引率を用いて現在価値に換算した合計額」</p> <p>【費用対効果分析手法】</p> <p>「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	前 回	今 回 (再評価・再々評価)		備 考	(基準年：H26)	全体事業	全体事業	残事業	便益 (B)	①家賃収入便益	12,735	12,607	6,083		②駐車場利用便益	487	389	194		総便益	13,222	12,996	6,277		費用対効果	1.5	1.4	1.4		費用 (C)	①事業費	7,670	8,117	3,914		②維持管理費	1,325	1,366	680		総費用	8,995	9,483	4,594		費用対効果	1.5	1.4	1.4		大項目評価 A・B・C
	区分	主な項目			前 回	今 回 (再評価・再々評価)			備 考																																														
			(基準年：H26)	全体事業	全体事業	残事業																																																	
	便益 (B)	①家賃収入便益	12,735	12,607	6,083																																																		
②駐車場利用便益		487	389	194																																																			
総便益		13,222	12,996	6,277																																																			
費用対効果		1.5	1.4	1.4																																																			
費用 (C)	①事業費	7,670	8,117	3,914																																																			
	②維持管理費	1,325	1,366	680																																																			
	総費用	8,995	9,483	4,594																																																			
	費用対効果	1.5	1.4	1.4																																																			
(3) 事業の進捗	<p>事業の進捗と今後の見通し</p> <p>・建替12棟のうち6棟(248戸)は工事完了。 ・現在、1棟(30戸)の新築工事を実施中。 ・残る5棟(216戸)については、令和12年度までの完成を目指す。</p> <p>【事業費の変化】 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無</p> <p>既存住棟の解体前に想定していた支持地盤高さ、解体後に建設予定箇所で調査を行った結果で相違があったため、事業費が増大している。</p> <p>【事業期間の変化】 有 <input checked="" type="radio"/> 無</p>	大項目評価 A B・C																																																					
(4) コスト縮減	<p>より効率的かつ効果的な建替事業を進めるため、合理的なモデル検討を行い、標準設計システムを作成しコストの縮減を図っている。 住民ニーズを受け、適宜標準設計システムの拡充を実施しており、今後も継続して実施し、更なるコスト縮減を図る。</p>	中項目評価 大項目評価 a・b A B・C																																																					
(4) 代替案	<p>建替の代替案としては「全面的改善」が挙げられるが、残存年数等からライフサイクルコストを算出すると、全面的改善よりも建替による整備が優位である。</p>	中項目評価 大項目評価 a・b A B・C																																																					
3 環境	<p>配 慮 事 項</p> <p>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している。</p>																																																						
4 対応方針	<p>事業実施主体案)</p> <p>総合評価</p> <p style="text-align: center;">● 継続 ○ 見直し継続 ○ 中止</p> <p>評価理由</p> <p>狭小で老朽化した既設住宅の建替を行うことで、従前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> <p>備考</p>																																																						

くだまつ はたおか

下松・旗岡団地公営住宅 公営住宅整備事業

全体配置図



付近見取図



凡例

青	実施済
黄	予定
粉	工事中

この地図は、国土地理院の地理院地図（電子国土Web）の一部を掲載したものである。