

令和元年度 公共事業再評価調査

担当部/課名	都市整備部 住宅まちづくり課
--------	----------------

再評価実施要件	<input type="radio"/> 未着手 (5年) <input checked="" type="radio"/> 長期間継続 (5年) <input type="radio"/> 再評価後 (5年) <input type="radio"/> その他 ()
---------	--

I 事業概要

事業種別	市営住宅建設事業	事業方法	<input checked="" type="radio"/> 国補助 <input type="radio"/> 県補助 <input type="radio"/> 市単独					
事業名	市営住宅小柳第一団地建替事業	事業箇所	青森市小柳3丁目、4丁目地内					
採択年度	平成 26 年度 (用地着手 平成 年度 / 工事着手 平成 26 年度)							
終了予定年度	令和 8 年度							
事業目的	<p>市営住宅小柳第一団地は、昭和47年度から49年度にかけて建設された団地(320戸)であり、周辺には市立小柳小学校、県営住宅小柳団地が隣接するとともに、幼稚園や保育園、商業施設も近隣に立地しており、生活利便性の高い団地である。</p> <p>一方で、建設後45年以上を経過し老朽化が著しく、旧耐震基準により建設された建物であることから耐震性に不安があり、またバリアフリーや断熱性などにおいて公営住宅整備基準に適合しない。さらに、住戸の間取は3Kのみで面積が狭小であるため、世帯人数によっては最低居住面積水準を満たさない状況である。</p> <p>これらの不具合等を改修により対応するのは困難であることから、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定と居住水準の向上に資することを目的として建替事業を行うものである。</p>							
主な内容	区 分		当初計画時	再評価時	増 減			
	① 建設棟数		5 棟	5 棟	0 棟			
	② 建設戸数		457 戸	457 戸	0 戸			
	※事業量や総事業費の増減に係る説明等を記入。							
事業費	(単位:百万円)							
		～平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	小計	令和2年度～	合計
	○事業費	2,641	851	1,153	1,251	5,896 (a)	4,468	10,364 (e)
	うち①工事費	2,590	820	717	1,246	5,373 (b)	4,400	9,773 (f)
	②その他	51	31	436	5	523 (c)	68	591 (g)

II 評価指標及び項目別評価

1 事業の進捗状況

事業の進捗状況	計画全体に対する進捗	
	○事業費割合	56.9 % [(a)/(e)]
	うち①工事費	55.0 % [(b)/(f)]
	②その他	88.5 % [(c)/(g)]
説明	<p>当事業では、平成27年度に1棟目となるD棟、平成30年度に2棟目となるE棟が完成したところである。今年度から3棟目となるA棟に着手し、完成を令和3年8月末に予定している。その後は4棟目となるB棟に着手することとしている。</p>	
問題点 解決見込み	<p>市営住宅小柳第一団地は建替により更新を図っているが、本市全体の市営住宅(現在の管理戸数2696戸)に目を向けると、昭和60年度までに建設された住宅が全体の60%を占め、その殆どが耐用年数の過半を経過しており、これらの住宅を従来の建替手法により更新することが難しい状況である。</p> <p>今後、これら大量の住宅ストックの有効活用を図る必要があることから、本市の人口、世帯数の減少などを踏まえた需要を推計し、市営住宅の長寿命化の効果及びライフサイクルコスト削減の観点から、有効な更新手段を選択する必要がある。</p>	
事業効果 発現状況	<p>D棟(管理戸数80戸)、E棟(管理戸数128戸)の完成を受け、計208世帯に安定かつ一定の居住水準の住宅を提供している。また、市営住宅と県営住宅双方の入居者が共同で利用できる集会所も供用を開始している。</p>	

2 社会経済情勢の変化

必要性	市営住宅小柳第一団地の周辺は、県営住宅小柳団地、市営住宅小柳第二団地及び第三団地など公営住宅が多い地域となっている。 また、小柳小学校をはじめ幼稚園や保育園、商業施設も近隣に立地しており、生活利便性の高い団地であることから、建設後45年以上を経過した小柳第一団地の更新を図る必要がある。
適時性	県は、市営住宅小柳第一団地に隣接する県営住宅小柳団地の建替事業を実施しているところである。 市は、小柳小学校及び県営住宅小柳団地の建替事業と連携を図り、共同施設である集会所の集約化や事業用地の有効活用等を進め、一体的なまちづくりを促進しているところである。
効率性	当事業の進行により市営住宅の適切な更新が進み、隣接する小柳小学校及び県営住宅の更新と併せ、生活利便性の高い小柳地区の一体的なまちづくりの形成が望める。

3 費用対効果の分析

区分	主な項目	
	費用項目(C)	① 事業費
	② 修繕費	1,864 百万円
	総費用	10,014 百万円
便益項目(B)	① 家賃	6,818 百万円
	② 駐車場利用料	207 百万円
	③ 用地・建物残存価値	2,667 百万円
	総便益	9,692 百万円
費用便益比(B/C)	費用便益比(B/C)	0.967

※費用及び便益は現在価値化したもの
 ※費用対効果分析の根拠等
 (・公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法(平成28年3月国土交通省住宅局 住宅総合整備課)
 この評価手法では、B/C \geq 0.8を目標としている。)

4 コスト縮減や環境配慮などへの検討

コスト縮減等	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計の実施にあたり複数の住棟(5棟)を一括発注しコストを削減。 4階建ての従前住宅を9階建てに高層化することで13棟から5棟に集約し、敷地を有効活用。 共同施設である集会所を集約。
--------	--

III 対応方針(事業実施主体案)

総合評価	<input checked="" type="radio"/> 継続実施 <input type="radio"/> 計画変更して実施 <input type="radio"/> 事業中止 <input type="radio"/> 事業休止
評価理由等	当事業は、老朽化が著しい市営住宅小柳第一団地の更新を行うことで、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定と居住水準の向上を図るものである。 「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法」に基づき算定した費用便益比は0.967であり、この評価手法が掲げる目標値0.8を達成していることを踏まえ、継続実施すべきと考える。