

公共事業再評価調書

整理番号 H31-6

担当部課名	県土整備部 建築住宅課	電話番号	017-734-9694
		E-MAIL	kenju@pref.aomori.lg.jp

再評価実施要件	<input type="radio"/> 未着工 <input type="radio"/> 長期継続 (年) <input type="radio"/> 再評価後 (年) <input checked="" type="radio"/> その他 (国土交通省要領準拠 事業採択後5年)
---------	--

1 事業概要

事業種別	住宅整備事業		事業主体	● 県 ○ 市町村 ○ その他 ()				
事業名	公営住宅等整備事業 (建替)		地区名等	小柳団地	市町村名	青森市		
事業方法	● 国庫補助 ○ 交付金 ○ 県単独	財源・負担区分	● 国 50 % ● 県 50 % ○ 市町村 % ○ その他 %					
採択年度	平成 23 年度 (用地着手 平成 年度 / 工事着手 平成 25 年度)							
終了予定年度	平成 33 年度 (平成 31 年 3 月工期変更 (当初計画時 平成 32 年度))							
事業目的	<p>県営住宅小柳団地は昭和47年度から49年度にかけて建設された団地であり、老朽化が著しく、バリアフリーなど現公営住宅整備基準に適合していないものが多く、また、住戸面積も42~48㎡と狭小で世帯人数によっては最低居住面積水準を満たさないことなどから改善が必要となったが、エレベーター等の設置に多額の経費を要することやバリアフリー化が難しいことから、青森県長寿命化計画において建替により居住水準等の向上を図るものと位置づけられ、平成24年度より事業に着手した。</p>							
主な内容	区 分		当初計画時	再評価時	増 減			
	既存解体		12 棟	12 棟	0 棟			
建替		4 棟	4 棟	0 棟				
<p>事業内容は当初計画時と比較して変更はないが、各住戸に灯油を供給する設備機器の設置や4号棟建設工期を見直したことにより事業費が増加している。平成24年度から社会資本整備総合交付金を活用して事業を着手し、平成26年度より地域居住機能再生推進事業の補助金に切り替えて事業を進めているため、国土交通省の要領により、事業採択後5年の平成31年度に再評価を行う必要がある。</p>								
事業費	○当初計画時総事業費		6,498 百万円		(単位:百万円)			
		~28年度	29年度	30年度	31年度	小 計	32年度~	合 計
	計 画	3,502	1,544	520	543	① 6,109	1,694	7,803
	(うち用地費)	()	()	()	()	② (0)	()	(0)
実 績	3,502	1,544	406	545	③ 5,997	1,806	⑤ 7,803	
(うち用地費)	()	()	()	()	④ (0)	()	⑥ (0)	

2 評価指標及び項目別評価

(1) 事業の進捗状況

A · (B) · C

事業の進捗状況	事業費割合		計画全体に対する進捗	年次計画に対する進捗
	(うち用地費)		76.9 % [③/⑤]	98.2 % [③/①]
			(%) [④/⑥]	(%) [④/②]
	主要工種	既存解体 (886百万円)	61.0 %	%
(事業費)	建替 (6,669百万円)	70.6 %	%	
説明	<p>平成24年度から設計業務に着手し、平成30年度迄に1,2号棟の供用を開始している。また、平成31年3月に3号棟が完成し、平成31年5月から供用開始を予定している。計画当初は既存住棟の土地へ順次建替えを進めていく予定であったが、平成24年度に青森市から近接する小柳小学校建替え用地として県有地の取得希望があり、平成25年度に土地交換(等価交換)の協定を市と締結している。なお、平成31年度当初予算において、近年の人手不足等を考慮して建設工期を見直し、当初計画より事業年度を1年延長することとした。</p>			
問題点・解決見込み	<p>平成24年度から社会資本整備総合交付金を活用して事業を着手した。平成26年度より地域居住機能再生推進事業の補助金に切り替えて事業を進めているが、引き続き財源である補助金の確保に努める。また、近年の公営住宅需要の減により、市内にある桜川団地及び戸山団地の一部を用途廃止し、小柳団地へ集約することで合理化を図ることとしている。</p>			
事業効果発現状況	<p>設備性能、断熱性能の向上及びバリアフリー化等により、入居者等の安心・安全に繋がる誰もが暮らしやすい住環境となっている。平成30年度末迄に1,2号棟の供用を開始しているが、入居率は平成31年3月末時点で99%と県全体の入居率86%に対して高い入居率を維持している。</p>			

(2) 社会経済情勢の変化

(A)・B・C

社会的評価	全国・本県における評価	【全国の評価】 公営住宅は憲法第25条（生存権の保障）の趣旨に則り、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給させるものとして位置づけられている。	【県内の評価】 既存の県営住宅小柳団地は昭和47年度から49年度にかけて建設された団地であり、老朽化が著しく、バリアフリーなど公営住宅整備基準に適合していないものが多く、住戸面積も42～48㎡と狭小で世帯人数によっては最低居住面積水準を満たしていない。
	当地区における評価	小柳団地は団地規模、生活利便性及び敷地の高度利用の可能性から青森市内の中核団地に位置付けられて整備されてきた。完成した住棟については供用開始後の入居率、募集倍率ともに高い状態が続いている。また、平成30年度に実施した戸山第一団地から小柳団地への移転希望アンケートでは77戸の移転希望があり、3LDKについては供給戸数を移転希望者が上回っている。	
必要性	公営住宅の供給は住民に身近な市町村が中心的役割を担うべきで県は補完する立場にあるが、小柳地区は市も県と同様に建替を実施している。集会場については市と連携して県営・市営合同の集会所を建設し、管理を市へ移管することとしている。また、老朽化している市内の県営住宅を一部用途廃止し、小柳団地に統合することで合理化を図っている。		a. b
適時性	小柳地区においては県の建替事業のほか、同時期に市営団地の建替も実施している。また、市では県と市の土地交換により、隣接する市立小柳小学校の改築を実施するなど、県と市が連携して一体的なまちづくりを促進している。		a. b
地元の推進体制等	平成30年度に隣接する市立小柳小学校の改築も完成し、子育て支援施設として小柳小学校に放課後児童会が設置され、地域の居住機能の再生を推進している。		a. b
効率性	最低居住面積の確保やバリアフリー化などの良質な住環境を整備することにより、誰もがともに安全で安心な豊かな住生活を送れる住まいを実現する。		

(3) 費用対効果分析の要因変化

A・(B)・C

区分	主な項目	当初計画時	再評価時	増減
費用項目 (C)	(1) 住宅本体	6,498 百万円	6,533 百万円	35 百万円
	(2) 維持管理費	645 百万円	1,650 百万円	1,005 百万円
	(3)	百万円	0 百万円	0 百万円
	(4)	百万円	0 百万円	0 百万円
	(5)	百万円	0 百万円	0 百万円
	総費用	7,143 百万円	8,183 百万円	1,040 百万円
便益項目 (B)	(1) 住宅本体	7,201 百万円	7,764 百万円	563 百万円
	(2) 駐車場	294 百万円	259 百万円	△ 35 百万円
	(3)	百万円	0 百万円	0 百万円
	(4)	百万円	0 百万円	0 百万円
	(5)	百万円	0 百万円	0 百万円
	総便益	7,495 百万円	8,023 百万円	528 百万円
B / C		1.05	0.98	
費用対効果分析 (B/C)	【費用対効果分析手法】（分析手法、根拠マニュアル等） 当初計画時 ・公営住宅整備事業の新規事業採択時評価手法の解説（平成11年4月公共住宅事業者等連絡協議会） 再評価時 ・公営住宅整備事業に係る新規事業採択時事業評価手法（平成28年3月国土交通省住宅局住宅総合整備課）			a. b
計画時との比較	【計画時との比較における要因変化】 ・当初計画時と今回では、国の評価手法の変更により費用便益比（B/C）の算定方法が異なっている ・1,2,3号棟の実績を反映（B/C=0.98）、残事業（4号棟）はB/C=0.97 ・国の評価手法により費用便益比（B/C）は0.8以上を目標値とし、0.8未満の場合は建築計画について配置、戸数等の妥当性を検証する。			a. (b)

(4) コスト縮減・代替案の検討状況

(A)・B・C

コスト縮減	【コスト縮減の検討状況】 1号棟では設計施工一括発注方式によるプロポーザルにより事業者を決定したことで、建設費のコスト縮減を実施した。2号棟以降も1号棟の設計方針を踏襲し、コスト削減に努めている。	a. b
代替案	【代替案の検討状況】 4棟中3棟が完成し、残る1棟についても現入居者及び他団地の入居者との移転調整が完了していることから、代替案の可能性はない。	a. b

(5) 評価に当たり特に考慮すべき点

(A)・B・C

住民ニーズの把握状況	【住民ニーズの把握方法】 ・当該団地周辺の市営住宅を含めた入居率、募集倍率 ・入居者説明会、アンケート	【住民ニーズ・意見】 入居率、募集倍率ともに高く、入居者説明会・アンケートでも完成後も住み続けたいとの意向が多かった。	a. b
環境影響への配慮	【開発事業等における環境配慮指針への対応】 (1)対応状況 ● 配慮している ○ 配慮していない (2)区分 ○ 農林地等の緑地や植生の改変 ○ 地形や地盤の改変 ○ 水系や水辺の改変 ○ 海域の改変 ● 建設機械の稼働 ● 土砂等の搬出・搬入 ● 廃棄物処理等 ○ 道路(車歩道)、雨水排水路の設置 ● 基礎や地下建造物の建設 ○ 低層建築物の建設 ● 高層建築物・大規模施設等の建設に係る環境配慮 ○ 高架構造物の建設 ○ 海底・海中建造物の設置や建設 (3)特に配慮する対応内容 ・低騒音型・低振動型及び排出ガス対策型建設機械の使用に努めている ・産業廃棄物は再資源化施設へ搬入し、リサイクルに努めている ・県産材の利用に努めている ・電波障害対策に努めている		a. b
地域の立地特性	小柳団地は団地規模、生活利便性及び敷地の高度利用の可能性から青森市内の中核団地に位置付けられて整備されてきた。青森市において平成29年度に策定された青森市立地適正化計画では、人口減少のなかにあっても生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、都市の居住者の居住を誘導すべき区域(居住誘導区域)に定められている。		

3 対応方針(事業実施主体案)

総合評価	● 継続 ○ 計画変更 ○ 中止 ○ 休止
評価理由	「(1) 事業の進捗状況」、「(3)費用対効果分析の要因変化」の項目が「B」評価であるものの、平成33年度の事業完了に向けて、今年度4号棟の建設工事に着手するなど着実に進捗している。また、市とも連携して地域の居住機能の再生を推進している。総合評価としては本事業を継続する必要があるため、対応方針を「継続」とした。
備考	

4 公共事業再評価等審議委員会意見

委員会意見	○ 対応方針(案)どおり ○ 対応方針(案)を修正すべき
委員会評価	○ 継続 ○ 計画変更 ○ 中止 ○ 休止
附帯意見	(附帯意見がある場合に記載)
評価理由	(委員会意見が「対応方針(案)を修正すべき」の場合に記載)