

平成25年度 公共事業事後評価調書

1. 事業説明シート(1)

(区分) **国補**・県単

事業名		住宅事業 [県営住宅建替事業(国補)]		事業箇所		県営住宅千塚北団地		地区名		甲府市湯村1丁目		事業主体		山梨県	
(1)事業着手年度		H18年度		(2)事業期間		H18年度~H20年度		(3)完了後経過年数		5年		(4)総事業費		1,182百万円	
(5)事業着手時点の課題・背景								(8)事業位置図等							
<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該団地は甲府駅より西方約2.5Kmの市街地に位置し、県営住宅の中でも二階の高い住宅になっている。</li> <li>・当該団地は、建築後約46年(国補建替対象基準:経過年35年)を経過し、老朽化が著しく、また住戸面積も狭小なため、居住機能の改善が求められており、住棟の建替によるストックの安定的な確保が早急な課題となっていた。</li> <li>・一方、今後急速に高齢者の比率が増加することが予想され、高齢者等に配慮した仕様、設備をもつ公営住宅の整備も急務となっていた。</li> </ul>								省略							
(6)事業着手時点で想定した整備目標・効果															
<input type="checkbox"/> 主要目標 ・適正な居住空間の確保  <input type="checkbox"/> 副次目標 なし  <input type="checkbox"/> 副次効果 ・バリアフリー化の促進 ・身近な緑地・交流の場の提供 ・水源涵養機能の向上															
(7)整備内容(目標達成の方法)															
<input type="checkbox"/> 整備内容 県営住宅建替 建替対象 3棟 82戸(対象外2棟48戸) 建替後 2棟 76戸 ※建替前 5棟 130戸 → 建替後 4棟 124戸 <input type="checkbox"/> 目標達成の方法 「創・甲斐プラン21」「公営住宅ストック総合活用計画」に基づく建替															

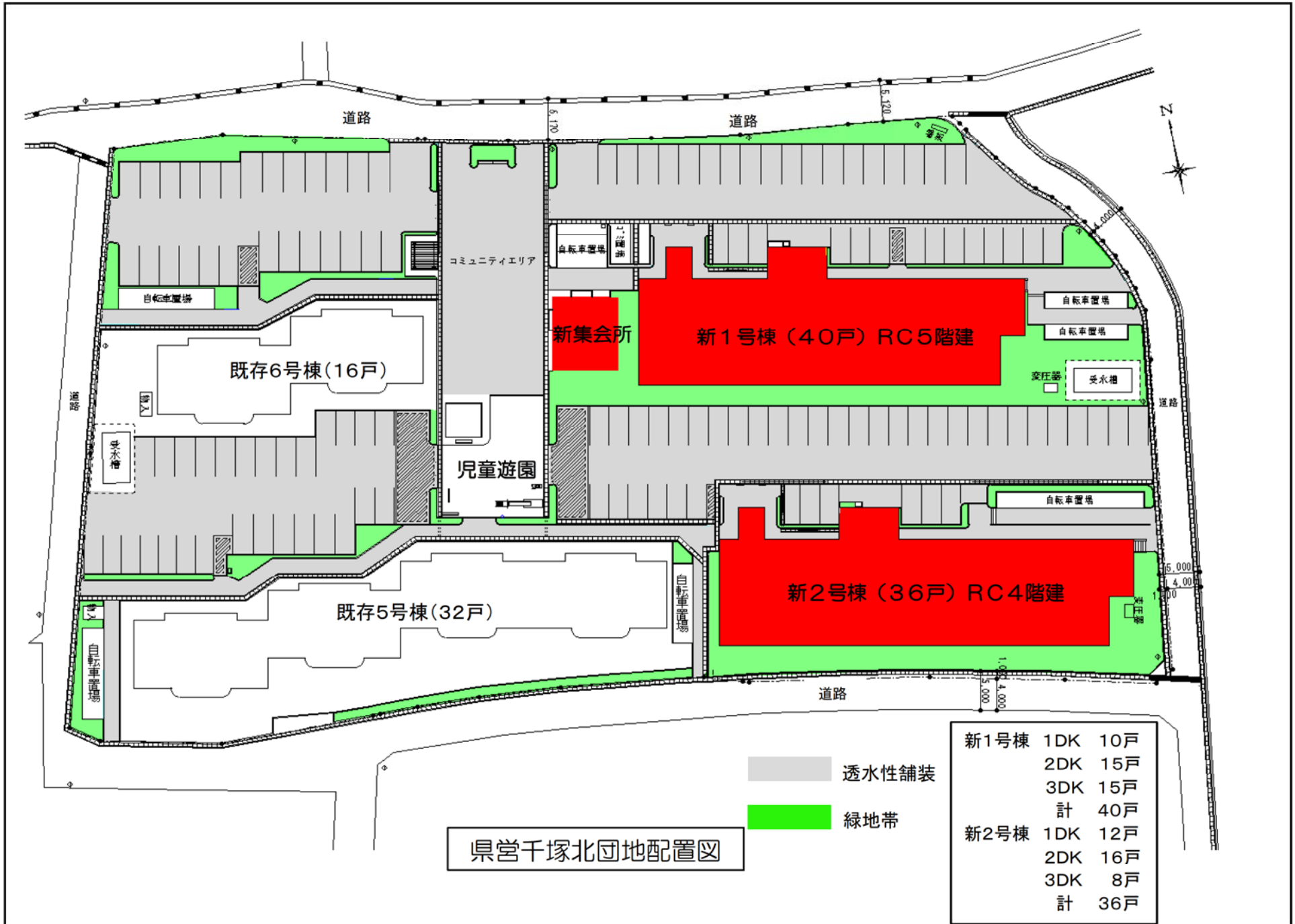
## 2. 評価シート（1）

<p>(1)事業貢献度 <span style="float:right">〈 良 〉・不良</span></p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一戸当たりの床面積も確保され、また、バリアフリー化の促進等高齢者対応となり、質の高い住宅が確保されている。</li> <li>・全戸入居しており、公的賃貸住宅の供給という目的が達成されている。</li> </ul> <p>①主要目標 適正な居住空間の確保</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>指 標</th> <th>着手時点数値等</th> <th>評価時点数値等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>老朽度</td> <td>0.69→設定せず</td> <td>0.02</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">一戸当たりの床面積</td> <td rowspan="3">3DK 46.6㎡→設定せず</td> <td>1DK 45.6㎡</td> </tr> <tr> <td>2DK 54.0㎡</td> </tr> <tr> <td>3DK 65.6㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>※型別供給規模（「山梨県営住宅整備標準」より）</p> <p>1DK=概ね40㎡、2DK=50～55㎡、3DK=60～65㎡を標準とする。</p> <p>□評価時点の数値に対する評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替事業により、老朽化し、狭小であった住戸について、居住形態に合わせた県営住宅整備標準の型別供給規模相当の住戸として改善したことにより、適正な居住空間が確保され、事業の効果が得られている。</li> </ul> <p>②副次目標</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>指 標</th> <th>着手時点数値等</th> <th>評価時点数値等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>なし</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>③副次効果</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>内 容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>バリアフリー化の促進</td> <td>エレベーターを設置すると共に共有部分及び室内の段差解消・手摺の設置、浴室及びトイレの高齢者仕様等</td> </tr> <tr> <td>身近な緑地・交流の場の提供</td> <td>団地内に児童遊園及び集会所の設置</td> </tr> <tr> <td>水源涵養機能の向上</td> <td>透水性舗装の実施</td> </tr> </tbody> </table> <p>④その他の事業効果の発現状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全戸入居しており、公営住宅の入居率の向上に寄与している。</li> </ul>	指 標	着手時点数値等	評価時点数値等	老朽度	0.69→設定せず	0.02	一戸当たりの床面積	3DK 46.6㎡→設定せず	1DK 45.6㎡	2DK 54.0㎡	3DK 65.6㎡	指 標	着手時点数値等	評価時点数値等	なし	—	—	項 目	内 容	バリアフリー化の促進	エレベーターを設置すると共に共有部分及び室内の段差解消・手摺の設置、浴室及びトイレの高齢者仕様等	身近な緑地・交流の場の提供	団地内に児童遊園及び集会所の設置	水源涵養機能の向上	透水性舗装の実施	<p>(2)費用対効果分析の算定基礎となった要因等の変化 <span style="float:right">〈 有 〉・無</span></p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>項 目</th> <th>着手時点の計画</th> <th>事後評価時点の実績</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総事業費</td> <td>1,630百万円</td> <td>1,182百万円</td> </tr> <tr> <td>工 期</td> <td>H18～H20</td> <td>H18～H20</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">経済効率性</td> <td>費用</td> <td>1,787百万円</td> </tr> <tr> <td>便益</td> <td>1,749百万円</td> </tr> <tr> <td>B/C</td> <td>0.98</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>※公営住宅の便益指標値の採択要件はB/C≥0.5</p> <p>(要因変化の分析)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・総事業費の減少は、実施設計時にシンプルな構造計画や仕上げ材の簡素化・階高を低くおさえるなどのコスト縮減による。</li> <li>・また、着手時点の費用は予算計画時の事業費計上であり、事後評価時点は請負金額の計上となるため、設計予定金額より更に減少している。</li> </ul> <p>(3)事業実施による環境の変化 <span style="float:right">〈 有 〉・無</span></p> <p>①自然環境への影響</p> <p>敷地内緑化、省エネ対応構造・設備の採用により、環境負荷の低減を図った。</p> <p>②生活・居住環境等への影響</p> <p>団地内に児童遊園を設置し地域の交流の場となっている。</p> <p>③環境保全対策の効果の発現状況（措置を講じた場合）</p> <p>近隣への日照を考慮して北側にも駐車場を配し、道路と住棟の間に植栽帯を設けるなど、周辺景観へ配慮した計画とした。</p> <p>(4)社会経済情勢の変化が事業に及ぼした影響 <span style="float:right">〈 有 〉・無</span></p> <p>①社会経済状況の変化</p> <p>建物のバリアフリー化への社会的要求が高まっていることから、エレベータを設置した。</p> <p>②関連計画・関連事業の状況の変化</p> <p>なし</p> <p>③事業環境等の変化</p> <p>なし</p>	項 目	着手時点の計画	事後評価時点の実績	総事業費	1,630百万円	1,182百万円	工 期	H18～H20	H18～H20	経済効率性	費用	1,787百万円	便益	1,749百万円	B/C	0.98			1.00
指 標	着手時点数値等	評価時点数値等																																											
老朽度	0.69→設定せず	0.02																																											
一戸当たりの床面積	3DK 46.6㎡→設定せず	1DK 45.6㎡																																											
		2DK 54.0㎡																																											
		3DK 65.6㎡																																											
指 標	着手時点数値等	評価時点数値等																																											
なし	—	—																																											
項 目	内 容																																												
バリアフリー化の促進	エレベーターを設置すると共に共有部分及び室内の段差解消・手摺の設置、浴室及びトイレの高齢者仕様等																																												
身近な緑地・交流の場の提供	団地内に児童遊園及び集会所の設置																																												
水源涵養機能の向上	透水性舗装の実施																																												
項 目	着手時点の計画	事後評価時点の実績																																											
総事業費	1,630百万円	1,182百万円																																											
工 期	H18～H20	H18～H20																																											
経済効率性	費用	1,787百万円																																											
	便益	1,749百万円																																											
	B/C	0.98																																											
		1.00																																											

評価シート（2）

<p>(5) 今後の事後評価の必要性 <span style="float: right;">〈 有・<input checked="" type="radio"/>無 〉</span></p>	<p>(7) 同種事業の計画・調査のあり方の見直しの必要性 <span style="float: right;">〈 有・<input checked="" type="radio"/>無 〉</span></p>
<p>(理由)                  ・当初目的としていた適正な居住空間の確保が達成され、入居率も100%となっているため、需要が高く事業効果が大いと言えることから、今後の事業評価の必要性はない。</p> <p>□「有」の場合の実施時期及び方法                  ・時期：       年度                  ・方法：</p> <p>・</p>	<p>(理由) なし</p> <p>(具体的反映策) なし</p>
<p>(6) 本事業における改善措置の必要性 <span style="float: right;">〈 有・<input checked="" type="radio"/>無 〉</span></p>	<p>(8) 事業評価手法の見直しの必要性 <span style="float: right;">〈 有・<input checked="" type="radio"/>無 〉</span></p>
<p>(理由) なし</p> <p>(具体的反映策) なし</p> <p>(既に実施した改善策の内容と効果) なし</p>	<p>(理由) なし</p> <p>(具体的反映策) なし</p> <p>(9) その他特筆すべき事項 <span style="float: right;">〈 <input checked="" type="radio"/>有・無 〉</span></p> <p>・公営住宅の管理にあたっては、対症療法的維持管理から予防保全による修繕・改善により、既存ストックの有効活用をすることで、ライフサイクルコストの削減と平準化を図る。</p>

3. 添付資料シート(1)





□解体建物



解体1号館 外観



解体3号館 外観

□現況写真



1号棟 北側外観



2号棟 南側外観



添付資料シート(3)

□解体建物内部状況



台所



トイレ



浴室



和室

□内部状況



台所



室内廊下



浴室



洋室



和室





添付資料シート（４）

□外部状況等



エレベーターホール



駐車場（透水性舗装）



集会所



コミュニティエリア及び児童遊園