

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	宇部・東岐波県営住宅 公営住宅整備事業					
	事業場所	宇部市大字東岐波 地内					
	事業主体	山口県					
	事業期間	《 前回評価 平成 28 年 時 》 平成 19 年度 ~ 令和 7 年度 《 平成 34 年度 》 (西暦 2007 年度 ~ 西暦 2025 年度 《 西暦 2022 年度 》)					
	総事業費 (内用地補償費)	《 3,672 百万円 》 3,931 百万円 (- 百万円)	既投資額 (内用地補償費)	3,145 百万円 (- 百万円)	進捗率 (用地補償費)	80 % (- %)	
	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>東岐波県営住宅は、築後45~47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県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49年度~51年度 構造・階数 鉄筋コンクリート造 5階建て 棟数・戸数 12棟 300戸</p> <p>【事業着手後】構造・階数 鉄筋コンクリート造 5~6階建て 棟数・戸数 9棟 230戸 (うち全面的改善4棟80戸、建替5棟150戸)</p>						
事業効果	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉的役割 宇部市内県営住宅の過去3年の応募倍率平均値が2.2倍であることから公営住宅の需要が見込まれる。 ・地域波及効果 地域産業振興として、県内企業の活用や内装に可能な限り県産木材を使用している。 ・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	社会経済情勢の変化に伴う必要性の変化	<p>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45~47年を経過し、躯体の劣化が著しく、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	<p>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。</p>			中項目評価	A ・ B ・ C
		(a)・b	(a)・b				

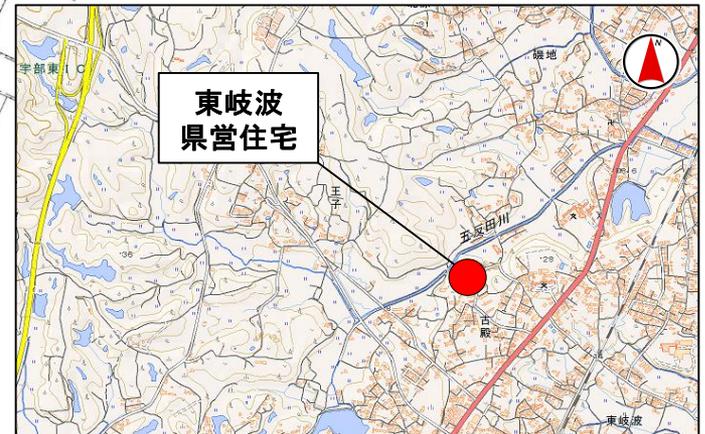
2 再評価の視点	(2) 事業の投資効果	費用対効果分析等	<p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th rowspan="2">主な項目</th> <th colspan="3">今回(再評価・再々評価) (基準年：R3)</th> <th rowspan="2">備考</th> </tr> <tr> <th>前回 (基準年：H28)</th> <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>4,665</td> <td>5,308</td> <td>976</td> <td></td> </tr> <tr> <td>②駐車場利用便益</td> <td>98</td> <td>91</td> <td>15</td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>総便益</td> <td>4,763</td> <td>5,399</td> <td>991</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">費用 (C)</td> <td>①事業費</td> <td>3,672</td> <td>3,931</td> <td>785</td> <td></td> </tr> <tr> <td>②維持管理費</td> <td>422</td> <td>667</td> <td>107</td> <td></td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>総費用</td> <td>4,094</td> <td>4,598</td> <td>892</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">費用便益比(B/C)</td> <td>1.2</td> <td>1.2</td> <td>1.1</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <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	今回(再評価・再々評価) (基準年：R3)			備考	前回 (基準年：H28)	全体事業	残事業	便益 (B)	①家賃収入便益	4,665	5,308	976		②駐車場利用便益	98	91	15							総便益	4,763	5,399	991		費用 (C)	①事業費	3,672	3,931	785		②維持管理費	422	667	107							総費用	4,094	4,598	892		費用便益比(B/C)		1.2	1.2	1.1		大項目 評価 A ・ B ・ C
	区分	主な項目	今回(再評価・再々評価) (基準年：R3)			備考																																																							
			前回 (基準年：H28)	全体事業	残事業																																																								
	便益 (B)	①家賃収入便益	4,665	5,308	976																																																								
②駐車場利用便益		98	91	15																																																									
総便益		4,763	5,399	991																																																									
費用 (C)	①事業費	3,672	3,931	785																																																									
	②維持管理費	422	667	107																																																									
	総費用	4,094	4,598	892																																																									
費用便益比(B/C)		1.2	1.2	1.1																																																									
(3) 事業の進捗	事業の進捗と今後の見通し	<ul style="list-style-type: none"> ・全面的改善4棟(80戸)は全て工事完了。 ・建替4棟(114戸)は工事完了。 ・残る建替1棟(36戸)及び解体工事等については、令和7年度までの完成を目指す。 <p>【事業費の変化】 (有) 無</p> <p style="padding-left: 40px;">近年の労務・資材単価の上昇、消費税率の引上げによる。</p> <p>【事業期間の変化】 (有) 無</p> <p style="padding-left: 40px;">近年の公共事業費の縮減に伴い、事業計画工程に対して実施工程が遅れている。これを受け事業の進捗状況や残事業量等を再精査した結果、設定した事業期間内での事業完了が困難であることから、事業期間を延長する。</p>	大項目 評価 A ・ B ・ C																																																										
(4) コスト削減	代 替 案 等 の 可 能 性	<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削減を図っている。</p> <p>代 替 案</p> <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ため、建替を実施している。</p>	<table border="1" style="font-size: small;"> <tr> <th>中項目 評価</th> <th>大項目 評価</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(a)・b</td> <td style="text-align: center;">A ・ B ・ C</td> </tr> <tr> <th>中項目 評価</th> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(a)・b</td> <td></td> </tr> </table>	中項目 評価	大項目 評価	(a)・b	A ・ B ・ C	中項目 評価		(a)・b																																																			
中項目 評価	大項目 評価																																																												
(a)・b	A ・ B ・ C																																																												
中項目 評価																																																													
(a)・b																																																													
3 環境	配 慮 事 項	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。																																																											
4 対応方針	(事業実施主体案) 総 合 評 価	● 継続 ○ 見直し継続 ○ 中止																																																											
	評 価 理 由	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。																																																											
	備 考																																																												

うべ ひがしきわ
宇部・東岐波県営住宅 公営住宅整備事業

全体配置図



付近見取図



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。