

令和6年度 公共事業事後評価調書

1. 事業説明シート

(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	西八代郡市川三郷町市川大門	地区名	県営住宅富士見団地	事業主体	山梨県
(1) 事業着手年度	平成27年度	(2) 事業期間	H27 ~ R1	(3) 完了後経過年数	5年	(4) 総事業費	1,445百万円	
(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"> ・ 県営住宅は、公営住宅法により、住宅に困窮する低所得者に対して、低廉な家賃で賃貸し、県民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として建設を進めてきた。 ・ 富士見団地は、JR身延線市川本町駅より北1.3Kmの住宅地に位置し、町営の団地と併設され、ニーズの高い地域となっている。 ・ 当団地は、建築後41年（国補建替対象基準：築後35年）を経過し、老朽化が著しく、住戸面積も狭小であったことから、居住機能の改善が求められていた。 ・ なお、事業の実施にあたっては、高齢化社会の進展に向けて、高齢者に配慮した仕様、設備を採用した。 				<p>The map shows the project site (県営住宅富士見団地) marked with a red dot, located north of the town office (市川三郷町役場) and near the JR Shin'enryu Shikawa Honcho Station (JR身延線市川本町駅). The map includes labels for '市川大門', '山梨県立青洲高', '八幡神社', '市川本町駅', and '丸アイ工場'. A scale bar at the bottom indicates 0, 500m, and 1000m.</p>				
(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 ○バリアフリー化の推進 <input type="checkbox"/> ○身近な緑地・交流の場の提供 <input type="checkbox"/> ○水源涵養機能の向上								
(7) 整備内容 (目標達成の方法)								
建替前の状況 1・2・3号館 (平屋) 3棟12戸 (解体：S46) (整備前) 5・6・7号館 (RC4階) 3棟72戸 (解体：S47・48・51) 計 6棟88戸				↓				
建替後の状況 A号館 (RC6階) 計 1棟72戸 (新築) (整備後)								

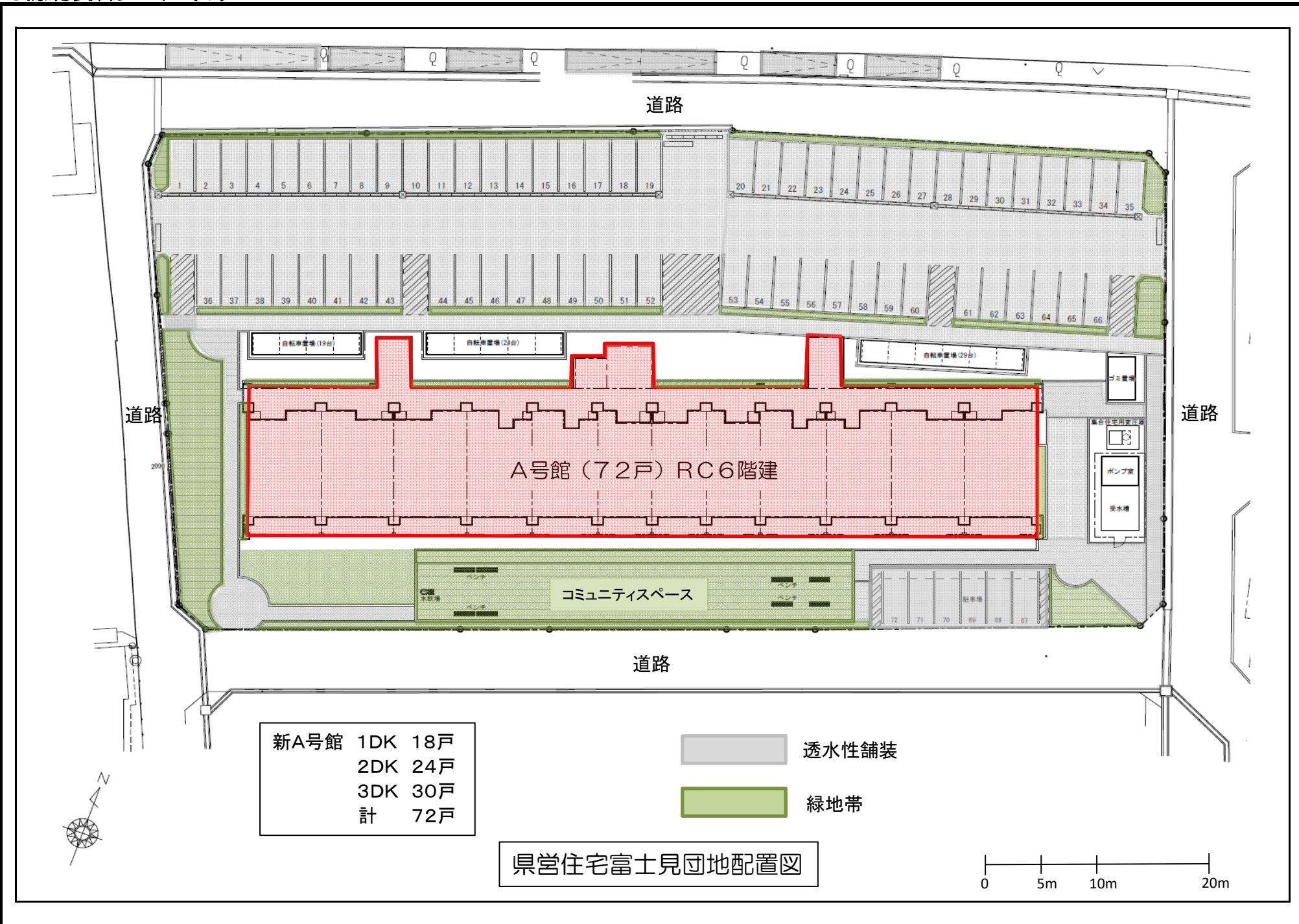
2.評価シート(1)

(1) 事業貢献度 〈(良)・不良〉	(2) 費用対効果分析の算定基礎となった要因等の変化 〈有・(無)〉																																																														
<p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一戸当たりの床面積も確保され、また、バリアフリー化が図られたことにより、質の高い住宅が確保された。 対象住戸の入居率は94%と高く、公的賃貸住宅の供給という目的が達成されている。 ・現在の入居状況は以下のとおり、 入居率 68戸/72戸=94% (令和6年3月末現在) <p>①主要目標</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>指標</th> <th>事業着手時点数値等</th> <th>事後評価時点数値等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>老朽度</td> <td>0.72</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">一戸当たりの床面積</td> <td rowspan="3">平均42㎡</td> <td>1DK 44.5㎡ 平均</td> </tr> <tr> <td>2DK 54.3㎡ 54.9㎡</td> </tr> <tr> <td>3DK 61.6㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>□評価</p> <p>老朽化し、狭小であった住戸について、居住形態に合わせ型別供給の規模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。</p> <p>②副次目標 なし</p> <p>③副次効果</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <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ともに、共用部分及び室内の段差解消・手摺りの設置、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>団地内に緑地、広場、公園の整備</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> <p>入居率が94%と高く、県民生活の安定と社会福祉の増進に寄与している。</p>	指標	事業着手時点数値等	事後評価時点数値等	老朽度	0.72	—	一戸当たりの床面積	平均42㎡	1DK 44.5㎡ 平均	2DK 54.3㎡ 54.9㎡	3DK 61.6㎡	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ともに、共用部分及び室内の段差解消・手摺りの設置、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	団地内に緑地、広場、公園の整備	水源涵養機能の向上	透水性舗装の実施	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>着手時点</th> <th>変更計画時点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総事業費</td> <td>百万円</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>工期</td> <td>～</td> <td>～</td> </tr> <tr> <td>評価基準年</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="10" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">経済効率性</td> <td>費用</td> <td>百万円</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td> 建設費</td> <td>百万円</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td> 維持管理費</td> <td>百万円</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td>百万円</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>便益</td> <td>百万円</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td> </td> <td>百万円</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td> </td> <td>百万円</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td> </td> <td>百万円</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td>百万円</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>B/C</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>※老朽化した公営住宅の建替事業であり、費用便益の算出規定がないため不算出</p> <p>(3) 事業実施による環境の変化</p> <p>①自然環境への影響 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 団地内に広場及び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発現状況(措置を講じた場合) 近隣への日照を考慮して北側に駐車場を配置し、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</p> <p>①社会経済状況の変化 なし</p> <p>②関連計画・関連事業の状況の変化 なし</p> <p>③事業環境等の変化 なし</p>	項目	着手時点	変更計画時点	総事業費	百万円	百万円	工期	～	～	評価基準年			経済効率性	費用	百万円	百万円	建設費	百万円	百万円	維持管理費	百万円	百万円	その他	百万円	百万円	便益	百万円	百万円		百万円	百万円		百万円	百万円		百万円	百万円	その他	百万円	百万円	B/C	-	-
指標	事業着手時点数値等	事後評価時点数値等																																																													
老朽度	0.72	—																																																													
一戸当たりの床面積	平均42㎡	1DK 44.5㎡ 平均																																																													
		2DK 54.3㎡ 54.9㎡																																																													
		3DK 61.6㎡																																																													
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ともに、共用部分及び室内の段差解消・手摺りの設置、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	団地内に緑地、広場、公園の整備																																																														
水源涵養機能の向上	透水性舗装の実施																																																														
項目	着手時点	変更計画時点																																																													
総事業費	百万円	百万円																																																													
工期	～	～																																																													
評価基準年																																																															
経済効率性	費用	百万円	百万円																																																												
	建設費	百万円	百万円																																																												
	維持管理費	百万円	百万円																																																												
	その他	百万円	百万円																																																												
	便益	百万円	百万円																																																												
		百万円	百万円																																																												
		百万円	百万円																																																												
		百万円	百万円																																																												
	その他	百万円	百万円																																																												
	B/C	-	-																																																												

評価シート（２）

<p>(5) 今後の事後評価の必要性 〈有・無〉</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94%と高くなっており、需要が高く事業効果が大きいと言えることから、今後の事業評価の必要性はないものと思われる。</p> <p><input type="checkbox"/> 「有」の場合の実施時期及び方法 ・時期： 年度 ・方法：</p>	<p>(7) 同種事業の計画・調査のあり方の見直しの必要性 〈有・無〉</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 〈有・無〉</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>(8) 事業評価手法の見直しの必要性 〈有・無〉</p> <p>(理由) なし</p> <p>(具体的反映策) なし</p> <hr/> <p>(9) その他特筆すべき事項 〈有・無〉</p> <p>当該敷地は、3m以上～5m未満の浸水区域であることも考慮し、建物を片廊下型とすることで、上層階を一時的な避難場所としての活用を可能とした。 また、駐車場を整備したことにより、入居者の利便性が向上している。 更に、老朽化していた住棟を解消し、景観へも配慮して整備がされたことにより、周辺への住環境の向上にも寄与することができた。</p>

3.添付資料シート(1)



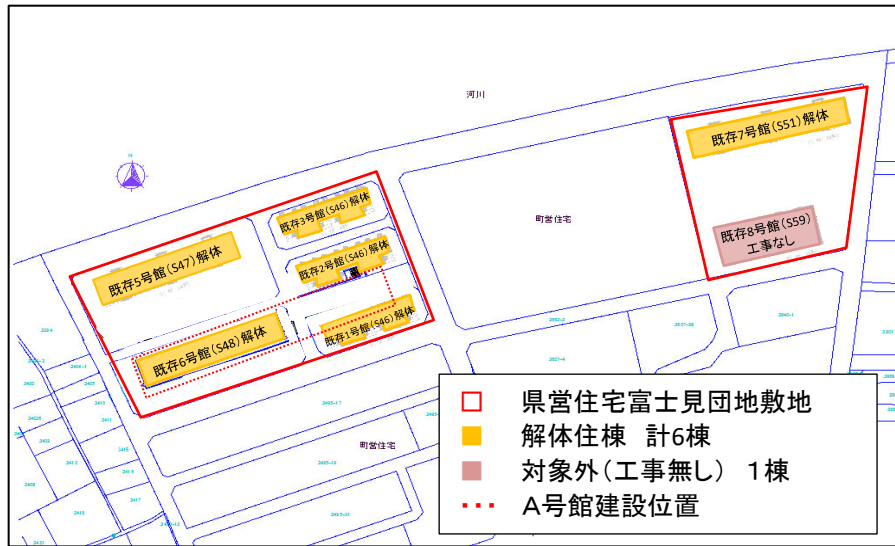
新A号館	1DK	18戸
	2DK	24戸
	3DK	30戸
	計	72戸

- 透水性舗装
- 緑地帯

県営住宅富士見団地配置図



3.添付資料シート (2)



参考：既存配置図



完成状況 (広場及び児童遊園・透水性舗装)

県営住宅富士見団地配置図 (東側敷地)



既存7号館を解体後
駐車場及び広場、児童遊園を整備

- 透水性舗装
- 緑地帯
- 児童遊園



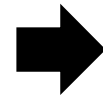
3.添付資料シート (3)



解体棟 2号館・3号館・6号館 外観 北東側より



新A号棟 外観 北東側より



解体棟 1号館・5号館・6号館 外観 南東側より



新A号棟 外観 南東側より

3.添付資料シート(4)



新A号棟 外観 南西側より



新A号棟 外観 北西側より



新A号館 エントランス



新A号棟 1階廊下

3.添付資料シート(5)

□解体建物内部状況



台所



居室(和室)



玄関



トイレ

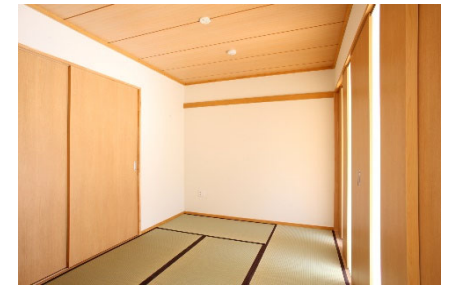


浴室

□建替後内部状況



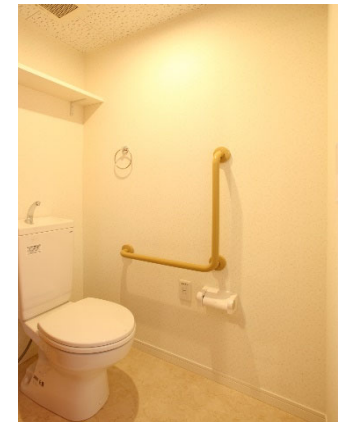
台所



居室(和室)



玄関及び廊下



トイレ



洗面



浴室



3.添付資料シート(6)

□外部状況等



エレベーターホール



駐車場(透水性舗装)



コミュニティエリア



児童遊園