

平成29年度 公共事業事後評価調査

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	甲府市湯村3丁目		地区名	県営住宅 湯村団地		事業主体	山梨県	
(1)事業着手年度	H17年度	(2)事業期間	H17年度~H24年度		(3)完了後経過年数	5年	(4)総事業費	3,856百万円				
(5)事業着手時点の課題・背景						(8)事業位置図等						
<p>湯村団地は、甲府市北西部の住宅地に位置し、甲府駅からの距離も3km程度で利便性が良いことから、県営住宅の中でもニーズの高い住宅になっている。</p> <p>当団地については、建築後約40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であり、改善が求められていた。</p> <p>このことから、H15年に地域に根ざしたまちづくりなど住環境の整備や、景観の保全等を含めた「団地の再生計画」を策定し、事業を実施した。</p> <p>なお、事業の実施にあたっては、今後の高齢化社会の進展を向けて、高齢者等に配慮した仕様、設備を採用した。</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)												
県営住宅建替 建替対象11棟 264戸(対象外3棟70戸) 建替後 4棟 236戸 ※ 参考(建替前14棟334戸→建替後7棟306戸)												

2. 評価シート（1）

<p>(1) 事業貢献度 < (良)・不良 ></p> <p>(理由) 一戸当たりの床面積が確保され、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。 対象住棟の入居率は99%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。 ※入居率：236戸中233戸に入居（平成29年3月1日現在）</p> <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; text-align: center;"> <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>0.58</td> <td>0.04</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 39.9㎡ 平均</td> </tr> <tr> <td>2DK 53.1㎡ 57.0㎡</td> </tr> <tr> <td>3DK 65.8㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>※型別供給規模（「山梨県営住宅整備標準」より） 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 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。</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共に共有部分及び室内の段差解消・手摺の設置、浴室に長寿社会対応型（高齢者対応型）のユニットバスを採用</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 入居率が99%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	着手時点数値等	評価時点数値等	老朽度	0.58	0.04	一戸当たりの床面積	平均42㎡	1DK 39.9㎡ 平均	2DK 53.1㎡ 57.0㎡	3DK 65.8㎡	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、浴室に長寿社会対応型（高齢者対応型）のユニットバスを採用	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 < (有)・無 ></p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <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>4,910百万円</td> <td>3,856百万円</td> </tr> <tr> <td>工期</td> <td>H17～H24</td> <td>H17～H24</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">経済効率性</td> <td>費用(C)</td> <td>5,410百万円</td> </tr> <tr> <td>便益(B)</td> <td>5,950百万円</td> </tr> <tr> <td>B/C</td> <td>1.1</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0.7</td> </tr> </tbody> </table> <p>(要因変化の分析) ※公営住宅の便益指標値の採択要件はB/C≥0.5 総事業費の減少は、シンプルな構造への変更、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。</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） 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</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	着手時点の計画	事後評価時点の実績	総事業費	4,910百万円	3,856百万円	工期	H17～H24	H17～H24	経済効率性	費用(C)	5,410百万円	便益(B)	5,950百万円	B/C	1.1			0.7
指標	着手時点数値等	評価時点数値等																																					
老朽度	0.58	0.04																																					
一戸当たりの床面積	平均42㎡	1DK 39.9㎡ 平均																																					
		2DK 53.1㎡ 57.0㎡																																					
		3DK 65.8㎡																																					
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、浴室に長寿社会対応型（高齢者対応型）のユニットバスを採用																																						
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	4,910百万円	3,856百万円																																					
工期	H17～H24	H17～H24																																					
経済効率性	費用(C)	5,410百万円																																					
	便益(B)	5,950百万円																																					
	B/C	1.1																																					
		0.7																																					

評価シート（2）

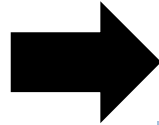
<p>(5) 今後の事後評価の必要性 〈 有 ・ (無) 〉</p>	<p>(7) 同種事業の計画・調査のあり方の見直しの必要性 〈 有 ・ (無) 〉</p>
<p>(理由) 当初目的としていた適正な居住空間の確保が達成され、入居率99%と、入居状況も良好で、入居待ちの状況からも需要が高く事業効果が大きいと言えることから、今後の事業評価の必要性はない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家戸数 3戸 入居待機者 8世帯（平成29年3月1日現在） ※ 入居待機者が8世帯のため、空き室の3戸は、入退去に伴う一時的なもの。 <p>□「有」の場合の実施時期及び方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 時期： 年度 ・ 方法： 	<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>(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> <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 〈 有 ・ (無) 〉</p>
	<p>なし</p>



解体22号館 北側外観



新A号棟 北側外観



解体10号館 北側外観



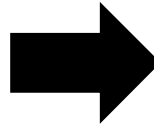
新B号棟 南側外観



解体9号館 南側外観



新C号棟 北側外観



解体6号館 南側外観



新D号棟 南側外観

添付資料シート（4）

□解体建物内部状況



台所



トイレ



浴室



和室

□内部状況



台所



トイレ



浴室



洋室



和室



□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