

1. 事業説明シート

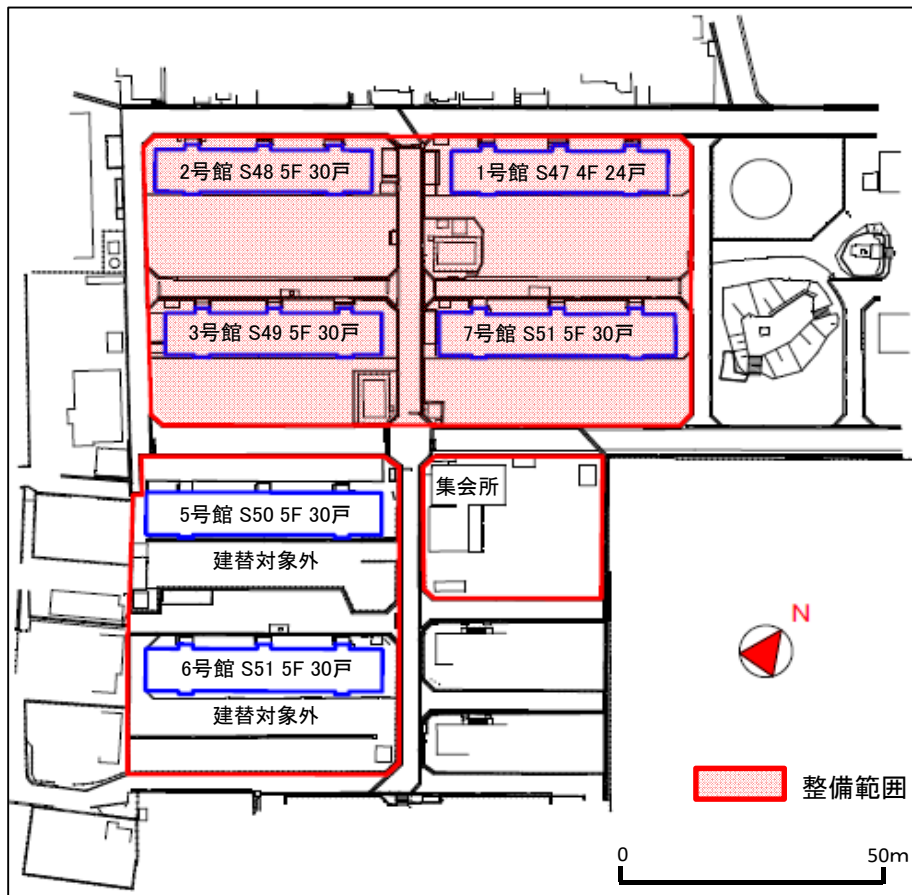
事業名	住宅事業 [県営住宅建替事業 (国補)]	事業箇所	富士吉田市上暮地	地区名	県営住宅 寿団地	事業主体	山梨県																												
(1) 事業の概要				(3) 中・長期計画等の位置付け																															
<p>①課題・背景 県営住宅は、公営住宅法により、住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で賃貸し、県民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、建設を進めてきた。 当団地は、建築後49年以上（国補建替事業対象基準は35年）が経過し、施設の老朽化が著しく、住戸専用面積も狭小であることから、改善が求められている。</p> <p>②整備目標・効果</p> <p>□主要目標 ○ 適正な居住空間の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽度0.67>0.52以上 ※ ・1戸当たりの床面積43.2㎡/戸>43.0㎡/戸以下 ※ <p>※評価基準値</p> <p>□副次目標 ○なし</p> <p>□副次効果 ○ 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、共有部分と室内の段差解消や手すりの設置、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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 身近な緑地・交流の場の提供（緑地、広場、公園の整備） ○ 水源涵養機能の向上（地表面の浸透化（透水性舗装）） <p>③目標達成の方法 型別供給による住戸専用面積の適正化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3K：平均43.2㎡ ⇒ 1DK 約42㎡ 2DK 約54㎡ 3DK 約61㎡ 				<ul style="list-style-type: none"> ・「山梨県総合計画」（令和3年改定） ・「山梨県強靱化計画」（令和2年3月改訂） ・「山梨県社会資本整備重点計画（第4次）」（令和3年3月改定） ・「山梨県住生活基本計画（H28～R7）」（平成29年3月改定） ・「山梨県公営住宅等長寿命化計画」（令和3年3月改定） 																															
(2) 整備内容				(4) 事業位置図等																															
<p>①整備内容 建替前 4棟114戸 建替後 1棟72戸 （なお、同団地内の2棟60戸は建替対象外）</p> <p>②着手年度 令和4年度 ③完成見込年度 令和9年度</p> <p>④総事業費 約2,048百万円（国費922百万円(4.5/10)県費1,126百万円(5.5/10)）</p> <p>⑤年度別の整備内容 (事業費)</p> <table border="1"> <tr> <td>令和4年度</td> <td>設計・地質調査・解体</td> <td>200</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>令和5年度</td> <td>解体・建設</td> <td>270</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>令和6年度</td> <td>建設</td> <td>632</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>令和7年度</td> <td>解体・建設</td> <td>253</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>令和8年度</td> <td>建設・解体</td> <td>563</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>令和9年度</td> <td>解体・外構</td> <td>130</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">計</td> <td>2,048</td> <td>百万円</td> </tr> </table>				令和4年度	設計・地質調査・解体	200	百万円	令和5年度	解体・建設	270	百万円	令和6年度	建設	632	百万円	令和7年度	解体・建設	253	百万円	令和8年度	建設・解体	563	百万円	令和9年度	解体・外構	130	百万円	計		2,048	百万円				
令和4年度	設計・地質調査・解体	200	百万円																																
令和5年度	解体・建設	270	百万円																																
令和6年度	建設	632	百万円																																
令和7年度	解体・建設	253	百万円																																
令和8年度	建設・解体	563	百万円																																
令和9年度	解体・外構	130	百万円																																
計		2,048	百万円																																
<p>※記載内容は見込みであり、確定したものではない。</p> <p>⑥既整備内容・期間・事業費 なし</p>																																			

2. 評価シート

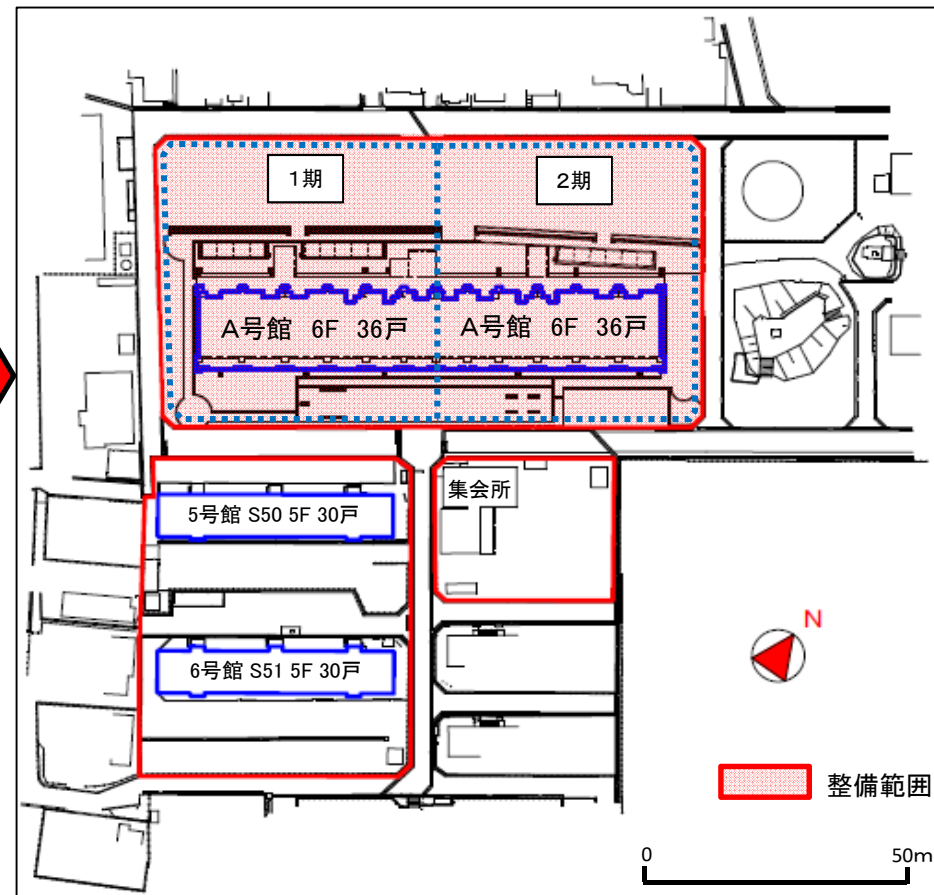
<p>(1) 公共関与の妥当性 (行政が行うべき事業か) (妥当) ・ 妥当でない</p> <p>(理由) 公営住宅法により、行政は公営住宅を供給、維持・管理する責務がある。 (公営住宅法(抜粋)： 第1条 住宅に困窮する低所得者に対し、国及び地方公共団体が協力して低廉な家賃の住宅を供給する。)</p>	<p>(5) 整備手法の有効性 (妥当) ・ 妥当でない</p> <p>(理由) 既存住宅は、長寿命化計画で必要としている面積を有していないことから、全面的改善手法が適用できないため、建替えとしなければならない。</p>
<p>(2) 事業執行主体の妥当性 (県が行うべき事業か) (妥当) ・ 妥当でない</p>	<p><input type="checkbox"/> 他の整備手法の有無 〈 有 ・ (無) 〉</p>
<p>(理由) 県営住宅の建替事業であり、県が行うことが妥当である。</p>	<p>(状況) 長寿命化計画において必要としている面積を確保する改修は、構造上の制約からできない。</p>
<p>(3) 経済効率性 (妥当) ・ 妥当でない</p>	
<p>(理由) 県営住宅の建替事業であるため不算出</p>	
<p>(4) 事業実施・規模の妥当性 (妥当) ・ 妥当でない</p>	
<p>(理由) 建設後、約49年を経過し、建物本体及び設備の老朽化が著しく、住戸面積も43㎡程度と狭小であることから、現在の居住水準と機能の確保が必要である。また、供給戸数については、将来人口等の社会情勢を踏まえた需要推計を考慮したうえで必要な戸数を確保していく。</p>	<p>(6) 環境負荷等への配慮 (妥当) ・ 妥当でない</p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地内の駐車スペース及び通路を透水性アスファルト舗装とすることで、雨水を敷地内に浸透させることにより、周辺への流出を抑制するとともに、敷地における水源涵養としての機能も果たす。 低燃費使用の最新型ガス給湯器の設置や、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」における、断熱等級4の高い断熱性能を確保することにより、冷暖房負荷を下げるなど、エネルギー効率の向上による環境負荷の低減を図る。
<p><input type="checkbox"/> 同等施設等 (計画を含む) の有無 〈 (有) 無 〉</p>	
<p>(状況) 県営の寿団地に隣接して市営の寿団地があり、市営住宅の入居率は88%となっている。</p>	<p>(7) 事業計画の熟度 (妥当) ・ 妥当でない</p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> 「公営住宅等長寿命化計画」に位置づけられている。 入居者及び周辺住民に対して計画の説明を行い、事業の協力について理解を得る。
<p><input type="checkbox"/> 必要整備内容とその根拠</p>	
<p>(状況) 計画期間内の供給戸数については、今後の人口等の減少や公的住宅の将来の需要動向を踏まえ、42戸減少となる72戸を整備目標とした。 また、良好な住環境の確保と同時に、経済性や法令の制約を考慮した配置計画の観点からも、72戸程度が妥当であると判断した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 建替前戸数 6棟 174戸 建替後戸数 新A号棟72戸＋既存2棟60戸(継続住棟)＝3棟132戸 	<p>《総合評価》 (妥当) ・ 妥当でない</p> <p>7項目全て妥当と評価されることから実施が妥当と判断する。</p>

3. 添付資料シート (1)

既存配置図



建替計画配置図



	整備期	棟番号	構造・階数	戸数	備考
1	/	5号館	RC・5F	30	建替対象外
2		6号館	RC・5F	30	建替対象外
小計				60	
1	2期	1号館	RC・4F	24	建替対象
2	1期	2号館	RC・5F	30	建替対象
3	1期	3号館	RC・5F	30	建替対象
4	2期	7号館	RC・5F	30	建替対象
小計				114	
計				174	

	整備期	棟番号	構造・階数	戸数	備考
1	/	5号館	RC・5F	30	建替対象外
2		6号館	RC・5F	30	建替対象外
小計				60	
1	1期	A号館	RC・6F	36	
2	2期	A号館	RC・6F	36	
小計				72	
計				132	

3. 添付資料シート (2)



建替え住棟外観
経年劣化により塗装の劣化が著しい



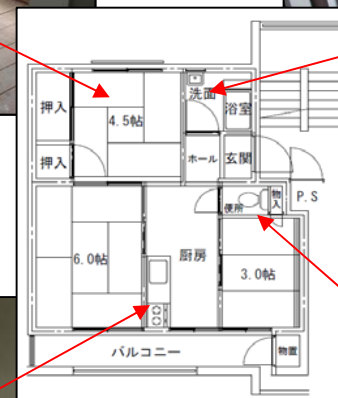
建替え住棟外観
上下移動は階段を使用
建替え後はエレベーターを設置するなど
バリアフリー化を促進



4帖半の和室
建替え後は全ての居室で
6帖程度確保



浴室には洗面台と風呂釜
があり狭隘
建替え後は手すりを設置
するなど高齢者に配慮した
浴室となる



狭隘な台所
給排水管は更新時期を経過している



トイレは窓がなく閉塞感が漂う空間
換気設備がないため、衛生的に劣る