

1. 事業説明シート

事業名	住宅事業【県営住宅建替事業(国費)】	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												
<p>(1) 事業の概要</p> <p>①課題・背景</p> <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。 ・当団地は、建築後約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ることから、改善が求められている。 <p>②整備目標・効果</p> <p>□主要目標 <input type="radio"/> 適正な居住空間の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽度0.72>0.52以上※ ・1戸当たり床面積 42.07㎡/戸<43.0㎡/戸 以下※ ※評価基準値 <p>□副次目標 なし</p> <p>□副次効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー化の促進(EVを設置するとともに、共用部分と室内の段差解消や手すりの設置、浴室及びトイレについて高齢者仕様とする) ・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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・型別供給による住戸専用面積の適正化 3DK 42.07㎡ → 1DK~40㎡、2DK~約55㎡、3DK~約65㎡ 				<p>(3) 中・長期計画等の位置付け</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山梨県住生活基本計画(H23~H32) ・山梨県公営住宅等長寿命化計画(H23~H32) 															
<p>(2) 整備内容と整備量</p> <p>①整備内容 県営住宅建替 建替対象 6棟84戸(対象外 1棟16戸)</p> <p style="padding-left: 100px;">建替後 1棟 72戸</p> <p>②整備期間 平成27年度~平成30年度</p> <p>③総事業費 約1,440百万円(国費648百万円(4.5/10) 県費792百万円(5.5/10))</p> <p>④全体計画 (年度別整備内容) (事業費)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">平成27年度</td> <td style="width: 65%;">基本・実施設計他測量試験</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">80百万円</td> </tr> <tr> <td>平成28年度</td> <td>建替工事(1年目)</td> <td style="text-align: right;">550百万円</td> </tr> <tr> <td>平成29年度</td> <td>建替工事(2年目)</td> <td style="text-align: right;">750百万円</td> </tr> <tr> <td>平成30年度</td> <td>解体工事</td> <td style="text-align: right;">60百万円</td> </tr> </table> <p>□既整備内容・期間・事業費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・なし 				平成27年度	基本・実施設計他測量試験	80百万円	平成28年度	建替工事(1年目)	550百万円	平成29年度	建替工事(2年目)	750百万円	平成30年度	解体工事	60百万円	<p>(4) 事業位置等図</p> <p style="font-size: 2em; margin-top: 50px;">省略</p>			
平成27年度	基本・実施設計他測量試験	80百万円																	
平成28年度	建替工事(1年目)	550百万円																	
平成29年度	建替工事(2年目)	750百万円																	
平成30年度	解体工事	60百万円																	

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>(5) 整備手法の有効性 (妥当)・妥当でない</p>
<p>(理由) <ul style="list-style-type: none"> ・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>(理由) <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅は、住戸面積が狭小であることから、全面的改善手法が適用できないため、建替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) <ul style="list-style-type: none"> ・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) <ul style="list-style-type: none"> ・全面的改善手法により適切な居住面積を確保する場合は、戸数を1/2程度に減少させなければならないことから、必要な供給量の確保ができない。 </p>
<p>(3) 経済効率性 (妥当)・妥当でない</p>	<p>(6) 環境負荷への配慮 (妥当)・妥当でない</p>
<p>(理由) <ul style="list-style-type: none"> ・費用(C)=14.98億円(内訳) 建設費 14.4億円 維持管理費 0.58億円 ・便益(B)=13.3億円(内訳) 家賃便益 13.3億円(駐車場収入含む) ・費用便益比(B/C)=0.9 費用便益比(B/C)は国の採択基準0.5を超えている。 </p>	<p>(理由) <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。 ・低燃費仕様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等、エネルギー効率の向上による環境負荷の低減を図る。 </p>
<p>(4) 事業実施・規模の妥当性 (妥当)・妥当でない</p>	<p>(7) 事業計画の熟度 (妥当)・妥当でない</p>
<p>(理由) <ul style="list-style-type: none"> ・建設後約41年を経過し、建物本体及び設備の老朽化が著しく、また、住戸面積も42㎡程度と非常に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、富士見団地の入居率は現在94%と需要が高いことから、これに応じた供給戸数の確保をしていく必要がある。 </p>	<p>(理由) <ul style="list-style-type: none"> ・「山梨県公営住宅等長寿命化計画」に位置付けられている。 ・入居者及び周辺住民に対して、計画の説明を行い、事業への協力について理解を得る。 </p>
<p><input type="checkbox"/> 同等施設等(計画を含む)の有無 <有(無)></p>	<p>《総合評価》 (妥当)・妥当でない</p>
<p>(状況) <ul style="list-style-type: none"> ・市川三郷町内の近接するエリアには、当該団地と三珠団地の2箇所の県営住宅、及び4箇所の町営住宅があり、このエリアの県営住宅の入居率は現在88%、町営住宅の入居率は100%となっている。 </p>	<p>(理由) <ul style="list-style-type: none"> ・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>
<p><input type="checkbox"/> 必要整備量の根拠</p>	
<p>(状況) <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化計画では、計画期間内の供給戸数について現状維持していくとしているが、富士見団地と近傍の三珠団地においては入居率が減少してきていることから、この状況を踏まえ、現状の管理戸数を維持するのではなく、現在の両団地を合わせた入居户数以上の確保はしたうえで、富士見団地としては12戸減少となる72戸を整備目標とする。(現在三珠団地は17戸の空きがある) ・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戸程度が適当であると判断した。 ・建替前戸数 7棟 100戸 ・建替後戸数 新1号棟72戸+既存8号館16戸(継続住棟)=2棟88戸 </p>	

3. 添付資料シート (1)

現況写真



① 解体1号館 (東側外観)



② 解体1・2・3号館 (東側外観)



③ 解体3号館 (東側外観)



④ 解体5号館 (南側外観)

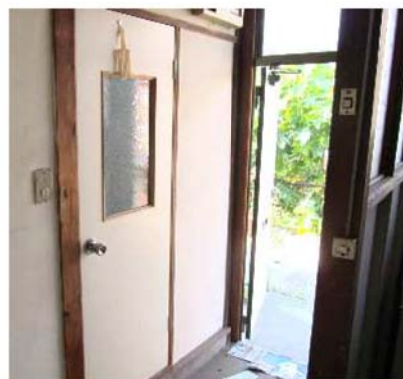


⑤ 解体6号館 (南側外観)



⑥ 解体7号館 (北側外観)

室内状況写真



玄関 (1号館)



風呂 (1号館)



流し台 (1号館)

県営住宅富士見団地建替事業 (案)

