

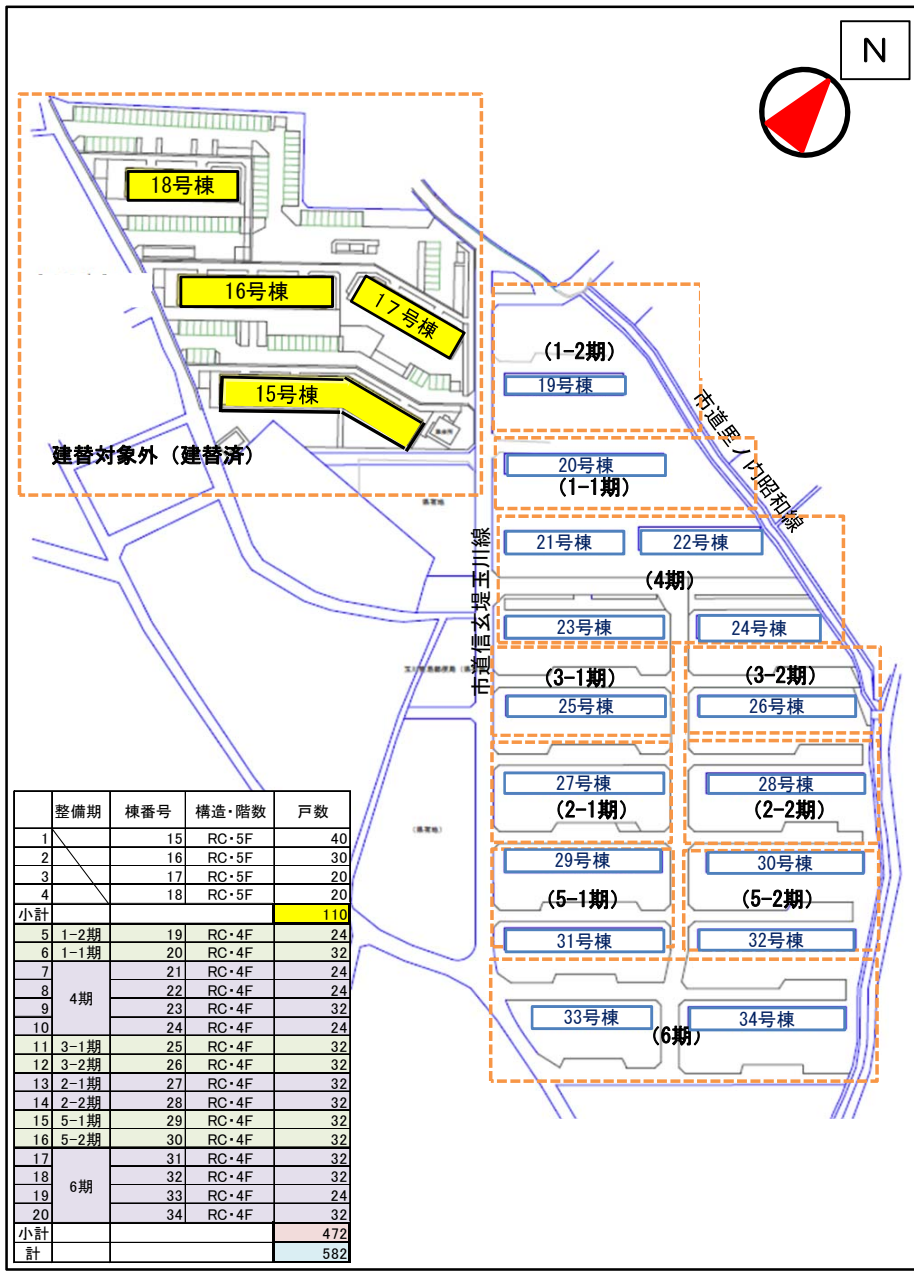
1. 事業説明シート

事業名	住宅事業[県営住宅建替事業（国補）]	事業箇所	甲斐市玉川	地区名	県営住宅 玉川団地	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																																		
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45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。				・ダイナミックやまなし総合計画（平成27年12月策定） ・山梨県強靱化計画（平成27年12月策定） ・山梨県社会資本整備重点計画-第三次-（平成27年12月策定） ・山梨県住生活基本計画（H28～H37）（平成29年3月策定） ・山梨県公営住宅等長寿命化計画（H23～H32）（平成27年3月改定）																																		
②整備目標・効果 □主要目標 ○ 適正な居住空間の確保 ・老朽度0.69>0.52以上 ※ ・1戸当たり床面積36.9㎡/戸<43.0㎡/戸 ※ ※評価基準値 □副次目標 ー □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（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））				(4) 事業位置図等																																		
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 ・3K、2DK：平均36.9㎡⇒1DK約44㎡ 2DK約54㎡ 3DK約62㎡																																						
(2) 整備内容																																						
①整備内容 建替前 16棟472戸 建替後 5棟360戸 （なお、同団地内の4棟110戸は建替え済み）																																						
②着手年度 平成30年度 ③完成見込年度 平成50年度 ④総事業費 約8,019百万円(国費3,609百万円(4.5/10)県費4,410百万円(5.5/10))																																						
⑤年度別の整備内容 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>平成30年度</td> <td>～</td> <td>35年度</td> <td>1期工事</td> <td>1,531百万円</td> </tr> <tr> <td>平成36年度</td> <td>～</td> <td>39年度</td> <td>2期工事</td> <td>1,643百万円</td> </tr> <tr> <td>平成40年度</td> <td>～</td> <td>43年度</td> <td>3期工事</td> <td>1,644百万円</td> </tr> <tr> <td>平成44年度</td> <td>～</td> <td>45年度</td> <td>4期工事</td> <td>1,261百万円</td> </tr> <tr> <td>平成46年度</td> <td>～</td> <td>49年度</td> <td>5期工事</td> <td>1,776百万円</td> </tr> <tr> <td>平成50年度</td> <td></td> <td></td> <td>6期工事</td> <td>164百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>計</td> <td>8,019百万円</td> </tr> </table>								平成30年度	～	35年度	1期工事	1,531百万円	平成36年度	～	39年度	2期工事	1,643百万円	平成40年度	～	43年度	3期工事	1,644百万円	平成44年度	～	45年度	4期工事	1,261百万円	平成46年度	～	49年度	5期工事	1,776百万円	平成50年度			6期工事	164百万円	
平成30年度	～	35年度	1期工事	1,531百万円																																		
平成36年度	～	39年度	2期工事	1,643百万円																																		
平成40年度	～	43年度	3期工事	1,644百万円																																		
平成44年度	～	45年度	4期工事	1,261百万円																																		
平成46年度	～	49年度	5期工事	1,776百万円																																		
平成50年度			6期工事	164百万円																																		
			計	8,019百万円																																		
※記載内容は見込みであり、確定したものではない。 ⑥既整備内容・期間・事業費 なし																																						

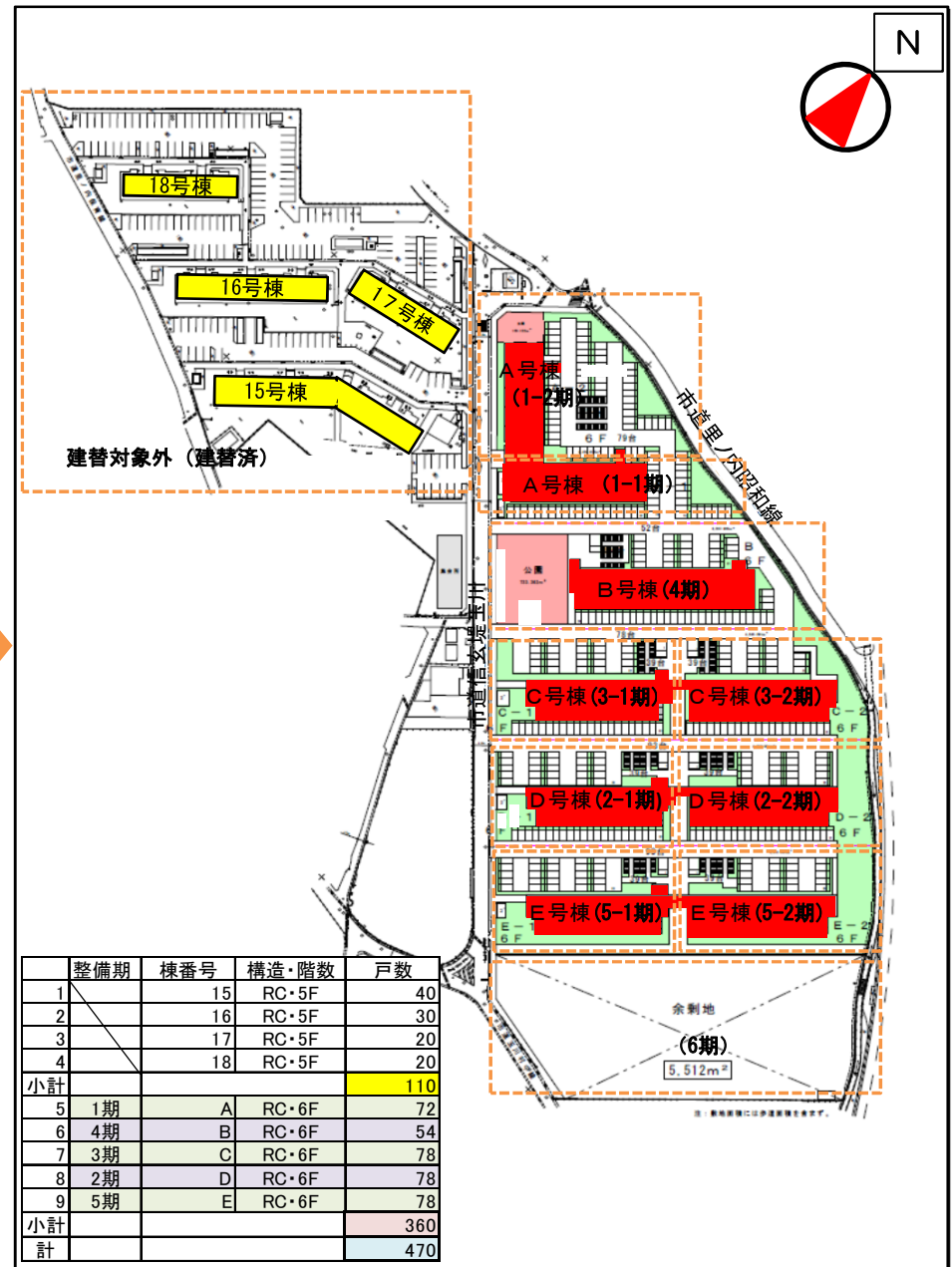
2. 評価シート

<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、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、建替えとしなければならない。</p> <p><input type="checkbox"/> 他 の 整備手法の有無 < 有 (無) ></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>(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) 住戸面積が狭小であり、現在の居住水準の面積を確保した改修は、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) 県営住宅の建替え事業であるため不算出。</p>	<p>(6) 環境負荷等への配慮 < (妥当)・妥当でない ></p> <p>(理由) ・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>(理由) 建設後、約45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37㎡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、供給戸数については、玉川団地の建替え済の住棟の入居率は100%と需要が高いが、今後の人口や世帯数の動向を考慮した上で必要な戸数を確保をしていく。</p>	<p>(7) 事業計画の熟度 < (妥当)・妥当でない ></p> <p>(理由) ・「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>(状況) 甲斐市の旧竜王町内には当該団地と2箇所の市営住宅があり、市営住宅の入居率は97%となっている。</p>	
<p><input type="checkbox"/> 必要整備内容とその根拠</p> <p>(状況) 上記のとおり現在、玉川団地と近隣の市営住宅において、入居率は高く、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、112戸減少となる360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、360戸程度が適当であると判断した。</p> <p>・建替前戸数 20棟 582戸 ・建替後戸数 新A～E号棟360戸+既存4棟110戸(継続住棟)=9棟470戸</p>	<p>《総合評価》 < (妥当)・妥当でない ></p> <p>(理由) 6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)

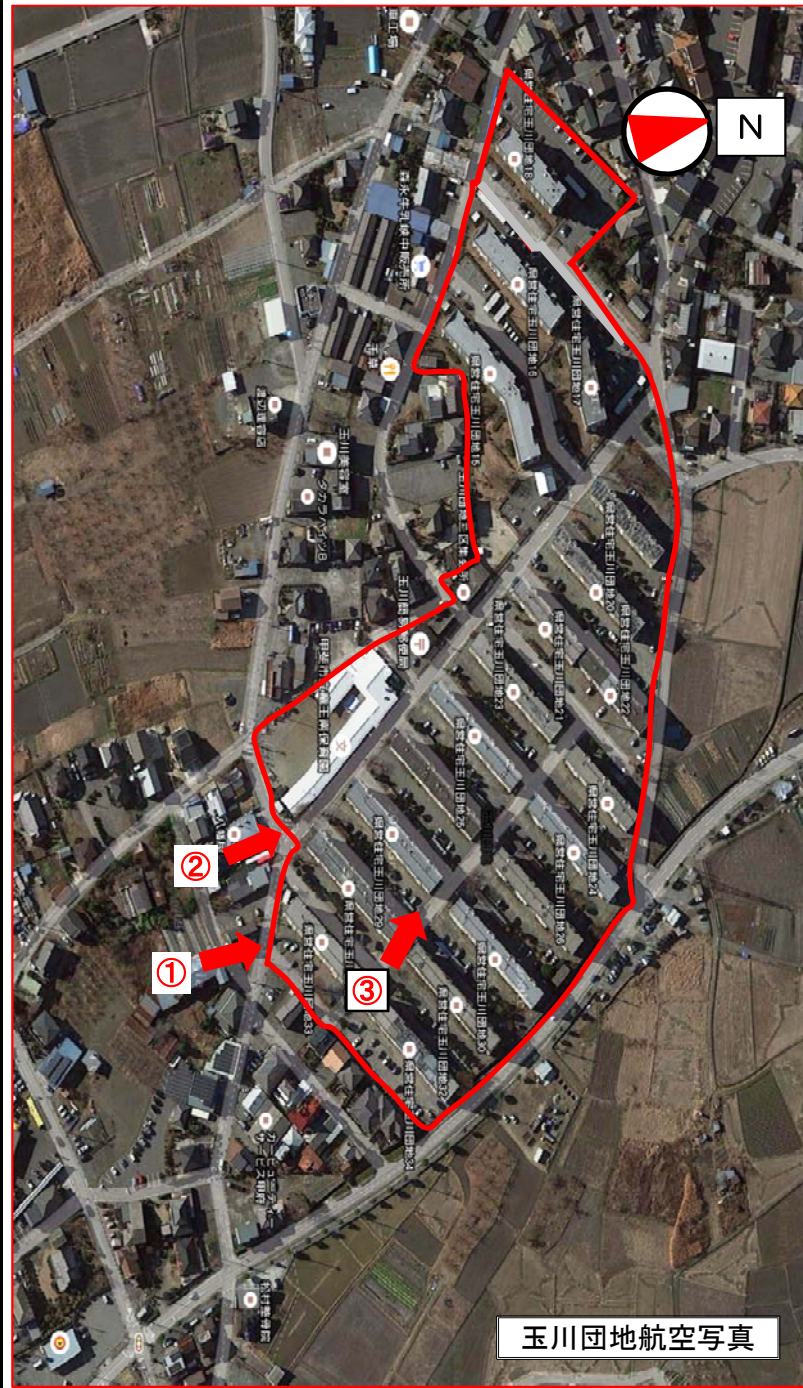


既存配置図



建替計画配置図

3. 添付資料シート (2)



①



②



③



流し台(32号館)



便所(32号館)



風呂(32号館)



和室(32号館)