

令和元年度 公共事業（大規模等）事前評価調書

基準年月日 令和2年3月1日

| | | | | | | | |
|---------------|--|---|--------------|--|------------------|---|--------------------|
| 調書番号 | 08-07 | 所管部 | 建設部 | 作成責任者 | 建設部住宅局住宅課長 高橋 信二 | | |
| | | | | 担当グループ | 計画指導G(内) 29-517 | | |
| I 基本事項 | | | | | | | |
| 事業種別 | 道営住宅建設費（社会資本整備総合交付金） | | | | | | |
| 地区名 | ニッシンチョウ (仮) 日新町 | 市町村名 | 苫小牧市 | 事業期間 | 着手 | R3 (2021) | 完了 R6 (2024) |
| 事業費 | 百万円 1,880 | 負担割合 | 国 45% 846 | 道 55% 1,034 | 市町村 | | その他 |
| 事業目的・目標 | <p>●道営住宅は、公営住宅法に基づき、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、道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いる（法第1条）。</p> <p>●高齢者や障がい者、子育て世帯など誰もが安全に安心して暮らし続けることができるように、住まいにおけるユニバーサルデザインの導入や地震などの自然災害に対しても安全な住まいづくりを目指すこととしている（北海道住生活基本計画）。</p> <p>●上記を達成するため、老朽化が進み、居住水準が低い、またはエレベーター等が未設置である住宅を建て替え、居住水準の向上を図る。</p> | | | <p>昭和51年から52年に建設された道営住宅を建て替える。</p> <p>【現況】 日新町団地 耐火構造4、5階建 3棟78戸 (昭和51～52年建設)</p> <p>【計画】 (仮)日新町団地 耐火構造5階建(EV付)50戸</p> | | | |
| | 【アウトカム】等 ●ユニバーサルデザインの視点にたった住宅の増加(6%→12%:市内道営) ●居住水準の向上(UB・3点給湯等)(56%→65%:市内道営) | | | <p>工事費内訳</p> <ul style="list-style-type: none"> 測量設計費 建設費 解体費 | | (百万円) 74 1,464 342 | |
| 総合計画での位置付け | 施策名 | 北国らしい個性豊かで活力ある住まい・まちづくりの推進 | | | 総合計画：大項目 | ●生活・安心 ●人・地域 | |
| | 総合計画：中項目 | <ul style="list-style-type: none"> ●安心して子どもを産み育てることができる環境づくりの推進 ●安心で質の高い医療・福祉サービスの強化 ●協働によるまちづくりの推進や地域コミュニティの再構築 | | | 総合計画：小項目 | <ul style="list-style-type: none"> ●安心して子育てできる社会の形成 ●高齢者や障害のある方々などが住み慣れた地域で安心して暮らせる社会の形成 ●地域で互いに支え合うまちづくりの推進 | |
| | 施策目標 | ●北国にふさわしい良質な住宅ストックの形成や公営住宅の供給などを通じて、安全で安心な暮らしや北海道らしさ、活力ある住宅関連産業の創造を実現する。 | | | 関連する指標 | ●ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅の整備戸数が公営住宅管理戸数に占める割合 5.8%(H27)→11%(R7) | |
| II 評価 | | | | | | | |
| 1.必要性 | ●対象団地は、建設後42年が経過し、建物や配管などの設備の老朽化や安全性の低下が進むとともに、4、5階建ての住宅でありながら、エレベーターが設置されていないなど居住水準が低い。また、入居者の高齢化が進む中で、共用部や住戸内に段差があるなど、バリアが多い居住環境となっており、居住性の向上や建物の安全性の確保が早急に求められている。 | | | | | | |
| 2.適切性 | <p>●道は、道営住宅の管理者として、住宅の居住水準の向上、安全性の確保を図る必要があることから、老朽化した住宅の建替を自ら行うものである。</p> <p>●道営住宅の面積や仕様については、公営住宅の目的に照らして、入居者の世帯構成等を勘案し、適正な規模や水準で計画しており、整備戸数についても入居者数の減少などを考慮し、必要最低限の戸数としている。</p> <p>●計画敷地から1kmの徒歩圏内には、JR系井駅やスーパーマーケットなど日用品・最寄り品の買い回りができる商業施設、小学校が立地するなど、良好な住環境が整っている。</p> | | | | | | |
| 3.代替案の検討 | ●エレベーターの設置や住戸内の改善など全面的な改善を行う案と比較すると、戸当たり工事費は建て替える場合と同程度必要であり、耐用年数は、改善後概ね30年であるため、建て替える場合と比較して短い。また、改善する場合、エレベーターや廊下、玄関スロープを設置するため、既存住棟の玄関側に概ね6mの増築が必要であり、駐車場や敷地内通路が確保できなくなるなど、制約が大きい。以上を踏まえ、建替を選択した。 | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|--|-------|-------|------|---|
| 4. 緊急性 ・優先性 | <ul style="list-style-type: none"> ●建設後42年を経過しており、老朽化に伴う建物の安全性の低下や配管などの設備に不具合が生じる恐れがある。 ●65歳以上の高齢者世帯の入居割合が56%と高く、エレベーターの設置や住戸・共用部のバリアフリー化が早急に必要である。 | | | | | |
| 5. 環境への 影響・配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ●外断熱工法、断熱サッシ、LED照明を採用し、省エネルギー性能の向上を図る。 ●団地内に緑地等を整備し、周辺環境に配慮する。 | | | | | |
| 6. 妥当性 | 根拠法令等 | 公営住宅法、北海道営住宅条例 | | | | |
| | その他 | 北海道住生活基本計画、道営住宅整備活用方針、道営住宅整備活用計画 | | | | |
| 地域の動向・意向、事業環境、事業コストの縮減の取組み | | | | | | |
| 【地域の動向等】 苫小牧市との協議 H27～市と協議（住宅施策等） | | 【コスト縮減】 ・平面計画の標準化、単純化、内装の簡素化などによりコスト縮減に取り組んでいる。 ・外断熱工法の採用や耐久性の高い外装材の採用、設備配管の点検・更新を容易にするなど、ライフサイクルコストの縮減にも配慮している。 | | | | |
| 7. 事業効果 | 経済効果の内訳(百万円) | 費用の内訳(百万円) | | B/C | 備 考 | |
| | 便益 | 1,920 | 事業費 | 1,575 | 0.98 | ●公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法（H28.3国土交通省住宅局住宅総合整備課）に基づき算出。 ●経済効果及び費用は、整備期間+事業完了後の公営住宅法上の耐用年数である70年間で算出し、各年度の金額は、算出する基準年（R2）現在の価値に置き換えている。 ●現在価値への置換えと70年間の維持管理費を含んでいるため、総事業費と異なる。 |
| | | | 維持管理費 | 385 | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合 計 (B) | 1,920 | 合 計 (C) | 1,960 | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・住宅に困窮する低額所得者の居住・生活の安定 ・誰もが安全に安心して暮らし続けることができる住まいの実現 | | | | | | |
| 8. 事業特性による特記事項 | 無し | | | | | |
| Ⅲ 今後の対応方針 | | | | | | |
| 対応方針 | 入居者の安全や居住水準の向上を図る必要性及び緊急性が高いものであることから、事業要望を行うことは妥当である。 | | | | | |
| | a | a：要望を行うことは妥当 b：要望にあたって検討を要する c：要望を行うことは妥当でない | | | | |

事業概要図

| | | | |
|-----|--------------------------|-----|--------|
| 事業名 | 道営住宅建設費 (社会資本整備総合交付金) | 地区名 | (仮)日新町 |
|-----|--------------------------|-----|--------|

