

調書番号	08-02	所管部	建設部	基準年月日	令和5年8月1日
				作成責任者	建設部住宅局住宅課長 渡邊 純一
				担当係	住宅建設係（内線）29-509

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)								
ふりがな地区名	(仮称)南稚内 <small>みなみわっかない</small>			市町村名	稚内市				
事業期間	採択	H27 (2015)	完了	H29 (2017)	総事業費	1,549 百万円			
負担割合	国	50.0%	道	50.0%	市町村	その他			
	774.5		774.5						
事業目的・目標	<ul style="list-style-type: none"> ●公営住宅の供給により、住宅に困窮する低額所得世帯等に対する住生活の安定を図る。 ●子どもから高齢者、障がい者まで全ての人が安全に安心して暮らせる住まい・環境づくりを推進する。 ●コンパクトなまちづくりの推進や、少子化対策といった地域課題の解決に向けて、市町村が進める施策と連携して、道営住宅をまちなかへ移転集約するなど、再配置による整備を行う。 								
事業概要	稚内市が進める子育て支援施策と連携して、既存の道営住宅である潮見団地（昭和56年建設）を建て替え、道営と市営の混在団地である末広団地（昭和53～59年建設）を市に移管し、新たに道営住宅を南稚内地区に再配置する「地域再編型整備」を行う。								
評価経歴			工事費内訳	百万円	変更理由・内容	費用対効果 (百万円)			
採択	完了	区分							
H27 (2015)	H29 (2017)	事前 H25 (2013)	2棟52戸 鉄筋コンクリート造4階建 ・本体工事、外構工事 ・測量試験費 ・用地費 ・解体工事（既存住宅）	1,009 55 99 17	/	便益	1,398	●「公営住宅整備事業の新規事業時評価手法の解説、技術指針」(国土交通省H11, H21)により算出。	
						費用	1,217		
						B/C	1.15		
			計	1,180					
H27 (2015)	H29 (2017)	採択 一	2棟52戸 鉄筋コンクリート造4階建 ・本体工事、外構工事 ・測量試験費 ・用地費 ・解体工事（既存住宅）	1,009 55 99 17	/	便益	1,398	●算定年度はH25	
						費用	1,217		
						B/C	1.15		
			計	1,180					
H27 (2015)	H29 (2017)	事後 R5 (2023)	2棟52戸 鉄筋コンクリート造4階建 ・本体工事、外構工事 ・測量試験費 ・用地費 ・解体工事（既存住宅）	1,307 86 89 67	●購入土地の面積減による用地費の減 ●資材及び労務単価の上昇による事業費の増	便益	/	/	
						費用	/		
						B/C	/		
			計	1,549					

II 効果の発現状況	
1 整備後の効果発現	<p>【整備前の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●潮見団地は、老朽化が進行、住戸内には段差があるなどバリアフリーに対応してなく、断熱性能は現在の基準と比較低い。 ●末広団地は、維持管理サービスの均一化や将来の一体的な建替整備のため、道営と市営の混在解消が必要である。 ●稚内市は、少子化対策といった地域課題の解決に向けて地域の再編を進めているため、道営住宅を移転集約し、再配置による整備を行う必要がある。
	<p>【整備後の改善】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●潮見団地の建て替えにより、ユニバーサルデザイン整備指針や省エネ基準に適合させることで、安全性、居住性、福祉性、省エネルギー性等が向上した。 ●末広団地を市に移管したことにより、市が一括して管理することでサービスの均一化が図られた。また、計画的な改善事業の実施や将来の一体的な建替整備が可能となった。 ●潮見団地を解体し、南稚内中心部の南稚内駅に近い遊休地への移転建て替えにより、入居者の利便性が向上した。また、稚内市の子育て支援施策と連携し、子育て支援住戸を16戸整備しているほか、地域からの要望を受け、多機能に使用できる集会場及び広場の整備により、地域の活性化が図られた。 ●潮見団地解体後の跡地は、令和3年に一般競争入札で売却を行った。
2 整備施設の管理・利用者等への意見聴取	<p>【維持管理状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●施設管理者（振興局及び指定管理者）による修繕や点検等の施設安全管理や、団地自治会の除草、除雪、清掃活動等により適切に維持管理されている。
	<p>【利用者等への意見聴取】</p> <p>整備による事業効果について、入居者へのアンケート（回答数：28戸/52戸）及び施設管理者への聞き取りを行った結果、次のような意見があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●全52戸のうち、子育て支援住戸16戸に空室は無し、一般世帯向け36戸に1室の空室があるが公募予定となっており、応募倍率も令和4年度では4.2倍であることから、居住性や利便性が評価されている。 ●広場では子供が遊具で遊んだり雪遊びが行われ、集会室では、子供の遊び場や学習の場として利用されているなど、地域のコミュニティの活性化が図られているが、広場及び集会所にもう少し遊具があるとよい。
3 整備における環境等の影響	<p>【自然環境の影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●特に無し
	<p>【その他（生活環境等）の影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●建物の階数を4階建てとしたため、北側住宅地の日照の妨げ及びテレビ電波障害を発生していない。

III 同種事業に今後活用すべき事項	
1 効果発現を踏まえた推進事項	<ul style="list-style-type: none"> ●子どもから高齢者、障がい者まで全ての人が安全に安心して暮らせる住まい・環境づくり。 ●コンパクトなまちづくりの推進や、少子化対策といった地域課題の解決に向けて、市町村が進める施策と連携した整備。
2 課題等	<ul style="list-style-type: none"> ●資材及び労務単価の上昇により、事業費が増加しており、住宅の質を低下させないよう仕様の見直しを行う等、引き続きコスト縮減に努める必要がある。

IV 評価	
対処方針	<ul style="list-style-type: none"> ●本事業での整備によって、住宅の安全性や居住性等が向上し、少子化対策といった地域課題と連携するなど、事業効果は十分に発現されている。
	<p>a</p> <p>a : 効果が発現している b : 効果が一部発現している c : 効果の発現は見られない</p>

令和5年度（2023年度）公共事業事後評価調書【付表】（試行）

調書番号	08-02	事業種別	道営住宅建設費(社会資本整備総合交付金)		
ふりがな 地区名	みなみわっかない (仮称)南稚内		市町村名	稚内市	
					潮見団地 2棟12戸 S56年 (解体前)
 移転建替					
(仮称)南稚内団地 2棟52戸 1期工事(H28.2~H29.2)、2期工事(H29.2~H30.2)					
 着工前					
 2期 北側		 1期 北側			
 2期 南側		 1期 南側			
 広場	 広場・集会所	 集会所			

令和5年度（2023年度）公共事業事後評価調書【付表】（試行）

調書番号	08-02	事業種別	道営住宅建設費(社会資本整備総合交付金)
ふりがな 地区名	みなみわっかない (仮称)南稚内		市町村名 稚内市

■集会所 内部



集会所:完成時



集会所:完成時



現在の様子



室内遊具やクッションマットを置き、子供の遊び場や学習の場としても活用されています。

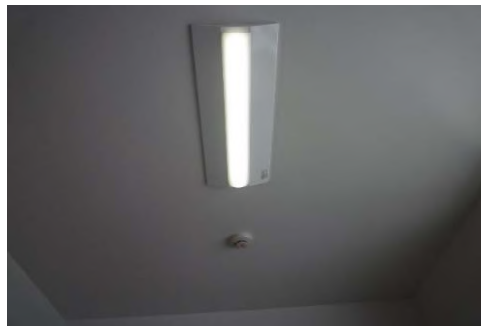
■省エネルギー化



LED照明
(外灯・共用階段・共用廊下など)



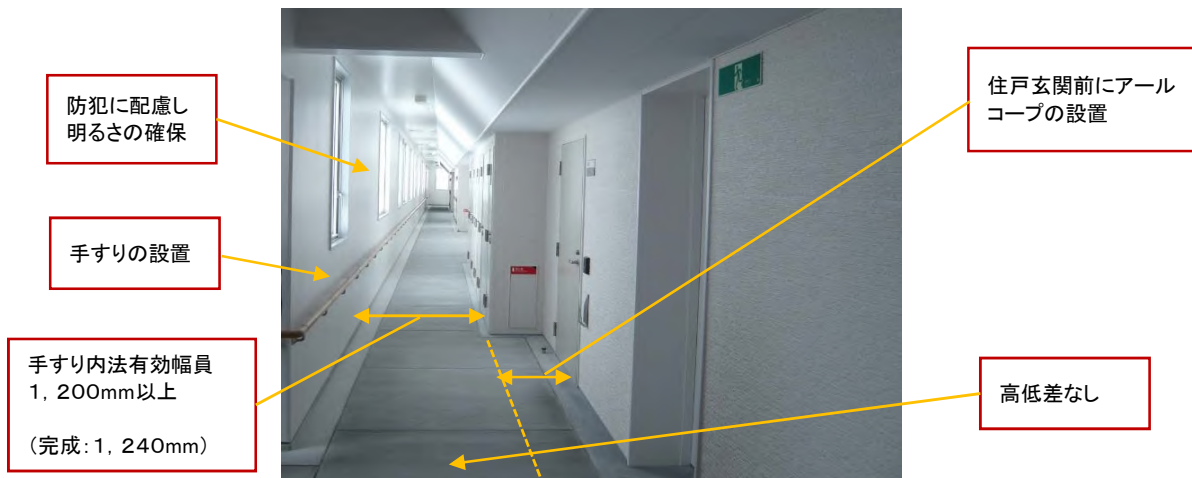
外断熱の採用



2重建具
内窓は樹脂製建具
Low-E 複層ガラス

調書番号	08-02	事業種別	道営住宅建設費(社会資本整備総合交付金)
ふりがな 地区名	みなみわっかない (仮称)南稚内		市町村名 稚内市

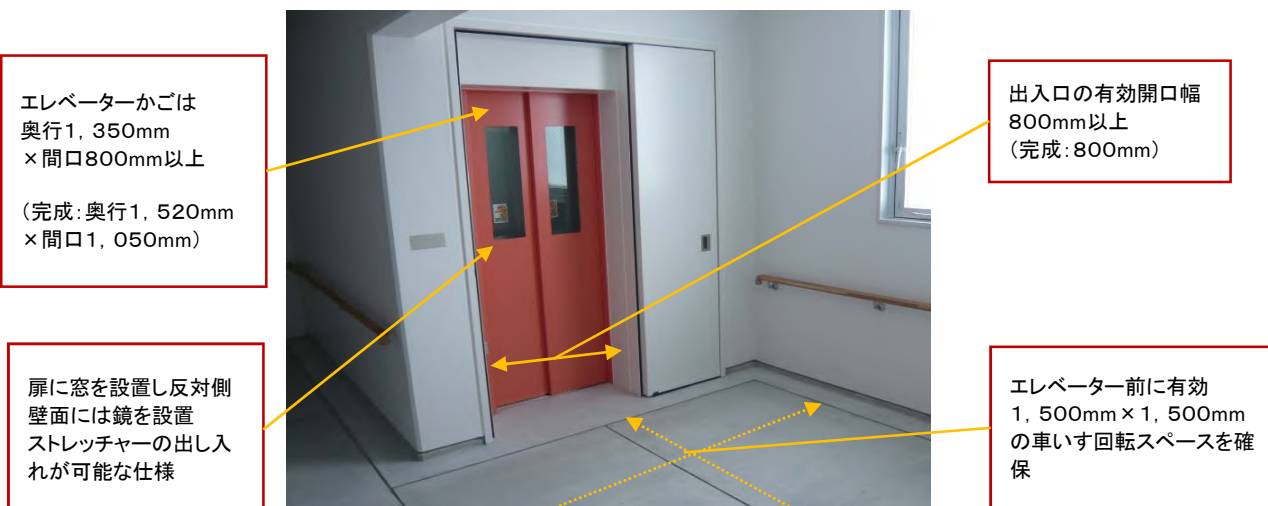
■ユニバーサルデザイン(共用廊下)



■ユニバーサルデザイン(共用階段)



■ユニバーサルデザイン(エレベーターホール)



調書番号	08-02	事業種別	道営住宅建設費(社会資本整備総合交付金)
ふりがな 地区名	みなみわっかない (仮称)南稚内		市町村名 稚内市

■ユニバーサルデザイン(玄関)



潮見団地



建替後



手すりと兼用できる
下足箱
高さ900mm程度
下部に靴を収納で
きる高さ150mm
以上の空間
(完成:150mm)

有効開口幅員850
mm以上
(完成:850mm)

靴の履き替え補助の
ため、手すり位置を
想定し下地補強

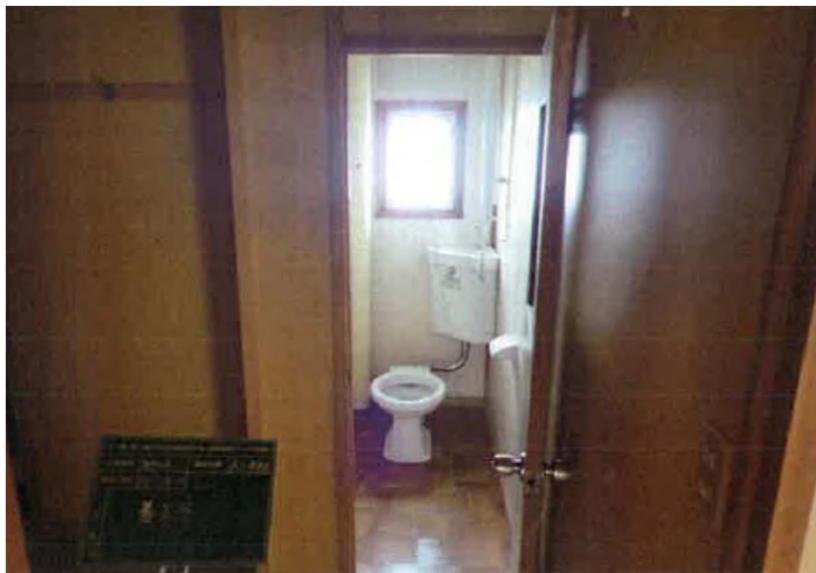
ワイドスイッチ
スイッチ中心部
を床から1m程
度の高さ

くつずれと玄関外側の高低差20mm以下、くつずれと玄関
土間の高低差5mm以下
(完成:外側18mm、土間3mm)

車いす介助可能な有効幅員、200mm以上のスペース
(完成:2DK・3LDK1, 200mm、2LDK1, 350mm)
玄関、ホールスペースとして1, 500mmの奥行き確保
(完成:2LDK・3LDK1, 500mm、2DK1, 600mm)

調書番号	08-02	事業種別	道営住宅建設費(社会資本整備総合交付金)
ふりがな 地区名	みなみわっかない (仮称)南稚内		市町村名 稚内市

■ユニバーサルデザイン(便所)



潮見団地



建替後



部屋の多様性を
持たせるため、仕
切り戸は容易に取り
外しできる仕様

側方入りの便器
側方寸法は介助
スペースとして有
効600mm以上
(完成: 600mm)

便器x前方寸法は車いすの寄り付きが可能な
有効1,000mm以上
(完成: 1,000mm)

手すり
L型
600mm×600mm

立ち座りの動作か
ら、手すり設置壁と
便器中心までの距
離450mm
(完成: 450mm)

便器座面高さ
400mm程度

床段差なし

調書番号	08-02	事業種別	道営住宅建設費(社会資本整備総合交付金)
ふりがな 地区名	みなみわっかない (仮称)南稚内		市町村名 稚内市

■ユニバーサルデザイン(浴室)



潮見団地



建替後



洗い場と浴槽の間に浴槽出入・洗い場での立ち座りのためシャワーハンガー兼用手すり

温度調整付混合水栓

床段差なし
出入口部分は20mm程度の水勾配

入口横に洗い場から洗面脱衣室への出入り用にI型手すり用下地補強

浴室内法1,200×1,600mm以上
(完成:1,200×1,600mm)

出入口の有効開口650mm程度
(完成:703mm)

浴槽壁に立ち座り・姿勢保持用のL型手すり

高齢者や子どもに安全なまたぎ寸法として浴槽立ち上がり寸法は洗い場から450mm程度、浴槽深さは500mm程度

(完成:洗い場から420mm、浴槽深さ500mm)

高齢者や子どもにも利用しやすい引き戸

調書番号	08-02	事業種別	道営住宅建設費(社会資本整備総合交付金)
ふりがな 地区名	みなみわっかない (仮称)南稚内		市町村名 稚内市

■ユニバーサルデザイン(洗面・脱衣室)

移動や器具使用に支障が起きない場所に給湯器スペース

内部の明かりがわかる小窓付建具

建具は引き戸とし操作のしやすい手がかり形式

シングルレバー混合栓

洗面ボールの高さ750mm程度

建具有効開口幅員850mm以上(完成:850mm)

床段差なし

耐水性・防滑性に配慮した床仕上げ

ワイドスイッチ
スイッチ中心部を床から1m程度の高さ

800mm×600mm程度の洗濯機置場スペース

車いすの乗り降り介助の可能寸法として有効幅1,200mmを確保(完成:1,200mm)

令和5年度（2023年度）公共事業事後評価調書【付表】（試行）

調書番号	08-02	事業種別	道営住宅建設費(社会資本整備総合交付金)
ふりがな 地区名	みなみわっかない (仮称)南稚内		市町村名 稚内市

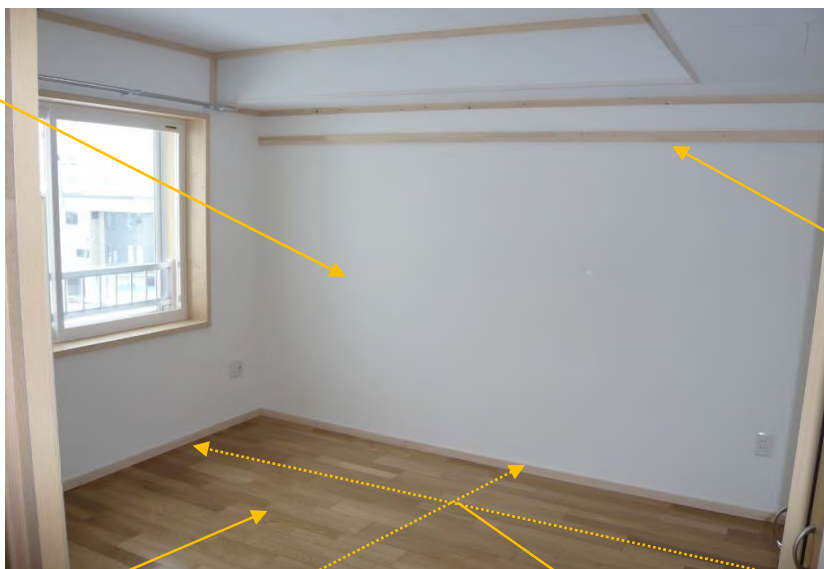
■ユニバーサルデザイン(主寝室)



潮見団地



建替後



ベッド設置に
適する洋室

家具の転倒
防止用金物
が取り付け可
能な下地補

床段差なし

室内有効寸法2, 850mm×3, 500mm程度を確保
(完成:2DK 2, 855mm×3, 510mm、2LDK・3LDK 2, 885mm×3, 505mm)

調書番号	08-02	事業種別	道営住宅建設費(社会資本整備総合交付金)
ふりがな 地区名	みなみわっかない (仮称)南稚内		市町村名 稚内市

■ユニバーサルデザイン(居間・食事室・台所)



潮見団地



建替後



隣接する居室の建具は引戸や引分け戸等の居間・食事室との一体利用が可能な建具

バルコニーのまたぎ段差は単純段差とし100mm程度に抑える
(完成:100mm)

家具配置等、様々な生活様式に対応できるように居間、食事室、台所を一体的に計画しやすい平面計画

隣接する居室の建具は引戸や引分け戸等の居間・食事室との一体利用が可能な建具

バルコニーに出る建具有効開口幅員850mm以上
(完成:850mm)



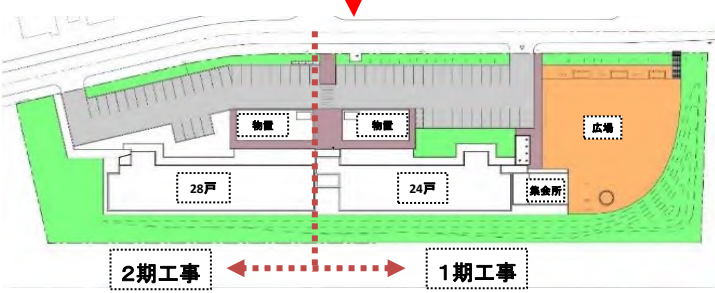
シングルレバー混合栓

事業概要図

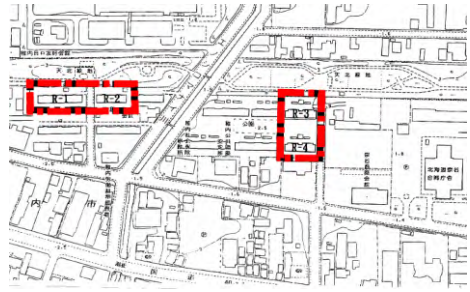
事業名	道営住宅建設費 (社会資本整備総合交付金)	地区名	(仮称)南稚内
-----	--------------------------	-----	---------



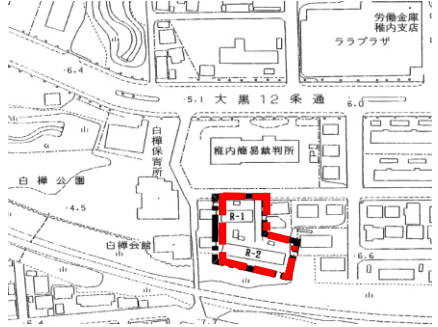
所在地: 稚内市大黒3丁目19-45



(仮称)稚内南団地: 新築
鉄筋コンクリート造4階建 2棟52戸
・1期工事(H28.2~H29.2): 24戸
・2期工事(H29.2~H30.2): 28戸



末広団地: 市へ移管
鉄筋コンクリート造4階建 4棟72戸



潮見団地: 解体
コンクリートブロック造2階建 2棟12戸

平成25年度 公共事業（大規模等）事前評価調査書

基準年月日 平成26年3月1日

調査番号	08-09	所管部	建設部	作成責任者	建設部住宅局住宅課長 長浜 光弘
				担当グループ	計画指導G（内）29-516

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	かしょう みなみわつかない (仮称) 南稚内	市町村名	稚内市	事業期間	着手	27	完了	29
事業費	百万円 1,180	負担割合	国 50% 590	道 50% 590	市町村	その他		
事業目的・目標	●公営住宅の供給により、住宅に困窮する低額所得世帯等に対する住生活の安定を図る。 ●子どもから高齢者、障がい者まで全ての方が安全に安心して暮らせる住まい・環境づくりを推進する。 ●コンパクトなまちづくりの推進や集落対策、少子化対策といった地域課題の解決に向けて、市町村が進める施策と連携して、道営住宅をまちなかへ移転集約するなど、再配置による整備を行う。		事業概要	稚内市が進める子育て支援施策と連携して、既存の道営住宅である潮見団地（昭和56年建設）を用途廃止、混在団地である末広団地（昭和53～59年建設）を事業主体変更し、新たに道営住宅を南稚内地区に再配置する「地域再編型整備」を行う。				
			工事費内訳	【現況】2棟12戸（潮見団地） 準耐火構造2階建 4棟72戸（末広団地） 鉄筋コンクリート造4階建 【計画】2棟52戸 鉄筋コンクリート造4階建 ・本体工事、外構工事 ・測量試験費 ・用地費 ・解体工事（既存住宅）	(百万円)	1,009 55 99 17		

II 評価

1.必要性	●稚内市は、少子化対策といった地域課題の解決に向けて地域の再編を進めているため、道営住宅を移転集約し、再配置による整備を行う必要がある。 ●末広団地は、維持管理サービスの均一化や将来の一体的な建替整備のため、道営と市営の混在解消が必要である。										
2.適切性	●「道営住宅整備活用方針」に基づく「地域再編型整備」であり、稚内市が進める子育て支援施策と連携した住宅施策の推進を図るものであることから、適切である。 ●稚内市からの要望により事業を実施するものであり、役割分担について市と協議を行っており、適切である。										
3.代替案の検討	●現在の潮見団地の敷地は、狭小であり、現地建て替えることができないため、移転建て替える。現地建て替えるに比べ、移転建て替えるは、居住者の利便性が向上し、住み替え負担も少なく、道営住宅の集約化により効率的な維持管理が図られるため、優位である。 ●末広団地は、稚内市からの事業主体変更の申し出があることから、現地建て替えない。										
4.緊急性・優先性	●潮見団地は、次のような課題があり、早急な対応が必要である。 ・建設後33年経過し、老朽化が進んでいる。 ・住戸内に段差があり少子高齢化に対応していない。 ・国の省エネルギー基準に対応しておらず断熱性能が低い。 ・住宅の経年劣化に伴い大規模な改修費用が発生する。 ●稚内市は、地域の再編を進めており、道営住宅においても、既存ストックの更新時期に合わせて移転集約し、再配置する必要がある。 ●計画地は、南稚内地区中心部にある遊休地であり、地域からは、子育て世帯に配慮した住環境の整備が求められていることから、早期に整備することが必要である。										
5.環境への影響・配慮	●外断熱工法、断熱サッシを採用し、省エネルギー性及び耐久性を確保する。 ●住戸の玄関、洗面所、便所などには、LED照明を採用し、省エネルギー性、耐久性を確保する。 ●周辺の土地利用に配慮して、住棟の高さを4階にし、眺望や日照への影響を抑えるほか、団地内に緑地や広場を整備し周辺環境に配慮する。										
6.妥当性	根拠法令等	住生活基本法、住宅セーフティネット法、公営住宅法、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法						事業	1	事業	I
	ほっかいどう社会資本整備の重点化方針	施策優先度	A	施策名	ユニバーサルデザインの視点に立った人にやさしいまちづくり		事業	1	事業	I	
	その他	北海道住生活基本計画、道営住宅整備活用方針						事業	1	事業	I
	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】 H21.3 稚内市次世代育成支援行動計画後期計画策定 H26.1 道営住宅整備要望	【コスト縮減】 ●平面計画の標準化及び単純化、内装の直接仕上げ（下地無）による簡素化。 ●外断熱工法の採用や耐久性の高い外装材、設備機器を採用することにより、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	
	居住水準向上効果	1,398	工事費	1,136	●「公営住宅整備事業の新規事業採択時評価手法の解説」（公共住宅事業者等連絡協議会H11）に基づき算出。 ●経済効果及び費用は、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（H26）現在の価値に置き換えている。 ●費用は、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ことにより総事業費と異なる。
			維持管理費	81	
	合計(B)	1,398	合計(C)	1,217	
8.事業特性による特記事項	なし				

III 今後の対応方針

対応方針	既存道営住宅ストックの有効利用を図りつつ、居住水準の向上を図るものとともに、子育て支援施策と連携して、稚内市の住宅施策を支援する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：要望にのっとり検討を要する 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	(仮称)南稚内
-----	--------------------------	-----	---------

