

令和元年度 第4回

滋賀県公共事業評価監視委員会

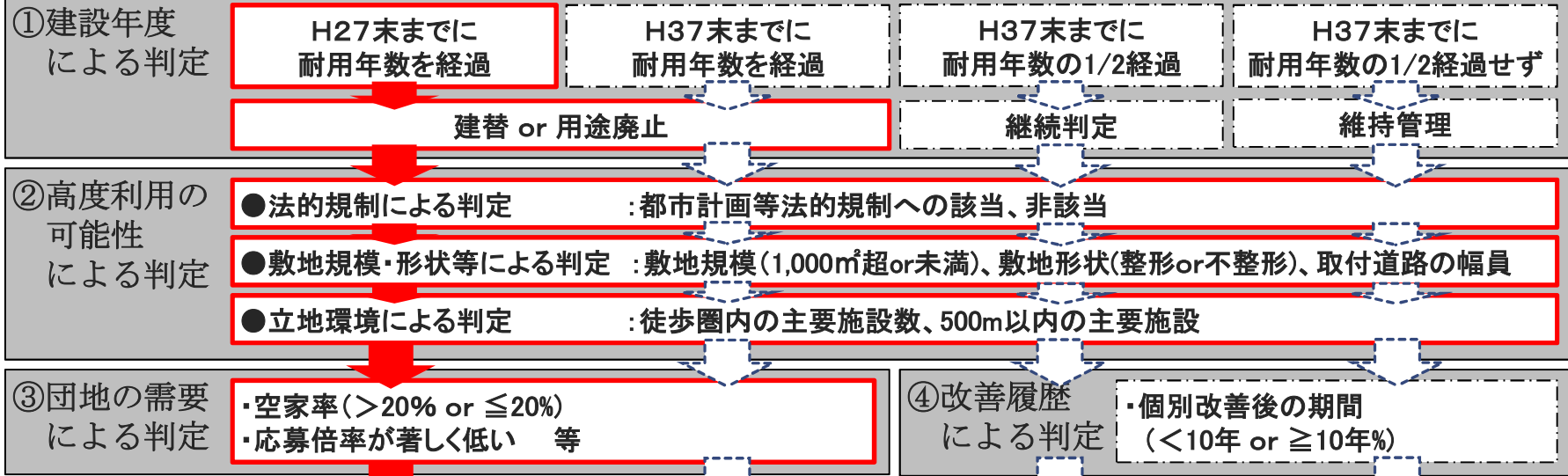
# 地域居住機能再生推進事業

【県営大森団地、市営新大森団地建替事業】

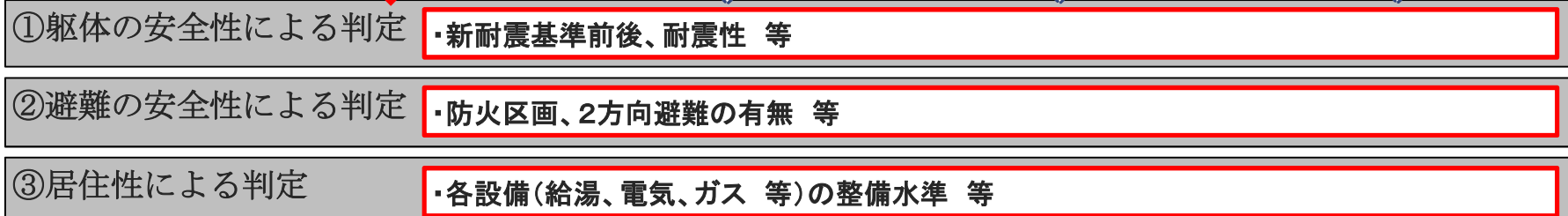
滋賀県・東近江市地域居住機能再生協議会  
〔滋賀県 土木交通部 住宅課〕  
〔東近江市 都市整備部 住宅課〕

# 滋賀県営住宅長寿命化計画 (平成28年3月)

## ◎一次判定



## ◎二次判定



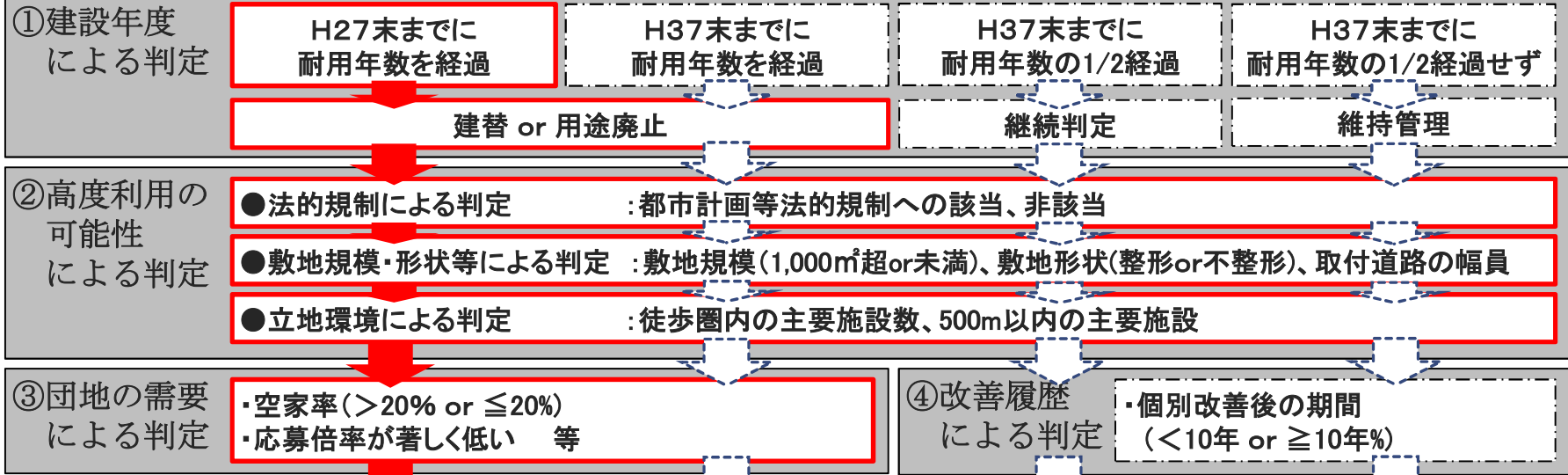
## ◎三次判定



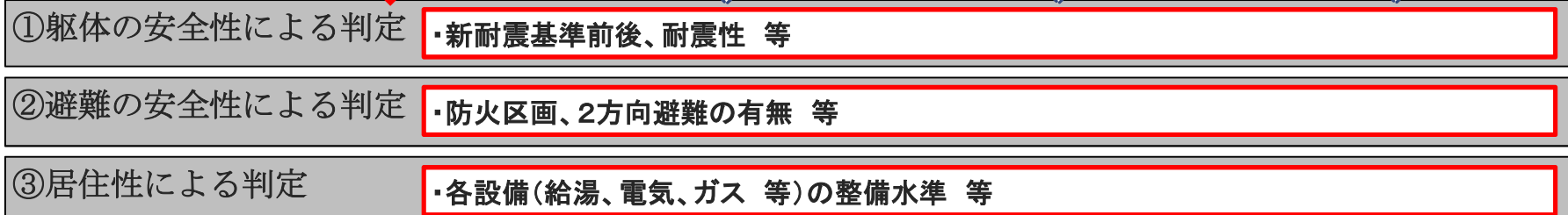
県営大森団地は『**建替え**』に位置付け

# 東近江市公営住宅等長寿命化計画 (平成23年3月) (平成29年2月改定)

## ◎一次判定



## ◎二次判定



## ◎三次判定

地域単位、団地単位での活用手法の検討



市営新大森団地は『**建替え**』に位置付け







# 地域居住機能再生計画 (整備地区名：東近江市八日市地区)

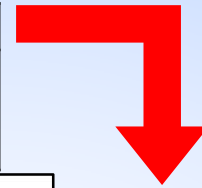
## ●住宅の整備に関する事項

|      | 団地名    | 面積                           | 事業手法            | 従前<br>管理戸数 | 従後<br>管理戸数 | 基本方針          |
|------|--------|------------------------------|-----------------|------------|------------|---------------|
| 県営住宅 | 今堀団地   | 約<br>1.3ha                   | 公営住宅等整備事業       | 114戸       | 78戸        | 建替え           |
|      | 大森団地   | 約<br>0.7ha                   | 公営住宅等整備事業       | 46戸        | 60戸        | 建替え           |
|      | 沖野原団地  | 約<br>0.5ha                   | 公営住宅等ストック総合改善事業 | 90戸        | 90戸        | 居住性向上、長寿命化    |
|      | 春日団地   | 約<br>0.2ha                   | 公営住宅等ストック総合改善事業 | 32戸        | 32戸        | 居住性向上、長寿命化    |
|      | 計      | 約<br>2.7ha                   |                 | 282戸       | 260戸       |               |
| 市営住宅 | 今堀団地   | 約<br>1.0ha                   | 公営住宅等整備事業       | 93戸        | 0戸         | 用途廃止、余剰地の有効利用 |
|      | 大森団地   | 約<br>0.2ha                   | 公営住宅等整備事業       | 19戸        | 0戸         | 用途廃止、余剰地の有効利用 |
|      | 新大森団地  | 約<br>1.2ha                   | 公営住宅等整備事業       | 75戸        | 60戸        | 建替え           |
|      | ひばり丘団地 | 約<br>1.2ha                   | 公営住宅等ストック総合改善事業 | 132戸       | 132戸       | 安全性確保、長寿命化    |
|      | 計      | 約<br>3.6ha                   |                 | 319戸       | 192戸       |               |
| 合計   |        | 約<br>6.3ha                   |                 | 601戸       | 452戸       |               |
| 公益施設 | 医療施設   | 独立行政法人<br>国立病院機構 東近江総合医療センター |                 | 3.2ha      |            |               |
|      | その他    | 幼保連携型認定こども園<br>子育て総合支援センター   |                 | 2.0ha      | 旧小学校跡地に整備  |               |

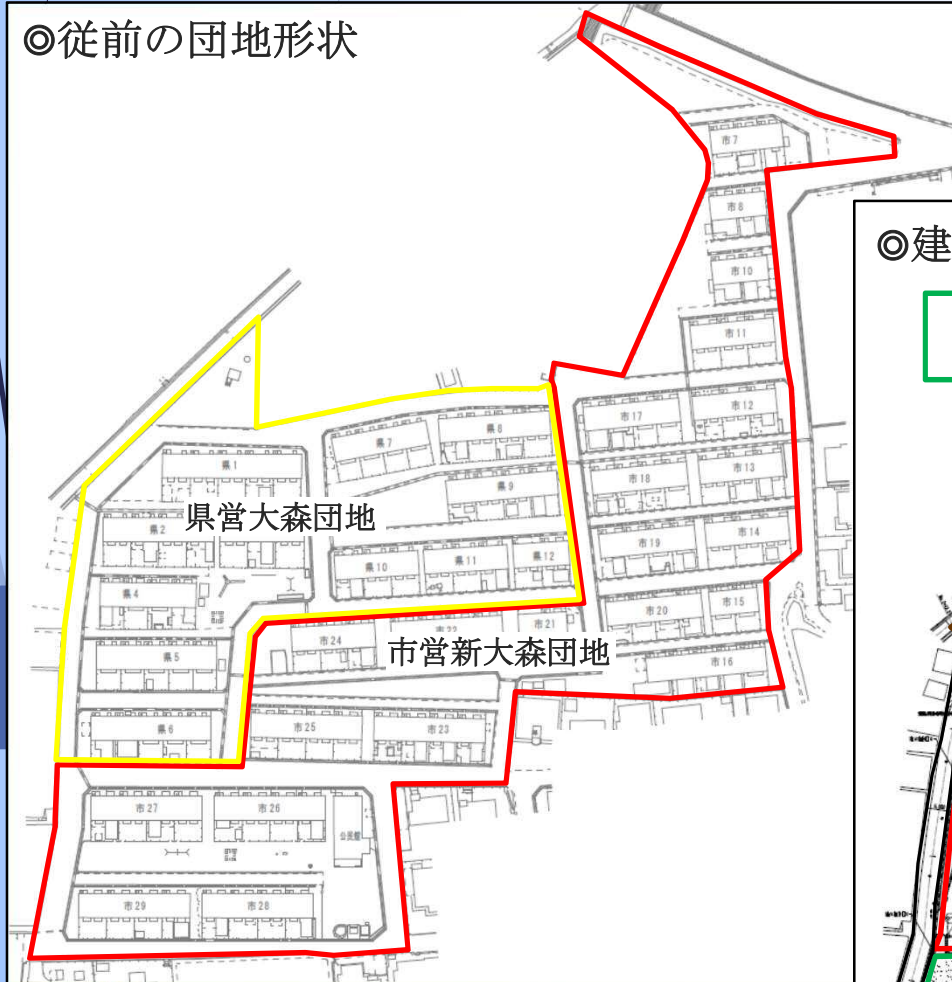


# 公営住宅大森団地建替基本計画【事業の概要】

| ◎建替前 | 構造   | 階数   | 戸数   | 駐車場 | 集会所       | 公園 |
|------|------|------|------|-----|-----------|----|
| 県営住宅 | 簡易耐火 | 平屋建て | 46戸  | 0台  | 有<br>(建替) | 無  |
| 市営住宅 | 簡易耐火 | 平屋建て | 75戸  | 0台  |           |    |
| 合計   |      |      | 121戸 | 0台  |           |    |

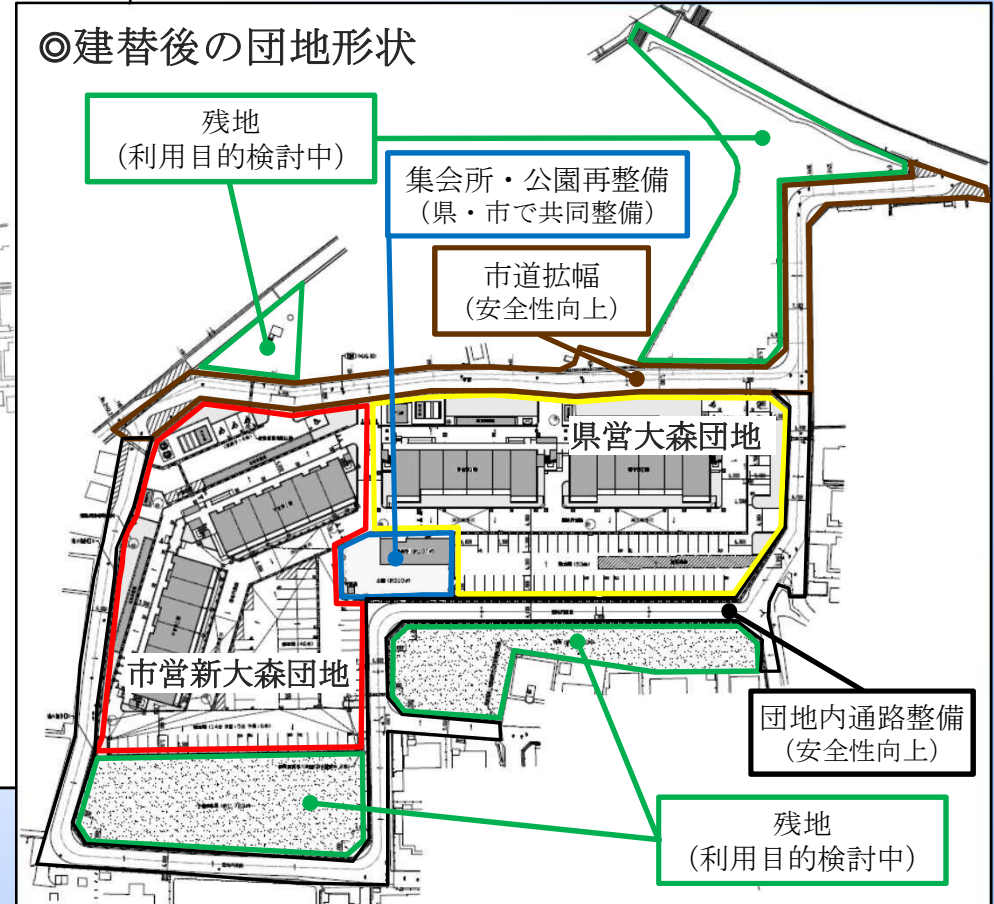


◎従前の団地形状



| ◎建替前 | 構造 | 階数   | 戸数   | 駐車場  | 集会所       | 公園 |
|------|----|------|------|------|-----------|----|
| 県営住宅 | 耐火 | 5階建て | 60戸  | 60台  | 有<br>(建替) | 有  |
| 市営住宅 | 耐火 | 5階建て | 60戸  | 60台  |           |    |
| 合計   |    |      | 120戸 | 120台 |           |    |

◎建替後の団地形状



# 事業費の構成

## 公営住宅等整備事業

- ・ 主体附帯工事費
- ・ 測量設計費
- ・ 既設公営住宅等の除却費
- ・ 入居者の移転料
- ・ 事業年度：H27～R3
- ・ 事業費：2,059百万円

〔 県： 995百万円  
 市： 1,064百万円 〕

県事業 995百万円      市事業 1,064百万円      県+市 2,059百万円

| 県事業<br>995百万円         | 市事業<br>1,064百万円       | 県+市<br>2,059百万円         |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 地域居住機能再生補助金<br>489百万円 | 地域居住機能再生補助金<br>532百万円 | 地域居住機能再生補助金<br>1,021百万円 |
| 県債<br>485百万円          | 市債<br>327百万円          | 県債・市債<br>812百万円         |
|                       | 基金借入金等<br>200百万円      | 基金借入金等<br>200百万円        |
| 一般財源等<br>21百万円        | 一般財源等<br>5百万円         | 一般財源等<br>26百万円          |

※計画策定時点

## ※再評価の対象

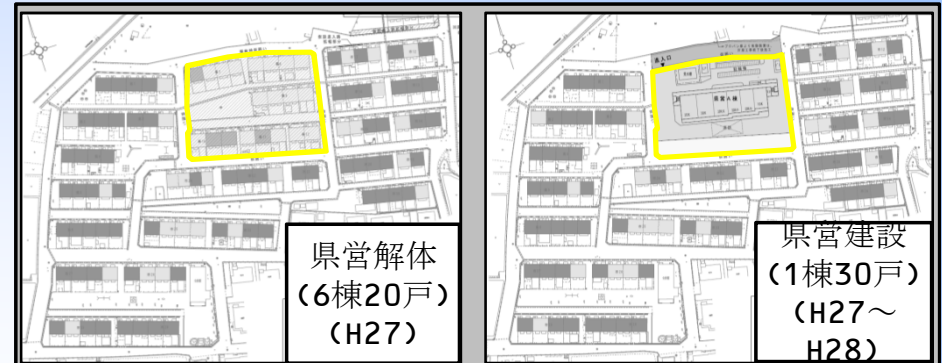
### 地域居住機能再生補助金

- ・ 事業年度：  
H26～公的賃貸住宅整備事業完了まで



# 公営住宅大森団地建替基本計画

## ◎建替スケジュール



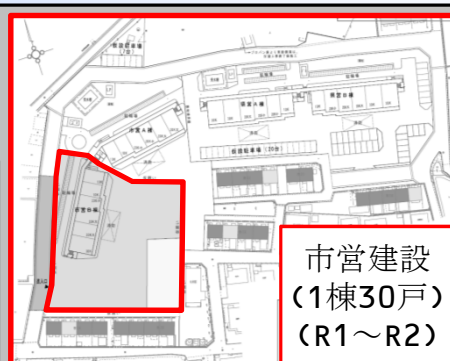
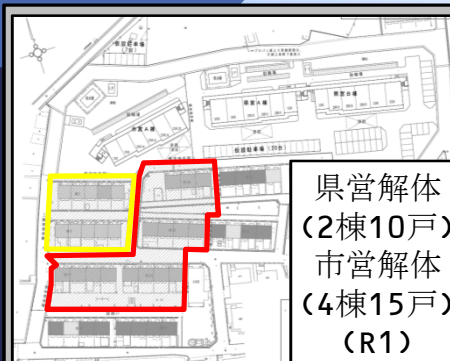
・第1期【県営1期】 県が実施 (完了済)



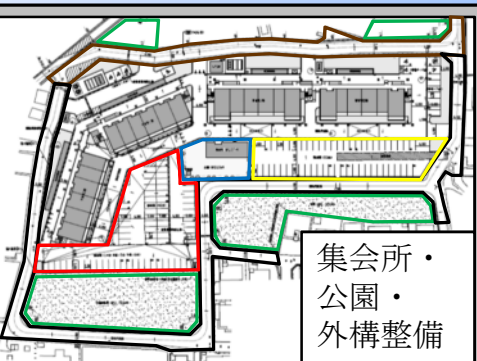
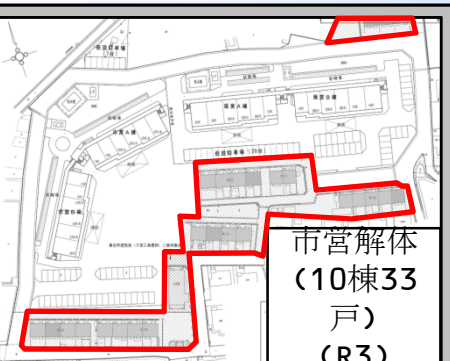
・第2期【市営1期】 市が実施 (完了済)



・第3期【県営2期】 県が実施 (解体済、建設工事中)



・第4期【市営2期】 市が実施 (解体済、建設着工前)



・第5期【市営3期】 市が実施予定

# 事業の状況

2期【市営1期】  
(5階建て30戸)

1期【県営1期】  
(5階建て30戸)

3期【県営2期】  
(5階建て30戸) 工事中

西方向から  
(令和2年1月28日撮影)



4期【市営2期】  
(5階建て30戸)  
建設予定地

写真撮影箇所



# 費用便益分析：基本的な考え方

公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法※<sub>1</sub>

(平成28年3月 国土交通省住宅局住宅総合整備課) による

B：便益

$$= \text{家賃収入} + \text{駐車場収入} + \text{残存価格} \\ (\text{耐用年数} 70 \text{年})$$

C：費用

$$= \text{用地費} + \text{建設費} + \text{維持管理費} \text{ 他}$$

$$\text{費用便益比} = \frac{B}{C} \quad (\geq 0.8_{※1})$$

※<sub>1</sub>：公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法による  
B/Cの目標値は0.8以上とされている。



# 費用便益分析：費用の算定

## ●用地費

市場価格相当額（固定資産税評価額 $\div 0.7 \div 1.4$ 倍）を計上

## ●建設費

建設に要する費用を計上

## ●修繕費

公営住宅等長寿命化計画策定指針におけるライフサイクルコストの算定手法に基づいた修繕費を計上

## ●その他事業コスト

設計費、監理費、地質調査費を計上

## ●将来修繕費

評価対象期間の年平均修繕費の合計 $\div 0.04$   
（25年分に相当）を計上



# 費用便益分析：便益の算定

- 家賃収入

市場家賃相当額として公営住宅法に基づく近傍同種の住宅の家賃を計上

- 駐車場収入

近傍同種の月極駐車場の利用料を計上

- 建物の残存価値

建設費の2割（耐火構造）を計上

- 用地の残存価値

評価時点の価格を計上

# 費用便益分析：結果と評価【県営】

## 便益 (Benefit)

家賃収入： 649百万円

駐車場収入： 25百万円

用地残存価値： 6百万円

建物残存価値： 6百万円

便益合計： 686百万円

## 費用 (Cost)

用地費： 107百万円

建設費： 456百万円

維持管理費： 128百万円

その他： 14百万円

費用合計： 705百万円

÷

※ 金額はすべて社会的割引率4%として現在価値（基準年H30）に換算

$$B/C = 0.97 \geq 0.8$$

# 費用便益分析：結果と評価【市営】

## 便益 (Benefit)

家賃収入： 678百万円

駐車場収入： 25百万円

用地残存価値： 7百万円

建物残存価値： 6百万円

便益合計： 716百万円

÷

## 費用 (Cost)

用地費： 117百万円

建設費： 475百万円

維持管理費： 133百万円

その他： 16百万円

費用合計： 741百万円

※ 金額はすべて社会的割引率4%として現在価値（基準年H30）に換算

$$B/C = 0.96 \geq 0.8$$

# 費用便益分析：結果と評価【県営＋市営】

## 便益 (Benefit)

家賃収入：1,276百万円

駐車場収入：48百万円

用地残存価値：13百万円

建物残存価値：11百万円

便益合計：1,348百万円

÷

## 費用 (Cost)

用地費：216百万円

建設費：895百万円

維持管理費：252百万円

その他：28百万円

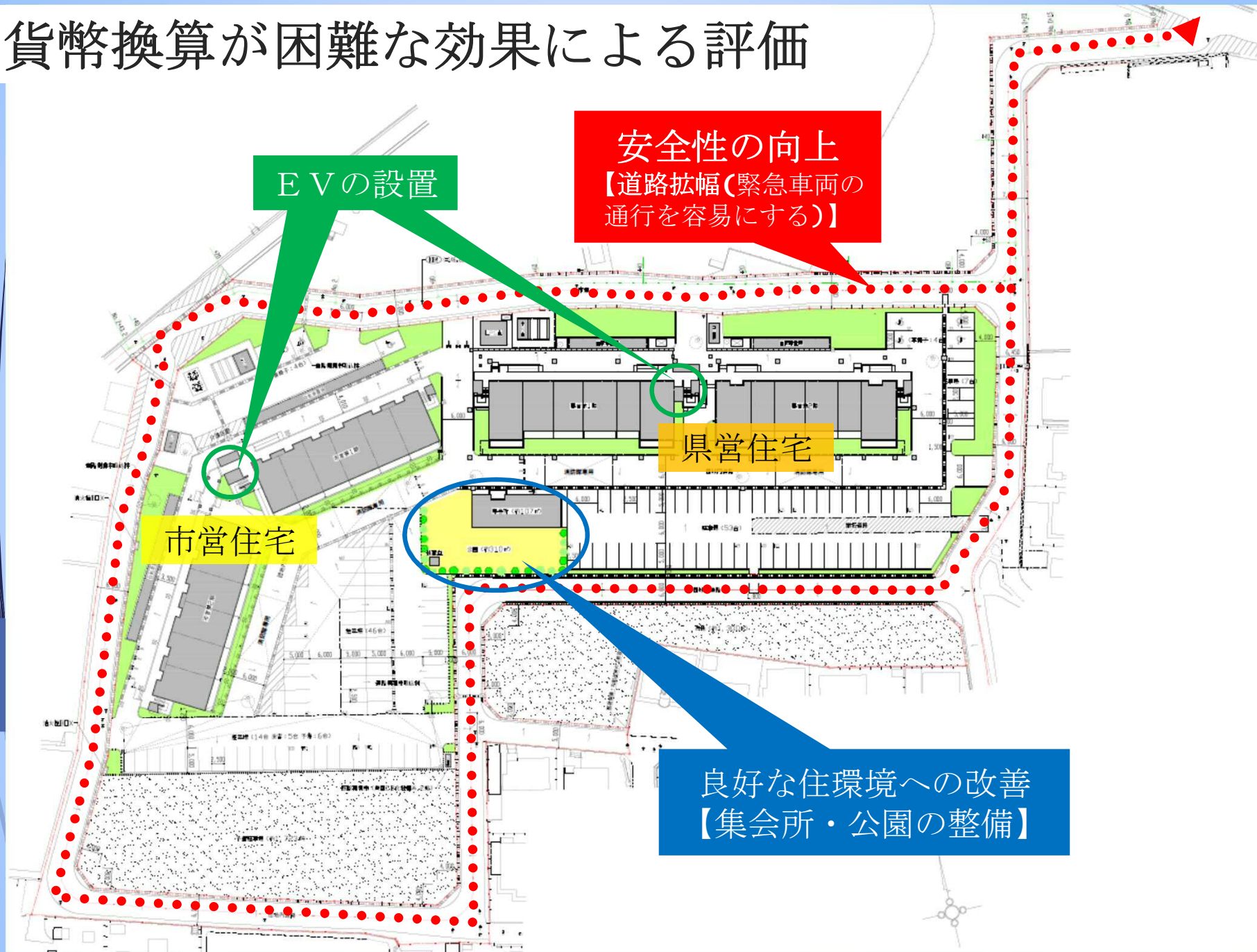
費用合計：1,391百万円

※ 金額はすべて社会的割引率4%として現在価値（基準年H30）に換算

$$B/C = 0.96 \geq 0.8$$



# 貨幣換算が困難な効果による評価



# 対応方針

『滋賀県営住宅長寿命化計画』および  
『東近江市公営住宅等長寿命化計画』に沿って進めている

## 【現在の状況】

- ・ 居住機能の再生、住環境の改善、バリアフリー化が必要
- ・ 重点区域内にある他団地からの移転入居を進め、住戸数の適正化を図る必要がある。
- ・ 費用対効果（ $B/C \geq 0.8$ ）も問題がない

**本事業の継続が必要**