

資料2-5

滋賀県公共事業評価監視委員会

令和8年3月9日

地域居住機能再生推進事業

【県営今堀団地建替事業】

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〕

本日の説明内容

1. 滋賀県営住宅長寿命化計画
2. 地域居住機能再生計画
3. 県営今堀団地建替事業
4. 費用便益分析
5. 対応方針

滋賀県営住宅長寿命化計画

◎一次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性等に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）

①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定

評価基準

需要の評価

効率性（高度利用）の評価

立地の評価

評価の項目

空家率、応募倍率

敷地の現状、法規制（道路幅員等）

利便性の高さ（公共交通機関等までの距離）等

評価

—

○

○

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定

耐震性、2方向避難の有無 等

なし/あり

居住性に係る改善の必要性の判定

省エネルギー性、バリアフリー性 等

あり/—

躯体・避難の住棟の安全性に係る改善の可能性の判定

耐用年数 等

—/低い

	改善不要	改善が必要	優先対応（改善可能）	優先対応（改善不可能）
継続管理する				
継続管理について判断留保		該当		該当

◎二次判定（一次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）

③-1ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

③-2将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

◎三次判定（計画期間における事業手法の決定）

④集約・再生等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

県営今堀団地は『**建替え**』『**改善**』に位置付け

地域居住機能再生計画

●計画策定者：滋賀県・東近江市地域居住機能再生協議会

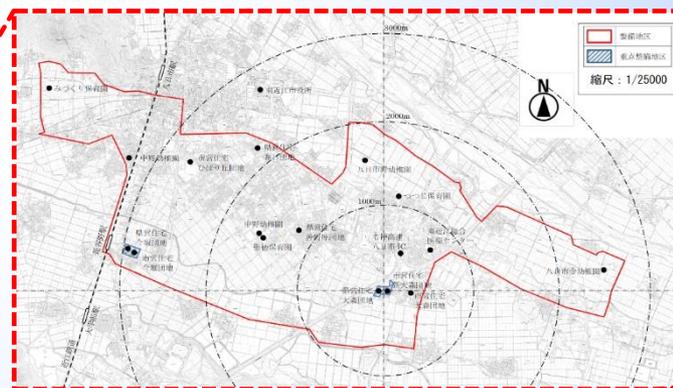
（代表者：滋賀県

構成員：滋賀県・東近江市

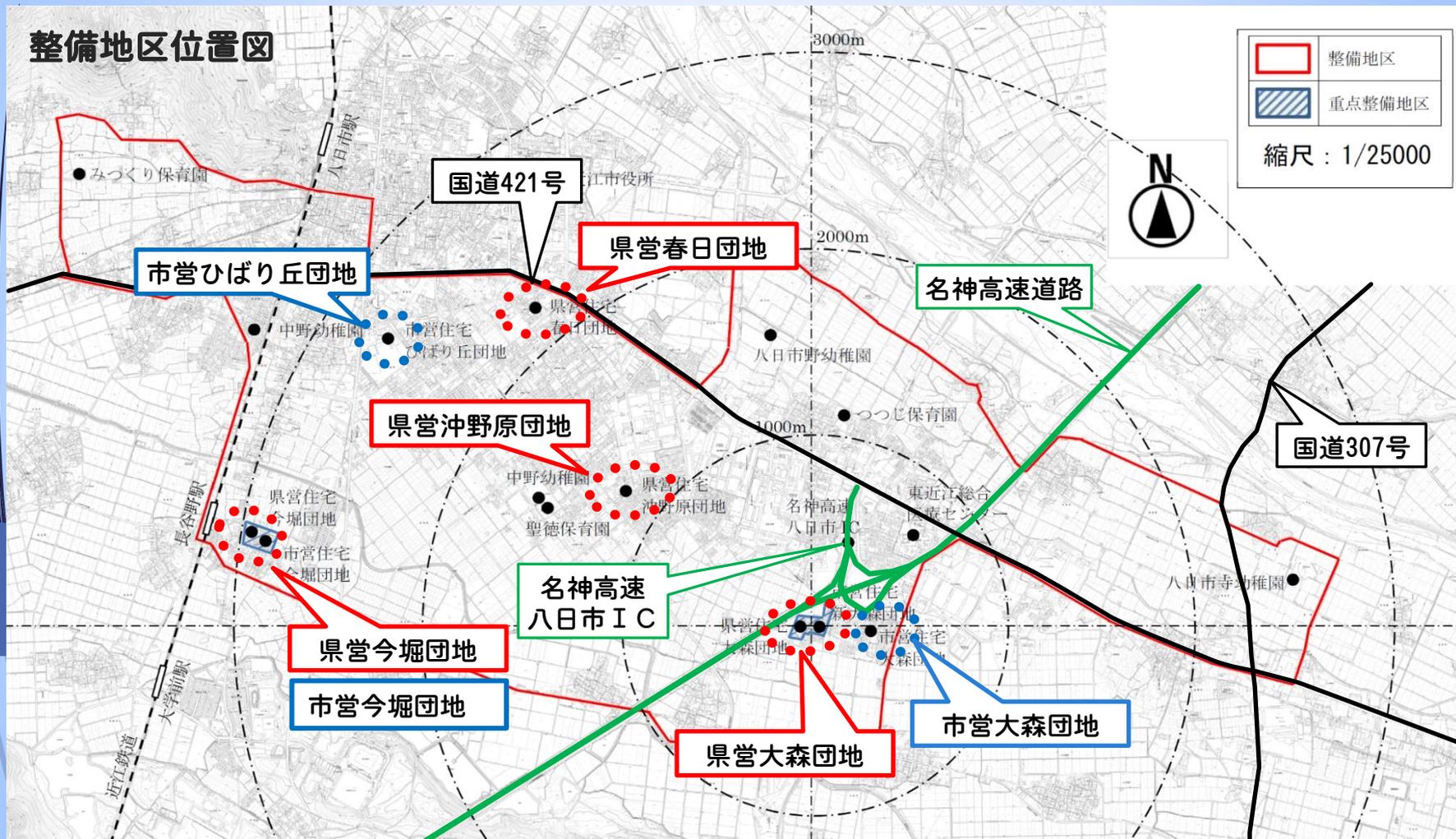
●整備地区：東近江市八日市地区

●整備地区面積：約994.2ha

●施行予定期間：H27～公的賃貸住宅整備事業完了まで

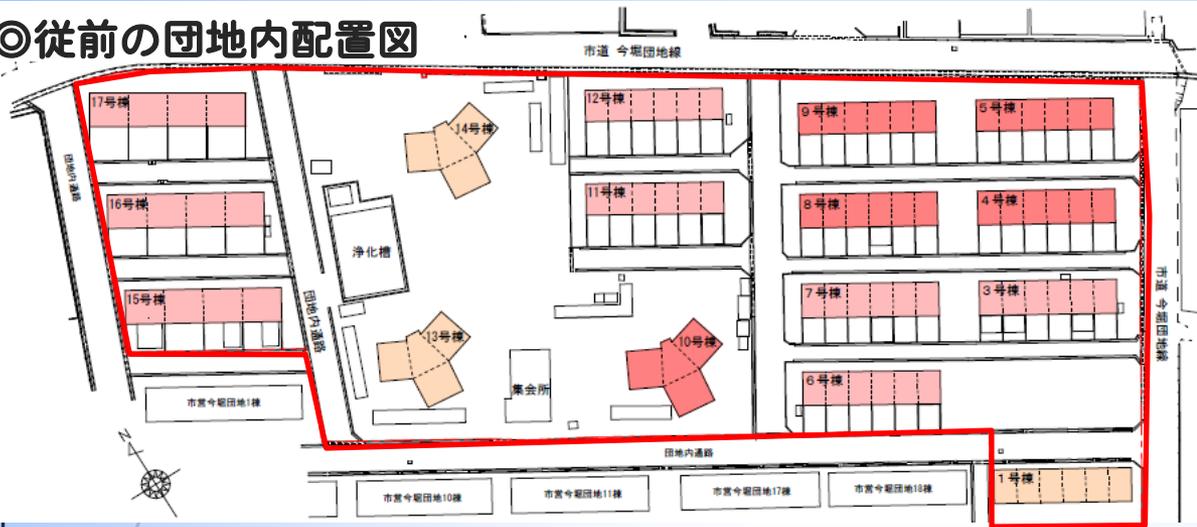


地域居住機能再生計画

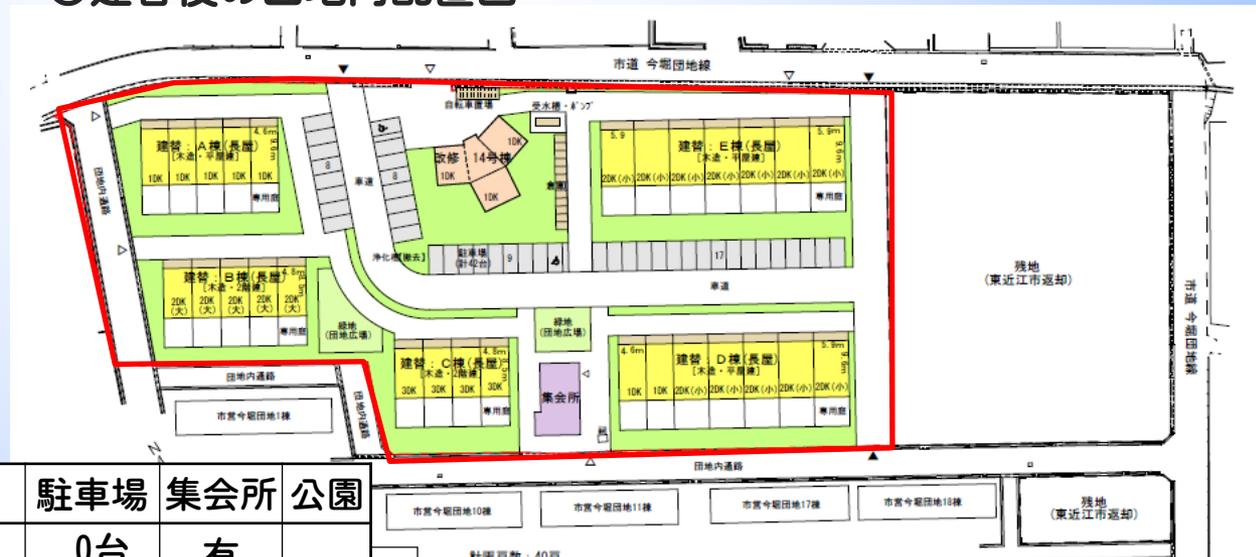


県営今堀団地建替事業【事業の概要】

◎従前の団地内配置図

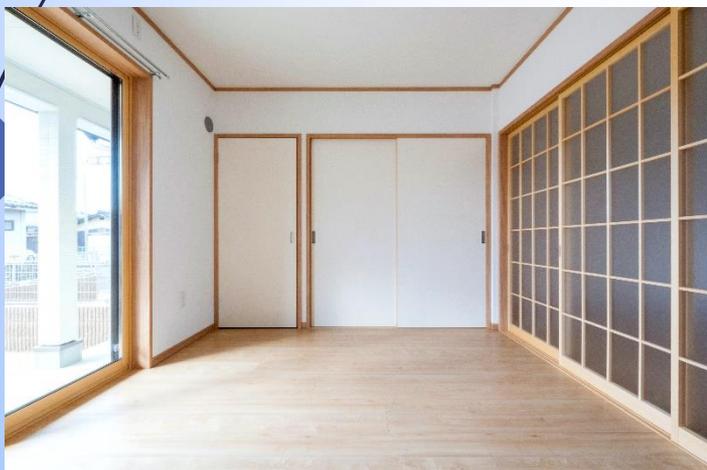


◎建替後の団地内配置図



	棟数	戸数	駐車場	集会所	公園
事業前	16棟	108戸	0台	有 (建替)	有
事業後	6棟	40戸	42台		

県営今堀団地建替事業【事業の状況】



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※1

(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

$$= \text{家賃収入} + \text{駐車場収入} + \text{残存価格} \\ (\text{耐用年数} 45 \text{年})$$

C : 費用

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

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

※1 : 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

評価対象期間の修繕費年平均額 \div 0.04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（準耐火構造）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】

便益 (Benefit)

家賃収入： 675百万円

駐車場収入： 10百万円

用地残存価値： 10百万円

建物残存価値： 16百万円

便益合計： 710百万円

費用 (Cost)

用地費： 78百万円

建設費： 547百万円

維持管理費： 135百万円

その他： 23百万円

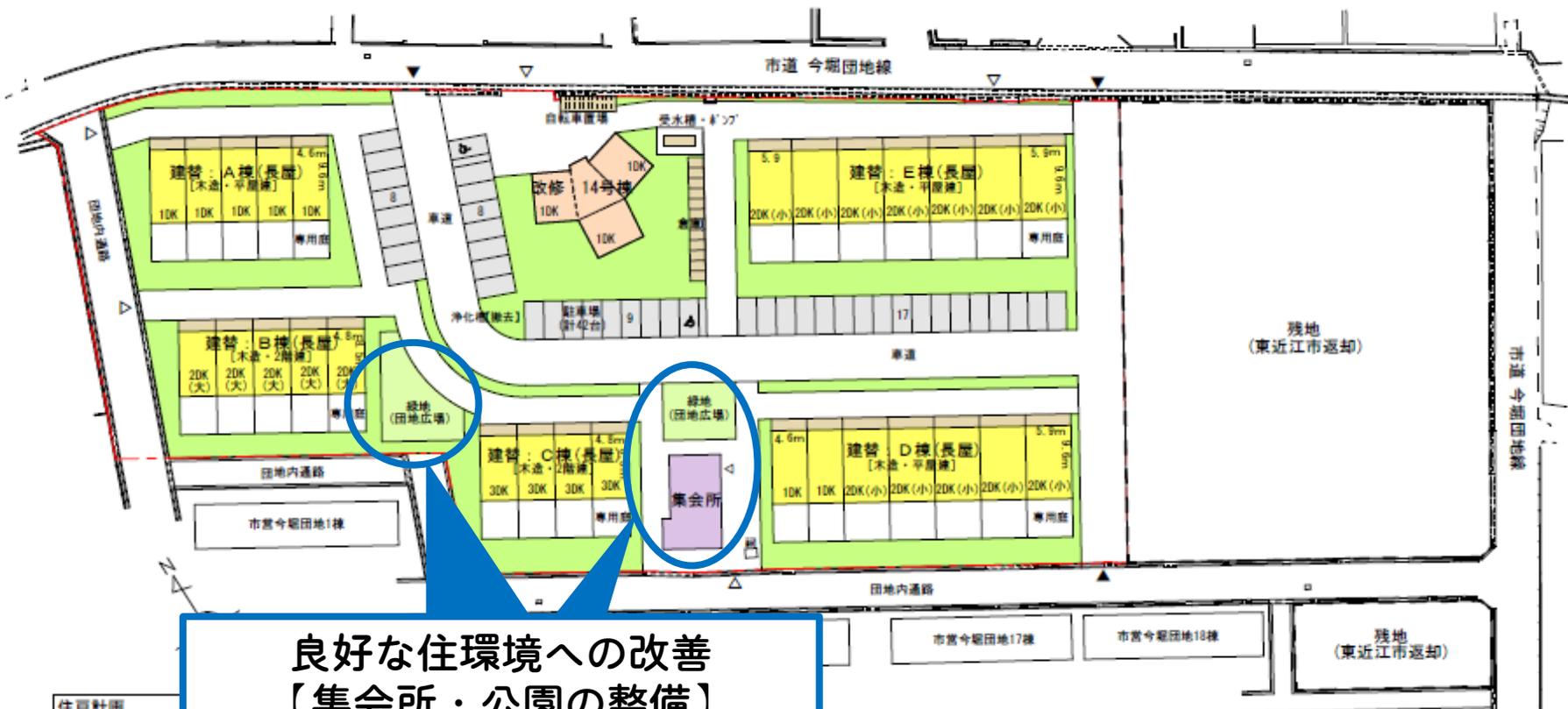
費用合計： 784百万円

÷

※ 金額はすべて社会的割引率4%として現在価値（基準年R3）に換算

$$B/C = 0.9 \geq 0.8$$

費用便益分析【貨幣換算が困難な効果による評価】



良好な住環境への改善
【集会所・公園の整備】

対応方針（案）

『滋賀県営住宅長寿命化計画』に沿って進めている

【現在の状況】

- ・ 公営住宅の管理戸数の適正化を図る必要がある。
- ・ 住環境の改善、バリアフリー化が必要である。
- ・ 費用便益比($B/C \geq 0.8$) は0.9であり目標値を満たしている。

本事業を継続実施する