

【事業の経緯】

別添資料1

住宅-1 県営深堀団地C群建替え事業の経緯

| 審議経過 | 再評価 の理由 | 工 期 | | 事業費 (億円) | B / C | 概要 |
|-------------------|----------------|-----|-----|-------------|-------|--|
| | | 着工 | 完了 | | | |
| 当初 (H20 新規評価) | — | H20 | H27 | 30.8 | 1.38 | 既存県営住宅470戸を、148戸を 住戸改善、残り322戸を除却し、154 戸を建設し、計302戸に整備する。 |
| 第1回審議 (H29:今回) | 事業開始後 10年経過 | H20 | H31 | 44.00 | 1.02 | 既存16棟470戸を、4棟120戸を住 戸改善、残り12棟350戸を、7棟 218戸に建替え、計338戸に整備 する。 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

県営深堀団地C群建替事業 再評価 (平成 29 年度)

※水色のセル箇所を入力すること。
 ※他の課の「行」は、「非表示」にすること。

| | |
|-------|--------|
| 整理番号 | 住宅一1 |
| 担当課 | 土木部住宅課 |
| 担当課長名 | 三原 真治 |

| | | | | | |
|-----|--------------|------|------|------|-----|
| 事業名 | 県営深堀団地C群建替事業 | 事業区分 | 公営住宅 | 事業主体 | 長崎県 |
| 起終点 | 自: 至: | | | 延長 | |

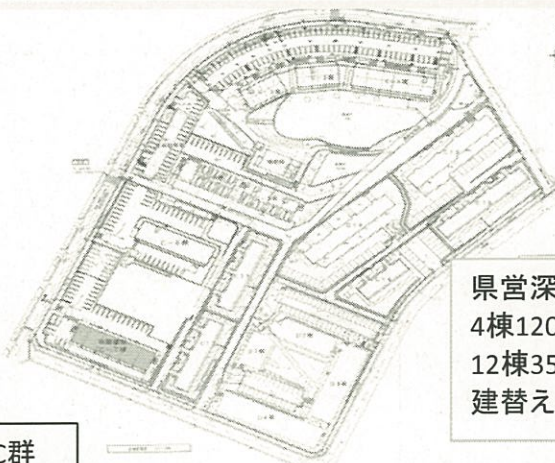
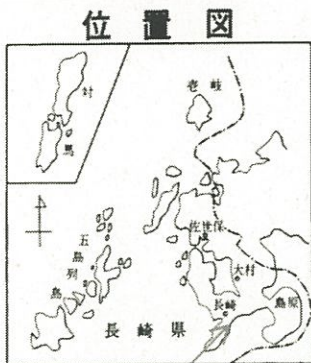
事業概要

県営深堀団地16棟470戸を
 4棟120戸を住戸改善、残り12棟350戸を、7棟218戸に建替え、計11棟338戸に整備する

事業の目的・必要性

少子高齢化社会の到来を迎え、昭和40年代に建設された、40㎡の狭小な小規模な住宅を、エレベーターが設置され、段差解消された、子育て世帯や高齢者に優しい県営住宅を供給する。
 (長崎県総合計画3-(2)-4高齢者や子育て世帯、障がい者に優しいまちづくりに位置付け)

事業概要図



県営深堀団地16棟470戸を
 4棟120戸を住戸改善、残り
 12棟350戸を、7棟218戸に
 建替え、計11棟338戸に整

県営深堀団地C群

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|----------------|-----------------|--------------|--|--|
| 工期 | 着工 | H | 20 年度 | | | | |
| | 完了 | H | 31 年度(予定) | | | | |
| 事業費 | 当初 | | 30.8 億円 | | | | |
| | 最終 | | 44.0 億円 | | | | |
| B/C | 当初 | 1.36 | 総便益(B) 億円 | 総便益(B) 億円 | 基準年度 H 20 年度 | | |
| | 事後評価時点 | 1.02 | 総費用(C) 47.9 億円 | 総費用(C) 48.63 億円 | 基準年度 H 20 年度 | | |

事業を巡る社会経済情勢等の変化

- ・従前入居者の意向の変化による建替戸数の増。
- ・入居者の建替え移転が、円滑に進まない。

対応方針

当該事業に係わる対応方針
 (今後事後評価の必要性及び改善措置の必要性)

- ・従前入居者の7世帯がまだ旧C13棟、14棟に入居中。
- ・平成29年～30年度にかけて、C7棟建替え完了後に残りの7世帯住替え、旧13棟、14棟解体予定。

同種事業に係わる対応方針
 (同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性)

- ・PPP・PFI等の民間活力導入可能性の検討。

特記事項

平成29年度
長崎県公共事業評価監視委員会

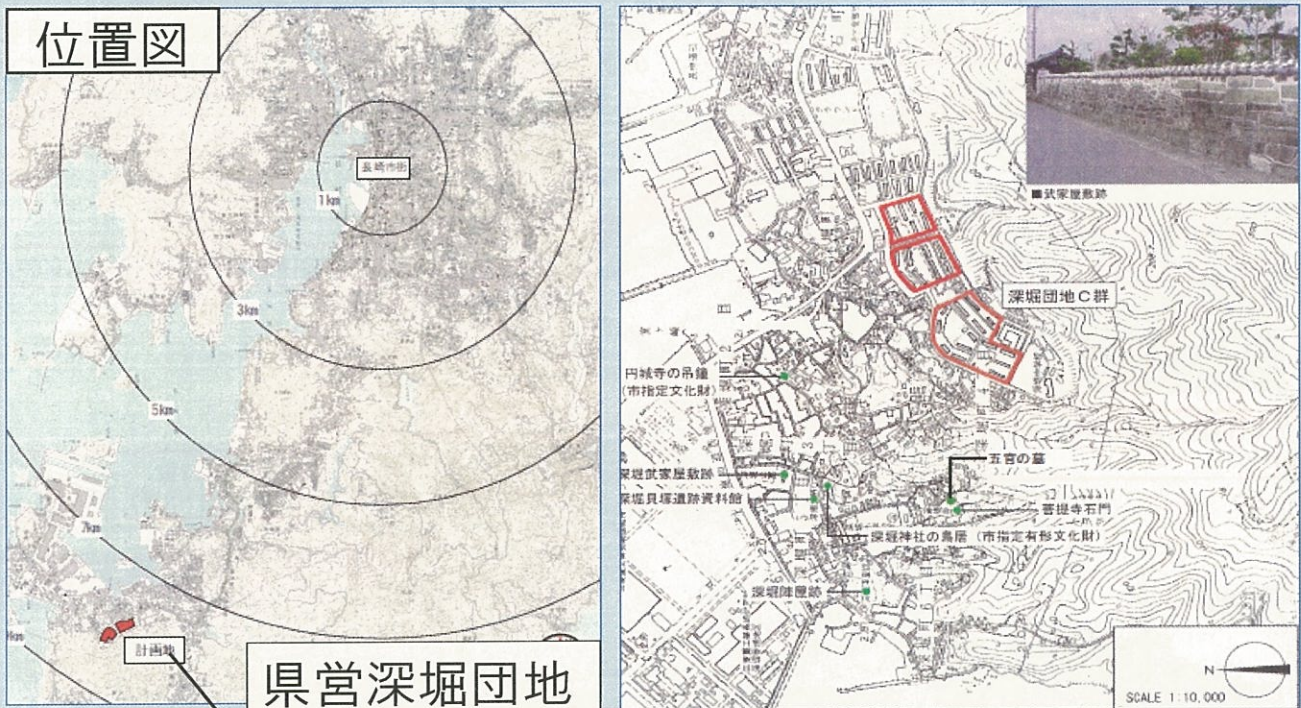
再評価対象事業

住宅-1 県営深堀団地C群建替事業

(県営住宅)

長崎県

1



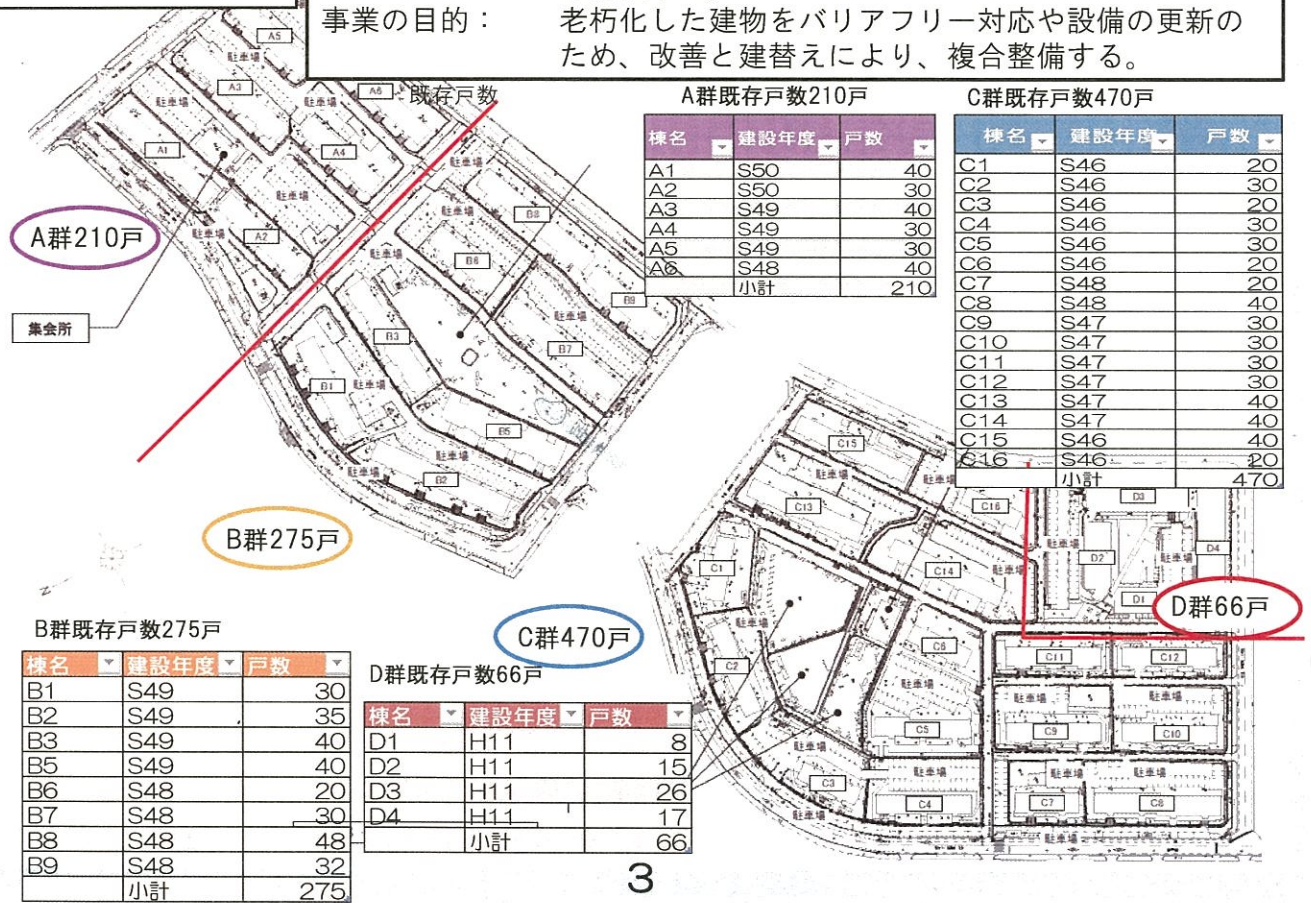
長崎市中心部から約8km南西に位置する。近くに三菱重工業(株)長崎造船所(香焼工場)が立地し、S46年～S50年にかけて約1,000戸の県営住宅を建設された経緯がある。
近くに病院、中学校及び大型ショッピングセンターが立地し、利便性の良い条件を備えている。

2

事業概要 1

公営住宅の目的：低額所得者のために、低廉な家賃で、一定水準の住宅を提供する。

事業の目的：老朽化した建物をバリアフリー対応や設備の更新のため、改善と建替えにより、複合整備する。



事業概要 2

住戸改善工事

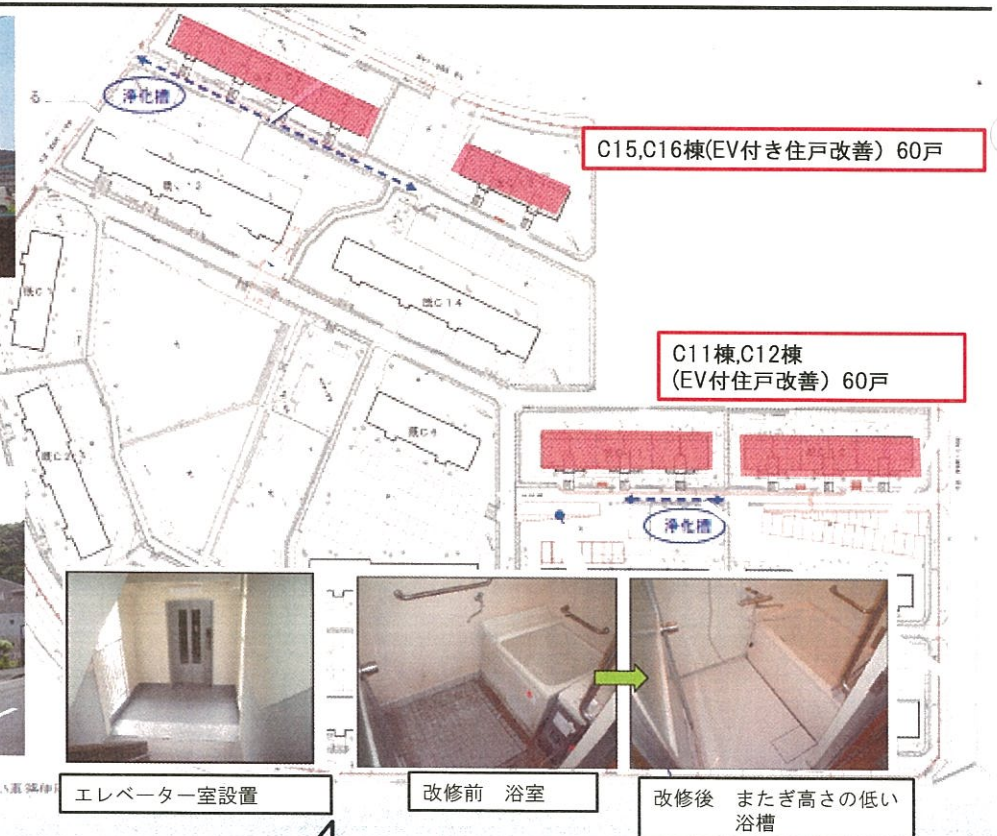
建替えによる家賃上昇へ対応が困難な従前入居者の選択肢として、C11,C12,C15,C16棟120戸について、エレベーター付住戸改善工事を行う。



C15棟(EV付き住戸改善) 40戸

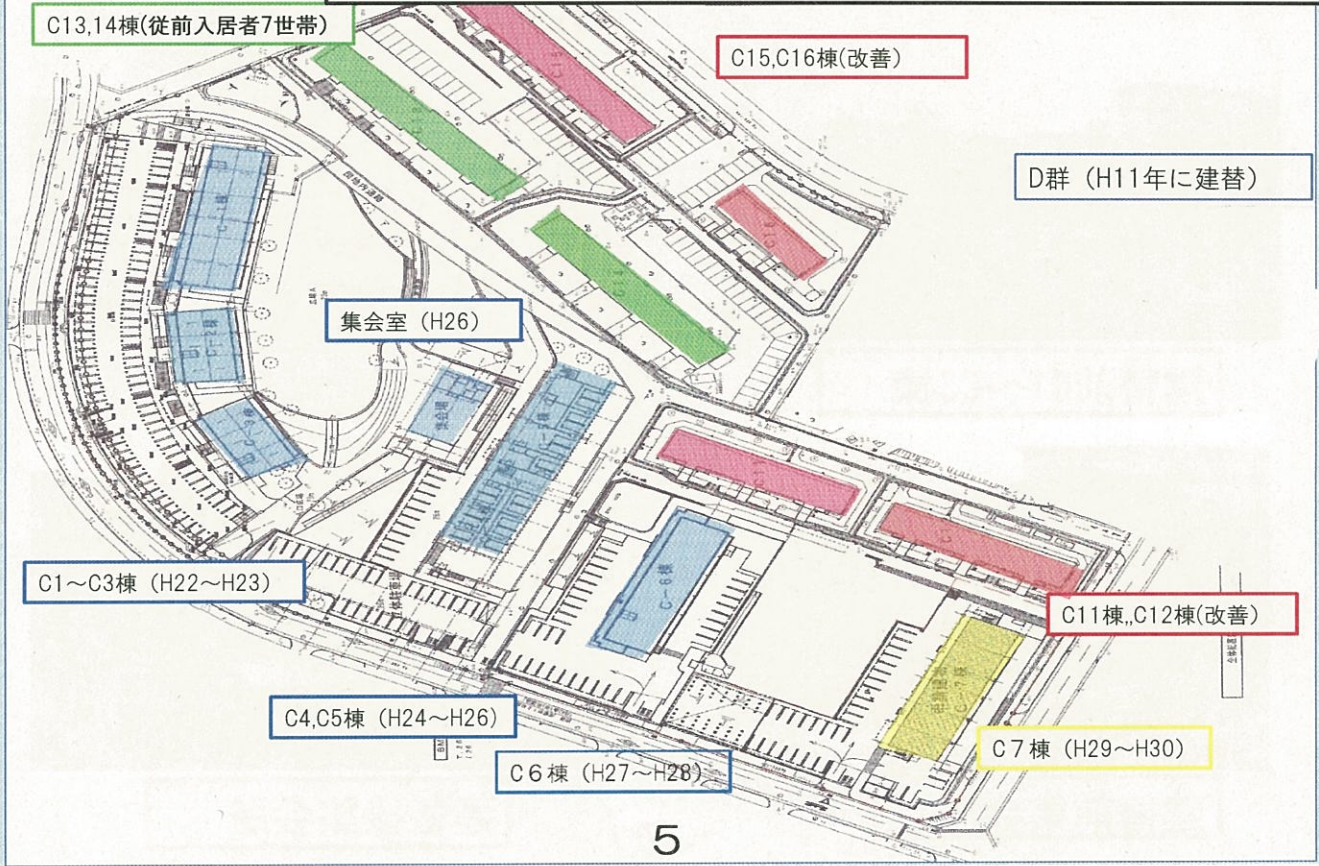


C12棟 (EV付住戸改善) 30戸



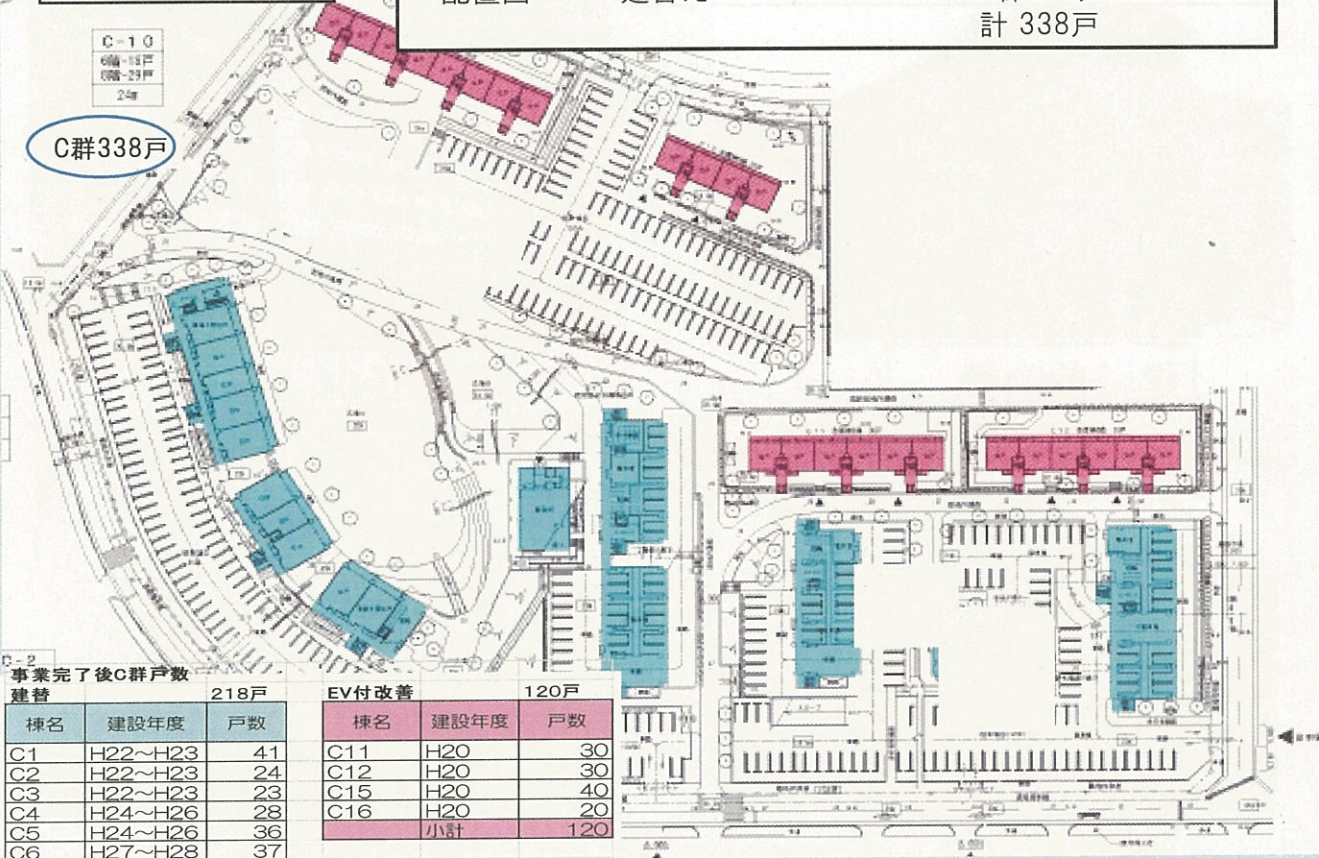
事業概要 3

進捗状況 (現況)
■ C1~C6棟 189戸竣工済 (H21~H28)
■ C7棟 29戸着工予定 (H29~H30)
■ 旧C13,14棟 80戸解体予定 (H31) 従前入居者7世帯



事業概要 4

事業完了後配置図
 エレベーター付住戸改善 4棟120戸
 建替え 7棟218戸
 計 338戸



事業完了後C群戸数

| 棟名 | 建設年度 | 戸数 |
|----|---------|-----|
| C1 | H22~H23 | 41 |
| C2 | H22~H23 | 24 |
| C3 | H22~H23 | 23 |
| C4 | H24~H26 | 28 |
| C5 | H24~H26 | 36 |
| C6 | H27~H28 | 37 |
| C7 | H29~H30 | 29 |
| 小計 | | 218 |

EV付改善

| 棟名 | 建設年度 | 戸数 |
|-----|------|-----|
| C11 | H20 | 30 |
| C12 | H20 | 30 |
| C15 | H20 | 40 |
| C16 | H20 | 20 |
| 小計 | | 120 |

事業の進捗状況 (1)



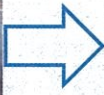
建替前C1~C3棟



建替後C1~C3棟



建替前集会所



建替後集会所

7

事業の進捗状況(2)



建替前C4棟



建替後C4, 5棟



建替前C7棟



建替後C6棟

8

再評価に至った理由

【事業期間】10年経過

H27年(前回) → **H31年(変更)**

○入居者全員の住替移転が円滑に進まないため、直ちに解体工事に着手できない。

- ・移転契約時の保証人(2名)を確保できない。
- ・移転契約時に入居者(名義人)が死亡し、名義の承継手続きに時間を要する。等

【事業費増】30.8億円(前回) → **44.0億円(変更)**

- ・従前入居者の意向の変化による建替戸数の増(当初302戸整備⇒338戸整備)
- ・建設工事費の増

参考 ※標建費の推移(高層対火構造6~8階建にて比較)

| 年度 | H20 | H25 | H28 |
|-------|--------|--------|--------|
| 床面積 | 101.1 | 101.1 | 101.1 |
| 標準建設費 | 11,510 | 12,040 | 14,650 |
| 割合 | 100% | 105% | 127% |

※国土交通大臣が、毎年度の物価変動等を反映して、構造・階数毎に定める標準的な1戸当たりの建設費

9

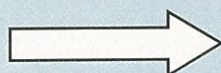
費用対効果分析

【B/C】1.39(前回) → 1.02(現行)

〔マイナス要因〕

- ・工期の延長 (従前入居者の住替移転が、円滑に進まない。)
- ・事業費の増 (整備戸数の増・建設工事費の増)

対応方針
(原案)



事業継続

10