

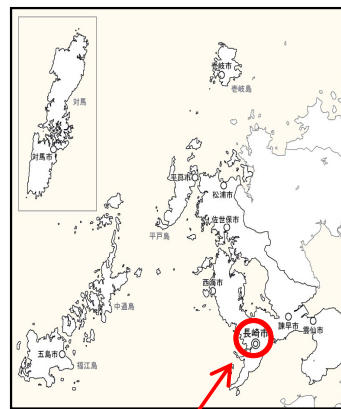
令和7年度 第1回 長崎県公共事業評価監視委員会

事後評価対象事業

住宅－1 県営住宅建替事業
県営深堀団地C群

事業主体 長崎県

事後評価
の理由 再評価実施
全体事業費10億円以上
事業完了後5年経過



事業箇所



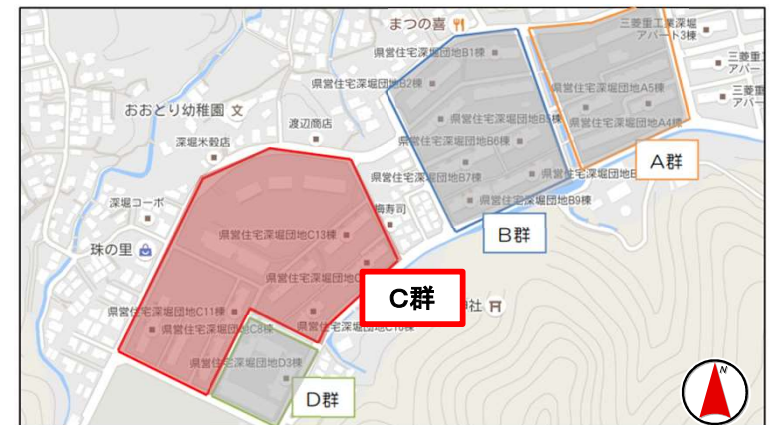
1. 審議経過

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)		H20	H27	30.8	1.38	【事業概要】 ・既存県営住宅16棟470戸について、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)	事業採択後 10年経過	H20	H31 (R1)	44.0	1.02	【当初評価からの変更概要】 ・従前入居者の意向変化による整備戸数増(302戸→338戸) ・物価上昇に伴う建設工事費増による事業費増額 ・従前入居者の住替え移転に時間を要し、建物解体に着手できなかったことによる工期延長
第2回審議 (R7)	事業完了後 5年経過	H20	R2	44.0	1.09	

2. 目的・事業概要・これまでの経緯

■事業目的

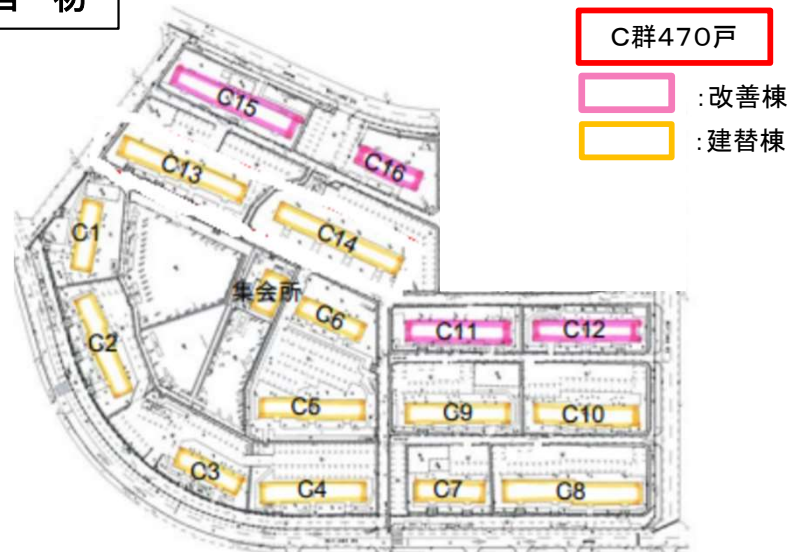
- ・ 深堀団地は、長崎市中心部から約8kmの南西部に位置し、昭和46年から昭和50年にかけて約1,000戸の県営住宅を建設。
- ・ 当団地(C群)の建物は老朽化、機能低下が進んでいることから、住棟の建替え及び住戸改善を実施することにより、居住水準の向上及びバリアフリー化の推進を図ることを目的として事業開始。



■事業概要

	当初	整備後	整備内容	
棟 数	16棟	11棟	改善事業	4棟は、エレベーター設置＋住戸改善
住戸数	470戸	338戸	建替事業	7棟は、12棟を建替・集約

当 初



整備後



整備状況写真

■改善事業



EV増設



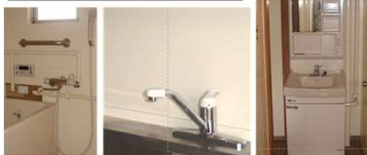
浴室またぎ高さ解消



手すり設置



3点給湯



段差解消
(床張り替え)



改善事業概要

【EV設置】

- ・エレベーター棟の増築

【住戸改善】

- ・3点給湯(浴室・洗面・台所)設置
- ・段差解消(床の張替え・浴槽改修)
- ・玄関、浴室、トイレの手すり設置
- ・外部サッシ取替(アルミサッシ改修)

■建替事業

建替前



建替後



C4棟



C7棟



C-5棟

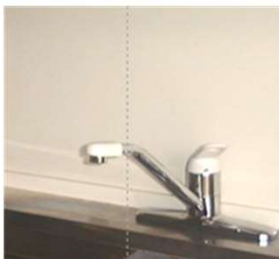


C-4棟

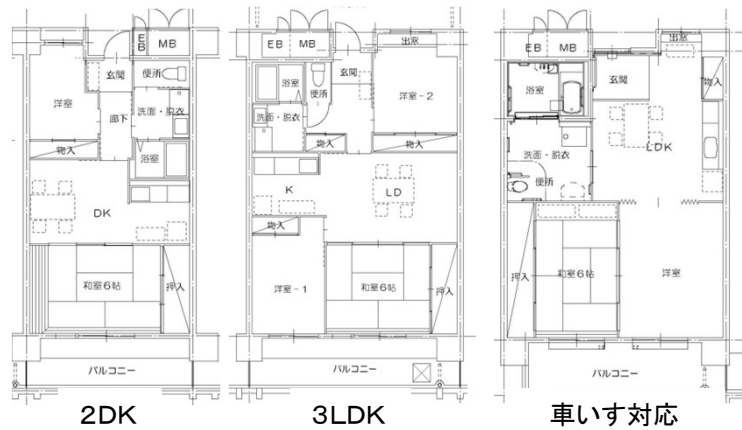
C-6棟



3. 事業の効果の発現状況

事業区分	事業内容	効 果																				
建替事業	○世帯構成に応じた適切な規模の住戸供給 <table><tr><th colspan="2">従前住戸</th><th colspan="2">建替後住戸</th><th rowspan="2">世帯 人数</th><th rowspan="2">最低居住 面積水準</th></tr><tr><th>面積</th><th>型式</th><th>面積</th><th>型式</th></tr><tr><td rowspan="2">平均 40㎡</td><td rowspan="2">3K</td><td>平均 65. 3㎡</td><td>54. 7㎡ 2DK</td><td>1～2人</td><td>25～30㎡</td></tr><tr><td></td><td>75. 9㎡ 3LDK</td><td>2～5人</td><td>30～60㎡</td></tr></table> 建替後／建替前 = 約1. 63倍の規模改善 住生活基本計画における居住面積水準 最低居住面積水準以上を確保 最低居住面積水準とは・・・ 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	従前住戸		建替後住戸		世帯 人数	最低居住 面積水準	面積	型式	面積	型式	平均 40㎡	3K	平均 65. 3㎡	54. 7㎡ 2DK	1～2人	25～30㎡		75. 9㎡ 3LDK	2～5人	30～60㎡	居住水準 の向上
従前住戸		建替後住戸		世帯 人数	最低居住 面積水準																	
面積	型式	面積	型式																			
平均 40㎡	3K	平均 65. 3㎡	54. 7㎡ 2DK	1～2人	25～30㎡																	
			75. 9㎡ 3LDK	2～5人	30～60㎡																	
改善事業	○3点給湯の設置 (浴室・洗面・台所)  改善棟全住戸数に対する設置率 0% ▶ 100%	居住水準 の向上																				

3. 事業の効果の発現状況

事業区分	事業内容	効果
改善事業	○玄関・トイレ・浴室の手すり設置  改善棟全住戸数に対する設置率 0% ▶ 100%	安全性の向上
改善事業	○床のフローリング化 改善棟全住戸数に対する設置率 0% ▶ 100%	バリアフリー化の推進
建替事業 改善事業	○住棟へのエレベーター設置 バリアフリーアクセス住戸割合 100% 達成	バリアフリー化の推進
建替事業	○世帯構成に応じた異なる間取りの供給  (従前) 3K ▶ (建替後) 2DK 3LDK 車いす対応 間取りの 多様化(3タイプ)	多様な世帯の入居促進
建替事業 改善事業	○駐車場の整備 整備後の全住戸数に対する設置率 61% ▶ 100% 確保	利便性の向上

4. 費用対効果の算定の基礎となった要因の変化

■費用対効果分析手法：公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法（H28年3月 国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

区 分	前回 再評価時(H29)	今回 事後評価時(R7)
総事業費	44.0 億円	44.0 億円
工 期	H20～H31	H20～R2
費用対効果分析結果(B/C)	48.6億円/47.8億円＝1.02	54.5億円/49.8億円＝ 1.09

建替事業の費用便益比分析においては、従前住宅は必然的に用途廃止されたものとみなし、新規建設と同様に扱うこととして、建替後住宅の投資効率性を評価する方法によるものとする。
 用地費は現地建替えのため、実際には発生しないが用地費を機会費用として計上(※)
 費用には用地の機会費用を含むその整備・管理に要する費用を計上。
 便益は当該整備された公営住宅の帰属家賃及び評価対象期間終了時の土地・建物の残存価値を便益とし、便益を費用で除して得られる費用便益費を評価。事業の効率性としては、その値が0.8以上となることを目標とされている。

■費用対効果の算定基礎となった要因の変化

〔プラス要因〕 新築・住戸改善に伴う家賃上昇及び駐車場枠数の増に伴う収入により便益が上がった

■費用対効果の評価

C(費用)＝用地費(※)＋建設費＋修繕費＋その他事業コスト＋将来修繕費

B(便益)＝近傍同種家賃＋近傍同種駐車場料＋建物残存価値＋用地残存価値

B/C＝1.09

5. 事業実施による環境の変化

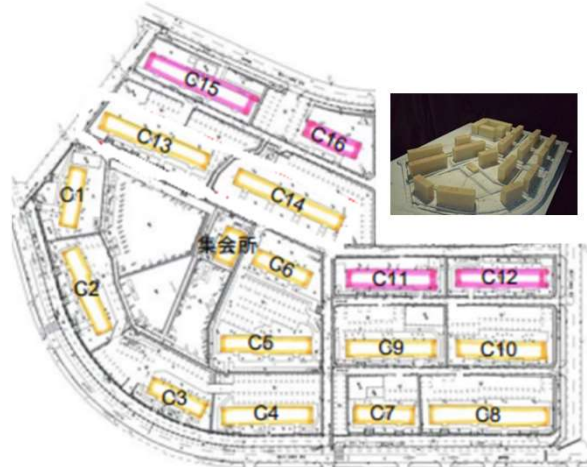
■ 自然環境への影響

⇒ 既存公営住宅団地における建替事業であり、周辺の自然環境への影響はないと判断する

■ 生活・居住環境への影響

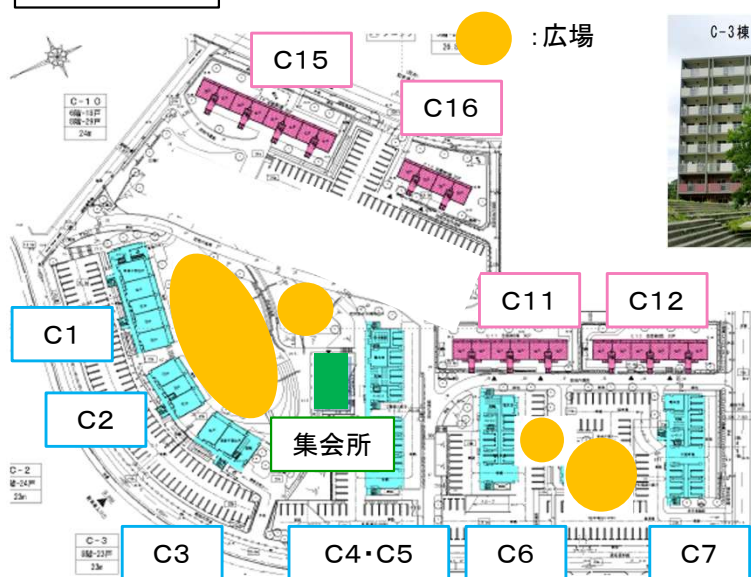
当初

単一の住棟が板状に並ぶ配置で
空間に変化がなく空地も少ないため
圧迫感を感じる状況



事業完了

高層棟に建替えることで空地を確保し、広場設置



⇒ **居住環境の向上と地域交流の場の提供に寄与**

○地域の状況

集会所では、『高齢者ふれあいサロン』や『乳幼児を持つ親子対象のお遊び教室』が開催
広場では、地元の自治会により餅つき大会や夏祭りが開催

○地域の声

集会所も新しくなり、広場でもイベントができるため、地域の交流の場として活用している。
建替えにより若い世代の入居者も増えたので、昨年12月に広場で実施した餅つき大会では、大人から子供まで約80人が参加した。

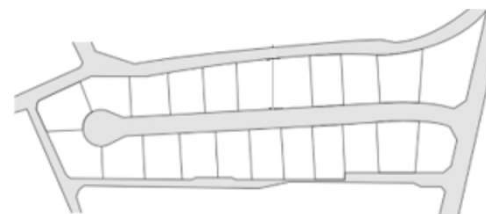
6. 社会経済情勢等の変化

■ 余剰地(解体跡地)の売却後の民間住宅(戸建て分譲宅地)供給



事業によって生じた余剰地(解体跡地)を県有地の有効活用の観点から売却(令和4年12月)

民間事業者が購入し
23区画の分譲宅地として整備・販売中



地域の定住人口の増加・地域コミュニティの活性化に寄与

7. 対応方針(原案)

○改善措置の必要性

- ◆ 県営住宅は、低所得等の理由により住宅に困窮する県民に対して低廉な家賃で一定水準の住宅を供給し、県民生活の安全と社会福祉の増進に寄与するという福祉目的を有する事業である。
本事業により居住水準の向上及びバリアフリー化の推進を達成しており、改善の必要なし。

○今後の事後評価の必要性

- ◆ 目的に見合った事業効果の発現が確認されており、今後の事後評価の必要なし。

○同種事業の計画・調査のあり方等

- ◆ 今後の大規模団地の建替えにおいては、従来方式に加え、県営住宅を集約し創出される余剰地の活用により、民間施設(住宅、福祉・商業施設等)整備の可能性が期待できるPFI方式など、より事業効果が発揮される手法を検討する。