

# 平成19年度 八戸市公共事業再評価シート

No. 19-①

<b>評価対象事務事業名</b>	市営住宅白山台ヒルズ整備事業	<b>担当部署(電話)</b> 市民生活部住宅課住宅グループ (内線369)
------------------	----------------	--

<b>再評価実施要件</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 事業採択後 <input type="checkbox"/> 5年経過 <input type="checkbox"/> 未着工 <input type="checkbox"/> 再評価実施後 <input checked="" type="checkbox"/> 10年経過 <input checked="" type="checkbox"/> 継続中	(その他)	再評価実施要綱第3条第1項第2号該当
----------------	---	-------	--------------------

## 1 事業の概要

<b>総合計画の 施策の体系</b>	<b>分野</b>	5. 安全・安心なまちづくり
	<b>大施策</b>	5-4 居住環境の整備
	<b>中施策</b>	(2) 良質な都市空間の整備
	<b>小施策</b>	① 居住環境の整備
	<b>事業</b>	市営住宅の整備

<b>事業 方法</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 国庫補助事業
	<input type="checkbox"/> 県補助事業
	<input type="checkbox"/> 市単独事業
<b>財源 負担</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 国 50 %
	<input type="checkbox"/> 県 %
	<input checked="" type="checkbox"/> 市 50 %

<b>採択年度</b>	平成10年度	(用地着手 平成10年度)	(工事着手 平成11年度)
<b>終了年度</b>	平成26年度	平成 年 月 工期変更	(変更前の終了年度 平成 年度)

<b>目的</b>	都市再生機構(旧:地域振興整備公団)が整備した郊外新興住宅地である八戸ニュータウン内の宅地の利用増進や定住促進の受け皿を整備するため、市営住宅の建設を行う。建設にあたっては、地域の景観や豊かな自然環境に配慮し、木造の低層市営住宅を整備する。	<b>内容</b>	○敷地面積 3.2ha  ○整備内容 市営住宅133戸(木造) ※1 公営住宅124戸 ※2 特定公共賃貸住宅9戸 集会所 1棟(木造) 団地内広場 1,200㎡
-----------	--	-----------	---

※1 公営住宅…「公営住宅法」に基づき、低額所得者を対象に供給する賃貸住宅。  
 ※2 特定公共賃貸住宅…「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、中堅所得者層を対象に供給する賃貸住宅。

<b>事業費</b>	○ 当初計画時総事業費	4,523 百万円	○ 再評価時総事業費	3,533 百万円	(単位:百万円)			
		~16年度	17年度	18年度	19年度	小 計	20年度~	合 計
	当初計画 (うち用地費) 【H10年9月採択】	2,380 ( 1,288 )	299 ( 107 )	257 ( 107 )	299 ( 106 )	① 3,235 ② ( 1,608 )	1,288 ( 0 )	4,523 ( 1,608 )
	計 画 (うち用地費) 【H16年 月変更】	1,438 ( 839 )	295 ( 140 )	111 ( 70 )	106 ( 70 )	1,950 ( 1,119 )	1,583 ( 106 )	⑤ 3,533 ⑥ ( 1,225 )
	実 績 (うち用地費)	1,438 ( 839 )	295 ( 140 )	111 ( 70 )	106 ( 70 )	③ 1,950 ④ ( 1,119 )	1,583 ( 106 )	3,533 ( 1,225 )

## 2 評価

(1) 事業の進捗に関する視点 B

<b>進 捗 状 況</b>		変更計画全体に対する進捗	当初年次計画に対する進捗
	事業費割合 (うち用地費)	55.19 % 【③/⑤】 ( 91.35 % ) 【④/⑥】	60.28 % 【③/①】 ( 69.59 % ) 【④/②】

《説明》  
 当該事業の進捗が遅れが生じている要因は、老朽化が進み、居住水準が低下した白銀台団地や是川団地の建替事業の進捗を優先課題としたことから、市営住宅全体の整備計画の中で新規団地である当該団地の整備が先送りされたことである。

**(2) 事業の必要性等に関する視点 A**

**必要性**

- 公的賃貸住宅の福祉的役割(高齢者・障害者福祉、子育て環境の向上、DVや犯罪被害者の支援)
- 平成14年度の市営住宅ストック活用計画による位置づけでは、既設住宅の老朽化による用途廃止等により、新規市営住宅の整備が必要である。
- 八戸ニュータウンでは商業や学校、文化施設等といった都市基盤整備が進んでいるが、それに対応した定住促進や福祉の側面から低廉な家賃で居住できるような居住支援が必要である。
- 過去3年間の募集申込み状況を見ると、市営住宅全体の応募倍率が3倍程度であるのに対し、白山台ヒルズは約7倍と高い状況で推移している。
- 過去3年間の入居率についても、市営住宅全体で約85%であるのに対し、白山台ヒルズは約94%と高い状況にある。これらのことより、当該団地に対する市民からの需要が高いものであると判断できる。
- 平成19年4月に白山台中学校(白山台ヒルズから北西約1.5kmに位置)が開校し、子育て世帯の居住の安定確保という観点から今後の整備は急務である。

**市民等の声**

- 入居申込時に、応募倍率が高くなかなか入居できないので、早期の整備完了の要望が多い。
- 入居者からは利便性が高く、概ね満足しているという声が多い。
  - ・ウェルサンピア等の地区の生活利便性施設が充実している
  - ・緑が豊かで落ち着いた環境のため住み心地がいい
  - ・アパートよりも間取りに余裕があり、のびのびと子育てをすることができる
- 住宅マスタープランの意向調査では約6割が、今後は5階建ての中層住宅より、白山台ヒルズのような低層住宅を多く建てて欲しいとのこと。

**(3) 事業の投資効果に関する視点 B**

**費用対効果分析**

(単位:百万円)

区分	主な項目	当初計画時	再評価時	増減
費用項目 ◎	① 建設費	2,915.0	2,308.0	△ 607.0
	② 用地取得費	1,608.0	1,225.2	△ 382.8
	③ 維持管理費	30.0	30.0	0.0
	④			0.0
	⑤			0.0
	総費用	4,553.0	3,563.2	△ 989.8
便益項目 ◎	① 利用便益	4,780.7	3,683.2	△ 1,097.5
	②			0.0
	③			0.0
	④			0.0
	⑤			0.0
	総便益	4,780.7	3,683.2	△ 1,097.5
	B/C	1.05	1.03	

《説明》  
 > 費用対効果分析手法  
 公営住宅整備事業の新規事業採択時評価手法の解説について

> 特記事項  
 事業採択時の判断基準  
 B/C 1.0以上

**(4) 事業のコスト削減等に関する視点 B**

**コスト削減**

- 碎石にリサイクル材を使用することによる工事費の削減
- 工事の発生土を、盛土や埋め戻しに再利用することによる工事費の削減

**代替案**

- 当該事業は、住宅困窮者への居住の安定確保を図る福祉的目的を有する事業であり、代替案はない。
- 市内の市営住宅の立地状況をみても適地性に問題はない。

**(5) 市民ニーズの視点 B**

**把握方法・内容**

- 平成14年度の住宅マスタープラン策定時の住宅に関する意向調査でのニーズ(市営住宅へのニーズ)
  - ・学校等の公共施設の充実した住宅地、敷地にゆとりのある郊外部、利便性の高い都心部への立地
  - ・低廉な家賃、通勤・通学の利便性、生活の利便性、周辺環境が良い

**(6) 環境影響への視点 A**

**配慮手法**

該当項目数8項目(実施数7項目)

- 建築設計段階で省資源、省エネルギーを推進
- 建築設計段階で環境負荷削減
- 施設の緑化
- 再生資材を使用
- 建築機械、工事車輛には低騒音、低振動、低排出ガスの機械を使用
- 建設副産物のリサイクル推進
- 廃棄物の分別処分

**3 対応方針(案)**

<b>総合評価</b>	<input type="checkbox"/> 継続	<input checked="" type="checkbox"/> 見直し	<input type="checkbox"/> 中止
<b>理由</b>	当該事業は、事業着手より長期間が経過しているため、社会経済情勢や地域の住宅事情、国や県の住宅施策の方針などを踏まえ事業規模の見直しが必要である。 急激に進む人口・世帯の減少や、既設市営住宅の更新への対応が急務であること、さらに当該団地の地域性や安全性などを考慮し、計画戸数を133戸から100戸程度に今後見直しをする。		

**4 行政経営検討委員会意見**

<b>総合評価</b>	<input type="checkbox"/> 継続	<input checked="" type="checkbox"/> 見直し	<input type="checkbox"/> 中止
<b>付帯意見・理由等</b>	市営住宅整備事業は、依然として高齢者や低所得者層などのニーズも認められるものの、今日の社会情勢においては、民間賃貸住宅での代替が可能なものも多く、必ずしも緊急を要するものとは言えない状況にある。 また、本市においては、将来的に人口・世帯数の減少が予想されることから、住宅マスタープラン及びストック総合活用計画(平成15年3月)について、実情に合わせた見直しを検討しながら、既設市営住宅の削減・更新等と併せて計画的に新規市営住宅の整備を進めるべきである。 したがって、本事業については、市の財政状況が厳しい折からも、上記計画と平行して当初計画の見直しを行い、事業期間の延長や計画戸数縮減について検討するべきと考える。		

**5 対応方針(決定)**

<b>総合評価</b>	<input type="checkbox"/> 継続	<input checked="" type="checkbox"/> 見直し	<input type="checkbox"/> 中止
<b>理由</b>	対応方針(案)に示したとおり、人口・世帯数の減少や当該団地の地域性等を考慮し、計画戸数の見直しをする。 今後の事業の実施にあたっては、人口・世帯数の減少を踏まえ、既設市営住宅の用途廃止、更新等を含めた形でストック総合活用計画(平成15年3月)の見直しを行い、その中で当該事業の事業期間や計画戸数縮減等の検討を行うこととした。		