

平成24年度 八戸市公共事業再評価シート

平成24年10月31日

No.	24-①	担当部署	建設部建築住宅課 住宅企画グループ(内線257)		
事務事業名	市営住宅白山台ヒルズ整備事業				
再評価実施要件	<input type="checkbox"/> 5年未着工 <input type="checkbox"/> 長期継続(年) <input checked="" type="checkbox"/> 再評価後(5年) <input type="checkbox"/> その他()				

1 事業の概要

総合計画の 施策の体系	分野	5. 安全・安心なまちづくり						
	大施策	5-4 居住環境の整備						
	中施策	(2)良質な都市空間の整備						
	小施策	①居住空間の整備						
	事業	市営住宅の整備						
採択年度	平成 10年度	用地着手年度	平成 10年度	工事着手年度	平成 11年度			
終了年度	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)						
事業目的	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、定住促進及び低所得者の居住の受け皿として、良質で低廉な家賃で賃貸する市営住宅を整備するものである。 建設に当たっては、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。							
事業内容	○敷地面積 3.2ha ○整備内容 98戸(木造) 駐車場196台分 集会所1棟(木造)					事業方法	<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	
						財源負担	<input checked="" type="checkbox"/> 国(50%) <input type="checkbox"/> 県(%)	
事業費	○当初計画総事業費 4,523,000千円		○再評価時総事業費 2,781,000千円		※単位:百万円			
		10~21年度	22年度	23年度	24年度	小計	残事業 (25~26年度)	合計
	当初計画 (うち用地費)	3,621 (1,608)	128 (0)	196 (0)	150 (0)	① 4,095 ②(1,608)	428 (0)	4,523 (1,608)
	現計画 (うち用地費)	2,137 (1,213)	100 (0)	132 (0)	251 (0)	2,620 (1,213)	161 (0)	⑤ 2,781 ⑥(1,213)
	実績 (うち用地費)	2,137 (1,213)	100 (0)	132 (0)	251 (0)	③ 2,620 ④(1,213)	161 (0)	2,781 (1,213)

2 項目別評価

(1) 事業の進捗に関する視点

A · B · C

進捗率		計画全体に対する進捗		当初計画に対する進捗	
	事業費割合	94.21%	【③/⑤】	63.98%	【③/①】
	(うち用地費)	(100.00%)	【④/⑥】	(75.44%)	【④/②】
整備状況	項目	当初計画	現計画	整備状況	
	整備区域面積(ha)	3.2ha	3.2ha	3.2ha	
	建設戸数	133戸	98戸	76戸	
				※平成24年9月末現在	
事業の進捗に関する説明	19年度の再評価結果から、整備計画戸数は133戸から98戸へ変更となった。今年度は4棟12戸を整備予定で、平成24年度末で戸数ベースでの進捗率は約90%となり、計画終了年度に事業完了予定。				

(2) 事業の必要性等に関する視点

A · B · C

必要性に関する説明	当初計画時	<p>○公的賃貸住宅の福祉的役割(住宅に困窮する低額所得者への住宅提供、高齢者・障がい者福祉、DVや犯罪被害者への支援)</p> <p>○当該地区では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的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。</p>
	現在	<p>○市の世帯数及び収入500万円以下の民間借家世帯数は増加しており、低廉な家賃で居住可能な市営住宅の平均応募倍率は、H18～20年度の約3.7倍に対し、H21～23年度は約5.5倍と、需要は年々高まっていると考えられる。</p> <p>世帯数の増加の反面、市の人口は平成10年度をピークに減少しているが、事業地区である八戸ニュータウンの人口は、事業開始年度である平成10年度から約3.4倍に増加し、一度も減少していない。当市の市営住宅は市東部に多く分布しているが、本住宅は南西部に位置しており、八戸駅西地区や八戸ニュータウンなど市西部の開発が進む中、地域バランスを考慮した場合、最も重点的に整備すべき市営住宅である。このようなことから、過去3年の平均応募倍率は本住宅では約9倍と、前回の再評価時同様、依然市民ニーズの高い状態を維持しており、事業の必要性を反映している。</p>
その他特記事項	<p>○22年度策定の八戸市公営住宅等長寿命化計画策定時の入居者アンケートでは、市営住宅白山台ヒルズ入居者で、回答者の約62%が、今後市営住宅に「ずっと住み続けたい」「当分住み続けたい」と回答している。(残りは「転居したいが当分予定がない」「分からない」と回答)</p> <p>○また、同アンケートでは、建物の設備や性能について、市営住宅白山台ヒルズ入居者で、回答者の約74%が「満足」、または「まあ満足」と回答している。</p>	

(3)事業の投資効果に関する視点

A B・C

事業効果等	評価指標	再評価時	再々評価時	増減	参考値
	地区内居住人口	7,547	8,925	1,378	URホームページ
	地区内世帯総数	2,642	3,269	627	URホームページ
	本事業での応募倍率	7.04	9.21	2.17	H18～20全体平均倍率:3.68 H21～23全体平均倍率:5.53
	費用便益比(※)	1.03	1.02		
八戸市における収入500万円以下の民営借家世帯数	19,760 (H10)→20,610 (H20)		850	住宅・土地統計調査	

※内訳

単位:百万円

区分	主な項目	再評価時	再々評価時
費用項目③	①建設費	2,308.0	1,963.0
	②用地取得費	1,225.2	1,783.3
	③維持修繕費	30.0	14.9
	④		
	総費用	3,563.2	3,761.2
便益項目④	①利用便益	3,683.2	3,822.3
	②		
	③		
	④		
	総便益	3,683.2	3,822.3
B/C		1.03	1.02

費用便益分析手法	①公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針(平成21年6月 国土交通省) ②公営住宅整備事業の新規事業採択時評価手法の解説(平成11年4月 公共住宅事業者等連絡協議会) ③公営住宅整備事業等に係る新規事業採択時評価実施要領細目
特記事項	○一般的な再評価のB/C判断基準は1.0以上であるが、上記②では福祉的目的を有する公営住宅の事業評価は、B/C分析という経済効率の観点のみに限定して評価することは不適切とされている ○【※】上記③において、福祉的役割を有する場合の採択基準はB/Cが0.5以上とされている。

(4) 事業のコスト縮減等に関する視点

A B C

コスト縮減対策の実施状況	○ 砕石にリサイクル材を使用することによる工事費の縮減 ○ 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縮減 ○ 造成外構工事と上水道及び下水道工事を一体的に施工することによる工事費の縮減
事業代替案の可能性	○ 当該事業は、青森県地域住宅等整備計画(平成23～27年度)に基づき実施しており、平成26年度完成見込みであることから、他事業(代替案)への転換を模索するより、現計画どおり進めた方がコスト的にも有利である。

(5) 環境影響への視点

A B C

配慮手法	○	建築設計段階で省資源、省エネルギーを推進	○	建築機械、工事車両には低騒音、低振動、低排出ガスの機械を使用
	×	建築設計段階で新エネルギー、雨水利用システム等の導入	○	建設副産物のリサイクル推進
	○	建築設計段階で環境負荷削減	—	農薬や化学肥料の使用量削減
	○	施設の緑化	○	廃棄物の分別処分
	○	再生資材を使用	※ ○:実施 ×:未実施 —:対象外	

3 総合評価

(1) 対応方針(案)

総合評価	<input checked="" type="checkbox"/> 継続	<input type="checkbox"/> 計画変更	<input type="checkbox"/> 休止	<input type="checkbox"/> 中止	
理由	本年4棟12戸を整備する予定で、全体整備計画戸数である98戸に対し88戸の整備が完了することとなり、平成24年度末で戸数ベースでの事業進捗率が約90%となることから、計画終了年度である26年度での事業完了が見込まれる。 さらに、本事業で整備される当該地区の公営住宅は応募倍率が非常に高く、引き続き需要の高さが伺えることから、事業継続としたい。				

(2) 行政改革委員会意見

委員会評価	<input checked="" type="checkbox"/> 継続	<input type="checkbox"/> 計画変更	<input type="checkbox"/> 休止	<input type="checkbox"/> 中止	
附帯意見理由等	特に無し。				

(3) 対応方針(決定)

総合評価	<input checked="" type="checkbox"/> 継続	<input type="checkbox"/> 計画変更	<input type="checkbox"/> 休止	<input type="checkbox"/> 中止	
理由	対応方針(案)に示したとおり事業継続とする。				