

島根県公共事業再評価 対応方針（案）

作成日 令和元年 6月

番号	事業概要・事業主体等	事業の進捗状況	事業採択時の状況及び社会情勢の変化等	事業効果	環境への配慮 事業を中止した場合の影響	今後の県の方針案
	(事業概要) (事業主体の根拠)	(事業採択・着手・完了予定年度、経過年数) (進捗状況と今後の見込み)	(事業導入の経緯・目的) (事業を取り巻く社会情勢) (事業に対する地元情勢・計画の熟度)	(費用対効果) (コスト削減・代替案等) (その他の効果)	(生活環境・自然環境への影響) (事業を中止した場合の影響)	(継続・中止)
12	<p>(事業名・地区) 県営住宅整備事業</p> <p>浜北台地区 大輪町地区</p> <p>(事業位置) 松江市浜北台 松江市大輪町</p> <p>(事業費) 8,744,000 千円</p> <p>(事業概要) 公営住宅(浜北台団地)の現地及び非現地建替</p> <p>(事業主体の根拠) 公営住宅法第3条</p> <p>(再評価区分) ⑥社会情勢の変化等により知事が必要と認める事業</p> <p>(担当部課名) 土木部建築住宅課</p>	<p>(事業採択・着手・完了予定年度、経過年数) 事業採択年度：平成27年度 用地着手年度：平成27年度 工事着手年度：平成29年度 完了予定年度：令和11年度 経過年数：5年</p> <p>(進捗状況と今後の見込み) 進捗率：42.5% 用地：100.0% 工事：40.0%</p> <p>令和11年度完了予定</p>	<p>(事業導入の経緯・目的) 浜北台団地は建設後40年以上経過し、老朽化が進行しているため、建替える必要がある。</p> <p>(事業を取り巻く社会情勢) 浜北台全体の居住者の高齢化に伴う空き室の増加、高齢者の生活支援や利便施設等の不足などの課題が顕在化しているなか、自治会や浜北台まちづくり委員会が主体となり、タウンマネジメント等魅力的なまちづくりに取り組まれている。 大輪町地区では高齢者支援施設や子育て支援サービスの不足が見られる。</p> <p>(事業に対する地元情勢・計画の熟度) 浜北台団地及び大輪団地の地元住民等と調整を図りながら、地域の活性化を含む多様な居住ニーズに対応した事業の実施を目指す。</p>	<p>(費用対効果) b/c=1.02</p> <p>(コスト削減・代替案等) 住棟を高層化し、創出した用地を生活利便施設の誘致等に活用することにより、民間事業者等による地域の居住機能の再生や住民の若返り化、コミュニティの再編を促す。</p> <p>(その他の効果) 浜北台団地においては建替えに併せ、敷地内の段差解消のため、スロープの設置等周辺環境整備により、居住環境の向上を図る。 また、大輪団地では高齢者支援施設等を併設することにより、中心市街地の活性化に寄与する。</p>	<p>(生活環境・自然環境への影響) 大輪団地への移転後、浜北台団地は現地建替えるため、解体・建設・団地内移転を順次行っていく。</p> <p>(事業を中止した場合の影響) 浜北台団地の老朽化が進行するほか、住戸の狭さや設備の不備・機能低下等の改善には多額の修繕費等を要し、増築による規模の拡大も困難であるため、入居率の低下が見込まれる。 戸建住宅を含む団地全体では生活利便施設等が不足した状態が継続し、住民の高齢化や空き家数の増加が予測される。</p>	<p>(方針案) 継続</p> <p>(継続・中止の理由) 浜北台団地の老朽化は進行しており、建替える必要性は変わっていないため、引き続き事業を進める必要がある。</p>

## 島根県営住宅（松江市淞北台団地）建替事業

### 事業概要

松江市内にある淞北台団地の建替事業において、団地内には余剰地がないため、先行して別敷地に大輪団地を建設し、淞北台団地の現地建替えを順次行う。

※現在の淞北台団地

RC造 4階建て 10棟 計264戸

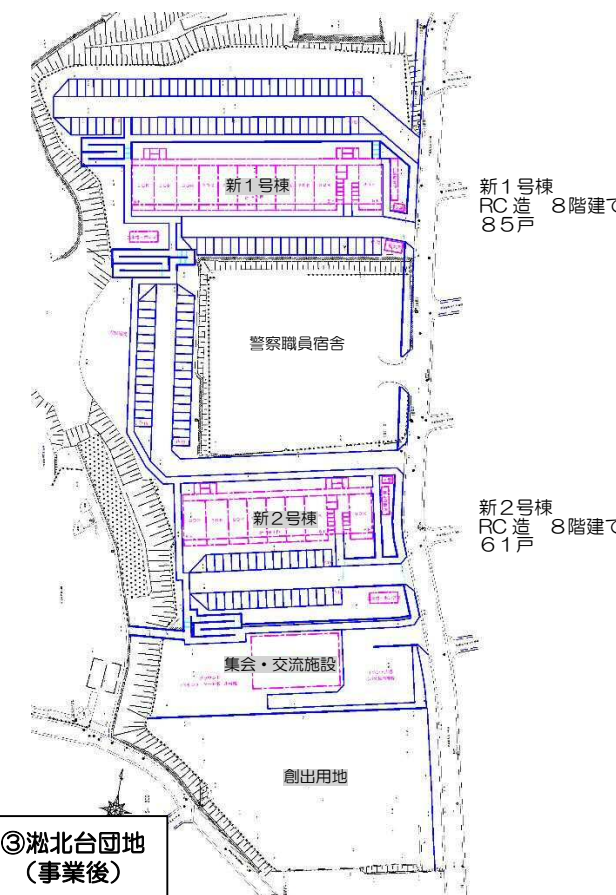
### 工事概要

- 大輪団地建設工事
  - 住宅棟：RC造 10階建て 79戸
  - 福祉施設棟：RC造 平家建て
  - 立体駐車場：S造 平家建て
- 淞北台団地の整備（大輪団地完成後）
  - 既存建物の解体、敷地の造成、建設工事

②大輪団地完成イメージ



①事業箇所図



## 12 県営住宅整備事業 費用便益比分析の結果

事業名	地区名	事業種別	事業主体
県営住宅整備事業	淞北台地区 大輪町地区	補助金	島根県

### ① 費用

	用地費	建設費	修繕費	その他事業コスト
事業開始年度	平成27年度			
単純合計	6.13億円	45.93億円	44.86億円	1.15億円
社会的割引率(※) 適用後(C)	50.26億円			

※公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針(共通編)に基づき4%とする

### ② 便益

	家賃	駐車場利用料	残存価値	合計
供用開始年度	令和元年度			
耐用年数	70年			
便益合計	160.77億円	19.48億円	15.32億円	195.58億円
社会的割引率(※) 適用後(B)	51.43億円			

※公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針(共通編)に基づき4%とする

### ③ 結果

費用便益比(B/C)	1.02
------------	------