

《費用対効果分析説明資料》

事業名	住宅整備事業(公営住宅等整備事業(建替))	地区名等	小柳団地
-----	-----------------------	------	------

【費用対効果の算定内容】

1. 費用対効果の算定根拠

算定の考え方は国土交通省からの指示により、当初計画時は「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)」、再評価時は「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時事業評価手法(平成28年3月国土交通省住宅局住宅総合整備課)」を基に算出するものとした。

再評価においては、「平成30年度末時点の実績(3棟)」と、「残事業(1棟)」の両者による評価をするものとした。

2. 事業実績の投資効率性

(1)費用

○C:総費用＝ 5,632 百万円

○総費用算出根拠

用地費(市場価格により新規に取得したとみなす(固定資産税評価額÷0.7=市場価格))、共同施設等を除く建設費、修繕費、その他事業コストの合計を割引率4%により現在価値化する。なお、評価対象期間は供用開始から公営住宅法で定める耐用年限の終了年(70年)とする。

(単位:百万円)

費用区分	用地費	建設費	維持費	その他事業コスト	総費用
合計	188	4,509	5,503	259	10,459
				現在価値化	5,632

(2)便益

○B:総便益＝ 5,545 百万円

○総便益算出根拠

家賃(公営住宅法による近傍同種家賃)、駐車場収入(近傍同種の月極駐車場の利用料)及び建物・用地の残存価値の合計を割引率4%により現在価値化する。なお、評価対象期間は供用開始から公営住宅法で定める耐用年限の終了年(70年)とする。

(単位:百万円)

費用区分	家賃	駐車場利用料	用地残存価値	建物残存価値	総費用
合計	15,846	604	188	902	17,540
				現在価値化	5,545

3. 残事業の投資効率性

(1)費用

○C:総費用＝ 2,551 百万円

○総費用算出根拠

2. と同様

(単位:百万円)

費用区分	用地費	建設費	維持費	その他事業コスト	総費用
合計	57	1,965	2,389	87	4,498
				現在価値化	2,551

(2)便益

○B:総便益＝ 2,478 百万円

○総便益算出根拠

2. と同様

(単位:百万円)

費用区分	家賃	駐車場利用料	用地残存価値	建物残存価値	総費用
合計	6,798	199	57	393	7,447
				現在価値化	2,478

(事業実績)

費用便益比 B/C(再評価時点・事業実績)＝ 5,545百万円 / 5,632百万円 ＝ 0.98

(残事業)

費用便益比 B/C(再評価時点・残事業)＝ 2,478百万円 / 2,551百万円 ＝ 0.97

(事業全体)

費用便益比 B/C(再評価時点・事業全体)＝ 8,023百万円 / 8,183百万円 ＝ 0.98

第五次青森県環境計画
開発事業等における環境配慮指針チェック表
(土地の改変などの敷地整備や建築・建設段階)

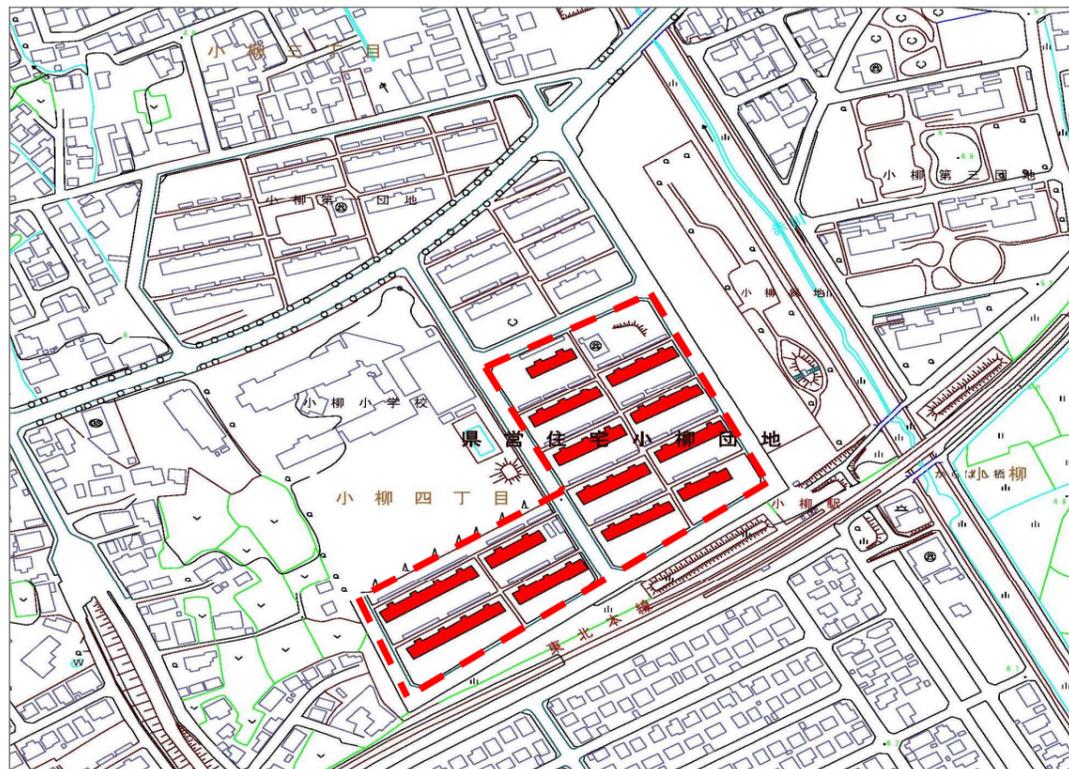
(事業名 公営住宅等整備事業(小柳団地))

チェック欄	環境配慮指針	具体的な内容
	1 土地・植生の改変(造成、敷地整備)段階での環境配慮	
<input checked="" type="checkbox"/>	(1)農林地等の緑地や植生の改変に係る環境配慮	
<input checked="" type="checkbox"/>	(2)地形や地盤の改変に係る環境配慮	
<input checked="" type="checkbox"/>	(3)水系や水辺の改変に係る環境配慮	
<input checked="" type="checkbox"/>	(4)海域の改変に係る環境配慮	
<input checked="" type="checkbox"/>	(5)建設機械の稼働に係る環境配慮	
<input checked="" type="checkbox"/>	(6)土砂等の搬出・搬入に係る環境配慮	
<input checked="" type="checkbox"/>	(7)廃棄物処理等への配慮	
	2 建造物等の設置、建築・建設段階での環境配慮	
<input checked="" type="checkbox"/>	(1)道路(車歩道)、雨水排水路の設置に係る環境配慮	
<input checked="" type="checkbox"/>	(2)基礎や地下建造物の建設に係る環境配慮	
<input checked="" type="checkbox"/>	・ 基礎や地下建造物の建設等に当たっては、計画地及び周辺の地盤条件を十分に調査し、水道、電気、ガス等のライフラインの損壊の未然防止に努める。	ライフラインの埋設状況を確認し、事故防止に努める。
<input type="checkbox"/>	・ 大規模な基礎や地下空間利用などの地下建造物の建設に当たっては、地下帯水層の分断や地下水排水などによる周辺地域の地下水位の低下の防止に努める。	
<input type="checkbox"/>	・ 地下空間の建設やその利用に当たっては、浸水や地盤の陥没などの防止、避難経路の確保などに努める。	
<input type="checkbox"/>	・ ライフラインを地下に埋設する場合は、地盤の振動や沈下、液状化等に伴うラインの分断の未然防止に努める。	
<input checked="" type="checkbox"/>	(3)低層建築物の建設に係る環境配慮	
<input checked="" type="checkbox"/>	(4)高層建築物・大規模施設等の建設に係る環境配慮	
<input checked="" type="checkbox"/>	・ 計画地内や周辺地の緑地保全や緑化、食餌植物の植栽などに配慮し、生物の生息・生育や移動環境の確保、誘導など、野鳥や昆虫などの身近な生物とのふれあいの場の確保と創出に努める。	花壇等の設置をする
<input type="checkbox"/>	・ 地下水かん養域での建設に当たっては、建造物や舗装等による地表面の雨水等の不浸透域化に十分配慮し、建築物周辺での適切な雨水の地下浸透緑地の確保に努める。	
<input checked="" type="checkbox"/>	・ 高層建築物の建設に伴い確保されるオープンスペース等については、周辺地域と一体となった自然環境の保全と緑化などに努め、緑地の地域住民への開放や地域の自然環境の向上に配慮する。	花壇等の設置をする
<input type="checkbox"/>	・ 主要道路等の沿線での大規模な建造物の建設による眺望景観の遮へい防止に努める。	
<input type="checkbox"/>	地域の景観を形成する自然環境資源が計画地内や計画地に隣接している場合、周辺地からの眺望の確保に努め、建造物などによる視覚的遮へい防止に配慮するとともに、文化財などの歴史的・文化的資源からの眺望景観の保全に配慮する。	
<input checked="" type="checkbox"/>	・ 高層建築物や大規模施設などの建設に伴って発生する、いわゆるビル風の防止や地域の良い風道などの保全に努める。	建築基準法及び条例に適合させる
<input checked="" type="checkbox"/>	・ 高層建築物等の建設に伴う日照障害や電波障害などの防止に努める。	調査を実施する
<input checked="" type="checkbox"/>	・ 地盤が軟弱な場所では、盛土や建築物の荷重などによる地盤沈下への影響について十分配慮する。	杭工事を実施する
<input checked="" type="checkbox"/>	(5)高架構造物の建設に係る環境配慮	
<input checked="" type="checkbox"/>	(6)海底・海中建造物の設置や建設に係る環境配慮	

【 箇所図 】



【 団地周辺図 】



【 位置図 】



【 団地概要 】

所在地 : 青森市小柳四丁目地内
敷地面積 : 24,962㎡
用途地域 :
第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域
指定容積率 : 200%
指定建ぺい率 : 60%
建設年度 : 昭和47~49年度
管理棟数 : 13棟
管理戸数 : 304戸
構造・階数 : 鉄筋コンクリート造4階建
住戸タイプ : 3K(住戸専用面積 約50㎡)の1タイプ

【 既存棟状況 】



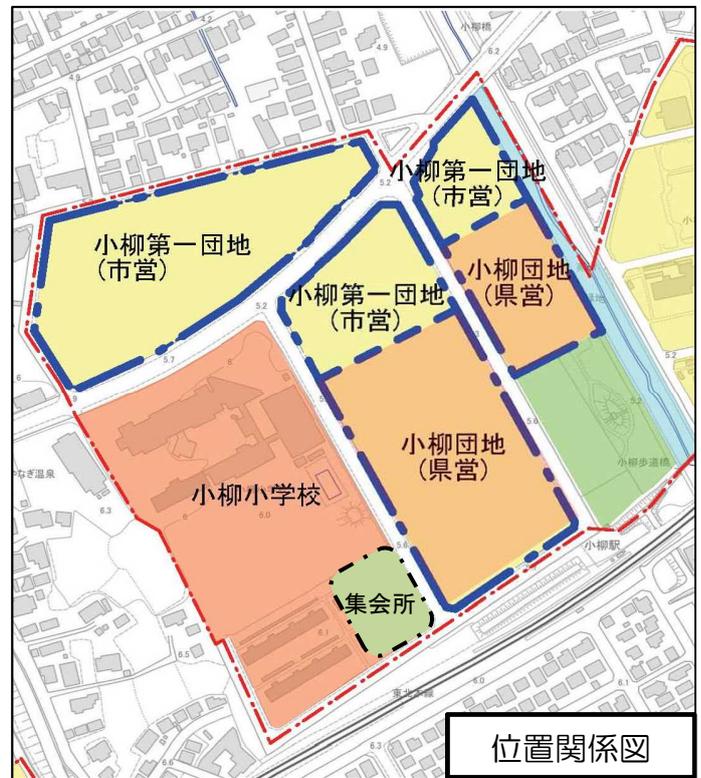
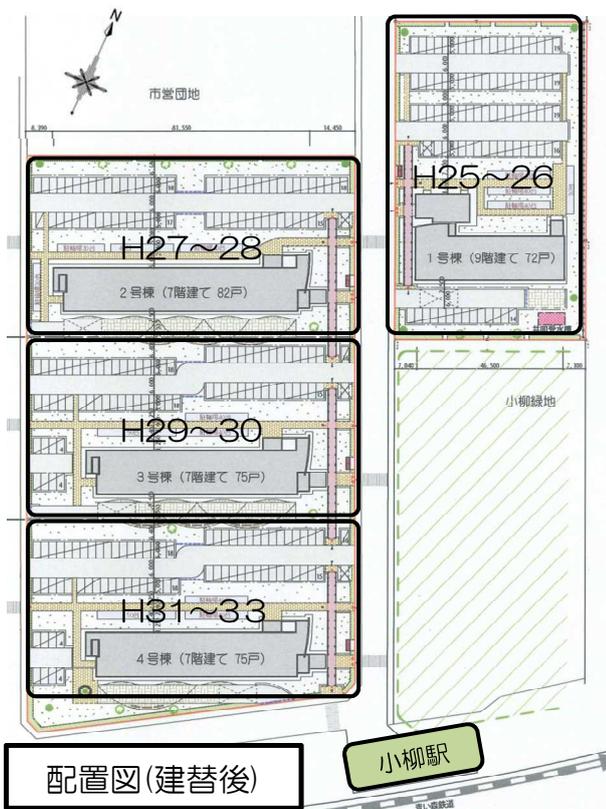
県営住宅小柳団地建替事業

○事業概要

団地名称：県営住宅 小柳団地（青森県青森市小柳四丁目地内）
建替前：A～M棟 計13棟304戸（うちA棟16戸は平成20年解体済）
建替後：1～4号棟 計4棟304戸（共同施設：駐輪場、ゴミ置場）
事業期間：平成24年度～平成33年度

<参考：市営小柳第一団地 建替事業概要>

建替前：計13棟 320戸
建替後：計 5棟 457戸（幸畑第二団地の建替減少分137戸を集約化）
事業期間：平成26年度～平成35年度
※ 集会所は平成30年度に完成（県・市合築、青森市発注）



平成31年度末時点



<平成31年度末時点の状況>

左手前から既存棟、3号棟、2号棟
右が1号棟



<1号棟全景>



<2号棟全景>