

再評価実施事業調書

事業名	公営住宅建替事業(藤田住宅)		事業主体	坂東市		
施工地名	坂東市岩井3530番地1					
事業の概要・事業制度	事業の目的 建築後30年を経過し老朽化した木造の市営住宅144戸(南A、南B、四ツ家、新町A、新町B、藤田)を藤田地区に集約し中層耐火構造の住宅として建替え、入居者を移転させ、老朽化した木造住宅を解消する。また、用地の効率化を図り、駐車場、集会所、公園等を整備し、住み良い生活環境を確保する。					
	事業内容 6地区の従前戸数 木造144戸を解体 市営住宅建替戸数 144戸					
	費用負担の内訳 総事業費 ￥2,388,400,000円(建設工事費) 内訳 ￥1,194,200,000円 公営住宅整備補助金 ￥1,194,200,000円 公営住宅建設債					
	事業採択に係る根拠法令 公営住宅法 地方財政法					
事業及び関連事業の進捗状況	事業採択年度	平成8年度	当初全体事業費(うち用地費)	2,380百万円(0百万円)		
	用地買収着手年度	年度	変更全体事業費(うち用地費)	2,388百万円(0百万円)		
	工事着手年度	平成8年度		1,738百万円(0百万円)		
	当初完成予定年度	平成19年度	残事業費(うち用地費)	650百万円(0百万円)		
	計画変更実施年度	平成13年度		全体進捗率(72%) 用地買収進捗率(%) 工事進捗率(72%)		
	変更完成予定年度	平成20年度	工事・用地補償費等の進捗状況 既投資額 ￥1,738,101,400円(104戸) 進捗率 72%			
	平成8年6月 着手 平成10年10月 B棟 8戸 完成 C棟 8戸 完成 平成12年8月 D棟 24戸 完成 平成13年11月 E棟 24戸 完成 平成14年9月 F棟 20戸 完成 平成16年9月 G棟 20戸 完成 平成18年2月 集会所 1棟 完成 平成19年 H棟 20戸 予定 平成20年 I棟 20戸 予定					
	継続 ・ 中止 ・ 休止					

事業及び関連事業の進捗状況（前頁続き）	<p>施設の供用状況 整備済み戸数 104 戸 入居戸数 104 戸 空屋率 0 %</p>	<p>継続 ・ 中止 ・ 休止</p>
	<p>全体事業費の変更状況とその要因 公営住宅法の整備基準改正により付帯設備等が増えたため事業費が増額になった。 エレベータ設備 手摺 諸室の整備基準の見直し（平成 14 年に住宅性能評価制度の施行による）</p>	
	<p>関連事業の進捗状況 なし</p>	
	<p>事業遅延の要因等 なし</p>	
	<p>今後の事業進捗見通し なし</p>	
社会経済情勢の変化	<p>平成 16 年度までに 6 棟 104 戸の整備により本事業の目的である老朽木造住宅 144 戸の建替え移転の内 61 戸が移転を完了し、83 戸が家族との同居や持家を持つこと等により移転を取止めています。その結果、43 戸は新たに入居者を公募している状態です。 事業目的である老朽木造住宅からの移転が完了していることや市内の民間の賃貸住宅の供給過剰な状況と市営住宅の需要並びに財政状況を考慮し整備計画の見直し残事業を中止する必要があると考えられる。</p>	<p>継続 ・ 中止 ・ 休止</p>

費用対効果分析等要因の変化	<p>全体的な賃貸住宅戸数から判断すると供給量が過剰になっております。</p> <p>公営住宅におきましても、少子化による世帯数の減少や公営住宅法の改正により入居者の承継基準等が見直され、現入居者も高齢者が多いことから、今後は減少することが予想されます。</p> <p>また、公営住宅に関する法令等が年々見直され戸当りの住宅建設コストが整備基準の改正や住宅性能評価制度の導入により年々高くなっております。</p> <p>毎年3千4百万円見込まれていた家賃対策補助が廃止され市営住宅管理全般に係る市の財源負担の増額も見込まれることから投資的效果のバランスを保つことが困難な状況にあります。</p> <p>現在、建設済みの住宅6棟104戸が効果的に使用されるためには、建設戸数を制限することが必要と考えられます。</p>	継続 ・ 中止 ・ 休止
コスト縮減・代替立案	民間賃貸住宅の活用	継続 ・ 中止 ・ 休止
地元の意向及び情勢	<p>民間賃貸住宅戸数の供給面では、住宅土地統計調査により平成12年度に58戸、平成17年度にあつては180戸と建設数が増加傾向となっております。民間賃貸住宅においては、家賃が安い市営住宅が建設されることにより需要を圧迫していることが予想されます。</p>	継続 ・ 中止 ・ 休止

対応方針案	<p>対応方針案 (継続 ・ 中止 ・ 休止)</p> <p>対応方針案の考え方</p> <p>8棟144戸の整備計画のうち2棟40戸は計画変更し整備戸数を6棟104戸とする。</p> <p>建設予定地は一時藤田住宅の防災広場(約2,400㎡)として活用する。</p>
-------	---