

公共事業再評価調書

所管課： 住宅課

1 事業概要	事業名： 新川・真喜良地区 地域居住機能再生推進事業			
	事業種別： 公営住宅整備事業	事業主体： 沖縄県	当回事業期間： H25～H37	
	事業箇所： 石垣市新川・真喜良地区	根拠法令： 公営住宅法	事業期間： H25～H37	
	総事業費(百万円) 9,850	費用内訳： 補助 3/4	事業量： 456戸(3団地)	
(整備目的)	石垣市新川・真喜良地区における公営住宅は、構造・避難の安全性及び居住性などの住機能が低下している住棟があることから、居住水準及び住環境の向上を図るため、県営3団地(県営新川・真喜良・真喜良第2団地)の建替事業を行うと共に、集約建替することで、余剰地に公共施設や街区公園を整備し、住環境の向上並びに防災機能の向上を図る。			
2 再評価 該当項目	<input type="checkbox"/> ① 事業採択後10年間を経過 <input type="checkbox"/> ② 事業採択後5年間を経過して未着工 <input type="checkbox"/> ③ 再評価後一定期間(年)を経過 <input type="checkbox"/> ④ 事業の中止 <input checked="" type="checkbox"/> ⑤ その他(事業採択後5年間を経過)			
3 再評価に至った主な要因 (具体的理由)	<input type="checkbox"/> ① 用地取得の困難 <input type="checkbox"/> ② 調査・設計の困難 <input type="checkbox"/> ③ 事業の拡大 <input type="checkbox"/> ④ 予算の確保 <input type="checkbox"/> ⑤ 手続き・法令の問題 <input type="checkbox"/> ⑥ 他事業との関係 <input type="checkbox"/> ⑦ 整備効果の問題 <input checked="" type="checkbox"/> ⑧ 当初計画が長期間 <input type="checkbox"/> ⑨ その他( )			
4 事業の 進捗状況 (H30.7月時点)	項目	事業費(百万円)	整備(戸)	
	計画	9,850	456	
	実施済	2,092	80	
	率	21%	18%	
5 事業効果の 評価指標 (検討年70年) (基準年H30) (単位:百万円)	① 家賃 39,133 ② 駐車場利用料 900 ③ 用地残存価値 2,588 ④ 建物残存価値 1,976 総便益 44,597 基準年換算(B) 14,117	① 用地費 2,588 ② 建設費 9,879 ③ 修繕費 11,802 ④ その他事務費 214 総費用 24,483 基準年換算(C) 14,867	費用便益比 (B/C) = 14117 / 14867 = 0.95	
6 事業を巡る 状況の変化	① 社会・経済： 離島における民間の建設需要の増加に伴い、資材単価や人件費が高騰する中で、建設技術者の不足等に伴う、公共工事の入札の不調・不落が生じている。 ② 地元・自治体 平成25年2月25日に石垣市長から県営住宅の建て替えに関する要望書が提出されている。 ③ 利害関係者： 入居者については、建て替えに伴う仮移転先を周辺の県営住宅を活用しており、建て替え完了後は再入居することから、影響なし。			
7 事業の必要性・効率性	① 事業の必要性・緊急性・有効性など： 県営新川・真喜良・真喜良第二団地は、塩害等による躯体コンクリートや設備等の老朽化が進行していることから早急に団地建替を行う必要がある。また真喜良団地については、津波浸水区域に位置することから、建替を機に、新川団地に移転集約し、建替を行う。 ② 事業の効率性(代替案等の可能性やコスト縮減)： 県営新川団地と市営新川団地は同時期に隣接して建設されていることから、建替事業を連携して進めることにより、敷地の有効活用が図られるとともに、施設の共用化が図られ事業費の圧縮が可能となる。また津波災害対策として、建替後の団地は津波避難ビルとして活用し、石垣市においては避難経路の確保、細街路の解消等の改善を行う。 ③ 事業効果の発現状況： 県営新川団地第1期(80戸)が平成30年6月に完成し、耐震化及びバリアフリー化が進み、住環境の向上が図られている。			
8 今後の対応・見通し	① 事業計画等： 平成37年度までに、3団地(456戸)の建替を実施する。 ② 対住民関係： 建替事業を着実に進め、周辺の県営住宅を仮移転先として活用する等の入居者への負担軽減を行うと共に、周辺住民に配慮した施工計画とする。 ③ 執行体制等： 事業を円滑に進めるため、石垣市と連携し、取り組む。			
9 対応方針	<input checked="" type="checkbox"/> ① 事業継続(現計画) <input type="checkbox"/> ② 事業継続(見直し) <input type="checkbox"/> ③ 事業の中止			