

1 事業概要	事業名： 県営南風原第二団地建替事業																													
	事業種別： 公営住宅整備事業		事業主体： 沖縄県		当初事業期間： H27～H36(R06)																									
	事業箇所： 南風原町		根拠法令： 公営住宅法		事業期間： H27～R09																									
	総事業費(百万円) (6,410) 7,800		費用内訳： 補助 7/10・1/2		事業量： 4棟・357戸																									
	(整備目的) 県営南風原第二団地は、法定(公営住宅法)建替えの要件となる耐用年限の1/2以上(35年)を経過しており、躯体コンクリートや設備等の劣化が著しいため、居住水準及び住環境の向上を図る必要がある。 また、集約建替により発生する余剰地を活用し生活支援機能(公共施設、民間施設)を導入することで地域の活性化と生活利便性の向上を図る。																													
2 再評価	■ ① 事業採択後10年間を経過 □ ② 事業採択後5年間を経過して未着工 □ ③ 再評価後一定期間(年)を経過 □ ④ 事業の中止 □ ⑤ その他 (																													
3 再評価に至った主な要因	□ ① 用地取得の困難 □ ② 調査・設計の困難 □ ③ 事業の拡大 □ ④ 予算の確保 □ ⑤ 手続き・法令の問題 □ ⑥ 他事業との関係 □ ⑦ 整備効果の問題 □ ⑧ 当初計画が長期間 ■ ⑨ その他(社会情勢その他の要因) ・物価高・人件費の高騰による事業費増 ・新型コロナウイルス感染症・五輪及び万博等における資材不足及び職人不足の影響による事業期間の延長																													
4 事業の進捗状況	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>事業費(百万円)</th> <th>整備(戸数)</th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>計画</td> <td>7,800</td> <td>357</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>実施済</td> <td>5,700</td> <td>285</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>率</td> <td>73 %</td> <td>80 %</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						項目	事業費(百万円)	整備(戸数)				計画	7,800	357				実施済	5,700	285				率	73 %	80 %			
項目	事業費(百万円)	整備(戸数)																												
計画	7,800	357																												
実施済	5,700	285																												
率	73 %	80 %																												
5 事業効果の評価指標	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>① 家賃</td> <td>22,751</td> <td>① 用地費</td> <td>461</td> </tr> <tr> <td>② 駐車場利用料</td> <td>603</td> <td>② 建設費</td> <td>7,775</td> </tr> <tr> <td>③ 用地残存価値</td> <td>461</td> <td>③ 修繕費</td> <td>7,619</td> </tr> <tr> <td>④ 建物残存価値</td> <td>1,281</td> <td>④ その他事務費</td> <td>214</td> </tr> <tr> <td>総便益</td> <td>25,096</td> <td>総費用</td> <td>16,069</td> </tr> <tr> <td>基準年換算(B)</td> <td>6,977</td> <td>基準年換算(C)</td> <td>8,097</td> </tr> </tbody> </table> (検討年70年) (基準年：R6) (単位：百万円) $\text{費用便益比 (B/C)} = 6977 / 8097 = 0.86$						① 家賃	22,751	① 用地費	461	② 駐車場利用料	603	② 建設費	7,775	③ 用地残存価値	461	③ 修繕費	7,619	④ 建物残存価値	1,281	④ その他事務費	214	総便益	25,096	総費用	16,069	基準年換算(B)	6,977	基準年換算(C)	8,097
① 家賃	22,751	① 用地費	461																											
② 駐車場利用料	603	② 建設費	7,775																											
③ 用地残存価値	461	③ 修繕費	7,619																											
④ 建物残存価値	1,281	④ その他事務費	214																											
総便益	25,096	総費用	16,069																											
基準年換算(B)	6,977	基準年換算(C)	8,097																											
6 事業を巡る状況の変化	① 社会・経済： ・物価及び人件費高騰等による事業費の大幅増 ・新型コロナウイルス感染症拡大による必要資材確保の遅れ ・五輪及び万博等による資材・職人不足等の影響を受け、工事の進捗遅れが生じた。 ② 地元・自治体： ・計画段階より南風原町との調整を行っており、敷地内を町道が縦断する件においても、工事の進捗に影響なし。 ・工程会議には団地自治会役員も参加し、連携を図ることで工事進捗における住民トラブルもなし。 ③ 利害関係者： ・建替工事に伴う既存県営住宅入居者の仮移転、再入居は円滑に進められている。																													
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： 県営南風原第二団地は建設後47年が経過しており、既存住棟は躯体、設備の老朽化が進んでいるほか、エレベーター未設置等バリアフリー未対応であることから、建替による居住水準、住環境の向上が必要である。 ② 事業の効率性(代替案等の可能性やコスト縮減)： 周辺に複数の県営団地が近接しており、政策的に空き家を確保することで建替時における既存住棟入居者の仮移転等を円滑に実施することで、家賃助成等のコスト縮減や効率的な建替事業の進捗を図っている。 ③ 事業効果の発現状況： 第1期～第3期工事あわせて285戸の県営住宅を供給した。 既存住棟の建替により耐震化・バリアフリー化が図られ、居住水準、住環境が向上した。																													
8 今後の対応・見通し	① 事業計画等： ・令和7年度に県営南風原第二団地建替工事(第4期)に着手予定。今後は令和9年度完成に向けて取り組みを進めていく。 ② 対住民関係： ・引き続き近隣住民に配慮した工事施工を実施する。 ③ 執行体制等： ・住宅課、施設建築課にて、事業を円滑に推進する。																													
9 対応方針	■ ① 事業継続(現計画) □ ② 事業継続(見直し) □ ③ 事業の中止																													