

公共事業再評価調査書

所管課： 住宅課

1 事業概要  (整備目的)	事業名： 県営赤道団地建替事業			
	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： H30～R7	
	事業箇所： うるま市字赤道地区	根拠法令： 公営住宅法	事業期間： H30～R8	
	総事業費(百万円) 3,600	費用内訳： 補助 3/4	事業量： 158戸	
県営赤道団地は、うるま市字赤道に位置し、昭和50～51年度に建設された団地である。築後40年余りが経過し、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ことから、居住水準及び住環境の向上を図るため、建替事業を行う。				
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 checked="" type="checkbox"/> ⑥ 他事業との関係 <input type="checkbox"/> ⑦ 整備効果の問題 <input type="checkbox"/> ⑧ 当初計画が長期間 <input checked="" type="checkbox"/> ⑨ その他(景観条例に基づく、建物高さの緩和手続きによる遅れ) ⑥県営赤道団地建替事業は、平成28年度に県、沖縄市、うるま市、住宅供給公社の建替を含む沖縄・うるま地区地域居住機能再生推進事業として国に事業採択されている。 事業採択後5年を経過した時点で継続中の事業に該当することから、各々の事業主体で再評価を実施し、国に報告する必要があるため。 ⑨団地の存するうるま市景観審議会にて、建物高さの緩和承認手続きに不測の日数を生じ、事業に遅れが生じたため			
4 事業の進捗状況  (R3.12月時点)	項目	事業費(百万円)	整備(戸)	
計画	3,600	158		
実施済	520	0	※58戸建設中	
率	14%	0%		
5 事業効果の評価指標  (検討年70年) (基準年R3) (単位:百万円)	① 家賃 13,720 ② 駐車場利用料 197 ③ 用地残存価値 558 ④ 建物残存価値 728 総便益 15,203 (割引後) 基準年換算 (B) 4,752	① 用地費 558 ② 建設費 3,640 ③ 修繕費 4,337 ④ その他事務費 94 総費用 8,629 (割引後) 基準年換算 (C) 4,870	費用便益比 (B/C) = 4752 / 4870 = 0.98	
6 事業を巡る状況の変化	① 社会・経済：コロナ禍の影響で建築資材の高騰が見受けられる。 ② 地元・自治体 うるま市：うるま市景観審議会対象建物として審議(R2.12月)を行い、建物高さの緩和について承認。 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： 県営赤道団地は、事業着手前の平成28年度の応募倍率が8.5倍と需要の高い団地となっており、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。 ② 事業の効率性(代替案等の可能性やコスト縮減)： 隣接する公社赤道団地と連携し、集約建替を行い、創出した余剰地にうるま市事業にて生活関連施設(高齢者福祉施設や児童福祉施設等)を建設することで、住環境の向上が図れる。 ③ 事業効果の発現状況： 県営赤道団地建替工事(第1期:58戸(R3.10月))に着手したため、事業効果の発現状況はなし。			
8 今後の対応・見通し	① 事業計画等：令和8年度までに、3棟158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：事業執行課(施設建築課)、事業連携先のうるま市、公社と調整を密にし、円滑に事業を推進する。			
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			