

番号	1	令和 7 年度公共事業再評価調査					担当課名	公営住宅課																																							
事業名	公営住宅等整備事業					事業主体	静岡県																																								
箇所名	けんえいじゅうたきなるこだんちたてかえせいびじぎょう 県営住宅佐鳴湖団地建替整備事業					関係市町	浜松市中央区																																								
事業採択年度	令和 3 年度			計画期間	令和3年度 ～ 令和11年度																																										
用地着手年度	令和 - 年度			工事着手年度	令和 4 年度																																										
再評価理由※	事業着手 (R3) 後 5 年が経過																																														
全体事業費	百万円 7,994	投資状況 (百万円)	～R5年度 2,359	R6年度 0	R7年度見込 2,612	計 4,971																																									
事業概要	(1) 事業目的 ・ 老朽化した県営住宅の建替えを行い、安全で良質な住宅ストックを形成する。 (2) 事業内容 ① 建替整備業務：既存住棟12棟560戸を解体し、5 棟440戸を建設する。 ② 入居者移転支援業務：入居者説明会の開催や移転先の調整等を実施する。 ③ 余剰地活用業務：余剰地の測量や分筆登記等を行い、提案内容に基づく民間施設を建設する。																																														
【視点 1】	(1) 事業を巡る社会経済情勢等の変化 ・ 公営住宅法第 1 条は、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または転賃することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」と定めている。 ・ 住宅困窮世帯の状況は、事業採択時から大きな変化はなく【住宅困窮世帯割合：約20.3%→約20.8%】、引続き公営住宅を適切に供給していく必要がある。 ・ 一方、単身高齢世帯の状況は、事業採択時から増加傾向にあり【単身高齢世帯割合：約10.5%→約12.5%】、住宅セーフティネットの確保の必要性等の観点から公営住宅の重要性は益々高まっている。 ・ また、当県が管理している県営住宅は、昭和40年～50年代にかけて整備されたものが大多数であり、老朽化が進んでいるほか、入居スタイルの変化やユニバーサルデザインへの対応が急務であり、計画的に建替等の再生整備を進めていく必要がある。 (2) 事業の投資効果 ○ 費用便益分析結果 (令和 7 年度時点) <table><tr><td>B/C (i=4%)</td><td>参考:B/C (i=2%)</td><td>参考:B/C (i=1%)</td><td>EIRR</td></tr><tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> ・ 総便益 (B) - 億円 ・ 総費用 (C) - 億円 ○ 見込まれる効果 (定性的な効果) ・ 安全で良質な住宅ストックの形成 (安全確保、ユニバーサルデザイン化、入居需要の多様化への対応等) ・ スケールメリットによるコスト削減及び工期短縮 ・ 民間の企画力及び技術力を活用 (可変性確保、環境負荷低減、地産地消の推進、入居者負担軽減等)							B/C (i=4%)	参考:B/C (i=2%)	参考:B/C (i=1%)	EIRR	-	-	-	-																																
B/C (i=4%)	参考:B/C (i=2%)	参考:B/C (i=1%)	EIRR																																												
-	-	-	-																																												
事業の必要性	(3) 事業の進捗状況 (令和 7 年度見込み) <table><tr><th colspan="2">区 分</th><th>進捗率</th><th colspan="4">内 訳</th></tr><tr><td colspan="2">事業費</td><td>62.2%</td><td>(</td><td>4,971 百万円</td><td>/</td><td>7,994 百万円)</td></tr><tr><td rowspan="3">事業量</td><td>建替整備業務</td><td>61.4%</td><td>(</td><td>270 戸</td><td>/</td><td>440 戸)</td></tr><tr><td>入居者移転支援業務</td><td>46.4%</td><td>(</td><td>260 戸</td><td>/</td><td>560 戸)</td></tr><tr><td>余剰地活用業務</td><td>0.0%</td><td>(</td><td>0 %</td><td>/</td><td>100 %)</td></tr><tr><td colspan="2">用地取得</td><td>#VALUE!</td><td>(</td><td>- m²</td><td>/</td><td>- m²)</td></tr></table>							区 分		進捗率	内 訳				事業費		62.2%	(	4,971 百万円	/	7,994 百万円)	事業量	建替整備業務	61.4%	(	270 戸	/	440 戸)	入居者移転支援業務	46.4%	(	260 戸	/	560 戸)	余剰地活用業務	0.0%	(	0 %	/	100 %)	用地取得		#VALUE!	(	- m ²	/	- m ²)
区 分		進捗率	内 訳																																												
事業費		62.2%	(	4,971 百万円	/	7,994 百万円)																																									
事業量	建替整備業務	61.4%	(	270 戸	/	440 戸)																																									
	入居者移転支援業務	46.4%	(	260 戸	/	560 戸)																																									
	余剰地活用業務	0.0%	(	0 %	/	100 %)																																									
用地取得		#VALUE!	(	- m ²	/	- m ²)																																									
	評価		継続が妥当																																												
【視点 2】 今後の事業の進捗の見込み	・ 令和 5 年度に第 1 工区が完成し、施工中の第 2 工区も予定どおりに事業が進捗している。 ・ 今後実施予定の工区についても計画期間内に完成見込。 ・ 第 2 工区は令和 7 年度、第 3 工区は令和 9 年度、余剰地整備は令和11年度に完成見込。 <table><tr><td>評価</td><td>継続が妥当</td></tr></table>							評価	継続が妥当																																						
評価	継続が妥当																																														
【視点 3】 新たなコスト縮減・代替案立案等の可能性	・ P F I 手法により複数住棟の設計施工を一括発注することにより、事業採択時点で約7.9% (約712百万円)、当初契約時点で約10.8% (約971百万円) のコスト縮減を実現している。 ・ 昨今の急激な物価上昇については、インフレスライドの適用等により適切に対応していく。 ・ 事業継続にあたっては、共用部の植栽や設備等の整備計画について、団地自治会等と協議しながら、必要に応じて代替案等を検討していく。																																														
対応方針 (案)	(1) 対応方針 (案) 本事業を 【 継続 】 する。 (2) 理由 ・ 令和 7 年11月には第 2 工区が完成するなど、事業は予定どおりに進捗しており、再評価時点においても事業採択時に想定していた効果が認められることから、事業を継続する。																																														

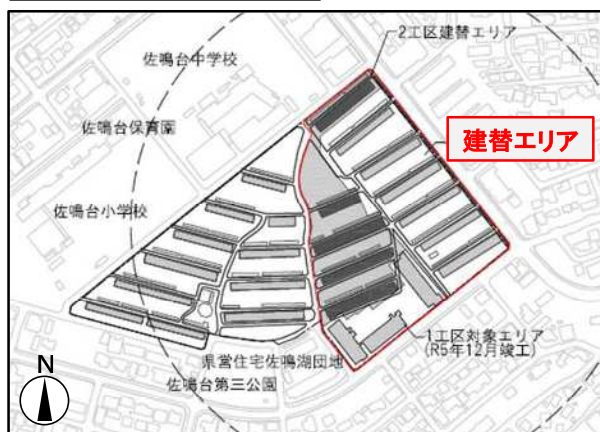
1. 事業箇所位置図



2

2. 事業概要

詳細位置図



事業目的

- ・ 老朽化した県営住宅の建替えを行い、安全で良質な住宅ストックを形成する。
- ・ PFI手法により効率化を図る。

事業内容

- ・ 事業手法：PFI方式（設計施工一括発注）
- ・ 計画期間：令和3年～令和11年
- ・ 事業内容：①建替整備業務（従前12棟560戸→建替後5棟440戸）
②入居者移転支援業務
③余剰地活用業務
- ・ 全体事業費：7,994百万円



事業着手前



第1工区完成後



事業完了後イメージパース

3

2. 事業概要



4

2. 事業概要

工区ごとの整備内容及びスケジュール

整備手法	整備前		整備後	工事期間
	対象住棟	解体戸数	建設戸数	
建替(PFI事業)	—	560	440	R3. 8～R11. 6(事業期間)
第1工区	12	30	145	R3. 8～R5. 12(完成済)
第2工区	1, 8, 9, 10, 11	230	125	R5. 12～R7. 11(建設中)
第3工区	2, 3, 4	150	170	R7. 11～R9. 12
第4工区	5, 6, 7	150	—	R9. 12～R10. 8
余剰地整備	—	—	—	R10. 8～R11. 6

5

3. 事業の必要性（事業の効果）

①事業を巡る社会経済情勢等の変化

《住宅困窮世帯割合》

※事業採択時：平成30年度住宅・土地統計調査より
※再評価時：令和5年度住宅・土地統計調査より

静岡県内	事業採択時	再評価時
総世帯数	1,431,700	1,468,400
住宅困窮世帯数 (低所得階層(5百万以下)の持ち家でない世帯)	291,100	305,000
住宅困窮世帯割合	20.33%	20.77%

住宅困窮状況に大きな変化は無く、引続き公営住宅の適切な供給が必要。

《単身高齢世帯割合》

静岡県内	事業採択時	再評価時
総世帯数	1,431,700	1,468,400
単身高齢世帯数(65歳以上)	149,800	184,200
単身高齢世帯割合	10.46%	12.54%

単身高齢世帯の割合は増加傾向にあり、住宅セーフティネット確保の観点から公営住宅の重要性は益々高まっている。

6

3. 事業の必要性（事業の効果）

①老朽化した従前住棟の建替え(安全確保等)

事業採択時（R2時点）				再評価時（R7時点）			
棟番号	建設年度	経過年数	経年割合	棟番号	建設年度	経過年数	経年割合
1,2	S46	48年	102.1%	2	S46	53年	114.9%
3~8	S47	47年	100.0%	3~7	S47	52年	112.8%
9~12	S48	46年	97.9%	—	—	—	—
平均			99.6%	平均			113.1%

※経過年数：事業採択年度の前年度までの年数

※経年割合：従前住宅の税法上の耐用年数(47年)に対する経年の割合

7

3. 事業の必要性（事業の効果）

①老朽化した従前住棟の建替え(安全確保等)



建替前の住棟



建替後の住棟

- ・老朽化(住宅設備、給排水管等含む)
- ・ユニバーサルデザインの必要性
→EV無し、段差あり
- ・単一間取り
→多様化する入居者に対応できない。

- ・安全確保
- ・ユニバーサルデザイン化
→EV設置、段差解消、手摺設置
- ・型別供給(様々な間取りタイプの住宅供給)
- ・省エネ(ZEH対応、断熱性能の確保、電灯LED化)

安全で良質な住宅ストックの形成

8

3. 事業の必要性（事業の効果）

②設計施工の一括発注及びスケールメリットによるコスト削減及び工期短縮

《コスト削減》

事業採択時（R3）			再評価時（R7）		
コスト削減額	従来方式想定	約8,965百万円	従来方式想定	約8,965百万円	
	予定価格	約8,253百万円	契約額	約7,994百万円	
	削減額	約712百万円	削減額	約971百万円	
コスト削減率		約7.94%	削減率		約10.83%

《工期短縮》

事業採択時（R3）			再評価時（R7）※契約時		
必要工期	従来方式想定	約19年	従来方式想定	約19年	
	PFI県想定	約10年	事業者提案	約7年	
工期短縮		約108ヶ月	工期短縮		約144ヶ月

年度	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	～	R22
県直営 想定		第1工区	第2工区	第3工区	第4工区					第9工区	
事業者 提案	全体設計	第1工区	第2工区	第3工区	第4工区	余剰地				約144ヶ月の短縮	

9

3. 事業の必要性（事業の効果）

③民間の企画力及び技術力を活用

- 要求水準への適合を条件として、事業者からの自由な提案を求めることで、民間の企画力や技術力を積極的に活用。

《合理的な壁配置による将来の可変性確保と環境負荷低減》

	従来型躯体	提案の躯体	CO2削減率
鉄筋 [t/m ²]	0.08	0.07	7.5%
コンクリート [m ³ /m ²]	0.69	0.65	5.6%
型枠 [m ² /m ²]	4.27	3.68	13.7%

《県産材の積極的使用による環境負荷低減と地産地消の推進》

	工区	目標値	実績値
単位面積当りの 県産材利用量 [m ³ /m ²]	第1工区	0.010	0.039
	第2工区	0.010	0.036 (※計画数量)

10

3. 事業の必要性（事業の効果）

③民間の企画力及び技術力を活用

《既存入居者の移転負担低減に配慮した事業計画》

- 従来方式では、2回の引越が必要となる場合が多いが、建替後の住棟配置や施工順を工夫することで、原則1回の引越しで入居者負担を低減。

入居者移転 (引越し回数)	従来の建替え	・ 行き移転(仮移転)と戻り移転の2回
	事業者提案	・ 原則行き移転(本移転)の1回

《現地への移転支援事務所の開設》

- 対面相談や電話相談(24h対応)により、入居者の移転に係る疑問や不安を低減。

	第1工区	第2工区	第3工区	第4工区
移転対象戸数	30戸	230戸	150戸	150戸
移転支援事務所の設置期間	開所：R3.10.18 閉所：R4.5.31	開所：R5.5.15 閉所：R6.2.29	開所：R7.4.25 閉所：R8.1.24	開所：R9.5 閉所：R10.2
相談実績[件数]	204件	427件	現在対応中	今後対応予定

11

3. 事業の必要性（事業の効果）

③民間の企画力及び技術力を活用

《地域コミュニティ形成》

余剰地と協調してつくるプロムナード



12

4. 事業の進捗状況（令和7年度末見込み）

事業費		62.17%	・全体事業費:7,993,697千円(※R7末時点)
事業量	建替整備業務	61.36%	・建設済戸数:270戸(※建設予定総戸数:440戸)
	入居者移転支援業務	46.43%	・移転済戸数:260戸(※移転対象総戸数:560戸)
	余剰地活用業務	0.0%	・令和10年8月以降着手予定

【建替整備業務(第1工区)】※令和5年12月完成



13

4. 事業の進捗状況（令和7年度末見込み）

【建替整備業務（第1工区）】※令和5年12月完成



14

4. 事業の進捗状況（令和7年度末見込み）

事業費		62.17%	・全体事業費：7,993,697千円（※R7末時点）
事業量	建替整備業務	61.36%	・建設済戸数：270戸（※建設予定総戸数：440戸）
	入居者移転支援業務	46.43%	・移転済戸数：260戸（※移転対象総戸数：560戸）
	余剰地活用業務	0.0%	・令和10年8月以降着手予定

【建替整備業務（第2工区）】※令和7年11月完成予定（5月時点）



【第2工区整備概要】

＜解体＞

・全5棟：RC造 5階建て 230戸

＜新築＞

・B2棟：RC造 5階建て 45戸

・B3棟：RC造 5階建て 25戸

・C2棟：RC造 5階建て 55戸

計125戸

15

5. 今後の事業の進捗の見込み

業務内容	第1工区	第2工区	第3工区	第4工区
建替整備業務	R5.12完成	R7.11完成予定	R9.12完成予定	R10.8完成予定
入居者移転支援業務	R4.5完了	R6.2完了	R8.1完了予定	R10.2完了予定
余剰地活用業務	—	—	—	R11.6完了予定

●事業推進のための取組



- ・各種説明会の実施：入居者説明会、移転説明会、移転手続き説明会
- ・現場見学会の実施：モックアップ住戸見学会、近隣自治会等に向けた完成現場見学会
関係団体等の現地視察
- ・各種イベント開催：入居者交流会「みんなのひろば」、植物育て方講座...etc

16

6. 新たなコスト縮減・代替案立案等の可能性

《自治会(入居者)の意見の反映》

- ・県営住宅では、共用部の管理(掃除や草刈り等)を入居者に行ってもらうため、
団地自治会等と協議しながら、必要に応じて代替案等を検討していく。

《意見等を踏まえた今後の対応(代替案)》

意見概要	計画概要	今後の対応(代替案)
植栽計画について		※管理のしやすい計画に変更
共同花壇等について	・プロムナード内に共同花壇を計画	・共同菜園の試行(ルールづくり等) ・既存エリアへの拡大も検討
共用部設備について	・標準的な仕様にて計画	・共用部照明の回路分け ・共用部水栓の設置場所等見直し ・入居者の希望に添ったEV設定

17

7. 対応方針（案）

事業の必要性(効果)	再評価時点における状況		
老朽化した従前住棟の建替え	・住棟の安全性や入居者の利便性等が向上 ・ユニバーサルデザイン化 ・型別供給による入居者需要の多様化に対応 ・省エネ化に対応		
設計施工の一括発注及び スケールメリットによる コスト削減及び工期短縮		事業採択時	再評価時
	コスト削減率	約7.94%	約10.83%
	工期短縮	約108ヶ月	約144ヶ月
民間の企画力及び技術力の活用	・将来の可変性確保及び環境負荷低減 ・県産木材の積極的使用による地産地消の推進 ・移転に係る入居者負担の低減 ・地域コミュニティ形成に貢献		

- 再評価時点で効果が認められる。
- 計画した事業は予定どおり進捗している。



事業を継続する。