※国交省所管事業版　　資料2(様式１)

番号	1

令和８年度公共事業再評価調書

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
ふりがな 箇　所　名	けんえいじゅうたくあさはたはだかだんちたてかえせいびじぎょう 県営住宅麻機羽高団地建替整備事業	関係市町	静岡市
事業採択年度	令和　3　年度	計画期間	令和4年度　～　令和9年度
用地着手年度	令和　－　年度	工事着手年度	令和　5　年度
再評価理由※	事業採択後5年経過		

全体事業費	百万円	投資状況（百万円）	～R6年度	R7年度	R8年度見込	計
	4,777		1,880	0	2,712	4,592

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9棟282戸を解体し、4棟185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。

【視点１】事業の必要性

(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りる住宅を整備し、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、または転貸することにより、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

〇費用便益分析結果　（令和　8　年度時点）

B/C（i=4%）	参考:B/C（i=2%）	参考:B/C（i=1%）	EIRR
－	－	－	－

・総便益（B）　－億円　（〇〇便益：△△億円、〇〇便益：△△億円）
・総費用（C）　－億円　（建設費：△△億円、維持管理費：△△億円、用地残存価値：△△億円）

〇見込まれる効果（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）

(3)事業の進捗状況　（令和　8　年度見込み）

区　分		進捗率	内　訳
事業費		96.1%	（　4,592 百万円　／　4,777 百万円　）
事業量	建替整備業務	100.0%	（　185 戸　／　185 戸　）
	入居者移転支援業務	100.0%	（　312 戸　／　312 戸　）
用地取得		－	（　－　㎡　／　－　㎡　）

評価	継続が妥当

【視点２】今後の事業の進捗の見込み

・令和６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８年度、第３工区は令和９年度に完成見込。

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

・ＰＦＩ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7.4%（約336百万円）、当初契約時点で約8.3%（約351百万円）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、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。

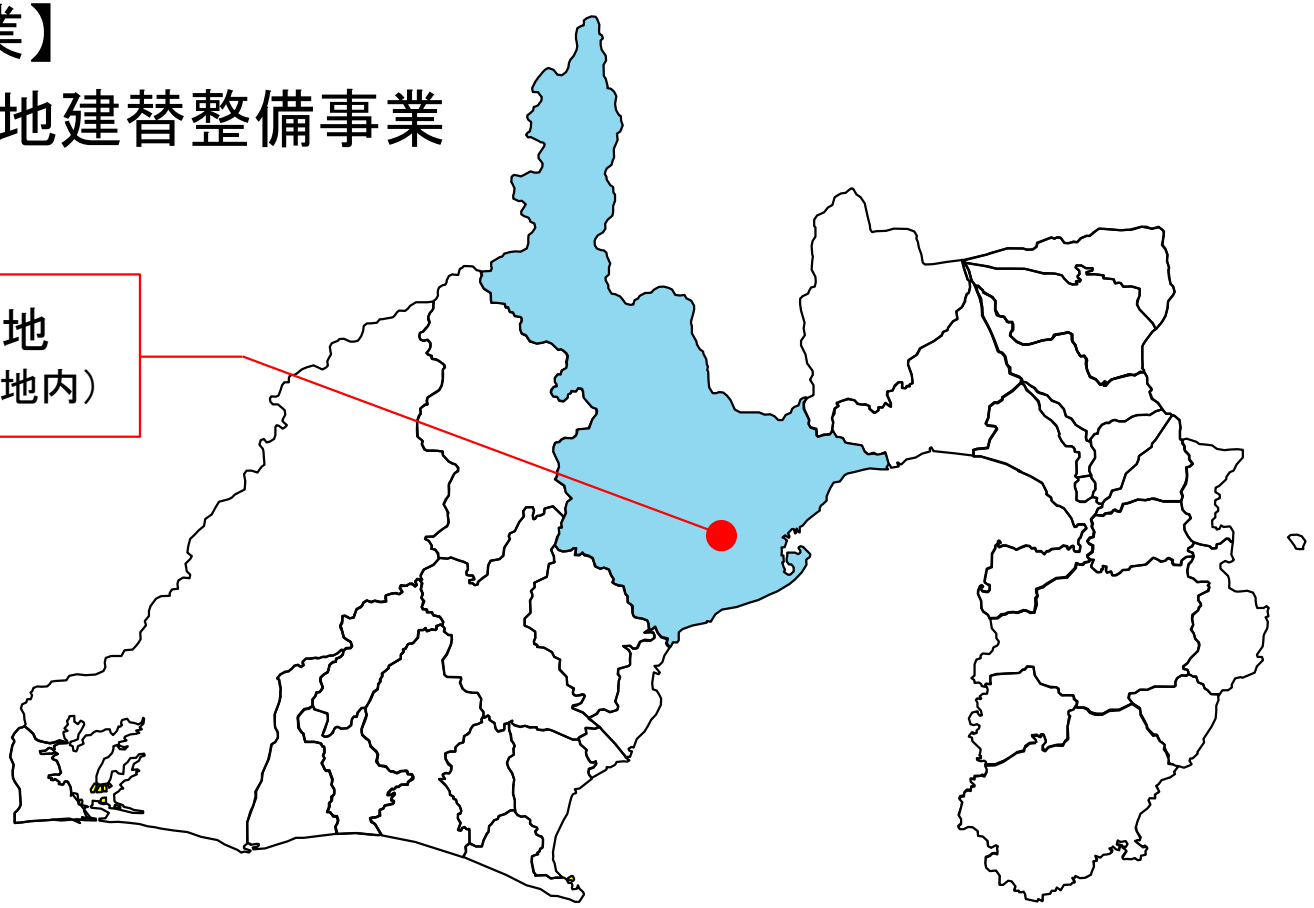
(2)理由

・令和９年２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。

令和８年度　公共事業再評価

【公営住宅等整備事業】
県営住宅麻機羽高団地建替整備事業

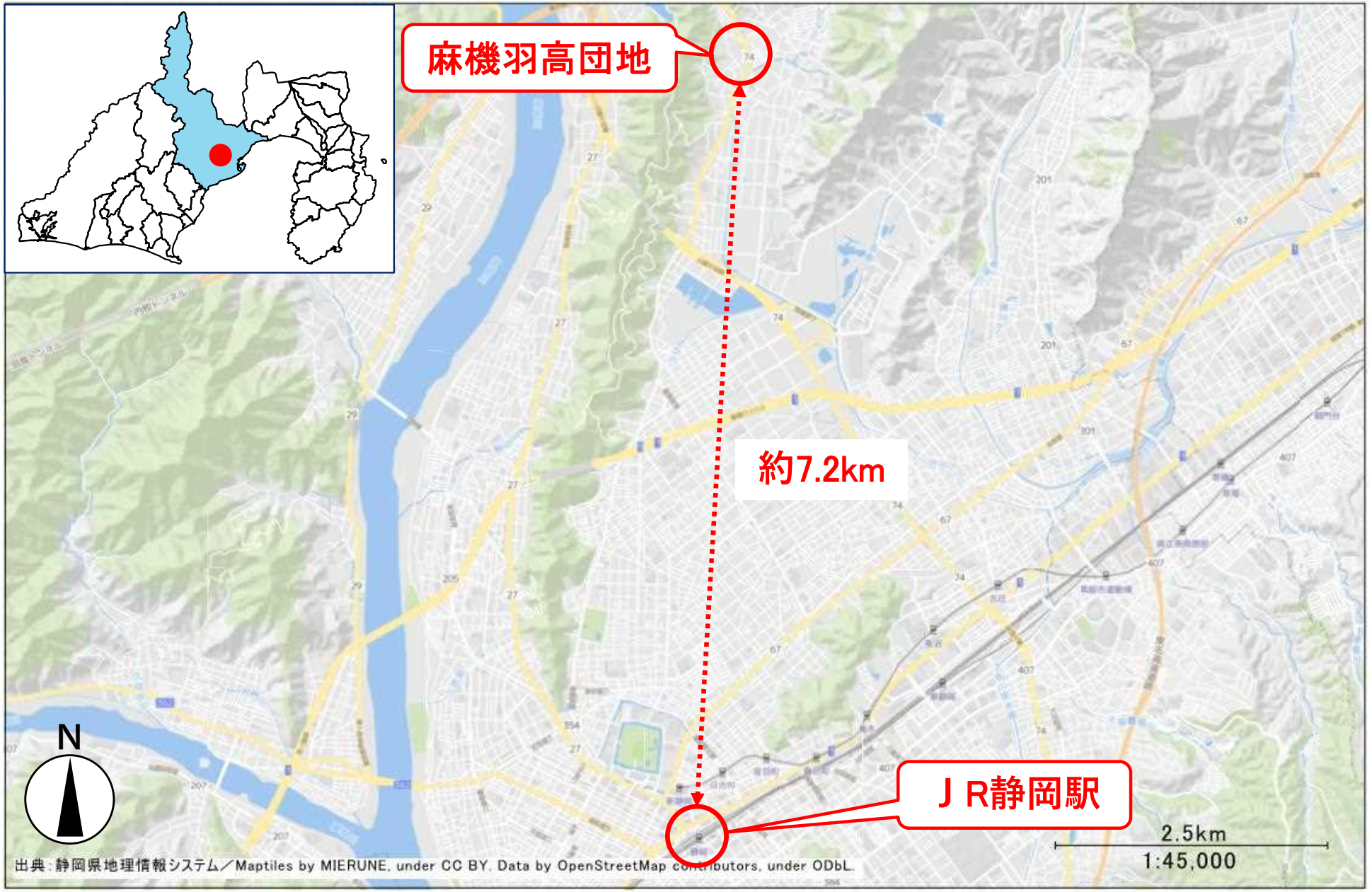
県営住宅麻機羽高団地
（静岡市葵区あさはた一丁目地内）



番号	事業名	箇所名	代表事業
1	公営住宅等整備事業	県営住宅麻機羽高団地建替整備事業	◎

くらし・環境部　建築住宅局　公営住宅課

1．事業箇所位置図

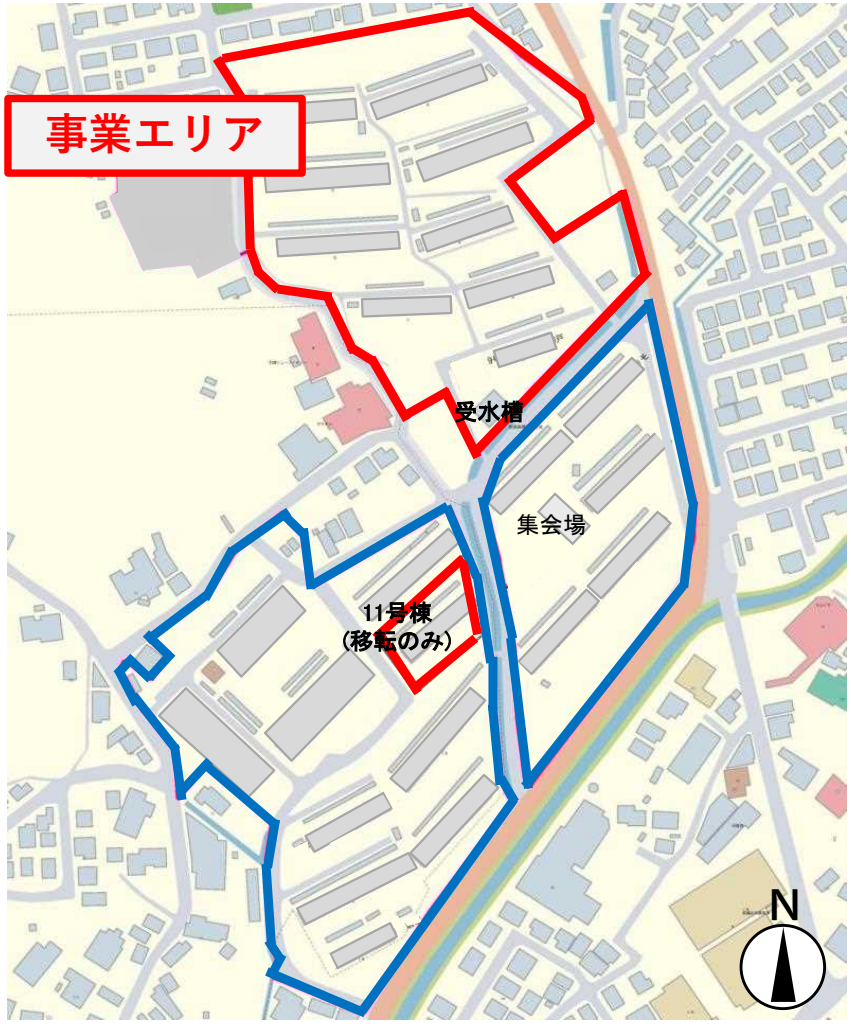

麻機羽高団地
約7.2km
ＪＲ静岡駅
N
2.5km
1:45,000
出典：静岡県地理情報システム／Maptiles by MIERUNE, under CC BY. Data by OpenStreetMap contributors, under ODbL.

2．事業概要

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

詳細位置図



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４年～令和９年
・事業内容：①建替整備業務
（従前９棟282戸→建替後４棟185戸）
②入居者移転支援業務
・全体事業費：4, 777百万円



事業完了後イメージパース



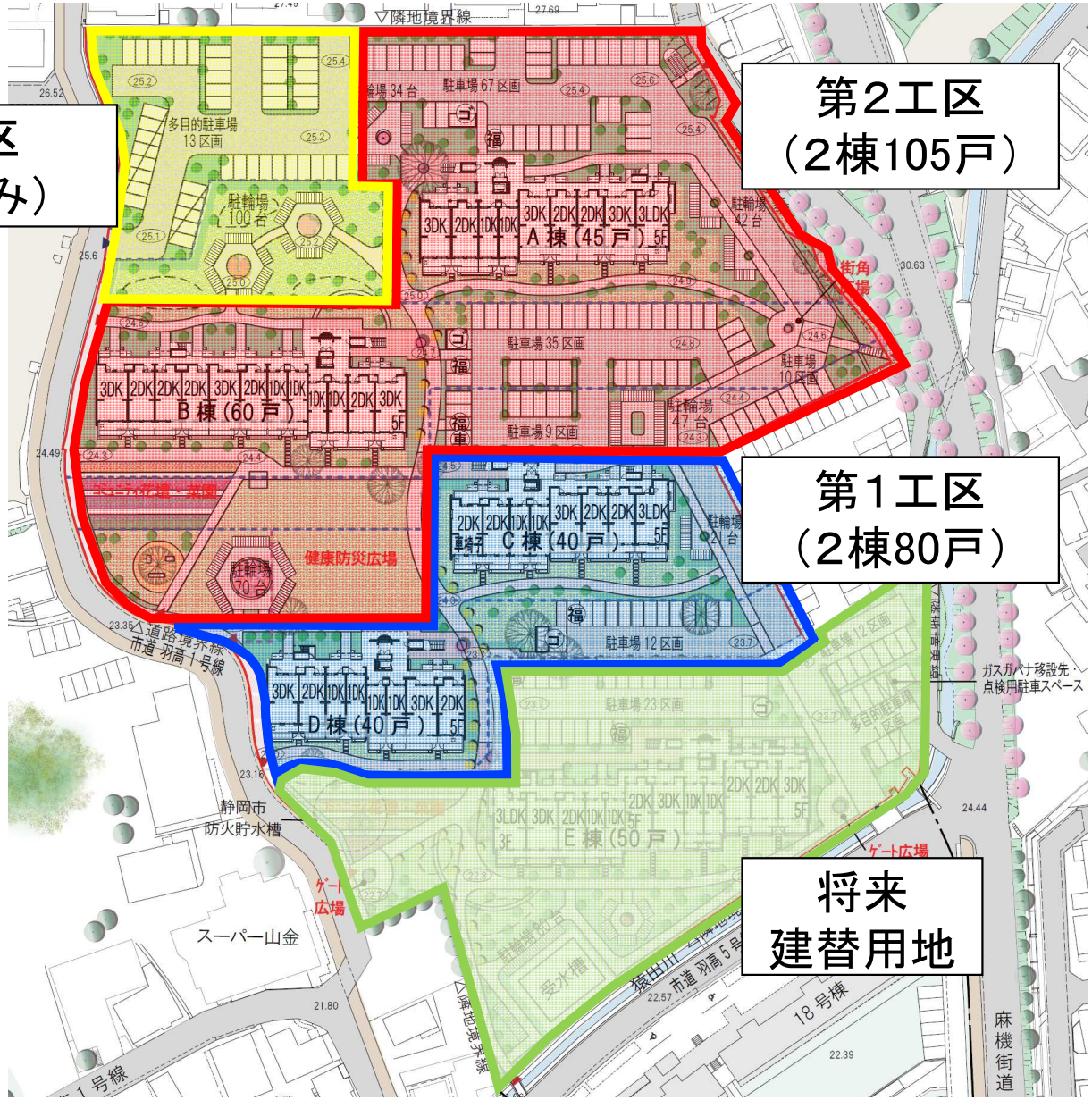
事業着手前



第１工区完成後

2．事業概要

事業エリア配置図



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）		全9棟	282	185	R4．7～R9．10（事業期間）
	第1工区	6，7，8，9	92	80	R4．7～R7．1（完成済）
	第2工区	2，3，4，5	160	105	R7．1～R9．2（建設中）
	第3工区	1	30	ー	R9．2～R9．10

3．事業の必要性（事業の効果）

⓪事業を巡る社会経済情勢等の変化

※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

≪住宅困窮世帯割合≫

静岡県内	事業採択時	再評価時
総世帯数	1,431,700	1,468,400
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。

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（Ｒ３時点）				再評価時（Ｒ８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
3, 5～9	S46	49年	104. 3%	―	―	―	―
1～2, 4	S47	48年	102. 1%	1	S47	53年	112. 8%
平均			103. 5%	平均			112. 8%

※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

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

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≫

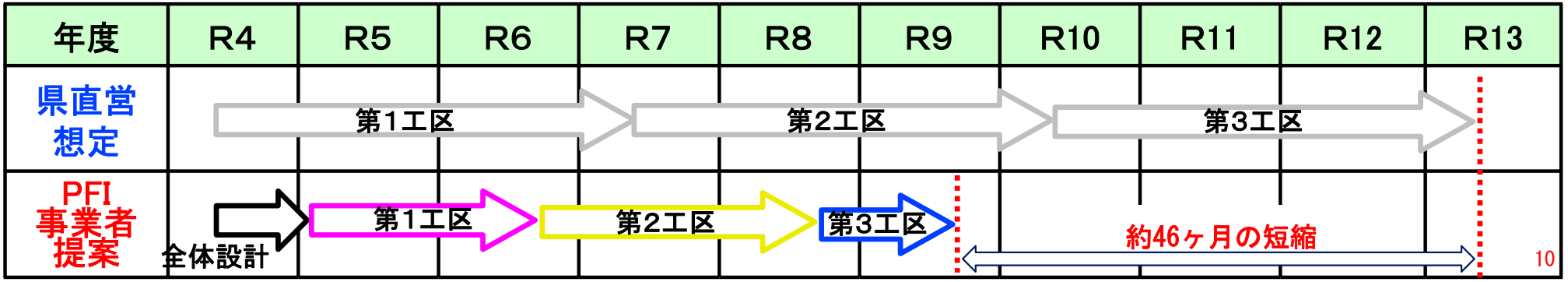
（単位：百万円）

事業採択時（R3）			契約時		再評価時（R8）
コスト削減額	従来方式想定	約4,234	従来方式想定	約4,234	約5,201※
	PFI予定価格	約3,898	PFI契約額	約3,883	約4,777
	削減額	約336	削減額	約351	約424
コスト削減率		約7.35%	削減率	約8.29%	約8.15%

※事業採択時の従来方式想定に物価上昇率を乗じて算出

≪工期短縮≫

事業採択時（R3）			契約時		再評価時（R8）
必要工期	従来方式想定	約9年	従来方式想定	約9年	約9年
	PFI県想定	約6年	PFI事業者提案	約5年	約5年
工期短縮		約31ヶ月	工期短縮	約46ヶ月	約44ヶ月

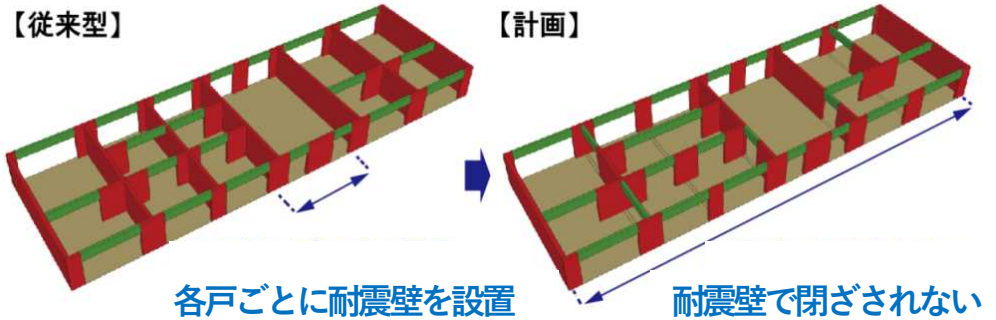


3．事業の必要性（事業の効果）

③民間の企画力及び技術力を活用

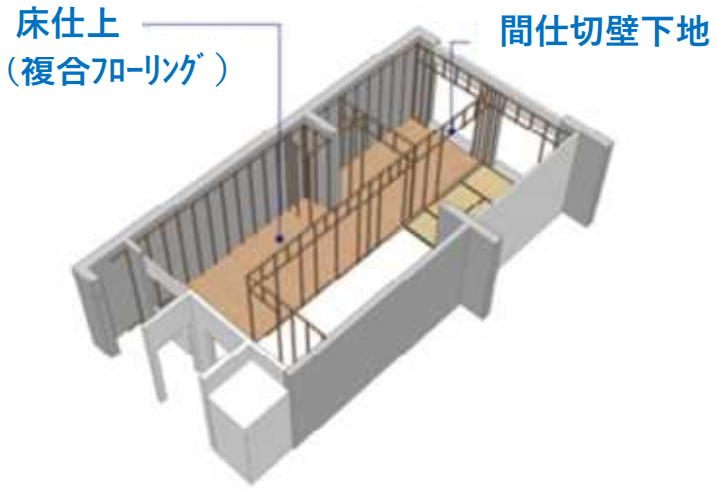
・要求水準への適合を条件として、事業者からの自由な提案を求めることで、民間の企画力や技術力を積極的に活用。

≪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	提案	CO2削減率
鉄筋[t/㎡]	0.08	0.07	7.5%
ｺﾝｸﾘｰﾄ[㎥/㎡]	0.69	0.65	5.6%
型枠[㎡/㎡]	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[㎥/㎡]	第１工区	0.010	0.031
	第２工区	0.010	0.021 （※計画数量）

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

≪現地への移転支援事務所の開設≫

・対面相談や電話相談により、入居者の移転に係る疑問や不安を低減。
・団地内空き住戸に設置した移転支援事務所は、お茶セットを用意して気軽に立ち寄れる居場所として機能。

	第１工区	第２工区	第３工区
移転対象戸数	92戸	160戸	60戸
移転支援事務所の設置期間	開所：R4.8.16 閉所：R5.4.1	開所：R6.6.1 閉所：R7.4.16	開所：R8.6.1 閉所：R9.4.16
相談実績[件数]	41件	433件	現在対応中





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≫

地域に開いた多様なコミュニティ空間













4．事業の進捗状況（令和８年度末見込み）

事業費		96.13%	全体事業費：4,776,130千円（※R8末時点）
事業量	建替整備業務	100%	建設済戸数：185戸（※建設総戸数：185戸）
	入居者移転支援業務	100%	移転済戸数：312戸（※移転総戸数：312戸）

【建替整備業務（第１工区）】※令和７年１月完成





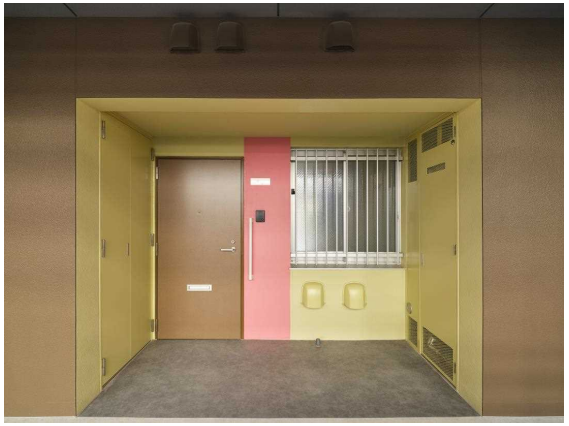


【第１工区整備概要】
≪ 解 体 ≫
全４棟：RC造５階建て92戸
≪ 新 築 ≫
C　　棟：RC造５階建て40戸
D　　棟：RC造５階建て40戸
計80戸

４．事業の進捗状況（令和８年度末見込み）

【建替整備業務（第１工区）】※令和7年1月完成












4．事業の進捗状況（令和８年度末見込み）

事業費		96.13%	全体事業費：4,776,130千円（※R8末時点）
事業量	建替整備業務	100%	建設済戸数：185戸（※建設総戸数：185戸）
	入居者移転支援業務	100%	移転済戸数：312戸（※移転総戸数：312戸）

【建替整備業務（第２工区）】※令和９年２月完成予定（５月時点）



B棟１階壁下地組



B棟４階床配筋



A棟３階壁・梁配筋



A棟全景



B棟全景

【第2工区整備概要】
≪ 解 体 ≫
全4棟：RC造5階建て160戸
≪ 新 築 ≫
A　棟：RC造5階建て45戸
B　棟：RC造5階建て60戸
計105戸

5．当初からの変更点･理由

当初からの変更点･理由

区　分	当初（R3）	今回（R8）	主な変更理由
①計画期間	R4～R9	R4～R9	－
②全体事業費	3,898百万円	4,777百万円 （＋879百万円）	･建設資材価格及び労務単価の上昇 ･地質調査結果に基づく杭の形状の変更

6．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
建替整備業務	R7.1完成	R9.2完成予定	R9.10完成予定
入居者移転支援業務	R5.4完了	R7.4完了	R9.4完了予定

●事業推進のための取組



完成内覧会



移転説明会



お茶染めの凧制作ﾜｰｸｼｮｯﾌﾟ

- 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：完成現場内覧会
- 各種イベント開催：入居者交流会「お茶染めの凧制作ﾜｰｸｼｮｯﾌﾟ」

6．対応方針（案）

<table>
<tr><th>事業の必要性（効果）</th><th colspan="3">再評価時点における状況</th></tr>
<tr><td>老朽化した従前住棟の建替え</td><td colspan="3">・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</td></tr>
<tr><td rowspan="3">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</td><td></td><td>事業採択時</td><td>再評価時</td></tr>
<tr><td>コスト削減率</td><td>約7.35％</td><td>約8.15％</td></tr>
<tr><td>工 期 短 縮</td><td>約31ヶ月</td><td>約44ヶ月</td></tr>
<tr><td>民間の企画力及び技術力の活用</td><td colspan="3">・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</td></tr>
</table>

●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

令和8年度　公共事業の再評価に関する関係者等の意見と県の考え方（案）

資料5

事業名：　公営住宅等整備事業

箇所名：　県営住宅麻機羽高団地建替整備事業

照会者：　県営住宅麻機羽高団地自治会役員　16名

担当課：公営住宅課

番号	聴取した意見内容		意見に対する県の考え方
	意見	内容	
1	事業継続を要望	特に意見なし。	引続き事業を推進する。
2	事業継続を要望	特に意見なし。	引続き事業を推進する。
3	事業継続を要望	特に意見なし。	引続き事業を推進する。
4	事業継続を要望	老朽化が心配（耐震性など）なため、建替えにより配管やその他諸々の劣化の不安が解消されると良いと思います。	引続き事業を推進する。
5	事業継続を要望	特に意見なし。	引続き事業を推進する。
6	事業継続を要望	特に意見なし。	引続き事業を推進する。
7	事業継続を要望	特に意見なし。	引続き事業を推進する。
8	事業継続を要望	特に意見なし。	引続き事業を推進する。
9	事業継続を要望	特に意見なし。	引続き事業を推進する。
10	事業継続を要望	キレイになるのは良いと思います。	引続き事業を推進する。
11	事業継続を要望	特に意見なし。	引続き事業を推進する。
12	事業継続を要望	特に意見なし。	引続き事業を推進する。
13	事業継続を要望	家族が多い世帯用に広い（部屋数の多い）部屋がほしい。	世帯人数に応じ様々な間取り（1DK～3LDK）を計画している。
14	事業継続を要望	将来の住宅事情が良くなるので、引続き事業の継続を要望する。	引続き事業を推進する。
15	事業継続を要望	古い建物が新しくなるのは良い。	引続き事業を推進する。
16	事業継続を要望	建物が老朽化する前に計画的に安全な新棟が建設されることは良い。 建物の完成まで新規募集が停止され年配者の多い状態なため、少しずつでも若い方をいれてほしい。 来客者用駐車場がほしい。	移転に伴う生活環境への影響に配慮し、移転者は基本的に団地内への仮移転としているため、新規募集の停止を行っているが、事業の進捗に伴い、募集停止を順次解除している。 また、子育て世帯の優先入居（倍率優遇）も実施しており、引続き若年層の入居促進についても推進していく。 外構整備により、福祉用駐車場と兼用して来客者用駐車場を整備している。