

## 県営住宅整備事業（生活関連）

### ○評価の視点：位置づけ

**評価項目：整備・事業計画等**

**評価指標：各部の施策に関する方針等**

評価要素		点数
各部の施策に関する方針等	県土整備部の施策に関する方針等に位置付けられている。	10
	県土整備部の施策に関する方針等に位置付けられていない	0

**評価項目：住宅政策での位置づけ**

**評価指標：住生活基本計画等**

評価要素		点数
計画が、住生活基本計画、かつ、長寿命化計画の団地別活用計画に位置づけられている		50
計画が、住生活基本計画、又は、長寿命化計画の団地別活用計画に位置づけられている		30

- ・住生活基本計画：佐賀県住生活基本計画
- ・長寿命化計画：佐賀県公営住宅等長寿命化計画

**評価項目：住宅需要**

**評価指標：地域における県営住宅の需要**

評価要素		点数
地域における住宅困窮世帯の率が15%以上、又は、近年の県営住宅応募倍率が2倍以上		10
上記以外		0

- ・地域における住宅困窮世帯の率：「住宅統計調査（総務庁）」による当該住宅団地が立地する市、又は、近接する市における「年収5百万円以下の低所得者階層世帯で民間借家に居住している世帯」の「総世帯」に対する割合とする。
- ・近年の県営住宅の応募倍率：当該団地が立地する地域の、「入居者数」に対する「入居申込者数」、又は「入居予備者募集の申込者数」の割合の、概ね過去3年間の平均とする。

**評価項目：住まいづくり**  
**評価指標：バリアフリー化**

評価要素	点数
バリアフリー化の基準を満たしていない	10
上記以外	0

・**バリアフリー化の基準**：高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（平成17年国土交通省住宅局）のうち、「段差（玄関の上がり框の部分を除く）」、「手すり」、「通行幅」の基本レベル程度とする。なお、現地建替や改善を行う場合は当該団地、統廃合等に伴って新規建設を行う場合は用途廃止をする団地（以下、当該住宅団地という）の従前住宅の現状について評価を行う。

**評価項目：住まいづくり**  
**評価指標：住宅の広さの確保（最低居住水準未済世帯の解消）**

評価要素	点数
入居者の最低居住水準未済世帯の率が15%以上	10
上記以外	0

・**最低居住水準未済世帯率**：当該住宅団地の従前居住者のうち最低居住水準（国が定める健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準）未済世帯の割合とする。

**評価項目：住まいづくり**  
**評価指標：住宅水準の向上（安全性、居住性、設備水準）**

評価要素	点数
安全性、居住性、設備水準のいずれかが確保されていない	10
上記以外	0

・「**安全性**」が確保されていない：当該住宅団地の従前住宅が下記のいずれかの安全性が確保されていない場合をいう。

**耐震安全性の確保**：昭和56年以降に建設された住宅、又は、昭和56年以前に建設された住宅であって耐震予備診断（「公共住宅耐震診断・改修マニュアル」で定められた方法で行う）の結果、高次診断が不要な住宅とする。

**二方向避難安全性の確保**：連続したバルコニー形成で容易に破壊できる仕切り板や垂直避難施設が設置されているなど、二方向に容易に避難できる住宅とする。

**防犯に対する安全性の確保**：「防犯に配慮した共同住宅における設計指針（平成13年3月交通省）」に概ね適合した住宅とする。

・「**居住性**」が確保されていない：当該住宅団地の従前住宅に洗面所がない、又は、「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成25年国土交通省告示）」に適合した内装の断熱化が行われていない場合をいう。

・「**設備水準**」が確保されていない：当該住宅団地の従前住宅が浴槽、風呂釜が入居者の設置である、又はユニットバス化や給湯設備がされていない場合をいう。

○評価視点：必要性・効果

評価項目：事業の効果

評価指標：費用対効果（B/C）

評価要素		点数
費用対効果（B/C）	2.0以上	60
	1.0以上2.0未満	40
	1.0未満	0

・費用対効果（B/C）：「公営住宅整備事業に係る新規採択時評価手法（平成28年）」、及び、「公営住宅改善手法選択マニュアル（平成19年国土交通省）」を準用して算出した費用便益比（B/C）とする。

評価項目：老朽化の程度

評価指標：築年数

評価要素			点数
耐用年数に対する経過年数の割合	建設の場合	70%以上	20
		50%以上70%未満	10
		50%未満	0
	改善の場合	50%以上	20
		50%未満	10

・耐用年数に対する経過年数の割合：当該住宅団地の従前住宅の耐用年数(税法上の耐用年数とし、RC47年、補強コンクリートブロック造38年、木造22年)に対する経過年数の割合とする。

評価項目：老朽化の程度

評価指標：内外装、設備の現状

評価要素	点数
内外装、又は、設備が老朽化している	10
上記以外	0

・内外装の老朽化：外壁の塗装替、又は、畳、建具等の取替えが行われていない住戸とする。なお、当該住宅団地の従前住宅の現状について評価を行う。  
 ・設備の老朽化：設備配管等の更新が行われていない住戸とする。なお、当該住宅団地の従前住宅の現状について行う。

**評価項目：老朽化の程度**

**評価指標：駐車場等屋外施設の現状**

評価要素	点数
団地の緑化や子供が安全に遊べる児童遊園等は適切に整備されていない、又は、駐車場が適切に整備されていない	10
上記以外	0

・適切に整備されていない：団地内の植栽が少ない、遊具が老朽化している、又は、有料駐車場として未整備であるなどの団地とする。なお、当該住宅団地の現状について行う。

**○評価視点：実施環境**

**評価項目：地元状況**

**評価指標：入居者との合意形成や市町村の協力**

評価要素	点数
入居者と概ね合意形成している、又は、市町村が計画に対して協力的である	60
入居者に周知や説明をしている、又は、市町村と協議中である	40
上記以外	0

**評価項目：他事業との連携**

**評価指標：他事業との連携**

評価要素	点数
定住策やまちづくり等に関する市町村等の計画と整合がとれている	40
調整中である	20
上記以外	0

**評価項目：環境等**

**評価指標：自然環境保全** : 定性評価

**評価指標：生活環境対策** : 定性評価

**評価指標：コスト縮減策** : 定性評価