

再 評 価 調 査 書

I 事業概要					
事業名	公営住宅等整備事業				
地区名	はらやまだい 原山台住宅2丁目(東地区)				
事業箇所	せと し はらやまだい 瀬戸市原山台2丁目地内				
事業のあらまし	<p>県営住宅は、低所得等の理由により住宅に困窮する者に対して、低廉な家賃で、公営住宅として適正な水準の住宅を提供し、社会福祉の増進に寄与するという福祉的目的を有する事業であり、民間では事業として採算が合わない低所得者向けの住宅を提供する市場補完的な役割を担っている。</p> <p>公営住宅等整備事業は、愛知県営住宅長寿命化計画に基づいて、老朽化した住棟の建替を計画的かつ効率的に進めている。</p> <p>県営原山台住宅は瀬戸市に位置し、原山台住宅の南側にある2丁目のうち東地区は1971年度に建設された5階建ての住宅で、老朽化が進行していることに加えて、エレベーターも設置されていない。</p> <p>本事業は、県営住宅の整備の促進、居住環境の改善、再入居の保障の観点から、耐火構造5階建て16棟601戸を除却し、耐火構造8、10階建て5棟456戸に建替えるものである。</p>				
事業目標	<p>【達成(主要)目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅の整備の促進 ・居住環境の改善 ・再入居の保障 				
計画変更の推移		事前評価時 (2017年度)	再評価時 (2023年度)	変動要因の分析	
	事業期間	2018～2032年度	2018～2032年度		
	事業費(億円)	73.0億円	81.4億円	労務費、資材価格の上昇による事業費の増加	
	経費内訳	工事費	70.4億円	78.4億円	—
		調査設計費等	2.6億円	3.0億円	—
事業内容	除却： 耐火構造5階建て16棟601戸 建設： 耐火構造8、10階建て5棟456戸	除却： 耐火構造5階建て16棟601戸 建設： 耐火構造8、10階建て5棟456戸			
II 評価					
①事業の必要性の変化	1) 必要性の変化	<p>【事前評価時の状況】</p> <p>原山台住宅は、1971年度に建設され、老朽化が進行していた。また、エレベーターが設置されておらず、従前住戸は狭小であったため、県営住宅の整備の促進、居住環境の改善の観点より、建替事業を行う必要があった。また、建替事業を行うにあたって、現入居者に対しては再入居を保障することも必要とされていた。</p> <p>【再評価時の状況】</p> <p>依然として、居住環境の改善、再入居の保障が必要である。</p>			

		【変動要因の分析】 変動なし										
判定	B	A：事業着手時に比べ必要性が増大している。 B：事業着手時に比べ必要性にほとんど変化がない。 C：事業着手時に比べ必要性が著しく低下している。 ※事業着手時と比較することが適当ではないと判断される場合は、「事業着手時」を「前回評価時」に置き換えることができる。										
		【理由】 整備の促進の必要性は変わらないため。										
1) 進捗状況	【事業計画及び実績】											
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
	工種 区分	調査設計	↔		↔			↔				↔
		建設工事	↔	↔			↔	↔		↔	↔	
		除却工事	↔			↔			↔			↔
	事業費 (億円)	当初計画	15.2				31.6					
		実績	15.8									
		今回計画	15.8				36.5					
		2028	2029	2030	2031	2032	合計					
	工種 区分	調査設計			↔							
建設工事		↔	↔			↔						
除却工事				↔								
事業費 (億円)	当初計画	26.2				73.0						
	実績					15.8						
	今回計画	29.1				81.4						
	【進捗率】											
		これまでの計画に対する達成状況			全体進捗率							
		計画 【①】	実績 【②】	達成率(%) 【②÷①】	計画 【③】	達成率(%) 【②÷③】						
	建替戸数(戸)	96	96	100	456	21						
	事業費(億円)	15.2	15.8	104	81.4	19						
	工事費	14.7	15.2	103	78.4	19						
	調査設計費	0.5	0.6	120	3.0	20						
	※四捨五入により、端数が不整合となる箇所がある。											
	【施工済みの内容】											
	除却：耐火構造5階建て 7棟 289戸											
	建設：耐火構造8階建て 1棟 96戸											
	【事後評価に準ずるフォローアップ】											
	①県営住宅の整備の促進											
	県営住宅は、愛知県営住宅長寿命化計画に基づいて、老朽化した住棟の建替を計画的かつ効果的に進めており、原山台住宅2丁目（東地区）の建替事業の実施により、老朽化した建物を更新し、住宅に困窮する低額所得者等のための低廉な家賃で良質な住宅の整備を促進。 建替により耐震性が向上し、地震に対してより安全な住宅を供給。											

②事業の進捗状況及び見込み

②居住環境の改善

(1) 適切な居住面積の確保 (最低居住面積水準以上)

従前住戸		建替後住戸		想定人数	最低居住面積水準
型式	面積	型式	面積		
2DK	36.8㎡	2DK	52.5㎡	1~2人	居住人数×10 +10㎡
3K	40.2~46.6㎡	3DK	64.8㎡	2~5人	
4K	58.9~64.8㎡				

(2) バリアフリー化

高齢者や身体障害者等が安心・安全に居住できるように住戸内・共用部・屋外のバリアフリー化の整備を行う。

[住戸内]

玄関の段差解消、玄関扉のレバーハンドル化、手摺、スイッチの大型化等、高齢者等が使いやすいバリアフリー仕様とすることに加え、高齢者対応の風呂設備、台所・風呂・洗面への3点給湯設備等により、居住環境が改善される。

[共用部・住戸外]

エレベーターや屋外スロープの設置、通路・共用階段に手摺を設置するなど、高齢者等に配慮した、誰もが使いやすい住宅となる。

(3) その他

ア. 緊急時通報設備

浴室・便所等に緊急時押しボタンを設置し、危機を住宅外に通報

イ. 省エネ化

外壁・屋根等の外皮の断熱性を確保するとともに、高効率給湯設備を採用

ウ. 県産材の活用

内装下地材に県産木材を活用、タイルの県産材の活用

エ. 駐車場

建替新住宅全体戸数に対して設置率100%を確保

オ. 緑化

敷地周囲に緑地を設け、周辺環境との調和を図る

③再入居の保障

事業採択時に再入居を保障すべき従前入居者413戸のうち、368戸分の再入居状況を確認。再入居先については、入居者の希望を確認し、建替後の新棟の場合は抽選による住戸決定、団地内の既存住棟や団地外の県営住宅の場合は希望する住戸の斡旋を行っている。

移転の内訳については、建替後新棟が118戸、原山台住宅内の既存住棟が163戸、原山台住宅外が74戸(県営住宅21戸、民間住宅53戸)、その他13戸である。

これから建設する住棟は、残る入居者と、近隣で建替を実施している県営住宅の入居者の移転先として利用する。

2) 未着手
又は長期化の理由

—

3) 今後の事業進捗の見込み

【阻害要因】

阻害要因はない。

【今後の見込み】

2032年度には事業完了見込みである。

	判定	<p>A：これまで事業は順調であり、引き続き計画通り確実な完成が見込まれる。 B：次のいずれか（該当する項目に「○印」を付ける）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これまで事業は順調である。今後は多少の阻害要因が見込まれるものの、一定の期間等を要すれば、解決できる見通しがあり、ほぼ計画通りの完成が見込まれる。 ・これまで事業が長期化していたが、事業期間を延長したことにより、今後は阻害要因がなく、ほぼ計画通りの完成が見込まれる。 ・これまでの事業長期化により、事業期間を延長した。今後も多少の阻害要因が見込まれるが、一定の期間等を要すれば、解決できる見通しがあり、ほぼ計画通りの完成が見込まれる。 <p>C：阻害要因の解決が困難で、現時点では、事業進捗の目処がたたない。</p>																																												
		<p>【理由】 これまで事業は順調であり、ほぼ計画通りの完成が見込まれる。</p>																																												
③事業の効果の変化	1) 貨幣価値化可能な効果（費用対効果分析結果）の変化	<p>【貨幣価値化可能な効果（費用対効果）分析の算定基礎となった要因変化の有無】 なし</p> <p>【貨幣価値化可能な効果（費用対効果）分析結果】 ○居住水準向上効果 老朽化した住棟は、エレベーターが設置されていないなど、バリアフリー化されておらず、最低居住面積水準未達の住戸や風呂設備が設置されていない住戸もあり、現行の最低限満たすべき居住水準に達していない。 建替事業により、これらの問題が解消された。 低額所得者等の住宅困窮者に、住戸面積・設備等の品質・機能や火災・地震等の非常時の耐震性・耐火性について適正な水準を満たした住宅を供給することは、居住者に一定の物理的便益を与えられていると考えられる。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">区分</th> <th>事前評価時 (基準年：2017)</th> <th>再評価時 (基準年：2023)</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">費用 (億円)</td> <td>用地費</td> <td>—</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設費</td> <td>73.0</td> <td>81.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>維持管理費</td> <td>9.8</td> <td>9.5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計（C）</td> <td>82.8</td> <td>90.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">効果 (億円)</td> <td>家賃による便益</td> <td>85.7</td> <td>83.8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐車場料による便益</td> <td>7.6</td> <td>9.5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>余剰地活用による収益</td> <td>—</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計（B）</td> <td>93.3</td> <td>93.3</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">費用対効果分析結果（B/C）</td> <td>1.1</td> <td>1.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※金額は、社会的割引率（4%）を用いて現在の価値に換算したもの。</p> <p>【貨幣価値化可能な効果（費用対効果）分析手法】 費用＝ 用地費 ＋ 建設費 ＋ 維持管理費 便益＝ 近傍同種家賃 － （ 従後家賃 － 従前家賃 ） ＋ 近傍同種駐車場料 － （ 従後駐車場料 － 従前駐車場料 ） ＋ 余剰地活用による収益</p> <p>【変動要因の分析】 労務費、資材価格の上昇により建設費が大きくなったことで、事前評価時よりも費用対効果が低くなった。</p>	区分		事前評価時 (基準年：2017)	再評価時 (基準年：2023)	備考	費用 (億円)	用地費	—	—		建設費	73.0	81.4		維持管理費	9.8	9.5		合計（C）	82.8	90.9		効果 (億円)	家賃による便益	85.7	83.8		駐車場料による便益	7.6	9.5		余剰地活用による収益	—	—		合計（B）	93.3	93.3		費用対効果分析結果（B/C）		1.1	1.0	
	区分		事前評価時 (基準年：2017)	再評価時 (基準年：2023)	備考																																									
費用 (億円)	用地費	—	—																																											
	建設費	73.0	81.4																																											
	維持管理費	9.8	9.5																																											
	合計（C）	82.8	90.9																																											
効果 (億円)	家賃による便益	85.7	83.8																																											
	駐車場料による便益	7.6	9.5																																											
	余剰地活用による収益	—	—																																											
	合計（B）	93.3	93.3																																											
費用対効果分析結果（B/C）		1.1	1.0																																											

<p>2) 貨幣価値化困難な効果の変化</p>	<p>【事前評価時の状況】</p> <p>○福祉的役割 住宅困窮者が居住している老朽化した住棟の建替であり、入居者の再入居を保障するものである。 老朽化した住棟は、エレベーターが設置されていないなど、バリアフリー化されていない。また、住戸に関しても最低居住面積水準未達の住戸があることや風呂設備の設置がされていないなど、現行の最低限満たすべき水準が満たされていない。 建替事業により、これらが解消されることで福祉的役割である低額所得者等に対する低廉な家賃での良質な住宅の供給が実現できる。</p> <p>○安全性確保役割 従前の住棟は、1980年以前の旧耐震基準により、建設された住棟であり、築50年以上を経過した老朽化した建物である。 これらを現行の耐震基準で建替え、居住者の安全性を確保する。</p> <p>○地域波及効果 児童遊園等の整備を行い、地域住民との交流の場として活用されることで、良好な地域社会の形成が図られる。 また、緑地整備により、地域の計画の向上に貢献している。</p> <p>○政策誘導効果 高齢者や身体障害者等が安心・安全に居住できるようバリアフリー化や、手すりの設置、緊急通報設備の設置等は、高齢社会における住宅政策として重要なものである。 公営住宅が先導的に住宅における高齢化社会対応政策の一般化に貢献することは、一定の政策誘導効果があるものと考えられる。</p> <p>【再評価時の状況】 効果の変動なし</p> <p>【変動要因の分析】 変動なし</p>	
<p>判定</p>	<p>B</p>	<p>A：事業着手時とほぼ同様の事業効果が発現される見通しがある。 B：事業着手時と比べ低下が見られるが、十分な事業効果が確保される見通しがある。 C：事業着手時と比べ著しく低下し、現時点では事業効果が確保される見通しが立たない。</p>
<p>【理由】 費用対効果は低下したが、建替事業の実施により、住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良質な住宅を供給し、福祉的役割を果たすのみでなく、地域波及効果、政策誘導効果が確保できるため。</p>		

Ⅲ 対応方針（案）	
継続	<p>中止：上記①～③の評価で一つでもC判定があるもの。 継続：上記以外のもの。</p>
Ⅳ 事後評価実施の有無と主な評価内容	
<p>■対象（事業完了後 5 年目） <input type="checkbox"/>対象外</p> <p>【主な評価内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県営住宅の整備の促進 老朽化した建物の更新の完了 ・ 居住環境の改善 狭小な住戸の改善、住戸内設備及びバリアフリー化等 ・ 再入居の保障 従前入居者の移転状況 	
Ⅴ 事業評価監視委員会の意見	
<p>原山台住宅2丁目（東地区）の対応方針（案）[事業継続]を了承する。</p>	
Ⅵ 対応方針	
<p>事業継続</p>	