

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	にしぐち 西口住宅					
事業箇所	豊橋市高師町地内 <small>たかしちょう</small>					
事業の あらまし	<p>県営西口住宅は、豊橋市に位置し、公営住宅法に基づき、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するという福祉的目的のため、愛知県が建設したものである。</p> <p>西口住宅は、1969年・1970年度に建設された4・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、居住環境の整備、再入居の保障の観点から、耐火構造4・5階建て9棟327戸を除却し、耐火構造7階建て4棟265戸に建替えるものである。</p> <p>今回の計画は、今後事業化予定の近隣団地の建替計画と整備戸数の調整を行い、西口住宅の整備戸数を増やす変更を行うものである。</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 ・ 居住環境の整備 ・ 再入居の保障 					
計画変更 の推移		事業採択時 (2010年度)	再評価時 (1回目) (2016年度)	再評価時 (2回目) (2021年度)	変動要因の分析	
	事業期間	2010年度 ～2020年度	2010年度 ～2018年度	2010年度 ～2024年度	事業計画変更による 事業期間の延長	
	事業費（億円）	39.8	28.9	40.3	事業計画変更による 事業費の増加	
	経費 内訳	工事費	38.9	28.3	39.5	—
		調査 設計費等	0.9	0.6	0.8	—
事業内容	除却： 耐火構造4・5階建て 9棟327戸 建設： 耐火構造6・7階建て 4棟275戸	除却： 耐火構造4・5階建て 9棟327戸 建設： 耐火構造7階建て 3棟209戸	除却： 耐火構造4・5階建て 9棟327戸 建設： 耐火構造7階建て 4棟265戸	近隣団地の建替計画 との整備戸数の調整 のため事業計画を 変更		
II 評価						
①事業の 必要性の 変化	1) 必要性の 変化	<p>【事業採択時の状況】</p> <p>西口住宅は、1969・1970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、居住環境の整備、再入居の保障の観点より、建替事業を実施する必要があった。</p> <p>【再評価時の状況】</p> <p>依然として、居住環境の整備、再入居の保障が必要である。</p> <p>【変動要因の分析】</p> <p>変動なし</p>				

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】									
			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	工種 区分	調査 設計	↔		↔				↔	
		工事 ・建設		↔		↔	↔	↔	↔	↔
		・取り壊し	↔			↔				
		事業費 (億円)	前回計画	0.4		19.8				
		実績	0.4		19.8					
		今回計画	0.4		19.8					
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合計
	工種 区分	調査 設計				↔				
工事 ・建設			↔			↔	↔	↔		
・取り壊し				↔						
事業費 (億円)		前回計画	8.7							28.9
	実績	9.7							29.9	
	今回計画	9.7				10.4			40.3	
【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	実績	達成率(%)	計画	達成率(%)				
		【①】	【②】	【②÷①】	【③】	【②÷③】				
建替戸数(戸)		209	209	100	265	79				
事業費(億円)		28.9	29.8	103	40.3	74				
工事費		28.3	29.2	103	39.5	74				
調査設計費		0.6	0.6	100	0.8	75				
【施工済みの内容】										
除却：耐火構造4・5階建て 9棟 327戸										
建設：耐火構造7階建て 3棟 209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										
建替事業の実施により、老朽化した建物を更新し、整備が促進されたことで、良好な住宅の供給が可能となった。										

②事業の進捗状況及び見込み

②居住環境の整備

最低居住面積水準以上を確保し、住戸内設備やエレベーターの設置等良好な居住環境を提供した。

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		
2K	30.2㎡~34.8㎡	2DK	52.3㎡~53.1㎡	1~2人	25㎡~30㎡
2DK	36.8㎡				
4DK	69.7㎡	3DK	64.9㎡	2~5人	30㎡~60㎡
		4DK	75.6㎡	4~6人	50㎡~70㎡

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は217戸であった。
 従前入居者分の住戸はすでに確保しており、移転の内訳については、建替後新棟が152戸、西口住宅内の既存住棟が6戸、西口住宅外が59戸（県営住宅14戸、民間住宅42戸、その他3戸）である。

2) 未着手又は長期化の理由

今後建替予定である近隣県営住宅団地の入居者の再入居の保障として、西口住宅内に住宅を確保する計画としたため、1棟56戸を追加整備することとなり、事業期間が長期化したものである。

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】
 2024年度には事業完了見込みである。

判定

B

- 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）
 - ・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。
- 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。

【理由】
 計画変更により、事業期間を延伸しているが、阻害要因はなく、今後は計画通りの完成が見込まれる。

1) 貨幣価値化可能な効果(費用対効果分析結果)の変化

【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】
事業採択時が未評価であったため、再評価時での算定とする。

【貨幣価値化可能な効果(費用対効果)分析結果】

区分		事業採択時 (基準年：2010)	再評価時 (1回目) (基準年：2016)	再評価時 (2回目) (基準年：2021)	備考
費用 (億円)	用地費	—	0.0	0.0	
	建設費	—	28.9	40.3	
	維持管理費	—	4.0	5.5	
	合計(C)	—	32.9	45.8	
効果 (億円)	家賃による便益	—	42.9	49.6	
	駐車場による便益	—	3.3	4.2	
	余剰地活用による便益	—	0.0	0.0	
	合計(B)	—	46.2	53.8	
費用対効果分析結果(B/C)		—	1.4	1.2	

※金額は、社会割引率(4%)を用いて現在の価値に換算したもの。

【貨幣価値化可能な効果(費用対効果)分析手法】

- ・公営住宅整備事業の新規事業採択時評価手法の解説
(公営住宅事業者等連絡協議会 1999.4)

公営住宅等整備事業は、低所得等の理由により民間の住宅市場においては適正な水準の住宅に居住することができない住宅困窮者に対して、低廉な家賃で適正な水準の住宅を賃貸することにより、「国民生活の安定と社会福祉の増進」に寄与するという福祉的目的を有する事業である。その効果のうち、居住者に対し物理的な便益を与える居住水準向上効果を貨幣換算可能な便益とし、それに要する費用と比較して費用便益比を求めている。事業採択にあたっては、その値が1.0以上を要件としている。

$$\begin{aligned} \text{費用} &= \text{用地費} + \text{建設費} + \text{維持管理費} \\ \text{便益} &= \text{近傍同種家賃} - (\text{従後家賃} - \text{従前家賃}) \\ &\quad + \text{近傍同種駐車場料} - (\text{従後駐車場料} - \text{従前駐車場料}) \\ &\quad + \text{余剰地活用による収益} \end{aligned}$$

【変動要因の分析】

建替事業では、移転により、従後住宅の家賃が急激に上昇しないように、段階的な家賃減免を行っている。再評価時(2回目)では、管理開始から数年経ったことにより、建替移転による家賃減免が少なくなったことで、従後家賃が再評価時(1回目)よりも高くなり、家賃による便益の控除分が増えたことにより、費用対効果が減少したものと考えられる。

2) 貨幣価値 化困難な 効果の変 化	<p>【事業採択時の状況】</p> <p>○住戸内の効果 建替事業により、居住面積は拡大し、快適な生活ができるようになる。 住戸内は、バリアフリー仕様で高齢者や障害者にも使いやすい仕様となり、浴槽を新たに設置し、さらに3点給湯としたことで生活水準、安全性が向上し、居住環境の改善が見込まれる。</p> <p>○住戸外の効果 住戸外においては、エレベーター及びスロープの設置や通路及び共用階段に手摺を設置し、高齢者や障害者に配慮した使いやすい共同住宅となる。 駐車場は、建替新住宅全体戸数に対して設置率 100%を確保することにより、利便性が向上する。</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>	
判定	B	<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】 建替事業の推進により、居住環境の改善が見込まれるため。</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） □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 ・ 居住環境の整備 狭小な住戸の改善、住戸内設備の改善及びバリアフリー化等、居住環境の改善 ・ 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		
西口住宅の対応方針（案）[事業継続] を了承する。		
VI 対応方針		
事業継続		