

事前評価調書

I 事業概要			
事業名	公営住宅等整備事業		
地区名	なるみ 鳴海住宅2街区		
事業箇所	なごやしみどりくうらさと 名古屋市緑区浦里四丁目地内		
事業のあらまし	<p>1 建替事業の考え方</p> <p>公営住宅法では「公営住宅の整備を促進し、又は公営住宅の居住環境を整備するため必要があるときは、公営住宅建替事業を施行するように努めなければならない」と定められている。</p> <p>また、建替を計画的に実施することにより、良好なストックの確保と建替戸数の平準化を図ることができることから、本県では建替事業を推進している。</p> <p>建替事業の対象は、1974年度までに建設され老朽化が進んだもの、住戸面積が40㎡以下で狭小なもの、エレベーターが設置されていないもの等を具体的な基準として選定している。</p> <p>2 鳴海住宅2街区について</p> <p>県営鳴海住宅は、名古屋市緑区に位置し、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で良質な公営住宅を供給するため、愛知県が建設したものである。</p> <p>鳴海住宅2街区は、4・5階建てでエレベーターが付いておらず、また1969～1970年度に建設されているため、老朽化が進行している。</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12棟434戸を除却し、耐火構造336戸に建替えるものである。</p> <p style="text-align: right;">※PFI事業のため住棟数等は想定</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 		
事業費	事業費	内訳	
	54.1 億円	■工事費 52.2 億円、■調査設計費 1.9 億円	
事業期間	採択予定年度	2020 年度	着工予定年度
			2021 年度
			完成予定年度
			2025 年度
事業内容	<p>県営住宅の建替事業</p> <p>除却：耐火構造4・5階建て 12棟 434戸 (現住戸面積 2K：29.9～32.1㎡、3K：46.7～49.1㎡)</p> <p>建設：耐火構造7階建て 3棟 336戸 ※PFI事業のため住棟数等は想定 (標準住戸面積 2DK：52.5㎡、3DK：64.9㎡)</p>		
II 評価			
①事業の必要性	1) 必要性	<p>鳴海住宅2街区の住棟は1969～1970年度に建設され、築後約50年経過し全体的に老朽化が進んできており、今後の維持管理の業務量や費用が膨大となることが懸念され、また、住戸面積は2Kで約30～32㎡、3Kで約47～49㎡と狭小であり、12棟全てにエレベーターが設置されていない。</p> <p>一方で、鳴海住宅は利便性が高いことから、0街区の建替済み住棟での入居率は、95.7% (201戸/210戸)と県営住宅平均の入居率80.5%を大きく上回っている。0街区で建替事業が進んでいるため、隣接する2街区の建替事業実施についても、現入居者から期待の声があがっている。</p> <p>以上より、「県営住宅の整備の促進」「居住環境の整備」「再入居の保障」から、鳴海住宅2街区での建替事業を実施する必要がある。</p>	
	判定	A	<p>A：現状の課題又は将来の予測から事業の必要性がある。</p> <p>B：現状の課題又は将来の予測が十分把握されていない。</p>

		<p>【理由】</p> <p>現状改善に事業実施が必要であり、将来的な需要も見込まれる上、事業を実施することで県営住宅全体の管理運営に資することが期待できる。</p>																																		
②事業の効果	1) 貨幣価値化可能な効果（費用対効果分析結果）	<p>【貨幣価値化可能な効果（費用対効果）分析結果】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">区分</th> <th>事前評価時 (基準年：2019)</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> </tr> <tr> <td>建設費</td> <td>54.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>維持管理費</td> <td>6.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>60.7</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">効果 (億円)</td> <td>家賃による便益</td> <td>62.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐車場による便益</td> <td>5.7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>余剰地活用等による便益</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>67.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">費用対効果分析結果（B/C）</td> <td>1.12</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】</p> <p>費用 = 用地費 + 建設費 + 維持管理費</p> <p>便益 = 近傍同種家賃 - (従後家賃 - 従前家賃)</p> <p> + 近傍同種駐車場料 - (従後駐車場料 - 従前駐車場料)</p> <p> + 余剰地活用による収益</p>	区分		事前評価時 (基準年：2019)	備考	費用 (億円)	用地費	—		建設費	54.1		維持管理費	6.6		合計	60.7		効果 (億円)	家賃による便益	62.2		駐車場による便益	5.7		余剰地活用等による便益	—		合計	67.9		費用対効果分析結果（B/C）		1.12	
	区分		事前評価時 (基準年：2019)	備考																																
	費用 (億円)	用地費	—																																	
		建設費	54.1																																	
維持管理費		6.6																																		
合計		60.7																																		
効果 (億円)	家賃による便益	62.2																																		
	駐車場による便益	5.7																																		
	余剰地活用等による便益	—																																		
	合計	67.9																																		
費用対効果分析結果（B/C）		1.12																																		
2) 貨幣価値化困難な効果	<p>県営住宅は、災害時に被災者の受入先となることが期待されており、県政世論調査（2014年度実施）でも地域の防災対策として「被災者の居住先となるよう県営住宅の建物の耐久性の向上」が46.2%という、高い割合で求められている。県営住宅を整備することにより、防災面の効果も期待できる。</p>																																			
判定	<p>A A：十分な事業効果が期待できる。 B：十分な事業効果が期待できない。</p> <p>【理由】</p> <p>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>																																			
③事業の実効性	1) 事業計画	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">工種 区分</td> <td>調査・設計</td> <td colspan="2">←→</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>工事</td> <td></td> <td>←</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>→</td> </tr> <tr> <td colspan="2">事業費（億円）</td> <td colspan="5">36.7</td> <td>17.4</td> </tr> </tbody> </table> <p>※PFI事業のためスケジュール等は想定</p>			2020	2021	2022	2023	2024	2025	工種 区分	調査・設計	←→						工事		←				→	事業費（億円）		36.7					17.4			
			2020	2021	2022	2023	2024	2025																												
	工種 区分	調査・設計	←→																																	
		工事		←				→																												
事業費（億円）		36.7					17.4																													
2) 地元の合意形成	<p>現入居者から早期の建替事業実施の要望があることから、地元の合意形成が図られていると考えられる。</p>																																			
3) 環境への影響	<p>近隣住民や地域に与えるマイナス影響や自然環境へ与える負荷はない。</p>																																			
判定	<p>A A：事業計画の実効性が期待できる。 B：事業計画の実効性が期待できない。</p> <p>【理由】</p> <p>円滑な事業執行環境が整っており、事業の実効性は高い。</p>																																			
法の妥当	1) 代替案の比較検討結果	<p>現況建物の改修では、狭小な住戸の面積は変わらず、また棟数が多いことから全ての住棟にエレベーターを設置するには多額の費用が必要で、居住環境の改善は困難である。</p> <p>また低所得者の住宅施策として、県営住宅の建替（建設）から、民間住宅の県営住宅としての借上げや家賃補助とすることは、長期的に見るとコスト面で不利である。</p>																																		

判定	A	A：手段に代替性がなく妥当である。又は、手段には代替性があるが当該手段が最も妥当である。 B：手段には代替性があり、改善の余地がある。
	【理由】	「県営住宅の整備の促進」「居住環境の整備」「再入居の保障」において、建替事業の実施が最適である。
III 対応方針（案）		
事業実施が妥当である	事業実施が妥当である。：上記①～④の評価ですべてA判定であるもの。 事業実施は妥当でない。：上記以外のもの。	
IV 事後評価実施の有無と主な評価内容		
■対象（事業完了後 5 年目） □対象外		
【主な評価内容】		
①県営住宅の整備の促進…老朽化した建物の更新の完了		
②居住環境の整備……………住戸面積、バリアフリー（エレベーターの設置等）		
③再入居の保障……………入居状況		
V 事業評価監視委員会の意見		
鳴海住宅2街区の対応方針（案）[事業実施]を了承する。		
VI 対応方針		
事業実施		