

## 事後評価調書

I 事業概要																																								
事業名	公営住宅等整備事業																																							
地区名	てろ手呂住宅																																							
事業箇所	とよたしてろちよう豊田市手呂町地内																																							
事業のあらまし	<p>県営手呂住宅は、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住宅を供給するため、愛知県が1970～1971年度に建設したものである。</p> <p>本事業では、従前住宅の老朽・狭小化等に伴い、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建替を行ったものである。</p>																																							
事業目標	<p>【達成（主要）目標】</p> <p>①県営住宅の整備の促進、②居住環境の整備、③再入居の保障</p> <p>【副次目標】</p> <p>特になし</p>																																							
事業費	事業費		内訳																																					
	21.0 億円		■工事費（除却費含む）20.4 億円、■その他（調査設計費）0.6 億円																																					
事業期間	採択年度	2006 年度	着工年度	2006 年度	完成年度	2014 年度																																		
事業内容	<p>従前：簡易耐火構造 2 階建 84 棟 274 戸 1970～1971 年度建設</p> <p>事業後：耐火構造 5,6 階建 4 棟 147 戸 着工 2006～2010 年度、竣工 2008～2012 年度</p>																																							
II 評価																																								
①事業目標の達成状況	1) 主要目標の達成状況	<p>【達成状況】</p> <p>①県営住宅の整備の促進 老朽化した住宅を更新済み。目標を達成。</p> <p>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。目標を達成。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">従前住戸</th> <th colspan="2">建替後住戸</th> <th rowspan="2">想定人数</th> <th rowspan="2">最低居住面積水準</th> </tr> <tr> <th>型式</th> <th>面積</th> <th>型式</th> <th>面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2DK</td> <td>39.3 m<sup>2</sup>～42.7 m<sup>2</sup></td> <td>2DK</td> <td>52.3 m<sup>2</sup>～52.5 m<sup>2</sup></td> <td>1～2 人</td> <td>25～30 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>3DK</td> <td>58.9 m<sup>2</sup>～79.9 m<sup>2</sup></td> <td>3DK</td> <td>64.8 m<sup>2</sup>～64.9 m<sup>2</sup></td> <td>2～5 人</td> <td>30～60 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>4DK</td> <td>72.1 m<sup>2</sup>～79.1 m<sup>2</sup></td> <td>4DK</td> <td>75.6 m<sup>2</sup></td> <td>4～6 人</td> <td>50～70 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>5DK</td> <td>72.2 m<sup>2</sup>～79.1 m<sup>2</sup></td> <td>—</td> <td>—</td> <td>5～6 人</td> <td>60～70 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>③再入居の保障 計画時点で再入居を保障すべき従前入居者 156 戸に対し、156 戸を提供予定。その後、工事の進捗に合わせて入居者の状況を確認し、戸数の見直しをし、147 戸を提供。 建設後の入居結果は、建替後新棟への従前入居者は 91 戸、それ以外は、指定住宅への移転が 29 戸、手呂住宅外への移転 36 戸（県営住宅 2 戸、民間住宅 30 戸、その他 4 戸）であり、目標を達成。</p> <p>【達成状況に対する評価】 事業目標を達成しており適切である。</p>					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	39.3 m <sup>2</sup> ～42.7 m <sup>2</sup>	2DK	52.3 m <sup>2</sup> ～52.5 m <sup>2</sup>	1～2 人	25～30 m <sup>2</sup>	3DK	58.9 m <sup>2</sup> ～79.9 m <sup>2</sup>	3DK	64.8 m <sup>2</sup> ～64.9 m <sup>2</sup>	2～5 人	30～60 m <sup>2</sup>	4DK	72.1 m <sup>2</sup> ～79.1 m <sup>2</sup>	4DK	75.6 m <sup>2</sup>	4～6 人	50～70 m <sup>2</sup>	5DK	72.2 m <sup>2</sup> ～79.1 m <sup>2</sup>	—	—	5～6 人	60～70 m <sup>2</sup>
	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	39.3 m <sup>2</sup> ～42.7 m <sup>2</sup>	2DK	52.3 m <sup>2</sup> ～52.5 m <sup>2</sup>	1～2 人	25～30 m <sup>2</sup>																																			
3DK	58.9 m <sup>2</sup> ～79.9 m <sup>2</sup>	3DK	64.8 m <sup>2</sup> ～64.9 m <sup>2</sup>	2～5 人	30～60 m <sup>2</sup>																																			
4DK	72.1 m <sup>2</sup> ～79.1 m <sup>2</sup>	4DK	75.6 m <sup>2</sup>	4～6 人	50～70 m <sup>2</sup>																																			
5DK	72.2 m <sup>2</sup> ～79.1 m <sup>2</sup>	—	—	5～6 人	60～70 m <sup>2</sup>																																			
2) 副次目標の達成状況	<p>【達成状況】</p> <p>—</p> <p>【達成状況に対する評価】</p> <p>—</p>																																							

【費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化】

		事業採択時	実績	備考
事業期間		2006～2012 年度	2006～2014 年度	
事業費 (億円)	調査設計費	0.6	0.6	
	除却費	1.7	1.8	
	工事費	17.1	18.6	
	合計	19.4	21.0	
効果の 算定 要因	①県営住宅の整備の促進	下記【効果の算定要因に対する評価】のとおり		
	②居住環境の整備			
	③再入居の保障			
	追加 公募状況			

【事業期間に対する評価】

事業計画どおり実施できた。

【事業費に対する評価】

事業期間後半の労務費や建設費の高騰により、事業採択時より事業費が増加したものの、建替戸数精査により全体事業費が削減できた。

事業内容	事業採択時	実績
除却	簡易耐火構造 2 階建 84 棟 274 戸	簡易耐火構造 2 階建 84 棟 274 戸
建設	耐火構造 5, 6 階建 4 棟 156 戸	耐火構造 5, 6 階建 4 棟 147 戸

【効果の算定要因に対する評価】

①県営住宅の整備の促進

建替事業の実施により、老朽化した建物の更新が完了し、整備が促進されたことで、継続的に良好な住宅供給が可能となった。

②居住環境の整備

	事業採択時	実績	備考
最低居住面積水準 以下で生活する 世帯の割合	3.2% (5/158 世帯)	5.8% (8/138 世帯)	実績は 2019. 4. 1 時点のデータ
居住面積	2DK 39.3 m <sup>2</sup> ～42.7 m <sup>2</sup> 3DK 58.9 m <sup>2</sup> ～79.9 m <sup>2</sup> 4DK 72.1 m <sup>2</sup> ～79.1 m <sup>2</sup> 5DK 72.2 m <sup>2</sup> ～79.1 m <sup>2</sup>	2DK 52.3 m <sup>2</sup> ～52.5 m <sup>2</sup> 3DK 64.8 m <sup>2</sup> ～64.9 m <sup>2</sup> 4DK 75.6 m <sup>2</sup>	
設備 (浴槽)	浴槽なし	浴槽あり (3 点給湯)	
高齢者対応等		住戸外のエレベーター、スロープ通路及び階段に手すり設置 住戸内の室内段差解消、スイッチの大型化など	
駐車場	25 台 (9.1%)	147 台 (100%)	県管理の 駐車場台数
広場	1,775.802 m <sup>2</sup>	802 m <sup>2</sup>	1 戸当たり 6 m <sup>2</sup> 程度確保済み

※最低居住面積水準：単身者は 25 m<sup>2</sup>、2 人以上は 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

③再入居の保障

		事業採択時	実績	備考
手呂住宅内	建替後新棟	156戸	91戸	
小計		156戸	91戸	
手呂住宅外	指定住宅	—	29戸	
	県営住宅	—	2戸	
	民間住宅	—	30戸	
	その他	—	4戸	死亡退去・不正退去
小計		—	65戸	
合計		156戸	156戸	

追加効果 公募状況

時点等	状況等	備考
管理開始直後の 公募状況	応募倍率 10.8 倍 (応募者数 553 人、募集戸数 51 戸)	2008～2012 年度
現在の入居状況	入居率 93.9% (138 戸/147 戸)	2019 年 4 月 1 日現在

管理開始直後の公募状況や現在の入居状況から、今回事業には根強い需要があるものと考えられる。

③事業実施  
による  
環境の変化

周辺地域に与えた大きなマイナス影響なし。

Ⅲ 対応方針（案）

今後の事後評価の必要性	主要目標①～③は全て達成されており、あわせて追加効果が発現されており、今後の事後評価は必要ない。
改善措置の必要性	主要目標①～③は全て達成されており、あわせて追加効果が発現されている。現在の入居状況により、今回事業には根強い需要があると考えられ、改善措置は必要ない。
同種事業に反映すべき事項	県営住宅の老朽化が進んでおり、今回事業のような建替の一層の推進が求められているが、一方で県の財政状況は厳しく予算の限りがあるので、住戸規模や建替後の戸数の精査等の工夫により一層の事業効率化を図る。

Ⅳ 事業評価監視委員会の意見

手呂住宅

Ⅴ 対応方針