

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	初吹住宅西地区					
事業箇所	豊田市京ヶ峰一丁目地内					
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、「公営住宅の整備の促進又は公営住宅の居住環境の整備のために必要があるときは、公営住宅建替事業を施行すること」が定められており、本県ではその主旨に沿い、建替事業に取り組んでいる。また、計画的な建替事業の実施は、良好なストックの確保と維持管理の平準化も図ることができると考え、取り組んでいる。</p> <p>具体的には、昭和 49 年度までに建設され老朽化が進んだもの、住戸面積が 40 ㎡以下で狭小であるもの、中層の階段室型住宅でエレベーターの設置が困難であるもの、などを具体的な基準として対象を選定している。</p> <p>2 初吹住宅について</p> <p>県営初吹住宅は2つの街区より構成されており、</p> <p>①東地区（平成 24～29 年築 123 戸）（予定・事業実施中）、</p> <p>②西地区（昭和 47～48 年築 330 戸）、計 453 戸の住宅となっている。</p> <p>①東地区は建替事業を実施しており、今回は引き続き、②西地区の建替事業を行うものであり、築後 40 年以上を経過し老朽化が進む県営住宅において「県営住宅の整備の促進」「居住環境の整備」に「再入居の保障」の観点をあわせ建替事業を行うものである。</p> <p>また建替事業では建替戸数を精査することで、敷地西側に 1.10ha の余剰地を計画している。</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 <p>【副次目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域と連携した県営住宅の整備 					
事業費	事業費		内訳			
	25.6 億円		■工事費 24.7 億円、■調査設計費 0.9 億円			
事業期間	採択予定年度	平成 30 年度	着工予定年度	平成 30 年度	完成予定年度	平成 34 年度
事業内容	<p>県営住宅の建替事業</p> <p>除却：耐火構造 5 階建て 8 棟 330 戸 （現住戸面積：3K・3DK 41.0～46.6 ㎡）</p> <p>建設：耐火構造 7，8 階建て 2 棟 164 戸 （標準住戸面積：2DK 52.5 ㎡、3DK 64.9 ㎡）</p>					

II 評価																																			
①事業の必要性	<p>1) 必要性</p> <p>初吹住宅西地区は、昭和47～48年築であり、築後40年以上を経過し、全般的に老朽化が進んできており、今後維持管理には業務量、費用的に増大することが懸念されている。また、住戸面積は3K・3DKでも41.0～46.6㎡と狭小であり、あわせて8棟全てにエレベーターの設置がない。</p> <p>一方で、初吹住宅の建替済みである東地区の住棟での入居率は96.67%(58戸/60戸)と県営住宅平均の入居率82.99%を大きく上回っており、根強い需要があるものと考えている。今後についても、豊田市中心部の近隣であるという立地を踏まえると引き続き需要があるものと考えられる。</p> <p>さらに、隣接街区で建替事業が進んでおり、西地区建替事業実施について、現入居者の期待の声もあがっている。</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、初吹住宅での建替事業を継続する本事業を実施する必要がある。</p>																																		
	<p>判定</p> <p>A</p> <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。 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】 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	<p>1) 貨幣価値化可能な効果（費用対効果分析結果）</p> <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>事業評価時 (基準年：H28)</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>25.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>維持管理費</td> <td>3.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>28.7</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">効果 (億円)</td> <td>家賃による便益</td> <td>31.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐車場による便益</td> <td>1.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>余剰地活用等による便益</td> <td>7.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>40.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">費用対効果分析結果（B/C）</td> <td>1.41</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。 【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>	区分		事業評価時 (基準年：H28)	備考	費用 (億円)	用地費	—		建設費	25.6		維持管理費	3.1		合計	28.7		効果 (億円)	家賃による便益	31.4		駐車場による便益	1.9		余剰地活用等による便益	7.1		合計	40.4		費用対効果分析結果（B/C）		1.41	
	区分		事業評価時 (基準年：H28)	備考																															
費用 (億円)	用地費	—																																	
	建設費	25.6																																	
	維持管理費	3.1																																	
	合計	28.7																																	
効果 (億円)	家賃による便益	31.4																																	
	駐車場による便益	1.9																																	
	余剰地活用等による便益	7.1																																	
	合計	40.4																																	
費用対効果分析結果（B/C）		1.41																																	
<p>2) 貨幣価値化困難な効果</p> <p>県政世論調査（平成26年度実施）によると、県営住宅の集会所、児童遊園、駐車場等には、「災害時における避難所として活用できるようにする」ことが期待されており、県内各地に存する県営住宅を整備することは、こうした期待に沿うものでもある。</p>																																			
判定	<p>A</p> <p>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】 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>H30</th> <th>H31</th> <th>H32</th> <th>H33</th> <th>H34</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">工種 区分</td> <td>調査・設計</td> <td>↔</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> </tr> <tr> <td colspan="2">事業費（億円）</td> <td colspan="5">25.6</td> </tr> </tbody> </table>							H30	H31	H32	H33	H34	工種 区分	調査・設計	↔		↔			工事	↔	↔		↔	↔	事業費（億円）		25.6				
			H30	H31	H32	H33	H34																										
	工種 区分	調査・設計	↔		↔																												
		工事	↔	↔		↔	↔																										
事業費（億円）		25.6																															
2) 地元の合意形成	現入居者から早期の建替事業実施の要望があることより、地元の合意形成が図られていると考えられる。																																
3) 環境への影響	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。																																
判定	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td colspan="2">【理由】 円滑な事業執行環境が整っており、事業の実効性は高い。</td> </tr> </table>					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。	【理由】 円滑な事業執行環境が整っており、事業の実効性は高い。																									
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。																																
【理由】 円滑な事業執行環境が整っており、事業の実効性は高い。																																	
④事業手法の妥当性	1) 代替案の比較検討結果	現況建物の改修では、居住環境の改善は困難である。 低所得者の住宅施策として、県営住宅の建替（建設）から、県営住宅の借上げや家賃補助とすることは費用対効果において不利である。																															
	判定	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td colspan="2">【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。</td> </tr> </table>				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。																									
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																																	
<input checked="" type="checkbox"/> 対象（事業完了後5年目） <input type="checkbox"/> 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																																	
初吹住宅西地区の対応方針（案）[事業実施]を了承する。																																	
Ⅵ 対応方針																																	
事業実施																																	