

事後評価調書

事業名	公営住宅等整備事業					
地区名	中道住宅					
事業箇所	名古屋市千種区					
事業のあらまし	<p>県営中道住宅は、公営住宅法等に基づき、住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉で良質な家賃の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>本事業では、従前住宅の老朽狭小化に伴い、自力で適切な居住水準の住宅を確保できない世帯に対する低廉で良質な住宅を安定的に供給し、住宅セーフティネットの維持を図るため、建替えを行った。</p>					
事業目標	<p>【達成（主要）目標】</p> <p>住宅セーフティネット（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給）の中心として、住宅に困窮する低額所得者等に対して県営住宅の供給を安定的かつ計画的に行う。</p> <p>【副次目標】 特になし</p>					
事業費	事業費			内訳		
	12.4 億円			■工事費（除却費含む）10.3 億円、■その他（調査設計費等）2.1 億円		
事業期間	採択年度	平成 18 年度	着工年度	平成 18 年度	完成年度	平成 22 年度
事業内容	<p>除却：耐火構造 4 階建て 4 棟 96 戸 昭和 24 年度・昭和 26 年度建設（延べ床面積：4,802.43 ㎡）</p> <p>建設：耐火構造 4・9 階建て 2 棟 86 戸 平成 20 年度・平成 22 年度竣工（延べ床面積：6,296.34 ㎡）</p>					

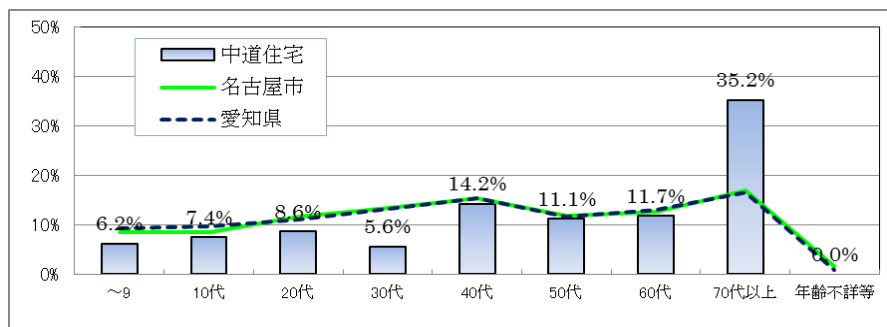
II 評価

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>■住宅に困窮する低額所得者に対して県営住宅が提供されている事を確認するために、以下の3項目を評価指標とした。</p> <p>①空家の状況</p> <p>完成後全ての住戸に入居者が入居した。平成 27 年 4 月 1 日時点の空家は 86 戸中 4 戸（4.7%）となっており、4 戸も今後 8 月 1 日入居予定である。</p> <p>また、事業完了翌年度の平成 23 年度からの募集住戸への入居状況は、募集を行ったいずれの回も全て入居者が決定し入居しており、継続的な空家はない。</p> <p>※事業完了翌年度（H23 年度）から直近（H27 年度第 1 回）の中道住宅の募集住戸への入居状況</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">年度</th> <th colspan="3">第 1 回</th> <th colspan="3">第 2 回</th> <th colspan="3">第 3 回</th> </tr> <tr> <th>募集数</th> <th>入居数</th> <th>入居率</th> <th>募集数</th> <th>入居数</th> <th>入居率</th> <th>募集数</th> <th>入居数</th> <th>入居率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H23</td> <td colspan="3">募集なし</td> <td colspan="3">募集なし</td> <td colspan="3">募集なし</td> </tr> <tr> <td>H24</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>100%</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>100%</td> <td colspan="3">募集なし</td> </tr> <tr> <td>H25</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>100%</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>100%</td> <td colspan="3">募集なし</td> </tr> <tr> <td>H26</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>100%</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>100%</td> <td colspan="3">募集なし</td> </tr> <tr> <td>H27</td> <td>4</td> <td>(4)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>※H23 年度は、東日本大震災のため 5 月募集を行わず、2 回のみ開催となっている。</p> <p>※H27 年度の（ ）内は、今後の予定である。</p> <p>②世帯の年間収入分布</p> <p>中道住宅に入居する世帯の年間収入を愛知県及び名古屋市の世帯の年間収入と比較すると、100 万円未満が 35.0%と最も多く、目標である低額所得者の利用に供されている。</p> <table border="1"> <caption>世帯の年間収入分布比較表</caption> <thead> <tr> <th>収入階級</th> <th>愛知県 (%)</th> <th>名古屋市 (%)</th> <th>中道住宅 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>～100万</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> <td>35.0</td> </tr> <tr> <td>100～200万</td> <td>10.0</td> <td>10.0</td> <td>15.0</td> </tr> <tr> <td>200～300万</td> <td>12.5</td> <td>12.5</td> <td>12.5</td> </tr> <tr> <td>300～400万</td> <td>12.5</td> <td>12.5</td> <td>22.5</td> </tr> <tr> <td>400～500万</td> <td>10.0</td> <td>10.0</td> <td>10.0</td> </tr> <tr> <td>500～700万</td> <td>15.0</td> <td>15.0</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>700万～</td> <td>15.0</td> <td>15.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>収入階級不詳</td> <td>10.0</td> <td>10.0</td> <td>0.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>出典：中道住宅は、H27. 4. 1 現在のデータ。名古屋市、愛知県は H25 住宅・土地統計調査</p>	年度	第 1 回			第 2 回			第 3 回			募集数	入居数	入居率	募集数	入居数	入居率	募集数	入居数	入居率	H23	募集なし			募集なし			募集なし			H24	1	1	100%	1	1	100%	募集なし			H25	3	3	100%	1	1	100%	募集なし			H26	1	1	100%	1	1	100%	募集なし			H27	4	(4)	—	—	—	—	—	—	—	収入階級	愛知県 (%)	名古屋市 (%)	中道住宅 (%)	～100万	5.0	5.0	35.0	100～200万	10.0	10.0	15.0	200～300万	12.5	12.5	12.5	300～400万	12.5	12.5	22.5	400～500万	10.0	10.0	10.0	500～700万	15.0	15.0	5.0	700万～	15.0	15.0	0.0	収入階級不詳	10.0	10.0	0.0
	年度	第 1 回			第 2 回			第 3 回																																																																																																			
募集数		入居数	入居率	募集数	入居数	入居率	募集数	入居数	入居率																																																																																																		
H23	募集なし			募集なし			募集なし																																																																																																				
H24	1	1	100%	1	1	100%	募集なし																																																																																																				
H25	3	3	100%	1	1	100%	募集なし																																																																																																				
H26	1	1	100%	1	1	100%	募集なし																																																																																																				
H27	4	(4)	—	—	—	—	—	—	—																																																																																																		
収入階級	愛知県 (%)	名古屋市 (%)	中道住宅 (%)																																																																																																								
～100万	5.0	5.0	35.0																																																																																																								
100～200万	10.0	10.0	15.0																																																																																																								
200～300万	12.5	12.5	12.5																																																																																																								
300～400万	12.5	12.5	22.5																																																																																																								
400～500万	10.0	10.0	10.0																																																																																																								
500～700万	15.0	15.0	5.0																																																																																																								
700万～	15.0	15.0	0.0																																																																																																								
収入階級不詳	10.0	10.0	0.0																																																																																																								

1) 主要目標の達成状況

③入居者の世帯状況
(高齢者、子育て世帯及び父子又は母子世帯)

※表1 「入居者の年代別構成」



出典：中道住宅は、H27. 4. 1 現在のデータ。

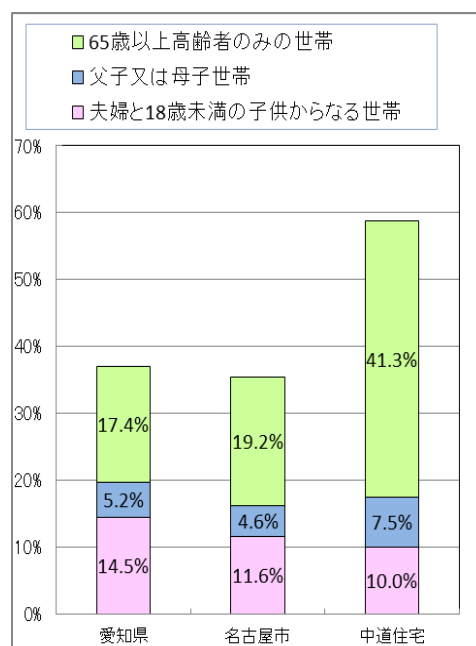
愛知県、名古屋市は、「市町村別年齢別推計人口」(H27. 4. 1 現在) (県統計課作成)

中道住宅に入居する世帯のうち、高齢者及び子育て世帯の割合を愛知県及び名古屋市と比較すると、高齢者について、年代別では、70代以上が35.2%と極めて多く、60代と合わせると全体の46.9%を占めており(表1参照)、世帯別でも65歳以上高齢者のみの世帯数が41.3%と非常に高くなっている(表2参照)。

また、子育て世帯については、夫婦と18歳未満の子供からなる世帯が10.0%、父子又は母子世帯が7.5%となっている。

以上より、中道住宅は住宅セーフティネットの目的の1つである高齢者の利用に供されている。

※表2 「入居者の世帯別構成」



出典：中道住宅は、H27. 4. 1 現在のデータ。名古屋市、愛知県はH25住宅・土地統計調査

【達成状況に対する評価】

当初目標としていた内容を達成している。

2) 副次目標の達成状況

【達成状況】 -

【達成状況に対する評価】 -

②事業効果の発現状況

【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		平成 18～23 年度	平成 18～22 年度	
事業費 (億円)	調査設計費	11.8	0.4	
	除却費		0.3	
	工事費		10.0	
	維持管理費		1.7	H23 実績より算出
	合計		13.5	12.4
効果の算定要因	セーフティネットとしての役割を果たしている状況	下記【効果の算定要因に対する評価】のとおり		

【事業期間に対する評価】

当初事業計画どおり実施できた。

【事業費に対する評価】

住宅の設備配線・配管の位置や接続方法を工夫するなど設計の工夫による低コスト化と、公募型発注方式の導入による競争原理による受注額の低廉化を図る発注の工夫により、工事費の縮減を図ったため事業費が減少した。

【効果の算定要因に対する評価】

完成後全ての住戸に入居者が入居した。また、平成 27 年 4 月 1 日時点で入居している世帯のうち、年間収入 100 万円未満が 35.0%と最も多く、低額所得者の利用に供されていることから、目標に沿った事業効果が出ている。

【貨幣価値化困難な効果】

○住戸内の効果

建替事業により、最低居住面積水準（※）以下で生活している世帯の割合が、28.2%から全住戸解消され、平均居住面積も約 1.5～1.8 倍に拡大したことでゆとりのある生活ができるようになった。

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っている。また、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、安全性が大きく向上した。

○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たことにより、高齢者や障害者に配慮した使いやすい共同住宅となっている。

また、駐車場は、全体戸数に対して設置率 73%を確保することにより、利便性が向上した。

	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	28.2% (24/85 世帯)	0% (0/80 世帯) (※被災者用等 2 戸を除く)	実績は H27. 4. 1 時点のデータ
平均居住面積	2 K 36.2 m ²	2 D K 52.5 m ² 3 D K 64.9 m ² (※身障者向は除く。)	
設備（浴槽）	浴槽なし	浴槽あり（3 点給湯）	
高齢者・障害者への対応		エレベーター及びスロープ設置、通路及び共用階段に手摺設置、室内段差解消、スイッチの大型化等	
敷地内駐車場台数（駐車場/住戸）	0 台 (0%)	63 台 (73%)	県管理の駐車場台数
児童遊園	804 m ²	401.41 m ²	

※最低居住面積水準：単身者は 25 m²、2 人以上は 10 m²×世帯人数+10 m²

③事業実施による環境の変化

地域に与えた大きなマイナス影響はない。

Ⅲ 対応方針（案）

今後の事後評価の必要性

住宅に困窮する低額所得者等に対して県営住宅の供給を安定的かつ計画的に行うという事業目標を達成しており、今後の事後評価は必要ない。

改善措置の必要性

低額所得者の利用に供されていること、また、継続的な空家はなく、住宅セーフティネットとして適切に機能し、事業目標を達成しており改善措置の必要はない。

<p>同種事業に反映すべき事項</p>	<p>入居者世帯の少人数化等に伴い、小面積住戸の需要が高まっていることから、建替後の住戸タイプの比率（2DK3DK比率）を見直し、2DK比率を増やしたところ、需要に応じた住戸の提供ができた。</p> <p>このため、今後は、2DK比率を高めることは事業費の縮減に繋げることもできることから、入居者世帯の状況を勘案して適切な住戸タイプの比率（2DK3DK比率）で建替事業を行うことが必要である。</p> <p>また、住宅困窮者に対して、建替後の家賃負担増額を減らす取り組み等、幅広い観点での取り組みが求められていることを踏まえていく必要がある。</p>
<p>IV 事業評価監視委員会の意見</p>	
<p>中道住宅の対応方針（案）〔改善措置等必要なし〕を了承する。</p>	
<p>V 対応方針</p>	
<p>改善措置等必要なし</p>	