

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	もりやま 守山住宅					
事業箇所	もりやま おぼたなか 名古屋市守山区小幡中三丁目地内					
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」と、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。</p> <p>建替事業の対象は、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選定している。</p> <p>2 守山住宅について</p> <p>県営守山住宅は、建替済み住棟（平成11年～平成14年建設3棟117戸）と建替未実施である従前住棟（昭和49年、50年建設2棟48戸）、計165戸の住宅となっている。</p> <p>今回は建替未実施であった、築後40年以上を経過し老朽化が進む県営住宅において建替事業を行うものである。</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 <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			
	5.6億円		■工事費 5.4億円、■調査設計費 0.2億円			
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32年度
事業内容	<p>県営住宅の建替事業</p> <p>除却：耐火構造3階建て2棟 48戸 （現住戸面積 3K：51.4㎡）</p> <p>建設：耐火構造3階建て1棟 33戸 （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>守山住宅は、昭和49、50年に建設されており、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や費用が増大することが懸念されている。また、住戸面積も3Kでも51.4㎡と狭小である。</p> <p>一方で、守山住宅の建替済みである住棟では、移転先として確保している住戸を除くとその入居率は、94.44%（85戸/90戸）と県営住宅平均の入居率82.7%を大きく上回っており、根強い需要がある。</p> <p>さらに、他の住棟は建替が完了しているため、未実施であった住棟の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、守山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>また費用対効果分析結果（B/C）は1.33となり、基準値である1.0を超えており、効果が期待できる。</p>				

	判定	A	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。																					
		【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。																						
②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> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">工種区分</td> <td>調査・設計</td> <td>←→</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>工事</td> <td></td> <td>←→</td> <td>→</td> </tr> <tr> <td colspan="2">事業費（億円）</td> <td colspan="3">5.6</td> </tr> </tbody> </table>						H30	H31	H32	工種区分	調査・設計	←→			工事		←→	→	事業費（億円）		5.6		
			H30	H31	H32																			
	工種区分	調査・設計	←→																					
		工事		←→	→																			
事業費（億円）		5.6																						
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。																							
判定	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。																							
Ⅲ 対応方針																								
事業実施が妥当である	事業実施が妥当である。：上記①及び②の評価がすべて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																								