

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	野並住宅西地区					
事業箇所	名古屋市天白区福池一丁目地内					
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」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 野並住宅について</p> <p>県営野並住宅は2つの街区より構成されており、東地区（平成 21～32 年建設 370 戸）（事業実施中）、西地区（昭和 42～43 年建設 295 戸）、計 665 戸の住宅となっている。</p> <p>東地区では建替事業を実施しており、今回は引き続き西地区で、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> <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 0.75ha 程度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			
	7.9 億円		■工事費 7.6 億円、■調査設計費 0.3 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 4, 5 階建て 7 棟 295 戸 （現住戸面積 2K：30.2～34.7 ㎡、3K：47.0 ㎡）</p> <p>建設：耐火構造 8 階建て 1 棟 50 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>野並住宅西地区は、昭和 42, 43 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、住戸面積は 2K で 30.2 m²、3K で 47.0 m²と狭小であり、あわせて 7 棟全てにエレベーターの設置がない。</p> <p>一方で、野並住宅の建替済みである東地区の住棟での入居率は 99.55%(221 戸/222 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、隣接の東地区で建替事業が進んでいるため、西地区の建替事業実施についても、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、野並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 1.82 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>																											
	<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】</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事業の実効性	<p>1) 事業計画</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <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">7.6</td> </tr> </tbody> </table>			H30	H31	H32	H33	H34	工種 区分	調査・設計	↔					工事			←	↔	→	事業費 (億円)		7.6				
			H30	H31	H32	H33	H34																					
工種 区分	調査・設計	↔																										
	工事			←	↔	→																						
事業費 (億円)		7.6																										
<p>2) 地元の合意形成</p> <p>現入居者から早期の建替事業実施の要望があることにより、地元の合意形成が図られていると考えられる。</p>																												
<p>判定</p> <p>A</p> <p>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>																												
III 対応方針																												
<p>事業実施が妥当である</p>	<p>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。</p>																											
IV 事後評価実施の有無と主な評価内容																												
<p>■対象 (事業完了後 5 年目) □対象外</p> <p>【主な評価内容】</p> <p>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</p>																												