

再 評 価 調 査 書

I 事業概要					
事業名	公営住宅等整備事業				
地区名	牛川住宅				
事業箇所	豊橋市緑ヶ丘二丁目地内				
事業のあらまし	<p>県営牛川住宅は、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、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、昭和43から45年度に建設され、老朽・狭小化した耐火構造5階建て395戸を除却し、耐火構造7階建て168戸に建替事業を行うものである。再入居の保障確保の見込みがついたことから、事業採択時に計画した6棟272戸建設を、4棟168戸建設に計画変更した。</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 				
計画変更の推移		事業採択時 (H21)	再評価時 (H28)	変動要因の分析	
	事業期間	平成21年度 ～平成31年度	平成21年度 ～平成29年度	事業計画の変更による 事業期間の短縮	
	事業費 (億円)	35.2	23.1	事業計画の変更による 事業費の低減	
	経費内訳	工事費	34.0	22.3	—
		調査設計費等	1.2	0.8	—
事業内容	除却： 耐火構造5階建て 9棟 395戸 建設： 耐火構造6～7階建て 6棟 272戸	除却： 耐火構造5階建て 9棟 395戸 建設： 耐火構造7階建て 4棟 168戸	再入居の保証確保の見込みがついたことによる事業計画の変更		
II 評価					
①事業の必要性の変化	1) 必要性の変化	<p>【事業採択時の状況】</p> <p>牛川住宅は、昭和43～45年に建設され、エレベーターが付いておらず、従前住戸は狭小であり、また老朽化が進行していた。よって、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より、建替事業を実施する必要があった。</p> <p>【再評価時の状況】</p> <p>依然として、居住環境の整備、再入居の保障が必要である。</p> <p>【変動要因の分析】</p> <p>変動なし</p>			
	判定	<p>B</p> <p>A： 事業着手時に比べ必要性が増大している。 B： 事業着手時に比べ必要性にほとんど変化がない。 C： 事業着手時に比べ必要性が著しく低下している。</p> <p>※事業着手時と比較することが適当ではないと判断される場合は、「事業着手時」を「前回評価時」に置き換えることができる。</p>	<p>【理由】</p> <p>整備促進の必要性は変わらないため。</p>		

1) 進捗状況

【事業計画及び実績】

		H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
工種 区分	調査・ 設計	↔		↔				
	工事		↔		↔			
事業費 (億円)	計画	10.9		10.9				
	実績	10.0		12.3				
		H28	H29					
工種 区分	調査・ 設計							
	工事		↔					
事業費 (億円)	計画	0.8						
	実績							

【進捗率】

	これまでの計画に対する達成状況			全体進捗状況	
	計画 【①】	実績 【②】	達成率(%) 【②÷①】	計画 【③】	進捗率(%) 【②÷③】
建替戸数(戸)	168	168	100.0	168	100.0
事業費(億円)	21.8	22.3	102.3	23.1	96.5
工事費	21.0	21.5	102.4	22.3	96.4
調査設計費	0.8	0.8	100.0	0.8	100.0

【施工済みの内容】

除却：耐火構造5階建て 6棟 250戸
 建設：耐火構造7階建て 4棟 168戸

2) 未着手又は長期化の理由

事業計画の変更により事業期間を短縮した。

3) 今後の事業進捗の見込み

【阻害要因】

事業採択前の入居者はすべて移転済みであり、阻害要因はない。

【今後の見込み】

他の建替事業と調整したうえで、平成29年度には事業完了見込みである。

B

- A：これまで事業は順調であり、引き続き計画通り確実な完成が見込まれる。
 B：次のいずれか（該当する項目に「○印」を付ける）
 ・これまで事業は順調である。今後は多少の阻害要因が見込まれるものの、一定の期間等を要すれば、解決できる見通しがあり、ほぼ計画通りの完成が見込まれる。
 ○これまで事業が長期化していたが、事業期間を延長したことにより、今後は阻害要因がなく、ほぼ計画通りの完成が見込まれる。
 ・これまでの事業の長期化により、事業期間を延長した。今後も多少の阻害要因が見込まれるが、一定の期間等を要すれば、解決できる見通しがあり、ほぼ計画通りの完成が見込まれる。
 C：阻害要因の解決が困難で、現時点では、事業進捗の目処がたたない。

【理由】

計画変更により期間を短縮し、阻害要因はないため、今後は計画通りの完成が見込まれる。

1) 貨幣価値化可能な効果(費用対効果分析結果)の変化

【貨幣価値化可能な効果(費用対効果)分析の算定基礎となった要因変化の有無】
事業採択時が未評価であったため、再評価時での算定とする

【貨幣価値化可能な効果(費用対効果)分析結果】

区分		事業採択時 (基準年：H21)	再評価時 (基準年：H28)	備考
費用 (億円)	用地費	—	0.0	
	建設費	—	23.1	
	維持管理費	—	3.2	
	合計	—	26.3	
効果 (億円)	家賃による便益	—	27.6	
	駐車場による便益	—	2.6	
	余剰地活用等による便益	—	0.0	
	合計	—	30.2	
費用対効果分析結果(B/C)		—	1.15	

※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

【変動要因の分析】

変動なし

2) 貨幣価値化困難な効果の変化

【事業採択時の状況】

○住戸内の効果

建替事業により、居住面積は拡大し、ゆとりのある生活ができるようになる。

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り、浴槽を新たに設置し、さらに浴室、洗面、流しの3点給湯としたことで生活水準、安全性が向上し、居住環境の改善が見込まれる。

○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、高齢者や障害者に配慮した使いやすい共同住宅となる。

駐車場は、建替新住宅全体戸数に対して設置率100%を確保することにより、利便性が向上する。

【再評価時の状況】

効果の変動なし

【変動要因の分析】

変動無し

判定

A

A：事業着手時とほぼ同様の事業効果が発現される見通しがある。

B：事業着手時と比べ低下が見られるが、十分な事業効果が確保される見通しがある。

C：事業着手時と比べ著しく低下し、現時点では事業効果が確保される見通しが立たない。

【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。

Ⅲ 対応方針（案）	
継続	中止：上記①～③の評価で一つでもC判定があるもの。 継続：上記以外のもの。
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） <input type="checkbox"/>対象外</p> <p>【主な評価内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県営住宅の整備の促進 老朽化した建物の更新の完了 ・ 居住環境の整備 狭小な従前の改善、住戸内設備の改善及びバリアフリー化等、居住環境の改善 ・ 再入居の保障 従前入居者の移転状況の確認 	
Ⅴ 事業評価監視委員会の意見	
牛川住宅の対応方針（案）[事業継続]を了承する。	
Ⅵ 対応方針	
事業継続	