

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	諏訪住宅2街区				
事業箇所	豊川市新道町地内				
事業のあらまし	<p>県営諏訪住宅は、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43～46年度に建設され、老朽・狭小化した耐火構造4、5階建て432戸を除却し、耐火構造8階建て256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5棟312戸建設を、4棟256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 (H19)	再評価時 (H28)	変動要因の分析	
	事業期間	平成19年度 ～平成29年度	平成19年度 ～平成30年度	労務費、資材価格の上昇により長期化しているが、事業計画の変更により、事業期間の1年延伸	
	事業費 (億円)	38.0	31.3	事業計画の変更による事業費の低減	
	経費内訳	工事費	37.0	30.5	—
		調査設計費等	1.0	0.8	—
事業内容	除却： 耐火構造4、5階建て 11棟 432戸 建設： 耐火構造8階建て 5棟 312戸	除却： 耐火構造4、5階建て 11棟 432戸 建設： 耐火構造8階建て 4棟 256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>諏訪住宅は、昭和43～46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る。</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。 ※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>																																																																																																																																													
②事業の進捗状況及び見込み	1) 進捗状況	<p>【事業計画及び実績】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>H19</th> <th>H20</th> <th>H21</th> <th>H22</th> <th>H23</th> <th>H24</th> <th>H25</th> <th>H26</th> <th>H27</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> <td></td> <td></td> <td>↔</td> <td></td> </tr> <tr> <td>工事</td> <td>↔</td> <td>↔</td> <td>↔</td> <td>↔</td> <td>↔</td> <td>↔</td> <td>↔</td> <td>↔</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">事業費(億円)</td> <td>計画</td> <td colspan="4">17.5</td> <td colspan="5">6.8</td> </tr> <tr> <td>実績</td> <td colspan="4">15.0</td> <td colspan="5">7.5</td> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>H28</th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> <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> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>工事</td> <td colspan="2">↔</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">事業費(億円)</td> <td>計画</td> <td colspan="3">8.8</td> <td colspan="6"></td> </tr> <tr> <td>実績</td> <td colspan="3"></td> <td colspan="6"></td> </tr> </tbody> </table> <p>【進捗率】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">これまでの計画に対する達成状況</th> <th colspan="2">全体進捗状況</th> </tr> <tr> <th>計画【①】</th> <th>実績【②】</th> <th>達成率(%)【②÷①】</th> <th>計画【③】</th> <th>進捗率(%)【②÷③】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建替戸数(戸)</td> <td>256</td> <td>200</td> <td>78.1</td> <td>256</td> <td>78.1</td> </tr> <tr> <td>事業費(億円)</td> <td>31.1</td> <td>22.5</td> <td>72.3</td> <td>31.3</td> <td>71.9</td> </tr> <tr> <td> 工事費</td> <td>30.3</td> <td>21.9</td> <td>72.3</td> <td>30.5</td> <td>71.8</td> </tr> <tr> <td> 調査設計費</td> <td>0.8</td> <td>0.6</td> <td>75.0</td> <td>0.8</td> <td>75.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>【施工済みの内容】</p> <p>除却：耐火構造4，5階建て 9棟 369戸 建設：耐火構造8階建て 3棟 200戸</p>			H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	工種区分	調査・設計	↔	↔			↔			↔		工事	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔		事業費(億円)	計画	17.5				6.8					実績	15.0				7.5							H28	H29	H30							工種区分	調査・設計										工事	↔									事業費(億円)	計画	8.8									実績											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)	256	200	78.1	256	78.1	事業費(億円)	31.1	22.5	72.3	31.3	71.9	工事費	30.3	21.9	72.3	30.5	71.8	調査設計費	0.8	0.6	75.0	0.8	75.0
			H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27																																																																																																																																				
	工種区分	調査・設計	↔	↔			↔			↔																																																																																																																																					
		工事	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔																																																																																																																																					
	事業費(億円)	計画	17.5				6.8																																																																																																																																								
		実績	15.0				7.5																																																																																																																																								
			H28	H29	H30																																																																																																																																										
	工種区分	調査・設計																																																																																																																																													
		工事	↔																																																																																																																																												
	事業費(億円)	計画	8.8																																																																																																																																												
実績																																																																																																																																															
	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)	256	200	78.1	256	78.1																																																																																																																																										
事業費(億円)	31.1	22.5	72.3	31.3	71.9																																																																																																																																										
工事費	30.3	21.9	72.3	30.5	71.8																																																																																																																																										
調査設計費	0.8	0.6	75.0	0.8	75.0																																																																																																																																										
	2) 未着手又は長期化の理由	<p>労務費、資材価格の上昇により建替事業全体が延伸化しており、事業が長期化した。</p>																																																																																																																																													
	3) 今後の事業進捗の見込み	<p>【阻害要因】</p> <p>事業採択前の入居者の移転は順調に進んでおり、阻害要因はない。</p> <p>【今後の見込み】</p> <p>他の建替事業と調整したうえで、平成30年度には事業完了見込みである。</p>																																																																																																																																													
	判定	<p>B</p> <p>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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>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。</p>																																																																																																																																													

		<p>【理由】</p> <p>労務費、資材価格の上昇により事業期間を1年延伸したが、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。</p>																																												
③事業の効果の変化	1) 貨幣価値化可能な効果(費用対効果分析結果)の変化	<p>【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】</p> <p>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</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>事業採択時 (基準年：H19)</th> <th>再評価時 (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>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設費</td> <td>—</td> <td>31.3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>維持管理費</td> <td>—</td> <td>4.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>—</td> <td>36.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">効果 (億円)</td> <td>家賃による便益</td> <td>—</td> <td>36.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐車場による便益</td> <td>—</td> <td>4.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>余剰地活用等による便益</td> <td>—</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>—</td> <td>40.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">費用対効果分析結果(B/C)</td> <td>—</td> <td>1.11</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。</p> <p>【貨幣価値化可能な効果(費用対効果)分析手法】</p> <p>費用 = 用地費 + 建設費 + 維持管理費</p> <p>便益 = 近傍同種家賃 - (従後家賃 - 従前家賃)</p> <p> + 近傍同種駐車場料 - (従後駐車場料 - 従前駐車場料)</p> <p> + 余剰地活用による収益</p> <p>【変動要因の分析】</p> <p>変動なし</p>	区分		事業採択時 (基準年：H19)	再評価時 (基準年：H28)	備考	費用 (億円)	用地費	—	0.0		建設費	—	31.3		維持管理費	—	4.9		合計	—	36.2		効果 (億円)	家賃による便益	—	36.2		駐車場による便益	—	4.0		余剰地活用等による便益	—	0.0		合計	—	40.2		費用対効果分析結果(B/C)		—	1.11	
	区分		事業採択時 (基準年：H19)	再評価時 (基準年：H28)	備考																																									
	費用 (億円)	用地費	—	0.0																																										
建設費		—	31.3																																											
維持管理費		—	4.9																																											
合計		—	36.2																																											
効果 (億円)	家賃による便益	—	36.2																																											
	駐車場による便益	—	4.0																																											
	余剰地活用等による便益	—	0.0																																											
	合計	—	40.2																																											
費用対効果分析結果(B/C)		—	1.11																																											
2) 貨幣価値化困難な効果の変化	<p>【事業採択時の状況】</p> <p>○住戸内の効果</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>○住戸外の効果</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【再評価時の状況】</p> <p>効果の変動なし</p> <p>【変動要因の分析】</p> <p>変動無し</p>																																													
判定	<p>A</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【理由】</p> <p>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>																																													

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	
<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】 <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	
諏訪住宅2街区の対応方針（案）[事業継続]を了承する。	
Ⅵ 対応方針	
事業継続	