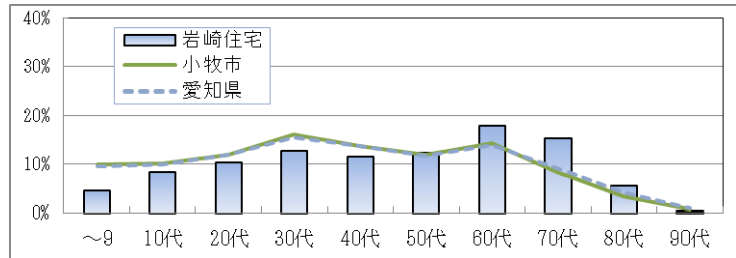


事後評価調書

I 事業概要																																										
事業名	公営住宅等整備事業																																									
地区名	岩崎住宅新5街区																																									
事業箇所	小牧市																																									
事業のあらまし	<p>県営岩崎住宅新2街区は、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、昭和39～42年度に建設され、老朽狭小化した耐火構造4階建て392戸を除却し、耐火構造9階建て180戸に建替え、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ったものである。</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、障害者等住宅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																																							
	20.7億円		□工事費(除却費含む)20.1億円、□その他(調査設計費)0.6億円																																							
事業期間	採択年度	平成16年度	着工年度	平成16年度	完成年度	平成21年度																																				
事業内容	<p>除却：耐火構造4階建て16棟 392戸 (延べ床面積：12,816.00㎡)</p> <p>建設：耐火構造9階建て2棟 180戸 (延べ床面積：11,618.10㎡)</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等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4項目を評価指標とした。</p> <p>①空家の状況</p> <p>完成後全ての部屋に入居者が入居した。平成26年4月1日時点の空家は180戸中10戸(5.5%)となっており、10戸についても修繕が済み次第募集することとなる。</p> <p>②応募倍率</p> <p>事業完了後の平成22年の応募倍率は、平均で36.8倍であり、また、平成25年度においても19.3倍と高く、住宅セーフティネットとしての需要が高い。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>H22 倍率</th> <th>H22 第1回</th> <th>H22 第2回</th> <th>H22 第3回</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>36.8 (882/24)</td> <td>29.0 (348/12)</td> <td>64.0 (320/5)</td> <td>30.6 (214/7)</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>H25 倍率</th> <th>H25 第1回</th> <th>H25 第2回</th> <th>H25 第3回</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19.3 (579/30)</td> <td>10.7 (236/22)</td> <td>35.2 (176/5)</td> <td>55.7 (167/3)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※事業が完了した翌年度(H22年度)とH25年度の岩崎住宅全体の応募倍率(応募数/募集数)</p> <p>③世帯の年間収入分布</p> <p>岩崎住宅に入居する世帯の年間収入を、愛知県及び小牧市の世帯の年間収入と比べると、3百万円未満に9割の世帯が集まっており、目標である低額所得者の利用に供されている。</p>					H22 倍率	H22 第1回	H22 第2回	H22 第3回	36.8 (882/24)	29.0 (348/12)	64.0 (320/5)	30.6 (214/7)	H25 倍率	H25 第1回	H25 第2回	H25 第3回	19.3 (579/30)	10.7 (236/22)	35.2 (176/5)	55.7 (167/3)																				
	H22 倍率	H22 第1回	H22 第2回	H22 第3回																																						
	36.8 (882/24)	29.0 (348/12)	64.0 (320/5)	30.6 (214/7)																																						
	H25 倍率	H25 第1回	H25 第2回	H25 第3回																																						
19.3 (579/30)	10.7 (236/22)	35.2 (176/5)	55.7 (167/3)																																							
		<table border="1"> <caption>世帯の年間収入分布 (推定値)</caption> <thead> <tr> <th>収入区分</th> <th>愛知県 (%)</th> <th>小牧市 (%)</th> <th>岩崎住宅 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>～100万円</td> <td>~5</td> <td>~5</td> <td>~45</td> </tr> <tr> <td>100～200万円</td> <td>~10</td> <td>~10</td> <td>~25</td> </tr> <tr> <td>200～300万円</td> <td>~15</td> <td>~15</td> <td>~15</td> </tr> <tr> <td>300～400万円</td> <td>~15</td> <td>~15</td> <td>~5</td> </tr> <tr> <td>400～500万円</td> <td>~10</td> <td>~10</td> <td>~2</td> </tr> <tr> <td>500～600万円</td> <td>~10</td> <td>~10</td> <td>~0</td> </tr> <tr> <td>600～700万円</td> <td>~5</td> <td>~5</td> <td>~0</td> </tr> <tr> <td>700万円～</td> <td>~25</td> <td>~25</td> <td>~0</td> </tr> </tbody> </table>					収入区分	愛知県 (%)	小牧市 (%)	岩崎住宅 (%)	～100万円	~5	~5	~45	100～200万円	~10	~10	~25	200～300万円	~15	~15	~15	300～400万円	~15	~15	~5	400～500万円	~10	~10	~2	500～600万円	~10	~10	~0	600～700万円	~5	~5	~0	700万円～	~25	~25	~0
収入区分	愛知県 (%)	小牧市 (%)	岩崎住宅 (%)																																							
～100万円	~5	~5	~45																																							
100～200万円	~10	~10	~25																																							
200～300万円	~15	~15	~15																																							
300～400万円	~15	~15	~5																																							
400～500万円	~10	~10	~2																																							
500～600万円	~10	~10	~0																																							
600～700万円	~5	~5	~0																																							
700万円～	~25	~25	~0																																							
		<p>出典：岩崎住宅は、H26.4.1データ。小牧市、愛知県はH20住宅・土地統計調査</p>																																								

④高齢者の入居状況

岩崎住宅に入居する世帯の年齢分布を、愛知県及び小牧市と比べると、60代、70代の入居者が多い。住宅セーフティネットの目的の一つである高齢者の利用に供されている。



出典：岩崎住宅は、H22の調査データ。一宮市、愛知県はH22 国勢調査

【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】

なし

【達成状況に対する評価】

なし

【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 16～21 年度	平成 16～21 年度	
事業費 (億円)	調査設計費	28.0	0.6	
	除却費		1.3	
	工事費		18.8	
	維持管理費		3.5	H22 実績より算出
合計(C)		31.6	24.2	
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】

設計・発注方法の工夫により工事費の削減を図ったため、事業費が減少した。

【効果の算定要因に対する評価】

完成後全ての部屋に入居者が入居した。また、平成 26 年 4 月 1 日時点で入居している世帯の内、49.4%の世帯が年間収入 100 万円未満である等、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、54.0%から 0.6%へと減少し、平均居住面積は約 2 倍に拡大したことでゆとりのある生活が出来るようになった。また、建替前は浴槽が設置されていなかったが、浴槽を設置し、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、エレベーターの設置や階段への手摺を設置したことで、高齢者や障害者にも使いやすい共同住宅となっている。

また、1 住戸 1 台の駐車場を確保することで利便性が向上した。

②事業効果の発現状況

○周辺住民への効果

共用空間である広場（児童遊園）を1.2倍の2,700㎡設ける事で、周辺住民の方でも利用しやすいようにした。また、旧6街区は、戻り入居の方がいないため、県営住宅を建築せず、社会福祉施設へ敷地を賃貸し、平成27年度には施設が完成、福祉の向上に供する予定である。

	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	54.0% (202/374世帯)	0.6% (1/170世帯)	実績はH26.4.1時点のデータによる
平均居住面積	32.7㎡	64.5㎡	
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%)	180台 (100%)	県管理の駐車場台数
広場（児童遊園）	2,200㎡	2,700㎡	
社会福祉施設	—	6,427㎡	旧6街区を社会福祉施設に賃貸

※最低居住面積水準：単身者は25㎡、2人以上は10㎡×世帯人数+10㎡

③事業実施による環境の変化

周辺環境に配慮した住棟計画とし、周辺住環境に配慮した。また敷地内に1世帯当たり1台分の駐車場を確保し、路上駐車等周辺の住環境に配慮した。

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無い。
改善措置の必要性	低額所得者等の利用に供されていること、又岩崎住宅の応募倍率も高い事から、事業目標を達成しており、改善措置の必要は無い。
同種事業に反映すべき事項	特に無い。

IV 事業評価監視委員会の意見

岩崎住宅新5街区の対応方針（案）〔改善措置等の必要なし〕を了承する。

V 対応方針

改善措置等必要なし