事　業　概　要　書

事業名　公営住宅等整備事業	路線名等　大脇住宅

１．事業のあらまし

県営住宅は、低額所得等の理由により住宅に困窮する者に対して、低廉な家賃で、公営住宅として適正な水準の住宅を提供し、社会福祉の増進に寄与するという福祉的目的を有する事業であり、民間では事業として採算が合わない低額所得者向けの住宅を提供する市場補完的な役割を担っている。

公営住宅等整備事業は、愛知県営住宅長寿命化計画に基づいて、老朽化した住棟の建替を計画的かつ効率的に進めている。

県営大脇住宅は、豊橋市に位置し、公営住宅法に基づき、愛知県が 1974 年度に建設した住宅団地であり、近年は老朽化が進み、生活様式の変化等から居住面積が狭小となっている。

本事業では、これらを踏まえた上で、県営住宅の整備の促進、居住環境の改善、再入居の保障の観点から、老朽・狭小化した県営住宅の建替えを行うものである。

２．　事業概要

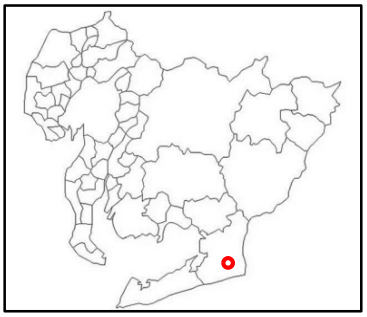
ａ．事業箇所　　豊橋市大脇町地内

ｂ．事業内容　　事業前：５階建　　３棟　９０戸
　　事業後：８階建　　１棟　７１戸

ｃ．全体事業費　　約１９．１億円

ｄ．事業期間　　２０２６～２０３０年度

ｅ．根拠法令　　公営住宅法





（別紙１）

事　前　評　価　調　書（案）

Ⅰ 事業概要						
事 業 名	公営住宅等整備事業					
地 区 名	大脇住宅（おおわきじゅうたく）					
事業箇所	豊橋市大脇町（とよはししおおわきちょう）地内					
事業のあらまし	県営住宅は、低所得等の理由により住宅に困窮する者に対して、低廉な家賃で、公営住宅として適正な水準の住宅を提供し、社会福祉の増進に寄与するという福祉的目的を有する事業であり、民間では事業として採算が合わない低額所得者向けの住宅を提供する市場補完的な役割を担っている。 公営住宅等整備事業は、愛知県営住宅長寿命化計画に基づいて、老朽化した住棟の建替を計画的かつ効率的に進めている。 県営大脇住宅は、豊橋市に位置し、公営住宅法に基づき、愛知県が 1974 年度に建設した住宅団地であり、近年は老朽化が進み、生活様式の変化等から居住面積が狭小となっている。 本事業では、これらを踏まえた上で、県営住宅の整備の促進、居住環境の改善、再入居の保障の観点から、老朽・狭小化した県営住宅の建替えを行うものである。					
事業目標	【達成（主要）目標】 ・県営住宅の整備の促進 ・居住環境の改善 ・再入居の保障					
事 業 費	事業費	内訳				
	19.1 億円	■工事費　18.4 億円、■その他（調査設計費等）　0.7 億円				
事業期間	採択予定年度	2026 年度	着工予定年度	2026 年度	完成予定年度	2030 年度
事業内容	事業前：耐火構造 5 階建　　３棟　90 戸 事業後：耐火構造 8 階建　　１棟　71 戸					

Ⅱ 評価			
①事業の必要性	1) 必要性	大脇住宅は、1974 年度に建設され、全体的に老朽化が進んできており、今後の維持管理の業務量や費用が膨大となることが懸念されるとともに、生活様式の変化等から居住面積が狭小となっていることに加えて、エレベーターが設置されていない。 そのため、県営住宅の整備の促進、居住環境の改善の観点より、建替事業を行う必要がある。また、建替事業を行うにあたって、現入居者に対しては再入居を保障する必要がある。	
	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、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事業の効果

1) 貨幣価値化可能な効果（費用対効果分析結果）

【貨幣価値化可能な効果（費用対効果）分析結果)】

区分		事前評価時（基準年：2026）	備考
費用（億円）	用地費　（注）	3.2	
	建設費	16.7	
	修繕費	4.4	
	その他事業コスト	0.7	
	将来修繕費	0.3	
	合計（C）	25.3	
効果（億円）	家賃による便益	22.6	
	駐車場による便益	0.9	
	建物の残存価値	0.2	
	用地の残存価値	0.2	
	合計（B）	23.9	
（参考）算定要因	近傍同種家賃（千円/戸・月）	138.1	
	近傍同種駐車場料（千円/台）	4.6	
費用対効果分析結果（B／C）		0.94	≧0.8(※)

〇金額は、社会的割引率（4%）を用いて現在の価値に換算したもの。
〇四捨五入により、端数が不整合となる箇所がある。

（注）用地費について
　現地建替のため、実際には用地費は発生していないが、新たに所得したものとみなして計上する。

（※）【貨幣価値化可能な効果（費用対効果）分析手法】
・公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法
（国土交通省住宅局 住宅総合整備課 2016.3）
　建替事業の費用便益比分析においては、従前住宅は必然的に用途廃止されたものとみなし、新規建設と同様に扱うこととして、建替後住宅の投資効率性を評価する方法によるものとする。費用には用地の機会費用を含むその整備・管理に要する費用を計上する。便益は当該整備された公営住宅の帰属家賃及び評価対象期間終了時の土地・建物の残存価値を便益とし、便益を費用で除して得られる費用便益費を評価する。事業の効率性としては、その値が 0.8 以上となることを目標としている。

費用　＝　用地費　＋　建設費　＋　修繕費　＋　その他事業コスト　＋　将来修繕費
便益　＝　近傍同種家賃　＋　近傍同種駐車場料　＋　建物残存価値　＋　用地残存価値

<table>
<tr><td></td><td>2) 貨幣価値化困難な効果</td><td>〇安心して暮らすことのできる住宅の確保
・バリアフリー化
住戸や住棟及び団地内の段差解消やスロープ設置など
・良好な住環境の確保
敷地内のオープンスペースに緑地や広場等を適切に配置

〇環境に配慮した良質な住宅の供給
・自然環境に配慮した整備
地域性を考慮した樹木の選定や保水性の確保など
・省エネ化
ＺＥＨ水準（断熱等性能等級５かつ一次エネルギー消費量等級６）による住棟整備、
ＬＥＤ照明の導入や高効率型給湯器の設置、断熱性能の確保など
・県産木材の利用
住戸内の内装下地材や集会所の建設において利用

〇入居者の状況に応じた良質な住宅の供給
・型別供給
世帯構成に応じた適切な住戸規模の住宅供給を図る
・駐車場
建替新住宅全体戸数に対して設置率 100%を確保

〇良好なコミュニティの形成
・集会所
団地内や地域の実情に応じ、子育て支援に配慮した集会所の整備</td></tr>
<tr><td></td><td>判定</td><td>A
A： 十分な事業効果が期待できる。
B： 十分な事業効果が期待できない。

【理由】
建替事業の推進により、B/C は 0.8 を超えるとともに、居住環境の改善が見込まれるため。</td></tr>
<tr><td>③事業の実効性</td><td>1) 事業計画</td><td><table>
<tr><th></th><th></th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th><th>合計</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 rowspan="2"></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="4">19.1</td><td>19.1</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td></td><td>2) 地元の合意形成</td><td>住民及び近隣へ計画について説明し、調整済みである。</td></tr>
<tr><td></td><td>3) 環境への影響</td><td>現状も県営住宅の敷地として利用しており、建替によって、自然環境へ与える負荷はない。また、住民や近隣の住環境に大きな影響を及ぼさないように、隣棟間隔や日照時間に配慮した計画としている。</td></tr>
<tr><td></td><td>判定</td><td>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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">④事業手法の妥当性</td><td>1) 代替案の比較検討結果</td><td colspan="2">現況建物の改修では、狭小な住戸の面積は変わらず、また、階段室型の住棟でエレベーターの設置に大きなコストがかかるため、居住環境の改善は困難である。
また、低額所得者の住宅施策として、県営住宅の建替（建設）は、民間住宅を県営住宅として借上げることや家賃補助と比較して、長期的に見るとコスト面で有利である。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">判定</td><td>A</td><td>A：手段に代替性がなく妥当である。又は、手段には代替性があるが当該手段が最も妥当である。
B：手段には代替性があり、改善の余地がある。</td></tr>
<tr><td colspan="2">【理由】
建替事業の実施が、「県営住宅の整備の促進」「居住環境の改善」を達成するために最も適している。</td></tr>
<tr><td colspan="4">Ⅲ 対応方針（案）</td></tr>
<tr><td colspan="2">事業実施が妥当である。</td><td colspan="2">事業実施が妥当である。：上記①～④の評価ですべて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。</td></tr>
<tr><td colspan="4">Ⅳ 事後評価実施の有無と主な評価内容</td></tr>
<tr><td colspan="4">■対象（事業完了後５年目）　□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居住環境の改善　　・・・住戸の面積の拡大、バリアフリー化（エレベーターの設置等）
③再入居の保障　　・・・再入居の状況（入居率）</td></tr>
<tr><td colspan="4">Ⅴ 事業評価監視委員会の意見</td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="4">Ⅵ 対応方針</td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
</table>