

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	いのこいし 猪子石住宅					
事業箇所	名古屋市名東区 <small>こうなん</small> 香南一丁目地内					
事業のあらまし	<p>県営猪子石住宅は、名古屋市名東区に位置し、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良質な住宅を供給するという福祉的目的のため、愛知県が建設したものである。</p> <p>猪子石住宅は、1968・1969年度に建設された5階建ての住宅で老朽化が進行していることに加えて、エレベーターも設置されていない。</p> <p>本事業は、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、耐火構造5階建て7棟399戸を除却し、耐火構造6階建て6棟306戸に建替えるものである。</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 					
計画変更の推移		事業採択時 (2006年度)	再評価時 (1回目) (2016年度)	再評価時 (2回目) (2021年度)	変動要因の分析	
	事業期間	2006年度 ～2018年度	2006年度 ～2024年度	2006年度 ～2024年度	変更なし	
	事業費（億円）	38.3	35.4	36.4	資材価格や労務費の上昇	
	経費内訳	工事費	37.5	34.7	35.7	資材価格や労務費の上昇
		調査設計費等	0.8	0.7	0.7	変更なし
事業内容	除却： 耐火構造5階建て 7棟399戸 建設： 耐火構造6階建て 5棟312戸	除却： 耐火構造5階建て 7棟399戸 建設： 耐火構造6階建て 6棟312戸	除却： 耐火構造5階建て 7棟399戸 建設： 耐火構造6階建て 6棟306戸	変更なし		
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>猪子石住宅は、1968・1969年度に建設され、老朽化が進行していた。また、エレベーターが設置されておらず、従前住戸は狭小であったため、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	B	<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】 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】											
			2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	工種 区分	調査 設計	↔	↔		↔						
		工事										
		・建設	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔
		・取り壊し	↔		↔		↔		↔			↔
	事業費 (億円)	前回計画	11.9					12.2				
		実績	11.9					12.2				
		今回計画	11.9					12.2				
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合計
	工種 区分	調査 設計							↔			
		工事										
・建設		↔	↔						↔	↔		
・取り壊し				↔	↔							
事業費 (億円)	前回計画	0.0					11.3					35.4
	実績	0.0										24.1
	今回計画	0.0					12.3					36.4
【進捗率】												
		これまでの計画に対する達成状況			全体進捗率							
		計画 【①】	実績 【②】	達成率(%) 【②÷①】	計画 【③】	達成率(%) 【②÷③】						
建替戸数(戸)		312	240	77	306	78						
事業費(億円)		35.4	24.1	68	36.4	66						
工事費		34.7	23.7	68	35.7	66						
調査設計費		0.6	0.4	67	0.7	57						
【施工済みの内容】												
<p>除却：耐火構造5階建て 7棟 399戸 建設：耐火構造6階建て 4棟 240戸</p>												
【事後評価に準ずるフォローアップ】												
①県営住宅の整備の促進												
<p>建替事業の実施により、老朽化した建物を更新し、整備が促進されたことで、良好な住宅の供給が可能となった。</p>												

②事業の進捗状況及び見込み

②居住環境の整備

最低居住面積水準以上を確保し、住戸内設備やエレベーターの設置等良好な居住環境を提供した。

従前住戸		建替後住戸		想定人数	最低居住面積水準
型式	面積	型式	面積		
2K	30.0 m ²	2DK	52.3 m ² ~53.1 m ²	1~2人	25 m ² ~30 m ²
3K	47.1 m ² ~47.6 m ²	3DK	64.9 m ²	2~5人	30 m ² ~60 m ²
3LDK	60.0 m ²				

③再入居の保障

事業採択時に再入居を保障すべき従前入居者は359戸であった。

従前入居者分の住戸はすでに確保しており、移転の内訳にては、建替後新棟が177戸、指定住宅が85戸、猪子石住宅外が97戸（県営住宅27戸、民間住宅59戸、その他11戸）である。

2) 未着手又は長期化の理由

—

3) 今後の事業進捗の見込み

【阻害要因】

阻害要因はない。

【今後の見込み】

2024年度には事業完了見込みである。

判定

A

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】

労務費、資材価格が上昇しているが、阻害要因はないため、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：2006)	再評価時 (1回目) (基準年：2016)	再評価時 (2回目) (基準年：2021)	備考
費用 (億円)	用地費	—	0.0	0.0	
	建設費	—	35.4	36.4	
	維持管理費	—	5.9	6.4	
	合計（C）	—	41.3	42.8	
効果 (億円)	家賃による便益	—	37.3	37.8	
	駐車場による便益	—	6.1	7.2	
	余剰地活用による便益	—	0.0	0.0	
	合計（B）	—	43.4	45.1	
費用対効果分析結果（B／C）		—	1.1	1.1	

※金額は、社会割引率（4%）を用いて現在の価値に換算したもの。

※四捨五入により、端数が不整合となる箇所がある。

【貨幣価値化可能な効果（費用対効果）分析手法】

- ・公営住宅整備事業の新規事業採択時評価手法の解説
(公営住宅事業者等連絡協議会 1999.4)

公営住宅等整備事業は、低所得等の理由により民間の住宅市場においては適正な水準の住宅に居住することができない住宅困窮者に対して、低廉な家賃で適正な水準の住宅を賃貸することにより、「国民生活の安定と社会福祉の増進」に寄与するという福祉的目的を有する事業である。その効果のうち、居住者に対し物理的な便益を与える居住水準向上効果を貨幣換算可能な便益とし、それに要する費用と比較して費用便益比を求めている。事業採択にあたっては、その値が1.0以上を要件としている。

$$\begin{aligned} \text{費用} &= \text{用地費} + \text{建設費} + \text{維持管理費} \\ \text{便益} &= \text{近傍同種家賃} - (\text{従後家賃} - \text{従前家賃}) \\ &\quad + \text{近傍同種駐車場料} - (\text{従後駐車場料} - \text{従前駐車場料}) \\ &\quad + \text{余剰地活用による収益} \end{aligned}$$

【変動要因の分析】

労務費、資材価格の上昇により、建設費が上昇したことで、費用対効果が減少したものと考えられる。

<p>2) 貨幣価値 化困難な 効果の変 化</p>	<p>【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、快適な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 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。</p> <p>【再評価時の状況】 効果の変動なし</p> <p>【変動要因の分析】 変動なし</p>	
<p>判定</p>	<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。 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。</p>
<p>【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。</p>		
<p>Ⅲ 対応方針（案）</p>		
<p>継続</p>	<p>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。</p>	
<p>Ⅳ 事後評価実施の有無と主な評価内容</p>		
<p>■対象（事業完了後 5 年目） □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 狭小な住戸の改善、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 		
<p>Ⅴ 事業評価監視委員会の意見</p>		
<p>猪子石住宅の対応方針（案）[事業継続]を了承する。</p>		
<p>Ⅵ 対応方針</p>		
<p>事業継続</p>		