

事前評価調書

I 事業概要						
事業名	公営住宅等整備事業					
地区名	おおもりむかい 大森向住宅					
事業箇所	名古屋市守山区 ^{あまこだ} 天子田三丁目地内					
事業のあらまし	<p>1 建替事業の考え方</p> <p>公営住宅法では、「公営住宅の整備を促進し、又は公営住宅の居住環境を整備するため必要があるときは公営住宅建替事業を施行するように努めなければならない」と定められている。</p> <p>本県では、良好な住宅ストックの確保や建替戸数の平準化を図るため、建替事業を計画的に進めている。</p> <p>建替事業の対象は、1980年度までに建設され老朽化が進んだもの、住戸面積が40㎡以下で狭小なもの、エレベーターが設置されていないもの等を具体的な基準として選定している。</p> <p>2 大森向住宅について</p> <p>県営大森向住宅は、名古屋市守山区に位置し、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ため、愛知県が建設したものである。</p> <p>大森向住宅のうち、東側にある住棟は、1970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4棟170戸を除却し、耐火構造7階建て2棟126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 					
事業費	事業費		内訳			
	19.6 億円		■工事費 19.4 億円、■調査設計費 0.2 億円			
事業期間	採択予定年度	2022 年度	着工予定年度	2022 年度	完成予定年度	2027 年度
事業内容	<p>県営住宅の建替事業</p> <p>除却：耐火構造5階建 4棟 170戸 (現住戸面積 2K：32.1㎡、3K：43.1㎡～49.8㎡)</p> <p>建設：耐火構造7階建 2棟 126戸 (標準住戸面積 2DK：52.5㎡、3DK：64.9㎡)</p>					
II 評価						
①事業の必要性	1) 必要性	<p>大森向住宅のうち、東側にある住棟は1970年度に建設され、築後約50年経過し、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、住戸面積が2Kで約32.1㎡、3Kで約43.1㎡～49.8㎡と狭小であることに加えて、4棟全てにエレベーターが設置されていない。</p> <p>一方で、大森向住宅のうち、西側にあるエレベーターのある住棟では、2017年度から長寿命化改善事業を実施中であり、今回の東側の住棟については、「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、建替事業を実施する必要がある。</p>				
	判定	A	<p>A：現状の課題又は将来の予測から事業の必要性がある。</p> <p>B：現状の課題又は将来の予測が十分把握されていない。</p> <p>【理由】</p> <p>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。</p>			

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：2021)	備考
費用 (億円)	用地費 (注)	3.6	
	建設費	17.7	
	修繕費	4.6	
	その他事業コスト	0.2	
	将来修繕費	0.4	
	合計 (C)	26.5	
効果 (億円)	家賃による便益	24.3	
	駐車場による便益	2.2	
	建物の残存価値	0.2	
	用地の残存価値	0.2	
	合計 (B)	26.8	
	(参考) 算定要因	近傍同種家賃(千円) 近傍同種駐車場料(千円)	85.9 7.0
費用対効果分析結果(B/C)		1.0	

※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の。

※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、機会費用として計上する。

【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。費用便益比は、用地の機会費用を含むその整備・管理に要する費用を費用とし、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比較して求めている。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

2) 貨幣価値化困難な効果

県営住宅は、災害時に被災者の受入先となることが期待されており、県政世論調査（2018年度実施）でも地域の防災対策として「被災者の居住先となるよう県営住宅の建物の耐久性の向上」が46.2%という、高い割合で求められている。県営住宅を整備することにより、防災面の効果も期待できる。

判定

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、居住環境の改善が見込まれるため。

③事業の実効性	1) 事業計画	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th rowspan="5">合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">工種 区分</td> <td>調査設計</td> <td colspan="2">←→</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> </tr> <tr> <td>・建設</td> <td></td> <td colspan="4">←→</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・取り壊し</td> <td></td> <td colspan="2">←</td> <td></td> <td colspan="2">→</td> </tr> <tr> <td colspan="2">事業費（億円）</td> <td colspan="5">16.8</td> <td>2.9</td> <td>19.6</td> </tr> </tbody> </table>									2022	2023	2024	2025	2026	2027	合計	工種 区分	調査設計	←→						工事							・建設		←→					・取り壊し		←			→		事業費（億円）		16.8					2.9	19.6
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	合計																																														
	工種 区分	調査設計	←→																																																				
		工事																																																					
		・建設		←→																																																			
・取り壊し			←			→																																																	
事業費（億円）		16.8					2.9	19.6																																															
※四捨五入により端数が合わない場合がある。																																																							
2) 地元の合意形成	現入居者から早期の整備事業実施の要望があることから、地元の合意形成が図られていると考えている。																																																						
3) 環境への影響	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。																																																						
判定	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。																																																					
④事業手法の妥当性	1) 代替案の比較検討結果	現況建物の改修では、狭小な住戸の面積は変わらず、また、建築基準法に係る規制によりエレベーターの設置もできないため、改善事業の実施は困難である。 また、低額所得者の住宅施策として、県営住宅の建替（建設）から、民間住宅を県営住宅として借上げることや家賃補助とすることは、長期的に見るとコスト面で不利である。																																																					
	判定	A	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。 【理由】 建替事業の実施が、「県営住宅の整備の促進」「居住環境の整備」「再入居の保証」を達成するために最も適している。																																																				
III 対応方針（案）																																																							
事業実施が妥当である。	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。																																																						
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】 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居住環境の整備・・・住戸の面積、バリアフリー（エレベーターの設置等） ③再入居の保障・・・再入居の状況																																																							
V 事業評価監視委員会の意見																																																							
大森向住宅の対応方針（案）[事業実施]を了承する。																																																							
VI 対応方針																																																							
事業実施																																																							