

## 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	うしかわ 牛川住宅																							
事業箇所	とよはししみどりがおか 豊橋市緑ヶ丘二丁目地内																							
事業のあらまし	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>県営牛川住宅は、豊橋市の東部に位置し、公営住宅法に基づき、愛知県が1968年度～1970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た。</p> <p>本事業では、この目的を踏まえた上で、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を行ったものである。</p>																							
事業目標	<p>【達成（主要）目標】</p> <p>①県営住宅の整備の促進、②居住環境の改善、③再入居の保障</p> <p>【副次目標】（事前評価時に設定した場合、記載する）</p> <p>特になし</p>																							
事業費	事業費	内訳																						
	23.0億円	■工事費（除却費含む）22.2億円、■その他（調査設計費）0.8億円																						
事業期間	採択年度	2009年度	着工年度	2009年度	完成年度	2018年度																		
事業内容	<p>事業前：耐火構造5階建 9棟 395戸 1968～1970年度建設</p> <p>事業後：耐火構造7階建 4棟 168戸 着工 2009, 2012年度、竣工 2011, 2015年度</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>①県営住宅の整備の促進（目標達成）</p> <p>県営住宅は、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果的に進めており、牛川の建替事業の実施により、老朽化した建物を更新し、住宅に困窮する低額所得者等のための低廉な家賃で良質な住宅の整備を促進した。</p> <p>また、建替により耐震性が向上し、地震に対してより安全な住宅を供給した。</p> <p>②居住環境の改善（目標達成）</p> <p>老朽化した住宅を更新し、民間の住宅市場における適正な水準の居住環境に改善した。</p> <p>(1) 適切な居住面積の確保（最低居住面積水準以上）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">従前住戸</th> <th colspan="2">建替後住戸</th> <th rowspan="2">最低居住面積水準</th> </tr> <tr> <th>型式</th> <th>面積</th> <th>型式</th> <th>面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2K</td> <td>30.0～34.8㎡</td> <td>2DK</td> <td>52.5㎡～53.1㎡</td> <td rowspan="2">居住人数×10 +10㎡</td> </tr> <tr> <td>3K</td> <td>37.5～39.0㎡</td> <td>3DK</td> <td>64.9㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) バリアフリー化</p> <p>高齢者や身体障害者等が安心・安全に居住できるように住戸内・共用部・屋外のバリアフリー化の整備を行った。</p>					従前住戸		建替後住戸		最低居住面積水準	型式	面積	型式	面積	2K	30.0～34.8㎡	2DK	52.5㎡～53.1㎡	居住人数×10 +10㎡	3K	37.5～39.0㎡	3DK	64.9㎡
	従前住戸		建替後住戸		最低居住面積水準																			
	型式	面積	型式	面積																				
	2K	30.0～34.8㎡	2DK	52.5㎡～53.1㎡	居住人数×10 +10㎡																			
3K	37.5～39.0㎡	3DK	64.9㎡																					

		<p>[住戸内]          玄関の段差解消、玄関扉のレバーハンドル化、手摺、スイッチの大型化等、高齢者等が使いやすいバリアフリー仕様とすることに加え、高齢者対応の風呂設備、台所・風呂・洗面への3点給湯設備等により、居住環境が改善された。</p> <p>[共用部・住戸外]          エレベーターや屋外スロープの設置、通路・共用階段に手摺を設置するなど、高齢者等に配慮した、誰もが使いやすい住宅となった。</p> <p>(3) その他          ア. 緊急時通報設備の設置          浴室・便所等に緊急時押しボタンを設置し、住宅外に危機を通報          イ. 省エネ化          外壁・屋根等の外皮の断熱性を確保するとともに、高効率給湯設備を採用          ウ. 駐車場の整備          建替新住宅全体戸数に対して設置率 100%を確保          エ. 緑化          敷地周囲に緑地を設け、周辺環境との調和を図る。</p> <p>③再入居の保障          事業採択時における再入居を保障すべき従前入居者 262 戸すべての再入居状況を確認。          再入居先については、入居者の希望を確認し、建替後の新棟の場合は抽選による住戸決定、団地内の既存住棟や団地外の県営住宅の場合は希望する住戸の斡旋を行っている。          移転の内訳については、建替後新棟が 124 戸、牛川住宅外が 127 戸（県営住宅 78 戸、民間住宅 49 戸）、その他 11 戸であり、目標を達成。</p> <p>【達成状況に対する評価】          事業目標を達成しており適切である。</p>																															
2) 副次目標の達成状況		<p>【達成状況】          —</p> <p>【達成状況に対する評価】          —</p>																															
②事業効果の発現状況		<p>【費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化】</p> <table border="1" data-bbox="370 1473 1437 1839"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>事業採択時</th> <th>実績</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">事業期間</td> <td>2009～2019 年度</td> <td>2009～2018 年度</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">事業費 (億円)</td> <td>調査設計費</td> <td>1.2</td> <td>0.8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>工事費</td> <td>34.0</td> <td>22.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>35.2</td> <td>23.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">効果の 算定 要因</td> <td>①県営住宅の整備の促進</td> <td colspan="3" rowspan="4">下記【効果の算定要因に対する評価】のとおり</td> </tr> <tr> <td>②居住環境の改善</td> </tr> <tr> <td>③再入居の保障</td> </tr> <tr> <td>追加 公募状況</td> </tr> </tbody> </table> <p>【事業期間に対する評価】          事業計画どおり実施できた。</p>			事業採択時	実績	備考	事業期間		2009～2019 年度	2009～2018 年度		事業費 (億円)	調査設計費	1.2	0.8		工事費	34.0	22.2		合計	35.2	23.0		効果の 算定 要因	①県営住宅の整備の促進	下記【効果の算定要因に対する評価】のとおり			②居住環境の改善	③再入居の保障	追加 公募状況
		事業採択時	実績	備考																													
事業期間		2009～2019 年度	2009～2018 年度																														
事業費 (億円)	調査設計費	1.2	0.8																														
	工事費	34.0	22.2																														
	合計	35.2	23.0																														
効果の 算定 要因	①県営住宅の整備の促進	下記【効果の算定要因に対する評価】のとおり																															
	②居住環境の改善																																
	③再入居の保障																																
	追加 公募状況																																

【事業費に対する評価】

事業採択時の想定事業費内で、事業を実施できた。

事業内容	事業採択時	実績
除却	耐火構造 5 階建 9 棟 395 戸	耐火構造 5 階建 9 棟 395 戸
建設	耐火構造 6, 7 階建 6 棟 272 戸	耐火構造 7 階建 4 棟 168 戸

【効果の算定要因に対する評価】

○福祉的役割

住宅困窮者が居住している老朽化した住棟の建替であり、入居者の再入居を保障するものである。

老朽化した住棟を建替えることにより、福祉的役割である低額所得者等に対する低廉な家賃での良質な住宅の供給が実現できた。

○安全性確保役割

従前の住棟は、1980 年以前の旧耐震基準により、建設された住棟であり、築 50 年以上を経過した老朽化した建物である。

これらを現行の耐震基準で建替え、居住者の安全性を確保した。

○居住水準向上効果

低所得等の理由により住宅に困窮する者に対して、面積・設備等の品質・機能や火災・地震等の非常時の耐震性・耐火性について一定の水準を満たした住宅を供給していることは、居住者にとって一定の物理的便益を与えていると考えられる。

また、老朽化した住棟は、エレベーターが設置されていないなど、バリアフリー化されていない。また、住戸に関しても最低居住面積水準未達の住戸があることや風呂設備の設置がされていないなど、現行の最低限満たすべき水準となっていない。

建替事業により、これらが解消されることで居住水準が適正な水準まで向上した。

○地域波及効果

児童遊園等の整備等を行い、地域住民との交流の場として活用されることで、良好な地域社会の形成が図られている。

また、緑地整備により、地域の景観の向上に貢献している。

○政策誘導効果

高齢者や身体障害者等が安心・安全に居住できるようバリアフリー化や、手すりの設置、緊急通報設備の設置等は、高齢社会における住宅政策として重要なものである。

公営住宅が先導的に住宅における高齢化社会対応政策の一般化に貢献することは、一定の政策誘導効果があるものと考えられる。

追加効果 入居状況

時点等	状況等	備考
2023. 11 時点の 入居状況	入居率 78.6% (132/168 戸)	

現在の入居状況から、今回の事業は根強い需要があるものと考えられる。

③事業実施による環境の変化

周辺地域に与えた大きなマイナス影響なし。

Ⅲ 対応方針（案）	
今後の事後評価の必要性	主要目標①～③は全て達成されており、合わせて追加効果が発現されており、今後の事後評価は必要ない。
改善措置の必要性	主要目標①～③は全て達成されており、あわせて追加効果が発現されている。現在の入居状況より、今回事業には根強い需要があると考えられ、改善の必要はない。
同種事業に反映すべき事項	県営住宅の老朽化が進んでおり、今回事業のような建替の一層の推進が求められているが、一方で県の財政状況は厳しく、予算に限りがあるため、住戸規模や建替後の戸数の精査等の工夫により一層の事業効率化を図る。
Ⅳ 事業評価監視委員会の意見	
牛川住宅の対応方針（案）[改善措置等必要なし] を了承する。	
Ⅴ 対応方針	
改善措置等必要なし	