

再 評 価 調 書

I 事業概要					
事業名	公営住宅等整備事業				
地区名	かみわだ 上和田住宅				
事業箇所	おかざきしかみわだ 岡崎市上和田町地内				
事業のあらまし	<p>県営上和田住宅は、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、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、1971～1972年度に建設され、老朽・狭小化した耐火構造5階建て12棟520戸を除却し、耐火構造7・8階建て429戸に建替事業を行うものである。 ※PFI事業のため住棟数等は想定</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	再評価時	変動要因の分析	
	事業期間	2014年度～2035年度	2014年度～2032年度	PFI手法による工期短縮	
	事業費（億円）	61.2	67.0	労務費、資材価格の上昇による事業費の増加	
	経費内訳	工事費 用補費	60.1 1.1	65.7 1.3	— —
	事業内容	除却： 耐火構造5階建て 12棟 520戸 建設： 耐火構造7・8階建て 8棟 429戸	除却： 耐火構造5階建て 12棟 520戸 建設： 耐火構造7・8階建て 8棟 429戸	※PFI事業のため 住棟数等は想定	
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>上和田住宅は、1971～1972年度に建設され老朽化が進行していた。また、エレベーターが付いておらず、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>事業採択時と状況は変わらず、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>PFI手法の導入 労務費、資材価格の上昇</p>			
	判定	B	<p>A： 事業着手時に比べ必要性が増大している。</p> <p>B： 事業着手時に比べ必要性にほとんど変化がない。</p> <p>C： 事業着手時に比べ必要性が著しく低下している。</p> <p>※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】</p> <p>整備促進の必要性は変わらないため。</p>			

②事業の進捗状況及び見込み	1) 進捗状況	【事業計画及び実績】										
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
	工種区分	調査設計	↔					↔		↔		
		工事	↔	↔				↔	↔	↔	↔	
	事業費(億円)	前回計画	16.4					13.1				
		実績	8.6					-				
		今回計画	8.6					16.3				
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	合計	
	工種区分	調査設計	↔			↔	↔					
		工事	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	
事業費(億円)	前回計画	13.4					18.3					61.2
	実績	-					-					8.6
	今回計画	22.1					20					67
	※PFI事業のためスケジュールは想定											
	【進捗率】											
	これまでの計画に対する達成状況			全体進捗状況								
	計画【①】	実績【②】	達成率(%)【②÷①】	計画【③】	進捗率(%)【②÷③】							
	建替戸数(戸)	56	56	100	429	13.1						
	事業費(億円)	16.4	8.6	52.4	67	12.8						
	工事費	16.1	8.5	52.8	65.7	12.9						
	調査設計費	0.3	0.1	33.3	1.3	7.7						
	【施工済みの内容】											
	除却：耐火構造5階建て 4棟 170戸											
	建設：耐火構造8階建て 1棟 56戸											
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】 PFI手法を導入することとしたため、発注準備に時間を要したが、設計と施工を一括して発注することや、工事で必要な資材の確保等を設計時に実施できることから、事業期間は短縮される見込みであり、2032年度には事業完了予定である。											
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。										

		<p>【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。</p>																																												
③事業の効果の変化	1) 貨幣価値化可能な効果(費用対効果分析結果)の変化	<p>【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</p> <p>【貨幣価値化可能な効果(費用対効果)分析結果】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">区分</th> <th>事業採択時 (基準年：2014)</th> <th>再評価時 (基準年：2019)</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">費用 (億円)</td> <td>用地費</td> <td>—</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設費</td> <td>—</td> <td>67.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>維持管理費</td> <td>—</td> <td>8.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>—</td> <td>75.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">効果 (億円)</td> <td>家賃による便益</td> <td>—</td> <td>72.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>駐車場による便益</td> <td>—</td> <td>6.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>余剰地活用等による便益</td> <td>—</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>—</td> <td>79.3</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">費用対効果分析結果(B/C)</td> <td>—</td> <td>1.05</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※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。</p> <p>【貨幣価値化可能な効果(費用対効果)分析手法】 費用 = 用地費 + 建設費 + 維持管理費 便益 = 近傍同種家賃 - (従後家賃 - 従前家賃) + 近傍同種駐車場料 - (従後駐車場料 - 従前駐車場料) + 余剰地活用による収益</p> <p>【変動要因の分析】 変動なし</p>	区分		事業採択時 (基準年：2014)	再評価時 (基準年：2019)	備考	費用 (億円)	用地費	—	—		建設費	—	67.0		維持管理費	—	8.4		合計	—	75.4		効果 (億円)	家賃による便益	—	72.4		駐車場による便益	—	6.9		余剰地活用等による便益	—	—		合計	—	79.3		費用対効果分析結果(B/C)		—	1.05	
	区分		事業採択時 (基準年：2014)	再評価時 (基準年：2019)	備考																																									
	費用 (億円)	用地費	—	—																																										
		建設費	—	67.0																																										
維持管理費		—	8.4																																											
合計		—	75.4																																											
効果 (億円)	家賃による便益	—	72.4																																											
	駐車場による便益	—	6.9																																											
	余剰地活用等による便益	—	—																																											
	合計	—	79.3																																											
費用対効果分析結果(B/C)		—	1.05																																											
2) 貨幣価値化困難な効果の変化	<p>【事業採択時の状況】 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(2014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50.5%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。</p> <p>【再評価時の状況】 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、依然として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。</p> <p>【変動要因の分析】 変動なし</p>																																													
判定	<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>																																													
Ⅲ 対応方針(案)																																														
継続	<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>																																													
Ⅳ 事後評価実施の有無と主な評価内容																																														

■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居住環境の整備………住戸面積、バリアフリー（エレベーターの設置等）
- ③再入居の保障………入居状況

V 事業評価監視委員会の意見

上和田住宅の対応方針（案）[事業継続] を了承する。

VI 対応方針

事業継続