事後評価調書

	事業概要											
事	業 名	名										
地	 , 区 名	西御堂住宅 1, 2 街区										
事	事業箇所 一宮市萩原町地内											
県営西御堂住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者					低額所得者に	対して個	〔廉な	家賃で良				
事	業のあ	質な住写	質な住宅を供給するため、愛知県が建設したものである。									
らまし 本事業では、従前住宅の老朽・狭小化等に伴い、県営住宅の整備の促進、居住					、居住理	環境の	整備、再					
入居の保障の観点から建替を行ったものである。												
			(主要)					·				
事	業目標			整備0	の促進、②居住	主環境の独	整備、③)再入居の係	R 障			
		【副次目										
		特にな						rh=0	1			
事	業費	事業費			内訳 ■工事費(除却費含む) 19.6 億円、■その他(調査設計費) 0.4 億円							
_	· ₩ #0 88	20.0億円										
争	業期間		年度		20 年度	着工年		平成 20 年		年度	半队	23 年度
事	業内容				告 2 階建 60 粒 7 階建 3 棟			」42~44 年) 22. 23 年度:				
		争未该	:则火佣	迎 U, /	/ 泊廷 3 1分	170	十八	22, 23 平反:	建议			
П	評価											
	1) 主要	き目 【注	達成状況]								
	標σ				整備の促進							
	成状	成状況 築 40 年以上を経過した住宅を更新済み。目標を達成。										
				, , ,	上で作地した	仕七で史	机冲の	。日保で建	风。			
						住七で史	材が	。日保で連	凡。			
			②居住環 最低	境の割	è 備					∿署笙€	ョ #ヱナ 。	早仕评培
			最低	境の 居住 i	整備 面積水準以上で	を確保し、				設置等月	良好なり	居住環境
			最低	境の 居住 した。	を備 面積水準以上で 目標を達成。	を確保し、	、住戸内	内設備やエし	ンベータ ー の			居住環境
		G	最低を提供	境の 居住 した。	整備 面積水準以上で 目標を達成。 [住戸	を確保し、	、住戸内建替後住	内設備やエし		最低居	強	居住環境
1		G	最低 を提供 型式	境の整 居住に した。 従前	を備 面積水準以上で 目標を達成。	を確保し、	、住戸内建替後信	内設備やエ l <u>È戸</u> 面積	ンベーターの 想定人数	最低周面積力	号住 〈準	居住環境
①事業			最低を提供	境の整 居住可 した。 従前 39.3	を備 面積水準以上で 目標を達成。 「住戸 面積	を確保し、 3 型式 2DK	、住戸内 建替後住 i 52	内設備やエし	ンベータ ー の	最低居	計 (準) m [*]	居住環境
事		G	最低 を提供 型式 2DK	境の整 居住可 した。 従前 39.3	を備 面積水準以上で 目標を達成。 I住戸 面積 B㎡~42.7㎡	を確保し、 3 型式 2DK	、住戸内 建替後信 52 64	内設備やエし 注戸 面積 2.5 ㎡	ンベーターの 想定人数 1~2 人	最低原面積7 25~30	음住 〈準) ㎡) ㎡	居住環境
事			最低 を提供 型式 2DK	境の整 居住可 した。 従前 39.3	を備 面積水準以上で 目標を達成。 I住戸 面積 B㎡~42.7㎡	を確保し、 型式 2DK 3DK	、住戸内 建替後信 52 64	内設備やエし 注戸 面積 2.5 ㎡ 1.9 ㎡	ンベーターの 想定人数 1~2 人 2~4 人	最低原面積力 25~30 30~50	음住 〈準) ㎡) ㎡	居住環境
事			最低 を提供 型式 2DK	境の 居住可 した。 従前 39.3 73.2	を備 面積水準以上で 目標を達成。 「住戸 面積 B㎡~42.7㎡ 2㎡~79.9㎡	を確保し、 型式 2DK 3DK	、住戸内 建替後信 52 64	内設備やエし 注戸 面積 2.5 ㎡ 1.9 ㎡	ンベーターの 想定人数 1~2 人 2~4 人	最低原面積力 25~30 30~50	음住 〈準) ㎡) ㎡	居住環境
事			最低を提供 型式 2DK 3DK 一	境の 居住 した。 従前 39.3 73.2	を備 面積水準以上で 目標を達成。 「住戸 面積 B㎡~42.7㎡ 2㎡~79.9㎡	を確保し、 型式 2DK 3DK 4DK	、住戸内 建替後信 52 64 75	内設備やエし 主戸 面積 2.5 ㎡ 1.9 ㎡ 5.6 ㎡	ンベーターの 想定人数 1~2 人 2~4 人 5~6 人	最低原面積力 25~30 30~50 60~70	計 (準) ㎡) ㎡) ㎡	居住環境
①事業目標の達成状況			最低 を提供 型式 2DK 3DK - 3再入居 計画	境の整 居住市 (((((((((((((((((((を備 面積水準以上で 目標を達成。 I住戸 面積 3 ㎡~42.7 ㎡ 2 ㎡~79.9 ㎡ ー	を確保し、 型式 2DK 3DK 4DK	、住戸内建替後信 52 64 75	内設備やエL 主戸 面積 2.5 ㎡ 1.9 ㎡ 5.6 ㎡	ンベーターの 想定人数 1~2人 2~4人 5~6人	最低原面積力 25~30 30~50 60~70	計住 〈準 ()㎡)㎡)㎡	
事			最低 を提供 型式 2DK 3DK 一 3再入計 建転が	境の整 (14) (14) (14) (15) (16) (17) (整備 面積水準以上で 目標を達成。 i住戸 面積 3 ㎡~42.7 ㎡ 2 ㎡~79.9 ㎡ 一 章 では、再入ほで では、再入は、発	を確保し、 型式 2DK 3DK 4DK を保障する 建替後新た	、住戸戸建替後信 52 64 75 る従前み 東へ棟へ	内設備やエレ 主戸 面積 2.5 ㎡ 1.9 ㎡ 5.6 ㎡ 居者 181 戸 前入居者は の移転 15 戸	ンベーターの 想定人数 1~2人 2~4人 5~6人 に対し、176 は35戸、それ こ、西御堂住	最低原面積力 25~30 30~50 60~70 6 戸を提 以外は、	計 (準 () ㎡ () ㎡ () ㎡ () ㎡	住宅への
事			最低 を提供 型式 2DK 3DK 一 3再入計 建転が	境の整 (14) (14) (14) (15) (16) (17) (を備 面積水準以上で 目標を達成。 I住戸 面積 3 ㎡~42.7 ㎡ 2 ㎡~79.9 ㎡ 一 では、再入居で では、再入居で	を確保し、 型式 2DK 3DK 4DK を保障する 建替後新た	、住戸戸建替後信 52 64 75 る従前み 東へ棟へ	内設備やエレ 主戸 面積 2.5 ㎡ 1.9 ㎡ 5.6 ㎡ 居者 181 戸 前入居者は の移転 15 戸	ンベーターの 想定人数 1~2人 2~4人 5~6人 に対し、176 は35戸、それ こ、西御堂住	最低原面積力 25~30 30~50 60~70 6 戸を提 以外は、	計 (準 () ㎡ () ㎡ () ㎡ () ㎡	住宅への
事			最低 を提供 型式 2DK 3DK 一 利け建転 対 を 対 を 対 を を は の と の と の と の と り と り と り と り と り と り と	境居し 従 39.3 の時後114 戸、	整備 面積水準以上で 目標を達成。 I住戸 面積 3 ㎡~42.7 ㎡ 2 ㎡~79.9 ㎡ 一 では、再入は、発 では、再集堂生に では、現間住宅 11	を確保し、 型式 2DK 3DK 4DK を保障する 建替後新た	、住戸戸建替後信 52 64 75 る従前み 東へ棟へ	内設備やエレ 主戸 面積 2.5 ㎡ 1.9 ㎡ 5.6 ㎡ 居者 181 戸 前入居者は の移転 15 戸	ンベーターの 想定人数 1~2人 2~4人 5~6人 に対し、176 は35戸、それ こ、西御堂住	最低原面積力 25~30 30~50 60~70 6 戸を提 以外は、	計 (準 () ㎡ () ㎡ () ㎡ () ㎡	住宅への
事		Ci.	最供 型式 2DK 3DK 一 入計建転住 状 移営成	境居し 39.3 73.2 の時後114 戸 対 の時後17 ア 対 の の の の の の の の の の の の の の の の の の	を備 面積水準以上で 面積標を達成。 1住戸 面ペースのののでである。 ででは、11 では、11	を確保し、 型式 2DK 3DK 4DK を保養後 は替の既存 である。	、住戸戸建替後信 52 64 75 3 (京住 3 戸)	内設備やエレ 主戸 面積 2.5 ㎡ 1.9 ㎡ 5.6 ㎡ 居者 181 戸 前入居者は の移転 15 戸	ンベーターの 想定人数 1~2人 2~4人 5~6人 に対し、176 は35戸、それ こ、西御堂住	最低原面積力 25~30 30~50 60~70 6 戸を提 以外は、	計 (準 () ㎡ () ㎡ () ㎡ () ㎡	住宅への
事	2) 司 %	C i	最提供 型DK 3DK 一 入計建転住 状目 の で の で の で の で の で の に の に の に の に の に	境居し 39.3 の時後114 の時後14 戸 対達	整備 面積水準以上で 目標を達成。 I住戸 面積 3 ㎡~42.7 ㎡ 2 ㎡~79.9 ㎡ 一 では、再入は、発 では、再集堂生に では、現間住宅 11	を確保し、 型式 2DK 3DK 4DK を保養後 は替の既存 である。	、住戸戸建替後信 52 64 75 3 (京住 3 戸)	内設備やエレ 主戸 面積 2.5 ㎡ 1.9 ㎡ 5.6 ㎡ 居者 181 戸 前入居者は の移転 15 戸	ンベーターの 想定人数 1~2人 2~4人 5~6人 に対し、176 は35戸、それ こ、西御堂住	最低原面積力 25~30 30~50 60~70 6 戸を提 以外は、	計 (準 () ㎡ () ㎡ () ㎡ () ㎡	住宅への
事	2) 副次	[i]	最供 型式 2DK 3DK 一 入計建転住 状 移営成	境居し 39.3 の時後114 の時後14 戸 対達	を備 面積水準以上で 面積標を達成。 1住戸 面ペースのののでである。 ででは、11 では、11	を確保し、 型式 2DK 3DK 4DK を保養後 は替の既存 である。	、住戸戸建替後信 52 64 75 3 (京住 3 戸)	内設備やエレ 主戸 面積 2.5 ㎡ 1.9 ㎡ 5.6 ㎡ 居者 181 戸 前入居者は の移転 15 戸	ンベーターの 想定人数 1~2人 2~4人 5~6人 に対し、176 は35戸、それ こ、西御堂住	最低原面積力 25~30 30~50 60~70 6 戸を提 以外は、	計 (準 () ㎡ () ㎡ () ㎡ () ㎡	住宅への
事	標の	て目 (注)達	を型 2DK 3DK 一 入計建転住 状目状 に	境居し 39.3 の時後114 の時後114 アーダ連 スター・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファ	を備 面積標準 面積標準 面積	を確保し、 型式 2DK 3DK 4DK を保養後 は替の既存 である。	、住戸戸建替後信 52 64 75 3 (京住 3 戸)	内設備やエレ 主戸 面積 2.5 ㎡ 1.9 ㎡ 5.6 ㎡ 居者 181 戸 前入居者は の移転 15 戸	ンベーターの 想定人数 1~2人 2~4人 5~6人 に対し、176 は35戸、それ こ、西御堂住	最低原面積力 25~30 30~50 60~70 6 戸を提 以外は、	計 (準 () ㎡ () ㎡ () ㎡ () ㎡	住宅への
事	· ·	て目 (注)達	を型 2DK 3DK 一 入計建転住 状目状 に	境居し 39.3 の時後114 の時後114 アーダ連 スター・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファ	を備 面積水準以上で 面積標を達成。 1住戸 面ペースのののでである。 ででは、11 では、11	を確保し、 型式 2DK 3DK 4DK を保養後 は替の既存 である。	、住戸戸建替後信 52 64 75 3 (京住 3 戸)	内設備やエレ 主戸 面積 2.5 ㎡ 1.9 ㎡ 5.6 ㎡ 居者 181 戸 前入居者は の移転 15 戸	ンベーターの 想定人数 1~2人 2~4人 5~6人 に対し、176 は35戸、それ こ、西御堂住	最低原面積力 25~30 30~50 60~70 6 戸を提 以外は、	計 (準 () ㎡ () ㎡ () ㎡ () ㎡	住宅への

【費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化】

		事業採択時	実績	備考		
事業期間		平成 20~23 年度	平成 20~23 年度			
	調査設計費	0. 5	0. 4			
事業費	除却費	21. 4	1.0			
(億円)	工事費	21. 4	18. 6			
	合計	21. 9	20. 0			
	①県営住宅の整備の促進					
効果の	②居住環境の整備	下記【効果の算定要因に対する評価】のとおり				
算定	③再入居の保障					
要因	追加①公募状況					
	追加②余剰地処分]				

事業期間に対する評価】

事業計画どおり実施できた。

【事業費に対する評価】

工事費の変動により全体事業費が低減した。

【効果の算定要因に対する評価】

①県営住宅の整備の促進

建替事業の実施により、築 40 年以上を経過し老朽化した建物の更新が完了し、整備が促進されたことで、継続的に良好な住宅供給が可能となった。

②居住環境の整備

	事業採択時	実績	備考
最低居住面積水準以下	13. 3%	0%	実績はH28.4.1
で生活する世帯の割合	(24/181 世帯)	(0/35 世帯)	時点のデータ
居住面積	2DK 39. 3 m²~42. 7 m²	2DK 52.5 m²	
	3DK 73. 2 m²∼79. 9 m²	3DK 64.9 m²	
		4DK 75.6 m²	
設備(浴槽)	浴槽なし	浴槽あり(3 点給湯)	
高齢者対応等		住戸外のエレベーター、スロー	
		プ通路及び階段に手すり設置	
		住戸内の室内段差解消、スイッ	
		チの大型化など	
駐車場	0 台	176 台	県管理の
	(0%)	(100%)	駐車場台数
広場	約 1, 200 ㎡	約 1, 600 ㎡	

※最低居住面積水準:単身者は25 m2、2人以上は10 m2×世帯人数+10 m2

③再入居の保障

		事業採択時	実績	備考		
西御堂住宅内	建替後新棟	100戸	35 戸			
	指定住宅	81 戸	114 戸			
	既存住棟	-	15 戸			
小計		181 戸	164 戸			
西御堂住宅外	県営住宅	_	3戸			
	民間住宅	_	11 戸			
	その他	_	3戸	死亡退去·法的措置等		
小計		_	17 戸			
合計		181 戸	181 戸			

追加効果①公募状況

		備考
管理開始直後の公募状況	・理開始直後の公募状況 応募倍率 5.2 倍	
	(募集戸数は、計133戸)	
現在の入居状況	入居率 96.0% (169 戸/176 戸)	平成28年4月1日現在

管理開始直後の公募状況や現在の入居状況から、今回事業には根強い需要があるものと考えられる。

追加効果②余剰地処分

建替事業により県営住宅を高層・集約化して余剰地を捻出。

捻出した余剰地は、社会福祉法人に貸付け、社会福祉施設の建設による地域の活性化等の 貢献に関与。

③事業実施に よる環境の 変化

地域に与えた大きなマイナス影響は無い。

余剰地処分による地域の活性化等の貢献に関与。

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、あわせて追加効果①及び②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

現状の入居状況により、今回事業には根強い需要があると考えられ、また、主要目標①~ ③は全て達成されており、あわせて追加効果①及び②が発現されていることから、改善措置 は必要ない。

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、建替事業の一層の推進が求められているが、県の財政状況は厳しく予算の限りがあるので、住戸規模の設定や建替後の戸数の精査等により一層の事業推進を図る。

Ⅳ 事業評価監視委員会の意見

西御堂住宅1,2街区の対応方針(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