

## 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	西御堂住宅1, 2街区																																	
事業箇所	一宮市萩原町地内																																	
事業のあらまし	<p>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>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。</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居住環境の整備、③再入居の保障</p> <p>【副次目標】</p> <p>特になし</p>																																	
事業費	事業費		内訳																															
	20.0億円		■工事費（除却費含む）19.6億円、■その他（調査設計費）0.4億円																															
事業期間	採択年度	平成20年度	着工年度	平成20年度	完成年度	平成23年度																												
事業内容	<p>従前：簡易耐火構造2階建 60棟 270戸 昭和42～44年度建設</p> <p>事業後：耐火構造6,7階建 3棟 176戸 平成22,23年度建設</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</p> <p>築40年以上を経過した住宅を更新済み。目標を達成。</p> <p>②居住環境の整備</p> <p>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。目標を達成。</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">想定人数</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>2DK</td> <td>39.3㎡～42.7㎡</td> <td>2DK</td> <td>52.5㎡</td> <td>1～2人</td> <td>25～30㎡</td> </tr> <tr> <td>3DK</td> <td>73.2㎡～79.9㎡</td> <td>3DK</td> <td>64.9㎡</td> <td>2～4人</td> <td>30～50㎡</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>—</td> <td>4DK</td> <td>75.6㎡</td> <td>5～6人</td> <td>60～70㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>③再入居の保障</p> <p>計画時点では、再入居を保障する従前入居者181戸に対し、176戸を提供。</p> <p>建設後の入居結果は、建替後新棟への従前入居者は35戸、それ以外は、指定住宅への移転が114戸、西御堂住宅内の既存住棟への移転15戸、西御堂住宅外への移転17戸（県営住宅3戸、民間住宅11戸、その他3戸）であり、目標を達成。</p> <p>【達成状況に対する評価】</p> <p>事業目標を達成しており適切である。</p>					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	2DK	39.3㎡～42.7㎡	2DK	52.5㎡	1～2人	25～30㎡	3DK	73.2㎡～79.9㎡	3DK	64.9㎡	2～4人	30～50㎡	—	—	4DK	75.6㎡	5～6人	60～70㎡
	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																															
2DK	39.3㎡～42.7㎡	2DK	52.5㎡	1～2人	25～30㎡																													
3DK	73.2㎡～79.9㎡	3DK	64.9㎡	2～4人	30～50㎡																													
—	—	4DK	75.6㎡	5～6人	60～70㎡																													
2) 副次目標の達成状況	<p>【達成状況】</p> <p>—</p> <p>【達成状況に対する評価】</p> <p>—</p>																																	

【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	
事業費 (億円)	調査設計費	0.5	0.4	
	除却費	21.4	1.0	
	工事費		18.6	
	合計	21.9	20.0	
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居住環境の整備			
	③再入居の保障			
	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 で生活する世帯の割合	13.3% (24/181 世帯)	0% (0/35 世帯)	実績はH28. 4. 1 時点のデータ
居住面積	2DK 39.3 m <sup>2</sup> ～42.7 m <sup>2</sup> 3DK 73.2 m <sup>2</sup> ～79.9 m <sup>2</sup>	2DK 52.5 m <sup>2</sup> 3DK 64.9 m <sup>2</sup> 4DK 75.6 m <sup>2</sup>	
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 (0%)	176 台 (100%)	県管理の 駐車場台数
広場	約 1,200 m <sup>2</sup>	約 1,600 m <sup>2</sup>	

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

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	応募倍率 5.2 倍 (募集戸数は、計 133 戸)	平成 22, 23 年度平均
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