

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	岡崎南地区				
事業箇所	岡崎市美合町地内				
事業目的	本計画は、本市の南部に位置し、中心的な住宅市街地である岡崎南地区について、市、県、民間事業者等が連携して公営住宅等の集約化や連鎖的な建替え、生活支援施設等の整備により、居住機能を再生することを目的とする。				
事業目標	【達成（主要）目標】 ・居住環境の整備 ・再入居の保障 ・生活支援施設等の整備				
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	2017年度～2022年度	2017年度～2023年度	地元調整による期間延長
		事業費（億円）	58.3	63.3	労務費、資材価格の上昇による事業費（標準建設費）の増加
	経費内訳	工事費	55.9	60.7	—
		調査設計費	2.4	2.6	—
	事業内容	【平地荘】 除却： 5階建 8棟 250戸 建設： 4～8階建 5棟 250戸、放課後児童クラブ 【五本松住宅】 建設： 6階建 4棟 150戸、放課後児童クラブ		変更なし	—
II 評価					
①事業の必要性の変化	1) 必要性の変化	【事業採択時の状況】 対象となる市営住宅は、1970年代に建設され、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、居住環境を改善すべく、建替事業を実施する必要があった。加えて、ひばり荘、陣場荘、大池荘、大平荘に関しては敷地が狭小で現地建替えでは従前戸数の確保が困難であることから集約建替えを行う。 【再評価時の状況】 事業採択時と状況は変わらず、依然として、居住環境の整備が必要である。 【変動要因の分析】 入居者への負担を極力軽減する工事計画とすべく、調整を行った。			
	判定	B	A： 事業着手時に比べ必要性が増大している。 B： 事業着手時に比べ必要性にほとんど変化がない。 C： 事業着手時に比べ必要性が著しく低下している。 ※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。		
		【理由】 建替整備の必要性は変わらないため。			

1) 進捗状況

【事業計画及び実績】

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合計
平地荘 工種区分	調査設計	←→							
	工事		←					→	
事業費(億円)	計画					20.6	2.1	0.4	23.1
	実績	0.4	1.7	12.4	1.5				16.0
五本松住宅 工種区分	調査設計	←	→			←→			
	工事			←→	→				
事業費(億円)	計画					0.3			0.3
	実績	0.2	0.9	1.5	21.3				23.9
合計		0.6	2.6	13.9	22.8	20.9	2.1	0.4	63.3

【進捗率】

		計画に対する達成状況 (2020年度末時点)		
		計画 (①)	実績 (②)	達成率 (%) 【②÷①×100】
平地荘	建替戸数 (戸)	250	104	41.6
	事業費 (億円)	39.1	16.0	40.9
五本松住宅	建替戸数 (戸)	150	150	100
	事業費 (億円)	24.2	23.9	98.7

【施工済みの内容】

- ・平地荘
 - 除却：5階建5棟160戸
 - 建設：4～8階建2棟104戸
- ・五本松住宅（整備完了）
 - 建設：6階建 4棟150戸、放課後児童クラブ

2) 未着手又は長期化の理由

入居者への負担を極力軽減するべく、随時、自治会等と移転計画及び工事計画の調整を行ったため。

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】

五本松住宅の集約建替えは完了している。平地荘については、全5棟のうち、2019年度末に2棟の建替えが完了し、現在、残り3棟を建設しており、2021年度末に完了予定である。2022年度より、既存住棟の除却、外構工事、放課後児童クラブの建設に着手し、2023年度には全ての事業が完了する見込みである。

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、

		<p>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>																																								
		<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。 また、事業費算定の基準となる標準建設費も例外なく年々増加しており、計画終期の時点で事業採択時の117%程度となっている。</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】 要因の変化は無いが、床面積等を実施設計後の実績値にて確認を行った。</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>区分</th> <th>事業採択時 (基準年：2017)</th> <th>再評価時 (基準年：2021)</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">費用 (億円)</td> <td>用地費</td> <td>21</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>建設費</td> <td>54</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>維持管理費</td> <td>14</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>その他事業費</td> <td>2.0</td> <td>2.7</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>91</td> <td>85.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">効果 (億円)</td> <td>家賃による便益</td> <td>79</td> <td>73</td> </tr> <tr> <td>駐車場による便益</td> <td>2.9</td> <td>2.9</td> </tr> <tr> <td>用地残存価値</td> <td>1.3</td> <td>1.1</td> </tr> <tr> <td>建物残存価値</td> <td>0.65</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>83.9</td> <td>77.6</td> </tr> <tr> <td colspan="2">費用対効果分析結果(B/C)</td> <td>0.91</td> <td>0.90</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：2017)	再評価時 (基準年：2021)	備考	費用 (億円)	用地費	21	19	建設費	54	50	維持管理費	14	14	その他事業費	2.0	2.7	合計	91	85.7	効果 (億円)	家賃による便益	79	73	駐車場による便益	2.9	2.9	用地残存価値	1.3	1.1	建物残存価値	0.65	0.6	合計	83.9	77.6	費用対効果分析結果(B/C)		0.91	0.90
	区分	事業採択時 (基準年：2017)	再評価時 (基準年：2021)	備考																																						
	費用 (億円)	用地費	21	19																																						
		建設費	54	50																																						
		維持管理費	14	14																																						
		その他事業費	2.0	2.7																																						
		合計	91	85.7																																						
	効果 (億円)	家賃による便益	79	73																																						
		駐車場による便益	2.9	2.9																																						
		用地残存価値	1.3	1.1																																						
建物残存価値		0.65	0.6																																							
合計		83.9	77.6																																							
費用対効果分析結果(B/C)		0.91	0.90																																							
2) 貨幣価値化困難な効果の変化	<p>【事業採択時の状況】 福祉的役割、地域波及効果等を備えた良好な住宅を供給しつつ、公営住宅の集約化による管理効率の向上、公営住宅戸数の適正化、地域コミュニティの拠点化、民間活力を活用した放課後児童クラブの運営等、地域の居住機能の再生を図る。</p> <p>【再評価時の状況】 大きな変化はなし</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																																										
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居住環境の整備……………老朽化した建物の更新の完了
- ②再入居の保障……………入居状況
- ③生活支援施設等の整備……………放課後児童クラブの整備

V 委員会の意見

VI 対応方針