

事後評価調書

Ⅰ 事業概要																																				
事業名	公営住宅等整備事業（岡崎南地区地域居住機能再生計画）																																			
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、社会福祉施設の整備等により、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																																			
事業費	事業費		内訳																																	
	66.4 億円		□工事費（除却費含む）63.6 億円、□その他（調査設計費）2.8 億円																																	
事業期間	採択年度	2017 年度	着工年度	2017 年度	完成年度	2025 年度																														
事業内容	(平地) 除却：5 階建 8 棟 250 戸 1971、1972 年度建設 建設：4 ～ 8 階建 5 棟 250 戸、放課後児童クラブ 2023 年度整備完了 (五本松) 除却：5 階建 4 棟 150 戸 1977～1979 年度建設 建設：6 階建 4 棟 150 戸、放課後児童クラブ 2021 年度整備完了（2025 年度 4 団地除却完了）																																			
Ⅱ 評価結果																																				
①事業目標の 達成状況	【達成状況】 ●居住環境の整備 ＜指標＞ 老朽化した建物の更新状況 市営住宅は、岡崎市公営住宅等長寿命化計画に基づき老朽化した住棟の建替を計画的かつ効率的に進めており、平地荘および五本松住宅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に低廉な家賃で適正な水準の住宅を整備した。 ＜指標＞ 最低居住面積水準未達の世帯数（適切な居住面積の確保（最低居住面積水準以上）） 建替に伴い、最低居住面積水準未達の住戸に居住している世帯が平地荘で5 世帯から 1 世帯に、五本松住宅で 2 世帯から 0 世帯に減少した。																																			
	<table><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><tr><td rowspan="5">3K</td><td>40.5 m²（平地）</td><td>1DK</td><td>37.4～39.1 m²</td><td>1 ～ 2 人</td><td rowspan="5">居住人数 × 10 + 10 m²</td></tr><tr><td rowspan="3">51.1 m² （ひばり・陣場・大池）</td><td>2DK</td><td>46.7～47.7 m²</td><td>1 ～ 3 人</td></tr><tr><td>2DK 大</td><td>52.5～53.5 m²</td><td>3 ～ 4 人</td></tr><tr><td>2DK 車椅子</td><td>53.3～53.4 m²</td><td>1 ～ 3 人</td></tr><tr><td>56.8 m²（大平）</td><td>3DK</td><td>59.5～60.6 m²</td><td>4 ～ 5 人</td></tr></table>						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	3K	40.5 m ² （平地）	1DK	37.4～39.1 m ²	1 ～ 2 人	居住人数 × 10 + 10 m ²	51.1 m ² （ひばり・陣場・大池）	2DK	46.7～47.7 m ²	1 ～ 3 人	2DK 大	52.5～53.5 m ²	3 ～ 4 人	2DK 車椅子	53.3～53.4 m ²	1 ～ 3 人	56.8 m ² （大平）	3DK	59.5～60.6 m ²	4 ～ 5 人
	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																																
	3K	40.5 m ² （平地）	1DK	37.4～39.1 m ²	1 ～ 2 人	居住人数 × 10 + 10 m ²																														
		51.1 m ² （ひばり・陣場・大池）	2DK	46.7～47.7 m ²	1 ～ 3 人																															
			2DK 大	52.5～53.5 m ²	3 ～ 4 人																															
			2DK 車椅子	53.3～53.4 m ²	1 ～ 3 人																															
		56.8 m ² （大平）	3DK	59.5～60.6 m ²	4 ～ 5 人																															
	※最低居住面積水準は、世帯人数で変動する。																																			

①事業目標の達成状況

<指標> 居住環境の改善状況

○バリアフリー化

高齢者や身体障がい者等が安心・安全に居住できるように住戸内・共用部・屋外をバリアフリー化した。

[住戸内]

・玄関の段差解消、玄関扉のレバーハンドル化、手摺の設置、スイッチの大型化、高齢者対応の風呂設備など

[共用部・住戸外]

・エレベーターや屋外スロープの設置、共用廊下・共用階段への手摺の設置など

○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、照明のLED化、台所・風呂・洗面への3点給湯とした上で高効率給湯設備を採用するなど、省エネ化と住戸設備の改善を行った。

○その他

入居を希望する世帯のニーズに応えるため、多様な型式の住戸を供給した。

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する緊急時通報設備を設置した。

●再入居の保障

事業採択時における従前入居者《平地：226戸、五本松：131戸》全員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、建替後の新棟を希望する場合は抽選による住戸決定、団地外の市営住宅を希望する場合は、希望する住戸の斡旋をするなど移転支援を行った。

移転の内訳については、建替後新棟が《平地：144戸、五本松：101戸》、団地外市営住宅が《平地：16戸、五本松：9戸》、民間住宅等が《平地：66戸、五本松：21戸》。

●生活支援施設等の整備

子育て世帯の居住環境を改善するため、子育て支援施設として放課後児童クラブの整備を行った。なお、本施設は公設民営とし、民間事業者により運営されている。

また、地域で利用できる児童遊園、集会所を整備し、子育て世帯の優先入居を実施するなど、良好なコミュニティの形成を図った。子育て世帯の優先入居については、平地荘で8戸、五本松住宅で15戸を募集し、全ての住戸で子育て世帯が入居している。

【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。

②事業効果の発現状況

【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の変化】

事業採択後に五本松集約に伴う既存4団地の除却を事業計画に組み込んだため、事業期間の延長及び事業費の増加があったが、公営住宅の費用対効果の分析において除却工事費は費用として計上しないため、要因の変化はない。

		事業採択時	再評価時	実績
事業期間（年度）		2017～2022	2017～2023	2017～2025
事業費（億円）	工事費	55.9	60.7	63.6
	調査設計費	2.4	2.6	2.8
	合計	58.3	63.3	66.4

※既存4団地の除却工事費：約2.4億円

※再評価時点でのB/C：0.90（目標0.8以上）

②事業効果の 発現状況	【事業期間に対する評価】 事業採択後に五本松集約に伴う既存4団地の除却を事業計画に組み込んだため、事業期間が延長したが、<u>建替え整備に関しては概ね事業計画どおりに実施できた。</u> 【事業費に対する評価】 事業採択後に五本松集約に伴う既存4団地の除却を事業計画に組み込んだことに加え、労務費・資材価格の上昇により事業費が増加したが、<u>建替え整備に関しては想定事業費内で事業を実施できた。</u> 【貨幣価値化困難な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、低額所得者等に対して低廉な家賃で適正な水準の住宅を供給するという<u>福祉的役割を達成できた。</u> ●安全確保 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、老朽化が進行していた建物である。 これらを現行の耐震基準で建替え、<u>居住者の安全性を確保した。</u> ●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、建替前の住棟は、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おらず、さらに、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<u>居住水準が適正な水準まで向上した。</u> ●地域波及効果 集会所や児童遊園等の整備を行い、地域住民との交流の場として活用されることで、<u>良好な地域社会の形成が図られている。</u> ●政策誘導効果 高齢者や身体障がい者等が安心・安全に居住するためのバリアフリー化や環境負荷を低減する省エネ化は現代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、高齢社会に対応する住宅施策の一般化や省エネ化の誘導に貢献することは、<u>一定の政策誘導効果があるものと考えられる。</u> ●追加効果（入居状況） 入居率：平地荘 97.6%、五本松住宅 94.7%（2026年7月時点） 現在の入居状況から、今回の事業は<u>根強い需要があるものと考えられる。</u>
③事業実施による環境の変化	建替前においても共同住宅として土地利用がされており、<u>周辺・自然環境への新たな負荷はない。</u>

Ⅲ 対応方針（案）	
④今後の事後評価の必要性	主要目標は全て達成されており、合わせて追加効果が発現されているため、 <u>今後の事後評価は必要ない。</u>
⑤改善措置の必要性	主要目標は全て達成されており、合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、 <u>改善の必要はない。</u>
⑥同種事業に反映すべき事項	本市では市営住宅の老朽化が進んでおり、今回事業のような建替の推進が求められているが、一方で市の財政状況は厳しく予算に限りがあるため、建替のタイミングや建替後の戸数の精査等により、 <u>一層の事業効率化を図る必要がある。</u>
Ⅳ 評価委員会の意見	
評価結果および対応方針（案）は妥当なものであると判断する。	
Ⅴ 対応方針	
対応方針（案）のとおり。	