

公営住宅の事業評価の考え方

○新規事業採択時評価

【概要】

公営住宅の新規事業採択時評価は、公営住宅が低所得者等の住宅困窮者に対し良好な住宅を供給することを事業目的としていることに鑑み、福祉的側面を重視しつつ、効率性、政策効果等を含めた総合的な指標により評価することとする。

なお、平成12年度からの統合補助金化により、都道府県別に、額、戸数のみを配分し、個別の箇所付けは行わないため、配分段階では新規採択時評価は行わず、都道府県が具体の箇所付けを決定する時点で行うこととしている。

具体的な新規事業採択時評価は、下記「評価項目」及び「判断基準」に基づき実施する。

【評価項目】

1. 福祉的役割

福祉的役割については、計画地域における公営住宅の需要及び従前住宅の居住水準により評価する。

2. 安全確保（建替事業の場合のみ適用）

建替事業の場合は、従前住宅の老朽度あるいは従前住宅の耐震診断結果により建替の必要性を評価する。

3. 居住水準向上効果

近傍に立地する面積・設備等の水準が同等である民間賃貸住宅の家賃を便益とし、建設費及び維持管理費を費用として算出される費用便益比により評価する。

4. 地域波及効果

周辺地域に波及する効果については、以下の事項に係る定性的な記述をもって評価する。

- ・コミュニティ活性化（集会所の整備等）
- ・人口対策（過疎対策等）
- ・地域産業振興（地場産材の活用等）
- ・地域景観向上（景観に配慮した住棟形態等）
- ・地域防災への貢献（木造公営住宅の耐火構造住宅への建替等）

5. 政策誘導効果

高齢社会対応及び環境問題対策については、政策的に促進する必要のある施策であり、定性的な記述をもって評価する。

【評価指標・具体的基準及び事業採択基準】

別紙による。

○再評価

再評価については、「採択後5年間未着工の事業」、「採択後10年以上継続の事業」及び「再評価実施後5年経過後継続中又は未着工の事業」が実施対象となる。評価の実施主体である地方公共団体は、①再評価に係る資料、②対応方針案及び③再評価を実施する事業の一覧表を事業評価監視委員会に提出し、意見を聴く。

再評価の手法については事業の進捗状況、一部供用開始されている住宅の空家率等の指標により、評価を行うこととする。

地方公共団体は、再評価に係る資料、対応方針、事業評価監視委員会における意見の内容等結論に至った経緯について、国土交通省に報告することとしている。

平成13年度に実施した再評価の対象団地及び再評価結果は別紙のとおりである。

○事後評価

平成11年度から、事後評価を試行している。試行に際しては、工事完了後5年経過した団地について空家率、事業の効果等の定性的評価による総合的な評価を行っている。

公営住宅の新規事業採択時評価における評価指標・具体的基準及び事業採択基準

評価項目	指標	具体的基準	事業採択基準
①安全確保 (いずれかが該当すること) (建替事業のみ)	従前住宅の老朽化	耐用年数に対する経過年数の割合	(i) 「①安全性確保」の項目に該当するもの。
	従前住宅の耐震安全性	耐震診断結果	
②福祉的役割 (いずれかが該当すること)	住宅困窮世帯の多寡	低所得(5百万円以下)かつ民間賃貸住宅居住世帯の割合	(ii) 「②福祉的役割」の項目に該当するもの。 ただし、費用便益比が0.5以下のものを除く。
	需要量の多寡	近年の平均応募倍率	
	低居住水準の解消 (建替事業のみ)	従前住宅のうち最低居住水準以下の世帯の割合	
③居住水準向上効果	費用便益比(B/C)	1.0以上	(iii) 「④地域波及効果」及び「⑤政策誘導効果」の項目に該当するもの。 (iv) 「③居住水準向上効果」及び「④地域波及効果」の項目に該当するもの。
④地域波及効果 (2以上が該当すること)	コミュニティ活性化	定性的記述	(v) 「③居住水準向上効果」及び「⑤政策誘導効果」の項目に該当するもの。
	人口対策	定性的記述	
	地域産業振興	定性的記述	
	地域景観向上	定性的記述	
	地域防災への貢献 (建替事業のみ)	定性的記述	
⑤政策誘導効果 (いずれかが該当すること)	高齢社会対応	定性的記述	環境共生等
	環境問題対応	定性的記述	

公営住宅整備事業再評価対象団地リスト

【公営住宅等整備事業】

事業名 事業主体	該当基準	総事業費 (億円)	計画戸数 (戸)	事業の進捗状況			対応方針	
				供給戸数 (戸)	建設中 (戸)	計画期間		
松ヶ丘団地公営住宅整備事業 秋田県象潟町	10年 継続中	18	102	72	18	H4～H16	・計画通り事業進捗 ・継続して事業を実施	継続
見和了パパート公営住宅整備事業 茨城県	10年 継続中	76	392	270	32	H4～H19	・既入居者との合意形成済み ・継続して事業を実施	継続
金田住宅公営住宅整備事業 愛知県	10年 継続中	57	457	385	72	H4～H15	・平成13年度事業の継続分のみ ・継続して事業を実施	継続
弁天住宅公営住宅整備事業 愛知県	10年 継続中	34	276	246	0	H4～H16	・計画通り事業進捗 ・継続して事業を実施	継続
羽ノ浦春日野公営住宅整備事業 徳島県	10年 継続中	34	218	170	24	H4～H15	・平成13年度事業の継続分及び施設工事のみ ・継続して事業を実施	継続

※該当基準：再評価対象となった理由