

## 平成 25 年度 再々評価調書（内部評価）

### 1 事業概要

事業名	大阪府営泉佐野佐野台住宅建替事業
担当部署	住宅まちづくり部住宅経営室経営管理課計画グループ（連絡先 06-6210-9740）
事業箇所	泉佐野市佐野台
再々評価理由	・再評価実施後 5 年間に経過した時点で継続中
目的	<p>本事業は、住宅に困窮する低所得者の居住の安定の確保のため行うものであり、昭和40～42 年度に建設された本住宅は、老朽化が著しく居住水準が低いこと、住棟の耐震性が低いと判断されることから建替事業を実施する。</p> <p>これにより、屋内外のバリアフリー化や耐震性の向上を図るとともに、オープンスペースの確保など良好な住宅及び住環境を整備する。</p>
内容 （ ）内の数値は前回評価時点における計画変更前のもの	<p>建替前の住宅名称：大阪府営佐野台住宅 建替後の住宅名称：大阪府営泉佐野佐野台住宅</p> <p>府営住宅敷地面積：約 8.5ha（同左） 活用用地面積：約 1.9ha（同左） 戸数：957 戸（同左） 構造：鉄筋コンクリート造 5 階（鉄筋コンクリート 4 階～5 階） 住戸面積：約 42 m<sup>2</sup>～約 72 m<sup>2</sup>（同左） 住戸タイプ：1DK～4DK（同左） 車いす常用者世帯向け住宅</p>
事業費 （ ）内の数値は再評価時点のもの	<p>全体事業費：約 129.3 億円（約 136.1 億円） 国費及び府費負担割合：約 1/2</p> <p>（内訳） 調査費等約 4.9 億円（約 5.1 億円） 【工事費の内訳】 補償費 約 3.9 億円（約 4.2 億円） 建設費 約 113.7 億円（約 6.6 億円） 工事費 約 120.5 億円（約 126.8 億円） 撤去費 約 6.8 億円（約 120.2 億円）</p>
事業費の変更理由	<p>【事業費変動要因の状況】 ○建設単価の変動や落札率の影響等による事業費の減額（約 6.8 億円）</p>
維持管理費	80 千円／戸・年（H24 維持管理費実績より想定）

### 2 事業の必要性等に関する視点

	【事前評価時点 H13】	【再評価時点 H20】	【再々評価時点 H25】	【変動要因の分析】
事業を巡る社会経済情勢等の変化	<p>【居住水準等】 簡易耐火住宅の 1 戸あたり平均住戸面積は約 41 m<sup>2</sup>であり、住戸内部の段差解消などの高齢化対策もできていない。また、全住戸において浴室が確保されていない。</p> <p>【高齢化率の状況】 本住宅では、約37%が65歳以上の高齢者を含む世帯であり、今後一層の高齢化が予想されるため、早急にバリアフリー化された人にやさしい住宅・まちづくりが必要となっている。</p> <p>【住環境】 本住宅は老朽化が著しく、また敷地内に駐車場がないため路上駐車も多く存在することから、地域防災上問題が生じる可能性がある。</p>	<p>【居住水準等】 第 1 期、2 期区域において、従前簡易耐火住宅を撤去し、浴室、エレベーター等の設備を整え、バリアフリー化、耐震性の確保がなされた新しい住棟を建設した。現在、第 3 期区域の建設中（平成20年度完成予定）である。 中層耐火住宅は全住棟が、耐震性が低いと判断されるラーメン構造の住棟である。</p> <p>【高齢化率の状況】 現在、65歳以上の高齢者を含む世帯の割合が、団地全体で、約39.5%となっている。</p> <p>【住環境】 現在、北側の簡易耐火区域において、住棟に加え、基準に対して十分な緑地や駐車場等を整備中である。</p>	<p>【居住水準等】 第 5 期建替区域において、従前簡易耐火住宅を全て撤去し、浴室、エレベーター等の設備を整え、バリアフリー化、耐震性の確保がなされた新しい住棟を建設した。現在、第 6 期建替区域の工事中（平成26年度完成予定）であり、耐震性が低いと判断されるラーメン構造の住棟も順次撤去している。</p> <p>【高齢化率の状況】 現在、65歳以上の高齢者を含む世帯の割合が、団地全体で、約57.6%となっている。</p> <p>【住環境】 全体計画としては、基準に対して十分な緑地や駐車場等を整備中であるが、第 6 期工事エリアでは土地利用上幾分不足している。また、団地全体の雨水排水工事も同時に行っている。</p>	<p>多くの高齢者が整備後の住棟に移転している状態であるが、いまだ移転が完了していない居住者もいることから、居住水準の向上等への対応が必要となっている。 引き続き、高齢者や児童が利用しやすい広場等のオープンスペースを確保し、基準に対して十分な緑地の確保に配慮しながら良好な住環境の整備を進める必要がある。</p>
地元等の協力体制等	建替えについて、入居者からの同意を概ね得ている。	建替えのための住民同意を得、地元自治会の協力の下、事業を実施している。計画内容の変更について自治会に説明をしており、計画について了解を得ている。	今後とも引き続き、地元自治会等の協力の下、事業を実施する。	—

	【事前評価時点 H13】	【再評価時点 H20】	【再々評価時点 H25】	【変動要因の分析】
事業の投資効果 ＜費用便益分析＞ または ＜代替指標＞	<b>【効果項目】</b> 居住水準向上効果 （住宅に困窮する世帯が、品質・機能・安全性等について一定水準を満足する住宅に、低廉な家賃で居住できる便益を評価）	<b>【効果項目】</b> 同左	<b>【効果項目】</b> 同左	<b>【分析結果】</b> 便益総額、費用ともに減少。再評価時点に比べ、費用の縮減幅より便益総額の縮減幅が上回り、B/Cは減少。
	<b>【分析結果】</b> B/C=1.54 B=225.7億円 C=146.4億円	<b>【分析結果】</b> B/C=1.45 B=215.7億円 C=149.7億円	<b>【分析結果】</b> B/C=1.21 B=165.6億円 C=137.3億円	
	<b>【算出方法】</b> 国土交通省による「公営住宅整備事業の新規事業採択時評価」の手法により算出。この評価手法における建替事業の評価では、「福祉的役割」「安全確保役割」「居住水準向上効果」「地域波及効果」「政策誘導効果」の5項目を総合的に評価することとなっている。このうち数値化の可能な「居住水準向上効果」のみ費用便益比として算出。	<b>【算出方法】</b> 同左	<b>【算出方法】</b> 同左	

事業効果の定性的分析 (安心・安全、活力、快適性等の有効性)	<b>【住宅の供給】</b> 住宅に困窮する府民に、適正な水準の規模・設備を備えた住宅を低廉な家賃で供給する。 <b>【事故防止】</b> 室内の段差解消などバリアフリー化された住宅での住戸内事故等の少ない安心した生活の場を提供する。  <b>【防災】</b> 老朽化した従前住宅を耐火構造住宅に建替え、耐震・耐火性を確保するとともに、緊急用車両の通行の円滑化やオープンスペースの確保、防火水槽の整備などにより、地域全体の防災性の向上に寄与する。  <b>【コミュニティーの活性化】</b> 集会所や周辺に開放された児童遊園を整備することにより、児童や保護者の交流の場として利用され周辺地域を含めたコミュニティーの活性化につながる。	<b>【住宅の供給】</b> 同左  <b>【事故防止】</b> 同左  <b>【防災】</b> 同左  <b>【コミュニティーの活性化】</b> 同左	<b>【住宅の供給】</b> 同左  <b>【事故防止】</b> 同左  <b>【防災】</b> 同左  <b>【コミュニティーの活性化】</b> 同左	—
	<b>【住環境の形成】</b> 児童遊園の整備や団地内緑化により快適で良好な住環境の形成を図るとともに、駐車場の整備により路上駐車解消を図る。  <b>【景観向上】</b> 周辺環境に配慮した住棟配置等を行うことにより都市景観の向上に寄与する。	<b>【住環境の形成】</b> 同左  <b>【景観向上】</b> 同左	<b>【住環境の形成】</b> 同左  <b>【景観向上】</b> 同左	
事業の進捗状況 ＜経過＞ ① 事業採択年度 ② 事業着工年度 ③ 完成予定年度	① 平成14年度 ② 平成15年度 ③ 平成22年度 521戸（全4期計画）	① 平成14年度 ② 平成15年度 ③ 平成32年度 957戸（全9期計画）	① 平成14年度 ② 平成15年度 ③ 平成32年度 957戸（全9期計画）	—

<p>&lt;進捗状況&gt;</p>	<p>—</p>	<p>・工事 約 25.8% (35.1 億円／136.1 億円)</p>	<p>・全体 約 71.6% (92.7 億円／129.3 億円) ・工事 約 71.3% (86 億円／120.5 億円)</p>	<p>全 9 期計画にて、現在第 6 期施工中</p>
<p>事業の必要性等に関する視点における判定 (案)</p>	<p>・居住水準改善やバリアフリー化、耐震性の確保など、事業の必要性は変わっていないことから<u>継続する。</u></p>			

### 3 事業の進捗の見込みの視点

<p>事業の進捗の見込みの視点における判定 (案)</p>	<p>・第 6 期建替事業を施行中 (平成 27 年 3 月工事完了予定) であり、計画通りに進捗しており、今後、事業の支障となる要因は見込まれていないため<u>継続する。</u></p>
-------------------------------	--

### 4 コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

<p>コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点における判定 (案)</p>	<p>・全 9 期計画のうち、第 1 期～第 5 期まで竣工しており、第 6 期 (90 戸) を建替工事中である。 現在の進捗状況から代替案立案の余地はないため事業を<u>継続する。</u></p>
--------------------------------------	--

### 5 特記事項

<p>自然環境等への影響とその対策</p>	<p>・既成市街地での従前建物の建替えであり、動植物の生態系への影響は特に考えられない。 ・建替えにあたっては、府自然環境保全条例で規定される敷地面積の 20% 以上の緑地を確保することとし、緑の創出や自然環境の回復に努め、良好な住環境の形成を図る。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮する。</p>
<p>前回評価時の意見具申と府の対応</p>	<p>—</p>
<p>その他</p>	<p>【上位計画】 ○大阪府住宅まちづくりマスタープラン (平成 14 年 2 月／平成 19 年 3 月／平成 24 年 3 月) ○大阪府営住宅ストック総合活用計画 (平成 14 年 2 月／平成 19 年 1 月／平成 24 年 3 月)</p>

### 6 評価結果

<p>評価結果</p>	<p>○事業継続  &lt;判断の理由&gt; ・居住水準改善やバリアフリー化、耐震性の確保など、事業の必要性に変わりはなく、計画どおりに事業が進捗していることから、<u>継続する。</u></p>
-------------	---