

平成 28 年度 再々々評価点検表（内部評価）

1 事業概要

| | | |
|--|--|--|
| 事業名 | 大阪府岸和田大町住宅建替事業 | |
| 担当部署 | 住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課建替事業グループ（連絡先 06-6210-9756） | |
| 事業箇所 | 岸和田市大町 | |
| 再々々評価理由 | 再々評価後 5 年間が経過した時点で継続中 | |
| 事業目的 | 昭和 38～39 年度に建設された岸和田大町住宅は、老朽化が著しく居住水準が低いことから建替事業を実施する。これにより、住宅のバリアフリー化など居住水準等の向上を図るとともに、道路やオープンスペース等を確保し良好な住環境を整備する。 | |
| 事業内容 () 内の数値は H22 再々評価時点の もの | 府営住宅敷地面積：3.6ha（3.9ha） 活用用地面積：2.7ha（2.4ha） 戸数：399 戸（480 戸） 構造：鉄筋コンクリート造 6～9F（鉄筋コンクリート造 5～9F） 住戸面積：約 42～約 72 m ² 住戸タイプ：1DK～4DK 車いす常用者世帯向け住宅 1DK～3DK | |
| 事業費 () 内の数値は H22 再々評価時点の もの | 全体事業費：約 52.8 億円（約 64.8 億円） （内訳） 調査費等約 2.7 億円（約 2.9 億円） 補償費 約 2.5 億円（約 2.5 億円） 工事費 約 47.6 億円（約 59.2 億円） | 国費及び府費負担割合：約 1/2 【工事費の内訳】 建設費 約 45.6 億円（約 57.3 億円） 撤去費 約 2.0 億円（同左） |
| 事業費の変更理由 | 第 3 期建替計画の変更（縮小）及び建設コストの縮減等により全体事業費が縮小した（約 12.0 億円）。 「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の建替事業の方針を、「建設戸数は入居戸数を基本」としており、従前入居者は建替住棟に全て入居できており、最終期である第 3 期の建替計画について建替計画を変更（縮小）する。 | |
| 維持管理費 | 124 千円／戸・年（平成 27 年度府営住宅事業における管理費及び維持補修費等の実績を、当該年度の管理戸数で割って、1 戸あたりの標準的な維持管理費を算出） | |

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 H17 | 再々評価時点 H22 | 再々々評価時点 H28 | 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35㎡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、簡易耐火住宅については、全住戸において浴室が確保されていないため、設備水準が最低居住水準を満たしていない。したがって、全ての世帯において最低居住水準未達となっている。</p> <p>【高齢化率の状況】 本住宅では、約49%が65歳以上の高齢者を含む世帯(簡易耐火住宅のみでは約53%、中層耐火住宅のみでは約36%)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敷地内は十分に駐車場が整備されておらず、路上駐車も多く存在し、また公園等十分なオープンスペースが確保されていないこと等、地域防災上も多くの課題を抱えている。</p> | <p>【居住水準等】 現在、第1期区域において、従前簡易耐火住宅を撤去し、浴室等の設備が整いエレベーターのあるバリアフリー化された新しい住棟を建設中である(平成17年度完成予定)。 一方、中層耐火住宅については、殆どの住戸でバリアフリー化ができていない。また、全ての住棟においてエレベーターがなく階段による昇降であり、高齢化対応ができていない。</p> <p>【高齢化率の状況】 中層耐火住宅については、65歳以上の高齢者を含む世帯の割合が、現在約50%になっている。</p> <p>【住環境】 現在、団地中央部である第1期区域において、住棟や集会所に加え、十分なオープンスペースや駐車場等を整備中である。また、敷地の東側には都市計画公園が市により整備される予定である。</p> | <p>【高齢化率の状況】 65歳以上の高齢者を含む世帯の割合は、現在約30%となっている。これは、多くの高齢者が、第1期、第2期区域のバリアフリー化された住戸に転居されたことによる。</p> <p>【住環境】 現在、第1期、第2期区域の整備が完了し、集会所や一部のオープンスペース、駐車場を整備したところである。第3期区域の住棟建設に伴い、周辺のオープンスペースや駐車場のほか、周辺街路を整備する予定である。</p> <p>【入居及び募集の状況】 当住宅の位置する岸和田市内の府営住宅の平均応募倍率(平成19~21年度)は、約9倍である。本住宅の平成21年度の応募倍率は、28倍(応募者数84/募集戸数3)となっている。</p> | <p>【居住水準等】 全住棟の建替えが完了し全ての世帯において最低居住水準を満たしている。</p> <p>【高齢化率の状況】 65歳以上の高齢者を含む世帯の割合は、現在約64%であるが、全ての高齢者がバリアフリー化された住戸に転居している。</p> <p>【住環境】 現在、全住棟の建替えが完了し、集会所やオープンスペースや駐車場を整備済みである。今後は周辺街路を整備する予定である。</p> <p>【入居及び募集の状況】 当住宅の位置する岸和田市内の府営住宅の平均応募倍率(平成25~27年度)は、約8.5倍である。本住宅の平成27年度の実募集率は15.9倍(応募者数444/募集戸数28)となっている。</p> | <p>全住棟の建替えが完了し、建替え前の従前入居者は、居住水準の改善や、バリアフリー化された建替住棟に全て入居完了している。 引き続き、良好な住環境を整備するため、住宅周辺の道路を整備していく。</p> |
| 地元の 協力体制等 | — | <p>建替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いるが、事業期間が短縮されることなどから、了解を得ている。</p> | <p>建替のための住民同意を得、引き続き地元自治会の協力の下、事業を実施している。</p> | <p>引続き地元自治会の協力の下、残事業を実施予定。 また、周辺の道路整備について、岸和田市と移管条件を交渉中。</p> | — |

| | 事前評価時点 H13 | 再評価時点 H17 | 再々評価時点 H22 | 再々々評価時点 H28 | 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> | 【効果項目】 居住水準効果 (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) 【分析結果】 ・ B/C=1.41 B=87.2 億円 C=61.9 億円 【算出方法】 国土交通省で実施している「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。 | 【効果項目】 同左 【分析結果】 ・ B/C=1.31 B=98.2 億円 C=4.8 億円 【算出方法】 算定根拠は同左 ※平成 17 年度現在において、当該費用にて 480 戸を建設した場合の費用対効果を算出。 | 【効果項目】 同左 【分析結果】 ・ B/C=1.56 B=109.0 億円 C=69.7 円 【算出方法】 算定根拠は同左 ※平成 22 年度現在において、当該費用にて 480 戸を建設した場合の費用対効果を算出。 | 【効果項目】 同左 【分析結果】 ・ B/C=1.63 B=95.0 億円 C=58.4 億円 【算出方法】 算定根拠は同左 ※平成 28 年度現在において、当該費用にて 399 戸を建設した場合の費用対効果を算出。 | 【分析結果】 再々評価時点に比べ、第3期建替計画を見直したことによる。費用は戸数の縮減及び建設コストの縮減等などにより減少。便益は、戸数の縮減により減少。結果的に費用の縮減幅より便益総額の縮減幅が下回り、B/Cが若干上昇した。 |
| 事業効果の 定性的分析 (安心・安全、 活力、快適性等 の有効性) | 【住宅の供給】 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。 【事故防止】 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。 【防災】 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。また、オープンスペースの確保により、地域全体の防災性の向上に寄与する。 【コミュニティーの活性化】 集会所や周辺に開放した児童遊園を整備することにより、周辺地域を含めたコミュニティーの活性化につながる。 【住環境の形成】 広場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。 【景観向上】 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。 | 【住宅の供給】 変更点なし 【事故防止】 変更点なし 【防災】 変更点なし 【コミュニティーの活性化】 変更点なし (活用用地においては、地元市と調整しながら、地域の活性化につながる公共施設や多様な民間住宅等の設置を誘導することで、周辺地域を含めたコミュニティーの活性化に寄与する。) 【住環境の形成】 変更点なし 【景観向上】 変更点なし | — | — | — |

| | 事前評価時点 H13 | 再評価時点 H17 | 再々評価時点 H22 | 再々々評価時点 H28 | 変動要因の分析 |
|---|---|--|--|--|--|
| 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 | ①H13 年度 (大臣承認) ②H15 年度 ③H26 年度 365 戸 (全 4 期計画) | ①H13 年度 (大臣承認) ②H15 年度 ③H23 年度 480 戸 (全 3 期計画) | ①H13 年度 (大臣承認) ②H15 年度 ③H23 年度 480 戸 (全 3 期計画) | ①H13 年度 (大臣承認) ②H15 年度 ③H30 年度 399 戸 (全 3 期計画) | 周辺の道路整備工事について、岸和田市と道路移管についての協議が難航しており、完成予定年度が遅延している。 |
| <進捗状況> | — | ・工事約 15% ※第 1 期 (178 戸) 工事中 | ・全体 70.2% (45.5 億円/64.8 億円) ・工事 68.0% (40.3 億円/59.2 億円) ・その他 92.7% (5.1 億円/5.5 億円) | ・全体 98.9% (52.2 億円/52.8 億円) ・工事 98.9% (47.1 億円/47.6 億円) ・その他 98.1% (5.1 億円/5.2 億円) | — |
| 事業の必要性等に関する視点 | ・「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の建替事業の方針を、「建設戸数は入居戸数を基本」としており、従前入居者は建替住棟に全て入居できており、最終期である第 3 期の建替計画について建替計画を変更 (縮小) する。 ・建替住棟の工事は完了したが、良好な住環境を整備するため、周辺の道路整備工事が完了するまで事業を継続する。(平成 30 年度工事完了予定) | | | | |

3 事業の進捗の見込みの視点

| | |
|--------------|---|
| 事業の進捗の見込みの視点 | ・全住棟の建替えが完了し、従前入居者は建替住棟に全て入居している。 ・周辺の道路整備工事について、岸和田市とは道路移管について協議が難航しているが、近隣土地所有者との協議により平成 29 年度中に解消見込みである。 よって、今後とも岸和田市と協議を重ねて事業を継続する。(平成 30 年度工事完了予定) |
|--------------|---|

4 コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

| | |
|---------------------|--|
| コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点 | 全住棟の建替えが完了し、従前入居者は建替住棟に全て入居している。 現在は、良好な住環境を確保するため周辺の道路整備を残すのみであり、現在の進捗状況から代替案立案の余地はない。 (平成 30 年度工事完了予定) |
|---------------------|--|

5 特記事項

| | |
|--|---|
| <p>自然環境等への影響とその対策</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・既存市街地における住宅の建替事業であることから、動植物の生態系への影響は特に考えられない。 ・既存の自然を可能な限り残し、緑化を推進する。(緑被率 30%以上確保) |
| <p>前回評価時の意見具申 (付帯意見) と府の対応</p> | <p>—</p> |
| <p>上位計画等</p> | <p>大阪府住宅まちづくりマスタープラン (H14. 2/H19. 3/H24. 3) 住まうビジョン・大阪 (H28. 12) 大阪府営住宅ストック総合活用計画 (H14. 2/H19. 1/H24. 3/H28. 12) 大阪府営住宅ストック活用事業計画(H14. 2/H19. 1/H24. 3/H26. 8/H27. 7/H28. 12)</p> |
| <p>その他特記事項</p> | <p>—</p> |

6 評価結果

| | |
|-------------|--|
| <p>評価結果</p> | <p>○事業継続</p> <p><判断の理由></p> <ul style="list-style-type: none"> ・「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の建替事業の方針を、「建設戸数は入居戸数を基本」としており、従前入居者は建替住棟に全て入居できており、最終期である第3期の建替計画について建替計画を変更(縮小)する。 ・居住水準改善やバリアフリー化、耐震性の確保など当初の事業の必要性は充足している。 ・建替住棟の工事は完了したが、良好な住環境を整備するため、周辺の道路工事が完了するまで事業を継続する。(平成30年度工事完了予定) <p>以上の理由から、事業を継続する。</p> |
|-------------|--|