

# 令和3年度 再々々々評価点検表（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	建築部 住宅経営室 住宅整備課 事業推進グループ（連絡先 06-6210-9761）	
事業箇所	岸和田市大町	
再々々々評価理由	再々々々評価後 5 年間に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 前回評価時点のもの	府営住宅敷地面積：3.6ha（同左） 活用用地面積：2.7ha（同左） ※活用用地面積のうち、0.3haを岸和田市に売却済 戸数：399戸（同左） 構造：鉄筋コンクリート造 6～9F（同左） 住戸面積：約 42～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：1DK～3DK（同左）	
事業費 （ ）内の数値は 前回評価時点のもの	全体事業費：約 54.7 億円（約 52.8 億円） 国費及び府費負担割合：約 1/2	
	（内訳）調査費等約 2.9 億円（約 2.7 億円） 補償費 約 2.5 億円（約 2.5 億円） 工事費 約 49.3 億円（約 47.6 億円）	<b>【工事費の内訳】</b> 建設費 約 45.3 億円（約 45.6 億円） 撤去費 約 4.0 億円（約 2.0 億円）
事業費の変更理由	岸和田市との協議により道路整備計画に変更が生じたため、住宅周辺道路の整備計画を変更した（令和2年度）	
維持管理費	139 千円／戸・年（令和2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	再々々々評価時 点 R3	変動要因の分析
事業を巡る 社会経済情 勢等の変化	<p><b>【居住水準等】</b> 簡易耐火住宅の1戸あたり平均住戸面積は約 35 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、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満となっている。</p> <p><b>【高齢化率の状況】</b> 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><b>【住環境】</b> 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><b>【居住水準等】</b> 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><b>【高齢化率の状況】</b> 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><b>【住環境】</b> 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（平成 18 年度）。</p>	<p><b>【高齢化率の状況】</b> 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><b>【住環境】</b> 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、駐車場の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><b>【入居及び募集の状況】</b> 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><b>【居住水準等】</b> 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><b>【高齢化率の状況】</b> 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><b>【住環境】</b> 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><b>【入居及び募集の状況】</b> 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 年度に応募倍率は 15.9 倍（応募者数 444／募集戸数 28）となっている。</p>	<p><b>【居住水準等】</b> 同左</p> <p><b>【高齢化率の状況】</b> 65 歳以上の高齢者を含む世帯の割合は、現在約 60%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><b>【住環境】</b> 同左</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	再々々々評価時 点 R3	変動要因の分析
地元の 協力体制等	—	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。	建替のための 住民同意を得、 引続き地元自 治会の協力の 下、事業を実施 している。	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。	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 具体的な整備 内容に関する 協議を行いな がら工事を実 施している。	—
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=74.8 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 億円 【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。	【効果項目】 同左  【分析結果】 ・ B/C=1.52 B=95.0 億円 C=62.4 億円 【算出方法】 算定根拠は同 左 ※令和 3 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。	住宅周辺道路 の整備計画の 変更による。  【分析結果】 前回評価時点 に比べ、道路整 備計画に変更 が生じたこと により費用が 増加し、結果と して B/C は減 少。

	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	再々々々評価時 点 R3	変動要因の分析
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 り路上駐車の 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	再々々々評価時 点 R3	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	① H13 年度 (大臣承認) ② H15 年度 ③ H26 年度 365 戸 (全 4 期計画)	① H13 年度 (大臣承認) ② H15 年度 ③ H23 年度 480 戸 (全 3 期計画)	① H13 年度 (大臣承認) ② H15 年度 ③ H23 年度 480 戸 (全 3 期計画)	① H13 年度 (大臣承認) ② H15 年度 ③ H30 年度 399 戸 (全 3 期計画)	① H13 年度 (大臣承認) ② H15 年度 ③ R5 年度 399 戸 (全 3 期計画)	岸和田市との 道路移管に向 けた協議に時 間を要してお り、周辺の道 路整備工事につ いて、完成 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 /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)	・全体 97.0% (54.5 億円 /56.2 億円) ・工事 97.6% (49.1 億円 /50.3 億円) ・その他 91.5% (5.4 億円 /5.9 億円)	事業費増加の ため進捗状況 のパーセンテ ージは下がっ ている。
事業の必要性等 に関する視点	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が、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ため事業を継続する。					

### 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は、岸和田市との道路移管に向けた協議が進展しており、引き続き協議等を行いながら進める。(令和 5 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。(令和 5 年度工事完了予定)
-----------------------------	---

### 5 特記事項

自然環境等への 影響とその対策	—
前回評価時の 意見具申 (付帯意見) と府の対応	—
上位計画等	—
その他特記事項	—

### 6 評価結果

評価結果	○事業継続 <判断の理由> ・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、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。 ・現在、周辺の道路整備工事が残っており、良好な住環境を整備するため引き続き実施する必要がある。  以上の理由から、事業を継続する。
------	---