

平成 25 年度 再々評価調書（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営貝塚橋本第2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	貝塚市橋本
再々評価理由	<ul style="list-style-type: none"> 「大阪府営住宅ストック総合活用計画」（H24.3改定）に基づく事業計画の大幅な変更 総事業費が3割以上増減する見込み
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38、39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：大阪府営貝塚橋本住宅 建替後の住宅名称：大阪府営貝塚橋本第2住宅 府営住宅敷地面積：約 3.75ha（5.98ha） 活用用地等面積：約 4.54ha（2.31ha） 戸数：515 戸（662 戸） 構造：鉄筋コンクリート造8階～14階（同左） 住戸面積：約 42㎡～約 72㎡（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 66.7 億円（約 103.7 億円） 国費及び府費負担割合：約 1/2 （内訳） 調査費等約 2.7 億円（約 3.7 億円） 【工事費の内訳】 補償費 約 1.3 億円（約 2.6 億円） 建設費 約 57.4 億円（約 93.0 億円） 工事費 約 62.7 億円（約 97.4 億円） 撤去費 約 5.3 億円（約 4.4 億円）</p>
事業費の変更理由	<p>【事業費変動要因の状況】 ○第5期、第6期の建替計画を中止すること等による事業費の減額（約 37.0 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、「建設戸数はすでに建替事業に着手している団地も含めて、入居者の居住の安定を確保する上で必要な戸数を基本」としており、第4期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居できるため、事業計画を変更（縮小）し、第5期、第6期の建替計画を中止する。</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 H14】	【再評価時点 H21】	【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】 すべての世帯において最低居住水準未満となっている。また、設備面では、すべての住戸において専用の浴室・洗面所が設けられておらず、最低居住水準を満たしていない。</p> <p>【高齢化率の状況】 本住宅では、約43%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>【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。</p>	<p>【居住水準等】 簡易耐火住宅地区について、従前住宅を撤去し、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戸を整備中である。中層耐火住宅は10棟のうち9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46%となっている。</p> <p>【防災】 老朽化した簡易耐火住宅の建替えとともに、耐震性の低い中層耐火住宅についても建替えを行い耐震・耐火性を確保する。</p>	<p>【居住水準等】 従前住宅を撤去し、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戸を整備中である。 なお、簡易耐火住宅地区については、入居者全てが建替住宅に移転を完了して済みである。</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51%となっている。</p> <p>【防災】 老朽化した簡易耐火住宅の建替えとともに、耐震性の低い中層耐火住宅についても建替えを行い耐震・耐火性を確保する。</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おり、引き続き、高齢者や児童が利用しやすいオープンスペース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。	簡易耐火住宅地区の建替えは住民同意を得て、地元自治会の協力の下、事業を実施している。本住宅においては、簡易耐火住宅地区と中層耐火住宅地区の両地区で単一自治会を組織しており、中層耐火住宅地区を含めた建替えに変更することについて自治会役員に説明を行った。今後、中層耐火住宅地区の入居者の同意形成に向けて、今年度内に説明を行う予定。	平成 22 年 3 月 10 日に、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。	—
	【事前評価時点 H14】	【再評価時点 H21】	【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＞	【効果項目】 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) 【分析結果】 B/C=1.16 B=145.0 億円 C=125.3 億円 【算出方法】 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。	【効果項目】 同左 【分析結果】 B/C=1.01 B=112.2 億円 C=112.2 億円 【算出方法】 同左	【効果項目】 同左 【分析結果】 B/C=1.09 B=78.3 億円 C=71.7 億円 【算出方法】 同左	【分析結果】 第5期、第6期建替計画を中止することにより、便益総額、費用ともに減少。前回評価時点に比べ、便益総額の縮減幅より費用の縮減幅が上回り、B/Cは増加。

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。 【コミュニティの活性化】 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の活性化につながる。 【住環境の形成】 児童遊園の整備や団地内緑化・景観への配慮等により快適で良好な住環境の形成を図る。 【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】 同左 【事故防止】 同左 【防災】 同左 【コミュニティの活性化】 同左 【住環境の形成】 同左 【景観向上】 同左	【住宅の供給】 同左 【事故防止】 同左 【防災】 同左 【コミュニティの活性化】 同左 【住環境の形成】 同左 【景観向上】 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 16 年度 ② 平成 17 年度 ③ 平成 26 年度	① 平成 16 年度 ② 平成 17 年度 ③ 平成 30 年度	① 平成 16 年度 ② 平成 17 年度 ③ 平成 29 年度	第 5 期、第 6 期の建替計画を中止することによる完成予定年度の前倒し
＜進捗状況＞	—	・工事 約 35% (35.3 億円／103.7 億円)	・全体 約 64.4% (43.0 億円／66.7 億円) ・工事 約 63.3% (39.7 億円／62.7 億円)	第 5 期、第 6 期の建替計画の中止による
事業の必要性等に関する視点における判定（案）	<p>・「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、「建設戸数はすでに建替事業に着手している団地も含めて、入居者の居住の安定を確保する上で必要な戸数を基本」としており、今後予定していた第 5 期、第 6 期の建替計画の事業継続の必要性は低いため、中止する。</p> <p>・現在実施設計中の第 4 期建替事業により、建替区域における従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。 居住水準やバリアフリー化、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

事業の進捗の見込みの視点における判定（案）	<p>・「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、「建設戸数はすでに建替事業に着手している団地も含めて、入居者の居住の安定を確保する上で必要な戸数を基本」としており、今後予定していた第 5 期、第 6 期の建替計画の事業継続の必要性は低いため、中止する。</p> <p>・現在実施設計中の第 4 期建替事業により、建替区域における従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。 今後、事業の支障となる要因は見込まれていないため事業を<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

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>・「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、「建設戸数はすでに建替事業に着手している団地も含めて、入居者の居住の安定を確保する上で必要な戸数を基本」としており、今後予定していた第 5 期、第 6 期の建替計画の事業継続の必要性は低いため、中止する。</p> <p>・現在実施設計中の第 4 期建替事業は、外構整備工事を含め平成 29 年度末に工事完了予定であり、代替案立案の余地はないため<u>継続する。</u></p>
------------------------------	--

5 特記事項

自然環境等への影響とその対策	<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。</p> <p>・建替計画変更においても、緑化を推進（緑被率 20%以上確保）。</p>
前回評価時の意見具申と府の対応	—
その他	<p>【上位計画】</p> <p>○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）</p> <p>○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

評価結果	<p>○事業継続（一部中止）</p> <p>＜判断の理由＞</p> <p>・「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、「建設戸数はすでに建替事業に着手している団地も含めて、入居者の居住の安定を確保する上で必要な戸数を基本」としており、今後予定していた第 5 期、第 6 期の建替計画の事業継続の必要性は低いため、中止する。</p> <p>・現在実施設計中の第 4 期建替事業により、建替区域における従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。（平成 29 年度末工事完了予定） 居住水準やバリアフリー化、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>
------	---