

平成 25 年度 再々評価調書（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営富田林楠住宅建替事業
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	富田林市楠町 1 番外
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>昭和 38 年、39 年に建設された簡易耐火住宅の老朽化が著しく、住環境が悪化していることから、建替事業を実施する。</p> <p>これにより、居住水準や耐震性の向上を図るとともに、屋内外のバリアフリー化、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 （ ）内の数値は再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：大阪府営富田林北大伴住宅 建替後の住宅名称：大阪府営富田林楠住宅 府営住宅敷地面積：約 4.1ha（7.8ha） 活用用地面積：約 5.7ha（2.0ha） 戸数：572 戸（851 戸） 構造：鉄筋コンクリート造 6 階～14 階 住戸面積：約 43 m²～72 m² 住戸タイプ：1DK～4DK 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 73.1 億円（約 111.5 億円） 国費及び府費負担割合：約 1/2（内訳）</p> <p>調査費等約 2.4 億円（約 3.7 億円） 【工事費の内訳】 補償費 約 2.1 億円（約 3.2 億円） 建設費 約 64.0 億円（約 99.4 億円） 工事費 約 68.6 億円（約 104.5 億円） 撤去費 約 4.6 億円（約 5.0 億円）</p>
事業費の変更理由	<p>【事業費変動要因の状況】</p> <p>○第 4 期、第 5 期の建替計画を中止すること等による事業費の減額（約 38.4 億円）。</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、第 3 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ているため、事業計画を変更（縮小）し、第 4 期、第 5 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 H13】	【再評価時点 H23】	【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>【簡易耐火住宅の状況】 本住宅の 1 戸あたり平均住戸面積は約 37 m²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、建物の老朽化が進んでおり、平成 21 年度で公営住宅法に規定されている耐用年限を迎える。</p> <p>【最低居住水準未満世帯の状況】 本住宅は、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>【高齢化率の状況】 本住宅では現在約 47%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>【簡易耐火住宅の状況】 本住宅の 1 戸あたり平均住戸面積は約 37 m²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、建物の老朽化が進んでおり、平成 21 年度で公営住宅法に規定されている耐用年限を迎える。</p> <p>【最低居住水準未満世帯の状況】 本住宅は、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>【高齢化率の状況】 現在、簡易耐火住宅における 65 歳以上の高齢者を含む世帯の割合は約 20%となっている。</p>	<p>【簡易耐火住宅の状況】 第 3 期までの建替事業により、集会所を除いた簡易耐火住宅については全て撤去。</p> <p>【最低居住水準未満世帯の状況】 第 3 期までの建替事業により、集会所を除いた簡易耐火住宅については全て撤去し、従前の入居者は最低居住水準を満たす建替住棟へ入居。</p> <p>【高齢化率の状況】 現在、約 26%が 65 歳以上の高齢者を含む世帯であるが、第 3 期までの建替事業により、室内、住棟、団地全体が、バリアフリー化され、入居者にやさしい住宅に整備。</p>	<p>第 3 期までの建替事業により、集会所を除いた簡易耐火住宅については全て撤去し、従前の入居者は最低居住水準を満たす建替住棟へ入居。建替えにあわせ、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、良好な住環境を整備。</p>
地元等の協力体制等	—	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。	従前入居者は建替住棟へ全て入居。残る道路整備工事等について、地元自治会等の協力の下、事業実施を予定。	—

	【事前評価時点 H13】	【再評価時点 H23】	【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）	【効果項目】 同左	【効果項目】 同左	【分析結果】 第4期、第5期の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。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。
	【分析結果】 B/C=1.22 B=198.0億円 C=162.0億円	【分析結果】 B/C=1.49 B=183.0億円 C=123.1億円	【分析結果】 B/C=1.21 B=95.0億円 C=78.6億円	
	【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。	【算出方法】 同左	【算出方法】 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)	【住宅の供給】 住宅に困窮する府民に、適正な水準の規模・設備を供えた住宅を低廉な家賃で供給する。	【住宅の供給】 同左	【住宅の供給】 同左	-
	【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宅内事故等の少ない安心した生活の場を提供する。	【事故防止】 同左	【事故防止】 同左	
	【防災】 老朽化した従前住宅を耐火構造住宅に建替え、耐震・耐火性を確保するとともに、また団地外周道路の整備による緊急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、地域全体の防火性の向上に寄与する。	【防災】 同左	【防災】 同左	
	【コミュニティの活性化】 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、児童や保護者の交流の場として利用される。また、他の公的住宅の供給によりバランスの取れた地域社会の形成を図り、多世代の入居により自治会活動が活発になるなど、周辺地域も含めたコミュニティの活性化に繋がる。	【コミュニティの活性化】 同左	【コミュニティの活性化】 同左	
	【住環境の形成】 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。また、団地の外周に道路を設けることにより、団地内の通過交通を整理する。	【住環境の形成】 同左	【住環境の形成】 同左	
	【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る都市景観の向上に寄与する。	【景観向上】 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 14 年度 ② 平成 14 年度 ③ 平成 26 年度	① 平成 14 年度 ② 平成 14 年度 ③ 平成 26 年度	① 平成 14 年度 ② 平成 14 年度 ③ 平成 26 年度	—
＜進捗状況＞	—	・全体 約 63% (70.4 億円／111.5 億円) ・工事 約 63% (65.4 億円／104.5 億円)	・全体 約 99% (72.3 億円／73.1 億円) ・工事 約 99% (67.8 億円／ 68.6 億円)	第 4 期、第 5 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）	<ul style="list-style-type: none"> ・第 3 期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居しており、居住水準改善やバリアフリー化、耐震性の確保などの当初の事業の必要性は充足している。 ・「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 4 期、第 5 期の建替計画の事業継続の必要性は低いため、中止する。 ・建替住棟の工事は完了したが、集会所の建替工事、造園工事及び道路整備工事等がまだ残っており、良好な住環境を整備するため事業を継続する。(平成 27 年 3 月工事完了予定) 			

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における判定（案）	<ul style="list-style-type: none"> ・第 3 期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居している。 「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 4 期、第 5 期の建替計画については、中止する。 ・建替住棟の工事は完了したが、集会所の建替工事、造園工事及び道路整備工事等がまだ残っているため、事業を継続する。(平成 27 年 3 月工事完了予定)
-----------------------	--

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における判定（案）	<ul style="list-style-type: none"> ・第 3 期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居している。 「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、事業計画を変更（縮小）し、第 4 期、第 5 期建替計画は中止する。 ・建替住棟の工事は完了したが、集会所の建替工事、造園工事及び道路整備工事等がまだ残っており、代替案立案の余地はないため事業を継続する。(平成 27 年 3 月工事完了予定)
------------------------------	--

5 特記事項

自然環境等への影響とその対策	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・建替計画変更においても、緑化を推進（緑被率 20%以上確保）。
----------------	---

前回評価時の意見 具申と府の対応	—
その他	【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）

6 評価結果

評価結果	○事業継続（一部中止） ＜判断の理由＞ ・第 3 期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居している。 「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 4 期、第 5 期の建替計画については、中止する。 ・建替住棟の工事は完了したが、集会所の建替工事、造園工事及び道路整備工事等がまだ残っているため、事業を継続する。(平成 27 年 3 月工事完了予定)
------	--