

平成 25 年度 再評価調書（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営八尾植松住宅建替事業
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	八尾市植松町 8 丁目
再評価理由	<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29～33年度に建設された本住宅は、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、居住水準の向上を図り、住宅のバリアフリー化を進めるとともに、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。</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：大阪府営八尾住宅 建替後の住宅名称：大阪府営八尾植松住宅 府営住宅敷地面積：約 1.06ha（1.2ha） 活用用地面積：約 0.14ha（0 ha） 戸数：141 戸（176 戸） 構造：鉄筋コンクリート造 7 階～12 階 住戸面積：約 42 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 （ ）内の数値は計画時点（又は前回評価時点）のもの	<p>全体事業費：約 21.3 億円（約 31.9 億円） 国費及び府費負担割合：約 1/2（内訳）</p> <p>調査費等約 1.3 億円（約 3.2 億円） 【工事費の内訳】 補償費 約 2.1 億円（約 1.0 億円） 建設費 約 17.1 億円（約 26.7 億円） 工事費 約 17.9 億円（約 27.7 億円） 撤去費 約 0.8 億円（約 1.0 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 3 期建替計画を中止すること等による事業費の減額（約 10.6 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 2 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 3 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 H15】	【再評価時点 H25】	【変動要因の分析】
事業を巡る社会経済情勢等の変化	<p>【居住水準の向上】</p> <p>本住宅は、屋外のバリアフリー化は出来ているが、住戸内のバリアフリー化ができていない。また、EV が設置されておらず、階段による昇降のため、高齢化対応ができていない。現在約 60% が 65 歳以上の高齢者を含む世帯であり、今後一層の高齢化の進展が予想されるため、早急な対応が必要となっている。</p> <p>また本住宅は、昭和 29～33 年度に建設され設備等の老朽化が著しく、設備面では、約 87% の住戸において、浴室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>【コスト縮減】</p> <p>府営住宅建設事業として平成 8 年度比で約 13% の建設コストの縮減を行っており（物価下落を含めると約 20% の減）、また大阪府としても財政緊迫の状況下であることから、今後も継続してコスト縮減に努める。</p>	<p>【居住水準の向上】</p> <p>第 2 期までの建替事業により、既存の中層耐火住宅は全て撤去し、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>また、現在、約 62.8% が 65 歳以上の高齢者を含む世帯であるが、第 2 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>【コスト縮減】</p> <p>府営住宅建設事業として平成 8 年度比で約 19% の建設コストの縮減を行っており（物価下落を含めると約 40% の減）、また大阪府としても財政緊迫の状況下であることから、今後も継続してコスト縮減に努める。</p>	<p>第 2 期までの建替事業により、既存の中層耐火住宅は全て撤去し、従前の入居者は最低居住水準を満たす建替住棟に入居。</p> <p>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	<p>○平成 15 年 6 月 18 日に建替事業説明を開催している。</p> <p>○今後、入居者の同意を得ることとしている。</p>	<p>○平成 15 年 10 月 7 日に、全住棟の入居者から同意を得、地元自治会の協力の下、事業を実施している。</p>	—

	【事前評価時点 H15】	【再評価時点 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＞	<p>〔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)</p> <p>〔分析結果〕 B/C=1.44 B=45.0 億円 C=31.2 億円</p> <p>〔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。</p>	<p>〔効果項目〕 同左</p> <p>〔分析結果〕 B/C=1.42 B=29.0 億円 C=20.4 億円</p> <p>〔算出方法〕 同左</p>	<p>〔分析結果〕 第3期の建替計画を中止することにより便益総額、費用ともに減少したが、B/Cは概ね当初の予定通り。</p>

事業効果の定性的分析 (安心・安全、活力、快適性等の有効性)	<p>〔住宅の供給〕 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し、住宅に困窮する世帯を解消する。</p> <p>〔事故防止〕 住戸内事故等の防止を促進し、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に配慮した安心した生活の場を提供する。</p> <p>〔防災〕 住宅を建替え、より住宅の耐震性の向上を図る。また、よりオープンスペースを確保し、地域全体の防災性の向上に寄与する。</p> <p>〔コミュニティの活性化〕 児童や保護者の交流の場となる集会所や周辺に開放した児童遊園の整備により、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。</p> <p>〔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。</p>	<p>〔住宅の供給〕 同左</p> <p>〔事故防止〕 同左</p> <p>〔防災〕 同左</p> <p>〔コミュニティの活性化〕 同左</p> <p>〔住環境の形成〕 同左</p>	—
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	<p>① 平成 16 年度</p> <p>② 平成 16 年度</p> <p>③ 平成 27 年度</p>	<p>① 平成 16 年度</p> <p>② 平成 16 年度</p> <p>③ 平成 25 年度</p>	第3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＞	—	<p>・全体 約 93% (19.8 億円／21.3 億円)</p> <p>・工事 約 96% (17.2 億円／17.9 億円)</p>	—

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2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3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、建替前の住棟の撤去工事、造園工事及び駐車場整備工事がまだ残っており、活用用地を生み出し、かつ、良好な住環境を整備するため、事業を<u>継続する</u>。（平成26年2月工事完了予定）
------------------------	--

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> <ul style="list-style-type: none"> ・第2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3期建替計画は中止する。 ・建替住棟の工事は完了したが、建替前の住棟の撤去工事、造園工事及び駐車場整備工事がまだ残っているため、事業を<u>継続する</u>。（平成26年2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2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3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、建替前の住棟の撤去工事、造園工事及び駐車場整備工事がまだ残っているため、事業を<u>継続する</u>。（平成26年2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2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3期建替計画は中止する。 ・建替住棟の工事は完了したが、建替前の住棟の撤去工事、造園工事及び駐車場整備工事がまだ残っており、代替案立案の余地はないため事業を<u>継続する</u>。（平成26年2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30%以上確保）。
前回評価時の意見具申と府の対応	—
その他	<p>【上位計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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）