

平成27年度 再評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府宮瓜破2丁目住宅建替事業
担当部署	住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課事業推進グループ（連絡先 06-6210-9761）
事業箇所	大阪市平野区瓜破2丁目
再評価理由	事業採択後10年を経過した時点で継続中
事業目的	昭和38年度に建設された大阪府宮瓜破国塚住宅【建替後団地名：大阪府宮瓜破2丁目住宅】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	建替前の住宅名称：大阪府宮瓜破国塚住宅 建替後の住宅名称：大阪府宮瓜破2丁目住宅 府営住宅敷地面積：1.84ha（同左） 戸数：524戸（538戸） 構造：鉄筋コンクリート造 5～14F（同左） 住戸面積：約42㎡～約72㎡（同左） 住戸タイプ：1DK～4DK, 車いす常用者世帯向け住宅（1DK～4DK）
事業費 （ ）内の数値は 計画時点（又は前回 評価時点）のもの	全体事業費：約70.8億円（約91.1億円） （内訳） 調査費等 約2.2億円（約2.5億円） 補償費 約3.6億円（約4.1億円） 工事費 約65.0億円（約84.4億円） 国費及び府費負担割合：約1/2 【工事費の内訳】 建設費 約62.5億円（約81.7億円） 撤去費 約2.5億円（約2.7億円）
事業費の変更理由	建替戸数の見直しとコスト縮減に加え、落札率の影響により全体事業費が減少した。（約20.3億円）。
維持管理費	123千円／戸・年（H26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 H17】	【再評価時点 H27】	【変動要因の分析】
事業を巡る社会 経済情勢等の変化	<p><b>【居住水準の向上等】</b> 本住宅は、昭和38年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、約81%の住戸内のバリアフリー化ができていない。現在約51%が65歳以上の高齢者を含む世帯であるが、全ての住棟においてエレベーターが設置されておらず、階段による昇降であり、高齢化対応ができていない。また、周辺地域は、敷地南側が中学校となっているが、それ以外は様々な規模の住宅及び商業施設が混在・密集しており、まとまった広場や児童遊園等のオープンスペースが少なく、北側道路も比較的交通量が多い。このため、土地の有効活用や良好なコミュニティの形成に配慮しながら、居住水準や住環境の向上への対応が必要となっている。</p>	<p><b>【居住水準の向上等】</b> 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、エレベーターが設置され、バリアフリー化、耐震性の確保がなされた新しい住棟を建設した。現在、第3期区域の建設中（平成28年度完成予定）である。 また、現在、約66.6%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、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。 また、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の確保や、北側道路の拡幅による歩道設置により、良好な住環境を整備中である。</p>	<p><b>【居住水準の向上等】</b> 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いる。 引き続き、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>
	<p><b>【コスト縮減】</b> 平成9年、建設省が「公共工事コスト縮減対策に関する行動計画」を策定。これに基づき、コスト縮減に努めている。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24%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><b>【コスト縮減】</b> 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26%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><b>【コスト縮減】</b> 平成9年、建設省が策定した「公共工事コスト縮減対策に関する行動計画」に基づき、コスト縮減に努めている。</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。	同左	—
	【事前評価時点 H17】	【再評価時点 H27】	【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=136.5 億円 C=95.1 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= 1.27 B=100.8 億円 C= 79.2 億円</p> <p>[算出方法] 同左</p>	<p>[分析結果] 事前評価時点に比べ、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。</p>

	<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の解消を図る。</p> <p>[事故防止] 住戸内事故等の防止に配慮された室内の段差解消や屋外のバリアフリー化を徹底するとともに、北側道路等における歩道整備などにより、安全で安心して暮らせる生活の場を提供する。</p> <p>[防災] 住宅を建替え、より一層の耐震性の向上を図る。また、高度利用等による土地の有効活用に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] 周辺住民の利用のしやすさも考慮して、ポケットパーク等を道路沿いに配置するとともに、敷地中央部にも集会所と一体的にまとまった広場を整備するなど、住民等との調整を行いながら住民の交流に配慮した配置計画等の工夫を行うことにより、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] 周辺地域に配慮して建物の階数に変化をもたせるとともに、開放的な広場の整備や団地内緑化等により快適で良好な住環境の形成を図る。</p>	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	<p>①H18 年度 ②H19 年度 ③H27 年度</p>	<p>①H18 年度 ②H19 年度 ③H28 年度</p>	H24 に事業費不足により第3期の着手が1年遅れる

<p>&lt;進捗状況&gt;</p>	<p>—</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体 75.7% (53.2 億円／70.8 億円)</li> <li>・工事 73.5% (47.8 億円／65.0 億円)</li> <li>・その他 94.7% (5.4 億円／5.8 億円)</li> </ul>	<p>—</p>
<p>事業の必要性等に関する視点における判定（案）</p>	<p>・居住水準改善やバリアフリー化、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継続する。</p>		

### 3 事業の進捗の見込みの視点

<p>事業の進捗の見込みの視点における判定（案）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在第3期工事施行中であり、第3期までの建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。（平成28年9月入居予定）</li> <li>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継続する。</li> </ul>
------------------------------	---

### 4 コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

<p>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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在第3期工事施行中であり、第3期までの建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。（平成28年9月入居予定）</li> <li>・現在の進捗状況から代替案立案の余地はないため事業を継続する。</li> </ul>
-------------------------------------	--

### 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"> <li>・既成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。</li> <li>・建替事業区域については、緑被率 30%以上を確保するよう植栽計画を行う。</li> </ul>
<p>前回評価時の意見具申（付帯意見）と府の対応</p>	<p>—</p>
<p>その他</p>	<p>【上位計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○大阪府住宅まちづくりマスタープラン(H24.3)</li> <li>○大阪府営住宅ストック総合活用計画(H24.3)</li> <li>○大阪府営住宅ストック活用事業計画(H27.7)</li> </ul>

### 6 評価結果

<p>評価結果</p>	<p>○事業継続</p> <p>&lt;判断の理由&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在第3期工事施行中であり、第3期までの建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。居住水準改善やバリアフリー化、耐震性の確保など、事業の必要性は変わっておらず、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継続する。</li> </ul>
-------------	---