

平成 30 年度 再評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府宮城新金岡 3 丁 8 番住宅建替事業
担当部署	住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課建替事業グループ（連絡先 06-6210-9756）
事業箇所	堺市北区新金岡町 3 丁
再評価理由	総事業費が 3 割以上増減する見込み
事業目的	昭和 41, 42 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。 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。
事業内容 （ ）内の数値は 事前評価時点のもの	府営住宅敷地面積：2.04ha（3.24ha） 活用用地面積：0.9ha（0ha） 戸数：422 戸（696 戸） 構造：鉄筋コンクリート造 14 階 2 棟（4 棟） 住戸面積：約 36 m ² ～72 m ² 住戸タイプ：1DK～4DK 車いす乗用車世帯向け住宅 1DK～3DK
事業費 （ ）内の数値は 事前評価時点のもの	全体事業費：約 59.4 億円（約 115.4 億円）〔国費及び府費負担割合：約 1/2〕 （内訳）調査費等 約 2.5 億円（約 3.6 億円） 【工事費の内訳】 補償費 約 0.6 億円（約 2.7 億円） 建設費 約 49.0 億円（約 105.5 億円） 工事費 約 56.3 億円（約 109.1 億円） 撤去費 約 7.3 億円（約 3.7 億円）
事業費の変更理由	第 3 期、第 4 期の住棟建替計画を中止すること等による事業費の縮小と建設コスト縮減に加え、落札率の影響により全体事業費が縮小した（約 56.0 億円）。 当初、当該住宅にて、金岡東第 4 住宅及び隣接する金岡東第 3 住宅の建替を計画していたが、「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の建替事業の方針により、早期の耐震化を実現するため、隣接する金岡東第 3 住宅は耐震補強による改修となり、建替を行わないこととなった。 第 1 期、第 2 期における住棟の建替事業により、金岡東第 4 住宅の従前入居者が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 3 期、第 4 期における住棟の建替計画を中止する。
維持管理費	146 千円／戸・年（平成 29 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 H21	再評価時点 H30	変動要因の分析
事業を巡る社会 経済情勢等の変化	<p>【住宅及び住環境の状況】</p> <p>本住宅は、昭和 41, 42 年度に建設され、設備等の老朽化が進んでいるとともに、住戸内のバリアフリー化もほとんどの住戸できていない。現在、全住戸の約 54%で 65 歳以上の高齢者を含む世帯が入居しており、今後も一層の高齢化が予想される中、全ての住棟で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。</p> <p>【入居及び募集の状況】</p> <p>当該住宅の位置する堺地域の府営住宅の平均応募倍率（H18～20 年）は、2.0 倍である。</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 18.7%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 35.6%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>【住宅及び住環境の状況】</p> <p>第 2 期までの建替事業により、従前入居者の建替住棟への入居及び、第 3 期にて集会所の建替が完了した。また住棟の建替えて住戸内のバリアフリー化、エレベーターの設置などにより入居者にやさしい住宅として整備。</p> <p>なお、現在、全住戸の約 69.6%が 65 歳以上の高齢者を含む世帯として入居している。</p> <p>【入居及び募集の状況】</p> <p>当該住宅の過去 5 年（H25～H29）の平均応募倍率は 35.2 倍である。</p> <p>【コスト縮減】</p> <p>事業の進捗率が高く、住棟の建替も完了していることから、コスト縮減や代替案立案の余地はない。</p>	<p>第 2 期までの建替事業により、従前入居者は最低居住水準を満たす住棟に入居。 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>
地元の 協力体制等	<p>現在、約 84%の入居者から建替についての同意を得ている。残る入居者についても引き続き同意取得に努める。</p>	<p>従前入居者は建替住棟へ全て入居。残る撤去工事及び外構工事等について、地元自治会等の協力の下、事業実施を予定。</p>	—

	事前評価時点 H21	再評価時点 H30	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】</p> <p>—</p> <p>【分析結果】</p> <p>・ B/C=1.54 B=192.4 億円 C=124.6 億円</p> <p>【算出方法】</p> <p>国土交通省による「公営住宅整備事業採択時評価」の手法により算出。</p> <p>【受益者】</p> <p>府民</p>	<p>【効果項目】</p> <p>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】</p> <p>・ B/C=1.09 B=76.2 億円 C=69.8 億円</p> <p>【算出方法】</p> <p>同左</p> <p>【受益者】</p> <p>府民</p>	<p>【分析結果】</p> <p>第3期・第4期の建替計画中止により便益総額、費用とも減額。結果として、事前評価時にくらべ、便益総額の減額幅が費用の減額幅を上回ったため、B/Cは減少。</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>【安全・安心】</p> <p>・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居住の安定を図る。</p> <p>・事故の防止に配慮し、段差解消や手すりの設置など、住戸内だけでなく、団地内通路等屋外についてもバリアフリー化に努め、安全で安心して暮らせる生活の場を提供する。</p> <p>・住宅を建替え、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、基準に対して十分な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>【活力】</p> <p>・広場・集会所・ポケットパーク等と敷地外の既設公園との一体化を図り、多様なコミュニティの誘発と世代を超えたコミュニティの創出に配慮した。</p> <p>【快適性】</p> <p>・近隣の低層住宅側にグリーンベルトを整備する等、周辺環境にやさしいまちづくりや地域環境に配慮した。</p>	<p>【安全・安心】</p> <p>同左</p> <p>【活力】</p> <p>同左</p> <p>【快適性】</p> <p>・当該住宅の南側に位置する市道は幅員が狭いため、当該市道に面して広場を計画することで周辺環境への圧迫感の低減に配慮した。</p>	—
-----------------------------------	--	---	---

	事前評価時点 H21	再評価時点 H30	変動要因の分析
事業の進捗状況 ＜経過＞ ① 実施設計年度 ② 工事着手年度 ③ 工事完了年度	① 平成 22 年度 ② 平成 22 年度 ③ 平成 29 年度	① 平成 22 年度 ② 平成 22 年度 ③ 平成 33 年度	最終期外構整備計画の見直しに伴い、工期を延長。
＜進捗状況＞	—	・全体 約 91.8% (54.5 億円／59.4 億円) ・工事 約 92.5% (52.1 億円／56.3 億円)	工事スケジュールの変更及び、第 3 期・第 4 期の建替計画中止後、外構整備計画を変更したことにより進捗状況が変更となっている。現在、残工事に関する第 2 次変更基本設計中。
事業の必要性等に関する視点	<ul style="list-style-type: none"> ・第 2 期建事業により、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」では建替事業の方針を、「建設戸数は入居戸数を基本」としており、従前入居者は建替住棟に全て入居できるため、第 3 期・第 4 期の住棟建替計画について変更（縮小）する。 ・建替住棟の工事は完了したが、既存全棟の撤去工事及び外構工事等が残っているため事業を継続する。（平成 32 年工事完了予定） 		

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・建替住棟の工事は完了したが、既存全棟の撤去工事及び外構工事等が残っているため事業を継続する。 平成 31 年度 駐車場整備工事 着工予定 平成 32 年度 外構工事 着工予定
--------------	---

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	事業の進捗率が高く、住棟建替えも完了していることから、コスト縮減や代替案立案の余地はない。
---------------------	---

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）。
事前評価時の意見具申（付帯意見）と府の対応	—
上位計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪府住宅まちづくりマスタープラン（H14.2/H19.3/H24.3） ・住まうビジョン・大阪（H28.12） ・大阪府営住宅ストック総合活用計画（H14.2/H19.1/H24.3/H28.12） ・大阪府営住宅ストック活用事業計画（H14.2/H19.1/H24.3/H26.8/H27.7/H28.12）
その他特記事項	—

6 評価結果

評価結果	<p>○事業継続</p> <p>＜判断の理由＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「大阪府営住宅ストック総合活用計画」では建替事業の方針を、「建設戸数は入居戸数を基本」としており、従前入居者は建替住棟に全て入居できるため、第 3 期、第 4 期の建替計画について建替計画を変更（縮小）する。 ・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。 ・建替住棟の工事は完了したが、良好な住環境を整備するため、既存全棟の撤去工事及び外構工事等が完了するまで事業を継続する。（平成 32 年度工事完了予定） <p>以上の理由から、事業を継続する。</p>
------	--