

平成 30 年度 再々評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営瓜破西住宅建替事業
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 06-6210-9764）
事業箇所	大阪市平野区瓜破西 1 丁目
再々評価理由	再評価実施後 5 年間を経過した時点で継続中
事業目的	昭和 34～36 年度に建設された本住宅は、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。これにより、居住水準や耐震性の向上を図り、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 前回評価時点のもの	府営住宅敷地面積：約 7.82ha（7.03ha） 活用用地面積：約 3.06ha（3.32 ha） 戸数：1,127 戸（1,325 戸） 構造：鉄筋コンクリート造 8 階～14 階（鉄筋コンクリート造 6 階～14 階） 住戸面積：約 42 m <sup>2</sup> ～約 72 m <sup>2</sup> 住戸タイプ：1DK～4DK 車いす常用者世帯向け住宅 1DK～3DK
事業費 （ ）内の数値は 前回評価時点のもの	全体事業費：約 155.0 億円（約 167.2 億円）〔国費及び府費負担割合：約 1/2〕 （内訳）調査費等 約 5.6 億円（約 5.5 億円） 【工事費の内訳】 補償費 約 2.6 億円（約 2.6 億円） 建設費 約 133.3 億円（約 153.1 億円） 工事費 約 146.8 億円（約 159.1 億円） 撤去費 約 13.5 億円（約 6.0 億円）
事業費の変更理由	第 5 期の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より全体事業費が縮小した（約 12.2 億円）。 前回評価時点では、第 5 期までの建替えを計画していたが、「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、瓜破西住宅においては第 4 期建替え完了時点で従前入居者が建替住棟に全て入居できたため、事業計画を変更（縮小）し、第 5 期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 H15	前回評価時点 H25	再々評価時点 H30	変動要因の分析
事業を巡る社会 経済情勢等の変化	<p>【居住水準の向上】 本住宅は、屋外のバリアフリー化は出来ているが、約84%の住戸内のバリアフリー化ができていない。また、全ての住棟において、EVが設置されており、階段による昇降のため、高齢化対応ができていない。また本住宅は、昭和34年度に建設され、設備等の老朽化が著しい。</p> <p>【高齢化率の状況】 現在約51%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>【居住水準の向上】 本住宅は、全ての住棟において、EVが設置されており、階段による昇降のため、高齢化対応ができていない。また本住宅は、昭和34年度に建設され、設備等の老朽化が著しい。</p> <p>【高齢化率の状況】 現在約69.6%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>【居住水準の向上】 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の整備が完了済みである。</p> <p>【高齢化率の状況】 現在約69.2%が65歳以上の高齢者を含む世帯である。</p>	<p>第 4 期までの建替事業により、従前の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>建替えについて、入居者からの同意を概ね得ている。</p>	<p>平成 25 年 5 月に、入居者に対し第 6 期中止について、建替計画の変更について説明し理解を得ている。</p>	<p>平成 28 年 8 月に、入居者に対し第 5 期中止について、建替計画の変更について説明し理解を得ている。従前入居者は建替住棟へ全て入居済み。残る集会所建替工事等について、地元自治会当の協力の下、事業実施を予定。</p>	—

	事前評価時点 H14	前回評価時点 H25	再々評価時点 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><b>【効果項目】</b> 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><b>【分析結果】</b> B/C=1.61 B=458.6億円 C=284.5億円</p> <p><b>【算出方法】</b> 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><b>【効果項目】</b> 同左</p> <p><b>【分析結果】</b> B/C=1.47 B=268.2億円 C=182.3億円</p> <p><b>【算出方法】</b> 同左</p>	<p><b>【効果項目】</b> 同左</p> <p><b>【分析結果】</b> B/C=1.33 B=242.3億円 C=182.8億円</p> <p><b>【算出方法】</b> 同左</p>	<p><b>【分析結果】</b> 第5期の建替計画を中止することにより総便益が減少。維持管理費の増加により総費用が増加したため、結果として、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><b>【住宅の供給】</b> 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><b>【事故防止】</b> 住戸内事故等の防止に配慮された室内の段差解消などのバリアフリー化により、安心できる生活の場を提供する。</p> <p><b>【防災】</b> 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><b>【コミュニティの活性化】</b> 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><b>【住環境の形成】</b> 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><b>【住宅の供給】</b> 同左</p> <p><b>【事故防止】</b> 同左</p> <p><b>【防災】</b> 同左</p> <p><b>【コミュニティの活性化】</b> 同左</p> <p><b>【住環境の形成】</b> 同左</p>	<p><b>【住宅の供給】</b> 同左</p> <p><b>【事故防止】</b> 同左</p> <p><b>【防災】</b> 同左</p> <p><b>【コミュニティの活性化】</b> 同左</p> <p><b>【住環境の形成】</b> 同左</p>	—

	事前評価時点 H14	前回評価時点 H25	再々評価時点 H30	変動要因の分析
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 16 年度 ③ 平成 33 年度	① 平成 16 年度 ② 平成 16 年度 ③ 平成 30 年度	① 平成 16 年度 ② 平成 16 年度 ③ 平成 34 年度	用地活用計画の見直しに伴い、撤去工事を実施することとなったため、工期を延長。
＜進捗状況＞	—	・全体 約 59.0% (98.7 億円 / 167.2 億円) ・工事 約 58.8% (93.6 億円 / 159.1 億円)	・全体 約 90.1% (139.7 億円 / 155.0 億円) ・工事 約 90.3% (132.6 億円 / 146.8 億円)	今後、旧住棟の撤去工事、集会所建替え工事及び最終期外構整備工事を実施予定。
事業の必要性等に関する視点	<p>・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しており、居住水準やバリアフリー化、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。</p> <p>・「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5期の住棟建替計画について中止する。</p> <p>・建替住棟の工事は完了したが、集会所の建替工事及び公園整備などの外構整備工事が残っており、また、用地活用計画、旧住棟の撤去工事や道路整備工事等の実施が必要なため、事業を継続する。</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	<p>・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。</p> <p>・用地活用計画の見直しに伴い工期が延長したが、事業の支障となる要因は見込まれていない。</p> <p>平成 31 年度 旧住棟の撤去工事 着工予定 平成 32 年度 集会所建替工事 着工予定 平成 33 年度 外構整備工事 着工予定 (平成 34 年工事完了予定)</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	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	<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 (付帯意見) と府の対応	—
上位計画等	<p>・大阪府住宅まちづくりマスタープラン (H14.2/H19.3/H24.3)</p> <p>・住まうビジョン・大阪 (H28.12)</p> <p>・大阪府営住宅ストック総合活用計画 (H14.2/H19.1/H24.3/H28.12)</p> <p>・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)</p>
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> <p>・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。</p> <p>・「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5期の建替計画を中止する。</p> <p>・建替住棟の工事は完了したが、集会所の建替工事及び公園整備などの外構整備工事が残っており、また、用地活用計画、旧住棟の撤去工事や道路整備工事等の実施が必要なため事業を継続する。(平成 34 年度工事完了予定)</p> <p>以上の理由から、事業を継続する。</p>
------	---