

令和2年度 再評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営枚方牧野北住宅建替事業
担当部署	住宅まちづくり部 住宅経営室 住宅整備課 事業推進グループ (06-6210-9764)
事業箇所	枚方市牧野北町
再評価理由	事業採択後 10 年間を経過した時点で継続中
事業目的	本事業は、住宅に困窮する低所得者の居住の安定の確保のため行うものであり、また、昭和 43 年度に建設された本住宅は、一部住棟が耐震性の低いラーメン構造の住宅であり、大阪府営住宅ストック活用事業計画において建替えに位置付けられていることから、一部の区域について建替事業を実施している。これにより、耐震性の向上や屋内外のバリアフリー化及び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。
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：8.8ha [うち建替対象：3.36ha] 活用用地面積：1.45ha (0.75ha) 戸数：380 戸 (460 戸) 構造：鉄筋コンクリート造 10 階～14 階 [2 棟] (14 階 [3 棟]) 住戸面積：約 36 m ² ～72 m ² 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 事前評価時点のもの	全体事業費：約 68.6 億円 [国費及び府費負担割合：約 1/2] (77.3 億円) (内訳) 調査費等 約 2.3 億円 (2.8 億円) 補償費 約 1.2 億円 (1.3 億円) 工事費 約 65.1 億円 (73.1 億円)
事業費の変更理由	当初、全 3 期計画としていたが、事業着手に伴う募集停止により、入居者が減少したため、全ての従前入居者が第 2 期までの建替事業で建設した住棟に入居可能となった。 「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、「建設戸数は入居戸数を基本」としており、第 3 期の建替計画の中止により事業計画を変更（縮小）し、総事業費が減少することとなった。
維持管理費	154 千円／戸・年（令和元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 R2	変動要因の分析
事業を巡る社会 経済情勢等の変化 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 43 年度に建設され、一部の住棟が耐震性の低い構造となっている。設備等の老朽化が進んでいるとともに、ほとんどの住戸において住戸内がバリアフリー化されていない。</p> <p>現在、建替対象の住棟の入居戸数の約 50%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、全ての住棟にエレベーターが設置されておらず、高齢化対応ができていない。</p> <p>団地内は住棟が建て詰まり、まとまった広場等のオープンスペースが少ない。</p> <p>【入居及び募集の状況】</p> <p>当該住宅の位置する枚方市内の府営住宅の平均応募倍率（H25 年度）は、6.4 倍である。</p> <p>本住宅の H20 年度の応募倍率は、3.7 倍（応募者数 173 / 募集戸数 46）である。</p> <p>【コスト縮減】</p> <p>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。</p> <p>主な縮減策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造形式の変更（SRC 造 ⇒ WRC 造） ・雁行や階落としの少ない配置計画の策定 ・天井仕上げのクロス直張り等住戸内装の合理化等 	<p>【住宅及び住環境の状況】</p> <p>現在、最終期の撤去工事中である。住棟の建替えに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した。</p> <p>現在、建替済住棟の入居戸数の約 80%が 65 歳以上の高齢者を含む世帯が入居している。</p> <p>また、建替えに合わせ、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などにより良好な住環境を整備中である。</p> <p>【入居及び募集の状況】</p> <p>当該住宅の位置する枚方市域の府営住宅の平均応募倍率（H27～R1 年）は、5.1 倍である。</p> <p>【コスト縮減】</p> <p>—</p>	<p>【住宅及び住環境の状況】</p> <p>長期的な事業を行う中で、入居世帯数の減少、駐車場整備率の見直し等があり、事業内容に変動が生じた。</p>

	事前評価時点 H21	再評価時点 R2	変動要因の分析
地元の協力体制等	現在、約 98%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。	従前入居者は建替住棟へ全て入居。残る外構整備工事について、地元自治会等の協力の下、事業実施を予定。	—
	事前評価時点 H21	再評価時点 R2	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=1.53 B=127.8 億円 C=83.4 億円</p> <p>【算出方法】 国土交通省の、公営住宅整備事業の新規事業採択時評価手法により算出</p> <p>【受益者】 府民</p>	<p>【効果項目】 同左</p> <p>【分析結果】 ・ B/C=1.32 B=102.4 億円 C=77.8 億円</p> <p>【算出方法】 同左</p> <p>【受益者】 同左</p>	<p>—</p> <p>【分析結果】 事業計画の縮小に伴い、総費用、総便益ともに減少したものの、費用では、住棟撤去工事の工法見直しを行ったことにより、撤去費用が増大。 便益の減少に比べ、費用の減少幅が小さくなったことから、結果として、前回評価時点と比べ、B/Cは減少。</p>

	事前評価時点 H21	再評価時点 R2	変動要因の分析
事業効果の定性的分析 (安全・安心、活力、快適性等の有効性)	<p>【安全・安心】 ・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。 ・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。 ・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】 ・住民の交流の場となる公園を整備するとともに、活用用地においては、地元市と調整しながら、多様な住宅や地域の活性化につながる施設の導入を図ること で、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。 ・高層の3住棟による構成により、適度なオープンスペースを生み出し、パブリックスペースを囲むように住棟を配置することにより、コミュニティの形成に配慮した。</p> <p>【快適性】 ・周辺地域に対しては、高層化による圧迫感を軽減するため、開放的で周辺からアクセスしやすいオープンスペースの形成に配慮した。</p>	<p>【安全・安心】 同左</p> <p>【活力】 ・高層の2住棟による構成により、活用用地面積を拡大させるとともに適度なオープンスペースを生み出した。2棟間に集会所及び公園を配置し、パブリックスペースを囲むように住棟を配置することにより、コミュニティの形成に配慮した。</p> <p>【快適性】 同左</p>	<p>【安全・安心】 —</p> <p>【活力】 長期的な事業を行う中で、入居世帯数の減少、駐車場整備率の見直し等があり、事業内容に変動が生じた。</p> <p>【快適性】 —</p>

	事前評価時点 H21	再評価時点 R2	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 23 年度 ② 平成 23 年度 ③ 令和 2 年度	① 平成 23 年度 ② 平成 23 年度 ③ 令和 3 年度	撤去工事の工法見直しに伴い、工期を延長した。
<進捗状況>	—	・全体 95.2% (65.3 億円/68.6 億円) ・工事 97.0% (63.1 億円/65.1 億円)	
事業の必要性等に関する視点	<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」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たため、第 3 期の住棟建替計画について変更（縮小）している。 ・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いない。 		

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"> ・今後、外構整備工事を実施予定。 <p>令和 3 年度 最終期外構整備工事 着工予定（令和 3 年 9 月工事完了予定）</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	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、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、変更前と同様緑化を推進（府自然環境保全条例で規定されている緑被率 20%以上を確保）。
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/H31.4） ・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、従前入居者は第 2 期建替事業により、建替住棟に全て入居できたため、第 3 期の住棟建替計画について変更（縮小）している。 ・広場等のオープンスペースの確保など、事業に必要性に変わりはないことから、<u>継続する。</u>
------	--