

令和5年度 再々々々評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営泉佐野佐野台住宅建替事業						
担当部署	都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課事業調整グループ（06-6210-9758）						
事業箇所	泉佐野市佐野台						
再々評価理由	再々々々評価実施後5年間を経過した時点で継続中						
事業目的	<p>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、昭和40～42年度に建設された本住宅は、老朽化が著しく居住水準が低いこと、住棟の耐震性が低いと判断されることから建替事業を実施する。</p> <p>これにより、屋内外のバリアフリー化や耐震性の向上を図るとともに、オープンスペースの確保など良好な住環境を整備する。</p>						
事業内容	<p>敷地面積：約10.4ha 住宅面積：約8.1ha 活用地面積：約2.3ha</p> <p>戸数：840戸 19棟 構造：鉄筋コンクリート造 4階～5階 住戸面積：約42㎡～約72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK 車いす常用者世帯向け住宅 2DK、3DK</p>						
事業費 ()内の数値は 前回評価時点のもの	<p>全体事業費：約134.7億円（約122.7億円）〔国費及び府費負担割合：約1/2〕</p> <table border="1"> <tr> <td>（内訳）調査費等 約6.0億円（約4.9億円）</td> <td>【工事費の内訳】</td> </tr> <tr> <td>補償費 約4.2億円（約4.2億円）</td> <td>建設費 約112.9億円（約103.8億円）</td> </tr> <tr> <td>工事費 約124.5億円（約113.7億円）</td> <td>撤去費 約11.6億円（約9.8億円）</td> </tr> </table>	（内訳）調査費等 約6.0億円（約4.9億円）	【工事費の内訳】	補償費 約4.2億円（約4.2億円）	建設費 約112.9億円（約103.8億円）	工事費 約124.5億円（約113.7億円）	撤去費 約11.6億円（約9.8億円）
（内訳）調査費等 約6.0億円（約4.9億円）	【工事費の内訳】						
補償費 約4.2億円（約4.2億円）	建設費 約112.9億円（約103.8億円）						
工事費 約124.5億円（約113.7億円）	撤去費 約11.6億円（約9.8億円）						
事業費の変更理由	<p>活用予定地の土壌汚染が発覚したことによる対策工事を行ったことにより全体事業費が増加した。</p>						
維持管理費	<p>14.7万円／戸・年（令和4年度の維持管理費実績より想定）</p>						

2 事業の必要性等に関する視点

	事前評価時点 H13	前回評価時点 H30	再々々々評価時点 R5	変動要因の分析
事業を巡る社会 経済情勢等の変化	<p>【居住水準等】 簡易耐火住宅の1戸あたり平均住戸面積は約41㎡であり、住戸内部の段差解消などの高齢化対策もできていない。また、全住戸において浴室が確保されていない。</p> <p>【高齢化率の状況】 本住宅では、約37%が65歳以上の高齢者を含む世帯であり、今後一層の高齢化が予想されるため、早急にバリアフリー化された人にやさしい住宅・まちづくりが必要となっている。</p> <p>【住環境】 本住宅は老朽化が著しく、また敷地内に駐車場がないため路上駐車も多く存在することから、地域防災上問題が生じる可能性がある。</p>	<p>【居住水準等】 平成29年度に第7期建替区域において、従前中層耐火住宅を撤去し、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棟を建設した。 これにより、全ての入居者の整備後の住棟への移転が完了した。</p> <p>【高齢化率の状況】 現在、65歳以上の高齢者を含む世帯の割合が、団地全体で、約72.5%となっている。</p> <p>【住環境】 従前中層耐火住宅が残置しており、早期の撤去が望まれる。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等が不足しており、外構整備を実施している。また、同時に、周辺道路及び雨水排水工事を実施している。</p>	<p>【居住水準等】 同左</p> <p>【高齢化率の状況】 現在、65歳以上の高齢者を含む世帯の割合が、団地全体で、約70%となっている。</p> <p>【住環境】 広場や公園等のオープンスペース等が不足しているため、外構整備を実施している。また、敷地周辺道路及び雨水排水の整備工事も同時に実施している。</p>	<p>第7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>今後とも引き続き、地元自治会の協力の下、事業を実施する。</p>	<p>今後とも引き続き、地元自治会の協力の下、事業を実施する。</p>	<p>—</p>

	事前評価時点 H13	前回評価時点 H30	再々評価時点 R5	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>	【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)	【効果項目】 同左	【効果項目】 同左	【分析結果】 便益総額については、近傍同種家賃及び近傍駐車場料金の増額により増加し、費用総額については活用地内の土壌汚染による対策工事と、それに伴う事業遅延による事業費の増大により増加したが、結果としてはB/Cの値に変動はなかった。
	【分析結果】 ・B/C=1.54 B=225.7 億円 C=146.4 億円	【分析結果】 ・B/C=1.15 B=161.9 億円 C=140.5 億円	【分析結果】 ・B/C=1.15 B=174.8 億円 C=151.5 億円	
	【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。	【算出方法】 同左	【算出方法】 同左	

<p>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>	<p>【住宅の供給】 住宅に困窮する不眠に、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する。</p>	<p>【住宅の供給】 同左</p>	<p>【住宅の供給】 同左</p>	—
	<p>【事故防止】 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の少ない安心した生活の場を提供する。</p>	<p>【事故防止】 同左</p>	<p>【事故防止】 同左</p>	
	<p>【防災】 老朽化した従前住宅を耐火構造住宅に建替え、耐震・耐火性を確保するとともに、緊急用車両の通行の円滑化やオープンスペースも確保、防火水槽の整備などにより、地域全体の防災性の向上に寄与する。</p>	<p>【防災】 同左</p>	<p>【防災】 同左</p>	
	<p>【コミュニティの活性化】 集会所や周辺に開放された児童遊園を整備することにより、児童や保護者の交流の場として利用され周辺地域を含めたコミュニティの活性化につながる。</p>	<p>【コミュニティの活性化】 同左</p>	<p>【コミュニティの活性化】 同左</p>	
	<p>【住環境の形成】 児童遊園の整備や団地内緑化により快適で良好な住環境の形成を図るとともに、駐車場の整備により路上駐車場の解消を図る。</p>	<p>【住環境の形成】 同左</p>	<p>【住環境の形成】 同左</p>	
	<p>【景観向上】 周辺環境に配慮した住棟配置等を行うことにより都市景観の向上に寄与する。</p>	<p>【景観向上】 同左</p>	<p>【景観向上】 同左</p>	

	事前評価時点 H13	前回評価時点 H30	再々評価時点 R5	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 14 年度 ② 平成 15 年度 ③ 平成 22 年度 521 戸 (全 4 期計画)	① 平成 14 年度 ② 平成 15 年度 ③ 平成 34 年度 840 戸 (全 7 期計画)	① 平成 14 年度 ② 平成 15 年度 ③ 令和 8 年度 840 戸 (全 7 期計画)	活用地内の土壌汚染対策工事を行ったことにより、道路及び外構整備への着手が遅れたため。
<進捗状況>	—	・全体 約 92.4% (113.4 億円/122.7 億円) ・工事 約 92.4% (105.1 億円/113.7 億円)	・全体 約 94.5% (127.2 億円/134.7 億円) ・工事 約 94.7% (117.9 億円/124.5 億円)	全住棟の建設が完了し、現在道路整備及び外構整備計画を実施中。
事業の必要性等に関する視点	・建替住棟の工事は完了したが、道路整備工事及び外構工事等が残っている。			

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、道路整備工事及び外構整備工事等が残っているため事業を継続する。 令和 6 年度 道路整備工事 着工予定 令和 7 年度 外構整備工事 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。
---------------------	---

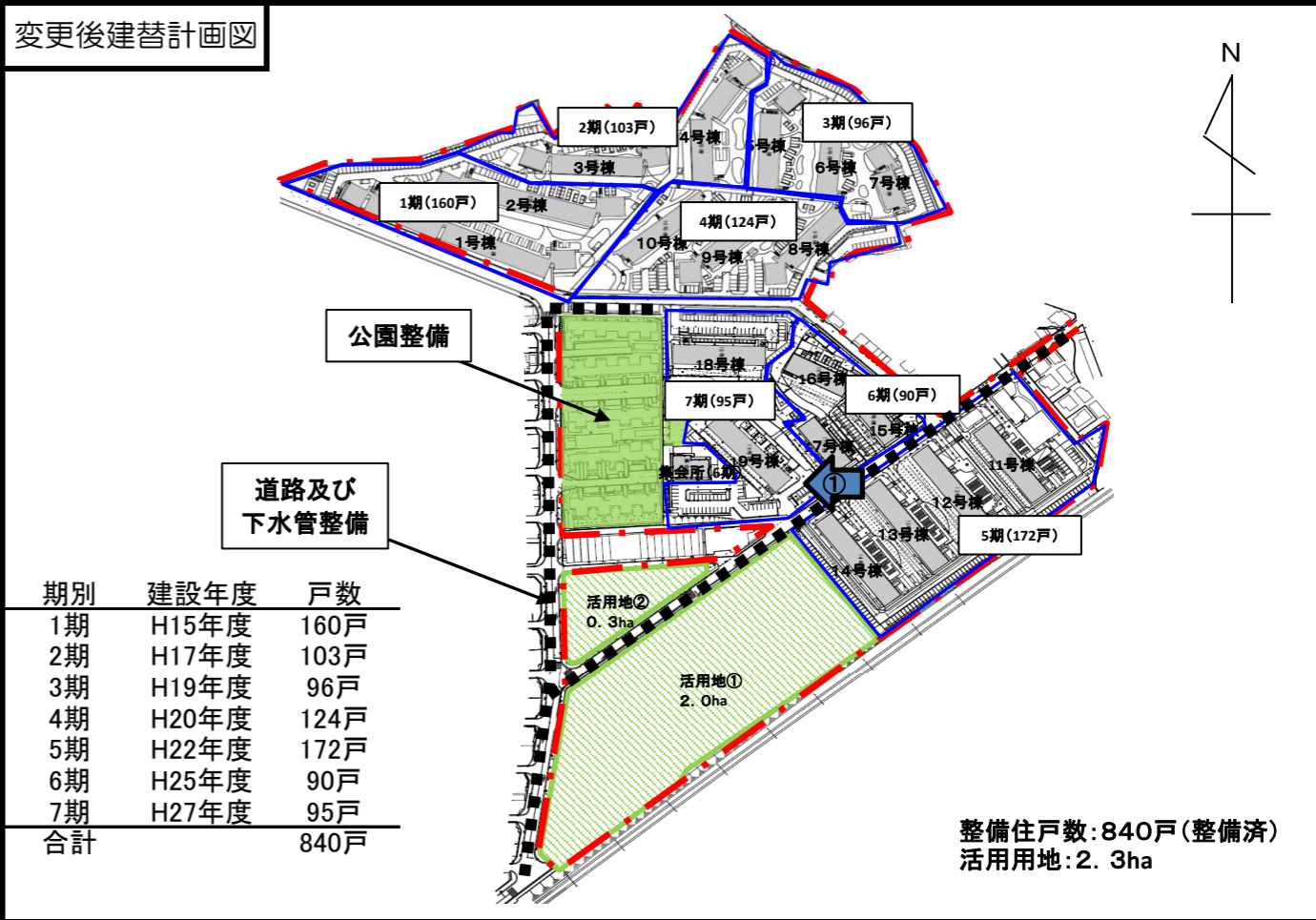
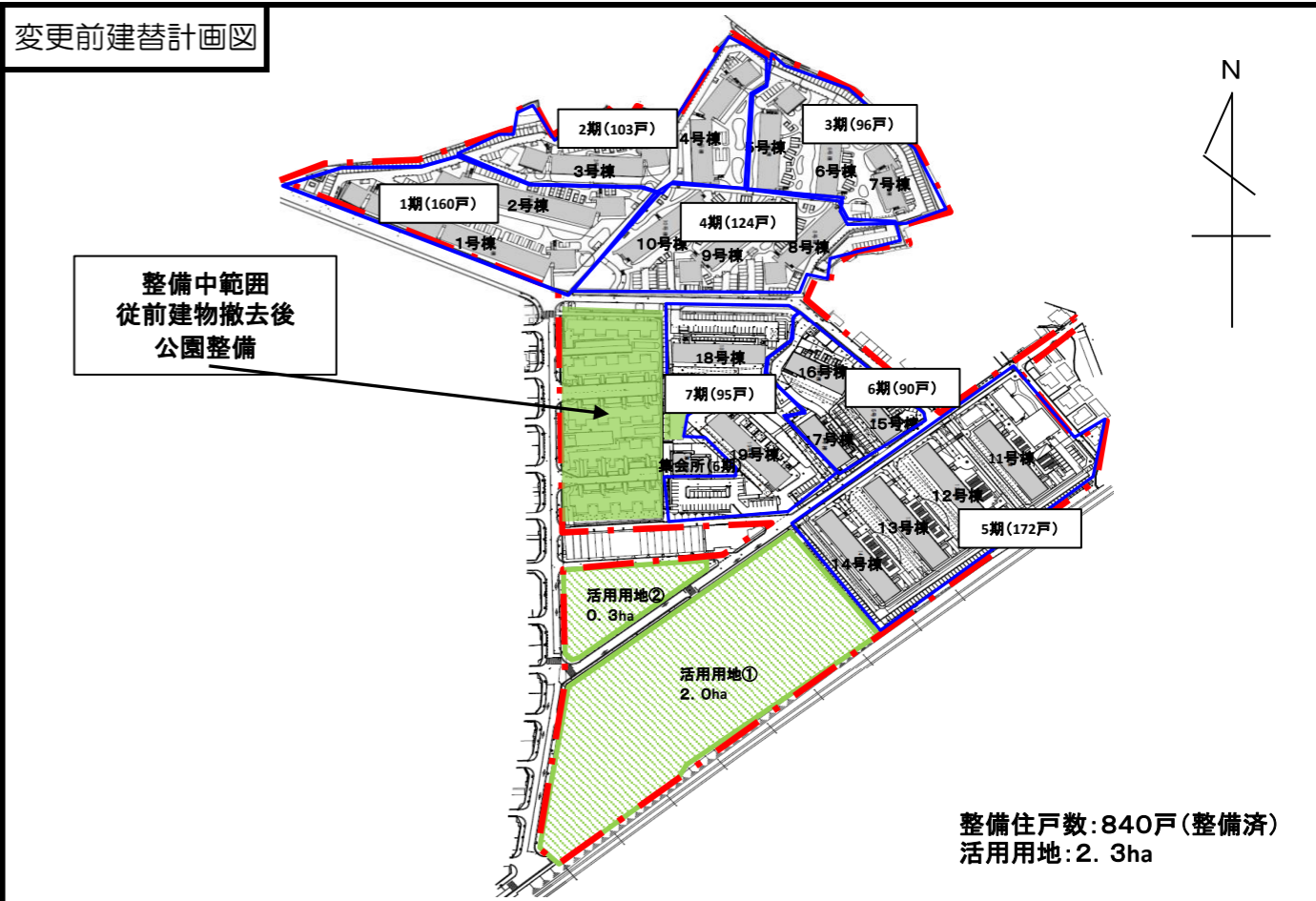
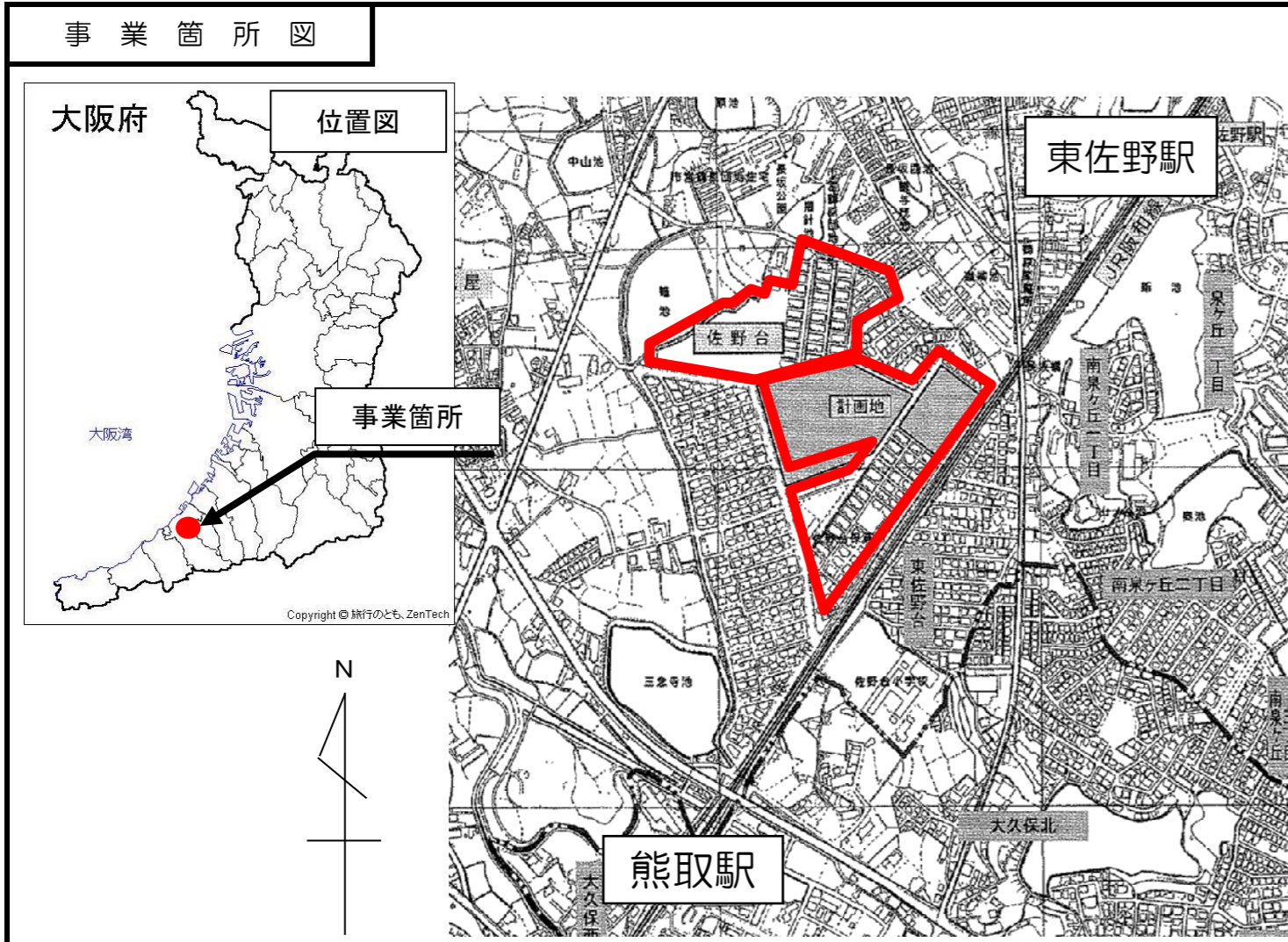
5 特記事項

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）。
前回評価時の意見具申（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/R3.12）・大阪府営住宅ストック総合活用計画（H14.2/H19.1/H24.3/H28.12/R3.12）・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/R3.12）
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">・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、道路整備工事及び外構整備工事等が完了するまで事業を継続する。（令和8年工事完了予定） <p>以上の理由から、事業を継続する。</p>
------	---

令和5年度 再々々々評価（大阪府営泉佐野佐野台住宅建替事業）



現況写真（19号棟北東面外観）

変更後建替計画図①から撮影

