

令和5年度 再評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営羽曳野古市住宅建替事業	
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（連絡先 06-6210-9767）	
事業箇所	羽曳野市南古市	
再評価理由	<ul style="list-style-type: none"> ・事業採択後 10 年間を経過した時点で継続中 ・事業計画の大幅な変更 	
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年度に建設された本住宅は、全ての住棟が耐震性の低い構造であるとともに、建替事業の継続団地に位置付けられることから、建替事業を実施する。</p> <p>これにより、耐震性の向上や屋内外のバリアフリー化、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。</p>	
事業内容	<p>敷地面積：約 6.7ha（6.8ha）</p> <p>住宅面積 約 1.8ha（約 3.1ha）</p> <p>活用地面積 約 3.4ha（約 2.2ha）</p> <p>道路等面積 約 1.5ha（約 1.5ha）</p> <p>戸数：283戸 7棟（481戸 11棟）</p> <p>構造：鉄筋コンクリート造 5～6階建て</p> <p>住戸面積：約 36㎡～約 72㎡</p> <p>住戸タイプ： 1DK～4DK</p> <p>車いす常用者世帯向け住宅：2DK、3DK（1DK～4DK）</p>	
事業費 ()内の数値は 事前評価時点のもの	<p>全体事業費：約 57.3 億円（約 73.2 億円）〔国費及び府費負担割合：約 1 / 2〕</p> <p>(内訳)</p> <p>調査費等 約 3.0 億円（約 2.8 億円）</p> <p>補償費 約 2.1 億円（約 3.5 億円）</p> <p>工事費 約 52.2 億円（約 66.9 億円）</p>	<p>【工事費の内訳】</p> <p>本体工事費 約36.5億円（約62.5億円）</p> <p>撤去工事費 約 15.7 億円（約 4.4 億円）</p>
事業費の変更理由	<ul style="list-style-type: none"> ・「大阪府営住宅ストック総合活用計画」における建替事業の方針（建設戸数は入居戸数を基本）に基づき、事業計画を縮小した。 ・また、事業計画の変更に伴い、外構整備計画を変更し、浸水対策のための雨水貯留槽の計画の見直しを行った。 	
維持管理費	14.7 万円／戸・年（令和4年度の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 H25	再評価時点 R5	変動要因の分析
事業を巡る社会 経済情勢等の変化	<p>本住宅は昭和 40 年度に建設され、全ての住棟が耐震性の低い簡易耐火構造となっている。設備等の老朽化が進んでいるとともに、住戸内のバリアフリー化がほとんどの住戸でできていない。</p> <p>現在、全入居戸数の約 67.4%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、高齢化対応ができていない</p>	<p>第 2 期までの建替事業により、従前の入居者の建替住棟への入居が完了した。</p> <p>また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。</p>	
地元の 協力体制等	<p>95%の入居者から建替えについて同意を得ている。</p>	<p>地元自治会の協力のもと、事業実施を予定。</p>	
	事前評価時点 H25	再評価時点 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>	<p>【効果項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>【分析結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ B/C=1.46 B=109.9 億円 C=75.3 億円 	<p>【効果項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 同左 <p>【分析結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ B/C=1.09 B=66.6 億円 C=61.3 億円 	<p>【分析結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第 3 期の建替計画中止により、便益総額、費用とも減額。結果として前回評価時に比べ、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>【算出方法】</p> <p>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。</p> <p>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>【算出方法】</p> <p>同左</p>	
<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>【安心・安全】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、団地内通路などの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、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>【活力】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民の交流の場となる集会所や公園を整備する。活用地においては、地元市と調整しながら地域の活性化につながる多様な住宅や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。 	<p>【安心・安全】</p> <p>同左</p> <p>【活力】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同左 	

	【快適性】 ・オープンスペースの確保と共に、府自然環境保全条例で規定される敷地面積の 20% 以上の緑地を確保することにより、都市景観の向上に寄与する。	【快適性】 ・同左	
	事前評価時点 H25	再評価時点 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 24 年度 ② 平成 27 年度 ③ 平成 38 年度	① 平成 24 年度 ② 平成 27 年度 ③ 令和 7 年度	入居予定者の減少により建替計画の見直しを行った
<進捗状況>	—	・全体 81.7% (46.8 億円/57.3 億円) ・工事 79.9% (41.7 億円/52.2 億円)	
事業の必要性等に関する視点	・第 2 期までの建替事業が完了し、全入居者が耐震性の高い住棟への移転を完了している。 ・住棟建設は完了したが、開発道路・公園・雨水貯留槽の整備工事が残っており、オープンスペースの整理及び活用地創出等の土地利用計画上、必要な工事である。		

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	・住棟建替については完了しており、開発道路・公園・雨水貯留槽の整備の整備を行う予定。 令和 6～7 年度 開発道路・公園・雨水貯留槽整備工事
--------------	---

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、住棟建設も完了しており、開発道路・公園・雨水貯留槽の整備を残すのみとなっており、コスト縮減や代替案立案は困難である。
---------------------	---

5 特記事項

<p>自然環境等への影響とその対策</p>	<p>【緑化の推進】 建替えにあたっては、府自然環境保全条例で規定される敷地面積の 20%以上の緑地を確保することとし、緑の創出や自然環境の回復に努め、良好な住環境の形成を図る。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮する。</p> <p>【産業廃棄物のリサイクル】 従前住宅の撤去工事に伴う廃棄物については、「建設リサイクル法」に基づき、建設資材としてリサイクルが可能なものについて再資源化に努める。また、新築工事においては、再生材の利用に努めていく。</p>
<p>事前評価時の意見 具申（付帯意見） と府の対応</p>	<p>—</p>
<p>上位計画等</p>	<p>大阪府住宅まちづくりマスタープラン（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（H24. 3/H28. 12/R3. 12） 大阪府営住宅ストック活用事業計画（H24. 3/H28. 12/R3. 12）</p>
<p>その他特記事項</p>	

6 評価結果

<p>評価結果</p>	<p>○事業継続</p> <p><判断の理由></p> <p>本事業は耐震性の低い簡易耐火構造の住棟から、早期の耐震化を図り安心・安全な生活を提供する住棟へ建替えることを目的としている。</p> <p>住棟の建替えについては完了しているが、外構整備及び活用地創出に必要な工事を残すのみとなっている。</p> <p>以上の理由から、事業を継続する。</p>
-------------	---