

令和5年度 再々評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府宮枚方牧野北住宅建替事業						
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 06-6210-9758）						
事業箇所	枚方市牧野北町						
再々評価理由	計画見直しにより事業を拡大するため。						
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に行うものであり、昭和43年度に建設された本住宅は、一部の住棟が耐震性の低いラーメン構造の住宅であり、大阪府宮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。</p> <p>また、令和3年12月に改定した「大阪府宮住宅ストック総合活用計画」において、事前評価時点では位置付けのなかった範囲（北・西エリア）を新たに再編・整備に位置付けており、建替事業を迅速かつ円滑に進めるために、本計画で創出した活用地に新棟を先行整備するものである。</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とともに、将来の管理戸数の適正化、活用地の創出などによる地域のまちづくり、良質なストック形成に一体的に取り組むものである。</p>						
事業内容 ()内の数値は 前回評価時点のもの	<p>敷地面積：8.8ha〔うち建替対象：3.4ha〕</p> <p>住宅面積：3.4ha（1.9ha）</p> <p>活用地面積：0ha（1.5ha）</p> <p>戸数：700戸 4棟（380戸 2棟）</p> <p>構造：鉄筋コンクリート造10階～14階</p> <p>住戸面積：約36㎡～72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK</p> <p>車いす常用者世帯向け住宅 1DK～3DK</p> <p>参考：建替対象戸数 840戸</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128.8億円（約68.6億円）〔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4.7億円（約2.3億円）</td> <td>【工事費の内訳】</td> </tr> <tr> <td>補償費 約1.7億円（約1.2億円）</td> <td>建設費 約112.8億円（約55.5億円）</td> </tr> <tr> <td>工事費 約122.4億円（約65.1億円）</td> <td>撤去費 約9.6億円（約9.6億円）</td> </tr> </table>	（内訳） 調査費等 約4.7億円（約2.3億円）	【工事費の内訳】	補償費 約1.7億円（約1.2億円）	建設費 約112.8億円（約55.5億円）	工事費 約122.4億円（約65.1億円）	撤去費 約9.6億円（約9.6億円）
（内訳） 調査費等 約4.7億円（約2.3億円）	【工事費の内訳】						
補償費 約1.7億円（約1.2億円）	建設費 約112.8億円（約55.5億円）						
工事費 約122.4億円（約65.1億円）	撤去費 約9.6億円（約9.6億円）						
事業費の変更理由	上位計画の見直しにより、同団地内で新たに実施する枚方牧野北住宅建替事業（北・西エリア）を迅速かつ円滑に進めるために、本計画で創出した活用地に新棟を整備する計画に変更。						
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 H21	前回評価時点 R2	再々評価時点 R5	変動要因の分析
事業を巡る社会 経済情勢等の変化	<p>【住宅及び住環境の状況】 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。 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。 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>【住宅及び住環境の状況】 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。 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。 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>【住宅及び住環境の状況】 最終期の撤去及び外構整備も完了。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。 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した。</p>	
	<p>【入居及び募集の状況】 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。 本住宅の H20 年度の実応募倍率は、3.7 倍（応募者数 173 / 募集戸数 46）である。</p>	<p>【入居及び募集の状況】 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。 本住宅の R1 年度の実応募倍率は、11.9 倍（応募者数 803 / 募集戸数 67）である。</p>	<p>【入居及び募集の状況】 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（R4 年）は、7.6 倍である。</p>	
	<p>【コスト縮減】 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。 主な縮減策 ・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内装の合理化等</p>	<p>【コスト縮減】 —</p>	<p>【コスト縮減】 —</p>	

<p>地元の 協力体制等</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>従前入居者は建替住棟へ全て入居。新たに実施する新棟建設についても地元自治会等の協力の下、事業実施を予定。</p>	
	<p>事前評価時点 H21</p>	<p>前回評価時点 R2</p>	<p>再々評価時点 R5</p>	<p>変動要因の分析</p>
<p>事業の投資効果 ＜費用便益分析＞ または ＜代替指標＞</p>	<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>【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>【効果項目】 同左</p> <p>【分析結果】 ・ B/C=1.36 B=197.1 億円 C=144.9 億円</p> <p>【算出方法】 同左</p>	<p>【分析結果】 事業計画の拡大により、総費用・総便益が共に大幅に増加。新棟建設に伴う撤去工事が生じないため、結果的に B/C が増加。</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】 同左</p> <p>【活力】 ・建設が完了している西側エリアの配置を考慮し、パブリックスペースを囲むように住棟を配置することで、コミュニティの形成に配慮する。</p> <p>【快適性】 同左</p>	<p>【活力】 上位計画の見直しにより本計画で創出した活用用地を新棟建設用地として活用する計画に変更したため。</p>
---	---	--	---	--

	事前評価時点 H21	前回評価時点 R2	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 H21 年度 ② H23 年度 ③ R2 年度	① H21 年度 ② H23 年度 ③ R3 年度	① H21 年度 ② H23 年度 ③ R10 年度	計画の見直しにより、事業を拡大するため。
＜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)	・全体 52.3% (67.4 億円/128.8 億円) ・工事 52.2% (63.9 億円/122.4 億円)	
事業の必要性等に関する視点	<ul style="list-style-type: none"> ・第2期までの建替事業により、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。 ・事業計画の拡大により本住宅の北・西側エリアの建替事業を迅速かつ円滑に進めるため、従前事業で創出した活用地において新棟を建設することにより、事業期間の短縮及び事業費の縮減を図ることが可能。 ・居住水準改善やバリアフリー化など、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	<p>令和6～7年度 実施設計</p> <p>令和8年度 工事着手予定</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	<p>① 他団地への集約建替え</p> <p>新棟建設により仮移転が発生しないため、他団地斡旋の余地はない。</p> <p>② その他事業手法</p> <p>府営住宅建替事業は大阪府による直接建設を基本としているが、立地条件等から事業が成立すると見込まれている団地については民活手法（PFI 手法）も活用することとしている。</p> <p>本事業では、事業の早期段階において民活手法の導入に資する活用地が生み出されないなどの理由により民活手法は導入しない。</p>
---------------------	--

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）。
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（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（H19.1/H24.3/H28.12/H31.4/R3.12） ・大阪府営住宅ストック活用事業計画（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"> ・本事業においては、耐震性の低い住宅の建替えを行い、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ものであり、前回評価における事業については、完了している。 ・上位計画の変更により、同住宅において、新たに建替事業を実施するものであり、変更事業の対象となる住宅は、昭和 43 年度に建設され、躯体・設備等の老朽化が進んでおり更新する必要がある。 ・また、屋内外のバリアフリー化及びオープンスペースの確保はもとより、断熱・省エネ性能の向上など、良好な住宅及び住環境を整備する必要がある。 ・なお、本計画で創出している活用地を新棟建設用地として活用するため、事業期間の短縮及び事業費の縮減を図ることが可能である。 <p>以上の理由から、事業を継続する。</p>
------	---