

# 令和5年度 再々々評価点検表（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                          | 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                          | 大阪市平野区瓜破西1丁目  |  |
| 再々評価理由                        | 再々評価実施後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<br>（ ）内の数値は<br>前回評価時点のもの | 敷地面積：約10.9ha<br>住宅面積：約7.8ha<br>活用地面積：約3.1ha<br>戸数：1,127戸 7棟<br>構造：鉄筋コンクリート造8階～14階<br>住戸面積：約42㎡～約72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK<br>車いす常用者世帯向け住宅 1DK～3DK |  |
| 事業費<br>（ ）内の数値は<br>前回評価時点のもの  | 全体事業費：約167.1億円（約155.0億円）〔国費及び府費負担割合：約1/2〕<br>（内訳）調査費等 約6.8億円（約5.6億円）<br>補償費 約2.6億円（約2.6億円）<br>工事費 約157.8億円（約146.8億円）                      | 【工事費の内訳】<br>建設費 約132.2億円（約133.3億円）<br>撤去費 約25.6億円（約13.5億円） |
| 事業費の変更理由                      | 活用地の創出に向け、旧住棟の撤去工事費の増加や道路整備工事にかかる調査費等が必要となったため、全体事業費が増加した。  |  |
| 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 H15   | 前回評価時点 H30   | 再々々評価時点 R5   | 変動要因の分析  |
|---------------------|--|--|--|--|
| 事業を巡る社会<br>経済情勢等の変化 | <p><b>【居住水準の向上】</b><br/>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が設置されておらず、階段による昇降のため、高齢化対応ができていない。</p> <p>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><b>【高齢化率の状況】</b><br/>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><b>【居住水準の向上】</b><br/>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><b>【高齢化率の状況】</b><br/>現在約69.2%が65歳以上の高齢者を含む世帯である。</p> | <p><b>【居住水準の向上】</b><br/>同左</p> <p><b>【高齢化率の状況】</b><br/>現在約49.6%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<br>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>  | <p>残る道路整備工事について、地元自治会等の協力の下、事業実施を予定。</p>   | —  |

|                                      | 事前評価時点 H15   | 前回評価時点 H30   | 再々々評価時点 R5   | 変動要因の分析   |
|--------------------------------------|--|--|--|---|
| 事業の投資効果<br><費用便益分析><br>または<br><代替指標> | <p><b>【効果項目】</b><br/>           居住水準向上効果<br/>           (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><br/>           B/C=1.61<br/>           B=458.6 億円<br/>           C=284.5 億円</p> <p><b>【算出方法】</b><br/>           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。<br/>           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><br/>           同左</p> <p><b>【分析結果】</b><br/>           B/C=1.33<br/>           B=242.3 億円<br/>           C=182.8 億円</p> <p><b>【算出方法】</b><br/>           同左</p> | <p><b>【効果項目】</b><br/>           同左</p> <p><b>【分析結果】</b><br/>           B/C=1.24<br/>           B=240.0 億円<br/>           C=194.0 億円</p> <p><b>【算出方法】</b><br/>           同左</p> | <p><b>【分析結果】</b><br/>           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> |

|   |  |  |  |          |
|---|--|--|--|----------|
| <p>事業効果の<br/>定性的分析<br/>(安心・安全、活力、<br/>快適性等の有効性)</p> | <p><b>【住宅の供給】</b><br/>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><br/>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><br/>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><br/>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><br/>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><br/>同左</p> <p><b>【事故防止】</b><br/>同左</p> <p><b>【防災】</b><br/>同左</p> <p><b>【コミュニティの活性化】</b><br/>同左</p> <p><b>【住環境の形成】</b><br/>同左</p> | <p><b>【住宅の供給】</b><br/>同左</p> <p><b>【事故防止】</b><br/>同左</p> <p><b>【防災】</b><br/>同左</p> <p><b>【コミュニティの活性化】</b><br/>同左</p> <p><b>【住環境の形成】</b><br/>同左</p> | <p>—</p> |
|---|--|--|--|----------|

|   | 事前評価時点 H15                               | 前回評価時点 H30   | 再々々評価時点 R5   | 変動要因の分析                |
|---|--|--|--|------------------------|
| 事業の進捗状況<br><経過><br>① 事業採択年度<br>② 事業着工年度<br>③ 完成予定年度 | ① 平成 16 年度<br>② 平成 16 年度<br>③ 平成 33 年度   | ④ 平成 16 年度<br>⑤ 平成 16 年度<br>⑥ 平成 34 年度                                       | ① 平成 16 年度<br>② 平成 16 年度<br>③ 令和 5 年度  | 道路整備工事の着手が遅れたため、工期を延長。 |
| <進捗状況>  | —  | ・全体 約 90.1%<br>(139.7 億円 / 155.0 億円)<br>・工事 約 90.3%<br>(132.6 億円 / 146.8 億円) | ・全体 約 98.5%<br>(164.7 億円 / 167.1 億円)<br>・工事 約 98.6%<br>(155.6 億円 / 157.8 億円) | 令和 5 年度に道路整備工事完了予定。    |
| 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、用地活用計画上、道路整備工事等の実施が必要である。 |  |  |                        |

### 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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・従前入居者は建替住棟に全て入居し、令和 5 年 4 月 1 日付で大阪市へ移管している。</li> <li>・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。</li> </ul> 令和 5 年度 道路整備工事完了予定 |
|--------------|---|

### 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 | 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        | <ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・建替計画変更においても、緑化を推進（緑被率20%以上確保）。</li></ul>   |
| 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"><li>・大阪府住宅まちづくりマスタープラン（H14.2/H19.3/H24.3）</li><li>・住まうビジョン・大阪（H28.12/R3.12）</li><li>・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）</li><li>・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）</li></ul> |
| その他特記事項               |   |

## 6 評価結果

|      |   |
|------|---|
| 評価結果 | <p>○事業継続</p> <p>&lt;判断の理由&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・建替住棟の工事は完了し大阪市への移管も実施済となっているが、用地活用計画上、道路整備工事の実施が必要なため事業を継続する。（令和5年度工事完了予定）</li></ul> <p>以上の理由から、事業を継続する。</p> |
|------|---|