

令和6年度 事前評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営泉佐野鶴原第1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	泉佐野市鶴原	
事業目的	本事業は、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定の確保を図るために、昭和44年度に建設された大阪府営鶴原中央住宅において建替事業を実施し、居住水準の向上、屋内外のバリアフリー化やオープンスペースの確保等により良好な住環境整備を行うものである。 また本事業を通じて、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、良質なストックの形成に一体的に取り組むものである。	
事業内容	【現況（建替前）】 名 称：大阪府営鶴原中央住宅 敷地面積：約3.19ha〔うち建替対象 約3.19ha〕 管理戸数：450戸 13棟〔うち建替対象450戸 13棟〕 構 造：中層耐火 5階建て 建設年度：昭和44年度 住戸面積：約37㎡～約61㎡ 【建替計画】 名 称：大阪府営泉佐野鶴原第1住宅 敷地面積：約3.19ha〔住宅敷地 約2.37ha、活用地等 約0.82ha〕 戸 数：386戸 6棟 構 造：鉄筋コンクリート造 6階～10階建て 住戸面積：約35㎡～約71㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅：1DK～3DK （参考） 区域区分・用途地域：第一種中高層住居専用地域 指定容積率：200% 指定建ぺい率：60%	
事業費	全体事業費：約96.9億円（国費及び府費負担割合：約1／2） （内訳）調査費等：約5.0億円 補償費：約0.7億円 工事費：約91.2億円	
	【事業費の積算根拠】 過年度実績を踏まえ算出した令和7年度予算の要求単価及び基本計画に基づく建替戸数・付帯施設規模等から算出している。	【工事費の内訳】 本体工事費：約75.0億円 付帯施設整備費：約2.0億円 撤去工事費：約14.2億円

事業費の変動要因	【他事業者との協議状況】 なし 【今後の事業費変動要因の予測】 市のまちづくり計画策定等による事業見直しや物価上昇等
維持管理費	15.1 万円／戸・年（令和 5 年度の維持管理費実績より想定）
関連事業	なし

2 事業の必要性等に関する視点

上位計画等における位置付け	・住まうビジョン・大阪（令和 3 年 12 月） ・大阪府営住宅ストック総合活用計画（令和 3 年 12 月） ・大阪府営住宅ストック活用事業計画（令和 3 年 12 月）
優先度	「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づき定めた「大阪府営住宅ストック活用事業計画」に集約建替事業団地として位置づけている。
事業を巡る社会経済情勢等	【住宅及び住環境の状況】 本住宅は昭和 44 年度に建設され、躯体・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できていない。 今後も一層の高齢化が予想される中、多くの住棟でエレベーターが設置されておらず、十分な高齢化対応ができていない。 また、2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けた住宅・建築物の省エネルギー対策の強化が求められている。 【入居及び募集の状況】 当該住宅の位置する泉佐野市内の府営住宅の応募倍率（令和 5 年度）は、約 0.9 倍である。 参考：府営住宅全体 応募倍率 令和 5 年度：約 4.8 倍
地元の協力体制等	地元自治会と協議を続けており、事業に協力的である。

事業の投資効果 ＜費用便益分析＞ または ＜代替指標＞	【分析結果】 B/C=1.01 (※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(H28.3)により算出) 【便益総額】 B=87.4 億円 (※耐用年数 70 年間の家賃収入、駐車場収入及び 71 年目の用地・建物の残存価値の総和として算出。) 【総費用】 C=86.9 億円 (※用地費、建設費、設計料及び耐用年数 70 年間の修繕費の総和として算出。)
事業効果の 定性的分析 (安全・安心、活力、 快適性等の有効性)	【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。 ・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。 【活力】 ・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。 【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。

3 事業の進捗の見込みの視点

事業段階ごとの 進捗予定と効果	【予定年度】 令和 7～8 年度 実施設計 令和 9 年度 工事着手 令和 23 年度 工事完了
完成予定年度	令和 23 年度

4 コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

代替手法との 比較検討	① 他団地への集約建替え 同一生活圏内の他の府営住宅で、本団地を集約できる程度の規模を持つものが存在しないため、他団地への集約建替えは困難である。 ② その他事業手法 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。 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。
----------------	---

5 特記事項

自然環境等への 影響とその対策	・建替え後の住宅は ZEH・M Oriented 水準の断熱・省エネ性能を確保し、2050 年カーボンニュートラルの実現に寄与する。 ・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。 ・従前住宅の撤去工事に伴う廃棄物は、「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る。
その他特記事項	なし

6 評価結果

評価結果	○事業実施 <判断の理由> ・本事業の対象となる住宅は昭和 44 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、オープンスペースの確保、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。 以上の理由から事業実施とする。
------	--