

令和 6 年度 再評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営豊中新千里北住宅建替事業	
担当部署	都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課建替事業グループ（連絡先 06-6210-9628）	
事業箇所	豊中市新千里北町二丁目、三丁目	
再評価理由	・ 事業採択後 10 年間を経過した時点で継続中	
事業目的	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～昭和 41 年度に建設された本住宅は、すべての住棟が耐震性の低い構造であり、大阪府営住宅ストック活用事業計画にて複合事業（建替・耐震改修など）に位置付けられており、一部の区域について建替事業を実施する。 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、良質な住宅及び住環境を整備する。	
事業内容	敷地面積：約 9.9ha〔うち建替対象：約 5.6ha（4.5ha）〕 住宅敷地 約 2.0ha（約 3.1ha） 活用地等 約 3.6ha（約 1.4ha） 戸数：468 戸 5 棟（512 戸 6 棟） 構造：鉄筋コンクリート造 7 階～13 階建て（8 階～11 階建て） 住戸面積：約 36 m²～約 71 m²（約 36 m²～約 72 m²） 住戸タイプ：1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅：1DK～3DK	
事業費 （ ）内の数値は 事前評価時点のもの	全体事業費：約 91.7 億円（約 78.6 億円）〔国費及び府費負担割合：約 1／2〕 (内訳) 調査費等 約 1.9 億円（約 2.5 億円） 補償費 約 1.0 億円（約 1.3 億円） 工事費 約 46.4 億円（約 74.8 億円） 民活事業費 約 42.4 億円（ 0 億円）	【工事費の内訳】 建設費：約 43.7 億円（約 68.1 億円） 撤去費：約 2.7 億円（約 6.7 億円）
事業費の変更理由	・ 建設資材及び労務費の高騰により全体事業費が高くなったため。 ・ 入居者の減少により、建設戸数を見直したため。 ・ 造成工事が必要となったため。	
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）	

2 事業の必要性等に関する視点

	事前評価時点 H26	再評価時点 R6	変動要因の分析
事業を巡る社会 経済情勢等の変化	【住宅及び住環境の状況】 本住宅は昭和 40 年度～昭和 41 年度に建設され、すべて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、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。 現在、全入居戸数の約 68.3%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。 【入居及び募集の状況】 当該住宅の位置する豊中市内の府営住宅の平均応募倍率（H25 年度）は、28.0 倍である。 本住宅の H21 年度の応募倍率は、24.6 倍（応募者数 838 / 募集戸数 34）である。 （※H22 年度～H25 年度は募集なし。） 参考：府営住宅全体 平均応募倍率 H25 年度：13.9 倍	【住宅及び住環境の状況】 建替事業により、第 1 期までの入居者の建替住棟への入居が完了した。 また、住棟の建て替えに際しては、住戸内のバリアフリー化及びエレベーターを設置するなど入居者に配慮した住宅として整備。 【入居及び募集の状況】 当該住宅の位置する豊中市内の府営住宅の平均応募倍率（R5 年度）は、10.8 倍である。	
地元の 協力体制等	78.9%の入居者から建替えについて同意を得ている。	地元自治会と協議を続けており、事業に協力的である。	

	事前評価時点 H26	再評価時点 R6	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）		
	【分析結果】 ・ B/C=1.29 B=110.3 億円 C=85.5 億円 【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	【分析結果】 ・ B/C=1.21 B=130.3 億円 C=107.9 億円 （2期エリアは府が直接建設する場合の事業費として B/C を算出） 【算出方法】 同左	【分析効果】 物価上昇などの理由により事業費が増加したことにより総費用が増加。また、近傍同種家賃が増加したことにより総便益も増加した結果、総費用の増加幅が総便益の増加幅を上回ったため B/C が減少
事業効果の 定性的分析 （安全・安心、活力、快適性等の有効性）	【効果項目】 【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。 - 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。 【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。 【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。		

	事前評価時点 H26	再評価時点 R6	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 27 年度 ② 平成 29 年度 ③ 平成 35 年度	① 平成 27 年度 ② 平成 29 年度 ③ 令和 8 年度	・ 本体工事に加えて造成工事が必要となり工事期間が延びたことによるもの。
＜進捗状況＞	—	・ 全体 53.7% (49.2 億円／91.7 億円)	
事業の必要性等に関する視点	・ 第 1 期の建替事業により、一部の入居者は耐震性が確保された住棟への移転が完了しているが、いまだ耐震性の低い住棟に居住する者もいる。 ・ また、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。 ・ 新築工事の完了後、前面市道の整備工事を実施することで、良好な住環境を整備。		

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	令和 3 年度 第 2 期工事 着工（民活事業） 令和 7 年度 第 2 期工事 完了
--------------	--

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	事業の進捗状況により、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	・ 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）。
事前評価時の意見 具申（付帯意見） と府の対応	—
上位計画等	・ 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／H26. 8／H27. 7／H28. 12／R3. 12） ・ 大阪府営新千里北住宅まちづくり基本構想（H25. 3）
その他特記事項	なし

6 評価結果

評価結果	○事業継続 <判断の理由> ・ 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。 ・ 「大阪府営住宅ストック総合活用計画」では建替事業の方針を、「建設戸数は入居戸数を基本」としており、従前入居者は建替住棟に全て入居する。 以上の理由から事業を継続する。
------	---