

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南住宅建替事業	
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 06-6210-9756）	
事業箇所	豊中市新千里南町一丁目、二丁目	
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 42 年度～昭和 43 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）に位置付けられた。建替事業や耐震改修事業を含めて事業検討した結果、平成 25 年度に複合事業から全住棟建て替えを行うことを決定した。 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。	
事業内容	敷地面積：約 8.36ha 住宅敷地 約 5.86ha 活用地 約 2.50ha 戸数：768 戸 10 棟（853 戸 10 棟） 構造：鉄筋コンクリート造 13 階建て（12, 13 階建て） 住戸面積：約 36 m²～約 72 m² 住戸タイプ：1DK～4DK	
事業費 （ ）内の数値は 事前評価時点のもの	全体事業費 約 177.6 億円（約 139.9 億円） 【国費及び府費負担割合：約 1/2】	
	(内訳) 調査費等 約 7.7 億円(約 4.7 億円) 補償費 約 1.4 億円(約 1.7 億円) 工事費 約 168.5 億円(約 133.5 億円)	【工事費の内訳】 建設費 約 139.8 億円（約 121.1 億円） 撤去費 約 28.7 億円（約 12.4 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。 ・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 42 年度～昭和 43 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きていない。 現在、全入居戸数の約 68.1%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。	【住宅及び住環境の状況】 建替事業により、第 2 期までの入居者の建替住棟への入居及び、集会所の建替えが完了した。 また住棟の建替えに際しては、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やさしい住宅として整備。	
	【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（H25 年度）は、28.0 倍である。 本住宅の H20 年度の応募倍率は、20.0 倍（応募者数 783／募集戸数 39）である。 （※H21 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）	【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	現在、約 80%の入居者から建替えについて同意を得ている。	地元自治会等の協力の下、事業実施中。	

	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=1.27 B=191.8 億円 C=151.3 億円	【分析結果】 ・ B/C=1.29 B=250.0 億円 C=193.8 億円	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、総便益の増加幅が総費用の増加幅を上回ったため B/C が上昇。
	【算出方法】 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。 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。		
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】 【安心・安全】 - 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プレイロットを整備する。活用地においては、豊中市と調整しながら豊中市まちづくり用地や、高齢者福祉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 26 年度 ②平成 28 年度 ③令和 11 年度	①平成 26 年度 ②平成 28 年度 ③令和 15 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 26.3% (46.7 億円／177.6 億円) ・工事 25.9% (43.6 億円／168.5 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、多く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。 ・「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できる。		

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	・第 2 期までの建替事業が完了し、一部の入居者は建替住棟に移転している。 令和 6 年度 第 3 期撤去工事 完了 令和 7 年度 第 3 期新築工事 着工
--------------	---

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	① 改善等 大阪府営住宅ストック活用事業計画（H24.3）において、市と連携し、まちづくりの検討をモデル的に進めている大規模団地については、建替事業や耐震改修事業等を複合的に組み合わせ実施することとしている。この計画の方針に基づき、本住宅は建替事業や耐震改修事業等を複合的に組み合わせ実施する予定であったが事業検討の結果、本住宅は改善事業（耐震改修）ではなく、建替事業を実施する。 ②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。 ③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	【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。 【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。
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）
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。
------	---