

平成 28 年度 再評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営東大阪中鴻池住宅建替事業	
担当部署	住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課事業推進グループ（連絡先 06-6210-9766）	
事業箇所	東大阪市中鴻池町3丁目	
再評価理由	事業採択後 10 年を経過した時点で継続中	
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行うものであり、また、本住宅は、昭和 38～40 年度に建設され、設備等が老朽化し、エレベーターがないなどバリアフリー化ができていないことから、建替事業を実施する。これにより、専用の浴室の設置や住宅のバリアフリー化、安全面に配慮された通路や公園等のオープンスペースの確保により、良好な住宅及び住環境を整備する。</p>	
事業内容 () 内の数値は 事前評価時点のもの	<p>府営住宅敷地面積：3.30ha（4.77ha） 活用用地面積：1.36ha（0ha） 戸数：667 戸（851 戸） 構造：鉄筋コンクリート造 6～14F 住戸面積：約 42 m²～約 72 m² 住戸タイプ：1DK～4DK 車いす常用者世帯向け住宅：2DK、3DK</p>	
事業費 () 内の数値は 事前評価時点のもの	<p>全体事業費：約 94.2 億円（約 143.7 億円） （内訳） 調査費等 約 3.5 億円（約 4.1 億円） 補償費 約 1.5 億円（約 3.3 億円） 工事費 約 89.2 億円（約 136.3 億円）</p>	<p>国費及び府費負担割合：約 1/2 【工事費の内訳】 建設費 約 81.6 億円（約 128.5 億円） 撤去費 約 7.6 億円（約 7.8 億円）</p>
事業費の変更理由	<p>第 6 期、第 7 期建替計画を中止すること等による事業費の縮小及び建設コストの縮減により全体事業費が縮小した（約 49.5 億円）。</p> <p>「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の建替事業の方針を、「建設戸数は入居戸数を基本」としており、第 5 期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居できており、事業計画を変更（縮小）して、第 6 期、第 7 期建替計画を中止する。</p>	
維持管理費	<p>124 千円／戸・年（平成 27 年度府営住宅事業における管理費及び維持補修費等の実績を当該年度の管理戸数で割って、1 戸あたりの標準的な維持管理費を算出）</p>	

2 事業の必要性等に関する視点

	事前評価時点 H18	再評価時点 H28	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】</p> <p>本住宅は、昭和 38～40 年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、約 23%の住戸で専用の洗面・浴室が設置されておらず、ほとんどの住戸内のバリアフリー化もできていない。</p> <p>現在、全住戸の約 55%が 65 歳以上の高齢者を含む世帯が入居しているが、全ての住棟においてエレベーターが設置されておらず、階段による昇降であり、高齢化対応ができていない。</p> <p>また、敷地の西側には都市計画公園があるものの、敷地内は 23 棟の住棟等の施設が既存の緑道を挟んで建て詰まり、公園等のオープンスペースやまとまった緑地も少ない。周辺地域は住宅や商業施設等が密集しており、特に南北方向の団地内通路の交通量も多い。</p> <p>このため、良好なコミュニティの形成等に配慮しながら、住宅及び住環境の向上への対応が必要となっている。</p>	<p>【住宅及び住環境の状況】</p> <p>現在、全住棟の建替えが完了し、全ての世帯において専用の洗面・浴室が設置されており、バリアフリー化など居住水準が向上した住宅に入居している。</p> <p>全住戸の約 89.96%が 65 歳以上の高齢者を含む世帯が入居しているが、建替後の全ての住棟においてエレベーターが設置されており、高齢化対応ができており、入居者にやさしい住宅に整備されている。</p> <p>今後は残住棟の撤去工事や外構整備工事を進め、オープンスペースやまとまった緑地を確保し良好な住環境を整備する。</p>	<p>現在、第 5 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できており、全ての世帯において、居住水準が向上し、バリアフリー化、耐震性の確保がされた住宅となっている。</p> <p>引き続き、良好な住環境を整備するため残住棟の撤去工事や、住宅周辺の外構整備工事を進めていく。</p>
地元の 協力体制等	<p>建替えについて、既に約 99%の入居者からの同意を得ており、引き続き事業についての十分な説明に努め、残りの入居者からも同意を得ることとしている。</p>	<p>引き続き事業について十分な説明に努め、残事業を実施予定。</p>	—

	事前評価時点 H18	再評価時点 H28	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>	<p>【効果項目】 居住水準効果 （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】 事業全体 ・B/C=1.35 B=207.6 億円 C=153.3 億円</p> <p>【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。</p>	<p>【効果項目】 同左</p> <p>【分析結果】 事業全体 ・B/C=1.32 B=141.3 億円 C=107.3 億円</p> <p>【算出方法】 同左</p>	<p>【分析結果】 前回評価時点に比べ、費用については第6期、第7期建替計画の中止により減少し、便益については市場家賃の減少により便益が減少するが、B/Cは概ね当初の予定通り。</p>
事業効果の 定性的分析 （安心・安全、活力、 快適性等の有効性）	<p>【住宅の供給】 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。</p> <p>【事故防止】 住戸内等の事故の防止に配慮し、段差解消や手すりの設置などの屋内外のバリアフリー化を徹底するとともに、特に交通量の多い南北方向の団地内通路において、ゆとりある歩道を確保するなど、安全で安心して暮らせる生活の場を提供する。</p> <p>【防災】 住宅を建替え、より一層の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オープンスペースを確保するとともに、住棟及び隣地境界部の緑地による延焼遮断帯を形成することにより、地域全体の防災性の向上に寄与する。</p> <p>【コミュニティの活性化】 団地内及び周辺住民が日常的によく利用する南北方向の団地内通路や東西方向の緑道沿いに、住民の交流の場となる集会所やそれと一体的な広場、公園を整備し、安全とにぎわいの軸や拠点が形成されるよう、配置計画等の工夫を行うことにより、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>【住環境の形成】 十分な隣棟間隔をとって住棟を配置するとともに、既存の緑道等を活かし、団地内通路沿いや公園、広場、隣地境界部の緑化に努めることなどにより、快適で良好な住環境の形成を図る。</p>		

	事前評価時点 H18	再評価時点 H28	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 18 年度 ②平成 19 年度 ③平成 30 年度	①平成 18 年度 ②平成 19 年度 ③平成 30 年度	—
＜進捗状況＞	—	<ul style="list-style-type: none"> ・全体 96.1% (90.5 億円／94.2 億円) ・工事 95.9% (85.6 億円／89.2 億円) ・その他 98.0% (4.9 億円／ 5.0 億円) 	
事業の必要性等に関する視点	<ul style="list-style-type: none"> ・「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の建替事業の方針を、「建設戸数は入居戸数を基本」としており、今後予定していた第 6 期、第 7 期の建替計画の事業継続の必要性は低いため中止する。 ・第 5 期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居しており（平成 28 年 5 月入居完了）、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。 ・建替住棟の工事は完了したが、良好な住環境を整備するため、残住棟の撤去や外構整備工事が完了するまで事業を継続する。（平成 30 年 10 月工事完了予定） 		

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"> ・第 5 期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居している。 ・今後、事業の支障となる要因は見込まれていないため、変更基本設計どおり事業を継続予定である。 平成 29 年度 外構整備実施設計予定 平成 30 年度 外構整備工事予定（平成 30 年 10 月工事完了予定）
--------------	--

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	<p>第 5 期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、今後は住棟の撤去工事や外構整備工事を残すのみであることから、事業の進捗率が高く、代替案立案の余地はないため事業を継続する。</p>
---------------------	--

5 特記事項

<p>自然環境等への影響とその対策</p>	<p>【緑化の推進】 建替えにあたっては、良好な住環境の形成のため、可能な範囲で樹木を保存しながら、緑の創出や自然環境の回復に努める。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮する。</p> <p>【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。</p>
<p>事前評価時の意見 具申（付帯意見） と府の対応</p>	<p>—</p>
<p>上位計画等</p>	<p>大阪府住宅まちづくりマスタープラン（H14.2/H19.3/H24.3） 住まうビジョン・大阪（H28.12） 大阪府営住宅ストック総合活用計画（H14.2/H19.1/H24.3/H28.12） 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）</p>
<p>その他特記事項</p>	<p>—</p>

6 評価結果

<p>評価結果</p>	<p>○事業継続</p> <p><判断の理由></p> <ul style="list-style-type: none"> ・「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の建替事業の方針を、「建設戸数は入居戸数を基本」としている。ついては、今後予定していた第6期、第7期建替計画は事業継続の必要性が低いため中止する。 ・第5期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居している。（平成28年5月入居完了） ・建替住棟の工事は完了したが、良好な住環境を整備するため、残住棟の撤去や外構整備工事が完了するまで事業を継続する。（平成30年10月工事完了予定） <p>以上の理由から、事業を継続する。</p>
-------------	--