

平成 30 年度 再々々評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営泉佐野佐野台住宅建替事業	
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（06-6941-0351 内線 3049）	
事業箇所	泉佐野市佐野台	
再々々評価理由	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	<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、昭和40～42 年度に建設された本住宅は、老朽化が著しく居住水準が低いこと、住棟の耐震性が低いと判断されることから建替事業を実施する。</p> <p>これにより、屋内外のバリアフリー化や耐震性の向上を図るとともに、オープンスペースの確保など良好な住環境を整備する。</p>	
事業内容 （ ）内の数値は 前回評価時点のもの	<p>府営住宅敷地面積：約 8.1ha(約 8.5ha)                  活用用地面積：約 2.3ha(約 1.9ha)                  戸数：840 戸（957 戸）                  構造：鉄筋コンクリート造 4 階～5 階（鉄筋コンクリート造 5 階）                  住戸面積：約 42 m<sup>2</sup>～約 72 m<sup>2</sup>                  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 前回評価時点のもの	全体事業費：約 122.7 億円（約 129.3 億円）〔国費及び府費負担割合：約 1/2〕 （内訳）調査費等 約 4.9 億円（約 4.9 億円） 補償費 約 4.2 億円（約 3.9 億円） 工事費 約 113.7 億円（約 120.5 億円）	<p>【工事費の内訳】</p> 建設費 約 103.8 億円（約 113.7 億円） 撤去費 約 9.8 億円（約 6.8 億円）
事業費の変更理由	<p>第 8 期、第 9 期の建替計画を中止すること等による事業費の縮小と建設コスト縮減に加え、落札率の影響により全体事業費が縮小した。（約 6.6 億円）</p> <p>「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、第 7 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たため、事業計画を見直し、第 8 期、第 9 期の建替計画を中止する。</p>	
維持管理費	146 千円／戸・年（平成 29 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）	

2 事業の必要性等に関する視点

	事前評価時点 H13	前回評価時点 H25	再々々評価時点 H30	変動要因の分析
事業を巡る社会 経済情勢等の変化	<p>【居住水準等】</p> 簡易耐火住宅の 1 戸あたり平均住戸面積は約 41 m <sup>2</sup> であり、住戸内部の段差解消などの高齢化対策もできていない。また、全住戸において浴室が確保されていない。	<p>【居住水準等】</p> 第 5 期建替区域において、従前簡易耐火住宅を全て撤去し、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棟を建設した。現在、第 6 期建替区域の工事中（平成26年度完成予定）であり、耐震性が低いと判断されるラーメン構造の住棟も順次撤去している。	<p>【居住水準等】</p> 平成29年度に第 7 期建替区域において、従前中層耐火住宅を撤去し、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棟を建設した。これにより、全ての入居者の整備後の住棟への移転が完了した。	第 7 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>【高齢化率の状況】</p> 本住宅では、約37%が65歳以上の高齢者を含む世帯であり、今後一層の高齢化が予想されるため、早急にバリアフリー化された人にやさしい住宅・まちづくりが必要となっている。	<p>【高齢化率の状況】</p> 現在、65歳以上の高齢者を含む世帯の割合が、団地全体で、約 57.6%となっている。	<p>【高齢化率の状況】</p> 現在、65歳以上の高齢者を含む世帯の割合が、団地全体で、約 72.5%となっている。	
地元の 協力体制等	<p>【住環境】</p> 本住宅は老朽化が著しく、また敷地内に駐車場がないため路上駐車も多く存在することから、地域防災上問題が生じる可能性がある。	<p>【住環境】</p> 全体計画としては、基準に対して十分な緑地や駐車場等を整備中であるが、第 6 期工事エリアでは土地利用上幾分不足している。また、団地全体の雨水排水工事も同時に行っている。	<p>【住環境】</p> 従前中層耐火住宅が残置しており、早期の撤去が望まれる。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等が不足しており、外構整備を実施している。また、同時に、周辺道路及び雨水排水工事を実施している。	—
	建替えについて、入居者からの同意を概ね得ている。	今後とも引き続き、地元自治会等の協力の下、事業を実施する。		

	事前評価時点 H13	前回評価時点 H25	再々々評価時点 H30	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)</p> <p>【分析結果】 B/C=1.54 B=225.7億円 C=146.4億円</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】 B/C=1.21 B=165.6億円 C=137.3億円</p> <p>【算出方法】 同左</p>	<p>【効果項目】 同左</p> <p>【分析結果】 B/C=1.15 B=161.9億円 C=140.5億円</p> <p>【算出方法】 同左</p>	<p>【分析結果】 近傍同種家賃が増加するも、管理戸数が減少したことにより便益総額が減少。また、維持管理費の増加幅が管理戸数に伴う費用の減少幅を上回ったため費用が増加。結果として、B/C が減少。</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】 住宅に困窮する府民に、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する。</p>	<p>【住宅の供給】 同左</p>	<p>【住宅の供給】 同左</p>	—
	<p>【事故防止】 室内の段差解消などバリアフリー化された住宅での住戸内事故等の少ない安心した生活の場を提供する。</p>	<p>【事故防止】 同左</p>	<p>【事故防止】 同左</p>	
	<p>【防災】 老朽化した従前住宅を耐火構造住宅に建替え、耐震・耐火性を確保するとともに、緊急用車両の通行の円滑化やオープンスペースの確保、防火水槽の整備などにより、地域全体の防災性の向上に寄与する。</p>	<p>【防災】 同左</p>	<p>【防災】 同左</p>	
	<p>【コミュニティの活性化】 集会所や周辺に開放された児童遊園を整備することにより、児童や保護者の交流の場として利用され周辺地域を含めたコミュニティの活性化につながる。</p>	<p>【コミュニティの活性化】 同左</p>	<p>【コミュニティの活性化】 同左</p>	
	<p>【住環境の形成】 児童遊園の整備や団地内緑化により快適で良好な住環境の形成を図るとともに、駐車場の整備により路上駐車 の解消を図る。</p>	<p>【住環境の形成】 同左</p>	<p>【住環境の形成】 同左</p>	
	<p>【景観向上】 周辺環境に配慮した住棟配置等を行うことにより都市景観の向上に寄与する。</p>	<p>【景観向上】 同左</p>	<p>【景観向上】 同左</p>	

	事前評価時点 H13	前回評価時点 H25	再々々評価時点 H30	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 14 年度 ② 平成 15 年度 ③ 平成 22 年度 521 戸 (全 4 期計画)	① 平成 14 年度 ② 平成 15 年度 ③ 平成 32 年度 957 戸 (全 9 期計画)	① 平成 14 年度 ② 平成 15 年度 ③ 平成 34 年度 840 戸 (全 7 期計画)	入居者の減少に伴い建設戸数を減少し、7 期工事までの事業計画とするも、予算不足による工期の延期により完成が遅れた。
<進捗状況>	—	・全体 約 71.6% (92.7 億円/129.3 億円) ・工事 約 71.3% (86 億円/120.5 億円)	・全体 約 92.4% (113.4 億円/122.7 億円) ・工事 約 92.4% (105.1 億円/113.7 億円)	全 7 期住棟建設が完了し、現在最終の従前住戸の撤去及び外構整備計画を実施中。
事業の必要性等に関する視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第 7 期建事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居しており、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。</li> <li>・「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ため、第 8 期・第 9 期の住棟建替計画について中止する。</li> <li>・建替住棟の工事は完了したが、既存全棟の撤去工事及び外構工事等が残っているため事業を継続する。</li> </ul>			

### 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>・全住棟の建替えが完了し、従前入居者は建替住棟に全て入居している。</li> <li>・建替住棟の工事は完了したが、既存全棟の撤去工事及び外構工事等が残っているため事業を継続する。 平成 31 年度 住棟撤去工事 着工予定 平成 32 年度 外構工事 着工予定 (平成 34 年工事完了予定)</li> </ul>
--------------	--

### 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
---------------------	--

### 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)</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)</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)</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>・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。</li> <li>・「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ため、第 8 期・第 9 期の住棟建替計画について中止する。</li> <li>・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、既存全棟の撤去工事及び外構工事等が完了するまで事業を継続する。(平成 34 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>
------	---