

# 令和5年度 再々々々評価点検表（内部評価）

## 1 事業概要

事業名	大阪府営貝塚橋本第2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	貝塚市橋本	
再々々々評価理由	再々々々評価実施後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38,39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宅及び住環境を整備する。</p>	
事業内容 ( )内の数値は 前回評価時点のもの	<p>敷地面積：約 8.3ha 住宅面積：約 4.1ha 活用地面積：約 4.2ha</p> <p>戸数：515戸 6棟 構造：鉄筋コンクリート造8階～14階 住戸面積：約 42㎡～約 72㎡ 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	<p>全体事業費：約 90.1億円（約 76.2億円）〔国費及び府費負担割合：約 1/2〕</p> <p>（内訳）調査費等 約 4.2億円（約 3.6億円） 補償費 約 1.8億円（約 1.8億円） 工事費 約 84.1億円（約 70.8億円）</p>	<p><b>【工事費の内訳】</b> 建設費 約 76.1億円（約 62.9億円） 撤去費 約 8.0億円（約 7.9億円）</p>
事業費の変更理由	<p>「大阪府営住宅ストック総合活用計画」では、建替えにより生み出した土地については、まちづくりのために必要な施設等の用地として売却を行っており、活用地売却のための新たな排水放流先の整備や道路整備などの外構整備工事が必要となったため、全体事業費が増加した。</p>	
維持管理費	14.7万円／戸・年（令和4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 H14	前回評価時点 H25	再々々々評価時点 R5	変動要因の分析
事業を巡る社会 経済情勢等の変化	<p><b>【居住水準等】</b> すべての世帯において最低居住水準未満となっている。また、設備面では、すべての住戸において専用の浴室・洗面所が設けられておらず、最低居住水準を満たしていない。</p> <p><b>【高齢化率の状況】</b> 本住宅では、約43%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> <p><b>【防災】</b> 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。また、オープンスペースの確保により、地域全体の防災性の向上に寄与する。</p>	<p><b>【居住水準等】</b> 従前住宅を撤去し、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戸の整備が完了済みである。なお、簡易耐火住宅地区については、入居者全てが建替住宅に移転を完了しており、旧住宅は撤去済みである。</p> <p><b>【高齢化率の状況】</b> 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59%となっている。</p> <p><b>【防災】</b> 老朽化した簡易耐火住宅の建替えとともに、耐震性の低い中層耐火住宅についても建替えを行い耐震・耐火性を確保する。</p>	<p><b>【居住水準等】</b> 同左</p> <p><b>【高齢化率の状況】</b> 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46%となっている。</p> <p><b>【防災】</b> 同左</p>	<p>第4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>
	地元の 協力体制等	<p>建替えについて、入居者からの同意を概ね得ている。</p>	<p>従前入居者は建替住棟へ全て入居済み。残る道路整備工事等について、地元自治会等の協力の下、事業実施を予定。</p>	<p>従前入居者は建替住棟へ全て入居済み。残る道路整備工事等について、地元自治会等の協力の下、事業実施を予定。</p>

	事前評価時点 H14	前回評価時点 H25	再々々々評価時点 R5	変動要因の分析
<p>事業の投資効果            &lt;費用便益分析&gt;            または            &lt;代替指標&gt;</p>	<p><b>【効果項目】</b>            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><b>【分析結果】</b>            B/C=1.16            B=145.0 億円            C=125.3 億円</p> <p><b>【算出方法】</b>            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><b>【効果項目】</b>            同左</p> <p><b>【分析結果】</b>            B/C=1.08            B=94.3 億円            C=87.2 億円</p> <p><b>【算出方法】</b>            同左</p>	<p><b>【効果項目】</b>            同左</p> <p><b>【分析結果】</b>            B/C=1.01            B=101.2 億円            C=100.6 億円</p> <p><b>【算出方法】</b>            同左</p>	<p><b>【分析結果】</b>            近傍同種家賃の増加により総便益が増加するも、維持管理費の増加による総費用の増加幅が上回ったため、結果として、B/Cが減少。</p>

<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>	<p><b>【住宅の供給】</b> 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><b>【住宅の供給】</b> 同左</p>	<p><b>【住宅の供給】</b> 同左</p>	—
	<p><b>【事故防止】</b> 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><b>【事故防止】</b> 同左</p>	<p><b>【事故防止】</b> 同左</p>	
	<p><b>【防災】</b> 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。また、オープンスペースの確保により、地域全体の防災性の向上に寄与する。</p>	<p><b>【防災】</b> 同左</p>	<p><b>【防災】</b> 同左</p>	
	<p><b>【コミュニティの活性化】</b> 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><b>【コミュニティの活性化】</b> 同左</p>	<p><b>【コミュニティの活性化】</b> 同左</p>	
	<p><b>【住環境の形成】</b> 児童遊園の整備や団地内緑化・景観への配慮等により快適で良好な住環境の形成を図る。</p>	<p><b>【住環境の形成】</b> 同左</p>	<p><b>【住環境の形成】</b> 同左</p>	
	<p><b>【景観向上】</b> 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><b>【景観向上】</b> 同左</p>	<p><b>【景観向上】</b> 同左</p>	

	事前評価時点 H14	前回評価時点 H25	再々々々評価時点 R5	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 16 年度 ② 平成 17 年度 ③ 平成 26 年度	① 平成 16 年度 ② 平成 17 年度 ③ 平成 35 年度	① 平成 16 年度 ② 平成 17 年度 ③ 令和 6 年度	最終期外構整備計画の見直しに伴い、工期を延長。
<進捗状況>	—	・全体 約 91.9% (70.0 億円／76.2 億円) ・工事 約 92.1% (65.2 億円／70.8 億円)	・全体 約 90.2% (81.2 億円／90.1 億円) ・工事 約 89.9% (75.6 億円／84.1 億円)	全 4 期住棟建設まで完了済みで、今後最終期外構整備工事の実施設計・工事を実施予定。
事業の必要性等に関する視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第 4 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、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>・用地活用計画上、道路整備工事等の実施が必要であり、公園の追加整備等を含む外構整備工事が残っている。</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>・最終期外構整備計画の見直しに伴い工期が延長したが、事業の支障となる要因は見込まれていない。 令和 6 年度 道路整備及び公園整備工事 着工予定</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/R3.12）</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 /R3.12）</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 R3.12）</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>・建替住棟の工事は完了したが、用地活用計画上、道路整備工事等の実施が必要であり、公園の追加整備等を含む外構整備工事が残っているため。</li></ul> <p>以上の理由から、事業を継続する。</p>
------	--