

平成 25 年度 再評価調書（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営長居西住宅建替事業
担当部署	住宅まちづくり部住宅経営室経営管理課計画グループ（連絡先 06-6210-9740）
事業箇所	大阪市住吉区長居西 1 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
目的	昭和27～30年度に建設された本住宅は、老朽化が著しく、住環境が悪化していることから建替事業を実施する。これにより、居住水準や耐震性の向上を図り、住宅のバリアフリー化を進めるとともに、道路やオープンスペース等を確保し良好な住環境を整備する。
内容 （ ）内の数値は 前回評価時点にお けるもの	建替前の住宅名称：大阪府営西長居住宅 建替後の住宅名称：大阪府営長居西住宅 府営住宅敷地面積：約 2.1ha（約 2.1ha） 活用用地面積：約 0.37ha（0ha） 戸数：228 戸（338 戸） 構造：鉄筋コンクリート造 6 階～8 階（鉄筋コンクリート造 7 階～8 階） 住戸面積：約 52 m ² ～約 72 m ² （約 42 m ² ～約 72 m ² ） 住戸タイプ：2DK～4DK（1DK～4DK） 車いす常用者世帯向け住宅
事業費 （ ）内の数値は 計画時点（又は前回 評価時点）のもの	全体事業費：約 28.7 億円（約 66 億円） 国費及び府費負担割合：約 1/2 （内訳） 調査費等約 1.7 億円（約 6.1 億円） 【工事費の内訳】 補償費 約 1.4 億円（約 1.4 億円） 建設費 約 23.7 億円（約 56.6 億円） 工事費 約 25.6 億円（約 58.5 億円） 撤去費 約 1.9 億円（約 1.9 億円）
事業費の変更理由	【事業費変動要因の状況】 ○第 4 期、第 5 期の住棟の建設工事を中止すること等による事業費の減額（約 37.3 億円）。 「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、「建設戸数はすでに建替事業に着手している団地も含めて、入居者の居住の安定を確保する上で必要な戸数を基本」としており、第 3 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いるため、事業計画を変更（縮小）し、第 4 期、第 5 期の住棟の建設工事を中止する。
維持管理費	80 千円／戸・年（H24 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 H15】	【再評価時点 H25】	【変動要因の分析】
事業を巡る社会 経済情勢等の変化	<p>【居住水準の向上】 本住宅は、屋外のバリアフリー化は出来ているが、住戸内のバリアフリー化ができていない。また、全ての住棟において、EV が設置されておらず、階段による昇降のため、高齢化対応ができていない。現在約 54% が 65 歳以上の高齢者を含む世帯であり、今後一層の高齢化の進展が予想されるため、早急な対応が必要となっている。</p> <p>また本住宅は、昭和 27～30 年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、半数以上の住戸において、浴室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>【コスト縮減】 府営住宅建設事業として平成 8 年度比約 13% の建設コストの縮減を行っており（物価下落を含めると約 20% の減）、また大阪府としても財政緊迫の状況下であることから、今後も継続してコスト縮減に努める。</p>	<p>【居住水準の向上】 第 3 期までの建替事業により、既存の中層耐火住宅は全て撤去し、従前の入居者は最低居住水準を満たす建替住棟へ入居している。</p> <p>また、現在、約 66.5% が 65 歳以上の高齢者を含む世帯であるが、第 3 期までの建替事業により、室内、住棟、団地全体が、バリアフリー化され、入居者にやさしい住宅に整備されている。</p> <p>【コスト縮減】 府営住宅建設事業として平成 8 年度比で約 19% の建設コストの縮減を行っており（物価下落を含めると約 40% の減）、また大阪府としても財政緊迫の状況下であることから、今後も継続してコスト縮減に努める。</p>	<p>第 3 期までの建替事業により、既存の中層耐火住宅は全て撤去し、従前の入居者は最低居住水準を満たす建替住棟に入居している。</p> <p>また、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している。</p>
地元等の 協力体制等	○建替えについては自治会の同意を得ている。	○平成 15 年 4 月に、全住棟の入居者から同意を得、地元自治会の協力の下、事業を実施している。	—

	【事前評価時点 H15】	【再評価時点 H25】	【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>[効果項目] 同左</p>	<p>[分析結果] 第4期、第5期の住棟の建設工事を中止することにより便益総額、費用ともに減少。事前評価時点に比べ、便益総額の縮減幅より費用の縮減幅が上回り B/C は増加。</p>
	<p>[分析結果] B/C=1.34 B=85.8億円 C=64.2億円</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>[分析結果] B/C=1.68 B=49.7億円 C=29.6億円</p> <p>[算出方法] 同左</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>[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を解消する。 [事故防止] 住戸内事故等の防止を促進し、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に配慮した安心した生活の場を提供する。 [防災] 住宅を建替え、より住宅の耐震性の向上を図る。また、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。 [コミュニティの活性化] 児童や保護者の交流の場となる集会所や周辺に開放した児童遊園の整備により、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。 [住環境の形成] 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>[住宅の供給] 同左 [事故防止] 同左 [防災] 同左 [コミュニティの活性化] 同左 [住環境の形成] 同左</p>	<p>—</p>
<p>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</p>	<p>① 平成 16 年度 ② 平成 16 年度 ③ 平成 26 年度</p>	<p>① 平成 16 年度 ② 平成 16 年度 ③ 平成 25 年度</p>	<p>第4期、第5期の住棟の建設工事を中止することによる完成予定年度の前倒し</p>
<p>＜進捗状況＞</p>	<p>—</p>	<p>・全体 約 99% (28.6 億円/28.7 億円) ・工事 約 99% (25.5 億円/25.6 億円)</p>	<p>—</p>
<p>事業の必要性等に関する視点における判定(案)</p>	<p>・第3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。</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、「建設戸数はすでに建替事業に着手している団地も含めて、入居者の居住の安定を確保する上で必要な戸数を基本」としており、今後予定していた第4期、第5期の事業継続の必要性は低いため、住棟の建設工事を中止する。</p> <p>・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、通路の整備や造園工事などの外構整備工事が完了するまで事業を継続する。(平成 26 年 3 月工事完了予定)</p>		

3 事業の進捗の見込みの視点

<p>事業の進捗の見込みの視点における判定（案）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・第3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。「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、「建設戸数はすでに建替事業に着手している団地も含めて、入居者の居住の安定を確保する上で必要な戸数を基本」としており、今後予定していた第4期、第5期の事業継続の必要性は低いため、住棟の建設工事を中止する。 ・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、通路の整備や造園工事などの外構整備工事が完了するまで事業を継続する。（平成26年3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

<p>コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点における判定（案）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・第3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。「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、「建設戸数はすでに建替事業に着手している団地も含めて、入居者の居住の安定を確保する上で必要な戸数を基本」としており、今後予定していた第4期、第5期の事業継続の必要性は低いため、住棟の建設工事を中止する。 ・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、通路の整備や造園工事などの外構整備工事がまだ残っており、代替案立案の余地はないため事業を継続する。（平成26年3月工事完了予定）
-------------------------------------	--

5 特記事項

<p>自然環境等への影響とその対策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・建替事業区域については、緑被率30%以上を確保するよう植栽計画を行う。
<p>前回評価時の意見具申と府の対応</p>	<p>—</p>
<p>その他</p>	<p>【上位計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大阪府住宅まちづくりマスタープラン（平成14年2月／平成19年3月／平成24年3月） ○大阪府営住宅ストック総合活用計画（平成14年2月／平成19年1月／平成24年3月）

6 評価結果

<p>評価結果</p>	<p>○事業継続（一部中止）</p> <p><判断の理由></p> <ul style="list-style-type: none"> ・第3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。「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、「建設戸数はすでに建替事業に着手している団地も含めて、入居者の居住の安定を確保する上で必要な戸数を基本」としており、今後予定していた第4期、第5期の事業継続の必要性は低いため、住棟の建設工事を中止する。 ・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、通路の整備や造園工事などの外構整備工事が完了するまで事業を継続する。（平成26年3月工事完了予定）
-------------	---