

平成 25 年度 再々評価調書（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営枚方交北第2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	枚方市交北3丁目
再々評価理由	・総事業費が3割以上増減する見込み
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る。</p> <p>昭和43, 44, 48, 49 年度に建設された本住宅は、耐震性の低いラーメン構造と壁式構造が混在する住宅であり、耐震性の低いラーメン構造の住棟の建替事業を実施する。これにより、屋内外のバリアフリー化や耐震性の向上、及び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> <p>事業手法は、民間事業者により、府営住宅の建替えと建替えにより生み出された用地（活用用地）の活用を一体的に行う民活手法を採用している。</p>
内容 （ ）内の数値は前回評価時点におけるもの	<p>建替前の住宅名称：大阪府営枚方田ノ口住宅</p> <p>建替区域における建替後の住宅名称：大阪府営枚方交北第2住宅</p> <p>府営住宅敷地面積：約 0.96ha（1.6ha） } [団地全体：11.8ha]</p> <p>活用用地面積：約 0.97ha（0.4ha） }</p> <p>戸数：200 戸（222 戸） [団地全体管理戸数：1,270 戸]</p> <p>構造：鉄筋コンクリート造 10 階（同左）</p> <p>住戸面積：約 36 m²～約 72 m²（同左）</p> <p>住戸タイプ：1DK～4DK（同左）</p> <p>車いす常用者世帯向け住宅</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 24.9 億円（約 40.1 億円） 国費及び府費負担割合：約 1/2</p> <p>※民活手法により一括で民間事業者へ委託し支出しているため、事業費の内訳は算出不可</p>
事業費の変更理由	<p>【事業費変動要因の状況】</p> <p>前回評価時点（H21）の事業費（40.1 億）は、府が直接建設する場合の見込み事業費である。民活手法の導入によるコスト削減に加え、他団地への移転による建設戸数の縮減、落札率の影響等により全体事業費が減少した。</p>
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 H20】	【再評価時点 H21】	【再々評価時点 H25】	【変動要因の分析】
事業を巡る社会経済情勢等の変化	<p>【住宅及び住環境の状況】</p> <p>事業対象住棟は、昭和43 年度に建設され、住棟は耐震性が低いラーメン構造となっている。</p> <p>現在、全住戸の約 36.1%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、今回の建替対象区域では、全ての住棟でエレベーターが設置されており、階段による昇降であり、高齢化対応ができていない。</p> <p>これ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>事業対象住棟は、昭和43 年度に建設され、住棟は耐震性が低いラーメン構造となっている。</p> <p>現在、全住戸の約 38%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、今回の建替対象区域では、全ての住棟でエレベーターが設置されており、階段による昇降であり、高齢化対応ができていない。</p> <p>これ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>事業対象住棟は、昭和43 年度に建設され、住棟は耐震性が低いラーメン構造となっていたが、全て撤去済みである。</p> <p>現在、全住戸の約 49.7 %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、これ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>建替対象区域にある耐震性が低いラーメン構造の住棟は全て撤去済みである。引き続き、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、基準に対して十分な緑地の確保に配慮しながら良好な住環境を整備する必要がある。</p>
地元等の協力体制等	<p>○平成 19 年度末時点で、99.7%の入居者から建替についての同意を得たが、残る入居者についても同意取得に努める。</p>	<p>○現在、100%の入居者から建替についての同意を得ている。</p>	<p>○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。</p>	<p>—</p>

	【事前評価時点 H20】	【再評価時点 H21】	【再々評価時点 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>【分析結果】 B/C=1.40 B=74.0 億円 C=53.0 億円</p> <p>※B/C は府が直接実施する事業費用により算出。</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>【その他の指標】 当該住宅の位置する枚方市域の平均応募倍率は (H16～H18) は 9.0 倍である。</p>	<p>【効果項目】 同左</p> <p>【分析結果】 B/C=1.33 B=51.3 億円 C=38.7 億円</p> <p>※B/C は府が直接実施する事業費用により算出。</p> <p>【算出方法】 同左</p> <p>【その他の指標】 当該住宅の応募倍率 (H18～H20) は 0.95 倍(応募者数 187 人/募集戸数 197 戸)である。</p>	<p>【効果項目】 同左</p> <p>【分析結果】 PFI 事業を採用しており、分析手法が確立されていないため未算出。</p> <p>【算出方法】 同左</p> <p>【その他の指標】 当該住宅の応募倍率 (H24) は 0.6 倍(応募者数 81 人/募集戸数 129 戸)である。</p>	<p>【変動要因の分析】</p> <p>【分析結果】 当該住宅は公営住宅需要が少ない。しかし、耐震性の向上及び入居者の居住の安定の確保のため、引き続き建替事業を実施する。</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】 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、団地内通路等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。</p> <p>【防災】 住宅を建替え、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、基準に対して十分な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。</p> <p>【コミュニティの活性化】 住民の交流の場となる公園を整備するとともに、活用用地においては、地元市と調整しながら、多様な住宅や地域の活性化につながる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。</p> <p>【住環境の形成】 敷地内の緑地は、防犯に配慮しながらできるだけ保全し、団地南側に隣接する交北公園との緑地やオープンスペースの連続性に配慮し、歩行者動線のネットワーク化に努め、より快適で良好な住環境の形成を図る。</p> <p>【一体的なまちづくり】 府営住宅と土地利用計画の民間提案により、連続性のあるオープンスペースの確保など一体的なまちづくりが期待できる。</p>	<p>【住宅の供給】 同左</p> <p>【事故防止】 同左</p> <p>【防災】 同左</p> <p>【コミュニティの活性化】 同左</p> <p>【住環境の形成】 同左</p> <p>【一体的なまちづくり】 同左</p>	<p>【住宅の供給】 同左</p> <p>【事故防止】 同左</p> <p>【防災】 同左</p> <p>【コミュニティの活性化】 同左</p> <p>【住環境の形成】 同左</p> <p>【一体的なまちづくり】 同左</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	① 平成 22 年度 ② 平成 22 年度 ③ 平成 25 年度	① 平成 22 年度 ② 平成 23 年度 ③ 平成 25 年度	① 平成 22 年度 ② 平成 24 年度 ③ 平成 26 年度	平成 22 年度に予算確保が困難となり、事業着工年度が1年遅延したため、完成予定年度が1年遅れる見込み。
<進捗状況>	—	—	・全体 約 20.8% (5.2 億円 / 24.9 億円)	
事業の必要性等に関する視点における判定(案)	・居住水準改善やバリアフリー化、耐震性の確保など、事業の必要性は変わっていないことから <u>継続する。</u>			

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における判定(案)	・現在、建替区域における従前住棟を全て撤去し、建替事業を施行中(平成 26 年 10 月工事完了予定)であり、計画通りに進捗している。 今後、事業の支障となる要因は見込まれていないため <u>継続する。</u>
-----------------------	--

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における判定(案)	・事業手法は、民間事業者により府営住宅の建替えと建替えにより生み出された用地(活用地)の活用を一体的に行う民活手法を導入。 ・現在建替工事中であり、現在の進捗状況から代替案立案の余地はないため事業を <u>継続する。</u>
------------------------------	---

5 特記事項

自然環境等への影響とその対策	・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。
前回評価時の意見具申と府の対応	—
その他	【上位計画】 ○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

評価結果	○事業継続 <判断の理由> ・現在工事施行中の建替事業完了により、当該区域における従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。(平成 26 年 10 月工事完了予定、平成 26 年 12 月入居完了予定) ・居住水準改善やバリアフリー化、耐震性の確保など、事業の必要性は変わっていないことから <u>継続する。</u>
------	---