

平成 25 年度 再評価調書（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営上町住宅建替事業						
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	大阪市中央区上町1丁目						
再評価理由	<ul style="list-style-type: none"> 「大阪府営住宅ストック総合活用計画」（H24.3改定）に基づく事業計画の大幅な変更 総事業費が3割以上増減する見込み 						
目的	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24～26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、居住水準や耐震性の向上を図り、専用の浴室の設置や住宅のバリアフリー化、オープンスペースの確保等により良好な住宅及び住環境を整備する。						
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：大阪府営寺山住宅 建替後の住宅名称：大阪府営上町住宅 府営住宅敷地面積：約 0.95ha（1.13ha） 活用用地面積：約 0.58ha（0.40ha） 戸数：222戸（288戸） 構造：鉄筋コンクリート造 14階（鉄筋コンクリート造 13階～14階） 住戸面積：約 42㎡～約 72㎡（同左） 住戸タイプ：2DK～3DK（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 30.1億円（約 50.7億円） 国費及び府費負担割合：約 1/2 （内訳） <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>調査費等約 1.4億円（約 1.9億円）</td> <td>【工事費の内訳】</td> </tr> <tr> <td>補償費 約 1.0億円（約 2.4億円）</td> <td>建設費 約 26.8億円（約 44.1億円）</td> </tr> <tr> <td>工事費 約 27.7億円（約 46.4億円）</td> <td>撤去費 約 0.9億円（約 2.3億円）</td> </tr> </table>	調査費等約 1.4億円（約 1.9億円）	【工事費の内訳】	補償費 約 1.0億円（約 2.4億円）	建設費 約 26.8億円（約 44.1億円）	工事費 約 27.7億円（約 46.4億円）	撤去費 約 0.9億円（約 2.3億円）
調査費等約 1.4億円（約 1.9億円）	【工事費の内訳】						
補償費 約 1.0億円（約 2.4億円）	建設費 約 26.8億円（約 44.1億円）						
工事費 約 27.7億円（約 46.4億円）	撤去費 約 0.9億円（約 2.3億円）						
事業費の変更理由	【事業費変動要因の状況】 ○第2期建替区域及び建替戸数の見直し等による事業費の減額（約 20.6億円）。 「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2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るため、事業計画を見直し、建替戸数を変更（縮小）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 H18】	【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	【住宅及び住環境の状況】 本住宅は、昭和24～26年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、住戸規模も狭小で、全ての住戸において専用の洗面・浴室が設置されておらず、住戸内のバリアフリー化もできていない。現在、全住戸の約61%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。また、敷地周囲は一定の幅員のある道路が既に整備されているものの、団地内は住棟等の施設が建て詰まり、まとまった広場等のオープンスペースが少ない。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。	【住宅及び住環境の状況】 本住宅は、昭和24～26年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、住戸規模も狭小で、全ての住戸において専用の洗面・浴室が設置されておらず、住戸内のバリアフリー化もできていない。現在、全住戸の約86.9%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。また、敷地周囲は一定の幅員のある道路が既に整備されているものの、団地内は住棟等の施設が建て詰まり、まとまった広場等のオープンスペースが少ない。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。	【変動要因の分析】 多くの高齢者が整備後の住棟に移転している状態であるが、いまだ移転が完了していない居住者もいることから、居住水準の向上等への対応が必要となっている。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の確保に配慮しながら良好な住環境の整備を進める必要がある。
	【コスト縮減】 府営住宅建設事業として平成8年度比で約13.4%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28%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。	【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>地元等の協力体制等</p>	<p>○建替えについて、既に約93%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、地元自治会の協力の下、事業を実施している。</p>	<p>—</p>
	<p>【事前評価時点 H18】</p>	<p>【再評価時点 H25】</p>	<p>【変動要因の分析】</p>
<p>事業の投資効果 ＜費用便益分析＞ または ＜代替指標＞</p>	<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=1.77 B=92.1億円 C=52.1億円</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=1.57 B=49.6億円 C=31.6億円</p> <p>[算出方法] 同左</p>	<p>[分析結果] 第2期の建替計画を見直し、建替戸数を縮小した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、費用の縮減幅より便益総額の縮減幅が上回り B/C は減少。</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>[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し、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>[コミュニティーの活性化] 住民の交流の場となる集会所と広場の一体的な整備や、周辺住民も利用しやすいよう道路沿いへの公園の配置など、配置計画等の工夫を行うとともに、活用用地においては、地元市と調整しながら、地域の活性化につながる施設や多様な民間住宅等の導入を図ることによって、周辺地域を含めたコミュニティーの活性化に寄与する。</p> <p>[住環境の形成] 開放的な公園の整備や、敷地内部及び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>	<p>[住宅の供給] 同左</p> <p>[事故防止] 同左</p> <p>[防災] 同左</p> <p>[コミュニティーの活性化] 同左</p> <p>[住環境の形成] 同左</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	① 平成 19 年度 ② 平成 19 年度 ③ 平成 25 年度	① 平成 16 年度 ② 平成 16 年度 ③ 平成 29 年度	大阪府営住宅ストック総合活用計画の方針に基づき、平成 23 年度末に建替計画戸数を縮小した。については、基本設計の変更に関時間を要したため、事業完成予定年度が遅延する見込み。
<進捗状況>	—	・全体 約 58.3% (17.5 億円/30.1 億円) ・工事 約 56.6% (15.7 億円/27.7 億円)	—
事業の必要性等に関する視点における判定(案)	・「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 2 期建替事業計画を見直し、建替戸数を変更(縮小)する。 ・現在施行中の第 2 期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。(平成 27 年 8 月入居予定、平成 30 年 3 月外構工事終了予定) 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>		

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)	・「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 2 期建替事業計画を見直し、建替戸数を変更(縮小)する。 ・現在施行中の第 2 期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。(平成 27 年 8 月入居予定、平成 30 年 3 月外構工事終了予定) 今後、事業の支障となる要因は見込まれていないため事業を <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)	・「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 2 期建替事業計画を見直し、建替戸数を変更(縮小)する。 ・現在施行中の第 2 期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。(平成 27 年 8 月入居予定、平成 30 年 3 月外構工事終了予定) 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	・既成市街地における住宅の建替事業であることから、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、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。
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> ・「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 2 期建替事業計画を見直し、建替戸数を変更(縮小)する。 ・現在施行中の第 2 期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。(平成 27 年 8 月入居予定、平成 30 年 3 月外構工事終了予定) 居住水準改善やバリアフリー化、耐震性の確保など、事業の必要性に変わりはないことから、 <u>継続する。</u>
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------