

平成 25 年度 再評価調書（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営瓜破西住宅建替事業
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	大阪市平野区瓜破西 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34～36年度に建設された本住宅は、簡易耐火住宅の老朽化が著しく、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 （ ）内の数値は再評価時点における計画変更前のもの	建替前の住宅名称：大阪府営瓜破住宅 建替後の住宅名称：大阪府営瓜破西住宅 府営住宅敷地面積：約 7.03ha（8.82ha） 活用用地面積：約 3.32ha（1.53 ha） 戸数：1,325 戸（1,504 戸） 構造：鉄筋コンクリート造 8 階～14 階（鉄筋コンクリート造 6 階～14 階） 住戸面積：約 42 m ² ～約 72 m ² （同左） 住戸タイプ：1DK～4DK（同左） 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 167.2 億円（約 276 億円） 国費及び府費負担割合：約 1/2 （内訳） 調査費等 約 5.5 億円（約 17.0 億円） 【工事費の内訳】 補償費 約 2.6 億円（約 5.0 億円） 建設費 約 153.1 億円（約 245.5 億円） 工事費 約 159.1 億円（約 254.0 億円） 撤去費 約 6.0 億円（約 8.5 億円）
事業費の変更理由	【事業費変動要因の状況】 ○第 6 期の建替計画を中止すること等による事業費の減額（約 108.8 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 5 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、第 6 期の建替計画を中止する。
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】</p> <p>本住宅は、屋外のバリアフリー化は出来ているが、約 84%の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 51%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 34 年度に建設され、設備等の老朽化が著しい。</p> <p>【コスト縮減】</p> <p>府営住宅建設事業として平成 8 年度比で約 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】</p> <p>本住宅は、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 69.6%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 34 年度に建設され、設備等の老朽化が著しい。</p> <p>【コスト縮減】</p> <p>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>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。</p> <p>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。</p>
地元等の協力体制等	○建替えについて、第 1 期の入居者からの同意を概ね得ている。	○平成 20 年 10 月に、第 4 期区域における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。 また、平成 25 年 5 月には、入居者に対し第 6 期中止について、建替計画の変更について説明し理解を得ている。	—

	【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>[分析結果] B/C=1.61 B=458.6億円 C=284.5億円</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=1.47 B=268.2億円 C=182.3億円</p> <p>[算出方法] 同左</p>	<p>[分析結果] 第6期の建替計画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、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>

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解消を図る。</p> <p>[事故防止] 住戸内事故等の防止に配慮された室内の段差解消などのバリアフリー化により、安心できる生活の場を提供する。</p> <p>[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。</p> <p>[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。</p> <p>[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</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>事業の進捗状況 ＜経過＞</p> <p>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 33 年度</p>	<p>① 平成 16 年度 ② 平成 16 年度 ③ 平成 30 年度</p>
＜進捗状況＞	—	<p>・全体 約 59.0% (98.7 億円/167.2 億円)</p> <p>・工事 約 58.8% (93.6 億円/159.1 億円)</p>	—

事業の必要性等に関する視点における判定（案）	<ul style="list-style-type: none"> ・「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」としている。ついては、今後予定していた第6期建替計画は事業継続の必要性が低いため中止する。 ・現在第3期工事施行中であり、第5期までの建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。（平成30年9月入居予定） 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）	<ul style="list-style-type: none"> ・「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」としている。ついては、今後予定していた第6期建替計画は事業継続の必要性が低いため中止する。 ・現在第3期工事施行中であり、第5期までの建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。（平成30年9月入居予定） 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）	<ul style="list-style-type: none"> ・「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」としている。ついては、今後予定していた第6期建替計画は事業継続の必要性が低いため中止する。 ・現在第3期工事施行中であり、第5期までの建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。（平成30年9月入居予定） 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
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（一部中止） <判断の理由> <ul style="list-style-type: none"> ・「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」としている。ついては、今後予定していた第6期建替計画は事業継続の必要性が低いため中止する。 ・現在第3期工事施行中であり、第5期までの建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。（平成30年9月入居予定） 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>
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------