

# 令和5年度 再々々々評価調書（内部評価）

## 1 事業概要

事業名	大阪府営富田林楠住宅建替事業	
担当部署	都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課建替事業グループ（連絡先 06-6210-9763）	
事業箇所	富田林市楠町1番外	
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>昭和38年、39年に建設された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。</p> <p>これにより居住水準や耐震性の向上を図るとともに、屋内外のバリアフリー化、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	<p>敷地面積：約9.1ha  住宅面積：約5.7ha  活用地面積：約3.4ha</p> <p>戸数：572戸 6棟  構造：鉄筋コンクリート造 6階～14階  住戸面積：約43㎡～約72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK  車いす常用者世帯向け住宅 1DK～3DK</p>	
事業費 ( )内の数値は前回評価時点	<p>全体事業費：約83.9億円（約81.5億円） 国費及び府費負担割合：約1/2</p> <p>（内訳）調査費等 約4.0億円（約4.2億円）  補償費 約2.3億円（約2.3億円）  工事費 約77.5億円（約75.0億円）</p>	<p>【工事費の内訳】</p> <p>建設費 約72.7億円（約70.3億円）  撤去費 約4.8億円（約4.7億円）</p>
事業費の変更理由	<p>【事業費変動要因の状況】</p> <p>第3期建替計画終了時点で、従前の入居者全てが建替住棟への入居が完了したため、第4・5期建替計画を中止。その後、市や関係者との協議を行い活用地の範囲、外構整備の計画（駐車場・広場・緑地配置）を見直した。</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 H13】	【前回評価時点 H30】	【再々々評価時点 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>【簡易耐火住宅の状況】</b> 本住宅の1戸あたり平均住戸面積は約37㎡であり、住戸内部の段差解消などの高齢化対策もできていない。また、建物の老朽化が進んでおり、平成21年度で公営住宅法に規定されている耐用年限を迎える。</p> <p><b>【最低居住水準未満世帯の状況】</b> 本住宅は、浴室が確保されていないため、設備水準が最低居住水準を満たしていない。したがって、全ての世帯において最低居住水準未満となっている。</p> <p><b>【高齢化率の状況】</b> 本住宅では現在約47%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>【簡易耐火住宅の状況】</b> 第3期までの建替事業により、集会所を除いた簡易耐火住宅については全て撤去。</p> <p><b>【最低居住水準未満世帯の状況】</b> 第3期までの建替事業により、集会所を除いた簡易耐火住宅については全て撤去し、従前の入居者は最低居住水準を満たす建替住棟へ入居。</p> <p><b>【高齢化率の状況】</b> 現在、約26%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。</p>	<p><b>【簡易耐火住宅の状況】</b> 同左</p> <p><b>【最低居住水準未満世帯の状況】</b> 同左</p> <p><b>【高齢化率の状況】</b> 現在、約46.3%が65歳以上の高齢者を含む世帯である。</p>	<p>第3期までの建替事業により、集会所を除いた簡易耐火住宅については全て撤去し、従前の入居者は最低居住水準を満たす建替住棟へ入居。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>
地元等の協力体制等	—	従前入居者は建替住棟へ全て入居。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。	従前入居者は建替住棟へ全て入居。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。	—

	【事前評価時点 H13】	【前回評価時点 H30】	【再々々評価時点 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=1.22            B=198.0 億円            C=162.0 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=1.07            B=99.9 億円            C=93.2 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=1.07            B=102.9 億円            C=95.9 億円</p> <p><b>【算出方法】</b>            同左</p>	<p><b>【分析結果】</b>            第4期、第5期の建替計画中止後の外構整備計画の変更により、便益総額、費用とも増額したが前回評価時点に比べ、B/Cは変わらなかった。</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・設備を供えた住宅を低廉な家賃で供給する。</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宅内事故等の少ない安心した生活の場を提供する。</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・耐火性を確保するとともに、また団地外周道路の整備による緊急用車両の通行の円滑化やオープンスペースの確保、防火水槽の整備などにより、地域全体の防火性の向上に寄与する。</p> <p><b>【コミュニティの活性化】</b> 集会所や周辺に開放し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る。また、他の公的住宅の供給によりバランスの取れた地域社会の形成を図り、多世代の入居により自治会活動が活発になるなど、周辺地域も含めたコミュニティの活性化に繋がる。</p> <p><b>【住環境の形成】</b> 児童遊園の整備や団地内緑化により快適で良好な住環境の形成を図るとともに、駐車場の整備により路上駐車の解消を図る。また、団地の外周に道路を設けることにより、団地内の通過交通を整理する。</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る都市景観の向上に寄与する。</p>	<p><b>【住宅の供給】</b> 同左</p> <p><b>【事故防止】</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> 同左</p> <p><b>【住環境の形成】</b> 同左</p> <p><b>【景観向上】</b> 同左</p>	<p><b>【住宅の供給】</b> 同左</p> <p><b>【事故防止】</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> 同左</p> <p><b>【住環境の形成】</b> 同左</p> <p><b>【景観向上】</b> 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 14 年度 ② 平成 14 年度 ③ 平成 26 年度	① 平成 14 年度 ② 平成 14 年度 ③ 平成 34 年度	① 平成 14 年度 ② 平成 14 年度 ③ 令和 8 年度	第 4 期、第 5 期の建替計画中止後の外構整備計画の変更により完成時期も変更になった。
＜進捗状況＞	—	・全体 約 91% (73.5 億円／80.9 億円) ・工事 約 91% (68.7 億円／74.9 億円)	・全体 約 90.5% (75.9 億円／83.9 億円) ・工事 約 91.0% (70.6 億円／77.5 億円)	第 4 期、第 5 期の建替計画中止後の外構整備計画の変更により進捗状況も変更となっている。現在、旧集会所の撤去及び外構整備計画を実施中。
事業の必要性等に関する視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・建替住棟の工事は完了したが、外構工事及び道路整備工事等が完了していない。</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	・令和 6 年度 外周道路・外構整備工事 着工予定
--------------	---------------------------

### 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	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。
---------------------	---

## 5 特記事項

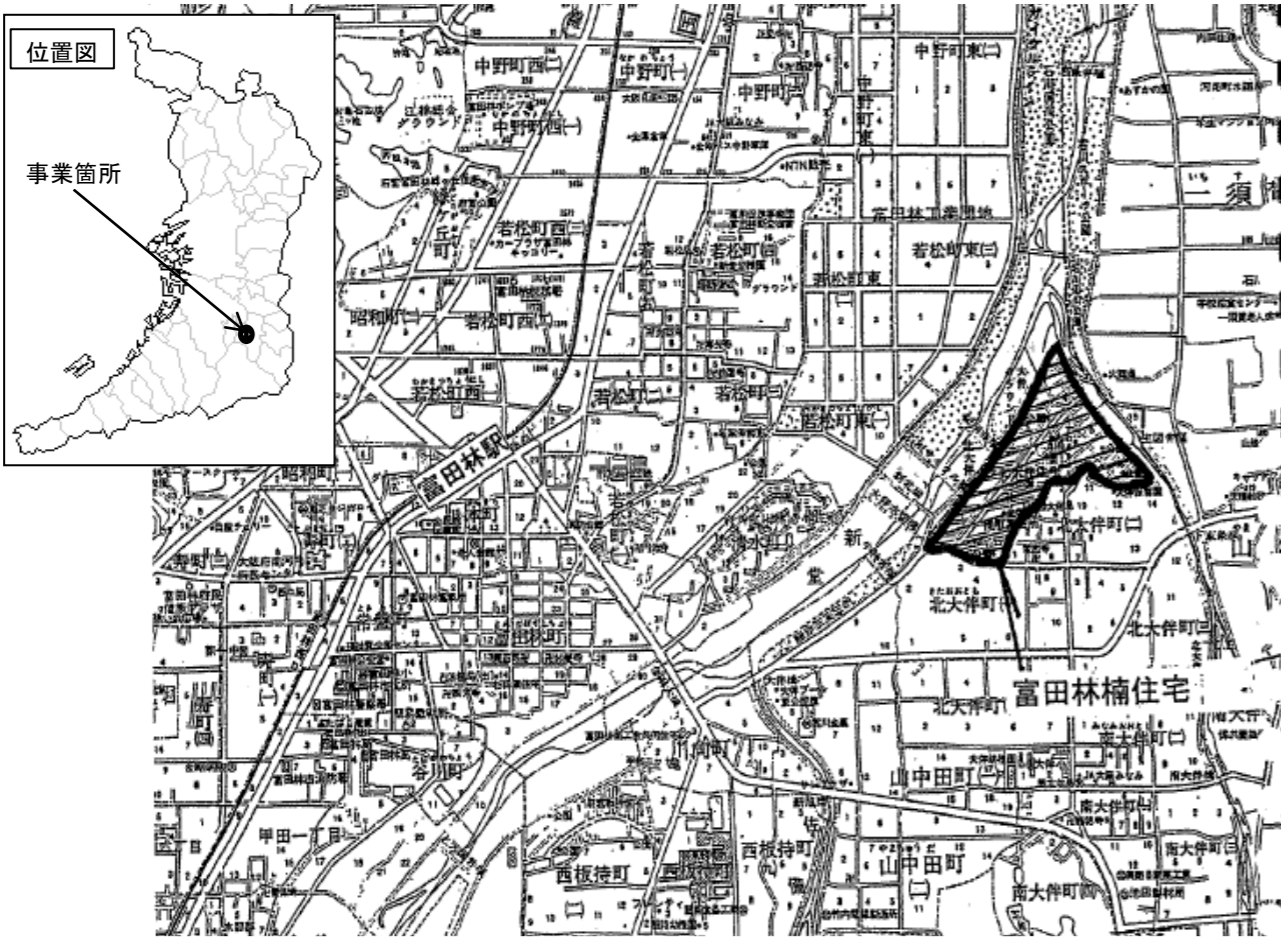
自然環境等への影響とその対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既成市街地での従前建物の建替えであり、動植物の生態系への影響は特に考えられない。</li> <li>・建替計画変更においても、緑化を推進（緑被率 20%以上確保）。</li> </ul>
前回評価時の意見具申と府の対応	—
上位計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪府住宅まちづくりマスタープラン（H14. 2/H19. 3/H24. 3）</li> <li>・住まうビジョン・大阪（H28. 12/R3. 12）</li> <li>・大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

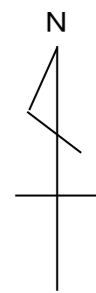
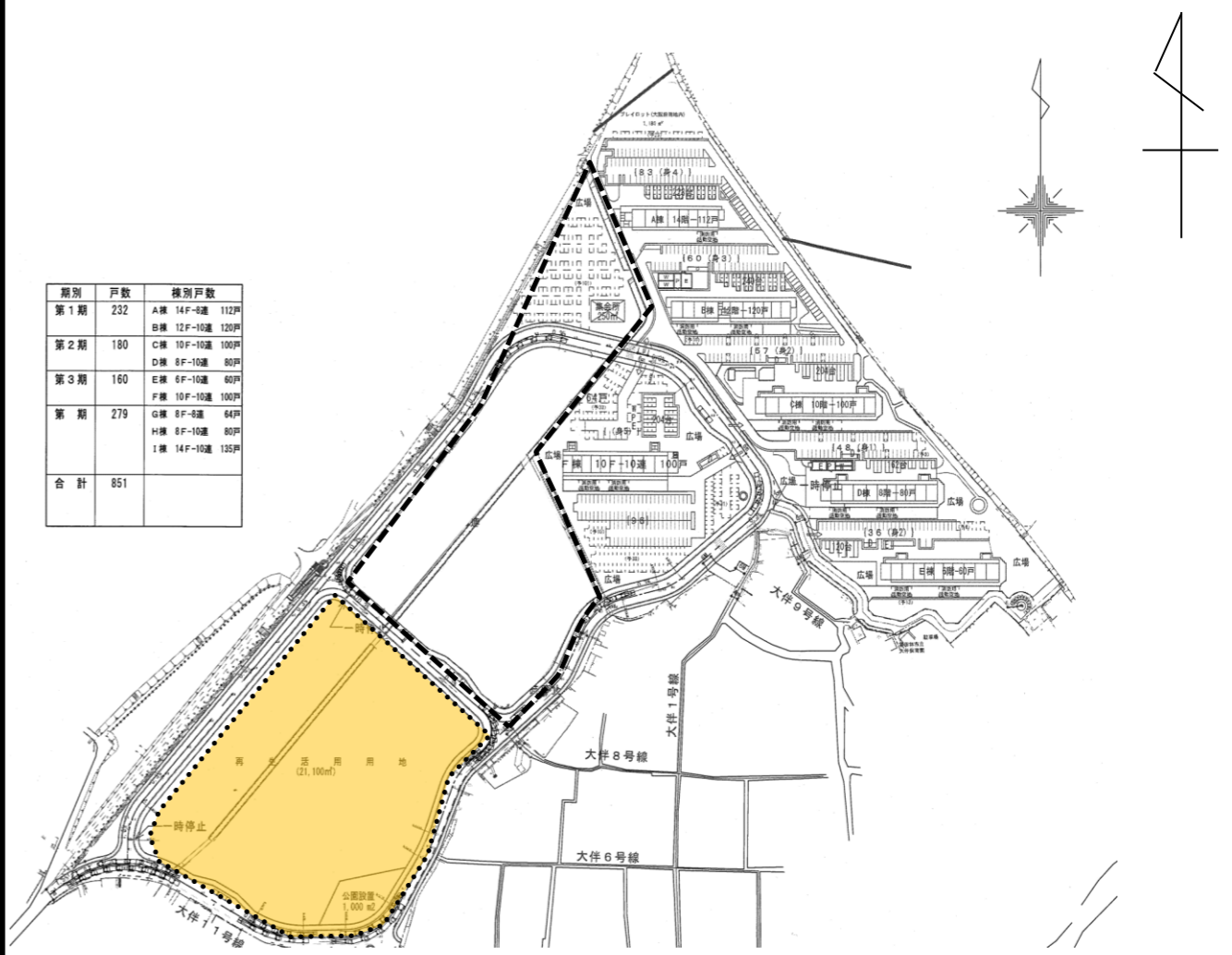
評価結果	<p>○事業継続</p> <p>&lt;判断の理由&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住水準改善やバリアフリー化、耐震性の確保など当初の事業の必要性は充足している。</li> <li>・建替住棟の工事は完了したが、良好な住環境を整備するため、外構工事及び道路整備工事等が完了するまで事業を継続する。</li> </ul> <p>以上の理由から、事業を継続する。</p>
------	--

令和5年度 再々々々評価（大阪府営富田林楠住宅建替事業）

事業箇所図



変更前建替計画図



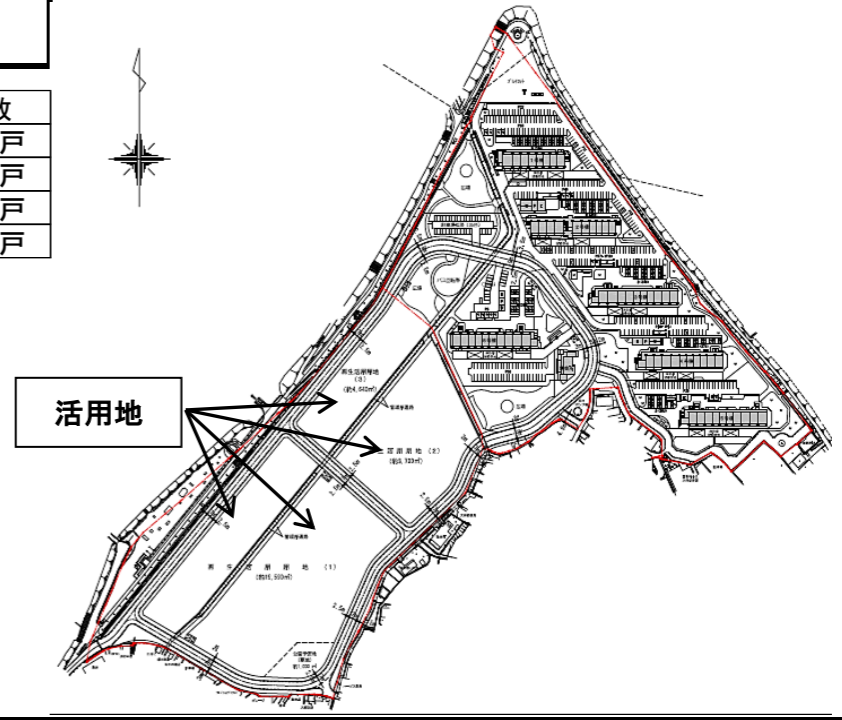
現況写真



5号棟

変更後建替計画図

期別	建設年度	戸数
1期	H15年度	232戸
2期	H18年度	180戸
3期	H21年度	160戸
合計		572戸



活用用地