

地域居住機能再生推進事業 (県営住宅桜井団地建替事業)

桜井市西之宮 地内

奈良県 (住まいまちづくり課)

1. 再評価対象事業一覧表
2. 事業評価項目一覧表
3. 説明資料

事業評価項目一覧表

事業名	地域居住機能再生推進事業	事業主体	奈良県
河川・道路名等	桜井市西之宮 地内	事業箇所	—
評価項目及び評価内容			
事業の目的及び必要性 <input type="checkbox"/> 目的 ・建物の老朽化に伴う建て替え <input type="checkbox"/> 必要性 ・入居者の安全安心の確保及び居住環境の向上 ・地域活力の向上、ランニングコスト縮減、環境負荷低減 <div style="text-align: right;">(資料 p. 1～7)</div>			
事業策定の経緯 <input type="checkbox"/> 当時の状況 ・建築後50年程度を経過しており、多くの建物が耐用年数を超過するなど団地全体の老朽化が進んでいる。 <input type="checkbox"/> 着手までの経緯 ・県と市で近鉄大福駅周辺地区のまちづくりに関する基本協定を締結 ・住民側からの建て替え要請 <div style="text-align: right;">(資料 p. 3, 5)</div>			
事業の投資効果(費用対効果や施策的な効果など) <input type="checkbox"/> 計画時の効果 ・B/C = 1.21 <input type="checkbox"/> 現時点の効果 ・B/C = 0.94 ・にぎわいのある良好なまちづくり ・地域の良好な景観形成 <div style="text-align: right;">(資料 p. 9～13)</div>			
事業の進捗状況(着手時からの社会経済情勢の変化、事業の問題点、克服度など) <input type="checkbox"/> 進捗状況 ・事業進捗率(事業費ベース): 約31% <input type="checkbox"/> 執行の遅延及び原因 ・執行の遅延は生じていない。 <div style="text-align: right;">(資料 p. 10)</div>			
事業進捗の見込み <input type="checkbox"/> 進捗の対策 ・引き続き住民の理解を得ながら事業を進める。 <input type="checkbox"/> 進捗の見込み ・令和3年度より第2期工事着手、令和7年度より第3期工事着手、令和11年度より第4期工事着手、令和15年度の完成を目指す。 <div style="text-align: right;">(資料 p. 10)</div>			
事業の対策 ・地域のにぎわいづくりに寄与する付帯施設の設置 ・設備性能向上、バリアフリー・省エネ・維持管理・重量床衝撃音対策 <div style="text-align: right;">(資料 p. 8)</div>			
その他 <input type="checkbox"/> 関係機関等の意向 ・平成27年に締結した奈良県と桜井市で近鉄大福駅周辺地区のまちづくりに関する基本協定を基に、市と連携して事業を進めている。 <input type="checkbox"/> 関連事業の有無 ・特になし <div style="text-align: right;">(資料 p. 6)</div>			

令和2年度 第1回 奈良県公共事業評価監視委員会

[再評価]

地域居住機能再生推進事業 (県営住宅桜井団地建替事業)

令和2年12月1日

奈良県県土マネジメント部

地域デザイン推進局住まいまちづくり課

目次

1. 事業の背景
2. 事業の概要
3. 事業の必要性に関する視点
 - 1) 事業を巡る社会情勢等の変化
 - 2) 事業の整備効果
4. 事業の効率性に関する視点
5. 事業の進捗の見込みの視点
6. 前回(H27)再評価との比較
7. コスト縮減や代替案立案等の可能性及び事業完了後の良
好な公共サービス提供の視点
8. 対応方針(案)

1. 事業の背景(上位計画への位置づけ)

■奈良県住生活基本計画 (H28~R7)

(住生活基本法に基づく本県の住宅政策にかかる最上位計画)

- 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保
 - 県内の総世帯数は今後減少するが、低所得世帯や高齢者世帯は増加
 - 低所得者や高齢者等の住宅確保要配慮者に対して公営住宅の供給
- ・ 公営住宅ストックの有効活用と計画的な供給

今後10年間に見込まれる要支援世帯数	12,560世帯
公営住宅の供給目標量	8,390戸
(新規建設・建替住宅戸数)	(1,390戸)
(空家募集戸数)	(7,000戸)
公営住宅以外の公的賃貸住宅の供給目標	4,200戸

■奈良県住生活ビジョン (H29~R3)

(特に重点的に取り組む施策を計画的に推進するためのアクションプラン)

- 公営住宅とまちづくりの連携
- ・ 県と市町が連携した県営住宅の建て替え

県営住宅建替事業 (近鉄大福駅周辺地区拠点整備事業)

桜井団地建替事業

1. 事業の背景(建替団地選定の考え方)

○ 奈良県の県営住宅の全体数

団地数(うち、老朽化数)	戸数(うち、老朽化数)
44 (24)	8,170 (2,328)

○ 建替候補団地の抽出の観点

以下の観点で評価 → 桜井団地を含む10団地が建替候補として抽出

観点	評価項目	桜井団地の状況
利便性	・駅、バス停 ・スーパー、病院、小学校等	徒歩10分以内 1km圏内
安全性、施工性	・道路幅員	6.5m以上
持続性、効率性	・戸数規模	200戸以上
整備コスト	・敷地高低差 ・公共下水道	なし 供用予定
規制	・文化財埋蔵地 ・砂防規制、浸水常襲地域等	なし なし

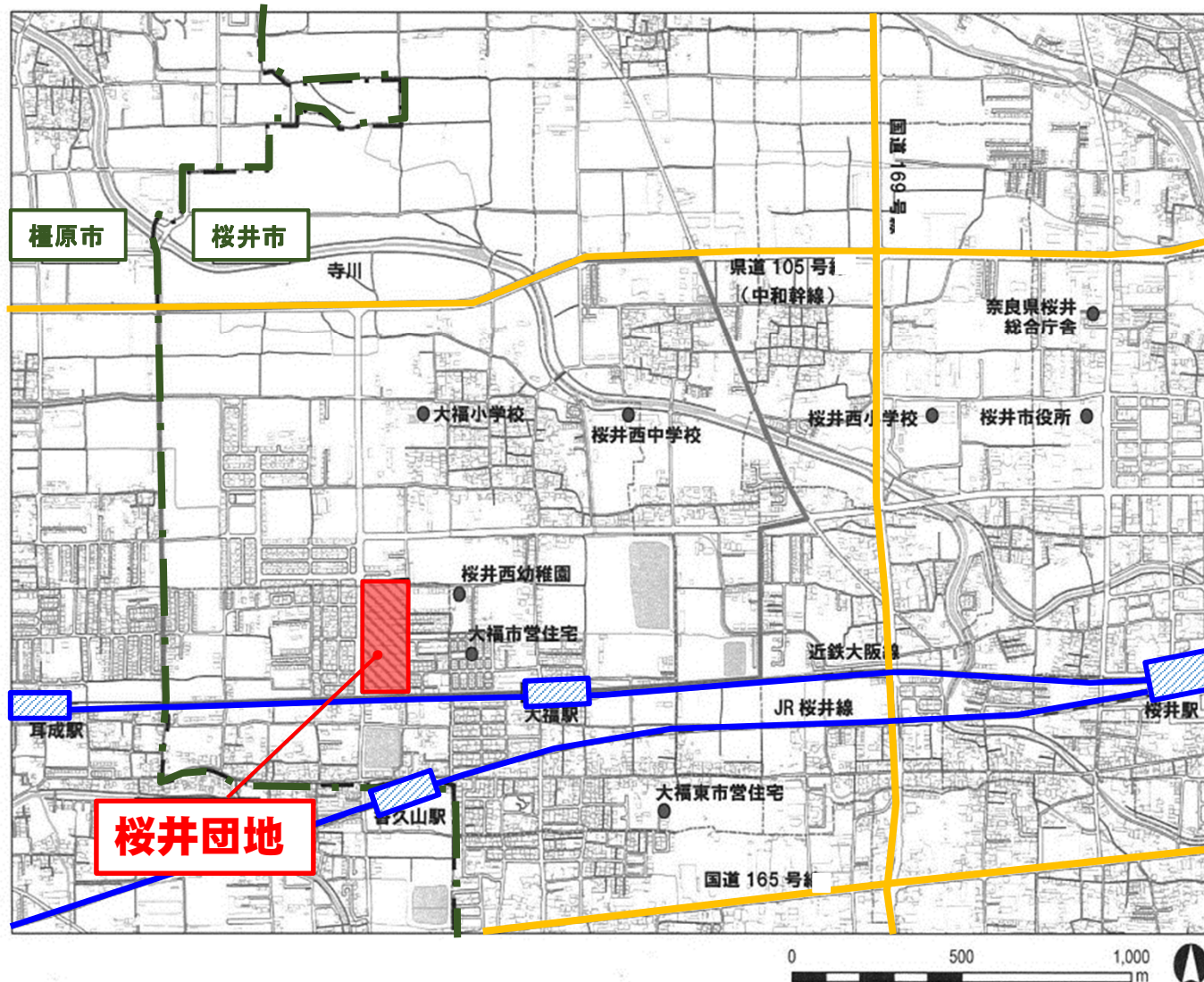
○ 建替団地の選定(絞り込み)方針

以下①②の熟度が高い桜井団地を選定

- ① 市町村のまちづくり方針との適合 → まちづくりに関する基本協定締結
- ② 居住者の建替にかかる合意形成 → 住民側からの建替要請あり

2. 事業の概要(地域の概要)

- 事業の位置 桜井市西之宮(県営住宅桜井団地)
- 交通の利便性 【道路】 中和幹線・国道165号・国道169号
【鉄道】 大福駅(近鉄大阪線)・香久山駅(JR桜井線)



2. 事業の概要(県営住宅桜井団地の現状)

○ 県営住宅桜井団地の現況(R2年時点)

階数	構造	棟数	戸数	建設年	耐用年数
1	(簡)RC(一部S)	10	32	昭和40~43年(築50年超)	30年(20年超過)
2	(簡)RC	30	86	昭和40~44年(築50年超)	45年(5年超過)
4	RC	2	30	昭和43~44年(築50年超)	70年(20年後超過)
		計42	計238		



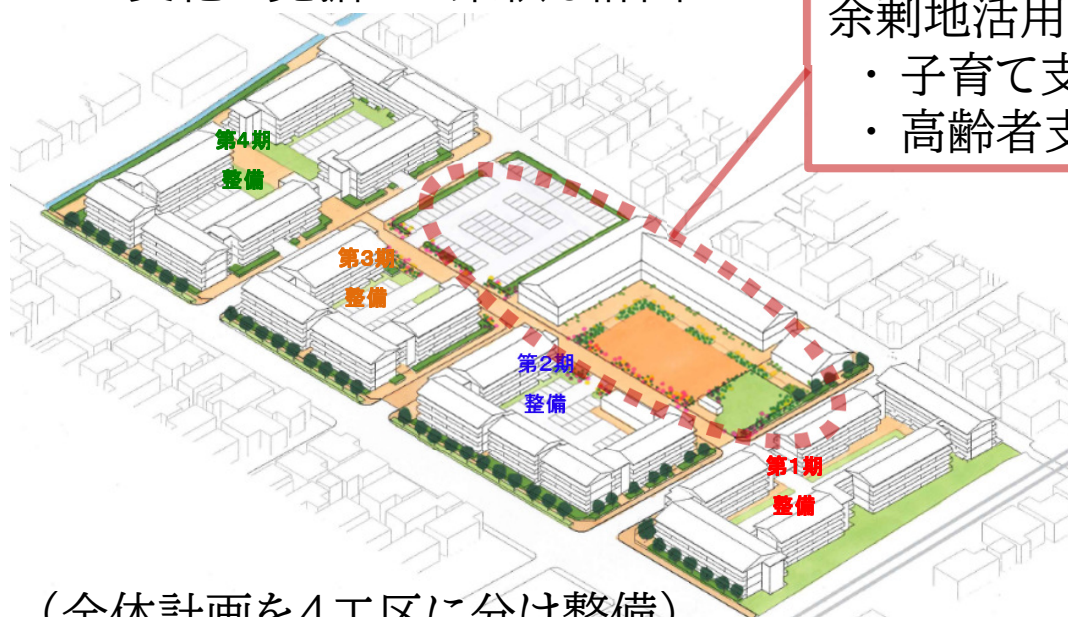
1. 事業の概要(建て替え計画)

平成27年 県と桜井市において以下の協定を締結

「近鉄大福駅周辺地区のまちづくりに関する基本協定」

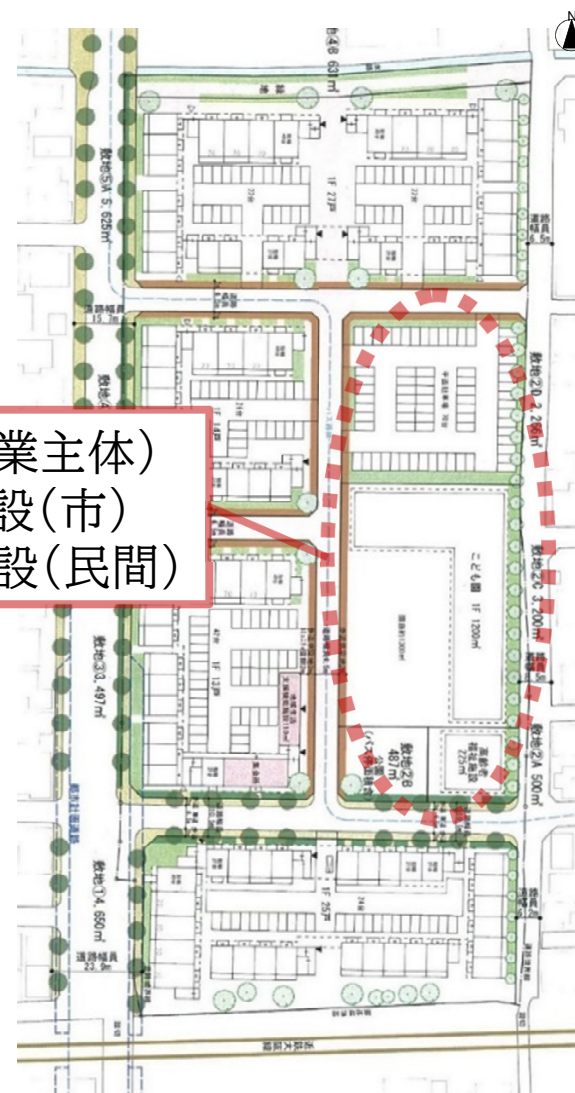
■基本計画に基づく整備方針

1. 地域に開かれた県営住宅
2. まちのリニューアルのモデル構築
3. 変化を見据えた柔軟な計画



(全体計画を4工区に分け整備)

余剰地活用(別事業主体)
・子育て支援施設(市)
・高齢者支援施設(民間)



2. 事業の必要性に関する視点

■事業の整備効果

- ・ 現在の耐震基準・防火基準に適合した構造
→ 安心・安全確保
- ・ 中層化に伴う敷地の有効活用
→ 居住環境の向上
- ・ 周辺の住宅地に配慮したデザイン
→ 周辺景観との調和
- ・ 設備性能向上・省エネ性能向上・バリアフリー化等
→ 暮らしやすい住環境の確保
- ・ 多様な住戸プランを設定
→ 若年層の入居を促し地域活力の向上
- ・ LED照明等省エネ設備の導入
→ 維持管理に係るランニングコスト・
環境負荷の縮減

■事業を巡る社会経済情勢等の変化

- ・ 事業の必要性について変化なし



2. 事業の必要性に関する視点

■全体計画

	建て替え前	建て替え後
構造・階数	RC(一部S)造 1・2・4階	RC造 3・4階
棟数	51棟	14棟
管理戸数	280戸	280戸
エレベーター	無	有
付帯施設	地区集会所 公園	地域・地区集会所、 公園・コミュニティ空間
駐車場	なし	約140台

■住戸計画

	建て替え前	建て替え後
間取り	2DK	1～3LDK(各複数プラン)
水回り	浴槽無し、洗面台無し、 給湯設備無し、和式トイレ	ユニットバス、洗面化粧台、 3点給湯設備、洋式トイレ
その他	—	バリアフリー対策 省エネルギー対策 維持管理対策 重量床衝撃音対策

3. 事業の効率性に関する視点

■費用便益分析

公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法(※)
(平成28年3月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)による

B : 便益 = 63.1億円

(= 家賃収入 + 駐車場収入 + 残存価格)

C : 費用 = 67.0億円

(= 用地費 + 建設費 + 維持管理費 他)

B/C: 費用便益費 = 0.94

(\geq 0.8 ※B/Cの目標値は0.8以上と規定)

4. 事業の進捗の見込みの視点

■これまでの経過

- ・ 平成27年度 : 基本計画策定
- ・ 平成29年度 : 第1期 除却工事
- ・ 平成30～31年度 : 第1期 造成工事
- ・ 令和元～2年度 : 第1期 建築工事（令和2年度に完成予定）

■事業費及び進捗率

全体事業費	令和2年までの投資事業費	進捗率
66億円	21億円	31%

■これからの予定

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
1期	住民移転												
2期	除却工事～建設工事				住民移転								
3期					除却工事～建設工事				住民移転				
4期									除却工事～建設工事			住民移転	

事業完了

5. 事業採択時(H27)評価との比較

■目的 : 変更なし

■事業を巡る社会情勢等の変化 : 変更なし

(事業再評価の実施理由となる変更内容)

■事業費 : 事業採択時 52.7億円 → 今回 66.1億円

■費用便益比 (B/C)

: 事業採択時 1.21 → 今回 0.94

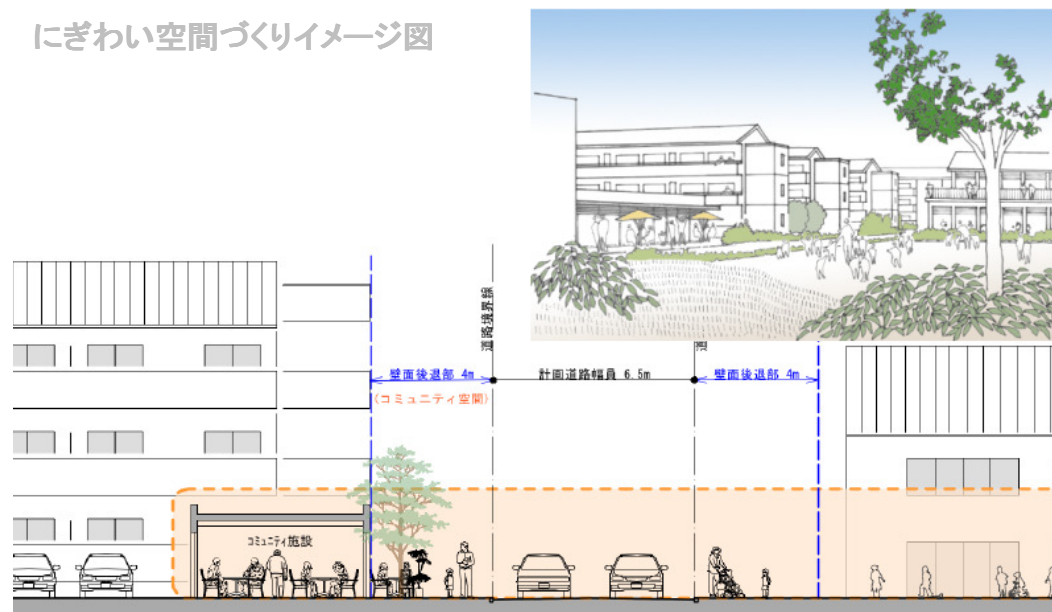
5. 事業採択時(H27)評価との比較

■ 事業費の変更

- ・ 事業採択時 (H27)
52.7億円
- ・ 今回 (R2)
66.1億円

■ 変更理由

にぎわい空間づくりイメージ図



変更内容	変更金額
計画変更 <ul style="list-style-type: none"> ・ にぎわい空間づくり ・ 景観デザインへの配慮 ・ 階高確保、防音対策 	+ 8.7 億円
資材価格等の上昇	+ 3.7 億円
消費税増税	+ 1.0 億円
計	+ 13.4 億円

5. 事業採択時(H27)評価との比較

■B/C算定方法の変更

	事業採択時(H27)	今回(R2)
算定方法	公営住宅整備事業の 新規事業採択時評価手法 (H11.4 公営住宅事業者等連絡協議会)	公営住宅整備事業の 新規事業採択時事業評価方法 (H28.3 国土交通省住宅局住宅総合整備課)
B/C	1.21	0.94

■算定結果の違いにかかる主な理由

- ・ 建設費の変更
(計画変更等による増額)
- ・ 維持管理費の変更
(今後の維持管理にかかる期間を延長して改善費を計上)

6. コスト縮減や代替案立案等の可能性及び 事業完了後の良好な公共サービス提供の視点

■コスト縮減の取り組み

複数棟毎の建設や内装パネル工法の採用などコスト縮減に取り組んできたところであり、残工事についても引き続きコスト縮減に努めながら事業を推進する。

■代替案立案等の可能性

現在の計画で事業の進捗に問題はなく、代替案立案の必要性はない。

■事業完了後の良好な公共サービス提供の視点

現在の耐震基準及び防火基準に適合した構造とし安心・安全を確保するとともに、敷地の有効活用や、バリアフリー化や省エネルギー化等による居住環境の向上を行う。

7. 対応方針(案)

1. 事業の必要性に関する視点

- ・ 入居者の安心・安全確保、居住環境向上
- ・ 地域活力向上
- ・ ランニングコスト縮減、環境負荷低減



事業の必要性あり

2. 事業の効率性に関する視点

- ・ 費用便益費(B/C) : 0.94 (≥0.8)
- ・ にぎわいのある良好なまちづくりに寄与
- ・ 地域の良好な景観形成に寄与



費用対効果は妥当

3. 事業進捗の見込みの視点

- ・ 令和2年度に第1期工事が完了見込み。
- ・ 引き続き事業を推進し、令和15年の事業完了を目指す。



事業進捗問題なし

■ 対応方針

上記1～3の視点により事業継続が妥当と判断

引き続き事業を推進し、早期の事業完了を目指すことが適切