

令和 7 年度 第 1 回 奈良県公共事業評価監視委員会

〔事業再評価〕（前回評価：令和 2 年）

再評価実施理由：事業採択後長期間（5 年間）が経過した時点で継続中のため

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 7 年 1 1 月
奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局住宅課

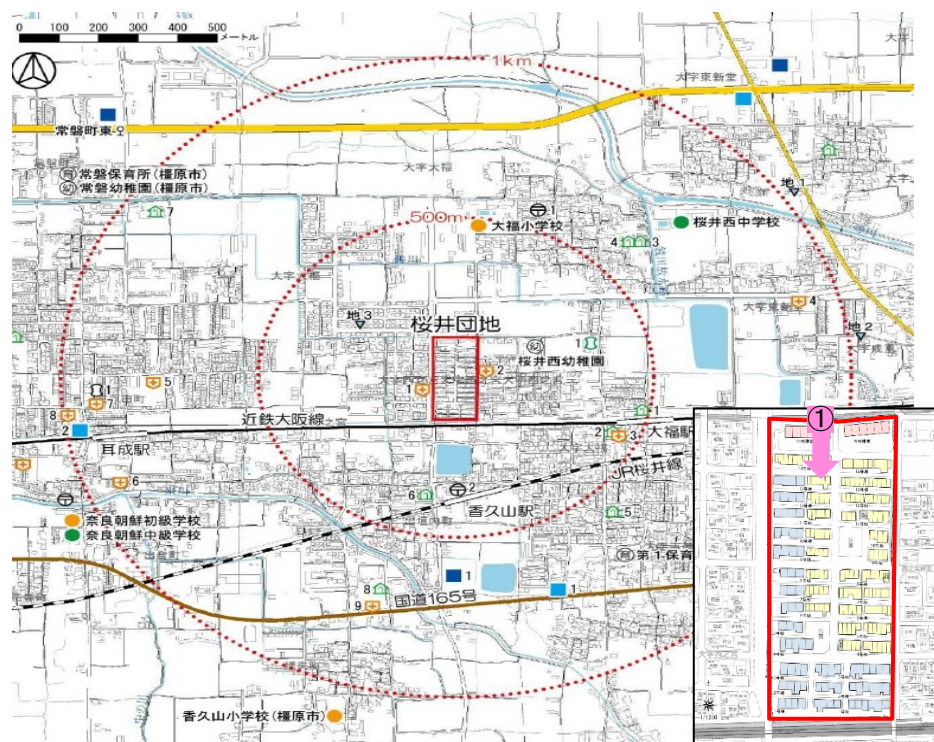
目 次

| | | |
|------------------------|-------|------|
| 1. 事業全体図 | | p 1 |
| 2. 事業の概要 | | p 2 |
| 3. 社会情勢の変化と事業の見直し | | p 4 |
| 4. 事業費の見直し | | p 8 |
| 5. 投資効果分析 | | p 9 |
| 6. 事業の必要性等に関する視点 | | |
| 6-1. 事業の効果(必要性) | | p 11 |
| 6-2. 事業の進捗状況 | | p 12 |
| 7. 事業の進捗の見込み | | p 12 |
| 8. コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点 | ... | p 13 |
| 9. 対応方針(案) | | p 14 |

1. 事業全体図(事業開始前の状況)

○ 県営住宅桜井団地の現況(事業開始前)

| 階数 | 構造 | 棟数 | 戸数 | 建設年 | 耐用年数 |
|----|------------|-----|------|-----------------|--------------|
| 1 | (簡)RC(一部S) | 19 | 79 | 昭和40～43年(築50年超) | 30年(25年超過) |
| 2 | (簡)RC | 30 | 153 | 昭和40～44年(築50年超) | 45年(10年超過) |
| 4 | RC | 2 | 48 | 昭和43～44年(築50年超) | 70年(15年後に超過) |
| | | 計51 | 計280 | | |



写真(事業開始前)
※左図の①より矢印の向きに撮影

配置図(事業開始前)

2. 事業の概要

◆本事業の位置付け及び目的

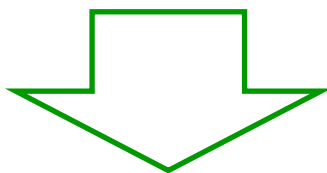
「奈良県住生活基本計画」の「基本方針2 住まいを必要とする人を支える」に基づき、**県民の居住の安定を確保するため、公営住宅の適正管理が必要**

<県（桜井県営住宅）の課題>

- ・ 建物の老朽化
- ・ 広域の幹線道路や駅が近いなど、立地を勘案すると今後も需要が見込まれる。
- ・ 地元からの建替要請

<周辺を含む地域の課題>

- ・ 駅周辺で住宅開発が進行、子育て世帯の居住
- ・ 旧集落や県営住宅の居住者は高齢者が増加
- ・ 保育所・幼稚園の老朽化



【桜井市近鉄大福駅周辺地区のまちづくりに関する基本協定（H27.7）を締結】
桜井県営住宅の建替事業を実施

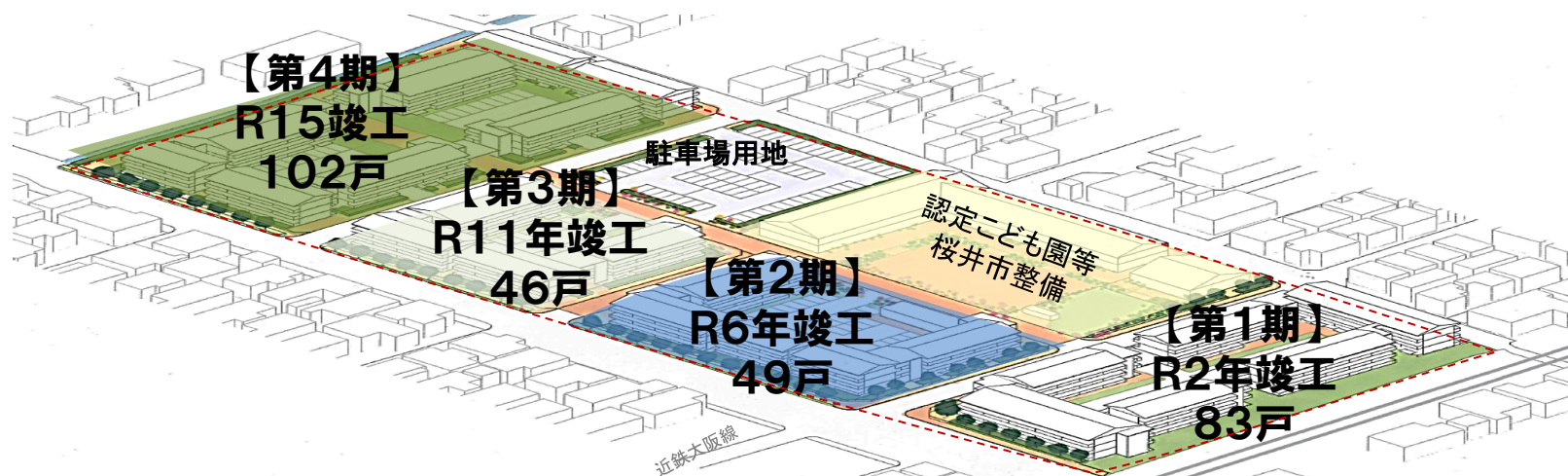
→**桜井県営住宅敷地を活用した「多世代居住まちづくり」**を推進

（県は県営住宅の建替、その余剰地に幼保連携こども園と、多世代交流施設を建設）

2. 事業の概要（当初計画）

| 項目 | 平成28年度～令和2年度 (事業採択時～前回評価時) |
|------|--------------------------------------|
| 工期 | 4期（R15年完了） |
| 建設戸数 | 280戸 ・従前居住者(180戸) ・他団地集約(100戸) |

桜井団地住民の従前居住者（全住戸）
+
近隣の県営住宅居住者（一部）



全体計画（前回評価時）

3. 社会情勢の変化 ①

・ 経年によるニーズの変化

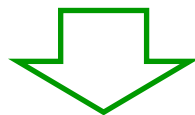
【事業採択時(H28年度)】

旧桜井団地の居住者の全住戸 及び 近隣の県営住宅の転居希望の住戸 を想定

【現在(R7年度)】

旧桜井団地の居住者の住戸数の減少 及び 近隣の県営住宅の転居希望住戸の減少

| | 事業採択時(H28年度) | 現在(R7年度) |
|-------------|--------------|----------|
| 旧桜井団地 居住住戸数 | 180 | 135 |
| 他団地からの集約戸数 | 100 | 60 |



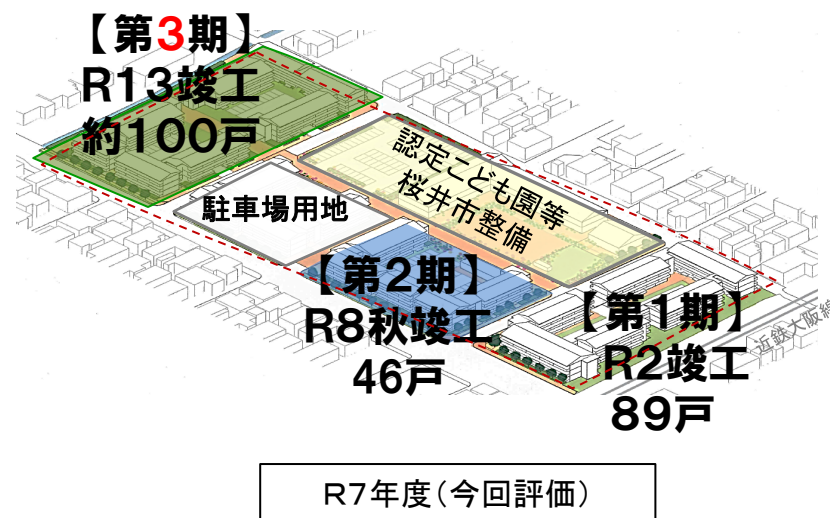
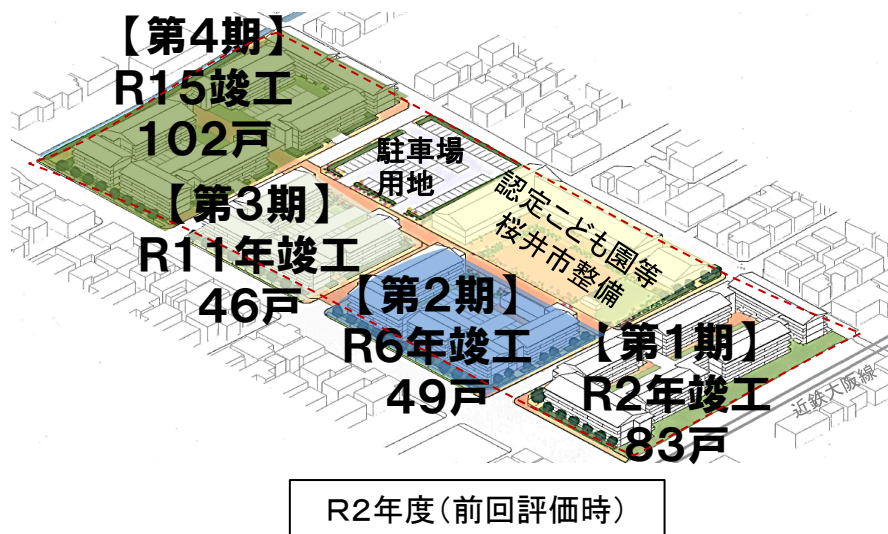
事業採択時と同規模の事業は過大整備となる可能性

3. ①を踏まえた事業の見直し

◆事業の概要

| 項目 | R2年度 (前回評価時) | R7年度 (今回評価) |
|------|--------------------------------------|---|
| 工期 | 4期 (R15年完了) | 3期 (R13年完了) |
| 建設戸数 | 280戸 ・従前居住者(180戸) ・他団地集約(100戸) | 約230戸 ・従前居住者(135戸) ・他団地集約(約60戸) ・新規募集(約30戸)※ |

※桜井市整備のこども園等や周辺立地、他団地からの移転希望の変更等を考慮し、新規募集住戸数を想定



3. 社会情勢等の変化 ②

・ 工事費の高騰

事業採択時)

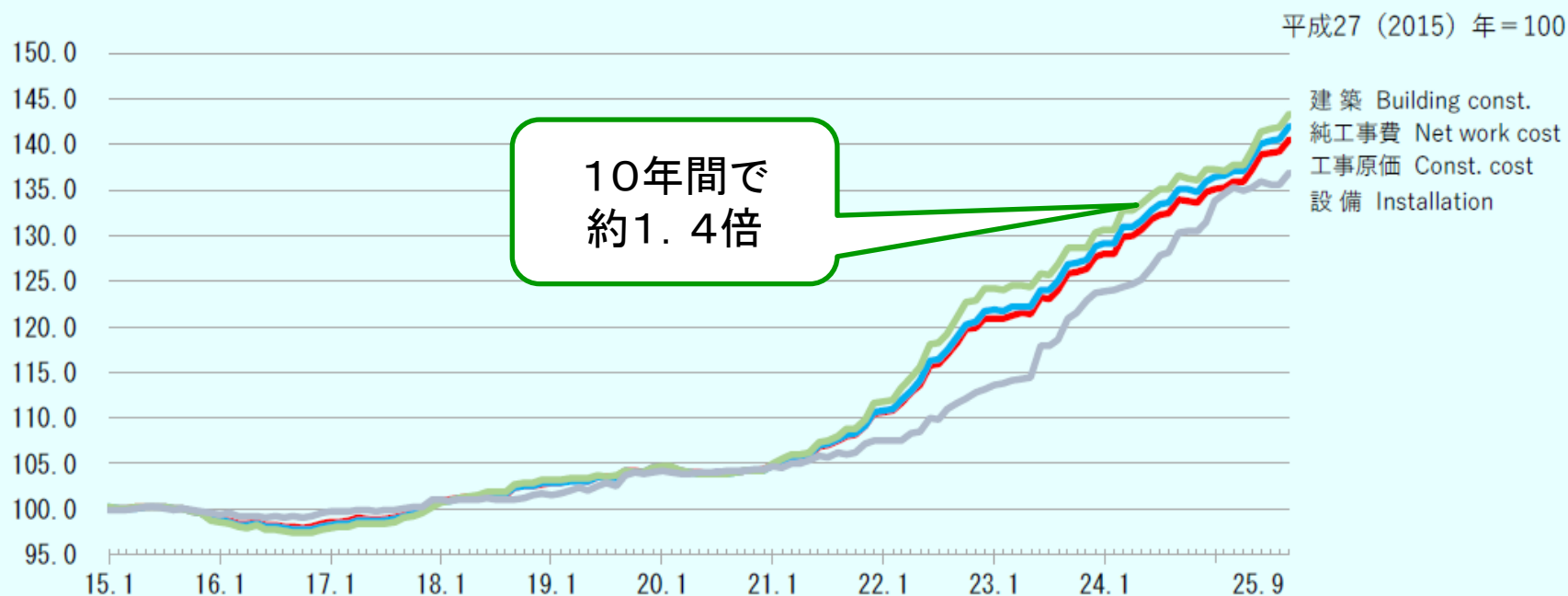
工事費の経年による上昇率はほぼ横ばいと想定

現在)

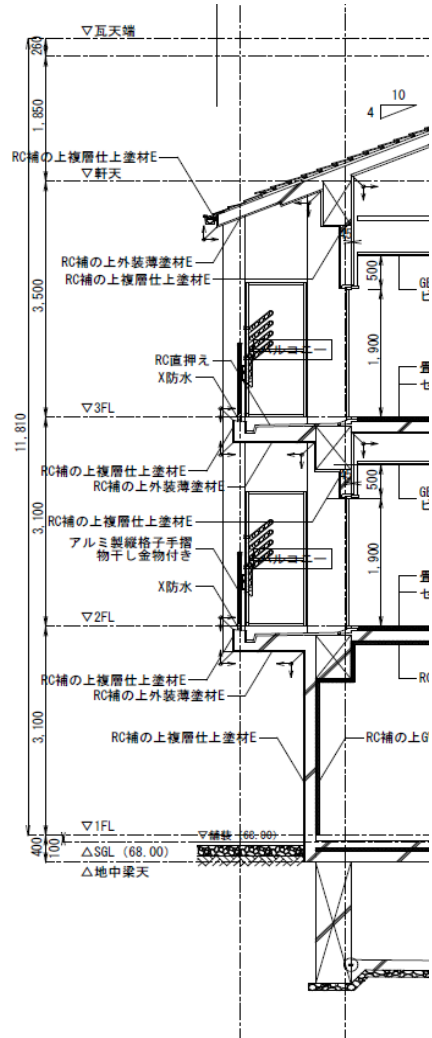
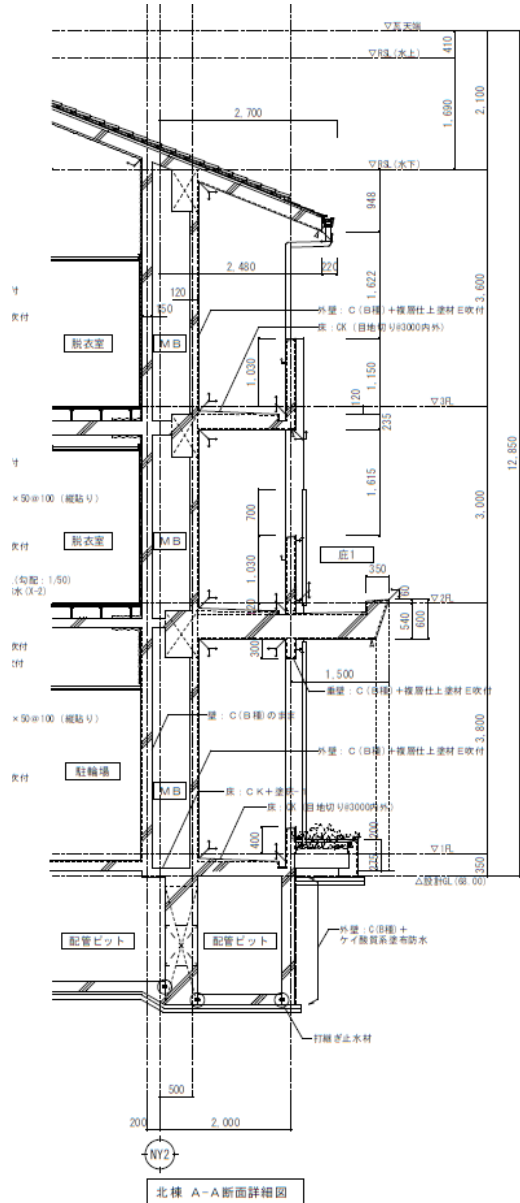
当初計画時より、10年間で約1.4倍上昇

建物種類 2 集合住宅（RC造）

No. 2 Condominium



3. ②を踏まえた事業の見直し



階高や使用する材料を見直す等、建築計画の見直しを行い物価高騰に対応

見直し例

| 項目 | 第1期 | 第2期 |
|------------|------|---------|
| 階高 (1階) | 3.6m | 3.1m |
| 樋 | 金属製 | プラスチック製 |

4. 事業費の見直し

◆全体事業費の見直しについて

【建築計画の見直し】

第2期新築工事の設計時に建設費高騰を考慮し、階高を下げるなど、建築計画見直し

【社会情勢等の変化】

旧桜井団地の居住者の減少及び移転対象団地の居住者の減少により、事業工期を4期から3期（建設戸数を280戸から230戸）へ見直し



計 7. 8 億のコスト縮減

◆事業費の増額要因

- ・資機材費及び労務費の増による建設費高騰（①）

◆コスト縮減の取組み要因

- ・第2期新築工事の建築計画の見直し（②）

◆社会情勢等の変化

- ・事業工期（建設戸数）の縮小（③）

| No | 主な変更理由 | 金額(億円) |
|----|--------------------|---------|
| ① | 資機材及び労務費の増による建設費高騰 | 3. 5 2 |
| ② | 第2期新築工事の設計内容の見直し | － 1. 3 |
| ③ | 事業工期(建設戸数)の縮小 | －10. 02 |

5. 投資効果分析-公営住宅整備事業における事業評価について-

【費用便益分析】

■算出条件等

| | |
|-----------------|---|
| 基準年次 | 平成28年(事業採択年次) |
| 評価対象期間 | 施設整備に要する期間(整備期間)及び施設の供用開始から耐用年限の終了年まで(供用期間) |
| 整備期間 | 15年間 |
| 供用期間 | 70年間(鉄筋コンクリート造) |
| 社会的割引率 | 4% |
| 適用した費用便益分析マニュアル | 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) |
| 費用便益比 目標値 | <u>0.8以上</u> |

便益費(B)

- (1)家賃
- (2)駐車場収入
- (3)建物の残存価値
- (4)用地の残存価値

費用(C)

- (1)用地費
- (2)建設費 (駐車場の整備を含む)
- (3)修繕費
- (4)その他の事業コスト (設計費及び事務費)
- (5)将来修繕費

5. 投資効果分析-前回評価時との比較-

| | 項目 | 前回評価(R2年度) | 今回評価(R7年度) |
|--------------------|-----------------|------------|----------------------|
| 事業を巡る 社会経済情勢の変化 | 建設戸数 | 280戸 | 230戸 |
| | 旧桜井団地居住戸数 | 180戸 | 135戸 |
| | 他団地からの集約戸数 | 100戸 | 約60戸 |
| | 新規募集戸数 | 0戸 | 約30戸 |
| 事業の投資効果 | 事業費 | 約66.1億円 | 約58.3億円 |
| | 便益費(B) | 約63.4億円 | 約61.0億円 |
| | 費用(C) | 約67.2億円 | 約64.6億円 |
| | 費用便益比 (事業全体) | 0.943 | 0.945 |
| 事業の進捗状況 | 投資事業費 | 21億 | 33億 |
| | 事業進捗率 | 約31% | 約57% |
| 事業の進捗の見込み | 完了年度 | 令和15年 | 令和13年 |
| コスト縮減等 | コスト縮減 | — | 事業規模の見直し 建築計画の見直し |

6. 事業の必要性等に関する視点

1. 事業の効果（必要性）

- ・ EV設置、バリアフリー対策による3、4階の入居率維持（約95%）
- ・ 中層化に伴う余剰地の創出による効率的な団地運営および桜井市による幼保連携こども園等の整備
- ・ 現在の耐震基準・防火基準に適合した構造、雨水調整池の設置による安全性の高い住環境の整備
- ・ 現在の生活様式にあわせた住戸設備の性能向上などによる入居者の居住環境の向上
- ・ 住戸内の断熱性能向上など省エネ化による入居者の健康増進



外観写真(第1期)



住戸内部写真(第1期)

6. 事業の必要性等に関する視点

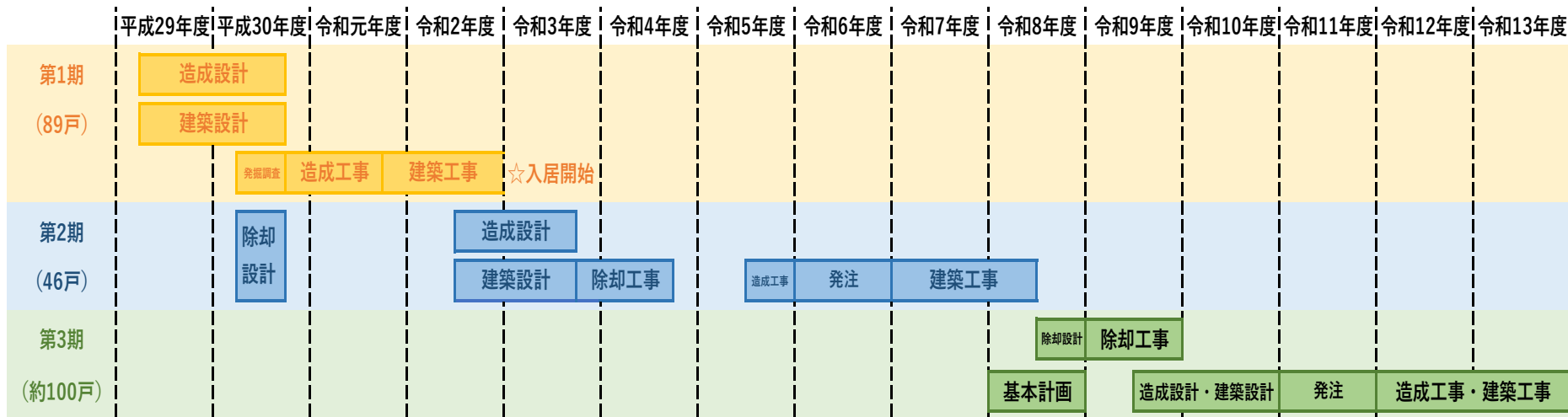
2. 事業の進捗状況

- 第1期事業（89戸）は令和2年度竣工
- 第2期事業（46戸）は令和8年竣工予定
- 第2期事業で旧居住者は全員新棟に移転のため移転完了後、旧住棟を除却し第3期事業（100戸）開始予定

7. 事業の進捗の見込み

事業の進捗の見込み

- 桜井団地第3期事業は、第2期新築工事が竣工し旧居住者が移転した後、速やかに除却工事を行う
- 除却工事完了後、速やかに第3期新築工事設計、新築工事を行う見通し



8. コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

■コスト縮減の取り組み

計画の進捗に伴う整備必要戸数の見直しに取り組んだ。また、複数棟毎の建設や建築費高騰に伴う建築計画の見直し（階高）にも取り組んできたところであり、引き続き、第3期工事についても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

現行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、省エネルギー基準に適合することやバリアフリー化すること等により居住環境向上を行う。

また、建替による余剰地には桜井市による認定こども園や高齢者支援施設等の整備を行い、地域の生活拠点づくりを推進するなど、高齢者や子育て世帯が地域に生き生きと住み続けられる多世代居住のまちづくりを推進する。

9. 対応方針（案）

1. 事業の必要性等に関する視点

- ◆ 事業採択時からの社会情勢の変化に対応、必要戸数を見直し
- ◆ 耐震やバリアフリーの基準に適合する等、安全性の確保及び居住環境の向上
- ◆ 県営住宅全体の適正管理を考慮し、第3期は他団地の集約に向けて事業を進め、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅セーフティネットを確保

2. 事業の進捗の見込み

- ◆ 令和2年度に第1期工事が完了。
- ◆ 令和8年度に第2期工事が完了予定。
- ◆ 引き続き事業を推進し、令和13年の事業完了を目指す。

3. コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

- ◆ 事業採択時以降の社会経済情勢等の変化を考慮して、コスト縮減等の事業見直しに取り組んでいるところ。
- ◆ 第3期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。

県営住宅桜井団地建替事業は、事業の必要性等に関する視点、事業の進捗の見込み、コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点から継続が妥当と判断できる。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である。



事業継続