

令和2年度

奈良県公共事業評価監視委員会

[資料5]

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、住宅セーフティネットの確保		
<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 ・周辺環境との調和、住みよいまちづくり (資料 p. 2, 3, 9)		
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、建物の多く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	・奈良県と桜井市がまちづくりに関する協定締結や計画策定等 ・地元からの建て替え要請 (資料 p. 4～8)		
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. 2 1		
<input type="checkbox"/> 現時点の効果	・ B / C = 0. 9 4 ・にぎわいのある良好なまちづくり、地域活力の向上、 地域の良好な景観形成 (資料 p. 12～15)		
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。 (資料 p. 11)		
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。 (資料 p. 11)		
事業の対策			
・地域のにぎわいづくりや良好な景観形成に寄与 ・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 (資料 p. 9、10)			
その他			
<input type="checkbox"/> 関係機関等の意向	・奈良県と桜井市において定めた近鉄大福駅周辺地区のまちづくりに関する基本協定や基本構想に基づき、桜井市と連携して事業を推進。		
<input type="checkbox"/> 関連事業の有無	・余剰地活用事業 (資料 p. 5～7)		

[再評価] (平成27年新規事業化)

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23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
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(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 → 地元からの建替要請あり

1. 事業の背景(まちづくりの考え方)

■ 県と市町村とのまちづくりに関する連携協定

人口減少、高齢化を背景に地域性を活かした賑わいのある住みよいまちづくり

まちづくりに関する計画等

桜井団地建替
事業計画等

H26

奈良県と桜井市とのまちづくりに関する包括協定

・桜井市5地区を対象に、持続的発展や活性化を企図した「まちづくり」を連携・協力

基本構想

H27

近鉄大福駅周辺地区のまちづくりに関する基本協定、基本構想

- ① 地域交通の確保
- ② 魅力溢れる歩道空間
 - ・魅力ある歩道空間づくりにより地域内の多様なコミュニティの交流を促進、地域活性化
- ③ 地域の高齢者が安心して暮らせる機能の整備
 - ・高齢者の集いの場や在宅介護等の拠点空間を創るため県営住宅敷地を活用した拠点整備
 - ・周辺と景観が調和していない県営住宅を整備するとともに住宅セーフティネットの役割確保

新規事業
採択

まちづくりの観点は
検討段階のため未反映

H28

近鉄大福駅周辺地区拠点整備基本計画

- 拠点整備基本方針
 - ・県営住宅建替えをきっかけとして地域住生活の拠点施設を整備し「まちとしての機能複合化」
 - ・高齢者から子どもまでが安全で安心して暮らせる「多世代交流の場づくり」

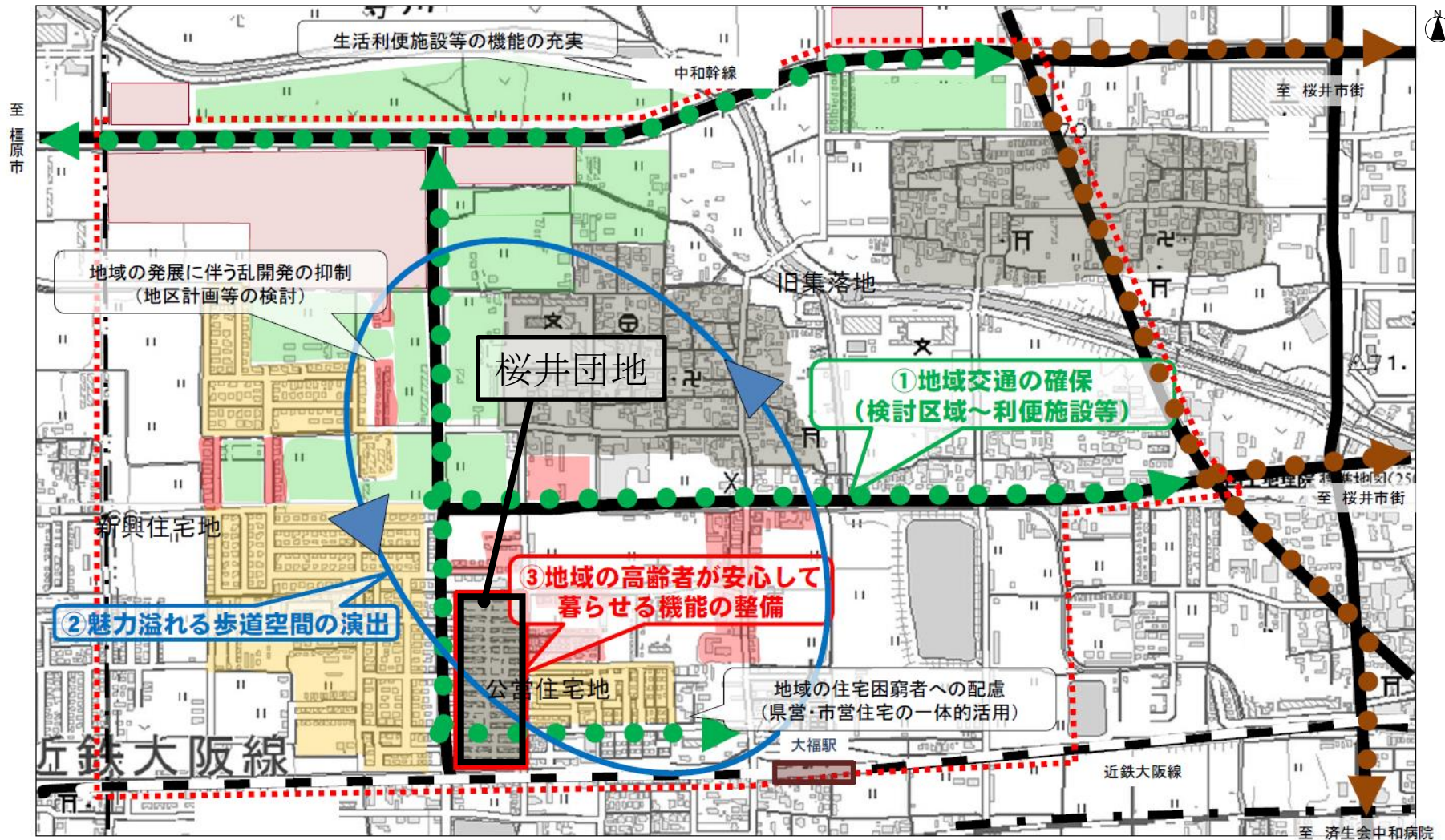
基本計画

H29

基本・実施設計

2. 事業の概要

まちづくり基本構想イメージと事業位置



	まちづくり対象区域		主な地域道路		既存コミバス路線		店舗出店予定地
	高齢者世帯が多い地域		若年世帯が多い地域		高齢者世帯と若年世帯が混在する地域		民間開発 見込み地 ⁶

2. 事業の概要

■都市デザインの具体的な方針（近鉄大福駅周辺地区拠点整備基本計画）

1. 周辺との景観の調和

- ・周辺戸建て住宅地を配慮して
3階建て以下の勾配屋根

2. まちの「ゲート空間」の演出

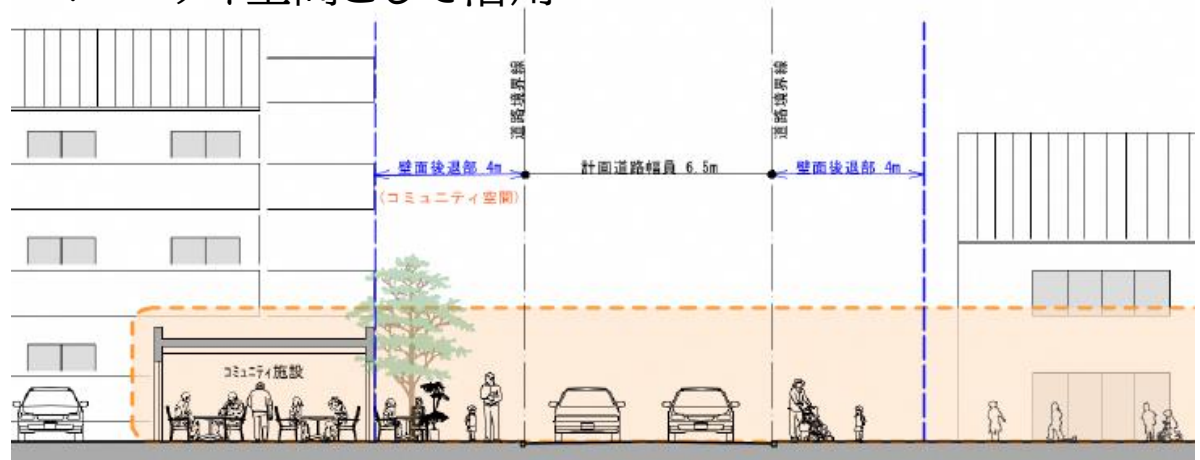
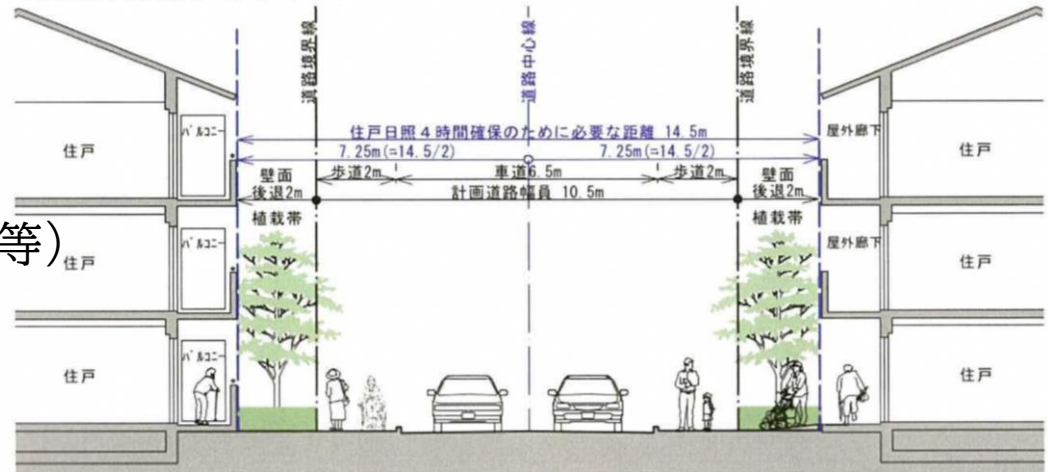
- ・特徴あるデザイン(植栽の設置等)

3. 快適な歩行空間の演出

- ・街路に歩道設置かつ壁面後退
- ・緑化を積極的に推進

4. 賑わい空間づくり

- ・地域集会所や生活支援施設等を集約して配置
- ・街路の壁面後退部分をコミュニティ空間として活用



3. 事業の必要性に関する視点

■事業の整備効果

1. 周辺の住宅地に配慮したデザイン

→ 周辺景観との調和

2. 中層化に伴う余剰地の有効活用

→ 住みよいまちづくり

3. 現在の耐震基準・防火基準に適合した構造

4. 雨水調整池の設置

→ 安心・安全の確保

5. 設備性能向上・バリアフリー化・公共下水道接続等

→ 暮らしやすい居住環境の確保

6. 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

7. 共用部分にLED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



3. 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
し尿処理	汲み取り	公共下水道

■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

4. 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

$$B : \text{便益} = 63.1 \text{億円}$$

$$(\text{=} \text{家賃収入} + \text{駐車場収入} + \text{残存価格})$$

$$C : \text{費用} = 67.0 \text{億円}$$

$$(\text{=} \text{用地費} + \text{建設費} + \text{維持管理費} \text{他})$$

$$B/C : \text{費用便益費} = 0.94$$

5. 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

6. 事業採択時(H27)評価との比較

■ 事業再評価の実施理由

変更内容	事業採択時(R2)	今回(H27)
事業費	52.7億	66.1億
費用便益費	1.21	0.94



6. 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)	公営住宅整備事業に係る 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拡大して改善費を計上)

6. 事業採択時(H27)評価との比較

■ 変更に係る事業費 計 13.4億

1. 良好なまちづくりに要する変更

事業の整備効果	採択時	今回	変更内容
周辺住宅地に配慮したデザイン (周辺景観との調和)	(未反映)	+5.8億	・勾配屋根 など
敷地の有効活用 (住みよいまちづくり)	(未反映)	+3.3億	・にぎわい空間設置 ・歩行空間設置 など

2. 良好な居住環境の確保に要する変更

事業の整備効果	採択時	今回	変更内容
安全・安心の確保 (緊急車両の円滑な出入、浸水対策)	(未反映)	+3.9億	・階高確保 ・雨水調整池設置 など
住宅性能の向上 (防音対策)	(未反映)	+0.4億	・開口部の防音対策強化 など

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

■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、バリアフリー化や省エネルギー化等による居住環境向上を行う。また、良好な景観形成やにぎわい空間づくりなど、高齢者や子育て世帯が地域に生き活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。

8. 対応方針(案)

1. 事業の必要性に関する視点

- 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の確保
- 耐震やバリアフリーなどによる安心・安全、良好な居住環境の確保
- 省エネ性能向上によるランニングコスト、環境負荷低減

→ 当初採択時から
必要性は変化して
いないことを確認

2. 事業の効率性に関する視点

- 費用便益費(B/C) : 0.94
- 市と連携した住みよいまちづくりに寄与(まちづくり協定の構想推進)
 - ・ 多様な世代が交流できるにぎわいのあるまちづくりに寄与
 - ・ 周辺と調和した地域の良好な景観形成に寄与
- 若年層の入居を促す多様な住戸計画により地域活力向上に寄与

→ 今回確認した効果
(当初採択時から追加)

→ 当初採択時から
効率性は変化して
いないことを確認

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。

■ 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