

平成25年度 事前評価点検表（内部評価）

事業名	大阪府営堺新金岡4丁住宅建替事業	
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	堺市北区新金岡町4丁	
目的	<p>本事業は、住宅に困窮する低所得者の居住の安定の確保のため行うものであり、昭和42年度に建設された本住宅は、全ての住棟が耐震性の低い構造であるとともに、建替事業の継続団地（原則同意済み団地）に位置付けられることから、建替事業を実施する。</p> <p>これにより、耐震性の向上や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> <p>また、建替えにあたっては、第1期事業は、敷地に隣接する堺市の金岡東第3公園等の敷地の一部を現府営金岡東第5住宅敷地と相互に帰属し合うことにより取得し、この用地を建設用地として活用して事業を実施する。</p>	
内容	<p>【現況（全体）】 大阪府営金岡東第5住宅 敷地面積：約6.1ha（府営住宅敷地約5.8ha 金岡東第3公園敷地等の一部 約0.3ha） 管理戸数：881戸（26棟） 構造：簡耐二付・中層耐火5階建て 建設年度：昭和42年度 住戸面積：約32㎡～約70㎡ 住戸タイプ：2K～4LDK</p>	
	<p>【建替計画】 建替後の住宅名称：大阪府営堺新金岡4丁住宅 敷地面積：約6.1ha （府営住宅敷地約3.5ha 活用用地約1.7ha 公園交換用約0.2ha 道路等帰属約0.7ha） 戸数：770戸（10棟） 構造：鉄筋コンクリート造7～14階建て 住戸面積：約36㎡～約72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK</p>	
	<p>（参考）区域区分・用途地域：第一種中高層住居専用地域 指定容積率：200% 指定建ぺい率：60%</p>	
	<p>全体事業費 約115.7億円 国費及び府費負担割合：約1/2</p> <p>（内訳）調査費等 約3.9億円 補償費 約1.3億円 工事費 約110.5億円</p>	
事業費	<p>【事業費の積算根拠】 過年度実績を踏まえ算出したH25年度予算の要求単価及び基本計画に基づく建替戸数・付帯施設規模等から積算している。</p>	<p>【工事費の内訳】 本体工事費 約103.0億円 付帯施設整備費 約1.1億円 撤去工事費 約6.4億円</p>

事業費の変動要因	<p>【他事業者との協議状況】 金岡東第3公園敷地の一部と大阪府営金岡東第5住宅の一部との相互帰属について堺市と協議済。</p> <p>【今後の事業費変動要因の予測】 なし</p>
維持管理費	108千円/年（H23の維持管理費実績より想定）
関連事業	なし
上位計画等における位置付け	大阪府住宅まちづくりマスタープラン（H24.3） 大阪府営住宅ストック総合活用計画（H24.3） 大阪府営住宅ストック活用事業計画（H24.3）
優先度	「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づき策定された「大阪府営住宅ストック活用事業計画」に、計画期間の前期（H23～27）着手予定として、建替事業の継続団地（原則同意済み団地）に位置づけられている。
事業を巡る社会経済情勢等	<p>【住宅及び住環境の状況】 本住宅は昭和42年度に建設され、全ての住棟が耐震性の低い構造となっている。設備等の老朽化が進んでいるとともに、住戸内のバリアフリー化がほとんどの住戸でできていない。 現在、全入居戸数の約61.5%で65歳以上の高齢者を含む世帯が入居しており、今後も一層の高齢化が予想される中、ほとんどの住棟にエレベーターが設置されておらず、高齢化対応ができていない。 団地内は住棟が建て詰まり、まとまった広場等のオープンスペースが少ない。</p> <p>【入居及び募集の状況】 当該住宅の位置する堺市北区域の府営住宅の平均応募倍率（H23）は、17.2倍である。 本住宅のH19年度の実募集倍率は、7.3倍（応募者数240/募集戸数33）である。 （※H20年度～H24年度は募集なし。） （参考：府営住宅全体の平均応募倍率H23：19.1倍）</p>
地元の協力体制等	現在、84%の入居者から建替えについて同意を得ている。

<p>事業の投資効果 ＜費用便益分析＞ または ＜代替指標＞</p>	<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=1.11 B=142.3 億円（帰属家賃 128.4 億円・駐車場利用料 13.9 億円） （※設定家賃 63.5 千円／戸・月、設定駐車場利用料 11 千円／台・月として、現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。） C=128.7 億円（建設費 110.5 億円・維持管理費 18.2 億円） （※想定維持管理費 108 千円／戸・年として、現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。）</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>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>【安心・安全】 ・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居住の安定を図る。 ・事故の防止に配慮し、段差解消や手すりの設置など住戸内だけでなく、団地内通路などの屋外についてもバリアフリー化に努め、安全で安心して暮らせる生活の場を提供する。 ・住宅を建替え、耐震性の向上を図る。また、土地の有効活用に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>【活力】 ・住民の交流の場となる集会所や公園を整備する。活用用地においては、地元市と調整しながら地域の活性化につながる多様な住宅や施設の導入を図ることで、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>【快適性】 ・オープンスペースの確保と共に、府自然環境保全条例で規定される敷地面積の 20%以上の緑地を確保することにより、都市景観の向上に寄与する。</p>

<p>事業段階ごとの 進捗予定と効果</p>	<p>【予定年度】 平成 25 年度 実施設計 平成 26 年度 工事着手 平成 39 年度 工事完了</p>
<p>完成予定年度</p>	<p>平成 39 年度</p>
<p>代替手法との 比較検討</p>	<p>①改善等 大阪府営住宅ストック活用事業計画（H24.3）において、すでに建替事業に着手し事業を継続する必要があるもの（原則同意済み団地）、すでに市町とまちづくり等に関して連携を図りながら計画しているものについては、引き続き建替えを実施することとしている。 この計画の方針に基づき、本住宅は改善事業（耐震改修）ではなく、建替事業を実施する。</p> <p>②他団地への集約建替え 同一生活圏内の他の府営住宅で、本団地を集約できる程度の規模を持つものが存在しないため、他団地への集約建替えは困難である。</p> <p>③その他事業手法 府営住宅建替事業は大阪府による直接建設を基本としているが、立地条件等から事業が成立すると見込まれている団地については民活手法（PFI 手法）も活用することとしている。 本事業では、事業の早期段階において民活手法の導入に資する活用用地が生み出されないなどの理由により民活手法は導入しない。</p>
<p>自然環境等への 影響とその対策</p>	<p>【緑化の推進】 建替えにあたっては、府自然環境保全条例で規定される敷地面積の 20%以上の緑地を確保することとし、緑の創出や自然環境の回復に努め、良好な住環境の形成を図る。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮する。</p> <p>【産業廃棄物のリサイクル】 従前住宅の撤去工事に伴う廃棄物については、「建設リサイクル法」に基づき、建設資材としてリサイクルが可能なものについて再資源化に努める。また、新築工事においては、再生材の利用に努めていく。</p>
<p>その他特記事項</p>	<p>なし</p>

<p>評価結果</p>	<p>・事業実施は妥当 ＜判断の理由＞ 本事業は、全ての住棟が耐震性の低い構造であり、早期の耐震化を図り安心・安全な生活を提供する必要があるため、各項目の評価から「事業実施」とする。</p>
-------------	---