

再評価調書

事業名	大阪府営枚方交北第2住宅建替事業			
担当部署	住宅まちづくり部住宅経営室住宅企画課計画グループ(連絡先 06-6944-6125)			
事業箇所	枚方市交北3丁目			
再評価理由	計画内容の変更のため			
事業概要	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る。昭和43,44,48,49年度に建設された本住宅は、耐震性の低いラーメン構造と壁式構造が混在する住宅であり、耐震性の低いラーメン構造の住棟の建替事業を実施する。これにより、屋内外のバリアフリー化や耐震性の向上、及び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>事業手法は、民間事業者により、府営住宅の建替えと建替えにより生み出された用地(活用用地)の活用を一体的に行う民活手法を予定している</p>		
	内容	<p>【現況】 敷地面積：約2.0ha〔団地全体：11.8ha〕 管理戸数：320戸〔団地全体：1,270戸〕 構造：中層耐火5F 建設年度：昭和43年度 住戸面積：約46~66㎡ 住戸タイプ：2K~3LDK 建替対象外住戸(950戸)については、耐震性が確保されているため建替えしない。</p> <p>【建替計画】敷地面積：約2.0ha(同左)〔府営住宅及び活用用地の合計〕 建替戸数：222戸(320戸) 構造：耐火構造(同左) 住戸面積：約36㎡~72㎡(同左) 住戸タイプ：1DK~4DK(同左)</p> <p>(参考)区域区分・用途地域：第1種中高層住居専用地域 指定容積率：200% 指定建ぺい率：60%</p>		
	事業費	<p>総事業費：約40.1億円(54.6億円) (内訳) 調査費等：約1.5億円(1.8億円) 補償費：約5.0億円(7.2億円) 工事費：約33.6億円(45.6億円)</p>	<p>うち投資済事業費：約0.1億円 (内訳) 調査費等：約0.1億円 補償費：- 工事費：-</p>	
		<p>【事業費の変更理由】 ・他団地への本移転等による入居戸数の減が、当初の想定以上に発生したことによる、計画戸数の減少による。</p>		
	維持管理費	<p>想定必要維持管理費：102千円/戸・年(過年度の維持管理費実績より想定)</p>		
	上位計画	<p>大阪府住宅まちづくりマスタープラン(H19.3) 大阪府営住宅ストック総合活用計画(H19.1)</p>		
	関連事業	<p>本住宅のうち活用用地においてPFI事業者が同時期に建設。</p>		
事業の進捗状況	経過	事前評価時点(H20)	再評価時点(H21)	分析
	事業採択年度	平成22年度：事業コンペ実施・設計・入居者移転・工事施工	平成22年度：事業コンペ実施	完成予定年度の変動なし
	事業着工年度		平成23年度：設計・入居者移転工事施工	
	完成予定年度	平成25年：工事完了・府営住宅の買取り・入居(320戸)	平成25年：工事完了・府営住宅の買取り・入居(222戸)	
進捗状況	<p>工事：0%</p>			

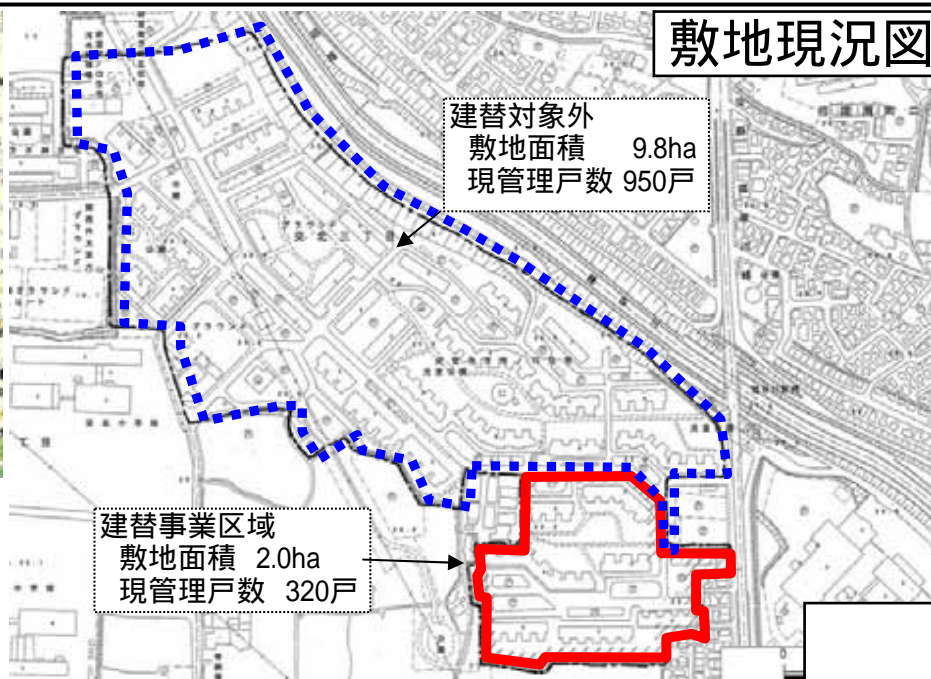
今後の事業進捗の見通し	<p>当初の見込みより他団地(枚方東牧野住宅及び枚方三栗住宅)への本移転者が増え入居戸数が減少したため、計画戸数を320戸から222戸に減らして事業に着手する。</p> <p>今回、移転先となった2団地については、工期の延期やH20年度予算の凍結により竣工時期が大幅に遅れていたこと等により、H20年度の事前評価時点で当該2団地を本団地の移転先として入居者に提示することは困難であった。</p> <p>事前評価以後、移転先となった2団地が完成し新築の空き家について移転希望者を募ったところ、2団地で計50世帯の移転が決定し、従前の空き家を含め建替対象住戸(枚方交北第2住宅)の入居戸数は222戸に減少したことにより、今回、計画戸数を変更する。</p> <p>なお、100%の入居者から建替えについての同意を得られており、事業スケジュールとしては当初の予定通り、H22年度に事業コンペを行い、H25年度の完成を予定している。</p>
-------------	---

事業を巡る社会情勢の変化	事前評価時点(H20)	再評価時点(H21)	分析
	<p>【住宅及び住環境の状況】 事業対象住棟は、昭和43年度に建設され、住棟は耐震性が低いラーメン構造となっている。 現在、全住戸の約39.6%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、今回の建替対象区域では、全ての住棟でエレベーターが設置されており、高年齢化対応ができていない。 これら住宅及び住環境の向上への対応が必要となっている。</p> <p>【コスト縮減】 大阪府は、財政緊迫の状況下であり、今後も継続してコスト縮減が求められている。 この民活手法は、民間活力を導入し、計画から施工まで一括して、仕様を限定せずに発注することにより、効率化やコスト縮減を図るものである。</p>	<p>【住宅及び住環境の状況】 事業対象住棟は、昭和43年度に建設され、住棟は耐震性が低いラーメン構造となっている。 現在、全住戸の約38%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、今回の建替対象区域では、全ての住棟でエレベーターが設置されており、高年齢化対応ができていない。 これら住宅及び住環境の向上への対応が必要となっている。</p>	
地元等の協力的体制	<p>平成19年度末時点で、99%の入居者から建替についての同意を得たが、残る入居者についても同意取得に努める。</p>	<p>現在、100%の入居者から建替についての同意を得ている。</p>	

		事前評価時点での状況	備 考	再評価時点での状況（変更点）	分析
事業効果の分析	費用便益分析	<p>・ B / C = 1.33 (1.40)</p> <p>便益総額 B = 51.3 億円(74.0 億円) (設定家賃 78.0 千円 / 戸・月、設定駐車場利用料 10 千円 / 台・月とし現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。)</p> <p>総費用 C = 38.7 億円 (53.0 億円) (想定維持管理費 102 千円 / 戸・年とし現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。) 平成 20 年度において 222 戸として計画し、建設した場合の費用対効果を算出。 () 内は事前評価時 (320 戸) のもの。</p>	<p>・ 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」の手法により算出している。</p> <p>・ この評価手法では、建替事業の評価に当たっては「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 B / C としている。</p>	<p>・ B / C = 1.33</p> <p>便益総額 B = 51.3 億円 (設定家賃 78.0 千円 / 戸・月、設定駐車場利用料 10 千円 / 台・月とし現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。)</p> <p>総費用 C = 38.7 億円 (想定維持管理費 102 千円 / 戸・年とし現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。) 平成 21 年度において 222 戸として計画し、建設した場合の費用対効果を算出。</p>	<p>建設単価、設定家賃、設定駐車場利用料ともに、H 2 0 年度と H 2 1 年度時点では、同程度である。この結果、B / C は、H 2 1 年度時点と H 2 0 年度時点とで同程度となっている。</p>
	その他の指標 (代替指標)				
	定性的分析	<p>安全・安心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、団地内通路等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、高度利用等による土地の有効活用により、基準に対して十分な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>活力</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住民の交流の場となる公園を整備するとともに、活用用地においては、地元市と調整しながら、多様な住宅や地域の活性化につながる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>快適性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内の緑地は、防犯に配慮しながらできるだけ保全し、団地南側に隣接する交北公園との緑地やオープンスペースの連続性に配慮し、歩行者動線のネットワーク化に努め、より快適で良好な住環境の形成を図る。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 府営住宅と用地活用を併せた土地利用計画の民間提案により、連続性のあるオープンスペースの確保など一体的なまちづくりが期待できる。 ・ 入居者の交流の場となる集会所や周辺に開放した児童遊園の整備により、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。 	変更なし		
自然環境等への影響と対策	<p>【緑化の推進】</p> <p>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】</p> <p>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>	変更なし			
その他特記すべき事項	なし	変更なし			
前回評価時の意見具申・府の対応方針の概要	【意見具申】府営住宅建替事業【吹田竹見台住宅】及び【枚方交北第 2 住宅】については、「事業実施は妥当」と判断する。	(前回評価に対する具体的な取組み) 【府の対応方針】 『事業実施』とする。			



付近見取り図



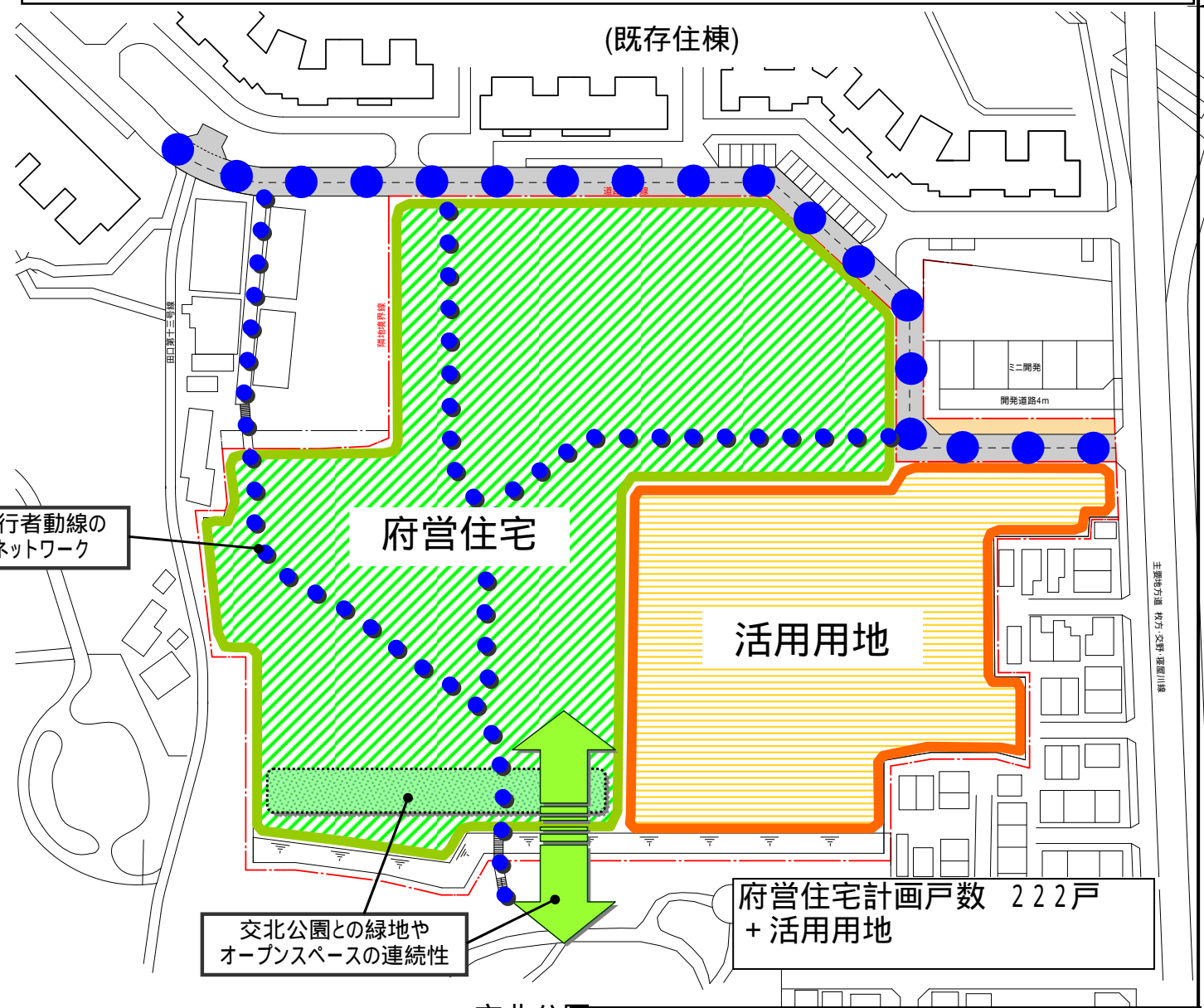
敷地現況図

建替対象外
敷地面積 9.8ha
現管理戸数 950戸

建替事業区域
敷地面積 2.0ha
現管理戸数 320戸

団地全体
敷地面積 11.8ha, 現管理戸数 1270戸

変更土地利用構想図



(既存住棟)

府営住宅

活用用地

歩行者動線のネットワーク

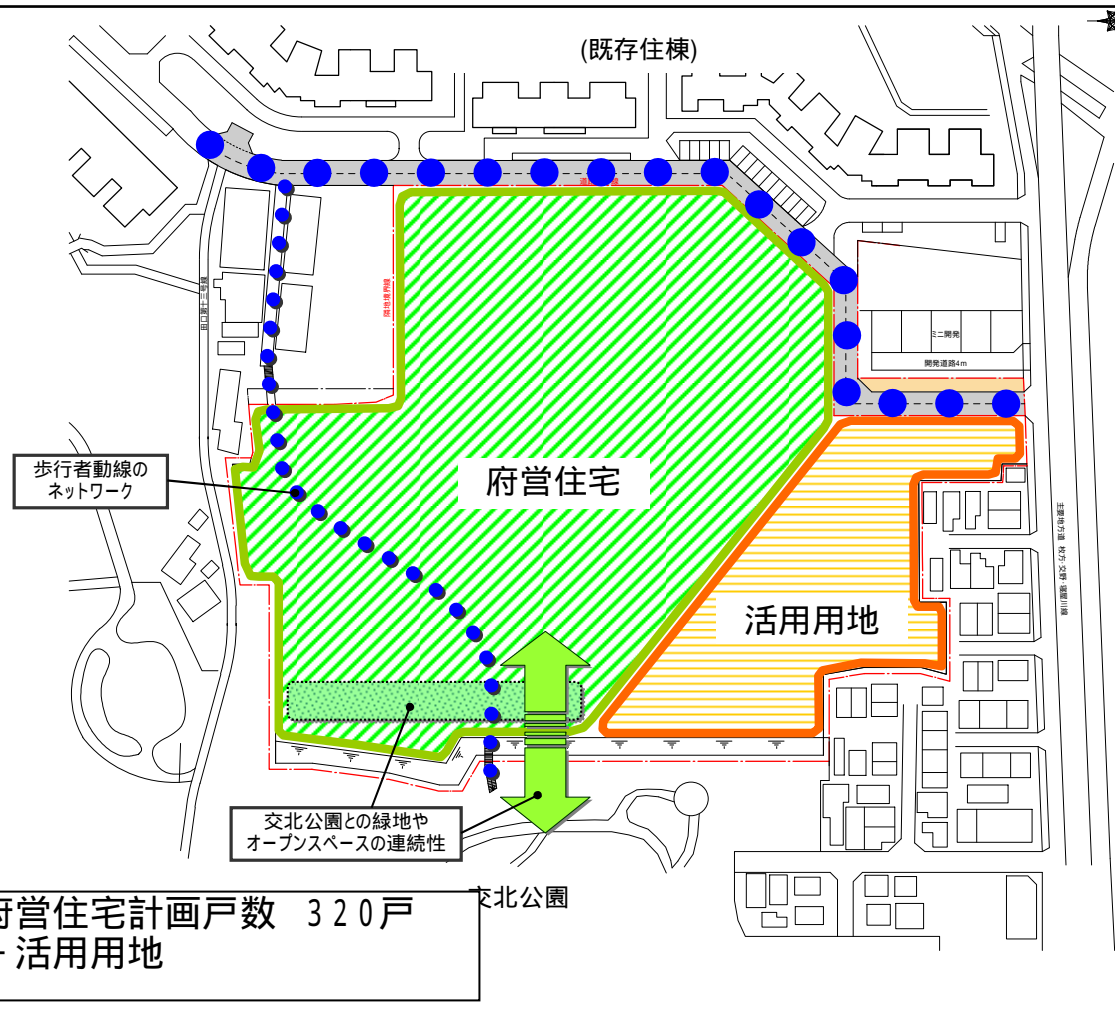
交北公園との緑地やオープンスペースの連続性

府営住宅計画戸数 222戸 + 活用用地

交北公園

枚方交北第2住宅

事前評価時 (H20) の土地利用構想図



(既存住棟)

府営住宅

活用用地

歩行者動線のネットワーク

交北公園との緑地やオープンスペースの連続性

府営住宅計画戸数 320戸 + 活用用地

交北公園