

再評価調査

事業名	大阪府岸和田大町住宅建替事業			
所在地	岸和田市大町			
再評価理由	計画内容の変更のため			
事業概要	目的	昭和 38-39 年度に建設された岸和田大町住宅は、老朽化が著しく居住水準が低いことから建替事業を実施する。これにより、住宅のバリアフリー化など居住水準等の向上を図るとともに、道路やオープンスペース等を確保し良好な住環境を整備する。		
	内容	<b>【建替前】</b> 敷地面積：5.10ha（簡易耐火住宅区域） （全体 6.38ha <中層耐火住宅区域 1.28ha>） 戸数：365 戸（簡易耐火住宅）（全体 480 戸<中層耐火住宅 115 戸>） 建設年度：S38-39 構造：簡易耐火 1F・2F（中層耐火 4F） 住戸面積：約 35～約 42 m <sup>2</sup> （中層耐火：約 35～約 71 m <sup>2</sup> ） 住戸タイプ：2K・2UK・2DK・3K（中層耐火：2K・2SDK・3DK・4SDK）		
		<b>【当初計画】</b> 敷地面積：3.93ha（1.17ha は中層耐火住宅建替予定地） 戸数：365 戸 建設年度：H15-H24 構造：鉄筋コンクリート造 5～8F 住戸面積：約 42～約 72 m <sup>2</sup> 住戸タイプ：1DK～4DK		
		<b>【変更計画】</b> 敷地面積：3.93ha （1.17ha 及び従前中層耐火住宅区域(1.28ha)は活用用地） 戸数：480 戸 建設年度：H15-H21 構造：鉄筋コンクリート造 5～9F 住戸面積：約 42～約 72 m <sup>2</sup> 住戸タイプ：1DK～4DK		
	事業費	全体事業費：約 71.2 億円〔当初全体事業費：約 60.1 億円〕		
維持管理費	想定必要維持管理費：18.5 億円 「公営住宅改善手法選択マニュアル」により、耐用年数 70 年間分の維持管理費を現在価値化して算出した金額。			
上位計画	大阪府住宅まちづくりマスタープラン 第 8 期大阪府住宅五か年計画 大阪府府営住宅ストック総合活用計画 大阪府住宅・住宅地供給計画（重点供給地域の指定）			
関連事業				
事業の進捗状況	経過	計画時の想定	現時点での状況	分析
		事業採択年度：H13 年度（大臣承認） 事業着手年度：H15 年度 完成予定年度：H26 年度 365 戸（全 4 期計画）	事業採択年度：H13 年度（大臣承認） 事業着手年度：H15 年度 完成予定年度：H23 年度 480 戸（全 3 期計画）	当初含めていなかった中層耐火住宅の戸数分を含めた団地全体の建替計画へ見直し、事業期間を短縮することとした。（当初計画では、団地全体としては H29 年度までかかる見込みであった。）
	進捗状況	第 1 期（178 戸）工事中。事業全体に対する進捗率：約 15%（H16 年度末）		
	途中段階の整備効果発現状況			
事業進捗に関する課題	活用用地については、今後、工事完了予定の平成 23 年度を目途に、例えば、保育所や福祉施設等の地域福祉に貢献する施設や、地域の活性化につながる公共又は公益施設の導入、世代間バランスを考慮した若年層の居住を促進する住宅地の供給など、地域コミュニティや周辺環境に配慮した活用を、地元市とも協議を行いながら検討していく。			

事業を巡る社会情勢の変化	事業目的に関する諸状況	計画時の想定	現時点での状況	分析
		<b>【居住水準等】</b> 簡易耐火住宅の 1 戸あたり平均住戸面積は約 35 m <sup>2</sup> であり、住戸内部の段差解消などの高齢化対策もできていない。 また、簡易耐火住宅については、全住戸において浴室が確保されていないため、設備水準が最低居住水準を満たしていない。したがって、全ての世帯において最低居住水準未達となっている。  <b>【高齢化率の状況】</b> 本住宅では、約 49% が 65 歳以上の高齢者を含む世帯（簡易耐火住宅のみでは約 53%、中層耐火住宅のみでは約 36%）であり、今後一層の高齢化が予想されるため、早急にバリアフリー化された人にやさしい住宅・まちづくりが必要となっている。	<b>【居住水準等】</b> 現在、第 1 期区域において、従前簡易耐火住宅を撤去し、浴室等の設備が整いエレベーターのあるバリアフリー化された新しい住棟を建設中である（平成 17 年度完成予定）。 一方、中層耐火住宅については、殆どの住戸でバリアフリー化ができていず、また、全ての住棟においてエレベーターがなく、階段による昇降であり、高齢化対応ができていない。  <b>【高齢化率の状況】</b> 中層耐火住宅については、65 歳以上の高齢者を含む世帯の割合が、現在約 50% になっている。	当初計画においては、より耐用年数が短く居住水準の低い簡易耐火住宅から建替えに着手し、引き続いて、簡易耐火住宅の建替えに伴い生まれる余剰地を活用して中層耐火住宅を建替えることとした。 この方針のもと事業着手したが、中層耐火住宅についても、高齢化が一層進んできている現状を踏まえ、居住水準の向上等への早急な対応が必要となっている。
地元等の協力体制		<b>【住環境】</b> 本住宅は老朽化が著しく敷地内は十分に駐車場が整備されておらず、路上駐車も多く存在し、また公園等十分なオープンスペースが確保されていないこと等、地域防災上も多くの課題を抱えている。	<b>【住環境】</b> 現在、団地中央部である第 1 期区域において、住棟や集会所に加え、十分なオープンスペースや駐車場等を整備中である。 また、敷地の東側には比較的広い都市計画公園が市により整備される予定である（平成 18 年度）。	引き続き、高齢者や児童が利用しやすいプレイロット等オープンスペースの確保に配慮しながら良好な住環境の整備を進める必要がある。
			建替のための住民同意を得、地元自治会の協力の下、事業を実施している。 計画内容の変更について自治会に説明をしているが、事業期間が短縮されることなどから、了解を得ている。	

		計画時の想定		備考
事業効果の定量的分析	費用便益分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>B / C = 1.41</li> <li>便益総額 B = 87.2 億円</li> <li>総費用 C = 61.9 億円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>具体的な便益内容 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という居住水準向上効果</li> <li>受益者 府民</li> <li>費用便益算定の根拠 国土交通省で実施している「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。</li> </ul>	
	その他の指標 (代替指標)			
事業効果の定性的分析	安全・安心	【住宅の供給】	住宅に困窮する府民に、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する。	・受益者 住宅に困窮する府民
		【事故防止】	室内の段差解消などバリアフリー化された住宅での住戸内事故等の少ない安心した生活の場を提供する。	・受益者 住宅に困窮する府民
		【防災】	老朽化した従前住宅を耐火構造住宅に建替え、耐震・耐火性を確保する。また、オープンスペースの確保により、地域全体の防災性の向上に寄与する。	・受益者 住宅に困窮する府民、周辺住民
	活力	【コミュニティーの活性化】	集会所や周辺に開放した児童遊園を整備することにより、周辺地域を含めたコミュニティーの活性化につながる。	・受益者 住宅に困窮する府民、周辺住民
	快適性	【住環境の形成】	広場の整備や団地内緑化により快適で良好な住環境の形成を図るとともに、駐車場の整備により路上駐車解消を図る。	・受益者 住宅に困窮する府民、周辺住民
		【景観向上】	周辺環境に配慮した住棟配置等を行うことにより都市景観の向上に寄与する。	・受益者 住宅に困窮する府民、周辺住民
	その他			
自然環境等への影響と対策		<ul style="list-style-type: none"> <li>既成市街地での従前建物の建替であり、動植物の生態系への影響は特に考えられない。</li> <li>緑化の推進(緑被率30%以上確保)</li> </ul>		
その他特記すべき事項				

現時点での状況(変更点)	分析
<ul style="list-style-type: none"> <li>B / C = 1.31</li> <li>便益総額 B = 98.2 億円</li> <li>総費用 C = 74.8 億円</li> </ul> <p>平成 17 年度現在において、当該費用にて 480 戸を建設した場合の費用対効果を算出。</p>	<p>費用便益比は 1.31 で、計画時より若干下がっている。</p> <p>これは、便益は主に、構造・面積・設備等が同等水準である賃貸住宅が民間市場で取引されている家賃(市場家賃)をもとに計測しているが、その市場家賃が計画時(H13 年度)と比べ下落しているため、費用便益比は 0.1 下がったものと考えられる。</p> <p>しかしながら、公営住宅整備事業として事業効果はあると考えられる。</p>
変更点なし	
変更点なし	
変更点なし(今後整備予定の住棟の階数を上げることで戸数増に対応するため、配置計画は大きく変わらない。)	
同左 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公共施設や多様な民間住宅等の設置を誘導することで、周辺地域を含めたコミュニティーの活性化に寄与する。	
変更点なし	
変更点なし(戸数増に伴い、当初計画より住棟の階数を高くしているところがあるが、日影や景観に配慮し、適宜階数に変化をもたせるなど、都市景観に配慮した計画としている。)	
変更点なし	
変更点なし	