

府営住宅建替事業について（意見具申）

平成 17 年 9 月 8 日
大阪府建設事業評価委員会

今年度上期の審議案件のうち事前評価案件である府営住宅建替事業の【出来島住宅】【姫島住宅】【瓜破東 1 丁目住宅】【清水丘住宅】【堺大浜南町住宅】の計 5 件について、下記のとおり意見具申を行う。

記

1 個別事業の評価について（別表参照[P4-13]）

府営住宅建替事業の【出来島住宅】ほか 4 件については、「事業実施は妥当」と判断する。

- ・ これらの事業はいずれも老朽化の著しい中層耐火住宅として、大阪府府営住宅ストック総合活用計画における建替事業としての事業優先順位が高いことを確認した。
- ・ 府営住宅の建替にあたっては、現在の管理戸数を建設することを基本とし、併せて住戸規模の拡大や通路・プレイロット等のオープンスペースの確保に配慮しながら敷地全体の利用計画を策定していることを確認した。

また、良好な地域コミュニティの形成や地域のまちづくりに貢献することを目指し、緑地や歩道の新たな整備、あるいは周辺住民も利用しやすいプレイロットの整備等、団地ごとの特性に応じた取組が今後進められることを確認した。

さらに、余剰地が生じる団地においては、地域の活性化につながる公共施設又は公益施設の導入や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しながら今後進めていくことを確認した。

- ・ なお、府営住宅の今後の整備のあり方については、現在、大阪府住宅まちづくり審議会における議論を踏まえた検討が進められているほか、別途、府有施設全般についての緑化計画の策定や環境配慮の取組を評価する方法などの検討も進められているところである。これらの検討結果については、今後の府営住宅建替事業全般についての基本的な方針に関わる内容であることから、本委員会に報告するとともに、今後の府営住宅建替事業に反映されたい。

2 事前評価の実施時期について（別紙参照[P14-15]）

- ・ 本委員会ではこれまで、事業類型ごとに実態に即したより適切な評価時期を見直す必要性について提言を行ってきたところである。

今般、府営住宅建替事業のうち「姫島住宅」を事例に現行の基本設計後ではなく、より早い段階である基本設計前の段階での評価を行った。その結果、本件については、敷地条件から建物の配置計画等がほぼ確定しており、かつ、居住者から概ねの同意を得ているなど計画の熟度は高いと考えられる。また、地元市との協議状況については初期段階であることから評価時期の前倒しにより、審議における選択の幅も広がるものと考えられる。よって「姫島住宅」の事前評価としての実施時期は適切である。

- ・ 事前評価制度の課題の一つである評価の実施時期については、審議において選択の幅を広げるといふ観点からはできるだけ早い時期が望ましいことはいうまでもない。一方で評価時期が早ければ早いほど事業内容に不確定要因が多くなるなど計画の熟度の問題が生ずる。

今後、府営住宅建替事業については、本件のように計画の熟度が高い案件を基本設計前に評価していくとともに、他の事業類型についても計画の熟度と選択の幅という点に留意しつつ、より適切な評価時期について引き続き検討されたい。

