

再評価調査書

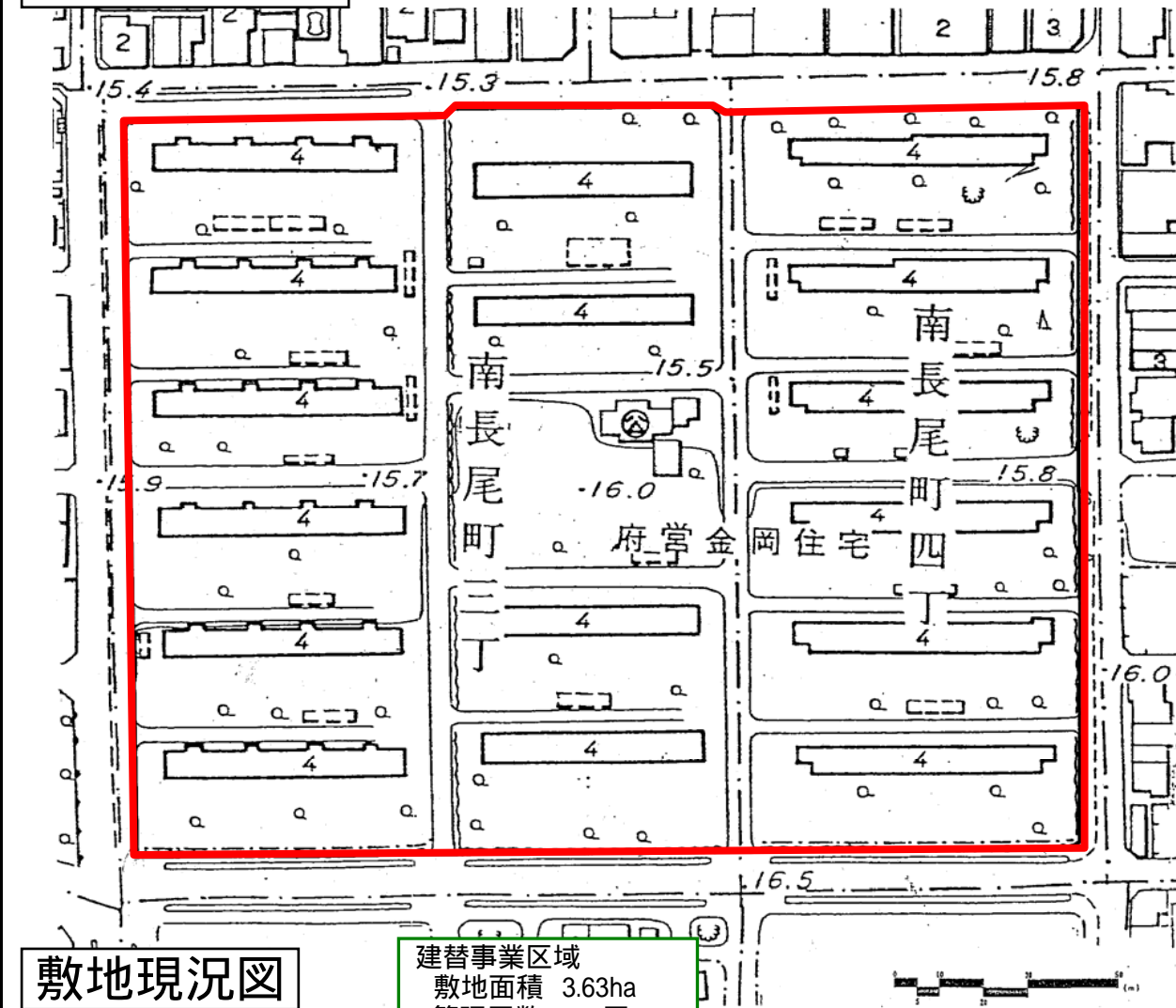
事業名	大阪府営堺南長尾住宅建替事業		
担当部署	住宅まちづくり部住宅経営室住宅企画課計画グループ(連絡先 06-6944-6125)		
事業箇所	堺市北区南長尾町3丁、4丁		
報告理由	計画内容の変更のため		
事業概要	目的	<p>本事業は、住宅に困窮する低所得者の居住の安定の確保のため行うものであり、昭和28,29年度に建設された本住宅は、設備等が老朽化しエレベーターがないなどバリアフリー化ができていないことから建替事業を実施する。</p> <p>これにより、専用の浴室の設置や屋内外のバリアフリー化、オープンスペースの確保など良好な住宅及び住環境を整備する。</p> <p>本事業の事業手法は、建替事業を1期で終了させることとし、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：3.63ha(同左) 管理戸数：512戸(同左) 建替計画による公募停止により現在の入居者数は427戸(H20.3時点) 構造：中層耐火4F(同左) 建設年度：昭和28,29年度(同左) 住戸面積：約35㎡~37㎡(同左) 住戸タイプ：2K~2DK(同左)</p> <p>【建替計画】敷地面積：3.63ha(同左) 府営住宅及び活用用地の合計 建替戸数：443戸(512戸) 構造：鉄筋コンクリート造8F~14F(鉄筋コンクリート造11F~14F) 住戸面積：約36㎡~72㎡(約42㎡~72㎡) 住戸タイプ：1DK~4DK(同左)</p> <p>()内の数値は事前評価時点のもの</p> <p>(参考) 区域区分・用途地域：第1種中高層住居専用地域 第2種高度地区・法22条地域 指定容積率：200% 指定建ぺい率：60%</p>	
	事業費	<p>全体事業費：約71.4億円(97.4億円)うち投資済事業費：なし (内訳)調査費等：約2.2億円(8.1億円) 補償費：約3.9億円(1.6億円) 工事費：約65.3億円(87.7億円) 府が直接実施する場合の事業費として算出</p> <p>【工事費の内訳】 本工事費：約61.1億円(82.4億円) 付帯施設整備費：約0.8億円(2.5億円) 撤去工事費：約3.4億円(2.9億円)</p> <p>【事業費の変動理由】 本事業においては、工事实施について周辺住民の理解を得るため、入居者の仮移転や民活手法を導入し、事業期間の短縮を図る。それに伴い、活用用地の創出が必要となることから、建替戸数を69戸減とした計画に変更し、これにより事業費が減額となっている。</p>	
	事業費の変動要因	<p>【他事業者との協議の有無と状況】</p> <p>【今後の事業費変動要因の予測】 特になし</p> <p>【変更計画手続きの状況】 事業評価実施後、用途廃止等に係る国への手続きを行う予定。</p>	
	維持管理費	<p>想定必要維持管理費：18.4億円 (「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。)</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>用地活用事業(本住宅のうち0.75haの活用用地をPFI事業者が同時期に建設)</p>	
	事業手法	府による直接建設から、民活手法に変更	

	経過	事前評価時点 (H15)	再評価時点 (H20)	分析
	事業の進捗状況	事業採択年度 事業着工年度 完成予定年度	H16 H16 H31	H21 H22 H25
進捗状況			工事：0%	
事業を巡る社会経済情勢	今後の事業進捗の見通し	<p>これまで、工事中進入路について周辺住民の理解が得られなかったため、着手を見合わせていたが、入居者の仮移転や民活手法の導入によって事業期間の短縮を図り、周辺住民の負担を軽減することにより、建替事業の実施について理解を得ていきたいと考えている。</p> <p>【新たなコスト縮減や代替案等の可能性】 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>		
	事業目的に関する諸状況	<p>【住宅及び住環境の状況】 建替えの対象となる堺南長尾住宅は、昭和28,29年度に建設され、設備等の老朽化が著しく住戸規模も狭小で、全ての住戸において専用の洗面・浴室が設置されておらず、住戸内のバリアフリー化もできていない。現在、全住戸の約60.6%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、全ての住棟でエレベーターが設置されておらず、階段による昇降であり、高齢化対応ができていない。また、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。 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>		
	地元等の協力体制	<p>建替えについては、入居者の同意を得ていたが、計画変更に伴い、今後改めて入居者に対する建替説明を行い、入居者全員の同意を取得していく。</p> <p>また、これまで、工事中進入路について周辺住民の理解が得られなかったため、着手を見合わせていたが、民活手法の導入によって事業期間の短縮を図り、周辺住民の負担を軽減することにより、建替事業の実施について理解を得ていきたいと考えている。</p>		

		計画時の想定	備 考	現時点での状況（変更点）	分析
事業効果の分析	費用便益分析	<ul style="list-style-type: none"> ・ B / C = 1.45 便益総額 B = 122.8 億円 <ul style="list-style-type: none"> 帰属家賃 114.7 億円 駐車場利用料 8.0 億円 総費用 C = 84.8 億円 <ul style="list-style-type: none"> 建設費 75.9 億円 維持管理費 8.9 億円 平成 15 年度において、443 戸として計画し、建設した場合の費用対効果を算出。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 便益：構造、面積、設備等が同等水準である賃貸住宅が、民間市場において取引されている家賃及び近傍同種の月極駐車場が市場で取引されている利用料をもって便益を計上し、現在価値化したのち評価対象期間の47年間の総和として算出。 費用：公営住宅整備事業により発生する建設及び維持管理に必要な社会的費用を、現在価値化したのち評価対象期間の47年間の総和として算出。 受益者：府民 	<ul style="list-style-type: none"> ・ B / C = 1.47 便益総額 B = 110.1 億円 <ul style="list-style-type: none"> 帰属家賃 101.2 億円 駐車場利用料 8.9 億円 総費用 C = 75.1 億円 <ul style="list-style-type: none"> 建設費 65.3 億円 維持管理費 9.9 億円 平成 20 年度において、443 戸として計画し、建設した場合の費用対効果を算出。 	費用便益比は 1.47 で、計画時より若干上っている。これは、府営住宅建設事業として、平成 15 年度比で約 4.8%（物価下落を含めると 12.3%）の建設コストの縮減を行っているためであると考えられ、公営住宅整備事業として事業効果はあると考えられる。
	その他の指標（代替指標）	当該住宅の位置する堺地域の府営住宅の平均応募倍率（H12～14 年）は、2.8 倍で公営住宅需要がある。		当該住宅の位置する堺地域の府営住宅の平均応募倍率（H17～19 年）は、2.4 倍で公営住宅需要がある。（参考 / 府営住宅全体の平均応募倍率（H17～19 年）11.1 倍）	
	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"> ・ 児童や保護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。 <p>快適性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 児童遊園の整備や団地内緑化・景観への配慮等により快適で良好な住環境の形成を図る。 		<p>安全・安心</p> <p>変更点なし</p> <p>活力</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住民の交流の場となる集会所や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、周辺地域を含めた地域の活性化に寄与する。 <p>快適性</p> <p>変更点なし</p> <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一体的なまちづくりが期待できる。 	
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、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>		変更点なし		
その他特記すべき事項					
前回評価時の意見具申・府の対応方針の概要	<p>【意見具申】 「事業実施は妥当」と判断する。</p> <p>【府の対応方針】 『事業実施』とする。</p>		（前回評価に対する具体的な取組み）		

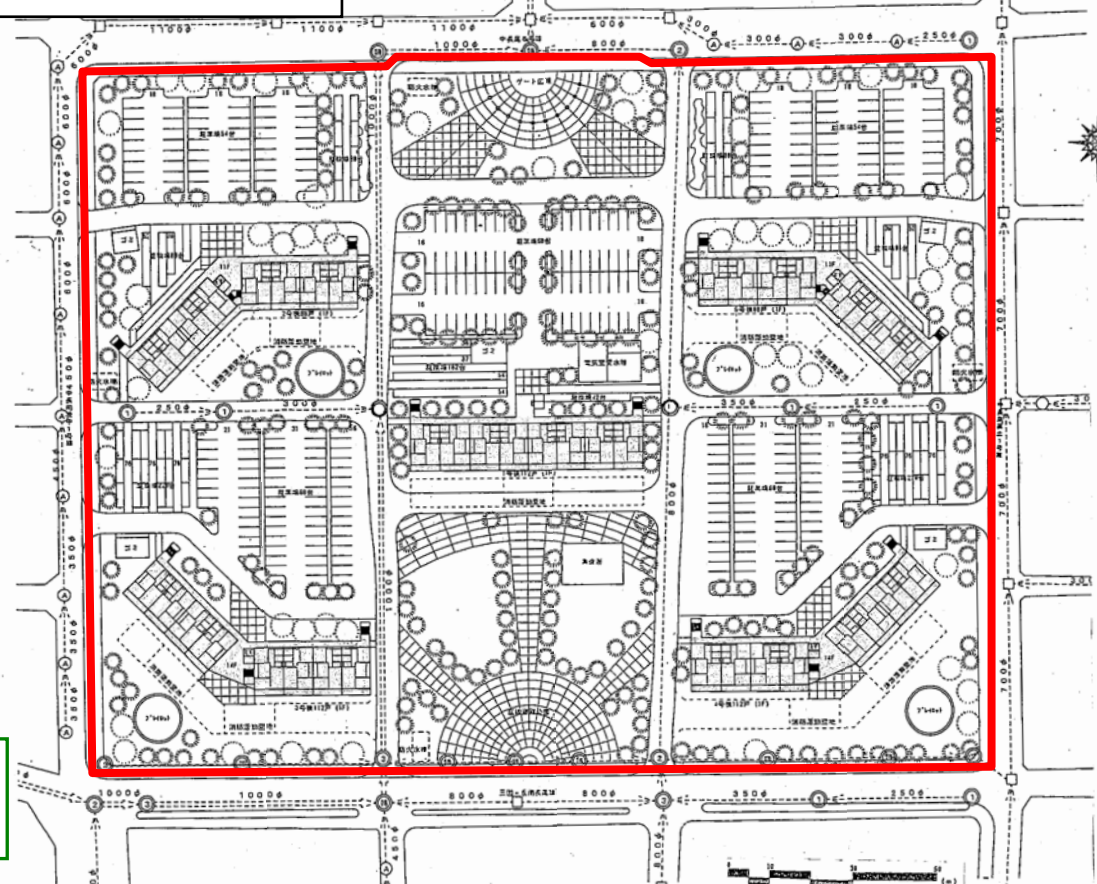


付近見取り図



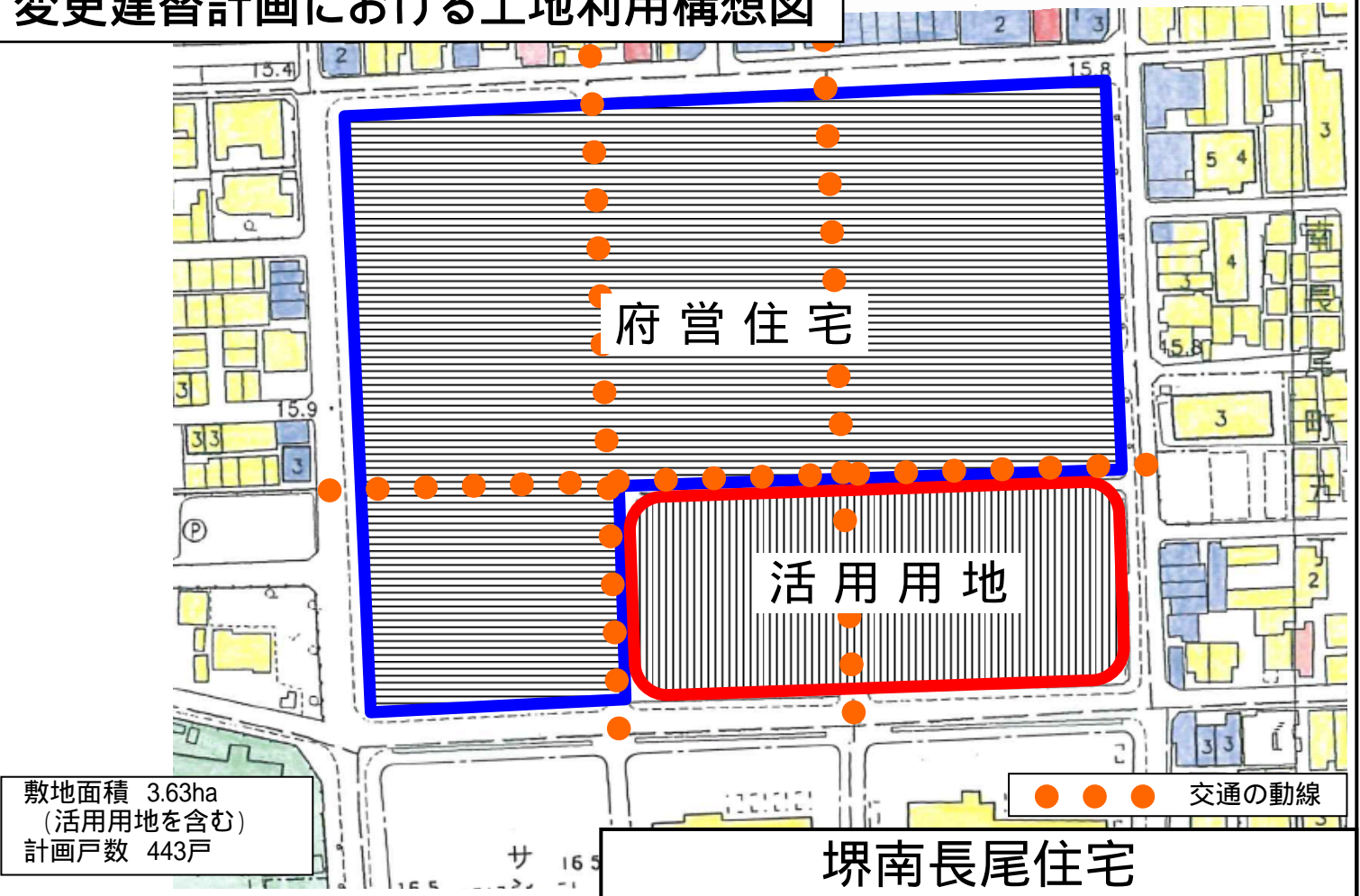
建替事業区域
敷地面積 3.63ha
管理戸数 512戸

事前評価時の建替計画図



敷地面積 3.63ha
事前評価時の
管理戸数 512戸

変更建替計画における土地利用構想図



敷地面積 3.63ha
(活用用地を含む)
計画戸数 443戸