

新規事業評価調査書

事業名	大阪府営守口寺方住宅建替事業		
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(06-6944-6125)		
事業箇所	大阪府守口市寺方本通2丁目、寺方錦通1丁目		
事業概要	目的	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27年度に建設された守口寺方住宅は、木造で耐用年数を過ぎており、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、屋内外のバリアフリー化や耐震性の向上など、居住水準の向上を図るとともに、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。	
	内容	【現況】 敷地面積：1.62ha 管理戸数：64戸 入居戸数：44戸(H21.1) 構造：木造平屋建て 建設年度：昭和27年度 住戸面積：約36㎡ 住戸タイプ：2K	
		【建替計画】 敷地面積：0.47ha 戸数：55戸 構造：鉄筋コンクリート造 7F 住戸面積：約50㎡～60㎡ 住戸タイプ：2DK～3DK	
		(参考) 区域区分・用途地域：第1種住居地域、準住居地域 指定容積率：200% 指定建ぺい率：60%	
	事業費	全体事業費：約8.5億円 (内訳)調査費等：約0.6億円 補償費：約0.3億円 工事費：約7.6億円	
		【工事費の内訳】 本体工事費：約6.9億円 付帯施設整備費：約0.2億円 撤去工事費：約0.4億円	【積算根拠】 過年度実績を踏まえ算出したH20年度本格予算の要求単価、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。
		【他事業者との協議状況】 【今後の事業費変動要因の予測】 特になし	
維持管理費	想定必要維持管理費：2.1億円 (「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。)		
関連事業	用地活用事業(1.15ha)		
事業手法	府が直接建設		
上位計画等の位置づけ	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)		
優先度	大阪府住宅まちづくりマスタープランにおいては、「真に住宅に困窮する府民の居住の安定の確保という観点から公営住宅を公平に供給する」ことや、「原則として新たな供給を行わず、これまで蓄積してきた府営住宅ストックを有効活用していく」こと、大阪府営住宅ストック総合活用計画においては、「中層耐火住宅」については、老朽化が著しく居住水準の低い昭和20・30年代に建設されたものや、昭和40年代の耐震性の低いものを中心に建替えを行う」ことなどを位置づけている。		

事業の進捗予定	事業段階ごとの進捗予定と効果	【予定年度】平成21年度 実施設計 平成22年度 工事着手 平成24年度 工事完了 【効果】住宅に困窮する低所得者の居住の安定の確保 老朽化した住宅の更新による良質な住宅の供給及び住環境の向上
	完成予定年	平成24年度
事業を巡る社会経済情勢	事業目的に関する諸状況	<p>【住宅及び住環境の状況】</p> <p>本住宅は、昭和27年度に建設された木造住宅であり、耐用年数を既に経過しており老朽化が著しい。住戸規模も狭小で、全ての住戸において浴室が設けられておらず、トイレも和式汲み取りとなっているなど、最低居住面積水準未満となっている。</p> <p>また、全住戸の約59.4%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が、高齢化対応ができていない。</p> <p>このため、良好なコミュニティの形成等に配慮しながら、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】</p> <p>府営住宅建設事業として、平成8年度比で約17.7%の建設コストの縮減を行っており物価下落を含めると約37.5%の減)、また大阪府としても財政緊迫の状況下であることから、今後も継続してコスト縮減に努める。 (参考)平成9年、建設省が「公共工事コスト縮減対策に関する行動計画」を策定。これに基づき、コスト縮減に努めている。</p> <p>主な縮減策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 構造形式の変更(SRC造 WRC造) ・ 雁行や階落としの少ない配置計画の策定 ・ 天井上げのクロス直張り等住戸内内装の一層の合理化 等
	地元等の協力体制	建替えについて、既に約98%の入居者からの同意を得ている。引き続き事業についての十分な説明に努め、残りの入居者からも同意を得ることとしている。

		具体的な便益内容	備 考
事業効果の分析	費用便益分析	<p>B / C = 1.28</p> <p>便益総額 B = 12.4 億円 帰属家賃 11.3 億円 駐車場利用料 1.2 億円</p> <p>総費用 C = 9.7 億円 建設費 8.4 億円 維持管理費 1.2 億円</p>	<p>・ 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>受益者：府民</p>
	その他の指標 (代替指標)	<p>当該住宅の位置する守口市域の府営住宅の平均応募倍率（H17～19年）は、18.8倍で相当の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)</p>	
	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"> 敷地内歩行者動線の西側に、交流ゾーンとして緑地広場を設ける。また、広場に隣接してコミュニティ活動等の拠点となる集会所を配置するなど、住民等の交流に配慮した配置計画等の工夫を行うことにより、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"> 周辺地域に配慮した住棟計画とするとともに、敷地内部や道路沿いの緑化に努め、快適で良好な住環境の形成を図る。また、国道からの騒音等の緩衝帯となるよう緑地広場を設ける。 	

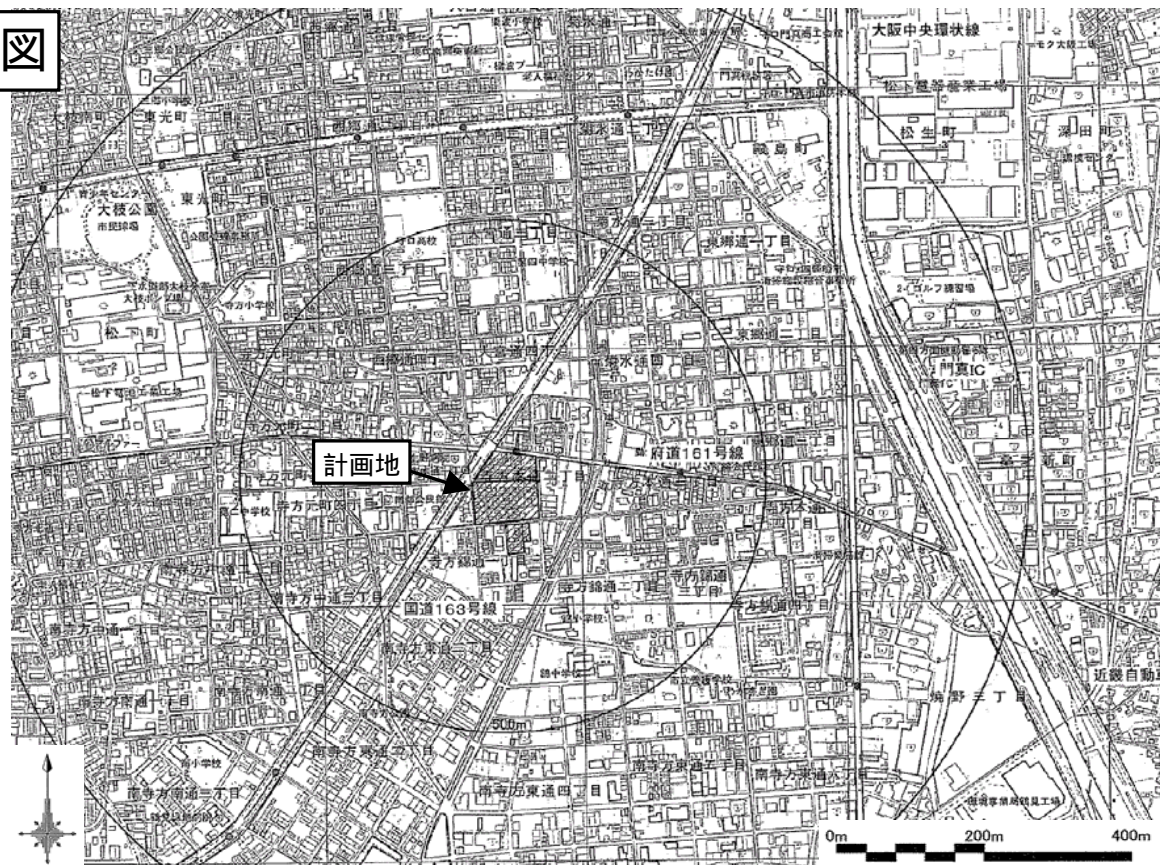
自然環境等への影響と対策	【緑化の推進】	<p>建替えにあたっては、府自然環境保全条例で規定される敷地面積の20%以上の緑地を確保することとし、緑の創出や自然環境の回復に努め、良好な住環境の形成を図る。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮する。</p>
	【産業廃棄物のリサイクル】	<p>従前住宅の撤去工事に伴う廃棄物については、「建設リサイクル法」に基づき、建設資材としてリサイクルが可能なものについて再資源化に努める。また、新築工事においては、再生材の利用に努めていく。</p>
	改善等	<p>公営住宅法上の耐用年限を経過している木造住宅であるので、増改築を行えず、対応は不可能である。</p>
代替案との比較検討	他団地への集約建替	<p>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は困難である。</p>
	その他特記すべき事項	<p>建替えにより生み出され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。</p>

評価結果

「事業実施は妥当」

本住宅は、昭和27年度に建設され、既に耐用年数を過ぎた木造住宅で、老朽化が著しく居住水準が低いため対応が必要であり、建替えにより、屋内外のバリアフリー化や耐震性の向上など、良好な住宅及び住環境の形成の効果が認められることから「事業実施」とする。

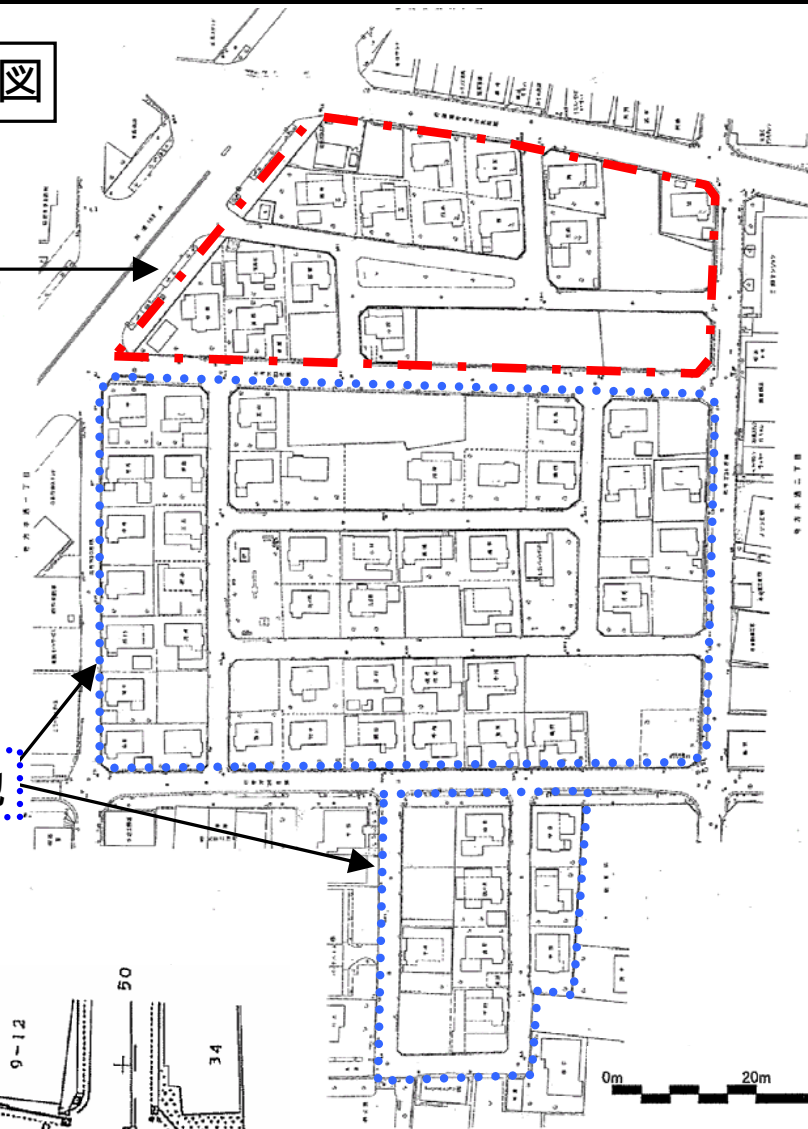
位置図



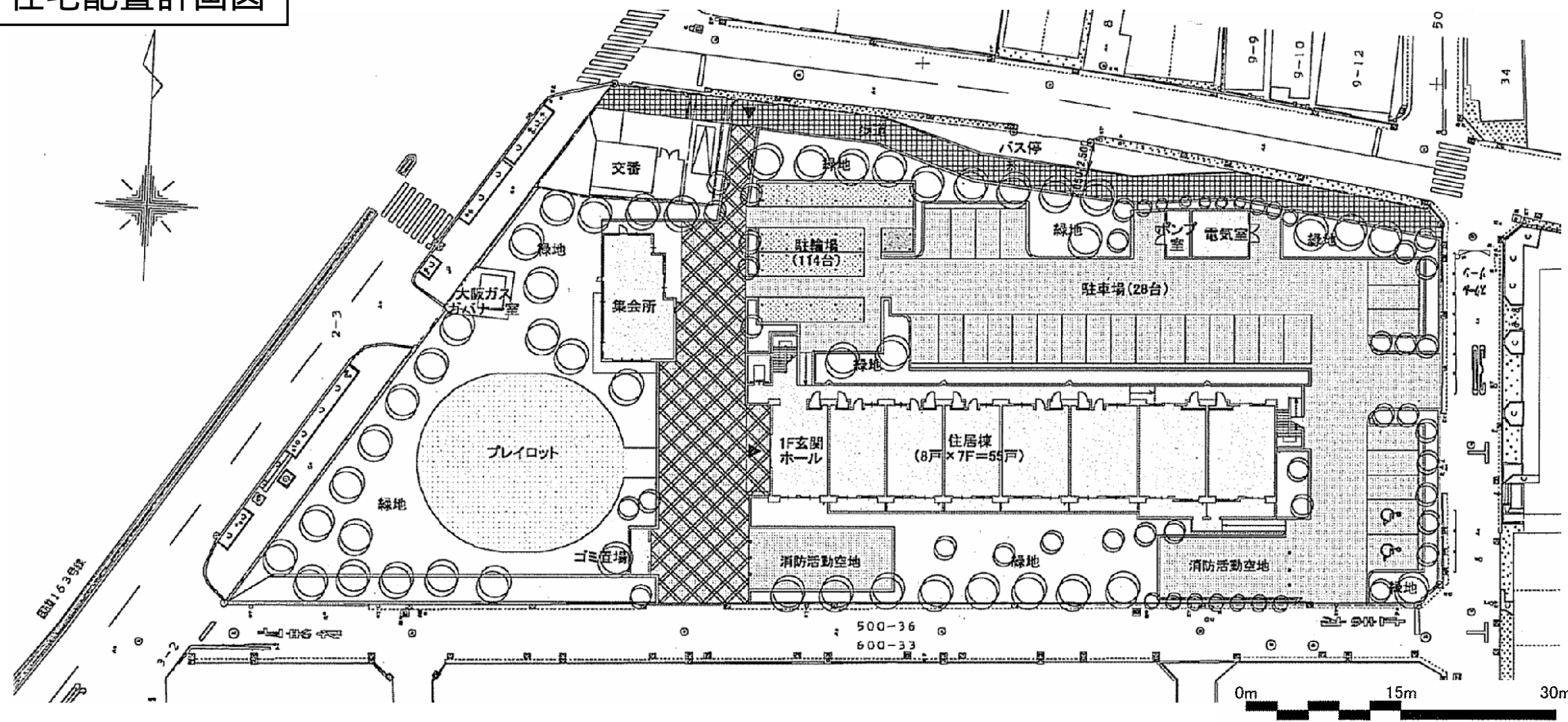
現況配置図

建替用地

活用用地



住宅配置計画図



守口寺方住宅