

新規事業評価調書

事業名	大阪府営千里古江台住宅建替事業
所在地	吹田市古江台4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る。昭和38年度に建設された千里古江台住宅は、設備等が老朽化、陳腐化し、エレベーターが無いなどバリアフリー化ができていないことから建替え事業を実施する。バリアフリー化を進めるとともに既存の自然を残した配置計画等によりゆとりを実感できる良好な居住環境の創出を目指し、住宅、住環境の質の向上を図る。 また、本住宅が位置する千里ニュータウンの再生にも努める。
	内容 【建替前】 千里古江台住宅 敷地面積：7.17ha 戸数：814戸 構造：中層耐火5F 建設年度：昭和38年度 住戸面積：約47.45～68.04㎡ 住戸タイプ：2DK～4DK 【計画】 敷地面積：7.17ha 戸数：950戸 構造：耐火構造8F～11F 住戸面積：約36～72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK (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%
	事業費 総事業費：約144.9億円 (建設工事単価 約17万円/㎡)
	維持管理費 想定必要維持管理費：39.2億円(府が直接実施する場合) 「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
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 大阪府府営住宅ストック総合活用計画
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、「住宅に困窮する低所得層の今なお高い需要に応えるため、ストックの有効活用を図りながら、公営住宅の適切な供給に努めること」や「府営住宅については、土地を有効活用し高度利用を図りつつ、老朽化の著しい住宅等から順次建替えを進める」こと、大阪府府営住宅ストック総合活用計画においては、「老朽化が著しく居住水準の低い、昭和20・30年代建設の中層耐火住宅を中心に建替えに着手する」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19年度 実施設計 平成20年度 工事着手 平成35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35年度
事業目的に関する諸状況 事業を巡る社会経済情勢	【住宅及び住環境の状況】 本住宅は、高齢化が進み、65歳以上の高齢者が住む世帯の割合が、51.6%と高い状態であるのに対し、各住戸に関しては、バリアフリー化されておらず、全ての住棟でエレベーターも設置されていない。 敷地の高低差は中央丘陵部で最大22mあり、段丘造成により高低差を解消させているものの敷地内に段差が多く階段によるアクセスを取らざるを得ない状況であり、住民間のコミュニケーションの阻害の要因ともなっていると考えられる。また駐車場の整備等のため緑地等のオープンスペースが十分に確保されていない区域もある。 本住宅が位置する千里ニュータウンは、まち開きから40数年を経て、人口減少や高齢化の進展、住宅や施設の老朽化、良好な環境の保全など多くの課題を抱えている。 そこで、緑豊かな良好な環境の継承や屋外空間も含めたバリアフリー化等に配慮しながら、千里ニュータウンの再生にも努めるため、住宅及び住環境の向上が必要となっている。 【コスト縮減】 府営住宅建設事業として平成8年度比で約17.1%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33.5%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。
	地元等の協力体制 建替えについて、約90%の入居者から同意を得ており、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。

事業効果の定量的分析	費用便益分析	具体的な便益内容	受益者	費用便益比	備考
		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。	府民	B / C = 1.50 便益総額 B = 235.8 億円 総費用 C = 157.7 億円	・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、算出している。 ・この評価手法では、建替事業の評価に当っては「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。
その他の指標 (代替指標)	当該住宅の位置する吹田市域の府営住宅の平均応募倍率 (H15～17年) は、22.8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 (H15～17年) 12.7倍)				
事業効果の定性的分析	安全・安心	住宅の供給	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。		
		事故防止	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。通学動線等を考慮し明確な歩車道分離の計画とする。		
		防災	住宅を建替え、より一層の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オープンスペースの拡充に努め、防災性の向上を視野に入れた計画とする。		
	活力	コミュニティの活性化	現在、中央丘陵部により分断された形となっている住棟の状態を解消し、団地内通路や広場等における工夫により、住民間のコミュニケーションが容易となるような対策をとる。		
	快適性	住環境の形成	中央丘陵部に広場及び散策路を設け、敷地境界沿いは緩衝植樹帯を設ける等、みどり豊かでゆとりを実感できる環境を創出する。また、中央丘陵部に設けた集会所に至る散策路を緩勾配スロープで構成するなどバリアフリー化を促進する。		
その他					

自然環境等への影響と対策	<p><b>【緑化の推進】</b></p> <p>既存の自然を可能な限り残した配置計画を立て、緑地の保存を図った計画とする。既存地形を活かした住棟配置計画とし、極力土地の造成を抑える。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮する。</p> <p><b>【産業廃棄物のリサイクル】</b></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は再資源化に努める。また新築工事においては、再生材の利用に努めてゆく。</p>
	代替案との比較検討
その他特記すべき事項	