

平成25年度 事前評価点検表（内部評価）

事業名	大阪府宮堺竹城台4丁住宅建替事業
担当部署	住宅まちづくり部住宅経営室経営管理課計画グループ（連絡先 06-6210-9740）
事業箇所	堺市南区竹城台4丁
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に行うものであり、昭和42年度に建設された竹城台第4住宅及び竹城台第3住宅は、住棟の一部に耐震性の低い構造の住棟があるため、当該エリアを建替対象区域として建替事業を実施する。</p> <p>これにより、耐震性の向上を図るとともに、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>また、建替えにあたっては、大阪府営住宅ストック総合活用計画（H24.3）及び泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画（H24.3）に基づき竹城台第3住宅の耐震性が低い住棟の入居者を竹城台第4住宅の建替住棟へ集約する。</p> <p>集約建替することにより、別々に建替事業を実施するより広大な面積の活用用地を生み出すことができ、地元市のまちづくりの意向や良好な地域コミュニティの形成に資する。</p>
内容	<p>【現況（全体）】 大阪府営竹城台第4住宅（所在地：堺市南区竹城台4丁） 敷地面積：約5.19ha（うち建替対象 約2.79ha） 管理戸数：555戸（20棟）（うち建替対象285戸（11棟）） 構造：中層耐火5階建て 建設年度：昭和42年度 住戸面積：約50㎡～約70㎡ 住戸タイプ：2K～4LDK</p> <p>大阪府営竹城台第3住宅（所在地：堺市南区竹城台3丁） 敷地面積：約4.86ha（うち集約対象 約1.30ha） 管理戸数：555戸（16棟）（うち集約対象164戸（5棟）） 構造：中層耐火5階建て 建設年度：昭和42年度 住戸面積：約34㎡～約69㎡ 住戸タイプ：2K～4LDK</p> <p>【建替計画】 建替後の住宅名称：大阪府営堺竹城台4丁住宅 敷地面積：約2.79ha（府営住宅敷地：約2.59ha 活用用地：約0.20haを含む） 戸数：310戸 構造：鉄筋コンクリート造10～13階建て（3棟） 住戸面積：約36㎡～約72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK</p> <p>（参考）区域区分・用途地域：第一種中高層住居専用地域 指定容積率：200% 指定建ぺい率：60%</p>

事業費	全体事業費 約49.5億円 （内訳）調査費等 約5.4億円 補償費 約0.6億円 工事費 約43.5億円		
	<table border="1"> <tr> <td>【事業費の積算根拠】 過年度実績を踏まえ算出したH25年度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。</td> <td>【工事費の内訳】 本体工事費 約40.9億円 付帯施設整備費 約0.5億円 撤去工事費 約2.1億円</td> </tr> </table>	【事業費の積算根拠】 過年度実績を踏まえ算出したH25年度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。	【工事費の内訳】 本体工事費 約40.9億円 付帯施設整備費 約0.5億円 撤去工事費 約2.1億円
【事業費の積算根拠】 過年度実績を踏まえ算出したH25年度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。	【工事費の内訳】 本体工事費 約40.9億円 付帯施設整備費 約0.5億円 撤去工事費 約2.1億円		
事業費の変動要因	<p>【他事業者との協議状況】 なし</p> <p>【今後の事業費変動要因の予測】 最終期となる第3期実施設計着手時点において、移転対象入居者数を確認し、建設戸数を増減する可能性がある。</p>		
維持管理費	108千円/年（H23の維持管理費実績より想定）		
関連事業	なし		
上位計画等における位置付け	大阪府住宅まちづくりマスタープラン（H24.3） 大阪府営住宅ストック総合活用計画（H24.3） 大阪府営住宅ストック活用事業計画（H24.3） 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画（H24.3）		
優先度	<p>「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づき策定された「大阪府営住宅ストック活用事業計画」に、計画期間の前期（H23～27）着手予定として、建替事業の継続団地（原則同意済み団地）に位置づけられている。</p> <p>また、泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画（H24.3）に基づき各住宅が位置する泉北ニュータウンの再生に努める。</p>		
事業を巡る社会経済情勢等	<p>【住宅及び住環境の状況】 各住宅とも、昭和42年度に建設され、建替対象区域及び集約区域の住棟は耐震性が低い構造となっている。</p> <p>現在、竹城台第4住宅では全入居戸数の約54.9%、竹城台第3住宅では約47.0%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。</p> <p>また、各住宅とも、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。</p> <p>【入居及び募集の状況】 当該住宅の位置する堺市南区域の府営住宅の平均応募倍率（H23）は、1.42倍である。</p> <p>H23年度の実績は、竹城台第4住宅は1.3倍（応募者数4/募集戸数3）であり、竹城台第3住宅は3.8倍（応募者数23/募集戸数6）である。</p> <p>（参考：府営住宅全体の平均応募倍率（H23）19.1倍）</p>		
地元の協力体制等	現在、建替対象区域の入居者については、竹城台第4住宅で92.8%、竹城台第3住宅では約96.1%の同意を得ている。残る入居者についても引き続き同意取得に努める。		

<p>事業の投資効果 ＜費用便益分析＞ または ＜代替指標＞</p>	<p>【効果項目】 ・居住水準向上効果（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便益を評価）</p> <p>【分析結果】 B/C=1.12 B=57.0 億円（帰属家賃 51.7 億円・駐車場利用料 5.3 億円） （※設定家賃 63.5 千円／戸・月、設定駐車場利用料 11 千円／台・月として、現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。） C=50.8 億円（建設費 43.5 億円・維持管理費 7.3 億円） （※想定維持管理費 108 千円／戸・年として、現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。）</p> <p>【算出方法】 国土交通省による「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。 この評価手法における建替事業の評価では、「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」のみ費用便益比として算出。</p>
<p>事業効果の 定性的分析 （安心・安全、活力、 快適性等の有効性）</p>	<p>【安心・安全】 ・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、団地内通路などの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、土地の有効活用により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> <p>【活力】 ・住民の交流の場となる集会所や公園を整備する。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ことで、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。</p> <p>【快適性】 ・オープンスペースの確保と共に、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により、都市景観の向上に寄与する。</p>

<p>事業段階ごとの 進捗予定と効果</p>	<p>【予定年度】 平成 25 年度 実施設計 平成 26 年度 工事着手 平成 31 年度 工事完了</p>
<p>完成予定年度</p>	<p>平成 31 年度</p>
<p>代替手法との 比較検討</p>	<p>① 改善等 本事業では、改善事業（耐震改修）を実施しても耐用年数が延びず、集約建替により広大な面積の活用用地を生み出したほうが地域のまちづくりに大きく貢献できる可能性が高い。 また、泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画（H24.3）に基づき堺市等と住宅再生に向けて連携して取り組んでいるため、この計画の再生方針に基づき、本住宅は改善事業（耐震改修）ではなく、建替事業を実施する。</p> <p>② 現地建替（集約建替に対する代替案） 各住宅で現地建替を実施するより、集約建替を実施することで活用用地が統合され、より広大な面積の活用用地を生み出すことができ、地元市町のまちづくりの意向や良好な地域コミュニティの形成に資することができる。 本事業では、竹城台第 4 住宅と同一生活圏内の近距離（約 800m）に竹城台第 3 住宅が位置するため、竹城台第 3 住宅を現地建替ではなく竹城台第 4 住宅への集約建替とする。</p> <p>③その他事業手法 府営住宅建替事業は大阪府による直接建設を基本としているが、立地条件等から事業が成立すると見込まれている団地については民活手法（PFI 手法）も活用することとしている。本事業では、事業の早期段階において民活手法の導入に資する活用用地が生み出されないなどの理由により民活手法は導入しない。</p>
<p>自然環境等への 影響とその対策</p>	<p>【緑化の推進】 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】 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>
<p>その他特記事項</p>	<p>なし</p>

<p>評価結果</p>	<p>・事業実施は妥当</p> <p>＜判断の理由＞ 竹城台第 4 住宅及び竹城台第 3 住宅は、耐震性が低い住棟があるため、早期の耐震化を図り安心・安全な生活を提供する必要がある。 また、泉北ニュータウンの再生に努め、まちづくりに貢献できる効果が認められるため、各項目の評価から「事業実施」とする。</p>
-------------	--