

## 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。



事前評価審議対象事業一覧表（5事業）

事業名 (所在地)	上位計画・優先度	事業を巡る 社会経済情勢	事業効果の定量的分析 (費用便益比)	自然環境等への 影響と対策
事業概要	完成予定年		事業効果の定性的分析	
<p>(府営住宅建替事業) 出来島住宅 (大阪市西淀川区)</p> <p><b>【目的】</b> 昭和37年度に建設された出来島住宅は、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、住宅のバリアフリー化など、居住水準の向上を図るとともに、道路やオープンスペース等を確保し良好な住環境を整備する。</p> <p><b>【内容】</b> 敷地面積：0.85ha 戸数：188戸 構造：鉄筋コンクリート造 10F 住戸面積：約42㎡～72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK</p> <p><b>【事業費】</b> 総事業費：約33億円</p>	<p><b>【上位計画】</b> 大阪府住宅まちづくりマスタープラン 第8期大阪府住宅五か年計画 大阪府府営住宅ストック総合活用計画 大阪府住宅・住宅地供給計画（重点供給地域の指定）</p> <p><b>【優先度】</b> 大阪府住宅まちづくりマスタープランにおいては、「府内での定住を促す住宅・宅地の供給を図るため、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を進める」ことや、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。</p> <p><b>【完成予定年】</b> 平成20年度</p>	<p><b>【居住水準の向上等】</b> 本住宅は、昭和37年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、約72%の住戸内のバリアフリー化ができていない。現在約59%が65歳以上の高齢者を含む世帯であるが、全ての住棟において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、周辺地域においても、まとまった広場等のオープンスペースが少ないことから、土地の有効活用や良好なコミュニティの形成に配慮しながら、居住水準や住環境の向上への対応が必要となっている。</p> <p><b>【コスト縮減】</b> 府営住宅建設事業として平成8年度比で約13%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20%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。</p> <p><b>【地元等の協力体制】</b> 建替えについて、入居者からの同意を概ね得ている。</p>	<p>B / C = 1.39</p> <p>便益総額 B = 45.7億円 総費用 C = 32.8億円</p> <p><b>【安全・安心】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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解消を図る。</li> <li>・事故防止 住戸内事故等の防止に配慮された室内の段差解消や屋外のバリアフリー化を徹底し、歩車分離された安全で安心して暮らせる生活の場を提供する。</li> <li>・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を確保し、地域全体の防災性の向上に寄与する。</li> </ul> <p><b>【活力】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティの活性化 周辺住民にも利用しやすい広場を、集会所と一体的に整備するなど、住民の交流に配慮した配置計画等の工夫を行うとともに、活用用地においては、地域の活性化につながる公共施設や民間住宅等の設置を誘導することで、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。</li> </ul> <p><b>【快適性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住環境の形成 開放的な広場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。</li> </ul>	<p><b>【緑化の推進】</b> 建替えにあたっては、動植物の生態系への配慮や良好な住環境の形成のため、可能な範囲で樹木を保存しながら緑の創出や自然環境の回復に努める。</p> <p><b>【産業廃棄物のリサイクル】</b> 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>

代替案との比較検討	委員会における主な審議内容	評価
<p>【改善等】 現在の標準仕様である「あいあい住宅」相当となるよう、住戸内のバリアフリー化やエレベーター増築などの改善事業を実施したとしても、躯体の耐用年数は延びず、また、当時の建築計画では設備改修が困難であることから、効率的な修繕が出来ないため、改善等による方法は効果的でない。 また、道路やオープンスペースの整備により、まちづくり等への貢献が可能となる建替えに比べ、効果が低い。</p> <p>【他団地への集約建替】 同一生活圏内での他の府営住宅で、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>	<p>(上位計画における位置付け・事業の必要性について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本住宅は昭和 37 年度に建設され設備等の老朽化が進んでおり、高齢者が多数入居しているにもかかわらず、エレベーター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など、老朽化が著しく居住水準の低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優先順位が高いことを確認した。</li> </ul> <p>(府営住宅建替えの基本方針について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・これまで蓄積してきたストック(約370団地、13万戸)を有効活用することを基本に、狭小で老朽化が著しい住宅の建替えを進め、「良好なコミュニティの形成を目指し、地域のまちづくりに貢献」すること、「安全で安心して暮らせる住まいづくりを進める」こととしていることを確認した。</li> </ul> <p>(土地利用について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用の検討においては、住戸規模を拡大すること、都市計画や周辺市街地の状況など敷地条件に対応すること等を踏まえ、社会的資産の有効活用という観点から可能な限り土地の高度利用に努めていることを確認した。</li> <li>・本住宅においては、必要戸数に応じた住棟や集会所及び駐車場の各施設等や、豊かな緑や広場などオープンスペースを確保している。また、保育所や福祉施設等の地域福祉に貢献する施設や、地域の活性化につながるコミュニティ施設、若年層の居住を促進する多様な住宅等の導入を図るための用地を敷地北東側に生み出していることを確認した。</li> </ul> <p>(用地の活用について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用地活用については、事前協議の段階では市から意向は示されていないことを確認した。</li> <li>・今後、工事完了予定の平成 20 年度頃を目途に、地域のまちづくりに貢献するため市と協議を行い、まず市による公園やコミュニティ施設等の公共施設としての利用や、市の施策に基づく法人等による保育所や福祉施設等としての利用について意向を確認することを確認した。</li> <li>・これらの意向がない場合には民間によるまちづくり用地として事業コンペ等を行うことを確認した。</li> <li>・事業コンペ等に際しては、市のまちづくりの位置付け・当該地区に関する意見、周辺地域の状況などから利用用途やコンペ方法等の方針を定めることを確認した。</li> </ul> <p>(良好なコミュニティの形成等について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に開かれた計画とするよう配慮し、従前の広場が活発に利用されていたことも踏まえ、敷地の中央部にまとまったオープンスペースとして周辺住民にも利用しやすい広場を住民等との調整を図りながら集会所と一体的に整備するとともに、歩道に向けて開放されたスペースの整備等を行っていくことを確認した。</li> </ul> <p>(安全で安心して暮らせる住まいづくりについて)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全で安心して暮らせる生活空間を創造するため、住戸内だけでなく屋外空間についてもバリアフリー化を進めるとともに、地域住民も利用可能な敷地内通路や歩道の整備、歩車分離の徹底等を行っていくことを確認した。</li> </ul> <p>(市町村・住民等との協議状況について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪市とは、大規模建築物の建設計画の事前協議を行っており、計画については関係部局と概ね協議が整っていることを確認した。(用地の活用についての協議は、今後、工事完了予定の平成 20 年度頃を目途に行う。)</li> <li>・また入居者については、建替えについての同意を概ね得ていることを確認した。</li> </ul>	事業実施

事前評価審議対象事業一覧表（5事業）

事業名 (所在地)	上位計画・優先度	事業を巡る 社会経済情勢	事業効果の定量的分析 (費用便益比)	自然環境等への 影響と対策
事業概要	完成予定年		事業効果の定性的分析	
<p>(府営住宅建替事業) 姫島住宅 (大阪市西淀川区)</p> <p><b>【目的】</b> 昭和34年度に建設された姫島住宅は、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、住宅のバリアフリー化など、居住水準の向上を図るとともに、児童遊園などオープンスペースを確保し良好な住環境を整備する。</p> <p><b>【内容】</b> 敷地面積：0.51ha 戸数：112戸 構造：鉄筋コンクリート造 14F 住戸面積：約42㎡ ～72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK</p> <p><b>【事業費】</b> 総事業費：約22億円</p>	<p><b>【上位計画】</b> 大阪府住宅まちづくりマスタープラン 第8期大阪府住宅5か年計画 大阪府府営住宅ストック総合活用計画 大阪府住宅・住宅地供給計画（重点供給地域の指定）</p> <p><b>【優先度】</b> 大阪府住宅まちづくりマスタープランにおいては、「府内での定住を促す住宅・宅地の供給を図るため、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を進める」ことや、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の建替着手することなどを位置づけている。</p> <p><b>【完成予定年】</b> 平成20年度</p>	<p><b>【居住水準の向上等】</b> 本住宅は、昭和34年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、全ての住戸において専用の浴室・洗面所が設置されておらず、バリアフリー化もできていない。現在約61%が65歳以上の高齢者を含む世帯であるが、全ての住棟において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、道路を挟んで緑豊かな遊歩道に隣接しているが、団地内にはまとまった児童遊園等のオープンスペースがない。このため、土地の有効活用や良好なコミュニティの形成に配慮しながら、居住水準や住環境の向上への対応が必要となっている。</p> <p><b>【コスト縮減】</b> 府営住宅建設事業として平成8年度比で約13%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20%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。</p> <p><b>【地元等の協力体制】</b> 建替えについて、入居者からの同意を概ね得ている。</p>	<p>B / C = 1.42</p> <p>便益総額 B = 29.9 億円 総費用 C = 21.0 億円</p> <p><b>【安全・安心】</b> ・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解消を図る。 ・事故防止 住戸内事故等の防止に配慮された室内の段差解消や屋外のバリアフリー化を徹底し、歩車分離された安全で安心して暮らせる生活の場を提供する。 ・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を確保し、地域全体の防災性の向上に寄与する。</p> <p><b>【活力】</b> ・コミュニティの活性化 ゆとりあるエントランスゾーンや、プレイロット・集会所の一体的な整備など、住民の交流に配慮した配置計画等の工夫を行い、コミュニティの活性化に寄与する。</p> <p><b>【快適性】</b> ・住環境の形成 近隣に配慮した住棟配置とするとともに、十分な広さのプレイロットを設け、また、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>	<p><b>【緑化の推進】</b> 建替えにあたっては、動植物の生態系への配慮や良好な住環境の形成のため、可能な範囲で樹木を保存しながら緑の創出や自然環境の回復に努める。</p> <p><b>【産業廃棄物のリサイクル】</b> 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>

代替案との 比較検討	委員会における主な審議内容	評価
<p><b>【改善等】</b> 現在の標準仕様である「あいあい住宅」相当となるよう、住戸内のバリアフリー化やエレベーター増築などの改善事業を実施したとしても、躯体の耐用年数は延びず、また、当時の建築計画では設備改修が困難であることから、効率的な修繕が出来ないため、改善等による方法は効果的でない。 また、道路やオープンスペースの整備により、まちづくり等への貢献が可能となる建替えに比べ、効果が低い。</p> <p><b>【他団地への集約建替】</b> 同一区内に、本団地を集約できる程度の規模を持つ団地が存在するが、本団地は比較的まとまった従前戸数を有する団地であり、また、建替え後の居住者の良好なコミュニティの維持にも配慮する必要があることから、現地建替えとした。</p>	<p>(上位計画における位置付け・事業の必要性について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本住宅は昭和34年度に建設され設備等の老朽化が進んでおり風呂も設置されていない。また、住戸面積も30㎡と狭小であり、高齢者が多数入居しているにもかかわらず、エレベーター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など、老朽化が著しく居住水準の低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優先順位が高いことを確認した。</li> </ul> <p>(府営住宅建替えの基本方針について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・これまで蓄積してきたストック(約370団地、13万戸)を有効活用することを基本に、狭小で老朽化が著しい住宅の建替えを進め、「良好なコミュニティの形成を目指し、地域のまちづくりに貢献」すること、「安全で安心して暮らせる住まいづくりを進める」こととしていることを確認した。</li> </ul> <p>(土地利用について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用の検討においては、住戸規模を拡大すること、都市計画や周辺市街地の状況など敷地条件に対応すること等を踏まえ、社会的資産の有効活用という観点から可能な限り土地の高度利用に努めており、本住宅においては、まとまった緑地やオープンスペースを確保する計画としていることを確認した。</li> </ul> <p>(良好なコミュニティの形成等について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣にも配慮したゆとりある計画となるよう、土地の高度利用により大野川歩行者自転車専用道路の緑地を意識した従前にはないまとまった緑地を整備するとともに、各住戸から視認しやすい位置にオープンスペースとしてプレイロットの整備等を行う計画としていることを確認した。</li> <li>・住棟の階数など、より周辺環境等へ配慮した計画とするよう努めていくことを確認した。</li> </ul> <p>(安全で安心して暮らせる住まいづくりについて)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全で安心して暮らせる生活空間を創造するため、住戸内だけでなく屋外空間についてもバリアフリー化を進め、前面道路との高低差を無くすとともに、歩車分離の徹底等を行う計画としていることを確認した。</li> </ul> <p>(市町村・住民等との協議状況について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪市と大規模建築物の建設計画の事前協議を開始したことを確認した。</li> <li>・また入居者については、建替えについての同意を概ね得ていることを確認した。</li> </ul>	事業実施

事前評価審議対象事業一覧表（5事業）

事業名 (所在地)	上位計画・優先度	事業を巡る 社会経済情勢	事業効果の定量的分析 (費用便益比)	自然環境等への 影響と対策
事業概要	完成予定年		事業効果の定性的分析	
<p>(府営住宅建替事業) 瓜破東1丁目住宅 (大阪市平野区)</p> <p><b>【目的】</b> 昭和35-36年度に建設された瓜破東1丁目住宅は、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、住宅のバリアフリー化など、居住水準の向上を図るとともに、児童遊園などオープンスペースを確保し良好な住環境を整備する。</p> <p><b>【内容】</b> 敷地面積：1.62ha 戸数：347戸 構造：鉄筋コンクリート造 7~14F 住戸面積：約42㎡ ~72㎡ 住戸タイプ：1DK~4DK</p> <p><b>【事業費】</b> 総事業費：約60億円</p>	<p><b>【上位計画】</b> 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</p> <p><b>【優先度】</b> 大阪府住宅まちづくりマスタープランにおいては、「府内での定住を促す住宅・宅地の供給を図るため、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を進める」ことや、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。</p> <p><b>【完成予定年】</b> 平成23年度</p>	<p><b>【居住水準の向上等】</b> 本住宅は、昭和35-36年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、約72%の住戸内のバリアフリー化ができていない。現在約55%が65歳以上の高齢者を含む世帯であるが、全ての住棟において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、敷地の一部が道路により分割された不整形な敷地で、まとまったオープンスペースも限られている。このため、土地の有効活用や良好なコミュニティの形成に配慮しながら、居住水準や住環境の向上への対応が必要となっている。</p> <p><b>【コスト縮減】</b> 府営住宅建設事業として平成8年度比で約13%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20%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。</p> <p><b>【地元等の協力体制】</b> 入居者への建替事業の説明を行っている。今後、建替えについて同意を得ることとしている。</p>	<p>B / C = 1.43</p> <p>便益総額 B = 86.9億円 総費用 C = 60.8億円</p> <p><b>【安全・安心】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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解消を図る。</li> <li>・事故防止 住戸内事故等の防止に配慮された室内の段差解消や屋外のバリアフリー化を徹底し、安全で安心して暮らせる生活の場を提供する。</li> <li>・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を確保し、地域全体の防災性の向上に寄与する。</li> </ul> <p><b>【活力】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティの活性化 入居者の交流の場となる集会所と緑豊かなプレイロットを一体的に整備するとともに、活用地においては、地域の活性化につながる公共施設や多様な民間住宅等の設置を誘導することで、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。</li> </ul> <p><b>【快適性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住環境の形成 プレイロットの整備や、近隣への圧迫感を緩和する緑地の配置等により、快適で良好な住環境の形成を図る。</li> </ul>	<p><b>【緑化の推進】</b> 建替えにあたっては、動植物の生態系への配慮や良好な住環境の形成のため、可能な範囲で樹木を保存しながら緑の創出や自然環境の回復に努める。</p> <p><b>【産業廃棄物のリサイクル】</b> 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>



代替案との比較検討	委員会における主な審議内容	評価
<p>【改善等】 現在の標準仕様である「あいあい住宅」相当となるよう、住戸内のバリアフリー化やエレベーター増築などの改善事業を実施したとしても、躯体の耐用年数は延びず、また、当時の建築計画では設備改修が困難であることから、効率的な修繕が出来ないため、改善等による方法は効果的でない。 また、道路やオープンスペースの整備により、まちづくり等への貢献が可能となる建替えに比べ、効果が低い。</p> <p>【他団地への集約建替】 同一生活圏内での他の府営住宅で、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えは困難である。</p>	<p>(上位計画における位置付け・事業の必要性について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本住宅は昭和 35・36 年度に建設され設備等の老朽化が進んでおり、高齢者が多数入居しているにもかかわらず、エレベーター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など、老朽化が著しく居住水準の低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優先順位が高いことを確認した。</li> </ul> <p>(府営住宅建替えの基本方針について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>これまで蓄積してきたストック(約370団地、13万戸)を有効活用することを基本に、狭小で老朽化が著しい住宅の建替えを進め、「良好なコミュニティの形成を目指し、地域のまちづくりに貢献」すること、「安全で安心して暮らせる住まいづくりを進める」こととしていることを確認した。</li> </ul> <p>(土地利用について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用の検討においては、住戸規模を拡大すること、都市計画や周辺市街地の状況など敷地条件に対応すること等を踏まえ、社会的資産の有効活用という観点から可能な限り土地の高度利用に努めていることを確認した。</li> <li>本住宅においては、必要戸数に応じた住棟や集会所及び駐車場の各施設等や、緑地やオープンスペースを確保している。また、保育所や福祉施設等の地域福祉に貢献する施設や、地域の活性化につながるコミュニティ施設、若年層の居住を促進する多様な住宅等の導入を図るための用地を敷地南側の市道で分断された部分に生み出していることを確認した。</li> </ul> <p>(用地の活用について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>用地の活用については、事前協議の段階では市から意向は示されていないが、2期工事完了予定の平成 23 年度頃を目途に市と協議を行い、まず市による公園やコミュニティ施設等の公共施設としての利用や、市の施策に基づく法人等による社会福祉施設等としての利用について意向を確認することを確認した。</li> <li>これらの意向がない場合には民間によるまちづくり用地として事業コンペ等を行うが、事業コンペ等に際しては、市のまちづくりの位置付け・当該地区に関する意見、周辺地域の状況などから利用用途やコンペ方法等の方針を定めることを確認した。</li> </ul> <p>(良好なコミュニティの形成等について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住民の交流や近隣に配慮し、プレイロットと集会所の一体的な整備や、緑地の適切な配置、まとまったオープンスペースの確保等を行っていくことを確認した。</li> </ul> <p>(安全で安心して暮らせる住まいづくりについて)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>安全で安心して暮らせる生活空間を創造するため、住戸内だけでなく屋外空間についてもバリアフリー化を進めるとともに、地域住民にも配慮した敷地内の通路の整備等を行っていくことを確認した。</li> </ul> <p>(市町村・住民等との協議状況について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大阪市とは、大規模建築物の建設計画の事前協議を行っており、現在、関係部局と協議中であることを確認した。(用地の活用についての協議は、今後、工事完了予定の平成 23 年度頃を目途に行う。)</li> <li>また入居者については、建替事業についての説明を行っており、建替えに対する同意を得ている段階であることを確認した。</li> </ul>	事業実施

事前評価審議対象事業一覧表（5事業）

事業名 (所在地)	上位計画・優先度	事業を巡る 社会経済情勢	事業効果の定量的分析 (費用便益比)	自然環境等への 影響と対策
事業概要	完成予定年	事業効果の定性的分析		
<p>(府営住宅建替事業) 清水丘住宅 (大阪市住吉区)</p> <p><b>【目的】</b> 昭和28年度に建設された清水丘住宅は、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、住宅のバリアフリー化など、居住水準の向上を図るとともに、道路やオープンスペース等を確保し良好な住環境を整備する。</p> <p><b>【内容】</b> 敷地面積：0.67ha 戸数：152戸 構造：鉄筋コンクリート造 3～10F 住戸面積：約42㎡～72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK</p> <p><b>【事業費】</b> 総事業費：約28億円</p>	<p><b>【上位計画】</b> 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</p> <p><b>【優先度】</b> 大阪府住宅まちづくりマスタープランにおいては、「府内での定住を促す住宅・宅地の供給を図るため、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を進める」ことや、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。</p> <p><b>【完成予定年】</b> 平成20年度</p>	<p><b>【居住水準の向上等】</b> 本住宅は、昭和28年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、全ての住戸において専用の浴室・洗面所が設置されておらず、バリアフリー化もできていない。現在約54%が65歳以上の高齢者を含む世帯であるが、全ての住棟において、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、周辺には狭隘な道路が多いことから、土地の有効活用や良好なコミュニティの形成に配慮しながら、居住水準や住環境の向上への対応が必要となっている。</p> <p><b>【コスト縮減】</b> 府営住宅建設事業として平成8年度比で約13%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20%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。</p> <p><b>【地元等の協力体制】</b> 建替えについて、入居者からの同意を概ね得ている。</p>	<p>B / C = 1 . 4 6</p> <p>便益総額 B = 39.1 億円 総費用 C = 26.8 億円</p> <p><b>【安全・安心】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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解消を図る。</li> <li>・事故防止 住戸内事故等の防止に配慮された室内の段差解消や屋外のバリアフリー化を徹底し、地域の交通安全対策に寄与する屋外空間の整備により、安全で安心して暮らせる生活の場を提供する。</li> <li>・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を確保し、地域全体の防災性の向上に寄与する。</li> </ul> <p><b>【活力】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティの活性化 隣接する公園を考慮し、集会所とプレイロット・歩行空間を一体的に整備するなど、住民の交流に配慮した配置計画等の工夫を行い、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。</li> </ul> <p><b>【快適性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住環境の形成 隣接する住戸や周辺道路状況を踏まえ、緑豊かで快適な歩行空間の形成等により、良好な住環境の形成を図る。</li> </ul>	<p><b>【緑化の推進】</b> 建替えにあたっては、動植物の生態系への配慮や良好な住環境の形成のため、可能な範囲で樹木を保存しながら、緑の創出や自然環境の回復に努める。</p> <p><b>【産業廃棄物のリサイクル】</b> 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>

代替案との 比較検討	委員会における主な審議内容	評価
<p>【改善等】 現在の標準仕様である「あいあい住宅」相当となるよう、住戸内のバリアフリー化やエレベーター増築などの改善事業を実施したとしても、躯体の耐用年数は延びず、また、当時の建築計画では設備改修が困難であることから、効率的な修繕が出来ないため、改善等による方法は効果的でない。 また、道路やオープンスペースの整備により、まちづくり等への貢献が可能となる建替えに比べ、効果が低い。</p> <p>【他団地への集約建替】 同一生活圏内での他の府営住宅で、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えは困難である。</p>	<p>(上位計画における位置付け・事業の必要性について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本住宅は昭和28年度に建設され設備等の老朽化が進んでおり風呂も設置されていない。また、高齢者が多数入居しているにもかかわらず、エレベーター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など、老朽化が著しく居住水準の低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優先順位が高いことを確認した。</li> </ul> <p>(府営住宅建替えの基本方針について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・これまで蓄積してきたストック(約370団地、13万戸)を有効活用することを基本に、狭小で老朽化が著しい住宅の建替えを進め、「良好なコミュニティの形成を目指し、地域のまちづくりに貢献」すること、「安全で安心して暮らせる住まいづくりを進める」こととしていることを確認した。</li> </ul> <p>(土地利用について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用の検討においては、住戸規模を拡大すること、都市計画や周辺市街地の状況など敷地条件に対応すること等を踏まえ、社会的資産の有効活用という観点から可能な限り土地の高度利用に努めており、本住宅においては、コミュニティ道路や緑地等を確保していくことを確認した。</li> </ul> <p>(良好なコミュニティの形成等について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地に隣接してまとまった広さの公園があることから、団地内には地域の高齢者や幼児等の利用を想定した比較的小規模なプレイロットを歩行空間と一体的に連続させ、住民の交流に配慮したコミュニティ道路としての整備を行っていくことを確認した。</li> <li>・隣接する周辺住戸や比較的狭隘な道路状況に配慮して、緑豊かで快適な屋外空間の形成に努めていくことを確認した。</li> <li>・住棟の階数など、より周辺環境等へ配慮した計画とするよう努めていくことを確認した。</li> </ul> <p>(安全で安心して暮らせる住まいづくりについて)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全で安心して暮らせる生活空間を創造するため、住戸内だけでなく屋外空間についてもバリアフリー化を進め、また地域の交通安全対策に寄与する歩道の整備を行うとともに、歩車分離の徹底等を行っていくことを確認した。</li> </ul> <p>(市町村・住民等との協議状況について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪市とは、大規模建築物の建設計画の事前協議を行っており、関係部局との協議を進めている。また、市との協議の中で、歩道状空地の整備を行うこととしていることを確認した。</li> <li>・また入居者については、建替えについての同意を概ね得ていることを確認した。</li> </ul>	事業実施

事前評価審議対象事業一覧表（5事業）

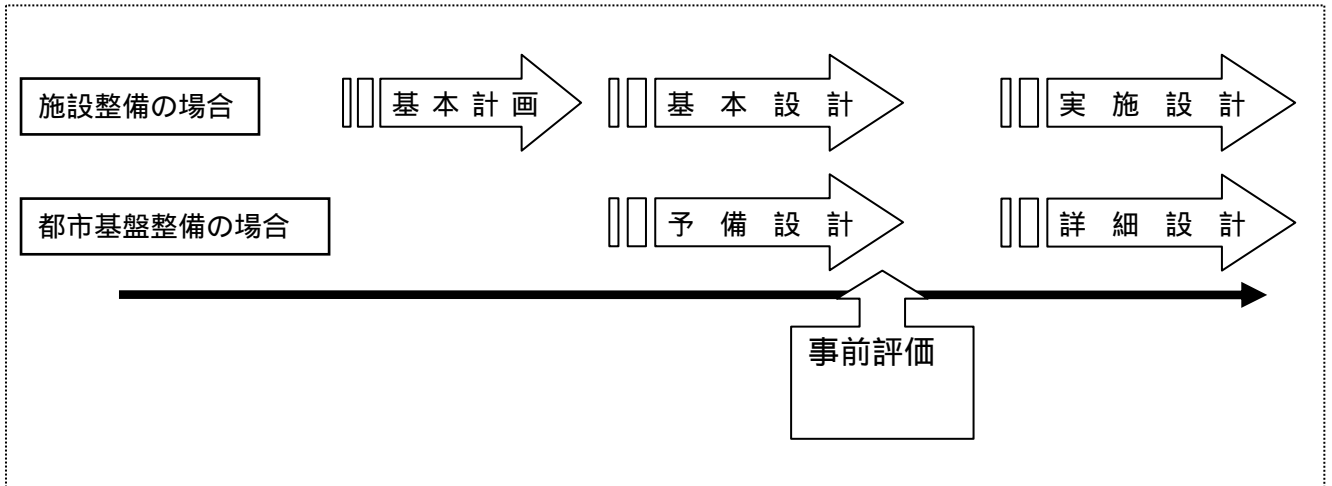
事業名 (所在地)	上位計画・優先度	事業を巡る 社会経済情勢	事業効果の定量的分析 (費用便益比)	自然環境等への 影響と対策
事業概要	完成予定年		事業効果の定性的分析	
<p>(府営住宅建替事業) 堺大浜南町住宅 (堺市大浜南町2丁)</p> <p><b>【目的】</b> 昭和26年度に建設された堺大浜南町住宅は、老朽化が著しく、居住水準が低いことから、建替事業を実施する。これにより、住宅のバリアフリー化など、居住水準の向上を図るとともに、道路やオープンスペース等を確保し良好な住環境を整備する。</p> <p><b>【内容】</b> 敷地面積：0.71ha 戸数：153戸 構造：鉄筋コンクリート造 14F 住戸面積：約42㎡ ～72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK</p> <p><b>【事業費】</b> 総事業費：約29億円</p>	<p><b>【上位計画】</b> 大阪府住宅まちづくりマスタープラン 第8期大阪府住宅5か年計画 大阪府府営住宅ストック総合活用計画 大阪府住宅・住宅地供給計画（重点供給地域の指定）</p> <p><b>【優先度】</b> 大阪府住宅まちづくりマスタープランにおいては、「府内での定住を促す住宅・宅地の供給を図るため、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を進める」ことや、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。</p> <p><b>【完成予定年】</b> 平成20年度</p>	<p><b>【居住水準の向上等】</b> 本住宅は、昭和26年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、約50%の住戸で専用の浴室・洗面所が設置されておらず、全ての住戸内のバリアフリー化ができていない。現在約59%が65歳以上の高齢者を含む世帯であるが、全ての住棟において、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、交通量の多い幹線道路沿いの立地であることや、隣接して学校があるため、生徒等の通行が多い。このため、土地の有効活用や良好なコミュニティの形成に配慮しながら、居住水準や住環境の向上への対応が必要となっている。</p> <p><b>【コスト縮減】</b> 府営住宅建設事業として平成8年度比で約13%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20%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、今後とも継続してコスト縮減に努める。</p> <p><b>【地元等の協力体制】</b> 入居者への建替事業の説明を行っている。今後、建替えについて同意を得ることとしている。</p>	<p>B / C = 1.36</p> <p>便益総額 B = 38.3億円 総費用 C = 28.2億円</p> <p><b>【安全・安心】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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解消を図る。</li> <li>・事故防止 住戸内事故等の防止に配慮された室内の段差解消や屋外のバリアフリー化を徹底し、地域の交通安全対策に寄与する屋外空間の整備により、歩車分離された安全で安心して暮らせる生活の場を提供する。</li> <li>・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を確保し、地域全体の防災性の向上に寄与する。</li> </ul> <p><b>【活力】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティの活性化 集会所とプレイロットを一体的に整備し、緑豊かな歩行空間の形成を図るなど、住民の交流に配慮した配置計画等の工夫を行い、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。</li> </ul> <p><b>【快適性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住環境の形成 幹線道路沿いという立地環境を踏まえた配置計画とし、プレイロットやゆとりある歩行空間を整備するとともに、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。</li> </ul>	<p><b>【緑化の推進】</b> 建替えにあたっては、動植物の生態系への配慮や良好な住環境の形成のため、可能な範囲で樹木を保存しながら、緑の創出や自然環境の回復に努める。</p> <p><b>【産業廃棄物のリサイクル】</b> 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>

代替案との 比較検討	委員会における主な審議内容	評価
<p>【改善等】 現在の標準仕様である「あいあい住宅」相当となるよう、住戸内のバリアフリー化やエレベーター増築などの改善事業を実施したとしても、躯体の耐用年数は延びず、また、当時の建築計画では設備改修が困難であることから、効率的な修繕が出来ないため、改善等による方法は効果的でない。 また、道路やオープンスペースの整備により、まちづくり等への貢献が可能となる建替えに比べ、効果が低い。</p> <p>【他団地への集約建替】 同一生活圏内での他の府営住宅で、建替え時期の整合の取れるものや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えは困難である。</p>	<p>(上位計画における位置付け・事業の必要性について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本住宅は昭和26年度に建設され設備等の老朽化が進んでおり、半数の住戸で風呂も設置されていない。また、住戸面積も33~48㎡と狭小であり、高齢者が多数入居しているにもかかわらず、エレベーター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など、老朽化が著しく居住水準の低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優先順位が高いことを確認した。</li> </ul> <p>(府営住宅建替えの基本方針について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・これまで蓄積してきたストック(約370団地、13万戸)を有効活用することを基本に、狭小で老朽化が著しい住宅の建替えを進め、「良好なコミュニティの形成を目指し、地域のまちづくりに貢献」すること、「安全で安心して暮らせる住まいづくりを進める」こととしていることを確認した。</li> </ul> <p>(土地利用について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用の検討においては、住戸規模を拡大すること、都市計画や周辺市街地の状況など敷地条件に対応すること等を踏まえ、社会的資産の有効活用という観点から可能な限り土地の高度利用に努めており、本住宅においては、緑豊かなゆとりあるオープンスペースを確保していくことを確認した。</li> </ul> <p>(良好なコミュニティの形成等について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民の交流に配慮し、集会所とプレイロットの一体的な整備や、緑豊かでゆとりある歩行空間の形成等を行っていくことを確認した。</li> <li>・快適で良好な住環境を形成するため、交通量の多い幹線道路沿いという立地環境を踏まえ、住棟は幹線道路と反対側へ寄せ、間に駐車場等を配置する計画とするとともに、土地の高度利用によりまとまった緑地を確保して近隣住民にも配慮したゆとりのある空間の整備等を行っていくことを確認した。</li> </ul> <p>(安全で安心して暮らせる住まいづくりについて)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全で安心して暮らせる生活空間を創造するため、住戸内外のバリアフリー化を進め、地域の交通安全対策に寄与する歩道の拡幅を行うとともに、歩車分離の徹底等を行っていくことを確認した。</li> </ul> <p>(市町村・住民等との協議状況について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・堺市と開発に係る関係部局との協議を進めていることを確認した。</li> <li>・また入居者については、現時点では建替えについての同意を概ね得ていることを確認した。</li> </ul>	事業実施

府営住宅建替えに係る事前評価の実施時期について

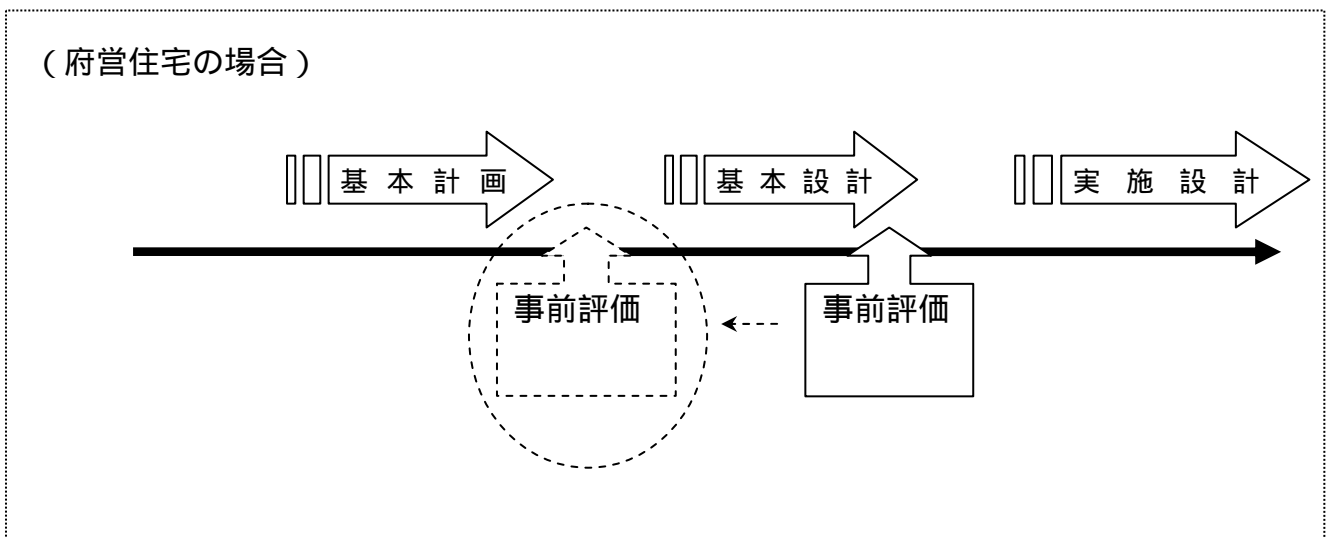
現行の取扱い

- ・事業計画の内容が概ね固まる時期として次のとおり実施



府営住宅建替えにおける今後の評価時期の取扱い

- ・府営住宅は、基本設計に未着手であっても、敷地条件や地元等の協議の進捗状況などから、計画の熟度が高いものについては、順次、基本計画後に評価をしていく。



各段階における計画変更の可能性について

	基本設計後	基本設計前	
	(通常)	(姫島住宅)	(通常)
計画区域(敷地)面積	低い	低い	低い
全体配置計画	低い	低い	高い
階数	低い	低い 1	高い
住戸面積・タイプ	低い	低い	低い
計画戸数	低い	低い	低い 2
事業費	低い	低い	低い 3
費用便益比	低い	低い	低い
スケジュール	低い	低い	低い
地元市町協議状況	事前協議が一定進んだ段階	事前協議の初期段階	事前協議の初期段階
居住者との協議状況	概ねの同意	概ねの同意	建替事業について説明

↑  
現在の評価時期

- (例)
- 1 周辺環境への配慮等により再検討の結果、変更する場合あり
  - 2 敷地与条件の厳しい団地や、他団地等と連携した建替事業などで、変更する場合あり
  - 3 計画戸数や階数の変更の有無やその程度による