

新規事業評価調書

事業名		大阪府営長居西住宅建替事業
所在地		大阪市住吉区長居西1丁目
事業内容	目的	昭和27～30年度に建設された長居西住宅は、老朽化が著しく、住環境が悪化していることから建替事業を実施する。これにより、居住水準の向上を図り、住宅のバリアフリー化を進めるとともに、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。
	内容	【建替前】 敷地面積：2.1ha 戸数：280戸 構造：中層耐火 住戸面積：約36㎡～56㎡ 建設年度：昭和27～30年度 住戸タイプ：2SK・3UK
		【計画】 敷地面積：2.1ha 戸数：338戸 構造：鉄筋コンクリート造7～8F 住戸面積：約42㎡～72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK
		(参考) 区域区分・用途地域：市街化区域、第1種住居地域 指定容積率：200% 指定建ぺい率：60%
	事業費	総事業費：66億円 (建設工事単価約19万円/㎡)
	維持管理費	想定必要維持管理費：16.8億円 「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		
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 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)
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、「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。
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15年度 基本設計 平成16年度 実施設計 第1期建設工事着手(全体を5期に分けて施工する) 平成18年度 第1期区域建設工事完了 【効果】 老朽化した住宅の更新による居住水準及び住環境の向上
	完成予定年	平成26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>【居住水準の向上】</p> <p>本住宅は、屋外のバリアフリー化は出来ているが、住戸内のバリアフリー化ができていない。また、全ての住棟において、EVが設置されておらず、階段による昇降のため、高齢化対応ができていない。現在約54%が65歳以上の高齢者を含む世帯であり、今後一層の高齢化の進展が予想されるため、早急な対応が必要となっている。</p> <p>また本住宅は、昭和27～30年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、半数以上の住戸において、浴室が設けられておらず、最低居住水準を満たしていない。</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>(参考)</p> <p>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>
	地元等の協力体制	建替えについては自治会の同意を得ている。

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 = 1.34	<p>便益総額</p> <p>B = 85.8億円</p> <p>総費用</p> <p>C = 64.2億円</p>
事業効果の定量的分析	その他の指標 (代替指標)	当該住宅の位置する大阪市域の府営住宅の平均応募倍率(H12～14年)は、25.6倍で相当の公営住宅需要がある。			
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を解消する。		
		事故防止	住戸内事故等の防止を促進し、室内の段差解消などバリアフリー化された住宅での住戸内事故等に配慮した安心した生活の場を提供する。		
		防災	住宅を建替え、より住宅の耐震性の向上を図る。また、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。		
	活力	コミュニティの活性化	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。		
	快適性	住環境の形成	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。		
その他					

自然環境等への影響と対策	【動植物の生態系への影響】	既成市街地における住宅の建替事業であることから、動植物の生態系への影響などは特に考えられない。
	【緑化の推進】	建替事業区域については、緑被率30%以上を確保するよう植栽計画を行う。
代替案との比較検討	【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ものとする。
	改善等	<p>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EV増築などの改善事業を実施したとしても、全ての共用部分のバリアフリー化はできない上に、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考慮されていないことから、効率的な修繕ができないため、改善等による方法は効果的、効率的でない。</p> <p>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</p> <p>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は困難である。</p>
その他特記すべき事項		