

再評価調査書

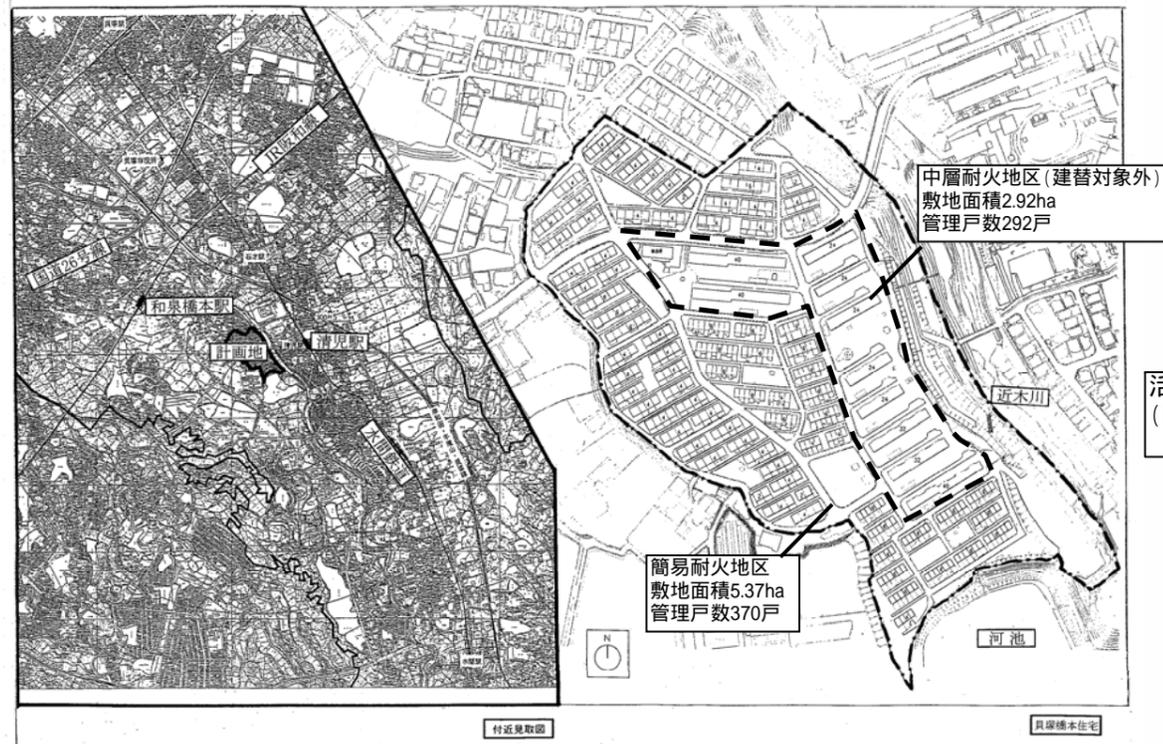
事業名	大阪府営貝塚橋本第2住宅建替事業																							
担当部署	住宅まちづくり部 住宅経営室住宅企画課計画グループ(06-6944-6125)																							
事業箇所	貝塚市橋本																							
再評価理由	計画内容の変更のため																							
事業概要	目的	本事業は、住宅に困窮する低所得者の居住の安定の確保のため行うものであり、昭和38,39年度に建設された本住宅は、老朽化が著しく居住水準が低いこと、住棟の耐震性が低いと判断されることから建替事業を実施する。これにより、屋内外のバリアフリー化や耐震性の向上、及び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	<p>【現況】敷地面積：約8.29ha 管理戸数：662戸</p> <p>（簡易耐火住宅地区 約5.37ha / 370戸 中層耐火住宅地区 約2.92ha / 292戸）</p> <p>構造：簡易耐火1F～2F・中層耐火4F 建設年度：昭和38,39年度 住戸面積：約31～約65㎡ 住戸タイプ：2K～3DK</p> <p>【建替計画】敷地面積：約8.29ha【府営住宅5.98ha / 活用用地2.31ha】 （約5.37ha【府営住宅3.96ha / 活用用地1.41ha】） 戸数：662戸（370戸） 構造：鉄筋コンクリート造8F～14F 8棟（鉄筋コンクリート造7～8F 6棟）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建替前</th> <th>事前評価時</th> <th>変更内容</th> <th>再評価時</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>簡易耐火住宅地区</td> <td>370戸</td> <td>370戸</td> <td>370戸</td> <td>504戸</td> </tr> <tr> <td>中層耐火住宅地区</td> <td>292戸</td> <td>292戸 (建替対象外)</td> <td>134戸 158戸</td> <td>158戸</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>662戸</td> <td>662戸 (建替370戸)</td> <td></td> <td>662戸</td> </tr> </tbody> </table> <p>住戸面積：約42～約72㎡(同左) 住戸タイプ：1DK～4DK(同左) ()内は、事前評価(H14)時点のもの。 (参考)区域区分・用途地域：市街化区域、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%</p>				建替前	事前評価時	変更内容	再評価時	簡易耐火住宅地区	370戸	370戸	370戸	504戸	中層耐火住宅地区	292戸	292戸 (建替対象外)	134戸 158戸	158戸	合計	662戸	662戸 (建替370戸)		662戸
		建替前	事前評価時	変更内容	再評価時																			
	簡易耐火住宅地区	370戸	370戸	370戸	504戸																			
	中層耐火住宅地区	292戸	292戸 (建替対象外)	134戸 158戸	158戸																			
	合計	662戸	662戸 (建替370戸)		662戸																			
	事業費	総事業費：約103.7億円(62.9億円) (内訳) 調査費等：約3.7億円(約1.3億円) 補償費：約2.6億円(約2.5億円) 工事費：約97.4億円(約59.1億円)	うち投資済事業費：約35.3億円 (内訳) 調査費等：約0.6億円 補償費：約1.1億円 工事費：約33.6億円																					
	()内の数値は計画時点のもの	【事業費の変更理由】 ・事前評価時の簡易耐火住宅地区の建替計画に加え、老朽化が進行している昭和39年度に建設された中層耐火住宅を建替対象に含めることによる敷地面積及び建設戸数の増加による。																						
	維持管理費	想定必要維持管理費：102千円/戸・年(過年度の維持管理費実績より想定)																						
	上位計画	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)																						
関連事業																								
事業の進捗状況	経過	事前評価時点(H14)	再評価時点(H21)	分析																				
	事業採択年度	H16年度	H16年度	中層耐火エリアを含めた建替計画へ見直し																				
	事業着工年度	H17年度	H17年度																					
完成予定年度	H26年度	H30年度																						
進捗状況	工事：約35%		第1期(128戸)入居済																					

今後の事業進捗の見通し	当初は、簡易耐火住宅地区の建替事業について、平成17年度より建設工事に着手し平成26年度の完成を予定し、現在、全4期中、第2期区域を整備中である。 今後、簡易耐火住宅地区の事業完了後、引き続き、中層耐火住宅地区についても建設工事に着手し、平成30年度の完成を目指す。
-------------	--

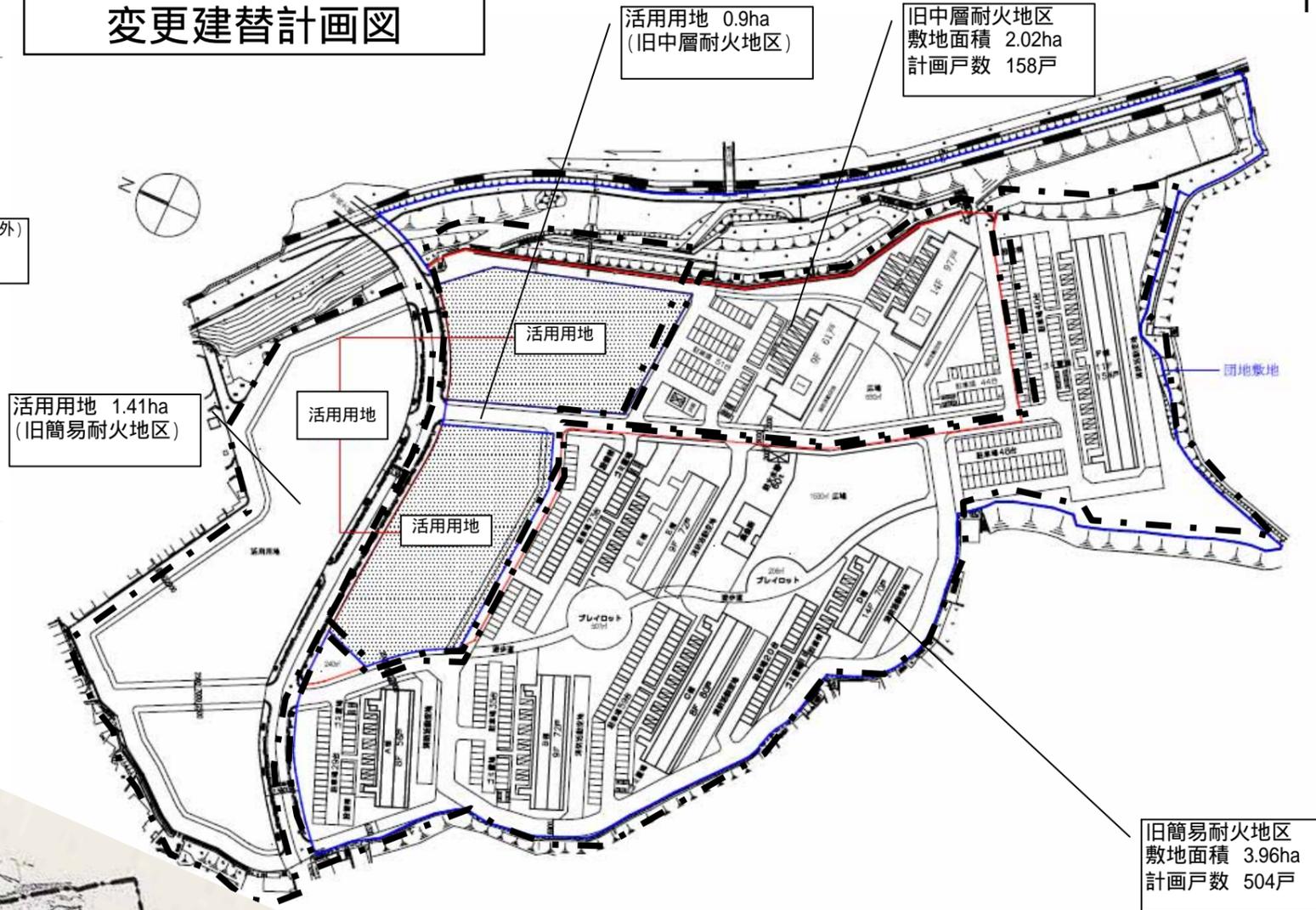
事業を巡る社会情勢の変化	事前評価時点	再評価時点	分析
事業目的に関する諸状況	<p>【居住水準等】 すべての世帯において最低居住水準未達となっている。また、設備面では、すべての住戸において専用の浴室・洗面所が設けられておらず、最低居住水準を満たしていない。</p> <p>【高齢化率の状況】 本住宅では、約43%が65歳以上の高齢者を含む世帯であり、今後一層の高齢化が予想されるため、早急にバリアフリー化された人にやさしい住宅・まちづくりが必要となっている。</p> <p>【防災】老朽化した従前住宅を耐火構造住宅に建替え、耐震・耐火性を確保する。また、オープンスペースの確保により、地域全体の防災性の向上に寄与する。</p>	<p>【居住水準等】 簡易耐火住宅地区について、従前住宅を撤去し、浴室、エレベーター等の設備を整え、バリアフリー化、耐震性の確保がなされた新しい住戸を整備中である。 中層耐火住宅は10棟のうち9棟が、耐震性が低いと判断されるラーメン構造の住棟である。</p> <p>【高齢化率の状況】 現在、65歳以上の高齢者を含む世帯の割合が、団地全体で、約46%となっている。</p> <p>【防災】老朽化した簡易耐火住宅の建替えとともに、耐震性の低い中層耐火住宅についても建替えを行い耐震・耐火性を確保する。</p>	<p>今回、簡耐地区に加え、中層耐火住宅についても建替えを実施することとした。それに合わせて、簡易耐火住宅地区内に中層耐火住宅地区分の建替え住宅の一部(134戸)を建設することで、両地区の一体的な事業を実施する。</p> <p>これにより、中層耐火住宅入居者の仮移転や引越回数などの負担を軽減するとともに、事業費の節減等、事業の効率化に資することができる。</p> <p>中層耐火住宅地区を含め、基準に対して十分なオープンスペースや、緑地の確保に配慮しながら良好な住環境の整備を進める必要がある。</p>
	地元等の協力体制	建替えについて、入居者からの同意を概ね得ている。	簡易耐火住宅地区の建替えは住民同意を得て、地元自治会の協力の下、事業を実施している。 本住宅においては、簡易耐火住宅地区と中層耐火住宅地区の両地区で単一自治会を組織しており、中層耐火住宅地区を含めた建替えに変更することについて自治会役員に説明を行った。 今後、中層耐火住宅地区の入居者の同意形成に向けて、今年度内に説明を行う予定。

		事前評価時点での状況		再評価時点での状況(変更点)	分析
				備考	
事業効果の分析	費用便益分析	<p>・ B / C = 1.16 (1.23)</p> <p>便益総額 B = 145.0 億円 (81.0 億円) (設定家賃 80.7 千円 / 戸・月、設定駐車場利用料 5 千円 / 台・月とし現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。)</p> <p>総費用 C = 125.3 億円 (65.7 億円) (想定維持管理費 99 千円 / 戸・年とし現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。) 平成 14 年度において 662 戸として計画し、建設した場合の費用対効果を算出。 () 内は事前評価時 (370 戸) のもの。</p>	<p>・ 具体的な便益内容 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居住水準向上効果</p> <p>・ 受益者 府民</p> <p>・ 費用便益算定の根拠 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。</p>	<p>・ B / C = 1.01</p> <p>便益総額 B = 112.2 億円 (設定家賃 63.2 千円 / 戸・月、設定駐車場利用料 3 千円 / 台・月とし現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。)</p> <p>総費用 C = 112.2 億円 (想定維持管理費 102 千円 / 戸・年とし現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。) 平成 21 年度において 662 戸として計画し、建設した場合の費用対効果を算出。</p>	<p>H14 年度に比べ H21 年度時点の方が、建設単価の下落等により建設費が低くなっていることから、総費用 C は約 13.1 億円減少している。</p> <p>一方、便益については、設定家賃、設定駐車場利用料ともに H14 年度に比べ H21 年度時点の方が低く設定しており、総便益 B としては、H14 年度に比べ H21 年度時点の方が 32.8 億円減少している。</p> <p>総費用 C より総便益 B の減少が大きいため、この結果、B / C は H14 年度に比べ H21 年度時点の方が 0.15 低い値となっている。</p>
	その他の指標(代替指標)				
	定性的分析	<p>【住宅の供給】 住宅に困窮する府民に、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する。</p> <p>【事故防止】 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の少ない安心した生活の場を提供する。</p> <p>【防災】 老朽化した従前住宅を耐火構造住宅に建替え、耐震・耐火性を確保する。また、オープンスペースの確保により、地域全体の防災性の向上に寄与する。</p> <p>【コミュニティの活性化】 集会所や周辺に開放された児童遊園を整備することにより、児童や保護者の交流の場として利用され周辺地域を含めたコミュニティの活性化につながる。</p> <p>【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。</p> <p>【景観向上】 周辺環境に配慮した住棟配置等を行うことにより都市景観の向上に寄与する。</p>	<p>【活力】 住民の交流の場となる公園を整備するとともに、活用用地においては、地元市と調整しながら、多様な住宅や地域の活性化につながる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>		
自然環境等への影響と対策	<p>【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。</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>【緑化の推進】 建替えにあたっては、府自然環境保全条例(平成 18 年 4 月 1 日改正)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>			
その他特記すべき事項					
前回評価時の意見具申・府の対応方針の概要	<p>【意見具申】 その他の事前評価案件である府営住宅建替事業の「貝塚橋本・和泉寺田・吉見岡田住宅」、連続立体交差事業の「南海(堺市)」、街路事業の「寝屋川大東線」については、『事業実施』とする。</p>	<p>(前回評価に対する具体的な取組み)</p> <p>【府の対応方針】 『事業実施』とする。</p>			

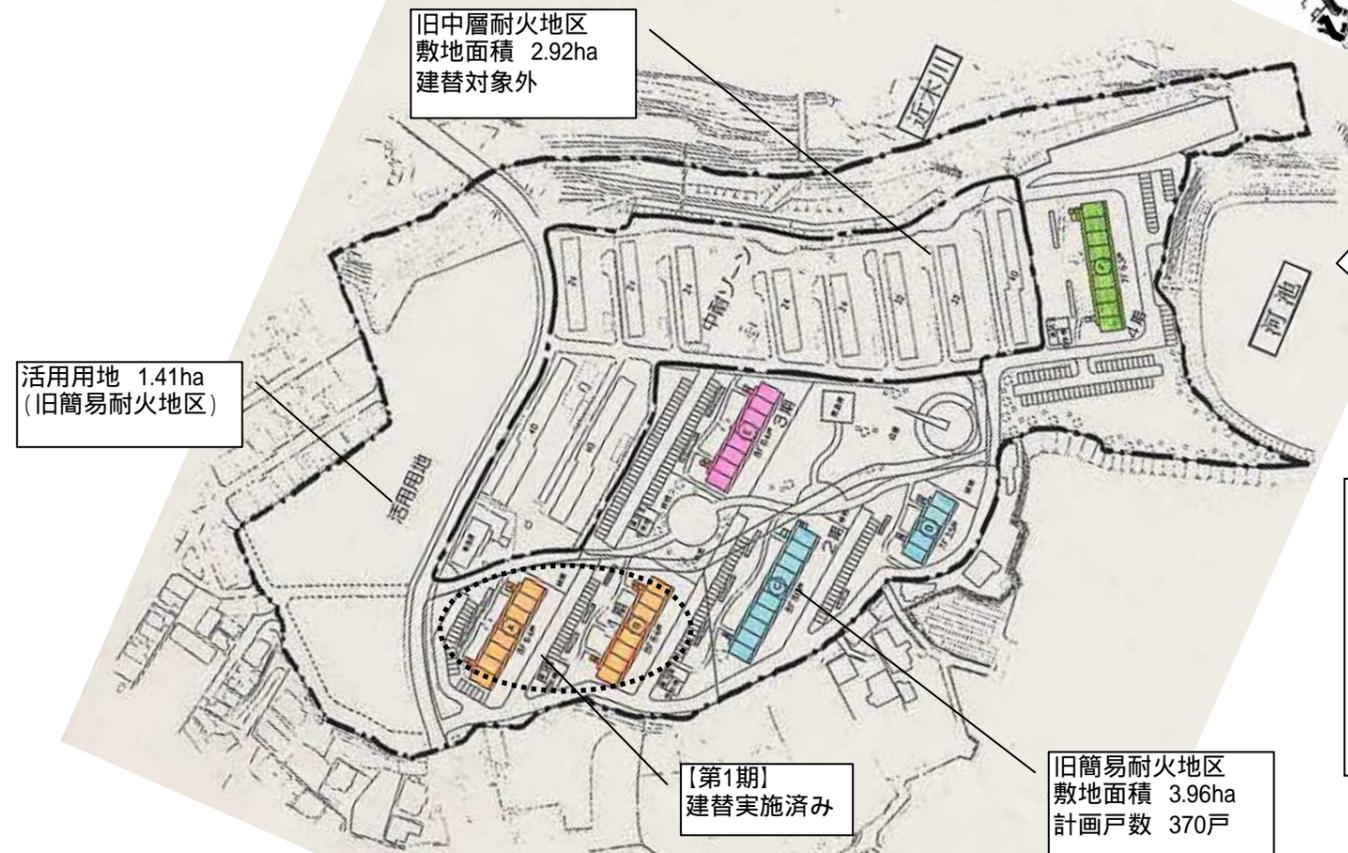
建替前状況図 (H14)



変更建替計画図



事前評価時 (H14) の建替計画図



団地全体
敷地面積 8.29ha
管理戸数 662戸
H14事前評価対象
敷地面積 5.37ha
管理戸数 370戸
今回追加範囲
敷地面積 2.92ha
管理戸数 292戸

	建替前 管理戸数	事前評価時 計画戸数	変更 計画戸数
簡易耐火地区	370戸	370戸	504戸 +活用用地1.4ha
中層耐火地区	292戸	134戸 (建替対象外) 158戸	(建替対象追加) 158戸 +活用用地0.9ha
合計	662戸	370戸	662戸 +活用用地2.3ha

貝塚橋本第2住宅