

新規事業評価調書

事業名	大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト
所在地	大阪市天王寺区筆ヶ崎町
事業内容	<p>目的</p> <p>昭和23-25年度に建設された筆ヶ崎住宅・昭和23-24年度に建設された夕陽ヶ丘住宅及び昭和24年度に建設された椎寺住宅は、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>建替えにあたり、筆ヶ崎住宅については現地建替えとし、ほか2団地については仮移転など入居者の負担が少なく効率的な建替えを進めるため、筆ヶ崎住宅に集約する。また、事業手法については、民間事業者により、府営住宅の建替えと建替えにより生み出す用地（活用用地）の活用を一体的に行う民活手法を予定している。</p>
	<p>内容</p> <p>【建替前】筆ヶ崎住宅（天王寺区筆ヶ崎町） 敷地面積：1.02ha 建設年度：昭和23-25年度 戸数：172戸 構造：中層耐火4F 住戸面積：約29㎡～約48㎡ 住戸タイプ：2K・3K 夕陽ヶ丘住宅（天王寺区松ヶ鼻町） 敷地面積：0.45ha 建設年度：昭和23-24年度 戸数：48戸 構造：中層耐火4F 住戸面積：約39㎡ 住戸タイプ：2K 椎寺住宅（天王寺区四天王寺町） 敷地面積：0.28ha 建設年度：昭和24年度 戸数：48戸 構造：中層耐火4F 住戸面積：約39㎡～約62㎡ 住戸タイプ：2K・3K</p> <p>【計画】敷地面積：1.02ha（府営住宅及び活用用地の合計。） 戸数：268戸 構造：耐火構造（階数は未定） 住戸面積：約42㎡～約72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK</p> <p>（参考）区域区分・用途地域：市街化区域、第2種住居地域 準防火地域 指定容積率：300% 指定建ぺい率：60%</p>
	<p>事業費</p> <p>総事業費：50.0億円（府が直接実施する場合） （建設工事単価約19万円/㎡）</p>
	<p>維持管理費</p> <p>想定必要維持管理費：12.9億円（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。</p>
	<p>関連事業</p> <p>用地活用事業</p>
事業手法	<p>民間事業者は、府が示す募集要項に従い、府営筆ヶ崎住宅全体の敷地について、府営住宅建て替えと用地活用を一体的に行う土地利用計画を提案する。これに基づき、府営住宅268戸を設計、施工し、完成後に府へ売却する。また、活用用地を府から買い取り、民間施設等の整備を行う。</p>
上位計画等の位置づけ	<p>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>
優先度	<p>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>

事業の進捗予定	<p>事業段階ごとの進捗予定と効果</p> <p>【予定年度】 平成17年度 事業コンペ実施 設計・入居者移転・工事施工 平成21年度 工事完了・府営住宅の買取り・入居</p> <p>【効果】 魅力のあるまちづくり、効率的な事業手法を取り入れた事業提案を受け、老朽化した住宅の更新を行い、居住水準の向上を図る。</p>
	<p>完成予定年</p> <p>平成21年度</p>
事業を巡る社会経済情勢	<p>事業目的に関する諸状況</p> <p>【居住水準の向上】 各住宅とも、バリアフリー化できておらず、EV設置もなされていない。筆ヶ崎住宅で約67%、夕陽ヶ丘住宅で約79%、椎寺住宅で約42%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、早急な対応が必要となっている。 また、268戸中197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。 なお、各住宅について、昭和23-25年度に建設され、設備等の老朽化が著しい。</p> <p>【コスト縮減】 大阪府では、財政緊迫の状況下であり、コストの縮減が求められている。 この民活手法は、民間活力を導入し、計画から施工まで一括して、仕様を限定せずに発注することにより効率化やコスト縮減を図る。また、用地活用と一体的に行うことによるコスト縮減も期待できる。</p>
	<p>地元等の協力体制</p> <p>筆ヶ崎住宅の入居者 入居者へ建替事業の説明を行っている。今後、建替えについての同意を得ることとしている。 夕陽ヶ丘住宅及び椎寺住宅の入居者 入居者へ集約建替する旨の説明を行っている。今後、建替えについての同意を得ることとしている。</p>

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 = 1.66 便益総額 B = 83.8億円 総費用 C = 50.6億円 <small>ただし、費用便益分析については府が直接実施する事業費用により求められている</small>	・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大阪市域の府営住宅の平均応募倍率(H13~15年)は、28.0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(H13~15年) 11.0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などのバリアフリー化により、安心でき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、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。		
	活力	コミュニティーの活性化	入居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ー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	一体的なまちづくり	府営住宅と用地活用を併せた土地利用計画の民間提案により、連続性のあるオープンスペースの確保など一体的なまちづくりが期待出来る。			

自然環境等への影響と対策	【緑化の推進】 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、緑被率30%以上の確保による緑の創出や自然環境の回復に努める。
	【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。
代替案との比較検討	改善等(各団地の建替えに対する代替案) 現在の、標準仕様である「あいあい住宅」相当となるよう、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はない。 また、児童遊園など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。 現地建替(集約建替えに対する代替案) 夕陽ヶ丘住宅及び椎寺住宅は、敷地が狭く、戸数が少なく管理効率が悪い。 また、現地建替に比べ集約建替の方が、工事期間中の仮移転が発生せず、民間借家借上げ費用や移転料が節約でき、事業効率が良い。これにより、引越しが1回で済み、入居者の負担が少なくなる。 (夕陽ヶ丘住宅及び椎寺住宅は、同じ区内の近い距離に、建替え対象であり敷地条件より両住宅を集約する計画が可能である筆ヶ崎住宅があることから、集約建替としたもの。)
	その他特記すべき事項