

再評価調査

事業名	大阪府営泉佐野東羽倉崎住宅(簡易耐火地区)建替事業			
所在地	泉佐野市東羽倉崎町			
報告理由	計画内容の変更のため			
事業概要	目的	昭和39-40年度に建設された泉佐野東羽倉崎住宅(簡易耐火地区)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等の向上を図るとともに、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：2.29ha(簡易耐火住宅地区) 戸数：228戸(簡易耐火住宅) 建設年度：S39-S40 構造：簡易耐火2F 住戸面積：約39~約42㎡ 住戸タイプ：3K・2SK	
		【当初計画】	敷地面積：2.29ha 戸数：228戸 構造：鉄筋コンクリート造8~10F 住戸面積：約42~約72㎡ 住戸タイプ：1DK~4DK	
		【変更計画】	敷地面積：2.29ha 戸数：298戸 構造：鉄筋コンクリート造8~10F 住戸面積：約52~約72㎡ 住戸タイプ：2DK~4DK *戸数増(70戸)分は、中層耐火地区からの移転先として計画。	
	事業費	総事業費：約43.9億円(40.3億円) うち投資済事業費：約18.7億円 (内訳)調査費等：約1.8億円(1.4億円) (内訳)調査費等：約1.1億円 補償費：約2.0億円(2.3億円) 補償費：約1.8億円 工事費：約40.2億円(36.5億円) 工事費：約15.8億円 ( )内の数値は計画時点のもの (平成18年度末時点)		
		【計画時点の事業費との変動理由】 ・第3期の住棟1棟(70戸)の増築に伴う事業費の増 ・第1期、第2期事業における建設コスト縮減及び落札差金の発生による事業費の減 ・平成16年度の移転料改定に伴う補償費の減		
	維持管理費	想定必要維持管理費：12.3億円 「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。		
上位計画	大阪府住宅まちづくりマスタープラン 大阪府営住宅ストック総合活用計画			
関連事業	泉佐野東羽倉崎住宅(中層耐火地区)建替事業			
事業の進捗状況	経過	計画時の想定	現時点での状況	分析
		事業採択年度：H14年度(大臣承認) 事業着手年度：H15年度 完成予定年度：H19年度 228戸(全2期計画)	事業採択年度：H14年度(大臣承認) 事業着手年度：H15年度 完成予定年度：H23年度 298戸(全3期計画)	当初計画していなかった中層耐火住宅の一部の戸数分を含めた建替計画へ見直したため、事業期間を4年延長することとなった。
	進捗状況		工事進捗率 約39.4%(H18年度末)	第2期(100戸)工事中。
	途中段階の整備効果発現状況		第1期(128戸)H17年度 入居済。	
	事業進捗に関する課題			

事業を巡る社会情勢の変化	事業目的に関する諸状況	計画時の想定	現時点での状況	分析
		<p>【居住水準等】 簡易耐火住宅の1戸あたり平均住戸面積は約39㎡であり、住戸内部の段差解消などの高齢化対策もできていない。 また、簡易耐火住宅については、全住戸において浴室が確保されていないため、設備水準が最低居住水準を満たしていない。したがって、全ての世帯において最低居住水準未達となっている。</p> <p>【高齢化率の状況】 本住宅では、約41%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>【居住水準等】 第1期区域において、従前簡易耐火住宅を撤去し、浴室等の設備が整いエレベーターのあるバリアフリー化された新しい住棟を建設(平成17年度完成)した。現在、第2期区域の建設中(平成20年度完成予定)であり、概ね当初の計画通り進捗している。</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(簡易耐火地区、中層耐火地区)において、約47.5%になっている。</p>	<p>当初計画においては、より耐用年数が短く居住水準の低い簡易耐火住宅を建替えることとし事業に着手した。 隣接する中層耐火住宅についても、高齢化が一層進んできていることや、住棟の耐震性が低いと判断される現状があり、居住水準の向上、安全性の確保等への早急に建替えが必要となっている。 そこで、効率的に建替事業を進めるため、当初の計画から、中層耐火住宅建替えの際の移転先として活用する住棟1棟を増築する計画に変更し、中層耐火住宅を含む全地区の事業期間の短縮、事業費削減を図ることとした。</p>
	地元等の協力体制	<p>【住環境】 本住宅は老朽化が著しく、また敷地内に駐車場がないため路上駐車も多く存在することから、地域防災上問題が生じる可能性がある。</p>	<p>【住環境】 現在、団地中央部において、住棟や集会所に加え、十分なオープンスペースや駐車場等を整備中である。</p>	<p>引き続き、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>
		<p>建替えについて、入居者からの同意を概ね得ている。</p>	<p>建替えのための住民同意を得、地元自治会の協力の下、事業を実施している。 計画内容の変更について自治会に説明をしており、計画について了解を得ている。</p>	

		計画時の想定		備考
事業効果の定量的分析	費用便益分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ B / C = 1 . 3 1</li> <li>便益総額 B = 7 0 . 1 億円</li> <li>総費用 C = 5 3 . 5 億円</li> </ul> <p>平成13年度において、298戸として計画し、建設した場合の費用対効果を算出。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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う居住水準向上効果</li> <li>・ 受益者 府民</li> <li>・ 費用便益算定の根拠 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。</li> </ul>
	その他の指標 (代替指標)			
事業効果の定性的分析	安全・安心	【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。	・ 受益者 住宅に困窮する府民
		【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。	・ 受益者 住宅に困窮する府民
		【防災】	老朽化した従前住宅を耐火構造住宅に建替え、耐震・耐火性を確保するとともに、道路の整備による緊急用車両の通行の円滑化やオープンスペースの確保、防火水槽の整備などにより、地域全体の防災性の向上に寄与する。	・ 受益者 住宅に困窮する府民、周辺住民
	活力	【コミュニティの活性化】	集会所や周辺に開放し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。	・ 受益者 住宅に困窮する府民、周辺住民
	快適性	【住環境の形成】	児童遊園の整備や団地内緑化により快適で良好な住環境の形成を図るとともに、駐車場の整備により路上駐車解消を図る。	・ 受益者 住宅に困窮する府民、周辺住民
		【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。	・ 受益者 住宅に困窮する府民、周辺住民
その他				
自然環境等への影響と対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既成市街地での従前建物の建替えであり、動植物の生態系への影響は特に考えられない。</li> <li>・ 緑化の推進</li> <li>・ 撤去工事に伴う廃棄物については、再資源化に努めるとともに、新築工事においては再生材の利用をできる限り図る。</li> </ul>			
その他特記すべき事項				

現時点での状況(変更点)	分析
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ B / C = 1 . 4 6</li> <li>便益総額 B = 6 7 . 3 億円</li> <li>総費用 C = 4 6 . 1 億円</li> </ul> <p>平成19年度現在において、当該費用にて建設した場合の費用対効果を算出。</p>	費用便益比は1.46で、計画時より若干上回っている。これは、府営住宅建設事業として、平成13年度比で約4.2%(物価下落を含めると12.3%)の建設コストの縮減を行っているためであると考えられ、公営住宅整備事業として事業効果はあると考えられる。
変更点なし	
変更点なし	
変更点なし	
同左	
変更点なし(駐車場として計画していた敷地に、住棟を追加しているが、緑地や駐車場については適切に確保している。)	
変更点なし(戸数増に伴い、当初計画より住棟を追加しているが、周辺環境に配慮した住棟配置等を行い、都市景観に配慮した計画としている。)	
変更点なし	