

新規事業評価調査書

事業名	大阪府営東大阪中鴻池住宅建替事業	
所在地	東大阪市中鴻池町3丁目	
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、また、本住宅は、昭和38～40年度に建設され、設備等が老朽化し、エレベーターがないなどバリアフリー化ができていないことから、建替事業を実施する。これにより、専用の浴室の設置や住宅のバリアフリー化、安全面に配慮された通路や公園等のオープンスペースの確保により、良好な住宅及び住環境を整備する。
	内容	【建替前】 敷地面積：4.77 ha 戸数：980戸 構造：中層耐火5F 建設年度：昭和38-40年度 住戸面積：約30～54㎡ 住戸タイプ：2K～3LDK
		【計画】 敷地面積：4.77 ha 戸数：851戸 構造：鉄筋コンクリート造 12F・14F 住戸面積：約42㎡～72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK
		(参考) 区域区分・用途地域：第1種中高層住居専用地域、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：約143.7億円（建設工事単価 約18万円/㎡）
	維持管理費	想定必要維持管理費：38.1億円 「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 大阪府府営住宅ストック総合活用計画	
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、「住宅に困窮する低所得層の今なお高い需要に答えるため、ストックの有効活用を図りながら、公営住宅の適切な供給に努めること」や「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えを進める」こと、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。	
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19年度 実施設計 工事着手 平成21年度 工事完了（第1期） 【効果】住宅に困窮する低所得者の居住の安定の確保 老朽化した住宅の更新による良質な住宅の供給及び住環境の向上
	完成予定年	平成30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>【住宅及び住環境の状況】</p> <p>本住宅は、昭和38～40年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、約23%の住戸で専用の洗面・浴室が設置されておらず、ほとんどの住戸内のバリアフリー化もできていない。現在、全住戸の約55%が65歳以上の高齢者を含む世帯が入居しているが、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、敷地の西側には都市計画公園があるものの、敷地内は23棟の住棟等の施設が既存の緑道を挟んで建て詰まり、公園等のオープンスペースやまとまった緑地も少ない。周辺地域は住宅や商業施設等が密集しており、特に南北方向の団地内通路の交通量も多い。</p> <p>このため、良好なコミュニティの形成等に配慮しながら、住宅及び住環境の向上への対応が必要となっている。</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13.4%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24%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）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	<p>建替えについて、既に約99%の入居者からの同意を得ており、引き続き事業についての十分な説明に努め、残りの入居者からも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 = 1.35 便益総額 B = 207.6 億円 総費用 C = 153.3 億円	・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東大阪市の府営住宅の平均応募倍率(H14～16年)は、27.3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(H14～16年)11.4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居住の安定を図る。		
		事故防止	住戸内等の事故の防止に配慮し、段差解消や手すりの設置などの屋内外のバリアフリー化を徹底するとともに、特に交通量の多い南北方向の団地内通路において、ゆとりある歩道を確保するなど、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するとともに、住棟及び隣地境界部の緑地による延焼遮断帯を形成することにより、地域全体の防災性の向上に寄与する。		
	活力	コミュニティの活性化	団地内及び周辺住民が日常的によく利用する南北方向の団地内通路や東西方向の緑道沿いに、住民の交流の場となる集会所やそれと一体的な広場、公園を整備し、安全とにぎわいの軸や拠点が形成されるよう、配置計画等の工夫を行うことにより、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	十分な隣棟間隔をとって住棟を配置するとともに、既存の緑道等を活かし、団地内通路沿いや公園、広場、隣地境界部の緑化に努めることなどにより、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	【緑化の推進】 建替えにあたっては、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。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮する。 【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。
	改善等 本住宅は敷地に余裕がないため、エレベーター等の増築により現在の標準仕様である「あいあい住宅」相当とすることは困難である。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、効率的な修繕ができないため、改善等による方法は効果的でない。 他団地への集約建替 同一生活圏内の他の府営住宅で、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。
代替案との比較検討	
その他特記すべき事項	