

新規事業評価調書

事業名		大阪府営吉見岡田住宅建替事業
所在地		泉南市岡田7丁目
事業内容	目的	昭和43年度に建設された簡易耐火住宅の老朽化が著しく、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：1.61ha 戸数：144戸 構造：簡易耐火2F 建設年度：昭和43年度 住戸面積：約39㎡～43㎡ 住戸タイプ：1SDK
		【計画】 敷地面積：1.61ha 戸数：144戸 構造：鉄筋コンクリート造 4・6・8F 住戸面積：約42㎡～72㎡ 住戸タイプ：1DK・2DK・3DK・3LDK・4DK・車いす常用者世帯向け住宅
		(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：23.8億円
	維持管理費	想定必要維持管理費：6.2億円 「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(基準年度H14年度)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		大阪府府営住宅ストック総合活用計画において、すべての木造・簡易耐火住宅の耐火住宅への早期更新を位置づけている。
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14年度 基本設計 平成15年度 実施設計 第1期建設工事着手(全体を2期に分けて施工する) 平成19年度 第2期区域建設工事完了 【効果】 老朽化した狭隘な住宅の更新による居住性及び住環境の向上
	完成予定年	平成19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>【防災性の向上】 本住宅は、簡易耐火住宅で、平成25年度に公営住宅法に規定される耐用年限(45年)を迎え、老朽化が著しい。</p> <p>【最低居住水準未達世帯の解消】 すべての世帯において最低居住水準未達となっている。本住宅の1戸あたり住戸面積は約39～43㎡(居住室面積は約20～23㎡)であることから、3人以上の世帯(約37.3%)は最低居住水準を満たしていない。また、設備面では、すべての住戸において専用の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>【高齢化対応】 本住宅は、バリアフリー化できておらず、現在約41.0%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。</p> <p>【コスト縮減】 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) 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ところである。</p>
	地元等の協力体制	建替えについては入居者の同意を得ている。

		具体的な便益内容	受益者	費用便益比	備考
事業効果の定量的分析	費用便益分析	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 = 1.26 便益総額 B = 31.6億円 総費用 C = 25.1億円	・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泉南市域の平均応募倍率(H11～13年)は9.3倍で一定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	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。		
		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。		
		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。		
	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。		
	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】 既成市街地での事業であることや、旧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。
	増改築 増改築を行う場合は、事業施行後の住宅が、耐力・耐火性能、耐用年数等を勘案して概ね10年間使用できることが国庫補助の採択要件である。本住宅は、平成25年度には公営住宅法上の耐用年限を迎え、増改築を行っても約10年後に建替えの必要が生じることとなり、現時点での増改築は効率的ではない。 また、増改築では、道路やオープンスペースの整備ができず、地域防災上の課題の解決ができない。 他団地への集約建替 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。
その他特記すべき事項	