

新規事業評価調査書

事業名	府営富田林北大伴住宅建替事業		
所在地	富田林市楠町1番外		
事業概要	目的	<p>昭和38,39年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。</p> <p>また、バランスのとれた良好な地域社会の形成を図るため、他の公的住宅の供給を併せて行う。</p>	
	内容		
	【建替前】	[戸数] 851戸、集会所1棟 [構造] 簡易耐火2階建、簡易耐火平屋 [住戸面積] 約31㎡～43㎡ [建設年度] 昭和38, 39年度	[敷地面積] 97,586㎡ [住戸タイプ] 2DK、3K、2SK
	【建替後】	[戸数] 851戸、集会所1棟 [構造] 鉄筋コンクリート造6階～14階建 [住戸面積] 約43㎡～約72㎡ [総事業費] 約153億円	[敷地面積] 府営住宅 77,886㎡ 他の公的住宅用地 19,700㎡ (公社/公団/住宅金融公庫融資住宅など) [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種中高層住居専用地域 [指定容積率] 200% [指定建ぺい率] 60%	[建替後の容積率] 95% [建替後の建ぺい率] 13.3%
上位計画等の位置付け	<p>○大阪府住宅まちづくりマスタープラン</p> <p>○第八期大阪府住宅5か年計画</p> <p>○大阪府府営住宅ストック総合活用計画</p> <p>○大阪府住宅・住宅地供給計画(重点供給地域の指定)</p> <p>(※上記4計画は、年内を目処に策定中であり、現在素案についてパブリックコメント手続きを実施中。)</p>		
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	事業段階	効果
	平成13年度	建替同意、基本設計	
	平成14年度	実施設計、建替に伴う用途廃止承認(国土交通省)	
	平成15年度	入居者仮移転、住宅撤去工事	
		1期区域建設工事着手(全体を5期に分けて施行する)	
平成26年度	5期区域建設工事完了	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	
平成23年度以降	公的住宅の供給	バランスのとれた住宅供給により良好なまちづくりに貢献	

事業を巡る社会情勢	事業目的に関する諸状況	<p>【既存簡易耐火住宅の状況】</p> <p>本住宅の1戸あたり平均住戸面積は約37㎡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、建物の老朽化が進んでおり、平成21年度で公営住宅法に規定されている耐用年限を迎える。</p> <p>【最低居住水準未達世帯の状況】</p> <p>本住宅は、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、すべ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】</p> <p>本住宅では現在約47%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>【コスト削減】</p> <p>府営住宅建設事業として平成8年度比で約13%の建設コストの削減を行っており(物価下落を含めると約18%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削減に努める。</p> <p>(参考)</p> <p>平成9年、建設省が「公共工事コスト削減対策に関する行動計画」を策定。これに基づき、コスト削減に努めているところである。</p>
	地域の状況	<p>【地域の現状】</p> <p>富田林市は、大阪府東南部、大阪都心部から約20kmの距離に位置している。市中央部を南北に近鉄長野線と西部に南海高野線が走っており、大阪都心部まで約30分で結ばれている。また、広域幹線道路の国道170号、309号を始めとする幹線道路が市域を縦断しているなど、交通の便に恵まれている。</p> <p>また本計画地は、市東部に位置し、北西に石川、北東に千早川と接し、南側は北大伴旧集落地域である。本住宅は、建設後約40年が経過し老朽化が著しく、また周辺道路が狭いことに加え、敷地内の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>

効 率 性	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居住水準向上効果	府民	B/C=1.22 総便益:198億円 総費用:162億円	<ul style="list-style-type: none"> 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、算定している。 この評価手法では、建替事業の評価にあたっては「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。 国土交通省の事業採択基準 B/C=1.0以上 <p>(但し建替事業の場合は、安全確保の効果が加味されるので、B/C=0.5以上あれば採択する、とされている。)</p>

大項目	小項目	効果の指標または具体的な効果等	受益者	
有効性・事業効果の定性的評価	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。	・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宅内事故等の少ない安心した生活の場を提供する。	・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、また団地外周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。	・住宅に困窮する府民 ・周辺住民
	活 力	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る。また、他の公的住宅の供給によりバランスの取れた地域社会の形成を図り、多世代の入居により自治会活動が活発になるなど、周辺地域も含めたコミュニティの活性化に繋がる。	・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。また、団地の外周に道路を設けることにより、団地内の通過交通を整理する。	・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る都市景観の向上に寄与する。	・住宅に困窮する府民 ・周辺住民	

自然環境等への影響と対策	<p>【動植物の生態系への影響】</p> <p>既成市街地での事業であることや、新たに土地利用転換を伴わない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。</p> <p>【緑化の推進】</p> <p>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>また、現在住民の憩いの場となっている桜並木を保存・活用して、団地内の緑道整備を行う。</p> <p>【産業廃棄物のリサイクル】</p> <p>従前住宅の撤去工事に伴う廃棄物については、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。</p> <p>また、新築工事においては再生材の利用をできる限り図っていくものとする。</p>
	<p>①増改築</p> <p>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、8年後の平成21年度に公営住宅法上の耐用年限を迎えることになり、この採択要件を満たさないため、増改築での対応は不可能である。</p> <p>また増改築では、道路や駐車場等の整備ができず、地域防災上の課題の解決ができない。</p> <p>②他団地への集約建替</p> <p>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不可能である。</p> <p>また、既存のコミュニティを崩すことになり、入居者の同意を得ることが難しい。</p>
	<p>その他特記すべき事項</p>