

## 事前評価調書（事業費 10 億円以上）

事業名	大阪府営門真千石西町住宅建替事業（第1・2期）	
担当部署	住宅まちづくり部住宅経営室経営管理課経営計画グループ（連絡先 06-6210-9740）	
事業箇所	門真市千石西町・千石東町	
目的	<p>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、昭和41・42年度に建設された本住宅は、大半の住棟が耐震性の低い構造であるとともに、6割以上の住戸に浴室が無いことから、建替事業を実施する。これにより、耐震性の向上や屋内外のバリアフリー化、オープンスペースの確保など、良好な住宅及び住環境を整備する。</p> <p>第1期事業は、敷地に隣接する門真市の旧門真市立南小学校の跡地を、大阪府の旧門真南高校の跡地と交換することにより取得し、この用地を建設用地として活用して事業を実施する。</p> <p>第1期事業により生み出される用地には、門真市が保育所等を設置するなど、府営住宅資産を活用して、門真市を主体としたまちづくりを実施する。</p>	
内容	<p><b>【現況（全体）】</b></p> <p>敷地面積：約14.0ha（旧門真市立南小学校跡地 約1.4haを含む）</p> <p>管理戸数：2,364戸（66棟）</p> <p>構造：中層耐火4・5階建て 建設年度：昭和41年度・42年度</p> <p>住戸面積：約31㎡～約67㎡ 住戸タイプ：2K～4LDK</p> <p>（第1・2期）建替対象住戸：383戸（11棟）</p>	
	<p><b>【建替計画（第1・2期）】</b></p> <p>敷地面積：約2.7ha（旧門真市立南小学校跡地 約1.4haを含む） 戸数：520戸</p> <p>構造：鉄筋コンクリート造8～14階建て（6棟）</p> <p>住戸面積：約36㎡～72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK</p>	
	<p>（参考）区域区分・用途地域：第一種中高層住居専用地域</p> <p>指定容積率：200%</p> <p>指定建ぺい率：60%</p>	
事業費	<p>全体事業費（第1・2期） 約77.8億円</p> <p>（内訳）調査費等 約2.1億円</p> <p>補償費 約0.9億円</p> <p>工事費 約74.8億円</p>	
	<p><b>【事業費の積算根拠】</b></p> <p>過年度実績を踏まえ算出したH23年度予算の要求単価及び基本計画に基づく建替戸数・付帯施設規模等から積算している。</p>	<p><b>【工事費の内訳】</b></p> <p>本体工事費約71.1億円</p> <p>付帯施設整備費約0.7億円</p> <p>撤去工事費約3.0億円</p>
事業費の変動要因	<p><b>【他事業者との協議状況】</b></p> <p>門真市と保育所等の建設用地の面積や位置、売却時期等に関して協議</p> <p><b>【今後の事業費変動要因の予測】</b></p> <p>なし</p>	
維持管理費	100千円／年（過年度の維持管理費実績より想定）	
関連事業	なし	

上位計画等における位置付け	大阪府住宅まちづくりマスタープラン[H19.3] 大阪府営住宅ストック総合活用計画[H19.1]
事業を巡る社会経済情勢等	<p><b>【住宅及び住環境の状況】</b></p> <p>本住宅は昭和41・42年度に建設され、大半が耐震性の低い構造となっている。設備等の老朽化が進んでいるとともに、浴室の無い住戸が6割近くにものぼっている。また、住戸内のバリアフリー化がほとんどの住戸できていない。</p> <p>現在、全住戸の約62%で65歳以上の高齢者を含む世帯が入居しており、今後も一層の高齢化が予想される中、全ての住棟にエレベーターが設置されておらず、高齢化対応ができていない。</p> <p>団地内は住棟が建て詰まり、まとまった広場等のオープンスペースが少ない。</p> <p><b>【入居及び募集の状況】</b></p> <p>当該住宅の位置する門真市域の府営住宅の平均応募倍率（H21）は、33.0倍である。</p> <p>本住宅のH20年度の実応募倍率は、6.1倍（応募者数122／募集戸数20）である。（※H21年度・H22年度は募集なし。）</p> <p>（参考：府営住宅全体の平均応募倍率（H21）13.2倍）</p>
地元の協力体制等	現在、97%の入居者から建替えについて同意を得ている。残る入居者についても引き続き同意取得に努める。
事業の投資効果<費用便益分析>または<代替指標>	<p><b>B/C=1.50</b></p> <p>（※国土交通省による「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。）</p> <p><b>【便益総額】</b></p> <p><b>B=129.2億円</b>（帰属家賃120.7億円・駐車場利用料8.5億円）</p> <p>（※設定家賃88.4千円／戸・月、設定駐車場利用料13千円／台・月として、現在価値化したのち47年間の総和として算出。）</p> <p><b>【総費用】</b></p> <p><b>C=86.2億円</b>（建設費74.8億円・維持管理費11.4億円）</p> <p>（※想定維持管理費100千円／戸・年として、現在価値化したのち47年間の総和として算出。）</p>
定性的分析	<p><b>【安心・安全】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・事故の防止に配慮し、段差解消や手すりの設置など住戸内だけでなく、団地内通路などの屋外についてもバリアフリー化に努め、安全で安心して暮らせる生活の場を提供する。</li> <li>・住宅を建替え、耐震性の向上を図る。また、土地の有効活用によりオープンスペースを確保し、地域全体の防災性の向上に寄与する。</li> </ul> <p><b>【活力】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・門真市からの要望である保育所等の建設用地の早期確保を行うことにより、門真市のまちづくりに寄与する。</li> </ul> <p><b>【快適性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンスペースの確保と共に、府自然環境保全条例で規定される敷地面積の20%以上の緑地を確保することにより、都市景観の向上に寄与する。</li> </ul>

事業段階ごとの進捗予定と効果	<p>【予定年度】</p> <p>平成 23 年度 実施設計</p> <p>平成 24 年度 工事着手</p> <p>平成 29 年度 第 2 期工事完了</p>
完成予定年度	平成 29 年
代替手法との比較検討	<p>① 改善等</p> <p>大阪府営住宅ストック総合活用計画[H19.1]において、耐震性の低い中層住宅は、設備の老朽化とともに、エレベーターがないなどバリアフリー化についても大きな課題となっていることから、建替事業を実施することとしている。</p> <p>この計画の方針に基づき、本住宅は改善事業（耐震改修）ではなく、建替事業を実施する。</p> <p>② 他団地への集約建替え</p> <p>本団地を集約できる程度の規模を持つ府営住宅が存在しないため、他団地への集約建替えは困難である。</p> <p>③ その他事業手法</p> <p>府営住宅建替事業は大阪府による直接建設を基本としているが、立地条件等から事業が成立すると見込まれている団地については民活手法（PFI 手法）も活用することとしている。本事業では、事業の早期段階において民活手法の導入に資する活用用地が生み出されないなどの理由により民活手法は導入しない。</p>
自然環境等への影響とその対策	<p>【緑化の推進】</p> <p>建替えにあたっては、府自然環境保全条例で規定される敷地面積の 20%以上の緑地を確保することとし、緑の創出や自然環境の回復に努め、良好な住環境の形成を図る。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮する。</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。</p>
その他特記事項	なし

外部の専門家による意見等	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模な府営住宅であるので、住宅ばかり建てることとなると、まちとしては不自然だと感じる。全体計画においては、門真市と周辺を含めたまちづくりを検討する中で、商業、福祉などの住宅以外の用途の導入を検討することも必要。</li> </ul>
意見等への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 23 年度内に予定している大阪府営住宅ストック総合活用計画の改定を踏まえ、第 3 期以降の事業計画については、地元の門真市と連携し、地域のニーズをくみとり、地域に必要な施設等の導入を図るなど、地域課題の解消や地域力の向上に資するまちづくりに活用できるよう、今後、検討を行う。</li> </ul>

対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業実施</li> </ul> <p>&lt;判断の理由&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各項目の評価から、第 1・2 期については、事業実施とする。なお、全体計画において、門真市とともに、住宅以外の用途の導入について、今後、検討を行う。</li> </ul>
------	--