

事前評価調査書

事業名		大阪府営若松台2丁住宅建替事業	
担当部署		住宅まちづくり部 住宅経営室住宅企画課計画グループ(06-6944-6125)	
事業箇所		堺市南区若松台2丁3番	
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、昭和43年度に建設された本住宅は、大半の住棟が耐震性の低いラーメン構造の住宅であることから、ラーメン構造の住宅を主として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、及び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。	
	内容	<p>【現況】 敷地面積：7.7ha(うち建替対象：5.7ha) 管理戸数：762戸(うち建替対象：505戸) (建替対象住戸) 構造：中層耐火5F(ラーメン構造17棟、壁式構造1棟) 建設年度：昭和43年度 住戸面積：約34㎡～70㎡ 住戸タイプ：2K～4LDK 建替対象外住戸(257戸)については、耐震性が確保されているため建替えしない。</p> <p>【建替計画】敷地面積：5.7ha【府営住宅敷地：4.5ha/活用用地：1.2ha】 戸数：456戸 構造：鉄筋コンクリート造5F～14F(4棟) 住戸面積：約36㎡～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2種高度地区 指定容積率：200% 指定建ぺい率：60%</p>	
	事業費	<p>全体事業費：約75.3億円 (内訳)調査費等：約2.8億円 補償費：約2.1億円 工事費：約70.5億円</p> <p>【事業費の積算根拠】 過年度実績を踏まえ算出したH21年度本格予算の要求単価、及び基本計画に基づく建替戸数、附帯施設規模等から積算している。</p> <p>【工事費の内訳】 本体工事費：約66.0億円 付帯施設整備費：約0.7億円 撤去工事費：約3.7億円</p>	
	事業費の変動要因	<p>【他事業者との協議状況】特になし 【今後の事業費変動要因の予測】特になし</p>	
	維持管理費	想定必要維持管理費：102千円/戸・年(過年度の維持管理費実績より想定。)	
	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(H19.3) 大阪府営住宅ストック総合活用計画(H19.1)	
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、「真に住宅に困窮する府民の居住の安定の確保という観点から公営住宅を公平に供給する」ことや、「原則として新たな供給を行わず、これまで蓄積してきた府営住宅ストックを有効活用していく」こと、大阪府営住宅ストック総合活用計画においては、「中層耐火住宅」については、老朽化が著しく居住水準の低い昭和20・30年代に建設されたものや、昭和40年代の耐震性の低いものを中心に建替えを行う」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	<p>【予定年度】平成22年度 実施設計 平成23年度 工事着手 平成34年度 工事完了</p>	
	完成予定年	平成34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】 本住宅は、昭和43年度に建設され、大半の住棟が耐震性の低いラーメン構造となっている。 設備等の老朽化が進んでいるとともに、住戸内のバリアフリー化もほとんどの住戸できていない。現在、全住戸の約37%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、全ての住棟で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、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。 これ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>【入居及び募集の状況】 当該住宅の位置する堺市域の府営住宅の平均応募倍率(H18～20年)は、2.0倍である。 本住宅のH20年度の実応募倍率は、0.2倍(応募者数2/募集戸数13)である。 (参考/府営住宅全体の平均応募倍率(H18～20年)9.5倍)</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17.7%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37.5%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。 主な縮減策 ・ 構造形式の変更(SRC造 WRC造) ・ 雁行や階落としの少ない配置計画の策定 ・ 天井仕上げのクロス直張り等住戸内内装の一層の合理化 等</p>
	地元等の協力体制	現在、約97%の入居者から建替についての同意を得ている。残る入居者についても引き続き同意取得に努める。

		具体的な便益内容	備 考
事業効果の分析	費用便益分析	<p>B / C = 1.67</p> <p>便益総額 B = 134.6 億円            帰属家賃 125.6 億円            駐車場利用料 9.0 億円            (設定家賃 104.9 千円 / 戸・月、設定駐車場利用料 12 千円 / 台・月とし現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。)</p> <p>総費用 C = 80.6 億円            建設費 70.5 億円            維持管理費 10.1 億円            (想定維持管理費 102 千円 / 戸・年とし現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。)</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>便益 : 構造、面積、設備等が同等水準である賃貸住宅が、民間市場において取引されている家賃及び近傍同種の月極駐車場が市場で取引されている利用料をもって便益を計上し、現在価値化したのち評価対象期間の 4 7 年間の総和として算出。</p> <p>費用 : 公営住宅整備事業により発生する建設及び維持管理に必要な社会的費用を、現在価値化したのち評価対象期間の 4 7 年間の総和として算出。</p> <p>受益者 : 府民</p>
	その他の指標 (代替指標)		
	定性的分析	<p>安全・安心</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、団地内通路等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、高度利用等による土地の有効活用により、基準に対して十分な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>活力</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民の交流の場となる公園を整備するとともに、活用用地においては、地元市と調整しながら、多様な住宅や地域の活性化につながる施設の導入を図ること、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。</li> <li>・敷地の形状を活かし、外周道路に面した場所に集会所を設ける等、周辺住民に対しても開放的な空間となるようなオープンスペースの確保に努めることとした。</li> </ul> <p>快適性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地南側に隣接する低層住宅への配慮として、敷地南側の低い地盤のエリアはプレイロットと駐車場を配置する計画とした。</li> </ul>	

自然環境等への影響と対策	<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>
	<p>改善等</p> <p>耐震改修の実施には、増築部分の撤去が必要となる等の課題が考えられるのに加え、躯体の耐用年数は延びない。現在の標準仕様である「あいあい住宅」相当となるよう、バリアフリー化や EV 増築などの改善事業を実施したとしても、全ての部分のバリアフリー化はできず、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。</p> <p>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等の理由により民活手法は導入しない。</p>
代替案との比較検討	
その他特記すべき事項	

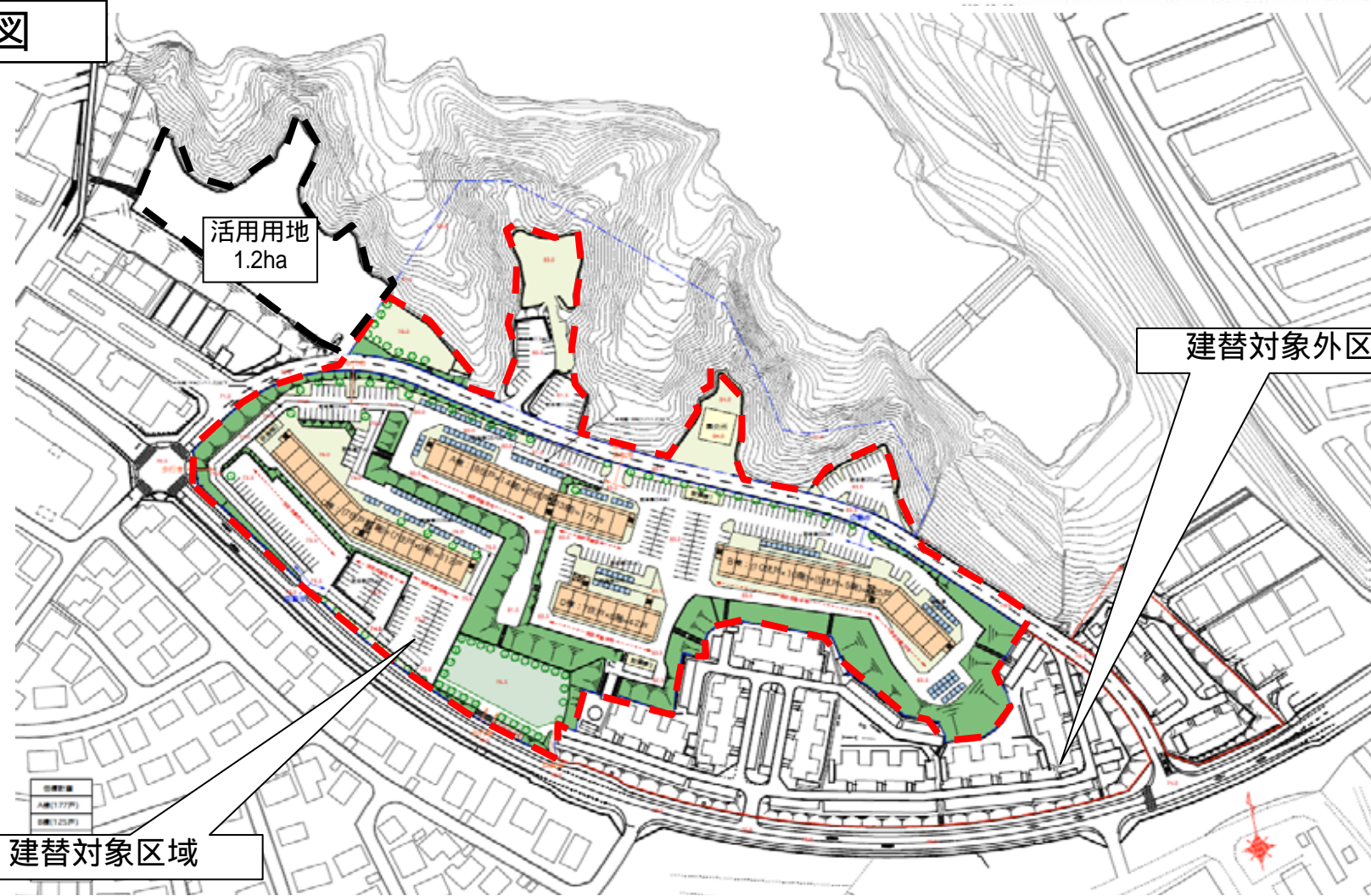
付近見取図



敷地現況図



建替計画図



建替対象 5.9ha  
〔府営住宅敷地面積 4.7ha〕  
〔活用用地面積 1.2ha〕  
計画戸数 456戸

堺若松台2丁住宅