

再評価調査書

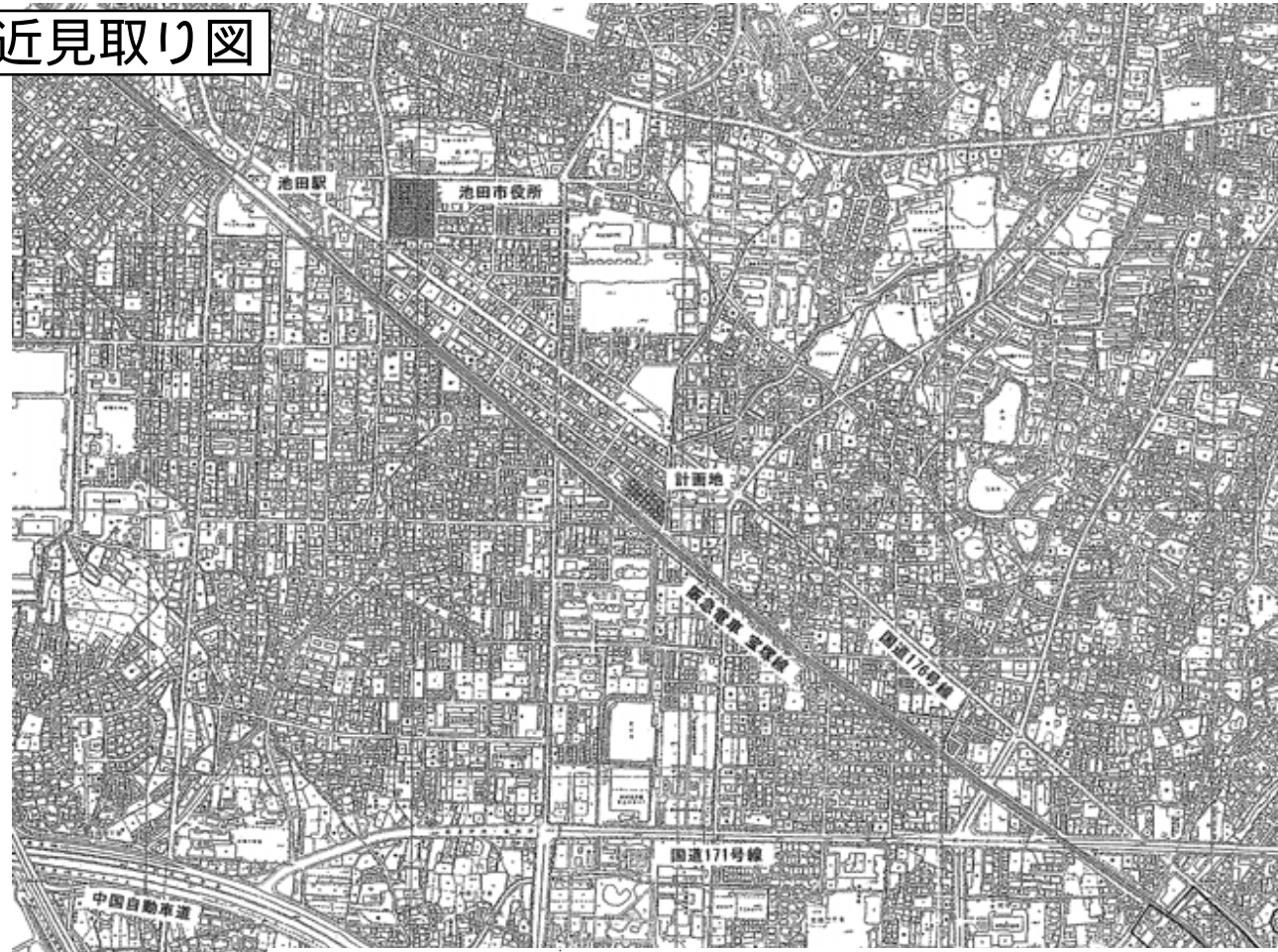
事業名	大阪府営池田城南住宅建替事業			
担当部署	住宅まちづくり部 住宅経営室住宅企画課計画グループ(06-6944-6125)			
事業箇所	池田市城南3丁目			
再評価理由	事業採択後5年未着手の事業			
事業概要	目的	昭和26年度に建設された池田城南住宅は、老朽化が著しく、居住水準が低いことから、建替事業を実施する。これにより、住宅のバリアフリー化など居住水準の向上を図るとともに、児童遊園などオープンスペースを確保し良好な住環境を整備する。		
	内容	【現況】敷地面積：0.32ha 管理戸数：48戸 構造：中層耐火4F(2棟) 建設年度：昭和26年度 住戸面積：約37㎡ 住戸タイプ：2SK		
		【建替計画】敷地面積：0.32ha(同左) 建替戸数：70戸(同左) 構造：鉄筋コンクリート造6F(1棟)(同左) 住戸面積：約36㎡~72㎡(約42㎡~72㎡) 住戸タイプ：1DK~4DK(同左)		
		( )内の数値は計画時点のもの。 ( )内は事前評価(H16)時点のもの。 (参考)区域区分・用途地域：第1種住居専用地域 指定容積率：200% 指定建ぺい率：60%		
	事業費	総事業費：約11.1億円(12.1億円) (内訳) 調査費等：約0.6億円(0.6億円) 補償費：約1.0億円(1.2億円) 工事費：約9.6億円(10.4億円) ( )内は事前評価(H16)時点のもの。	うち投資済事業費：0.1億円 (内訳) 調査費等：約0.1億円 補償費：- 工事費：-	
		【事業費の変更理由】 建設単価等の変動による。		
	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。)		
上位計画	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 大阪府営住宅ストック総合活用計画			
関連事業				
事業の進捗状況	経過	事前評価時点(H16)	再評価時点(H21)	分析
	事業採択年度	H16年度	H17年度	事業について入居者の同意が得られず着工を見合わせ
	事業着工年度	H17年度	H23年度	
	完成予定年度	H19年度	H25年度	
進捗状況		工事：0%		

今後の事業進捗の見通し	<p>これまで建替事業について一部入居者の理解が得られなかったため、着手を見合わせていたが、継続的な説明の実施を行ったこと等により、90%以上の入居者の同意が得られ、事業着手について見通しがついた。</p> <p>当初は、平成17年度より建設工事に着手し平成19年度の完成を予定していたが、今後、平成22年度に実施設計を行い、平成23年度より建設工事に着手し、平成25年度の完成を目指す。</p> <p>【新たなコスト縮減や代替案等の可能性】 特になし</p>
-------------	--

事前評価時点	再評価時点	分析
<p>【住宅及び住環境の状況】 建替えの対象となる池田城南住宅は、昭和26年度に建設され、設備等の老朽化が著しく住戸規模も狭小で、全ての住戸において専用の洗面・浴室が設置されておらず、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66%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。</p>	変更なし。	
<p>入居者へ、建替事業の説明を行っている。 今後、建替えについての同意を得ることとしている。</p>	現在、約91%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。	

		事前評価時点での状況	備 考	再評価時点での状況（変更点）	分析	
事業効果の分析	費用便益分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ B / C = 1.51</li> <li>便益総額 B = 17.8 億円 <ul style="list-style-type: none"> <li>帰属家賃 16.4 億円</li> <li>駐車場利用料 1.4 億円</li> </ul> </li> <li>（設定家賃 89.3 千円 / 戸・月、設定駐車場利用料 13 千円 / 台・年とし現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。）</li> <li>総費用 C = 11.8 億円 <ul style="list-style-type: none"> <li>建設費 10.4 億円</li> <li>維持管理費 1.4 億円</li> </ul> </li> <li>（想定維持管理費 99 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。）</li> <li>平成 16 年度において 70 戸として計画し、建設した場合の費用対効果を算出。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・この評価手法では、建替事業の評価に当たっては「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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ B / C = 1.59</li> <li>便益総額 B = 17.7 億円 <ul style="list-style-type: none"> <li>帰属家賃 16.7 億円</li> <li>駐車場利用料 1.0 億円</li> </ul> </li> <li>（設定家賃 90.8 千円 / 戸・月、設定駐車場利用料 9 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。）</li> <li>総費用 C = 11.1 億円 <ul style="list-style-type: none"> <li>建設費 9.5 億円</li> <li>維持管理費 1.5 億円</li> </ul> </li> <li>（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。）</li> <li>平成 21 年度において 70 戸として計画し、建設した場合の費用対効果を算出。</li> </ul>	<p>H16 年度に比べ H21 年度時点の方が、建設単価の下落等により建設費が低くなっていることから、総費用 C は約 0.7 億円減少している。</p> <p>一方、便益について、設定家賃は H16 年度に比べ H21 年度時点の方が若干高くなっていること、駐車場利用料については H16 年度に比べ H21 年度時点の方が低くなっている。これらを考慮すると総便益 B としては、H16 年度に比べ H21 年度時点で 0.1 億円減少している。</p> <p>この結果、B / C は H16 年度に比べ H21 年度時点の方が 0.08 高い値となっている。</p>	
	その他の指標（代替指標）					
	定性的分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全・安心 <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解消を図る。</li> <li>・住宅内事故等の防止に配慮された室内の段差解消などのバリアフリー化により、安心できる生活の場を提供する。</li> <li>・住宅の建替え、より一層の耐震性向上を図る。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。</li> </ul> </li> <li>活力 <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の交流の場となる集会所や周辺に開放した児童遊園の整備により、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。</li> </ul> </li> <li>快適性 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> </li> </ul>	変更なし			
自然環境等への影響と対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>【緑化の推進】</li> <li>建替えにあたっては、動植物の生態系への配慮や良好な住環境の形成のため、緑被率 30%以上の確保による緑の創出や自然環境の回復に努める。</li> <li>【産業廃棄物のリサイクル】</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【緑化の推進】</li> <li>建替えにあたっては、府自然環境保全条例（平成 18 年 4 月 1 日改正）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。</li> </ul>				
その他特記すべき事項						
前回評価時の意見具申・府の対応方針の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>【意見具申】</li> <li>『事業実施は妥当』と判断する。</li> <li>なお、本委員会で指摘した事項について、これまでの「事前評価論点整理表・府営住宅（13～15年度）」の内容に留意して取り組むよう求める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>（前回評価に対する具体的な取組み）</li> <li>【府の対応方針】 『事業実施』とする。</li> <li>入居者への十分な説明と意見聴取を行い、建替事業への理解と協力を得ながら事業をスムーズに行えるよう努めてきた。</li> </ul>				

付近見取り図

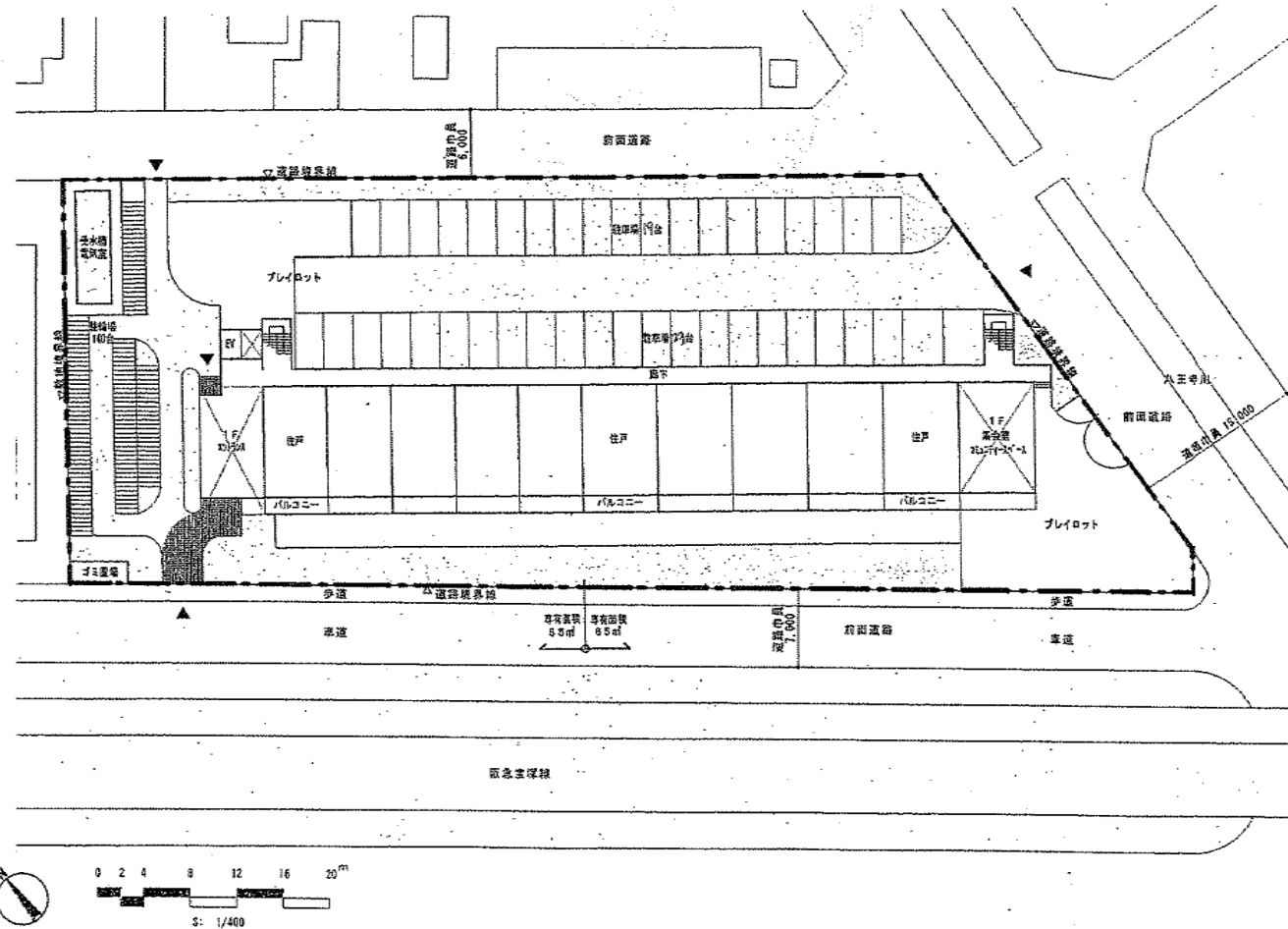


敷地現況図



団地全体  
敷地面積 0.32ha  
現管理戸数 48戸

建替計画図



建替計画  
敷地面積 0.32ha  
計画戸数 70戸