

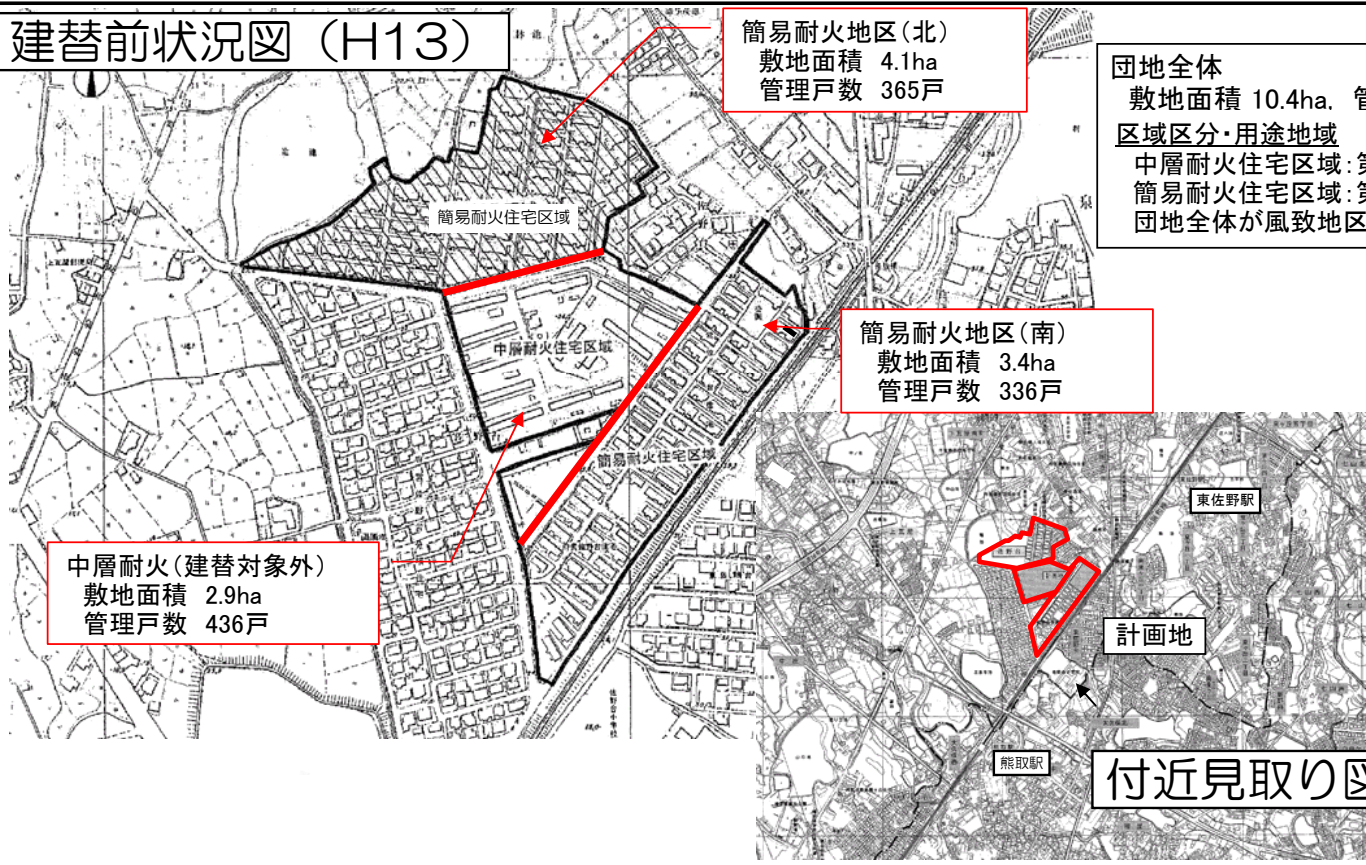
再評価調査書

事業名	大阪府営泉佐野佐野台住宅建替事業		
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(連絡先 06-6944-6125)		
事業箇所	泉佐野市佐野台		
報告理由	計画内容の変更のため		
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、昭和40-42年度に建設された本住宅は、老朽化が著しく居住水準が低いこと、住棟の耐震性が低いと判断されることから建替事業を実施する。 これにより、屋内外のバリアフリー化や耐震性の向上、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：約10.4ha(約7.5ha) 管理戸数：1137戸(701戸)</p> <p>〔簡易耐火地区〔北〕約4.1ha 365戸〕 〔簡易耐火地区〔南〕約3.4ha 336戸〕 中層耐火地区 約2.9ha 436戸</p> <p>構造：簡易耐火2F、中層耐火4F～5F 建設年度：昭和40～42年度 住戸面積：約39～約59㎡ 住戸タイプ：2K～3DK ( )内は、事前評価時点で対象としたもの。今回、中層耐火地区を建替対象に含めた計画に変更する。</p> <p>【建替計画】敷地面積：約10.4ha(約7.5ha) 戸数：957戸(521戸) 〔府営住宅及び活用用地の合計〕</p> <p>〔簡易耐火地区〔北〕約4.1ha 483戸(521戸)〕 〔簡易耐火地区〔南〕約3.4ha 170戸( )〕 中層耐火地区 約2.9ha 304戸</p> <p>構造：鉄筋コンクリート造4F～5F(鉄筋コンクリート造4F) 住戸面積：約42～約72㎡(同左) 住戸タイプ：1DK～4DK(同左) ( )内は、事前評価時点で対象としたもの。今回、中層耐火地区を建替対象に含めた計画に変更する。</p> <p>(参考)区域区分・用途地域 ・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% ・第1種低層住居専用地域 指定容積率：80% 指定建ぺい率：40% ・新家山風致地区 指定建ぺい率：40% 高さ制限：15m</p>	
	事業費	<p>総事業費：約136.1億円(72.7億円) うち投資済事業費：約35.1億円(内訳)</p> <p>調査費等：約5.1億円(2.7億円) 調査費等：約1.7億円 補償費：約4.2億円(3.9億円) 補償費：約3.1億円 工事費：約126.8億円(66.0億円) 工事費：約30.3億円</p> <p>( )内の数値は事前評価時点のもの</p> <p>【事前評価時点の事業費との変動理由】 ・事前評価時の建替計画に加え、中層耐火住宅を建替対象に含めたことによる計画戸数の増(436戸)</p>	
	維持管理費	<p>想定必要維持管理費：35.6億円</p> <p>「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して算出した金額。</p>	
	上位計画	<p>大阪府住宅まちづくりマスタープラン(H19.3)</p> <p>大阪府営住宅ストック総合活用計画(H19.1)</p>	
	関連事業	用地活用事業	

事業の進捗状況	経過	<p>計画時の想定</p> <p>事業採択年度：H14年度(大臣承認) 事業着手年度：H15年度 完成予定年度：H22年度 521戸(全4期計画)</p>	<p>現時点での状況</p> <p>事業採択年度：H14年度(大臣承認) 事業着手年度：H15年度 完成予定年度：H32年度 957戸(全9期計画)</p>	<p>分析</p> <p>簡易耐火住宅の建替えに加え、中層耐火住宅の戸数分を含めた建替計画へ見直したため、事業期間を10年延長することとなった。</p>
	進捗状況		<p>(H19年度末)</p> <p>用地：- % 工事：約25.8%</p>	<p>第3期(96戸) 工事中。</p>
	途中段階の整備効果発現状況		<p>第1期(160戸)H17年度 入居済 第2期(103戸)H19年度 入居済</p>	
	事業進捗に関する課題			
事業を巡る社会情勢の変化	事業目的に関する諸状況	<p>計画時の想定</p> <p>【居住水準等】 簡易耐火住宅の1戸あたり平均住戸面積は約41㎡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、全住戸において浴室が確保されていない。 【高齢化率の状況】 本住宅では、約37%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>現時点での状況</p> <p>【居住水準等】 第1期、2期区域において、従前簡易耐火住宅を撤去し、浴室、エレベーター等の設備を整え、バリアフリー化、耐震性の確保がなされた新しい住棟を建設した。現在、第3期区域の建設中(平成20年度完成予定)である。 中層耐火住宅は全住棟が、耐震性が低いと判断されるラーメン構造の住棟である。 【高齢化率の状況】 現在、65歳以上の高齢者を含む世帯の割合が、団地全体で、約39.5%となっている。</p>	<p>分析</p> <p>事前評価時の建替計画では、居住水準の低い簡易耐火住宅を建替対象としており、北地区の建設戸数を増やして(365戸 521戸)、南区域の入居者を誘導することで余剰地を生み出し、その他公的住宅用地としての活用を検討していた。事業を進めていく中で、事前評価時の計画よりも3LDK、4DKタイプの希望者の割合が多く、521戸の建替計画では容積率制限を超過するため、北地区での建設戸数を483戸に変更した。また、中層耐火地区については、建替える住戸規模が現状より大きく、高さ制限等により中層耐火地区内では、現管理戸数は確保できない。 このため、簡易耐火住宅と中層耐火住宅の建替えを南地区の一部も活用して行うこととした。</p>
		<p>【住環境】 本住宅は老朽化が著しく、また敷地内に駐車場がないため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>	<p>【住環境】 現在、北側の簡易耐火区域において、住棟に加え、基準に対して十分な緑地や駐車場等を整備中である。</p>	<p>引き続き、基準に対して十分なオープンスペースや、緑地の確保に配慮しながら良好な住環境の整備を進める必要がある。</p>
	<p>地元等の協力体制</p> <p>建替えについて、入居者からの同意を概ね得ている。</p>	<p>建替えのための住民同意を得、地元自治会の協力の下、事業を実施している。計画内容の変更について自治会に説明しており、計画について了解を得ている。</p>		

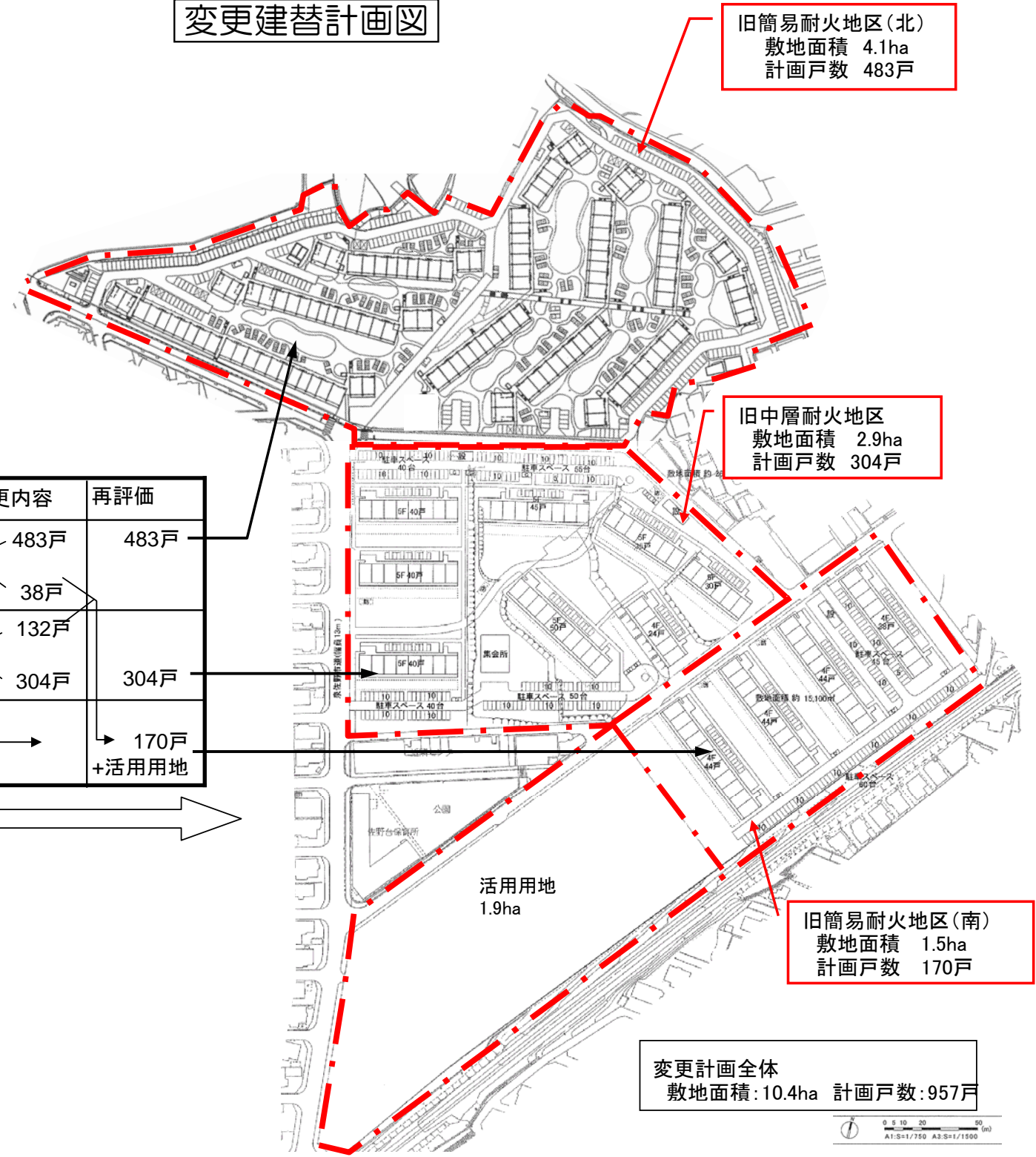
		計画時の想定	備 考	現時点での状況（変更点）	分析
事業効果の定量的分析	費用便益分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ B / C = 1.54</li> <li>便益総額 B = 225.7 億円</li> <li>総費用 C = 146.4 億円</li> </ul> <p>平成 13 年度において、957 戸として計画し、建設した場合の費用対効果を算出。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 具体的な便益内容 住宅に困窮する世帯が、品質・機能・安全性等について一定水準を満足する住宅に、低廉な家賃で居住できるという居住水準向上効果</li> <li>・ 受益者 府民</li> <li>・ 費用便益算定の根拠 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ B / C = 1.45</li> <li>便益総額 B = 215.7 億円</li> <li>総費用 C = 149.7 億円</li> </ul> <p>平成 20 年度現在において、当該費用にて建設した場合の費用対効果を算出。</p>	<p>費用便益比は 1.45 で、計画時より若干下がっている。</p> <p>これは、便益は主に、構造・面積・設備等が同等水準である賃貸住宅が民間市場で取引されている家賃（市場家賃）をもとに計測しているが、その市場家賃が計画時（H13 年度）と比べ下落したこと等により、費用便益比は約 0.1 下がっている。</p> <p>しかしながら、公営住宅整備事業として事業効果はある。</p>
	その他の指標（代替指標）				
事業効果の定性的分析	安全・安心	<p>【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。</p> <p>【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。</p> <p>【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、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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 受益者 住宅に困窮する府民、周辺住民</li> </ul>	変更点なし	
	活力	<p>【コミュニティの活性化】 集会所や周辺に開放され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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 受益者 住宅に困窮する府民、周辺住民</li> </ul>	変更点なし	
	快適性	<p>【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。</p> <p>【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り都市景観の向上に寄与する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 受益者 住宅に困窮する府民、周辺住民</li> </ul>	<p>【住環境の形成】 住民のコミュニティ形成のため、敷地中央に遊歩道を設け、その周囲に集会所及び広場等のコミュニティスペースを配置することにより、周辺住民を含めた交流を図る。また、周辺住民も利用できる児童遊園も整備することによりコミュニティの活性化に寄与する。</p> <p>【景観向上】 当該敷地は風致地区となるため、適切に緑地帯を配置し、緩衝帯としての寄与及び、街並みの景観形成に寄与する。また、敷地西側は戸建住宅地のため、まちなみやプライバシーに配慮し妻面を戸建住宅側に向け東西軸の住棟配置とする。</p>	
	その他				
自然環境等への影響と対策	<p>【緑化の推進】 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】 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>		変更点なし		
その他特記すべき事項					

# 建替前状況図 (H13)

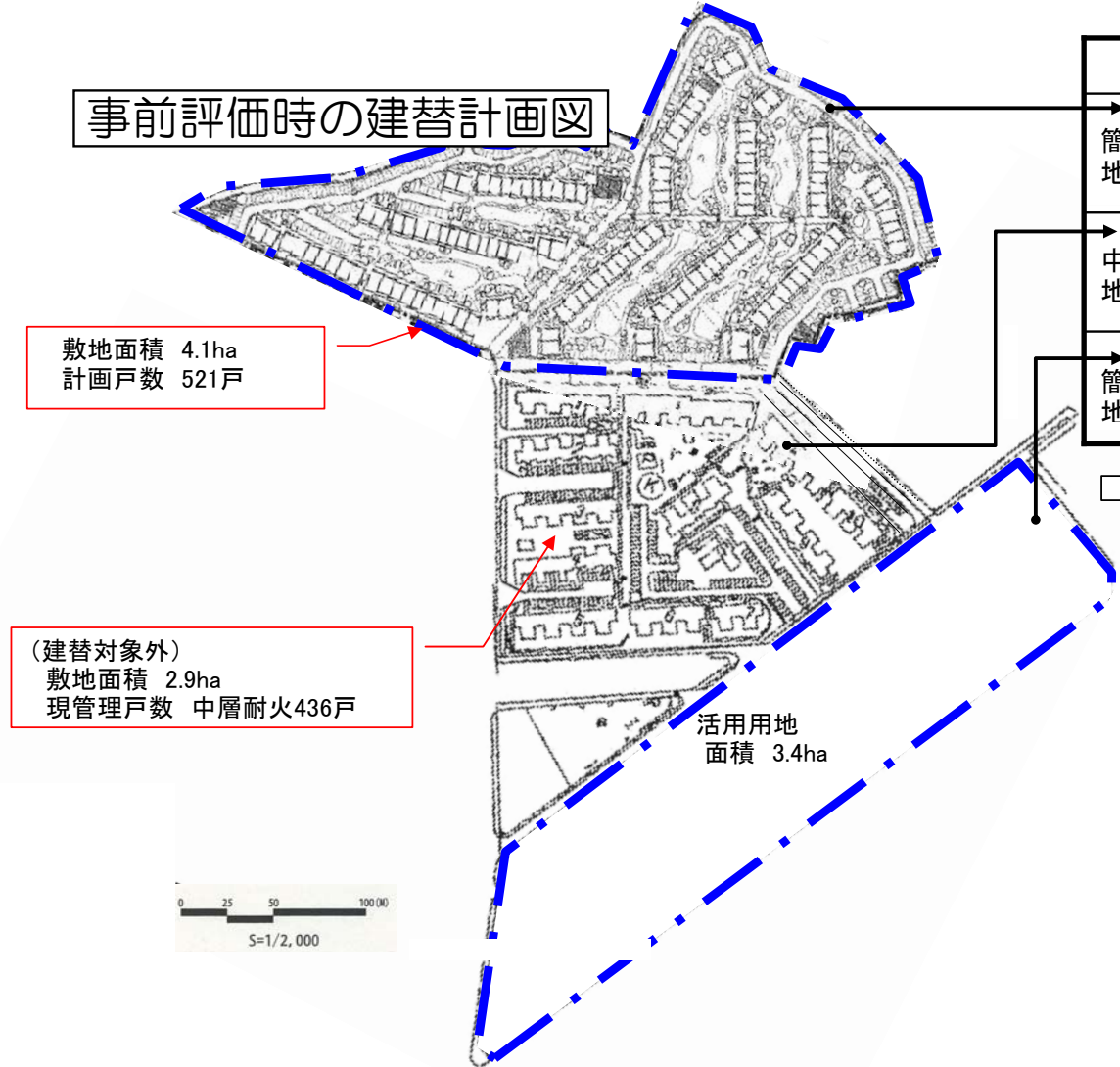


## 付近見取り図

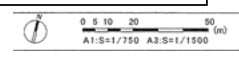
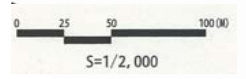
# 変更建替計画図



# 事前評価時の建替計画図



	建替前	事前評価時	変更内容	再評価
簡易耐火地区(北)	365戸	521戸	483戸 38戸	483戸
中層耐火地区	436戸	→	132戸 304戸	304戸
簡易耐火地区(南)	336戸	活用用地	→	170戸 +活用用地



# 泉佐野佐野台住宅