

## 事前評価調書（事業費 10 億円以上）

事業名	大阪府営松原一津屋住宅建替事業	
担当部署	住宅まちづくり部住宅経営室経営管理課計画グループ（連絡先 06-6210-9740）	
事業箇所	松原市一津屋3丁目	
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 46 年度に建設された本住宅は、全ての住棟が耐震性の低い構造の高層住宅であることから、耐震改修事業の実施について検討したところ、一部の住棟においてコンクリート強度が低く耐震改修が困難であることが判明したため、耐震改修が困難な住棟について建替事業を実施する。</p> <p>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>	
内容	<p><b>【現況（全体）】</b> 敷地面積：約 2.5ha（うち建替対象 約 1.5ha） 管理戸数：532 戸（18 棟）（うち建替対象 297 戸（12 棟）） 構造：高層 7 階建て 建設年度：昭和 46 年度 住戸面積：約 40 m<sup>2</sup> 住戸タイプ：2DK</p>	
	<p><b>【建替計画】</b> 敷地面積：約 1.5ha（府営住宅敷地：約 1.2ha・活用用地：約 0.3ha） 戸数：264 戸 構造：鉄筋コンクリート造 12～14 階建て（4 棟） 住戸面積：約 36 m<sup>2</sup>～72 m<sup>2</sup> 住戸タイプ：1DK～4DK</p>	
	<p>（参考）区域区分・用途地域：第二種中高層住居専用地域、第二種高度地区 指定容積率：200% 指定建ぺい率：60%</p>	
事業費	<p>全体事業費 約 42.0 億円 （内訳）調査費等 約 2.3 億円 補償費 約 1.2 億円 工事費 約 38.5 億円</p>	
	<p><b>【事業費の積算根拠】</b> 過年度実績を踏まえ算出した H24 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> 本体工事費 約 35.9 億円 付帯施設整備費 約 0.5 億円 撤去工事費 約 2.1 億円</p>
事業費の変動要因	<p><b>【他事業者との協議状況】</b> なし <b>【今後の事業費変動要因の予測】</b> 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	耐震改修事業（235 戸（6 棟））	

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（平成 24 年 3 月） 大阪府営住宅ストック総合活用計画（平成 24 年 3 月）
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> 本住宅は昭和 46 年度に建設され、全ての住棟が耐震性の低い構造の高層住宅となっている。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がほとんどの住戸でできていない。 現在、全入居戸数の約 54% 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、住棟にエレベーターが設置されているが各階停止ではないため、十分な高齢化対応ができていない。</p> <p><b>【入居及び募集の状況】</b> 当該住宅の位置する松原市域の府営住宅の平均応募倍率（H22）は、22.3 倍である。 本住宅の H20 年度の実募集率は、5.0 倍（応募者数 60／募集戸数 12）である。（※H21 年度・H22 年度は募集なし。） （参考：府営住宅全体の平均応募倍率（H22）21.5 倍）</p>
地元の協力体制等	現在、95% 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=1.36</b> （※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> B=60.1 億円（帰属家賃 55.8 億円・駐車場利用料 4.3 億円） （※設定家賃 80.5 千円／戸・月、設定駐車場利用料 10 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> C=44.3 億円（建設費 38.5 億円・維持管理費 5.8 億円） （※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>住民の交流の場となる集会所や広場を整備する。活用用地においては、地元市と調整しながら地域の活性化につながる多様な住宅や施設の導入を図ることで、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> <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 24 年度 実施設計</p> <p>平成 25 年度 工事着手</p> <p>平成 32 年度 工事完了</p>
完成予定年度	平成 32 年
代替手法との比較検討	<p>① 改善等</p> <p>耐震改修に必要なコンクリートの強度が低く耐震改修が困難である。</p> <p>② 他団地への集約建替え</p> <p>同一生活圏内の他の府営住宅で、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も活用することとしている。</p> <p>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。</p> <p>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>若年層や新婚世帯を誘致して、世代間交流ができる府営住宅が望ましい。</li> <li>住棟が閉鎖的な配置計画となっている。住棟を北側に寄せて配置し、活用用地と住棟との間に中庭等のふれあいスペースを設置できないか。また、既存のコミュニティを継続するためにも、建替期間中もふれあいリビングを開放できないか。</li> <li>ふれあいリビングに別事業との組み合わせを検討し、より付加価値を加えた事業をもっと積極的に考えてほしい。</li> <li>「敷地面積 20%の緑地確保」については、維持管理費用の負担が懸念される。入居者及び府との管理負担割合についても配慮すること。</li> <li>各階に、パブリックスペースを設置すれば交流の場が広がる。</li> <li>震災時に EV や水道の停止等が発生した場合の対応策は。中階（5階くらい）にストックヤードを設置し、備蓄品を保管するスペースを作るなど、できることから取り組むように検討してほしい。</li> <li>全体図を見通して理想像を最初に描いた上で、市と協議の上、計画を立て、事業を実施してほしい。</li> </ul>
意見等への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>現計画は、土地の有効活用と事業計画の効率化を両立させるという観点から、可能な限り高密度化し活用用地を多く創出(約 3,000 m<sup>2</sup>)すると共に、建替事業計画を工夫して事業期間が短く(2期)なるよう計画している。事業期間の短縮については、早期の耐震化やコスト縮減を図れるだけでなく、入居者を含む地域住民の負担軽減にもつながるとして配慮している。配置計画の変更については、活用用地の面積を縮小しなければならず、事業期間も長くなる可能性が高いため、対応は困難。なお、活用用地については、地元市と協議し、地域の活性化につながる施設等の導入を検討する。</li> <li>建替えにより、新たな集会所にふれあいリビングを設置する予定。現ふれあいリビングは、建替期間中、その代替として現集会所を活用し、コミュニティを継続できるようにする。</li> <li>その他「コミュニティ」「防災」等、府営住宅入居者へのソフト施策に関する意見を、府営住宅全体に反映できるかを検討。</li> </ul>

対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業実施は妥当</li> </ul> <p>&lt;判断の理由&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>意見のあった内容について、反映に向けた検討を行っていくこととし、当該事業の事業実施については、各項目の評価から妥当と判断する。</li> </ul>
------	--