

新規事業評価調書

事業名		大阪府営岸和田吉井第2住宅建替事業																																				
所在地		岸和田市吉井町3丁目																																				
事業内容	目的	昭和28～29年度に建設された岸和田鉄筋住宅と昭和39年度に建設された久米田第3住宅は老朽化が著しく、住環境が悪化していることから、建替事業を実施する。建替えにあたり、岸和田鉄筋住宅は、仮移転などの入居者の負担が少なく効率的な建替えを進めるため現地での建替は行わず、また、久米田第3住宅は、第一種低層住居専用地域等の用途地域のため、現戸数の建設が困難であることから、不足する戸数を市内の岸和田吉井第2住宅に建設する。これにより、居住水準の向上を図り、住宅のバリアフリー化を進めるとともに、道路やオープンスペース等を確保し良好な住環境を整備する。																																				
	内容	<p>【建替前】</p> <table border="0"> <tr> <td>岸和田鉄筋</td> <td>敷地面積：0.59ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>戸数：112戸</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：中層耐火</td> <td>建設年度：昭和28～29年度</td> </tr> <tr> <td></td> <td>住戸面積：約37㎡</td> <td>住戸タイプ：2SK</td> </tr> <tr> <td>久米田第3</td> <td>敷地面積：0.53ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>戸数：88戸</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：中層耐火</td> <td>建設年度：昭和39年度</td> </tr> <tr> <td></td> <td>住戸面積：約36㎡</td> <td>住戸タイプ：2UK</td> </tr> </table> <p>【計画】</p> <table border="0"> <tr> <td>敷地面積：1.1ha</td> <td>(参考)</td> </tr> <tr> <td>戸数：170戸</td> <td>岸和田吉井住宅の現状</td> </tr> <tr> <td>構造：鉄筋コンクリート造 5～10F</td> <td>敷地面積：5.65ha</td> </tr> <tr> <td>住戸面積：約42㎡～72㎡</td> <td>戸数：796戸</td> </tr> <tr> <td>住戸タイプ：1DK～4DK</td> <td>構造：鉄筋コンクリート造3～11F</td> </tr> <tr> <td></td> <td>事業年度：平成5年度～平成15年度</td> </tr> </table> <p>(参考) 区域区分・用途地域：市街化区域、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域 指定容積率：200% 指定建ぺい率：60%</p>	岸和田鉄筋	敷地面積：0.59ha			戸数：112戸			構造：中層耐火	建設年度：昭和28～29年度		住戸面積：約37㎡	住戸タイプ：2SK	久米田第3	敷地面積：0.53ha			戸数：88戸			構造：中層耐火	建設年度：昭和39年度		住戸面積：約36㎡	住戸タイプ：2UK	敷地面積：1.1ha	(参考)	戸数：170戸	岸和田吉井住宅の現状	構造：鉄筋コンクリート造 5～10F	敷地面積：5.65ha	住戸面積：約42㎡～72㎡	戸数：796戸	住戸タイプ：1DK～4DK	構造：鉄筋コンクリート造3～11F		事業年度：平成5年度～平成15年度
	岸和田鉄筋	敷地面積：0.59ha																																				
		戸数：112戸																																				
		構造：中層耐火	建設年度：昭和28～29年度																																			
	住戸面積：約37㎡	住戸タイプ：2SK																																				
久米田第3	敷地面積：0.53ha																																					
	戸数：88戸																																					
	構造：中層耐火	建設年度：昭和39年度																																				
	住戸面積：約36㎡	住戸タイプ：2UK																																				
敷地面積：1.1ha	(参考)																																					
戸数：170戸	岸和田吉井住宅の現状																																					
構造：鉄筋コンクリート造 5～10F	敷地面積：5.65ha																																					
住戸面積：約42㎡～72㎡	戸数：796戸																																					
住戸タイプ：1DK～4DK	構造：鉄筋コンクリート造3～11F																																					
	事業年度：平成5年度～平成15年度																																					
事業費	総事業費：29億円 (建設工事単価約 17万円/㎡)																																					
維持管理費	想定必要維持管理費：7.3億円 「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。																																					
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 第8期大阪府住宅五か年計画 大阪府府営住宅ストック総合活用計画 大阪府住宅・住宅地供給計画(重点供給地域の指定)																																					
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、「府内での定住を促す住宅・宅地の供給を図るため、府営住宅については、土地を有効活用し高度利用を図りつつ、老朽化の著しい住宅等から順次建替を進める」ことや、大阪府府営住宅ストック総合活用計画においては、「老朽化が著しく居住水準の低い、昭和20・30年代建設の中層耐火住宅の建替着手する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】</p> <p>平成15年度 基本設計 平成16年度 実施設計 建設工事着手 平成18年度 建設工事完了</p> <p>【効果】 老朽化した住宅の更新による居住水準及び住環境の向上</p>																																				
	完成予定年	平成18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>【居住水準の向上】</p> <p>岸和田鉄筋住宅は、全住戸バリアフリー化できていない。また、久米田第3住宅は約83%の住戸内においてバリアフリー化できていない。また、両住宅とも、EVが設置されておらず、階段による昇降のため、高齢化対応できていない。現在約52%が65歳以上の高齢者を含む世帯であり、今後一層の高齢化の進展が予想されるため、早急な対応が必要となっている。</p> <p>また、岸和田鉄筋住宅は昭和28～29年度に建設され、岸和田鉄筋では、全ての世帯において浴室が設けられておらず、久米田第3住宅は、昭和39年度に建設され、専用の洗面所が設けられておらず、最低居住水準を満たしていない。</p> <p>また、住戸面積は、岸和田鉄筋で、約37㎡で約14%の世帯が、久米田第3住宅では、約36㎡で約23%の世帯が最低居住水準を満たしていない。</p> <p>【コスト縮減】</p> <p>府営住宅建設事業として平成8年度比で約13%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20%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)</p> <p>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ところである。</p>
	地元等の協力体制	建替することについては入居者の同意を得ている。

事業効果の定量的分析	費用便益分析	具体的な便益内容	受益者	費用便益比	備考
		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。	府民	B / C = 1.38 便益総額 B = 40.2億円 総費用 C = 29.2億円	・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。 ・この評価手法では、建替事業の評価に当っては「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。
その他の指標 (代替指標)	当該住宅の位置する岸和田市域の府営住宅の平均応募倍率(H12～14年)は9.9倍で相当の公営住宅需要がある。				
事業効果の定性的分析	安全・安心	住宅の供給	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。		
		事故防止	住戸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。		
		防災	住宅を建替え、より住宅の耐震性の向上を図る。また、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。		
	活力	コミュニティの活性化	児童や保護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。		
	快適性	住環境の形成	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。		
その他					

自然環境等への影響と対策	【動植物の生態系への影響】 既成市街地の住宅での建替事業であることから、動植物の生態系への影響などは特に考えられない。 【緑化の推進】 建替事業区域については、緑被率30%以上を確保するよう植栽計画を行う。 【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ものとする。
	代替案との比較検討
その他特記すべき事項	