

新規事業評価調査書

事業名	大阪府営泉佐野東羽倉崎住宅（中層耐火地区）建替事業
所在地	泉佐野市東羽倉崎町
事業概要	<p>目的</p> <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39年度に建設された泉佐野東羽倉崎住宅は、設備等が老朽化し、エレベーターがないなどバリアフリー化ができていないことや、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。</p>
	<p>内容</p> <p>【建替前】羽倉崎住宅 敷地面積：3.28 ha 戸数：540戸 構造：中層耐火4F 建設年度：昭和39年度 住戸面積：約46～65㎡ 住戸タイプ：2K～3DK</p> <p>【計画】敷地面積：3.28 ha（府営住宅及び活用用地の合計） 戸数：470戸 構造：耐火構造14階 住戸面積：約42㎡～72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK</p> <p>*戸数減（70戸）分は、簡易耐火地区への移転を計画。</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%</p>
	<p>事業費</p> <p>総事業費：約78.8億円 （内訳）調査費等：約2.9億円 補償費：約0.9億円 工事費：約75.0億円 （建設工事単価 約18万円/㎡）</p>
	<p>維持管理費</p> <p>想定必要維持管理費：21.4億円 「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。</p>
	<p>関連事業</p> <p>泉佐野東羽倉崎住宅（簡易耐火地区）建替事業</p>
	<p>事業手法</p> <p>府が直接建設</p>
<p>上位計画等の位置づけ</p> <p>大阪府住宅まちづくりマスタープラン 大阪府営住宅ストック総合活用計画</p>	
<p>優先度</p> <p>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。</p>	

事業の進捗予定	<p>事業段階ごとの進捗予定と効果</p> <p>【予定年度】平成23年度 実施設計 平成24年度 工事着手 平成37年度 工事完了</p> <p>【効果】住宅に困窮する低所得者の居住の安定の確保 老朽化した住宅の更新による良質な住宅の供給及び住環境の向上</p>
	<p>完成予定年</p> <p>平成37年度</p>
事業を巡る社会経済情勢	<p>【住宅及び住環境の状況】</p> <p>本住宅は、昭和39年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、住戸内のバリアフリー化もほとんどの住戸でできていない。現在、全住戸の約45.0%が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。住棟については、全て耐震性が低いと判断されるラーメン構造となっている。また、敷地周囲は、一定の幅員のある道路が既に整備されており、敷地北東側には、比較的大きな公園が存在するが、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>【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17.1%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35.5%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。 (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。</p>
	<p>事業目的に関する諸状況</p> <p>現在、建替えについて、入居者へ説明を行っている。引き続き事業についての十分な説明に努め、同意を得ることとしている。</p>
地元等の協力体制	

(事業名：大阪府営泉佐野東羽倉崎住宅(中層耐火地区)建替事業)

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 . 2 6 便益総額 B = 1 0 6 . 2 億円 総費用 C = 8 4 . 4 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泉佐野市域の府営住宅の平均応募倍率(H16~18年)は、3.4倍で相当の公営住宅需要がある。 (参考/府営住宅全体の平均応募倍率(H16~18年)12.1倍)				
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居住の安定を図る。		
		事故防止	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。		
		防災	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	住民のコミュニティ形成のため、敷地中央に緑歩道を設け、その線路上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、プレイロット等も併設することによりコミュニティの活性化に寄与する。		
快適性	住環境の形成	市街地に建つ都市型住宅として、土地の有効利用のため高層化を図り緑豊かなオープンスペースを確保するとともに、住棟配置については、近隣に配慮し妻面が周辺地域に面した計画とする。 また、安全性を考慮し歩車分離とし、敷地中央においては、現在通学路となっている宅内通路を緑歩道として整備する。			
その他					

自然環境等への影響と対策	【緑化の推進】 建替えにあたっては、良好な住環境の形成のため、緑の創出や自然環境の回復に努める。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮する。
	【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。
代替案との比較検討	改善等 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ない。また、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上に躯体の耐用年数は延びず、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。 他団地への集約建替 同一生活圏内のほかの府営住宅で、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は困難である。
	建替えにより生み出され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。
その他特記すべき事項	