

平成 29 年度 事前評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府門真千石西町住宅建替事業（第 3・4 期）	
担当部署	住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課建替事業グループ（連絡先 06-6210-9756）	
事業箇所	門真市千石西町・千石東町	
事業目的	<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 41 年度～昭和 42 年度に建設された本住宅は、大半の住棟が現行の耐震基準を満足していないラーメン構造の住宅であるとともに、6 割以上の住戸に浴室が無いことから、平成 23 年度の大阪府営住宅ストック活用事業計画にて複合事業に位置付けられ、平成 25 年度には「まちづくり基本構想」を大阪府と門真市で策定した。その後、まちづくり基本構想において示されたまちづくりに資する活用用地の創出のため、全棟建替えを行うことを決定した。</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>	
事業内容	<p>【現況（第 3・4 期）】 大阪府営門真住宅 敷地面積：約 2.7ha 管理戸数：16 棟 620 戸 構造：中層耐火 建設年度：昭和 41 年度 住戸面積：約 35 m²～約 65 m² 住戸タイプ：2K～3LDK</p> <p>【建替計画（第 3・4 期）】 建替後の住宅名称：大阪府営門真千石西町住宅 敷地面積：約 2.7ha 戸数：597 戸（3 棟） 構造：鉄筋コンクリート造 10 階・14 階建て 住戸面積：約 36 m²～約 72 m² 住戸タイプ：1DK～4DK, 1DKMAI～3DKMAI</p> <p>（参考）用途地域：第一種中高層住居専用地域 指定容積率：200% 指定建ぺい率：60%</p>	
事業費	全体事業費（第 3・4 期） 約 105.4 億円 （内訳）調査費等 約 2.3 億円 補償費 約 1.0 億円 工事費 約 102.1 億円	
	【事業費の積算根拠】 過年度実績を踏まえ算出した H29 年度予算の要求単価及び基本設計に基づく建替戸数・付帯施設規模等から積算している。	【工事費の内訳】 本体工事費 約 86.7 億円 付帯施設整備費 約 8.7 億円 撤去工事費 約 6.7 億円

事業費の変動要因	<p>【他事業者との協議状況】</p> <p>なし</p> <p>【今後の事業費変動要因の予測】</p> <p>なし</p>
維持管理費	120 千円／戸・年（H28 年度の維持管理費実績より想定）
関連事業	なし

2 事業の必要性等に関する視点

上位計画等における位置付け	<p>大阪府営門真住宅まちづくり基本構想（H25.6）</p> <p>住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）（H28.12）</p> <p>大阪府営住宅ストック総合活用計画（H28.12）</p> <p>大阪府営住宅ストック活用事業計画（H28.12）</p>
優先度	「大阪府営住宅ストック総合活用計画（H28.12）」に基づき策定された「大阪府営住宅ストック活用事業計画（H28.12）」に、建替事業継続団地として位置づけられている。
事業を巡る社会経済情勢等	<p>【住宅及び住環境の状況】</p> <p>本住宅は昭和 41 年度～昭和 42 年度に建設され、大半の住棟が現行の耐震基準を満足しておらず、また、躯体・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きていない。また、6 割以上の住棟には浴室が設けられていない。</p> <p>現在、全入居者の約 46.4%が 65 歳以上の高齢者（H29.3 末時点）であり、今後も一層の高齢化が予想される中、全ての住棟にエレベーターが設置されておらず、高齢化対応ができていない。</p> <p>【入居及び募集の状況】</p> <p>当該住宅の位置する門真市内の府営住宅の応募倍率（H28 年度）は、約 13.8 倍である。</p> <p>参考：府営住宅全体 応募倍率 H28 年度：約 9.3 倍</p>
地元の協力体制等	<p>地元自治会と協議を続けているが、協力的であり事業に反対するような意見はない。</p> <p>高齢化や浴室の問題もあり、早期建替え完了への要望が出ている。</p>

<p>事業の投資効果 <費用便益分析> または <代替指標></p>	<p>【第3期】 $B/C=1.00$ (3期) (※国土交通省の公営住宅整備事業の新規事業採択時評価手法(H28.3)により算出)</p> <p>【便益総額】 $B=82.8$ 億円 (※耐用年数70年間の家賃収入、駐車場収入および71年目の用地・建物の残存価値の総和として算出。)(住宅設計課案の説明)</p> <p>【総費用】 $C=82.7$ 億円 (※用地費、建設費、設計料および耐用年数70年間の修繕費の総和として算出。)(住宅設計課案の説明)</p> <p>【第4期】 $B/C=1.00$ (4期) (※国土交通省の、公営住宅整備事業の新規事業採択時評価手法(H28.3)により算出)</p> <p>【便益総額】 $B=61.4$ 億円 (※耐用年数70年間の家賃収入、駐車場収入および71年目の用地・建物の残存価値の総和として算出)(住宅設計課案の説明)</p> <p>【総費用】 $C=61.3$ 億円 (※用地費、建設費、設計料および耐用年数70年間の修繕費の総和として算出。)(住宅設計課案の説明)</p>
<p>事業効果の 定性的分析 (安心・安全、活力、 快適性等の有効性)</p>	<p>【安心・安全】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適正な水準の規模・設備・耐震性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。 ・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。 <p>【活力】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民の交流の場となる集会所や公園を整備する。 <p>【快適性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

3 事業の進捗の見込みの視点

事業段階ごとの進捗予定と効果	【予定年度】 ・3期 平成29・30年度 実施設計 平成30年度 工事着手 平成32年度 工事完成 ・4期 平成32・33年度 実施設計 平成33年度 工事着手 平成35年度 工事完成
完成予定年度	平成35年度

4 コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

代替手法との比較検討	<ul style="list-style-type: none">○他団地への集約建替え 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。○改善等 耐震改修では、浴室がない住戸に浴室を設置することが困難であるほか、躯体の耐用年数は伸びない。現在の標準仕様である「新あいあい住宅」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や設備改修は困難であることから、改善等による方法は効果的ではない。○その他事業手法 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(PFI手法)も活用することとしている。本事業では、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。
------------	--

5 特記事項

自然環境等への影響とその対策	<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>
その他特記事項	無し

6 評価結果

評価結果	<p>○事業実施</p> <p><判断の理由></p> <ul style="list-style-type: none">・本事業の対象となる住宅は、昭和 41 年度～昭和 42 年度に建設された本住宅の大半の住棟が現行の耐震基準を満足していないラーメン構造であり、早期の耐震化を図り安心・安全な生活を提供する必要がある。・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必要がある。 <p>以上の理由から、事業を実施する。</p>
------	---