

新規事業評価調書

事業名		大阪府営東大阪島之内住宅建替事業
所在地		東大阪市島之内2丁目
事業内容	目的	<p>本事業は、東大阪島之内住宅の建替えに伴い生み出された用地に、同市内にある東大阪中鴻池住宅の一部を非現地建替えとして建設するものである。</p> <p>昭和38～40年度に建設された東大阪中鴻池住宅は、老朽化が著しく居住水準が低いことから建替事業を実施する予定であるが、現地で現戸数の建替えが敷地条件により困難であるため、不足する戸数のための新たな用地を確保する必要がある。一方、東大阪島之内住宅は、同市内にあり利便性に大きな差はなく、また、既に実施された建替事業により用地が生み出されている。そこで、この用地を活用して、不足する戸数を現地建替えに先行し整備するものである。これにより、住宅のバリアフリー化など居住水準の向上を図るとともに、道路やオープンスペースの確保された良好な住環境を整備する。</p>
	内容	<p>【建替前】 東大阪中鴻池 敷地面積：4.67ha（団地全体5.95ha） 戸数：980戸 構造：中層耐火5F 建設年度：昭和38～40年度 住戸面積：約31㎡～約54㎡ 住戸タイプ：2K、2DK、3K、3DK、3LDK</p>
		<p>【計画】 東大阪島之内 敷地面積：0.60ha（団地全体6.67ha（活用用地1.36ha）） 戸数：90戸 構造：鉄筋コンクリート造 9F 住戸面積：約42㎡～約72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK</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>
	事業費	<p>総事業費：約 13.7 億円 (建設工事単価約 17 万円/㎡)</p>
	維持管理費	<p>想定必要維持管理費：3.8 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>
関連事業		
上位計画等の位置づけ		<p>大阪府住宅まちづくりマスタープラン 大阪府府営住宅ストック総合活用計画</p>
優先度		<p>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を中心に建替えに着手する」ことなどを位置づけている。</p>
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】 平成17年度 基本設計 平成18年度 実施設計 工事着手 平成20年度 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20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>【居住水準の向上等】</p> <p>東大阪中鴻池住宅は、昭和38～40年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、約23%の住戸で専用の洗面・浴室が設置されておらず、住戸内のバリアフリー化もできていない。現在約55%が65歳以上の高齢者を含む世帯であるが、全ての住棟において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。また、23棟の住棟等の施設が建て詰まり、敷地内には児童遊園等のオープンスペースやまとまった緑地も少なく、団地内道路の交通量も多い。このため、良好なコミュニティの形成等に配慮しながら、居住水準や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24%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。</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>
	地元等の協力体制	

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 = 1.44 便益総額 B = 21.3 億円 総費用 C = 14.8 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。
事業効果の定性的分析	その他の指標 (代替指標)	当該住宅の位置する東大阪市域の府営住宅の平均応募倍率(H14～16年)は、27.3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(H14～16年) 11.4倍)			
	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や屋外のバリアフリー化を徹底するとともに、敷地周囲に歩道を拡幅整備することにより、歩車分離された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、より一層の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することにより、地域全体の防災性の向上に寄与する。			
その他	活力	既に建替えが完了しているエリアの配置計画に配慮し、住民の交流の場となる広場やプレイロットを適切に配置するなど、住民等との調整を行いながら配置計画等の工夫を行うことにより、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 開放的な広場の整備や団地内緑化に努めることなどにより、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	【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、緑の創出に努める。
	【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、住戸内のバリアフリー化やEV増築などの改善事業を実施したとしても、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。 また、道路やオープンスペース等の整備により、まちづくり等への貢献が可能となる建替えに比べ、効果が低い。
	現地建替え 東大阪中鴻池住宅は、23棟の住棟等の施設が建て詰まり、敷地に余裕が無く、現地での現戸数の建替えは困難である。一部非現地建替えを実施することにより、工事期間中の仮移転の発生を可能な限り抑え、民間借家借上げ費や移転料が節約できるとともに、引越しが1回で済むことで入居者の負担も少なくなる。
その他特記すべき事項	