

事前評価審議対象事業一覧表（9事業）

事業名 (所在地)	上位計画・優先度	事業を巡る 社会経済情勢	事業効果の定量的分析 (費用便益比)	自然環境等への 影響と対策
事業概要	完成予定年		事業効果の定性的分析	
<p>(警察署建替) 大阪府堺南警察署建替事業 (堺市)</p> <p>[目的] 現庁舎は老朽・狭隘化が著しく、機能・安全面で支障が生じている。 庁舎の建替えを行うことにより、警察署機能の充実、耐震性能等安全性の向上、勤務環境の向上及び庁舎を訪れる府民へのサービス向上を図る。</p> <p>[内容] 新庁舎 鉄筋コンクリート造 5～6階建 約5,600㎡ 来庁者駐車場約20台</p> <p>[事業費] 総事業費：約27億円</p> <p>(内訳) 新庁舎 約25億円 文化財調査費 約2億円 (仮庁舎 約5億円)</p>	<p>[上位計画等の位置付け] 大阪の再生・元氣倍增プラン（大阪21世紀の総合計画）</p> <p>[優先度] 堺南警察署庁舎（本館）は昭和34年建築で、府下64警察署の中で最も古い建物である。 建築後44年が経過しており、老朽であることに加え、狭隘化が著しく、効率的な警察活動に支障をきたしている。 また、現庁舎は高齢者や障害者に配慮した施設となっていないほか、庁舎の耐震性能を診断したところ、改修が必要であるとの診断結果がでている。 さらに、現地建替えを行うための仮庁舎建設予定地の確保については、堺市との協議も完了しており、この機会を逃すと早期の建替えが極めて困難となる。</p> <p>[完成予定年] 平成20年度</p>	<p>[地元等の協力体制] 今後、事業の進捗に応じて地元説明会を開催していく予定である。</p>	<p>B / C 警察署の整備による費用便益の測定方法が確立されていないため算出不能。</p> <p>警察署機能の充実による管内治安の確保。 庁舎耐震性能の向上、非常用発動発電機の整備等により、災害発生時における警察機能の強化。 勤務環境の改善に伴う勤務員の士気の向上。 留置場収容人員・取調室の増加等による犯罪捜査体制の強化。 来庁者用駐車場の拡大による府民サービスの向上。 大阪府福祉のまちづくり条例の趣旨に沿った高齢者や障害者にやさしい設備・仕様の実現（エレベーター、障害者用便所の設置、バリアフリー化等） 健康増進法の趣旨に沿った受動喫煙を防止する設備の設置。</p>	<p>動植物の生態系への影響 既存庁舎の現地建替えであり、新たに土地の利用転換を伴わないことから動植物の生態系に影響はない。</p> <p>文化財調査 隣接する泉北府民センタービル建設時に埋蔵文化財が発見されていることから堺南警察署敷地でも発見される可能性が高く、大阪府教育委員会（文化財保護課）と調整の上試掘を実施し、調査の必要があれば文化財調査を行う。</p> <p>産業廃棄物のリサイクル 既存庁舎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、リサイクル可能なものの再資源化に努める。新築工事については、再生材の利用に努める。</p>

代替案との比較検討	委員会における主な審議内容	評価
<p>既存の別館を改修して利用(本館のみ建替え) 全面建替えと比較すると、建設コストは安くなるが、関連諸室が同一フロアに配置できないことや新設部分と既設部分で段差が生じるなど、機能面での効率が落ちる。</p> <p>他の土地への移転 現在地は、管内のほぼ中央に位置し交通の便もよく、JR阪和線鳳駅に近接する管内の中心市街地であり、地域住民の利便性及び管内治安拠点の観点から、立地条件として最適であり、移転の必要性は認められない。</p>	<p>(必要性) ・現庁舎のうち本館は府内64警察署の中では最も古い昭和34年の建築で、老朽化が著しく、また署員増加等による狭隘化も進んでいることから、警察署の中での建替えの優先順位は高いことを確認した。 ・老朽・狭隘化した警察署の建替えにより、警察署機能の充実、耐震性能等安全性の向上、府民サービス及び執務環境の向上などが期待されることを確認した。</p> <p>(整備内容) ・新庁舎の面積約5,600㎡については、用途毎の積み上げであり、概ね国庫補助採択基準による面積算定によるものであることを確認した。 ・新庁舎の建設単価は394千円/㎡と、他の類似警察署と同水準となっており、警察署という施設の特長性はあるものの、民間施設の建設実績なども踏まえ、従来単価にとらわれず一層のコスト縮減努力が必要である。</p> <p>(警察署建替えについて) 建築後の経過年数、狭隘度、耐震性能などを総合的に判断して建替えの可否を判断しており、経過年数については、建築後概ね40年、狭隘度合いについては現有面積を国庫補助対象面積で割った数値が80%未満を判断基準としていることを確認した。</p> <p>(事業効果の測定) 本事業のように便益の定量的な算定方法が確立されていない場合には、定性的分析を詳細に行う必要があるとの意見があった。</p> <p>(機能及びデザイン面での設計の工夫) 設計についてはプロポーザル方式を採用し、警察署という施設目的を踏まえ、使い勝手や機能、メンテナンスなどを重視して提案内容の評価を行っていることを確認した。 なお、施設整備にあたっては、最新の通信設備を設置するなど、警察機能の一層の充実を図る必要があるのではないかと、デザイン面においても工夫を凝らすことにより地域のシンボルとして文化的な役割を果たせないかと、また、プロポーザル方式による設計に際しては、機能面に加えてコスト面での配慮も十分行う必要があるのではないかと、との意見があった。</p> <p>(代替手法の比較検討について) 本事業を個別の事業としてみた場合には、最初から全面建替えという結論ありきで事業計画が進行しているように思われた。本委員会としては代替案の比較検討を求め、部分改修するよりも全面建替えのほうが機能面で効果が高いことは理解した。しかしながら、老朽化した府建築物の更新を行う際の手法の検討にあたっては、計画の初期段階から既存建築物の改修を含め実現可能な複数の案を比較検討し、そのうえで最良の案を決定するといった計画策定過程を十分に踏んでおく必要があると考えられる。</p> <p>(府建築物全体に係る建替えの基本的な方針等について) 将来的に府においては建替対象案件の大幅な増加が見込まれることや、今後制約された財政状況の中で施設更新を効率的に行っていくかなければならないことを考慮すれば、既存ストックを最大限有効活用するという考え方に立って、府建築物全体に係る建替えについての基本的な方針や基準あるいは既存ストックを長寿命化するための適切な維持管理の方法などについて府として早期に検討していくべきであると考えられる。 今後、府建築物の建替基準などの基本的な考え方についてとりまとめられ、その結果を本委員会に報告されたい。</p>	事業実施

事前評価審議対象事業一覧表（9事業）

事業名 (所在地)	上位計画・ 優先度	事業を巡る 社会経済情勢	事業効果の定量的分析 (費用便益比)	自然環境等 への影響と 対策																																				
事業概要	完成予定年		事業効果の定性的分析																																					
<p>(高等職業技術専門学校) 再編整備事業 (和泉市)</p> <p>[目的] 中高年離職者の再就職支援、若年ものづくり技能者の養成、産業の振興を支える人材の育成、雇用労働者のキャリア形成支援等、多様化する職業能力開発ニーズに対応した職業訓練を推進するため、高等職業技術専門校の再編整備を行う。</p> <p>[内容] 敷地面積 26,953.33㎡ 延床面積約 10,000㎡ 構造 本館棟 R C造3階 実習棟 R C造(一部S造)1階</p> <p>[事業費] 約49.5億円 <想定内訳> 土地購入費 13.5億円 建築工事費 30.0億円 機器整備費 6.0億円</p>	<p>[上位計画] 第7次大阪府職業能力開発計画 大阪府行財政計画(案) 高等職業技術専門校の再編を行う。(H14着手) 府立高等職業技術専門校再編基本構想</p> <p>[優先度] 長引く景気低迷の中、離職を余儀なくされた方々(特に中高年齢者)の早期再就職を支援することに加え、労働者の雇用不安の解消を図る必要がある。また、産業の空洞化が進む中、経済を支えるものづくり基盤技術の積極的な振興を図るとともに、産業クラスタを形成し大阪経済の活性化を図らなければならない。府民の雇用不安を解消するため、雇用に結びつく職業訓練機会の提供や働く人々のキャリア形成支援、大阪のものづくりを支える若年技能労働者の育成、ハイテク技術を支える人材育成などに資するため、技術専門校の再編整備は府にとって重要かつ優先度が高い事業である。</p>	<p>厳しい雇用状況</p> <p>有効求人倍率 (倍)</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>H7</td> <td>H14</td> </tr> <tr> <td>大阪</td> <td>0.47</td> <td>0.48</td> </tr> <tr> <td>全国</td> <td>0.63</td> <td>0.54</td> </tr> </table> <p>完全失業率 (%)</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>H7</td> <td>H14</td> </tr> <tr> <td>大阪</td> <td>4.0</td> <td>7.7</td> </tr> <tr> <td>全国</td> <td>3.2</td> <td>5.4</td> </tr> </table> <p>産業構造の変化 (%)</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>S62</td> <td>H9</td> </tr> <tr> <td>製造業</td> <td>24.3</td> <td>21.6</td> </tr> <tr> <td>サービス業</td> <td>21.4</td> <td>25.4</td> </tr> </table> <p>応募倍率の推移 (倍)</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>H5</td> <td>H14</td> </tr> <tr> <td>全体</td> <td>1.98</td> <td>3.09</td> </tr> <tr> <td>短期訓練</td> <td>2.06</td> <td>4.68</td> </tr> </table> <p>[地元等の協力体制] 近畿職業能力開発大学校 大阪府内の職業訓練体系の一施設であり、連携が図られているが、今後、より充実・強化させる。 関係業界団体等 職場実習の受入や就職先の確保等について連携。 和泉市 友好的(地域の活性化)。 地元ハイテク企業とは技術交流等の連携を図る。 堺市・松原市 了解を得ている(特に反対はない)。</p>		H7	H14	大阪	0.47	0.48	全国	0.63	0.54		H7	H14	大阪	4.0	7.7	全国	3.2	5.4		S62	H9	製造業	24.3	21.6	サービス業	21.4	25.4		H5	H14	全体	1.98	3.09	短期訓練	2.06	4.68	<p>養成・再就職支援訓練 定量的な分析は困難であるが、100%の就職率を目指す。</p> <p>在職者訓練 レイト 80コース 1,000人/年 オダイト 40コース 1,500人/年</p> <p>技能検定 60作業 / 190作業 3,000人 / 9,000人</p> <p>[安全・安心] エンプロイアビリティ(雇用能力)の向上 技能習得・資格取得により関連職種への就職 障害者、高齢者に配慮した施設づくり</p> <p>[活力] 南大阪地域をハイテク拠点とする産業クラスタ構想を踏まえた高度な職業訓練を展開し、産業の振興を支える人材を育成する。 在職者に対する職業能力開発の充実・拡大を図るため、人材開発センターの併設に加え、職業評価(技能検定)制度の支援・拡大を図り、労働者の地位の向上に努める。 就職支援機能や相談機能を充実させ、中高年離職者の再就職を容易にする。</p> <p>[快適性] 即戦力として活躍 外部の非常勤講師を招聘 指導員研修の充実 施設のアメニティ</p> <p>[その他] テクノステージ和泉での事業展開により、府立産業技術総合研究所や近畿職業能力開発大学校との連携を深め、訓練の高度化を図る。また、産業団地の中に立地することにより、ハイテク企業との技術交流、企業ニーズの迅速な把握が可能となり、産業振興を支える人材育成が可能 人材開発センター等、関連施設等の活用により、企業や事業主団体等の職業能力開発ニーズに応えることができる。 土地売却によって財源を確保し、財政負担を抑制する。</p>	<p>緑化の推進 敷地の道路に面する部分は、道路境界から3m、区画道路境界から2mの範囲については、概ね10㎡当たり1本以上の高木を植栽し、中低木については、適度な密度で植栽を行い、緑被率30%以上を確保するよう植栽計画を行う。</p>
	H7	H14																																						
大阪	0.47	0.48																																						
全国	0.63	0.54																																						
	H7	H14																																						
大阪	4.0	7.7																																						
全国	3.2	5.4																																						
	S62	H9																																						
製造業	24.3	21.6																																						
サービス業	21.4	25.4																																						
	H5	H14																																						
全体	1.98	3.09																																						
短期訓練	2.06	4.68																																						
	[完成予定年] 平成18年2月																																							

代替案との比較検討	委員会における主な審議内容	評価
<p>既存施設改修案 昭和56年建築基準法施行令が改正され、耐震基準が大幅に改正された。松原校・堺校ともに用途地域の関係で既存不適格であるため、既存施設の改修は、同一用途・機能に限り可能であるが、RC造の場合は、柱・梁の補強、S造の場合は鉄骨の補強が必要となる。今回の再編整備では、多様化するニーズに対応した施設とするため、設置科目の変更を伴い、諸室の形状・用途・面積等が異なることに加え、騒音や振動、原動機の出力についての規制を受けるため、改修は不可能である。</p> <p>現地建て替え案 松原校・堺校ともに用途地域の関係で既存不適格である。</p> <p>松原校：第1種中高層住居専用地域 堺校：第1種住居地域</p>	<p>(再編整備の全体構想及び構想の中における本事業の位置付けについて)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、府の高等職業技術専門学校全体を7校から5校に再編し、時代のニーズに即した技術訓練校に再編整備していく構想の一環であることを確認した。 ・南大阪校(仮称)は、2校(堺校・松原校)を1校に統合したうえでハイテク拠点という立地特性を活かした訓練内容(通信・環境・整備)に再編し、近隣施設と連携しながら訓練の高度化などを図っていく予定であることを確認した。 ・また、本事業予定地は、産業団地であるテクノステージ和泉内にあり、近隣の府立産業技術総合研究所や近畿職業能力開発大学校との連携を深め、訓練の高度化を図るとともに、ハイテク企業との技術交流、企業ニーズの迅速な把握が可能となり、産業振興を支える人材育成が期待されることを理解した。 <p>(再編後の定員・訓練科目について)</p> <p>松原校240名、堺校100名計340名の定員を再編後360名とする予定である。</p> <p>訓練科目については、整備・環境・通信の3分野で、ニーズの高い科目に設定すべく、業界団体や企業等の意見を聞き、現在8科目を予定している。</p> <p>また、東大阪校はものづくり、夕陽丘校は事務や在職者訓練、芦原校は中高年や短期間の訓練、北大阪校(仮称)はライフサイエンス関連といったように職業技術専門学校全体の再編のなかで訓練科目を見直していく予定であることを確認した。</p> <p>なお、職業技術専門学校の訓練科目は民間専門学校とも協議調整のうえ設置し、就職困難な年齢層や障害者などの訓練を積極的に行うなど、民間の専門学校とは一定の役割分担がなされていることを確認した。</p> <p>(現地建替えについて)</p> <p>建築基準法の用途地域が、堺校は第1種住居地域、松原校は第1種中高層住居専用地域であり、ともに用途地域の関係で既存不適格であり、現地建替えができないことを確認した。</p> <p>(開発プロジェクトの進捗状況について)</p> <p>施設立地予定の「テクノステージ和泉」は、区画が129あり、そのうち現在までに74区画(約57%)が契約済みで、他10区画程度に企業の引き合いが来ている状況であることを確認した。</p> <p>(交通アクセスの確保等、実効性確保のための取り組みについて)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再編後の需要や応募の見通し、社会的弱者に対する配慮(訓練手当、交通費、バリアフリー化等)など、事業の実効性を担保できるような取組みの検討を行っていることを確認した。 ・再編整備後の南大阪校(仮称)の最寄駅は泉北高速鉄道の和泉中央駅であり、そこからバスで15分程度かかる見込みである。 ・なお、当該施設の実効性を確保するためには、路線バスの増便など公共交通アクセス機能の向上が必要ではないかとの意見があった。 	事業実施

事前評価審議対象事業一覧表（9事業）

事業名 (所在地)	上位計画・ 優先度	事業を巡る 社会経済情勢	事業効果の定量的分析 (費用便益比)	自然環境等への 影響と対策
事業概要	完成予定年		事業効果の定性的分析	
<p>(府営住宅建替事業) 瓜破西 (大阪市平野区)</p> <p>[目的] 昭和34～36年度に建設された瓜破西住宅は、老朽化が著しく、居住水準が悪化していることから、建替事業を実施する。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等を確保し良好な住環境を整備する。</p> <p>[内容] 敷地面積：10.35ha 戸数：1,504戸 構造：RC造6～14F 住戸面積：約42㎡～72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK</p> <p>[事業費] 総事業費：276億円</p>	<p>[上位計画] 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5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）</p> <p>[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。</p> <p>[完成予定年] 平成33年度</p>	<p>[居住水準の向上] 本住宅は、屋外のバリアフリー化は出来ているが、約84%の住戸内のバリアフリー化ができていない。また、全ての住棟において、EVが設置されておらず、階段による昇降のため、高齢化対応ができていない。現在約51%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。また、本住宅は、昭和34年度に建設され、設備等の老朽化が著しい。</p> <p>[コスト縮減] 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>[地元等の協力体制] 建替えについて、第1期の入居者からの同意を概ね得ている。</p>	<p>$B/C = 1.61$</p> <p>便益総額 $B = 458.6$ 億円</p> <p>総費用 $C = 284.5$ 億円</p> <p>[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。</p> <p>[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。</p> <p>[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。</p>	<p>[動植物の生態系への影響] 既成市街地における住宅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。</p> <p>[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。</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ものとする。</p>

代替案との比較	委員会における主な審議内容	評価
<p>[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、全ての共用部分のバリアフリー化はできない上に、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考慮されていないことから、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、効率的でない。</p> <p>[他団地への集約建替] 同一生活圏内での他の府営住宅で、建替え時期の整合の取れるものや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。</p>	<p>(本住宅の位置づけ) 大阪府住宅五カ年計画における計画供給量の範囲内であり、老朽化の著しい中層耐火住宅として、大阪府府営住宅ストック総合活用計画における事業優先順位が高いことを確認した。</p> <p>(居住者の合意について) 本委員会の審議を経ることから、条件付きの計画としており、変更もありうるとしているが、建替え後の住戸面積や家賃等の条件については、概ね合意していることを確認した。</p> <p>(費用便益の算定について) 国土交通省のマニュアルにしたがって算出していることは確認した。 ただし、府営住宅の建替えについての費用便益の算定にあたっては、総費用(C)に土地取得費は含まず、便益(B)は民間の市場家賃相場をもとに土地コストも含んで算出しているため、総便益と総費用との間でバランスを欠いているとの意見があった。</p> <p>(バリアフリー化について) 府営住宅ストック総合活用計画では、平成22年度までに全体の40%(現在約20%)をバリアフリー化する計画で進めており、既存住宅の改善事業については、低層階のバリアフリー化を、また、建替え事業については、将来の高齢化を見据えて全戸バリアフリー化を実施していく予定であることを確認した。</p> <p>(高額所得者等に対する対応について) 入居要件に適合しない高額所得者の住居の明渡しについては、明渡しに至るまでに勧告、明渡請求、契約解除、損害金請求などの手続きを経て、なお明け渡さない場合には、調停や訴訟といった司法手続きを踏むなど適切な入居管理に努めていることを確認した。 また、承認している者以外の者が入居し、あるいは、他人に当該住宅を又貸しする等の不適正な使用が確認された場合の不適正入居者に対しては、所管の住宅管理事務所において、当該不適正使用を是正するよう厳しい指導を行うとともに、この指導に従わない悪質な場合には、住宅明渡訴訟を提起していることを確認した。</p> <p>(空き家の募集について) 空き家の募集については、総合募集という形で年2回行っている。なお、募集にあたっては、数ヶ月先の空き家発生も見越して募集しており、また、新築の場合については、補欠者を設けるなど、可能な限り空き家が生じないように工夫を行っていることを確認した。</p> <p>(公営住宅相互間の計画の調整について) ・大阪府域全体として公営住宅の必要数について試算していることは確認した。 ・公営住宅などの供給計画である住宅建設五箇年計画については、住宅建設計画法に基づき策定されており、計画の策定にあたっては、国が、都道府県で推計した公営住宅など公的住宅の必要戸数を積み上げ、都道府県と協議調整の上、国全体の計画として「住宅建設五箇年計画」、近畿地方など地方ブロック単位計画として「地方住宅建設五箇年計画」を策定・公表している。 府はこれらの計画に即して、大阪府をはじめ市町村と協議調整のうえ、府全域を対象に公的住宅の供給戸数等を示した「大阪府住宅五カ年計画」を策定しており、府は広域的な対応、市町村は地域的な対応といった基本的な考え方にに基づき住宅政策の役割分担していることを確認した。 ・また、府は生活困窮者へのセーフティネットとして、まちづくり、福祉施策等市町村と連携し、既存ストックを有効に活用しながら府営住宅の供給を行っていく予定であることを確認した。</p> <p>(社会情勢の変化に伴う当初計画の見直しについて) 完成まで長期間を要する事業の場合、家族構成やライフスタイルの変化など社会情勢の変化に即して、計画を柔軟に変更していく仕組みづくりが必要ではないか。</p> <p>(自然環境やコミュニティについて) 現在の計画は、物理的な資本が重視され、自然環境やコミュニティといったものに対する考え方が少ない。これらがなくなれば、資本そのものが劣化していくことにもつながることから、今後、こうした自然環境やコミュニティも社会ストックであるという考え方を計画段階での重要な視点として組み込んでいく必要がある。</p> <p>(公営住宅の供給手法について) ・住宅の全体的な量的供給が充たされつつある中で、これからの公営住宅については、一地区に大量に供給する形態からもう少し分散した形での供給や立地環境を考慮した供給なども検討すべきではないか。</p>	事業実施

事前評価審議対象事業一覧表(9事業) (4/9)

事業名 (所在地)	上位計画 ・優先度	事業を巡る社会 経済情勢の変化	事業効果の定量的分析 (費用便益比)	自然環境等への影響と対策	評価
事業概要	完成予定年		事業効果の定性的分析	代替案との比較検討	
(府営住宅建替事業) 豊新 (東淀川区)	[上位計画] 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・ 宅地供給計 画(重点供給 地域の指定)	[居住水準の向上] 本住宅は、屋外 のバリアフリー 化は出来ている が、住戸内のバ リアフリー化が できていない。ま た、全ての住棟 において、EVが設 置されておらず、 階段による昇降 のため、高齢化対 応ができていな い。現在、約41% 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。 また本住宅は、 昭和29年度に建 設され、設備等 の老朽化が著しく、 一部の住戸に浴 室がなく、最低居 住水準を満たし ていない。	$B/C = 1.55$ 便益総額 $B = 34.1$ 億円 総費用 $C = 22.0$ 億円	[動植物の生態系への影響] 既成市街地における 住宅の建替事業であ 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] 従前の住戸ごとの 廃棄物の分別収集 には、建設リサイ ル法に基づき、建設 資材としてリサイ ル可能なものに努 める。また、新築工 事においては再生材 の利活用を努める。	事業実施
[目的] 昭和29年度 に建設された豊 新住宅は、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。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。	[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。	[コスト縮減] 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。	[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 に困窮する世帯を解消 する。 ・事故防止 住戸内事故等の防止 を促進し、室内の段差 解消などバリアフリー 化された住戸での住 内事故等に配慮した安 心した生活の場を提 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。	[代替案との比較検討] 現在の標準仕様 の「あいあい住宅」 と比較すると、住 戸内や共用部の バリアフリー化 の増築などの改 善を実施したも のも、全ての共 用部分のバリア フリー化はでき ない上に、躯体 年数は延びず、 当時の建築計画 は設備改修が考 られていないこ とから、改善等 ないため、改善 する方法は効果 的でない。 また、道路やオ ープンスペース の整備等への貢 献が可能なもの の建替えに比べ、 効果が低い。 同一生活圏内 の府営住宅で、 他の時期の整 合団地の取り 壊しや本団地の 再建もできる 約を持つため、 他団地への集 約建替は困難 である。	
[内容] 敷地面積：0.83ha 戸数：128戸 構造：RC造7F 住戸面積：約42㎡ ~72㎡ 住戸タイプ：1DK~4DK	[完成予定年] 平成18年度	[地元等の協体制] 建替えについては 自治会の同意 を得ている。	[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 ティーの活性化に寄 与する。		
[事業費] 総事業費 約2.3億円			[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。		

事業名 (所在地)	上位計画 ・優先度	事業を巡る社会 経済情勢の変化	事業効果の定量的分析 (費用便益比)	自然環境等への影響と対策	評価
事業概要	完成予定年		事業効果の定性的分析	代替案との比較検討	
<p>(府営住宅建替事業) 長居西 (住吉区)</p> <p>[目的] 昭和27~30年度に建設された長居西住宅は、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。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。</p> <p>[内容] 敷地面積：2.1ha 戸数：338戸 構造：RC造 7~8F 住戸面積：約42㎡ ~72㎡ 住戸タイプ：1DK~4DK</p> <p>[事業費] 総事業費 約58億円</p>	<p>[上位計画] 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)</p> <p>[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。</p> <p>[完成予定年] 平成26年度</p>	<p>[居住水準の向上] 本住宅は、屋外のバリアフリー化は出来ているが、住戸内のバリアフリー化ができていない。また、全ての住棟において、EVが設置されておらず、階段による昇降のため、高齢化対応ができていない。現在、約54%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>また本住宅は、昭和27~30年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、半数以上の住戸に浴室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>[コスト縮減] 府営住宅建替事業として平成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>[地元等の協力体制] 建替えについては自治会の同意を得ている。</p>	<p>B / C = 1.37</p> <p>便益総額 B = 77.8億円</p> <p>総費用 C = 56.8億円</p> <p>[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を解消する。 ・事故防止 住戸内事故等の防止を促進し、室内の段差解消などバリアフリー化された住宅での住戸内事故等に配慮した安心した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。</p> <p>[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地の整備により、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。</p> <p>[快適性] ・住環境の形成 児童遊園地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。</p>	<p>自然環境等への影響と対策</p> <p>代替案との比較検討</p> <p>[動植物の生態系への影響] 既成市街地における住宅の建替事業での生態系への影響などは特に考えられない。</p> <p>[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。</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産業廃棄物の処理については、建設リサイクル法に基づき、建設資材としてリサイクル可能なものについて、また、再生材の利用に努めていくものとする。</p> <p>現在の標準仕様である「あいあい」住戸の相内や事業でも、全ての共用部のバリアフリー化はできない上に、躯体の耐用年数は延びず、また、当時の建築計画は設備改修が考慮されていないことから、効率的な修繕ができないため、改善する方法は効果的、効率的でない。また、道路やオープンスペースの整備に比べ、まちづくり等の貢献が可能な建替えに比べ、効果が低い。同一生活圏内での他の府営住宅で、建替の時期や本団地の規模の約を保持するため、他団地集約建替は困難である。</p>	<p>事業実施</p>

事業名 (所在地)	上位計画 ・優先度	事業を巡る社会 経済情勢の変化	事業効果の定量的分析 (費用便益比)	自然環境等への影響と対策	評価
事業概要	完成予定年		事業効果の定性的分析	代替案との比較検討	
<p>(府営住宅建替事業) 公園南矢田 (住吉区)</p> <p>[目的] 昭和31~34年度に建設された公園南矢田住宅は、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。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。</p> <p>[内容] 敷地面積:5.69ha (建替対象3.54ha) 戸数:960戸 (建替対象680戸) 構造:RC造 7~14F 住戸面積:約42㎡ ~72㎡ 住戸タイプ:1DK~4DK</p> <p>[事業費] 総事業費 約121億円</p>	<p>[上位計画] 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・宅地供給計画 (重点供給地域の指定)</p> <p>[優先度] 大阪府住宅まちづくりマスタープランにおいて、「府内で住を促す住宅・宅地の供給を図るため、府を営住宅として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を位置づけている」。</p> <p>[完成予定年] 平成34年度</p>	<p>[居住水準の向上] 本住宅は、屋外のバリアフリー化は出来ているが、約99%の住戸内のバリアフリー化ができていない。また、全ての住棟において、EVが設置されておらず、階段による昇降のため、高齢化対応ができていない。現在、約50%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>また本住宅は、昭和31~34年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、約40%の住戸において、浴室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>[コスト縮減] 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>[地元等の協力体制] 建替えについては自治会の同意を得ている。</p>	<p>B/C=1.37</p> <p>便益総額 B=77.8億円 総費用 C=56.8億円</p> <p>[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を解消する。 ・事故防止 住戸内事故等の防止を促進し、室内の段差解消などバリアフリー化された住宅での住戸内事故等に配慮した安心した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。</p> <p>[活力] ・コミュニティーの活性化 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地の整備により、周辺地域を含めたコミュニティーの活性化に寄与する。</p> <p>[快適性] ・住環境の形成 児童遊園地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る住環境の形成を図る。</p>	<p>[動植物の生態系への影響] 既成市街地における住宅の建替事業での生態系への影響などは特に考えられない。</p> <p>[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。</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産業廃棄物の処理については、建設リサイクル法に基づき、建設資材としてリサイクル可能なものも再利用している。また、再生材の活用を努めていくものとする。</p> <p>現在の標準仕様である「あいあい住宅」のバリアフリー化やEV増築などの改修も、全ての共用部分のバリアフリー化はできない上に、躯体の耐用年数は延びず、た、当時の建築計画は設備改修が考慮されていないことから、効果的な修繕がなれないため、改善する方法は効果的、効率的でない。また、道路やオープンスペースの整備による貢献が可能な建替えに比べ、効果は低い。同一生活圏内での他の府営住宅で、建替えの時期や本団地の規模の約を持つも、他団地を集約建替は困難である。</p>	<p>事業実施</p>

事前評価審議対象事業一覧表(9事業) (7/9)

事業名 (所在地)	上位計画 ・優先度	事業を巡る社会 経済情勢の変化	事業効果の定量的分析 (費用便益比)	自然環境等への影響と対策	評価
事業概要	完成予定年		事業効果の定性的分析	代替案との比較検討	
<p>(府営住宅建替事業) 八尾植松 (八尾市)</p> <p>[目的] 昭和29~33年度に建設された八尾植松住宅は、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。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。</p> <p>[内容] 敷地面積 1.2ha 戸数 : 176戸 構造 : RC造 7~12F 住戸面積 : 約 42㎡ ~ 72㎡ 住戸タイプ : 1DK~4DK</p> <p>[事業費] 総事業費 約 31億円</p>	<p>[上位計画] 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</p> <p>[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、府内では住宅・宅地の供給を図るため、府営住宅は、土地を有効活用し、老朽化の著しい住宅等を順次建て替えることや、大阪府府営住宅ストック総合活用計画において、「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を位置づけている。」</p> <p>[完成予定年] 平成27年度</p>	<p>[居住水準の向上] 本住宅は、屋外のバリアフリー化は出来ているが、住戸内のバリアフリー化ができていない。また、EVが設置されておらず、階段による昇降のため、高齢化対応ができていない。現在、約60%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。 また本住宅は、昭和29~33年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、設備面では、約87%の住戸において、浴室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>[コスト縮減] 府営住宅建替事業として平成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>[地元等の協力体制] 建替えについては入居者の同意を得ている。</p>	<p>B / C = 1.37</p> <p>便益総額 B = 77.8億円 総費用 C = 56.8億円</p> <p>[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を解消する。 ・事故防止 住戸内事故等の防止を促進し、室内の段差解消などバリアフリー化された住宅での住戸内事故等に配慮した安心した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。</p> <p>[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地の整備により、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。</p> <p>[快適性] ・住環境の形成 児童遊園地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。</p>	<p>[動植物の生態系への影響] 既成市街地における住宅の建替事業は、生態系への影響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産業廃棄物の発生は、建設リサイクル法に基づき、建設資材としてリサイクル可能なものについて、また、再生材の活用を努める。</p> <p>現在の標準仕様である「あいあい住宅」のバリアフリー化など、EV増築などの改修も、全ての共用部分のバリアフリー化はできない上に、躯体の耐用年数は延びず、当時の建築計画では設備改修が考慮されていないことから、効果的な修繕が難しいため、改善等の方法は効果的、効果的でない。 また、道路やオープンスペースの整備による、まちづくり等への貢献が可能な建替えに比べ、効果が低い。 同一生活圏内での他府営住宅で、建替の時期や本団地の規模の約を保持するため、他団地へ集約建替は困難である。</p>	<p>事業実施</p>

事前評価審議対象事業一覧表(9事業)

事業名 (所在地)	上位計画 ・優先度	事業を巡る社会 経済情勢の変化	事業効果の定量的分析 (費用便益比)	自然環境等への影響と対策	評価
事業概要	完成予定年		事業効果の定性的分析	代替案との比較検討	
<p>(府営住宅建替事業) 堺南長尾 (堺市)</p> <p>[目的] 昭和28~29年度に建設された堺南長尾住宅は、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。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。</p> <p>[内容] 敷地面積 3.63ha 戸数 : 512戸 構造 : RC造 11~14F 住戸面積 : 約42㎡ ~72㎡ 住戸タイプ : 1DK~4DK</p> <p>[事業費] 総事業費 約97億円</p>	<p>[上位計画] 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</p> <p>[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、府内では住宅・宅地の供給を図るため、府営住宅は、土地を有効活用し、老朽化の著しい住宅等を順次建て替えることや、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す」ことを位置づけている。</p> <p>[完成予定年] 平成31年度</p>	<p>[居住水準の向上] 本住宅は、屋外のバリアフリー化は出来ているが、住戸内のバリアフリー化ができていない。また、EVが設置されておらず、階段による昇降のため、高齢化対応ができていない。現在、約63%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。 また本住宅は、昭和28~29年度に建設され、設備等の老朽化が著しく全ての住戸において、浴室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>[コスト縮減] 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>[地元等の協体制] 建替えについては自治会の同意を得ている。</p>	<p>B/C = 1.37</p> <p>便益総額 B = 77.8億円 総費用 C = 56.8億円</p> <p>[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を解消する。 ・事故防止 住戸内事故等の防止を促進し、室内の段差解消などバリアフリー化された住宅での住戸内事故等に配慮した安心した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。</p> <p>[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地の整備により、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。</p> <p>[快適性] ・住環境の形成 児童遊園地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。</p>	<p>[動植物の生態系への影響] 市街地における既存の建替事業から、動植物の生態系への影響などは特に考えられない。</p> <p>[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。</p> <p>[産業廃棄物のリサイクル] 従前の住宅の撤去工事に伴う廃棄物のリサイクルに基づき、建設資材としてリサイクル可能なものがある。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。</p> <p>現在の標準仕様である「あいあい住宅」の相応となるよう、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、全ての共用部分のバリアフリー化はできない上に、躯体の耐用年数は延びず、また、当時の建築計画で設けられていないことから、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、効率的でない。 また、道路やオープンスペースの整備による、まちづくり等への貢献が可能な建替えに比べ、効果が低い。同一生活圏内での他府営住宅で、建替の時期や本団地の規模もできる程のものが存在しているため、他団地へ集約建替は困難である。</p>	<p>事業実施</p>

事前評価審議対象事業一覧表(9事業)

事業名 (所在地)	上位計画 ・優先度	事業を巡る社会 経済情勢の変化	事業効果の定量的分析 (費用便益比)	自然環境等への影響と対策		評価
				代替案との比較検討		
事業概要	完成予定年		事業効果の定性的分析	委員会における主な審議内容		
<p>(府営住宅建替事業) 岸和田吉井第2 (岸和田市)</p> <p>[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、住環境が悪化していることから、住替えは行わず、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岸和田吉井第2住宅に建設することにより、居住環境の向上を図り、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。</p> <p>[内容] 敷地面積 1.1ha 戸数: 170戸 構造: RC造 5~10F 住戸面積: 約42㎡ ~72㎡ 住戸タイプ: 1DK~4DK</p> <p>[事業費] 総事業費 約29億円</p>	<p>[上位計画] 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・画地供給計画(重点供給地域の指定)</p> <p>[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、府を管轄する土地を有効活用し、高齢者等から順次に「老朽化の著しい住宅等から順次に管轄住宅ストック総合活用計画において、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を位置づけている。</p> <p>[完成予定年] 平成18年度</p>	<p>[居住水準の向上] 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が設置されおらず、階段による昇降のため、高齢化対応ができていない。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。また、岸和田鉄筋住宅は、全ての世帯において浴室が設けられておらず、最低居住水準を満たしていない。また、住戸面積は、約37㎡で約14%の世帯が、久米田第3住宅は、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] 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%の減入)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>[地元等の協力体制] 建替えについては入居者の同意を得ている。</p>	<p>B / C = 1.38</p> <p>便益総額 B = 40.2億円 総費用 C = 29.2億円</p> <p>[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を解消する。 ・事故防止 住戸内事故等の防止を促進し、室内の段差解消などバリアフリー化された住戸での住戸内事故等に配慮した安心した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。</p> <p>[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地の整備により、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。</p> <p>[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。</p>	<p>[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。</p> <p>[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。</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。</p> <p>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、全ての共用部分のバリアフリー化はできない上に、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考慮されていないことから、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、効率的でない。 また、道路やオープンスペースの整備により、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。 久米田第3住宅は、用途地域が第一種低層住居専用地域であるため、現在の戸数88戸を現地で建替えることはできないことから現地建替はできない。また、集約建替は現地建替に比べ、工事期間中の仮移転が発生せず、民間借家借上げ費や移転料が節約でき、事業効率が良い。これにより、引越しが1回で済み、入居者の負担も少なくなる。</p> <p>(移転建替えに伴うコミュニティへの配慮) 移転による建替えは、既存のコミュニティの形態が変わってしまうことから、建替えについての住民の合意形成にあたってはこうした点にも十分配慮する必要がある。</p>	<p>事業実施</p>	