

新規事業評価調査書

事業名	大阪府営高槻八丁畷住宅建替事業
所在地	高槻市八丁畷町
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る。本住宅は、昭和 27 年度に建設されており、専用の浴室が無いなど設備等が陳腐化、老朽化しており、バリアフリー化も図られていないことから建替事業を実施する。これにより、専用の浴室の設置や住宅のバリアフリー化、オープンスペースの確保等により良好な住宅及び住環境を整備する。</p> <p>現敷地における建替えは、敷地条件により入居戸数の確保も困難であり、また、周辺道路の幅員の不足により工事中進入路としての使用も難しい。そのため、近隣の大学所有地と用地交換を行い、移転建替えとして計画する。</p>
	<p>内容</p> <p>【建替前】 敷地面積：0.38 ha 戸数：72 戸 構造：中層耐火 4F 建設年度：昭和 27 年度 住戸面積：約 36.61 m² 住戸タイプ：2K</p> <p>【計画】 敷地面積：0.45 ha 戸数：68 戸 構造：鉄筋コンクリート造 6～7F 住戸面積：約 52 m²～62 m² 住戸タイプ：2DK～3DK</p> <p>(参考) 区域区分・用途地域：第 1 種住居地域 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 10.7 億円 (建設工事単価 約 16 万円 / m²)</p>
	<p>維持管理費</p> <p>想定必要維持管理費：2.7 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>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、「住宅に困窮する低所得層の今なお高い需要にこたえるため、ストックの有効活用を図りながら、公営住宅の適切な供給に努めること」や「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えを進める」こと、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	<p>事業段階ごとの進捗予定と効果</p> <p>【予定年度】平成 19 年度 実施設計 平成 20 年度 工事着手 平成 21 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 21 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 27 年度に建設されたもので、設備等が陳腐化、老朽化している。浴室は全ての住戸において設置されておらず、住戸面積も狭小である。また、全住戸のうち 69.4% が 65 歳以上の高齢者を含む世帯であり、高齢化が著しい状況であるが、EV は設置されておらず、バリアフリー化もできていない。従って、引き続き維持管理し、保有していくには適さない住宅である。</p> <p>現敷地は敷地条件により管理戸数の確保のみならず、入居戸数の確保も困難な状況である。また、現敷地周辺は低層住宅が広がっており道路が非常に狭く、工事中進入路としての使用が難しい状況であることから、非現地での建替えが必要である。</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 33.5% 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。</p> <p>(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>地元等の協力体制</p> <p>建替えについて、全ての入居者から同意を得ている。</p>

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 = 16.1 億円 総費用 C = 11.1 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高槻市域の府営住宅の平均応募倍率(H15～H17年)は、18.3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(H15～H17年)12.7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	住戸内等の事故の防止に配慮し、段差解消や手すりの設置などの屋内外のバリアフリー化を徹底する。また、明確な歩車分離を行い、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。 敷地南側道路の拡幅のためにセットバックを行い、高槻市が構想を進めている都市型公園の整備と合わせ、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	住民の交流の場となる集会所を広場と一体的に整備するとともに、当該地の北側から JR 東海道線の間は、付近の住民が利用できる一定規模の公園等がない地域であることから、周辺住民も利用しやすい位置に広場を配置するなど、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、敷地内部及び境界部の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。 また、北側の中低層の住居に配慮して建物配置等を計画する。		
その他					

自然環境等への影響と対策	<p>【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。</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は再資源化に努める。また新築工事においては、再生材の利用に努めてゆく。</p>
	代替案との比較検討
その他特記すべき事項	