

平成 28 年度 再評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営吹田古江台住宅建替事業	
担当部署	住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課事業推進グループ（連絡先 06-6210-9761）	
事業箇所	吹田市古江台4丁目	
再評価理由	事業採択後10年を経過した時点で継続中	
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る。昭和38年度に建設された千里古江台住宅【建替後団地名称：大阪府営吹田古江台住宅】は、設備等が老朽化、陳腐化し、エレベーターが無いなどバリアフリー化ができていないことから建替え事業を実施する。バリアフリー化を進めるとともに既存の自然を残した配置計画等によりゆとりを実感できる良好な居住環境の創出を目指し、住宅、住環境の質の向上を図る。</p> <p>また、本住宅が位置する千里ニュータウンの再生にも努める。</p>	
事業内容 ()内の数値は 事前評価時点のもの	<p>府営住宅敷地面積：5.21ha（7.17ha） 活用用地面積：1.96ha（0ha） 戸数：669戸（950戸） 構造：鉄筋コンクリート造 8F～12F（8F～11F） 住戸面積：約42～約72㎡（約36～約72㎡） 住戸タイプ：1DK～4DK 車いす常用者世帯向け住宅 1DK～4DK</p>	
事業費 ()内の数値は 事前評価時点のもの	<p>全体事業費：約95.9億円（約144.9億円） （内訳）</p> <p>調査費等 約3.5億円（約3.8億円） 補償費 約1.0億円（約2.3億円） 工事費 約91.4億円（約138.8億円）</p>	<p>国費及び府費負担割合：約1/2</p> <p>【工事費の内訳】 建設費 約82.6億円（約132.3億円） 撤去費 約8.8億円（約6.5億円）</p>
事業費の変更理由	<p>第5期、第6期の建替計画を中止すること等による事業費の縮小と建設コスト縮減に加え、落札率の影響により全体事業費が縮小した（約46.2億円）。</p> <p>「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の建替事業の方針を、「建設戸数は入居戸数を基本」としており、第4期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居できるため、事業計画を変更（縮小）し、第5期、第6期の建替計画を中止する。</p>	
維持管理費	124千円／戸・年（平成27年度府営住宅事業における管理費及び維持補修費等の実績を、当該年度の管理戸数で割って、1戸あたりの標準的な維持管理費を算出）	

2 事業の必要性等に関する視点

	事前評価時点 H18	再評価時点 H28	変動要因の分析
事業を巡る社会 経済情勢等の変化	<p>【住宅及び住環境の状況】</p> <p>本住宅は、高齢化が進み、65 歳以上の高齢者が住む世帯の割合が、51.6%と高い状態であるのに対し、各住戸に関しては、バリアフリー化されておらず、全ての住棟でエレベーターも設置されていない。敷地の高低差は中央丘陵部で最大 22mあり、段丘造成により高低差を解消させているものの敷地内に段差が多く階段によるアクセスを取らざるを得ない状況であり、住民間のコミュニケーションの阻害の要因ともなっていると考えられる。</p> <p>また、駐車場の整備等のため緑地等のオープンスペースが十分に確保されていない区域もある。本住宅が位置する千里ニュータウンは、まち開きから 40 数年を経て、人口減少や高齢化の進展、住宅や施設の老朽化、良好な環境の保全など多くの課題を抱えている。そこで、緑豊かな良好な環境の継承や屋外空間も含めたバリアフリー化等に配慮しながら、千里ニュータウンの再生にも努めるため、住宅及び住環境の向上が必要となっている。</p>	<p>【住宅及び住環境の状況】</p> <p>本住宅は、約 42.8%が 65 歳以上の高齢者を含む世帯であり、第 3 期までの建替事業により、多くの高齢者がエレベーター等の設備を整え、バリアフリー化及び耐震性の確保がなされた建替後住棟に移転している状態であるが、いまだ移転が完了していない居住者もいる。</p> <p>また、建替えにあわせ、高齢者や児童が利用しやすい広場等のオープンスペースの確保や、北側道路の拡幅による歩道設置により、良好な住環境を整備中である。</p>	<p>現在、第 3 期までの建替事業により、多くの高齢者が建替後の住棟に移転している状態であるが、いまだ移転が完了していない居住者もいることから、居住水準の向上等への対応が必要となっている。</p> <p>引き続き、第 4 期建替事業についても、高齢者や児童が利用しやすいオープンスペースの確保に配慮しながら良好な住環境の整備を進める必要がある。</p>
地元の 協力体制等	<p>建替えについて、約 90%の入居者からの同意を得ており、引き続き事業についての十分な説明に努め、残りの入居者からの同意を得ることとしている。</p>	<p>引き続き事業について十分な説明に努め、残事業を実施予定。</p>	—

	事前評価時点 H18	再評価時点 H28	変動要因の分析
<p>事業の投資効果 ＜費用便益分析＞ または ＜代替指標＞</p>	<p>【効果項目】 居住水準効果 (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便益を評価)</p> <p>【分析結果】 ・B/C=1.50 B=235.8億円 C=157.7億円</p> <p>【算出方法】 国土交通省による「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。 この評価手法における建替事業の評価では、「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」のみ費用便益比として算出。</p>	<p>【効果項目】 同左</p> <p>【分析結果】 事業全体・B/C=1.21 B=132.3億円 C=109.5億円 残事業・B/C=1.07 B=42.6億円 C=39.8億円</p> <p>【算出方法】 同左</p>	<p>【分析結果】 事前評価時点に比べ、第5期、第6期建替計画の中止により費用が減少。 また、市場家賃の減少により便益が大幅に減少。 結果として、費用の縮減幅より便益総額の縮減幅が上回り、B/Cは減少。</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>【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。</p> <p>【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。通学動線等を考慮し明確な歩車道分離の計画とする。</p> <p>【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の拡充に努め、防災性の向上を視野に入れた計画とする。</p> <p>【コミュニティの活性化】 現在、中央丘陵部により分断された形となっている住棟の状態を解消し、団地内通路や広場等における工夫により、住民間のコミュニケーションが容易となるような対策をとる。</p> <p>【住環境の形成】 中央丘陵部に広場及び散策路を設け、敷地境界沿いは緩衝植樹帯を設ける等、みどり豊かでゆとりを実感できる環境を創出する。また、中央丘陵部に設けた集会所に至る散策路を緩勾配スロープで構成するなどバリアフリー化を促進する。</p>		

	事前評価時点 H18	再評価時点 H28	変動要因の分析
事業の進捗状況 ＜経過＞ ① 事業採択年度 ② 事業着工年度 ③ 完成予定年度	① 平成 19 年度 ② 平成 20 年度 ③ 平成 35 年度	① 平成 19 年度 ② 平成 20 年度 ③ 平成 31 年度	第 5 期、第 6 期の建替計画を中止することによる完成予定年度の前倒し
＜進捗状況＞	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全体 63.0% (60.4 億円／95.9 億円) ・ 工事 62.4% (57.0 億円／91.4 億円) ・ その他 75.6% (3.4 億円／ 4.5 億円) 	—
事業の必要性等に関する視点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在実施設計中の第 4 期建替事業により、建替区域における従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。 ・ 居住水準改善やバリアフリー化、耐震性の確保など、事業の必要性は変わっていないことから継続する。 		

3 事業の進捗の見込みの視点

事業の進捗の見込みの視点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在実施設計中の第 4 期建替事業により、建替区域における従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。 ・ 今後、事業の支障となる要因は見込まれていないため、変更基本設計どおり事業を継続予定である。 平成 29 年度 第 4 期建替工事 着工予定 平成 30 年度 竣工後順次入居予定 平成 31 年度 外構整備工事予定 (平成 32 年 3 月工事完了予定)
--------------	--

4 コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在実施設計中の第 4 期建替事業により、建替区域における従前入居者は建替住棟に全て入居予定であり、代替案立案の余地はないため事業を継続する。
---------------------	---

5 特記事項

自然環境等への影響とその対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存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は特に考えられない。 ・ 既存の自然を可能な限り残し、緑化を推進する。(緑被率 30%以上確保)
----------------	--

<p>事前評価時の意見 具申（付帯意見） と府の対応</p>	<p><意見> 敷地内の緑地を可能な限り保全するなど、千里ニュータウンの再生への貢献も目指して、建替えに取り組むこと。</p> <p><府の対応> 敷地内の緑地を可能な限り保全し、緑地の確保に努める。また、団地中央に歩行者動線を確保し、バリアフリーの推進に努める。</p>
<p>上位計画等</p>	<p>大阪府住宅まちづくりマスタープラン（H14.2/H19.3/H24.3） 住まうビジョン・大阪（H28.12） 大阪府営住宅ストック総合活用計画（H14.2/H19.1/H24.3/H28.12） 大阪府営住宅ストック活用事業計画（H14.2/H19.1/H24.3/H26.8/H27.7/H28.12）</p>
<p>その他特記事項</p>	<p>—</p>

6 評価結果

<p>評価結果</p>	<p>○事業継続</p> <p><判断の理由></p> <ul style="list-style-type: none"> ・「大阪府営住宅ストック総合活用計画」の建替事業の方針を、「建設戸数は入居戸数を基本」としている。ついては、今後予定していた第5期、第6期建替計画は事業継続の必要性が低いため中止する。 ・現在第3期建替工事までが完了し、第4期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定である。（平成31年3月入居完了予定） ・居住水準改善やバリアフリー化、耐震性確保など、事業の必要性は変わっておらず、今後、事業の支障となる要因は見込まれていない。 <p>以上の理由から、事業を継続する。</p>
-------------	--