

# 平成 28 年度 事前評価点検表（内部評価）

## 1 事業概要

事業名	大阪府営吹田桃山台住宅建替事業	
担当部署	住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課建替事業グループ（連絡先 06-6210-9756）	
事業箇所	吹田市桃山台 1 丁目	
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、建替対象区域である 1 丁目のエリアについては全ての住棟が耐震性の低い構造である。</p> <p>本事業により、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><b>【現況（建替前）】</b></p> <p>住宅名称：大阪府営千里桃山台住宅  敷地面積：約 7.6ha（うち建替対象 約 5.1ha）  管理戸数：1040 戸（31 棟）（うち建替対象 613 戸 20 棟）  構造：中層耐火 5 階 建設年度：昭和 41 年度～昭和 42 年度  住戸面積：約 50 m<sup>2</sup>～約 60 m<sup>2</sup> 住戸タイプ： 2K～3DK</p> <p><b>【建替計画】</b></p> <p>建替後の住宅名称：大阪府営吹田桃山台住宅  建替対象敷地面積：約 5.1ha（府営住宅敷地約 2.5ha 活用用地等約 2.6ha）  戸数：469 戸（5 棟）  構造：鉄筋コンクリート造 9 階～13 階建て  住戸面積：約 36 m<sup>2</sup>～約 72 m<sup>2</sup> 住戸タイプ：1DK～4DK  車いす常用者世帯向け住宅：1DK～3DK</p> <p>（参考）区域区分・用途地域： 第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区、  指定容積率：150%※  指定建ぺい率：50%※</p> <p style="text-align: right;">※「千里ニュータウンまちづくり指針」に基づく</p>	
事業費	<p>全体事業費 約 84.1 億円 国費及び府費負担割合：約 1/2</p> <p>（内訳） 調査費等 約 2.4 億円  補償費 約 0.9 億円  工事費 約 80.8 億円</p>	
	<p><b>【事業費の積算根拠】</b></p> <p>過年度実績を踏まえ算出した H28 年度予算の要求単価及び基本計画に基づく建替戸数・付帯施設規模等から積算している。</p>	<p><b>【工事費の内訳】</b></p> <p>本体工事費 約 74.7 億円  付帯施設整備費 約 0.5 億円  撤去工事費 約 5.6 億円</p>

事業費の変動要因	<p>【他事業者との協議状況】 なし</p> <p>【今後の事業費変動要因の予測】 なし</p>
維持管理費	124 千円／年・戸（H27 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）
関連事業	無し

## 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>住まうビジョン・大阪（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> <p>大阪府営千里桃山台住宅まちづくり基本構想(案)（H25.6）</p>
優先度	<p>「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づき定めた「大阪府営住宅ストック活用事業計画」に、建替事業団地として位置づけられている。</p> <p>また、まちづくり基本構想（案）を地元市と策定しており、まちづくりの観点から地元市と協議し、建替えにより活用用地を生み出す予定である。</p>
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、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、建替対象区域である 1 丁目のエリアでは全ての住棟が耐震性の低い構造となっている。</p> <p>現在、全ての住棟にエレベーターが設置されておらず、建替対象の住棟の入居戸数の約 70.1%の住戸に 65 歳以上の高齢者を含む世帯が入居しており、今後も一層の高齢化が予想されるが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吹田市内の府営住宅の応募倍率（H27 年度）は、約 21.1 倍である。</p> <p>参考：府営住宅全体 応募倍率 H27 年度：約 9.7 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>事業の投資効果        &lt;費用便益分析&gt;        または        &lt;代替指標&gt;</p>	<p><b>【分析結果】</b>  <math>B/C=1.06</math>  <math>B=98.9</math> 億円 <math>C=93.5</math> 億円</p> <p><b>【算出方法】</b>        国土交通省で採択している「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        ○便益総額：<math>B=98.9</math> 億円（帰属家賃 89.2 億円・駐車場利用料 9.7 億円）        （※設定家賃 72.4 千円／戸・月、設定駐車場利用料 15.5 円／台・月として、現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。）</p> <p>○総費用：<math>C=93.5</math> 億円（建設費 80.8 億円・維持管理費 12.7 億円）        （※想定維持管理費 124 千円／戸・年として、現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。）</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><b>【安全・安心】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震性の低い区域を建替え、耐震性の向上を図ることで入居者の安心・安全を確保する。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>【活力】</b></p> <p>住民の交流の場となる集会所や公園を整備する。活用用地においては、地元市と調整しながら地域の活性化につながる施設の導入を図ることで、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><b>【快適性】</b></p> <p>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。</p>

### 3 事業の進捗の見込みの視点

<p>事業段階ごとの        進捗予定と効果</p>	<p><b>【予定年度】</b>        平成 28 年度～平成 29 年度 実施設計        平成 29 年度 工事着手        平成 36 年度 工事完成</p>
<p>完成予定年度</p>	<p>平成 36 年度</p>

#### 4 コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

<p>代替手法との比較検討</p>	<p>① 改善等</p> <p>大阪府営住宅ストック総合活用事業計画において、耐震化を進めるために現在実施している建替事業を進めるとともに、まちづくりの観点から地元市町と協議し、連携して建替えにより土地を生み出すなど必要な場合に建替事業を実施することとしている。</p> <p>この計画の方針に基づき、本事業はまちづくり基本構想（案）を策定しており、まちづくりの観点から地元市と協議した結果、建替えにより活用用地を生み出すことができるため、改善事業（耐震改修）ではなく建替事業を実施する。</p> <p>② 他団地への集約建替え</p> <p>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。</p> <p>③ その他事業手法</p> <p>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、立地条件等から民間ノウハウの活用による住宅建設及び活用用地における活用事業があわせて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。</p> <p>本事業では、事業の早期段階において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。</p>
-------------------	--

#### 5 特記事項

<p>自然環境等への影響とその対策</p>	<p><b>【緑化の推進】</b></p> <p>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。</p> <p><b>【産業廃棄物のリサイクル】</b></p> <p>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>
<p>その他特記事項</p>	<p>無し</p>

#### 6 評価結果

<p>評価結果</p>	<p>○事業実施</p> <p>&lt;判断の理由&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業は、建替対象区域である1丁目のエリアでは全ての住棟が耐震性の低い構造であり、早期の耐震化を図り安全・安心な生活を提供する必要が認められる。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>以上の理由から、事業を実施する。</p>
-------------	---