

平成 28 年度 事後評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営吹田竹見台住宅建替事業
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 06-6210-9767）
事業箇所	吹田市竹見台 4 丁目
事業目的及び事業内容	<p>【事業目的】 昭和 41 年度に建設された大阪府営千里竹見台住宅（建替後団地名称：大阪府営吹田竹見台住宅）は、全ての住棟の耐震性が低いと判断されることや、設備等が老朽化し、エレベーターがないなどバリアフリー化ができていないことから、建替事業を実施する。これにより、屋内外のバリアフリー化や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。なお、事業手法は、民間事業者により、府営住宅の建替えと建替えにより生み出された用地（活用用地）の活用を一体的に行う民活手法を採用している。 （最終評価：H20 年度事前評価）</p> <p>【事業内容】 [戸数]385 戸 [敷地面積]府営住宅敷地面積：約 1.87ha 活用用地面積：約 0.91ha [構造]鉄筋コンクリート造 10 階～13 階 [住戸面積]約 36 m²～約 73 m² [住戸タイプ]1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅 2DK～3DK [総事業費]約 51.0 億円</p> <p style="text-align: right;">※敷地面積及び構造は民間事業者の提案による</p>
関連事業とその現状	なし
社会経済情勢の変化	<ul style="list-style-type: none"> 最終評価時点（H20 事前評価）と完成時点（H27）とで、本事業をとりまく社会経済情勢に大きな変化は見られない。
事業実施による自然環境の変化	<ul style="list-style-type: none"> 既成市街地での従前建物の建替えであり、動植物の生態系への影響は特に考えられない。 建替えにあたっては、敷地面積の 30%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っている。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮している。
最終評価時の意見具申（付帯意見）と府の対応	<p>【最終評価時の意見】</p> <p>—</p> <p>【府の対応】</p> <p>—</p>

2 事業効果の分析等

	最終評価時点 H20	事後評価時点 H28	変動要因の分析
事業費	約 64.9 億円 〔国費及び府費負担割合：約 1/2〕	約 51.0 億円 〔国費及び府費負担割合：約 1/2〕	民活手法の採用により、計画から施工まで一括して発注したことで、全体の事業費が減少した。
経過 ① 事業期間 ② 採択年度 ③ 着工年度 ④ 完成年度	① 6 年 ②平成 21 年度 ③平成 21 年度 ④平成 26 年度	① 7 年 ②平成 21 年度 ③平成 22 年度 ④平成 27 年度	事前評価の実施後、実施方針の検討に時間を要し、契約締結及び着工時期が遅延し完成が遅れた。
定量的効果 (費用便益分析等)	<p>【効果項目】 居住水準向上効果 (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=1.60 B=101.7 億円 C=63.5 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】 —</p> <p>【分析結果】 PFI 事業を採用しており、分析手法が確立されていないため未算出。 (事前評価時は、府が直接建設する場合の事業費により B/C を算出)</p> <p>【算出方法】 —</p> <p>【その他の指標】 当該住宅(建替後)における応募倍率(H27)は 18.2 倍(応募者数 109 人/募集戸数 6 戸)である。</p>	<p>【その他の指標】 当該住宅は、相当の公営住宅需要がある。</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。</p> <p>[防災] 住宅を建替え、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基準に対して十分な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>[コミュニティの活性化] 住民の交流の場となる集会所や公園を整備するとともに、活用用地においては、地元市と調整しながら、多様な住宅や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>[住環境の形成] 敷地内の緑地は、防犯に配慮しながら、できるだけ保全するとともに、緑道を適切に配置する。団地東側に隣接する公園や緑地、公益施設等とのつながりに配慮し、桃山台駅を含む歩行者動線のネットワーク化に努め、より快適で良好な住環境の形成を図る。</p> <p>[一体的なまちづくり] 府営住宅と用地活用を併せた土地利用計画の民間提案により、連続性のあるオープンスペースの確保など一体的なまちづくりが期待できる。</p>	<p>同左</p>	<p>所期の目標を達成した。</p>
<p>その他特記事項</p>	<p>なし</p>		

3 評価結果と今後の同種事業に対する改善措置等

<p>評価結果 (事業効果の発現 状況等)</p>	<ul style="list-style-type: none">・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、耐震性を確保し、良好な住環境を整備しており、所期の事業目的が達成されている。・最終評価時点（H20年度事前評価時点）と比較すると、完成年度が当初の予定より1年遅延したが、事業費は減少しており、事業は適切に完了した。
<p>今後の同種事業に 対する改善措置等</p>	<ul style="list-style-type: none">・現時点では、特に改善すべき点はなし。