

平成 28 年度 事前評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営吹田佐竹台住宅建替事業（第 3 期）	
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	吹田市佐竹台 5 丁目	
事業目的	<p>昭和 36・38 年度に建設された本住宅は、全ての住棟が耐震性の低い構造となっており、設備等の老朽化が進み、エレベーターがないなどバリアフリー化ができていなかったため、平成 19 年度から建替区域を分け期別に建替事業に着手している。すでに第 1 期建替事業は完了し第 2 期建替事業中であり、事業を継続する必要があるため、第 3 期建替事業を実施する。これにより、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。</p> <p>なお、第 3 期建替事業は、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予定である。</p> <p>また、建替えにあたっては、効率的に事業を進めるため、昭和 37・38 年度に建設され同様の状況にある近隣の府営千里高野台住宅（建替後名称：吹田高野台住宅）の建替えと一体的な事業計画としており、第 1 期より連携して事業を進めている。</p>	
事業内容	<p>【(第 3 期事業) 建替前】 千里佐竹台住宅</p> <p>敷地面積：約 2.39 ha</p> <p>戸数：188 戸</p> <p>構造：中層耐火 4 階建て 建設年度：昭和 36 年度</p> <p>住戸面積：約 48.5 m²～約 72 m² 住戸タイプ：2K～4DK</p>	
	<p>【(第 3 期事業) 建替計画】 吹田佐竹台住宅</p> <p>敷地面積：約 2.39 ha</p> <p>(府営住宅敷地 約 0.6ha 活用用地 約 1.79ha)</p> <p>戸数：70 戸</p> <p>構造：鉄筋コンクリート造</p> <p>住戸面積：約 36 m²～約 72 m² 住戸タイプ：1DK～4DK</p>	
	<p>(参考) 区域区分・用途地域：第一種中高層住居専用地域</p> <p>指定容積率：150%*</p> <p>指定建ぺい率：50%* (※「千里ニュータウンのまちづくり指針」に基づく)</p>	
事業費	<p>第 3 期事業費：約 13.6 億円（府が直接建設する場合の事業費として算出）</p> <p>(内訳) 調査費等 約 1.2 億円</p> <p>補償費 約 0.1 億円</p> <p>工事費 約 12.3 億円</p>	
	<p>【事業費の積算根拠】</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>【工事費の内訳】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本体工事費 約 9.9 億円 ・付帯施設整備費 約 0.4 億円 ・撤去工事費 約 2.0 億円

事業費の変動要因	<p>【他事業者との協議状況】</p> <p>なし</p> <p>【今後の事業費変動要因の予測】</p> <p>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	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪府営吹田佐竹台住宅建替事業（第 1 期）【民活】 平成 19 年度 実施方針の公表 平成 22 年度 第 1 期第一工区入居 平成 23 年度 第 1 期第二工区入居 用地活用事業（活用用地について PFI 業者が同時期に共同住宅を建設） ・大阪府営吹田佐竹台住宅建替事業（第 2 期）【直建】 平成 28 年度 第 2 期第一工区、第二工区入居予定 ・本事業（第 3 期）における用地活用事業（本住宅敷地のうち PFI 業者が約 1.79ha の用地を活用予定）

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>大阪府住宅まちづくりマスタープラン（H24.3）</p> <p>大阪府営住宅ストック総合活用計画（H24.3）</p> <p>大阪府営住宅ストック活用事業計画（H27.7）</p>
優先度	「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づき策定された「大阪府営住宅ストック活用事業計画」において、建替事業の継続団地（原則同意済み団地）に位置づけられている。
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 36・38 年度に建設され、第 3 期建替対象区域内の全ての住棟が耐震性の低い構造となっている。また、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できていない。</p> <p>現在、全入居戸数の約 70.6%で 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中、第 3 期建替対象区域内の全ての住棟にエレベーターが設置されておらず、高齢化対応ができていない。</p> <p>団地内は住棟が建て詰まり、まとまった広場等のオープンスペースが少ない。</p> <p>本住宅が位置する千里ニュータウンは、まち開きから 50 数年を経て、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。</p> <p>このため、豊かなみどりとゆとりある住環境の継承や良好なコミュニティの形成、屋外空間を含めたバリアフリー化等に配慮しながら、住宅及び住環境の向上への対応が必要となっている。</p> <p>【入居及び募集の状況】</p> <p>本事業により、第 3 期建替対象区域内の入居者は建替住棟に全て入居予定である。</p> <p>また、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、21.1 倍である。</p> <p>※本住宅は第 1 期建替事業を実施した H19 年度より募集を実施していないが、建替区域外の千里佐竹台住宅（H2 年度建設）の応募倍率（H27 年度）は 56.2 倍である。</p> <p>参考：府営住宅全体 応募倍率 H27 年度：9.7 倍</p>

<p>地元の協力体制等</p>	<p>現在、第3期建替対象区域内の約94%の入居者から建替えについて同意を得ている。残る入居者についても引き続き同意取得に努める。</p>
<p>事業の投資効果 <費用便益分析> または <代替指標></p>	<p>【分析結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ B/C=1.04 ・ B=14.8億円 C=14.2億円 <p>【算出方法】</p> <p>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。</p> <p>○便益総額：B=14.8億円（帰属家賃13.4億円・駐車場利用料1.4億円） （※設定家賃72.9千円/戸・月、設定駐車場利用料15.5千円/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：C=14.2億円（建設費12.3億円・維持管理費1.9億円） （※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>【安全・安心】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 住宅を建替え、耐震性の向上を図る。また、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。 <p>【活力】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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>【快適性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

3 事業の進捗の見込みの視点

事業段階ごとの進捗予定と効果	【予定年度】
	平成 28 年度 実施方針の公表
	平成 29 年度 工事着手（特定事業契約の締結）
	平成 31 年度 工事完了
完成予定年度	平成 31 年度

4 コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

代替手法との比較検討	<p>①改善等</p> <p>大阪府営住宅ストック活用事業計画（H24.3）において、すでに建替事業に着手し事業を継続する必要があるもの（原則同意済み団地）、すでに市町とまちづくり等に関して連携を図りながら計画しているものについては、引き続き建替え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、本住宅は改善事業（耐震改修）ではなく、建替事業を実施する。</p> <p>②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、立地条件等から事業が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、立地条件等から事業が成立すると見込まれているため、民活手法を導入する。</p>
------------	--

5 特記事項

自然環境等への影響とその対策	<p>【緑化の推進】</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。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮する。</p> <p>【産業廃棄物のリサイクル】</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>
その他特記事項	なし

6 評価結果

評価結果	<p>○事業実施</p> <p><判断の理由></p> <p>本事業は、第 3 期建替対象区域内の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心・安全な生活を提供する必要が認められる。</p> <p>以上の理由から、事業を実施する。</p>
------	--