

平成25年度 事後評価点検表

事業名	大阪府営千里佐竹台住宅建替事業（第1期）
担当部署	住宅まちづくり部住宅経営室経営管理課計画グループ（連絡先 06-6210-9740）
事業箇所	吹田市佐竹台2丁目
内容	<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36、38年度に建設された千里佐竹台住宅【建替後団地名：吹田佐竹台】は、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。建替えに当たっては、より効果的効率的に事業を進めるため、隣接する、昭和37、38年度に建設され千里佐竹台住宅と同様の状況にある千里高野台住宅の建替えと一体的な事業計画とする。</p> <p>本事業は、この一体的な事業計画の内、第1期区域である千里佐竹台住宅の西側ブロックを対象としており、第1期区域における事業手法は、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である。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を確保し、良好な住宅及び住環境を整備する。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。（最終評価：H18事前評価）</p> <p>〔戸数〕505戸 〔敷地面積〕約2.3ha 〔構造〕鉄筋コンクリート造5～10F 〔住戸面積〕約36～約72㎡ 〔住戸タイプ〕1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅 〔総事業費〕約66.3億円</p>
関連事業とその現状	民間手法導入による用地活用事業
社会経済情勢の変化	<p>【高齢化率の状況】 本住宅における65歳以上の高齢者を含む世帯の割合は、最終評価時点（H18事前評価）では約45%であったものが、現時点（H25.3末）では約66.0%となっており、65歳以上の高齢者を含む世帯が一層増加している。</p> <p>【計画内容の変更】 最終評価時（H18事前評価）と比較すると、計画を見直し、建替計画戸数を10戸縮減している。また、活用用地を生み出したことにより、敷地面積は活用用地分の面積（約1.14ha）が縮小している。</p>
事業実施による自然環境の変化	現地での建替えであるため、自然環境に変化はない。

最終評価時の意見具申（付帯意見）と府の対応	—
-----------------------	---

	【最終評価時点 H18】	【完了時点 H23】	【分析】
事業費	約83.8億円 （国費及び府費負担割合：約1/2）	約66.3億円 （国費及び府費負担割合：約1/2）	最終評価時点は直接建設の場合の見込み事業費であるが、民活手法の導入により事業費が縮減した。
①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	①6年 ②H18 ③H19 ④H23	①6年 ②H18 ③H19 ④H23	予定通り完成。
定量的効果（費用便益分析等）	<p>【B/C】 B/C=1.55 便益総額 B=133.3億円 総費用 C=86.2億円</p> <p>※B/Cは府が直接実施する事業費用により算出。</p> <p>【その他の指標】 当該住宅の位置する吹田市の平均応募倍率（H15～17年）は22.9倍である。</p>	<p>【B/C】 PFI事業であり分析手法が確立されていないため未算出。</p> <p>【その他の指標】 当該住宅の応募倍率（H24）は44.5倍（応募者数267/募集戸数6）である。</p>	<p>【B/C】 —</p> <p>【その他の指標】 当該住宅は建替後において、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、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>【コミュニティーの活性化】 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、地域の活性化につながる多様な住宅や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ー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、緑道を適切に配置し、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>同左</p>	<p>所期の目的を達成した。</p>
<p>その他特記事項</p>	<p>なし</p>		
<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た。 当初建替計画（H18事前評価時点）と比較すると、事業期間に変更はなく、民活手法を導入したことで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。 		