

平成 25 年度 再々評価調書（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営吹田藤白台住宅建替事業（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	吹田市藤白台1丁目、3丁目
再々評価理由	・再評価実施後5年間が経過した時点で継続中
目的	<p>昭和38・39年度に建設された本住宅は、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や、住棟の大半が耐震性が低いと判断される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。</p> <p>なお、本事業は、建替計画区域の内第1期区域を事業の対象としており、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。</p>
内容 （ ）内の数値は前回評価時点におけるもの	<p>建替前の住宅名称：大阪府営千里藤白台住宅 建替後の住宅名称：大阪府営吹田藤白台住宅 府営住宅敷地面積：約 2.67ha（2.85ha）〔団地全体：9.33ha〕 活用用地面積：約 0.70ha（0.64ha） 戸数：527 戸（同左）〔団地全体管理戸数：1,128 戸〕 構造：鉄筋コンクリート造 10 階～13 階（鉄筋コンクリート造 9 階～14 階） 住戸面積：約 36 m²～約 73 m²（約 36 m²～約 72 m²） 住戸タイプ：1DK～4DK（同左） 車いす常用者世帯向け住宅</p>
事業費 （ ）内の数値は前回評価時点のもの	<p>全体事業費：約 77.3 億円（約 80.9 億円） 国費及び府費負担割合：約 1/2</p> <p>※民活手法により一括で民間事業者へ委託し支出しているため、事業費の内訳は算出不可</p>
事業費の変更理由	<p>【事業費変動要因の状況】</p> <p>前回評価時点（H20）の事業費（80.9 億）は、府が直接建設する場合の見込み事業費である。民活手法の導入によるコスト縮減に加え、落札率の影響により全体事業費が減少した。</p>
維持管理費	80 千円／戸・年（H24 維持管理費実績より想定）

2 事業の必要性等に関する視点

	【事前評価時点 H19】	【再評価時点 H20】	【再々評価時点 H25】	【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】 建替えの対象となる千里藤白台住宅は、昭和38～39年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、住戸内のバリアフリー化もほとんどの住戸でできていない。現在、千里藤白台住宅では全住戸の約52.8%が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、全ての住棟でエレベーターが設置されておらず、階段による昇降であり、高齢化対応ができていない。また、敷地には、最大約20mの高低差が存在しており、団地内通路等の日常的な歩行者動線において、体系的な整備やバリアフリー化が不十分である。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。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>【コスト縮減】 大阪府は、財政緊迫の状況下であり、今後も継続してコスト縮減が求められている。この民活手法は、民間活力を導入し、計画から施工まで一括して、仕様を限定せずに発注することにより、効率化やコスト縮減を図るものである。</p>	<p>【住宅及び住環境の状況】 建替えの対象となる千里藤白台住宅は、昭和38～39年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、住戸内のバリアフリー化もほとんどの住戸でできていない。現在、千里藤白台住宅では全住戸の約52.8%が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、全ての住棟でエレベーターが設置されておらず、階段による昇降であり、高齢化対応ができていない。また、敷地には、最大約20mの高低差が存在しており、団地内通路等の日常的な歩行者動線において、体系的な整備やバリアフリー化が不十分である。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。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>【コスト縮減】 大阪府は、財政緊迫の状況下であり、今後も継続してコスト縮減が求められている。この民活手法は、民間活力を導入し、計画から施工まで一括して、仕様を限定せずに発注することにより、効率化やコスト縮減を図るものである。</p>	<p>【住宅及び住環境の状況】 建替えの対象となる千里藤白台住宅は、昭和38～39年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、住戸内のバリアフリー化もほとんどの住戸でできていない。現在、千里藤白台住宅では全住戸の約63.3%が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、全ての住棟でエレベーターが設置されておらず、階段による昇降であり、高齢化対応ができていない。また、敷地には、最大約20mの高低差が存在しており、団地内通路等の日常的な歩行者動線において、体系的な整備やバリアフリー化が不十分である。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。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>【コスト縮減】 大阪府は、財政緊迫の状況下であり、今後も継続してコスト縮減が求められている。この民活手法は、民間活力を導入し、計画から施工まで一括して、仕様を限定せずに発注することにより、効率化やコスト縮減を図るものである。</p>	<p>第1期1工区までの建替事業により、当該建替区域においては、中層耐火住宅を撤去し、従前の入居者は最低居住水準を満たす建替住棟に入居している。</p> <p>引き続き、第1期2工区においても、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を確保し、基準に対して十分な緑地の確保に配慮しながら良好な住環境を整備する必要がある。</p>	
地元等の協力体制等	○建替えについて、入居者へ説明を行っている。今後、建替えについての同意を得ることとしている。	○平成19年度末時点で、99.6%の入居者から建替えについての同意を得たが、残る入居者についても同意取得に努める。	○今後とも引き続き、地元自治会等の協力の下、事業を実施する。	—	

	【事前評価時点 H19】	【再評価時点 H20】	【再々評価時点 H25】	【変動要因の分析】
事業の投資効果 ＜費用便益分析＞ または ＜代替指標＞	【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）	【効果項目】 同左	【効果項目】 同左	
	【分析結果】 B/C=1.45 B=96.7億円 C=67.7億円 ※B/C は府が直接実施する事業費用により算出。 【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。	【分析結果】 B/C=1.42 B=123.8億円 C=87.4億円 ※B/C は府が直接実施する事業費用により算出。 【算出方法】 同左	【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。	
	【その他の指標】 当該住宅の位置する吹田市域の平均応募倍率は（H15～H17）は22.8倍である。	【その他の指標】 当該住宅の建替前の平均応募倍率は（H17～H19）は37.2倍である。	【その他の指標】 当該住宅の建替後の区域（第1期1工区）における応募倍率（H24）は57.0倍（応募者数285人/募集戸数5戸）である。	【分析結果】 当該住宅は建替後において、相当の公営住宅需要がある。

事業効果の 定性的分析 （安心・安全、活力、 快適性等の有効性）	【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。	【住宅の供給】 同左	【住宅の供給】 同左	—
	【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。	【事故防止】 同左	【事故防止】 同左	【事故防止】 同左
	【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。	【防災】 同左	【防災】 同左	
	【コミュニティの活性化】 住民の交流の場となる集会所の早期の整備を図るとともに、公園を整備し、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の活性化に寄与する。	【コミュニティの活性化】 同左	【コミュニティの活性化】 同左	
	【住環境の形成】 敷地内にある比較的大きな緑地については、防犯に配慮しながら景観上有効な樹木を残すなど、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を図る。敷地の高低差についてバリアフリー化に努め、より快適で良好な住環境の形成を図る。また、東側に広がる戸建住宅地に配慮した計画とする。	【住環境の形成】 同左	【住環境の形成】 同左	
	【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。民活区域を幹線道路沿道に連続してとり、景観等にも配慮した一体的な整備を図る。	【一体的なまちづくり】 同左	【一体的なまちづくり】 同左	

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 20 年度 ② 平成 21 年度 ③ 平成 25 年度 404 戸(第 1 期区域)	① 平成 20 年度 ② 平成 21 年度 ③ 平成 26 年度 527 戸(第 1 期区域)	① 平成 20 年度 ② 平成 21 年度 ③ 平成 26 年度 527 戸(第 1 期区域)	—
＜進捗状況＞	—	—	・第 1 期 約 58.3% (45.1 億円 / 77.3 億円)	—
事業の必要性等に関する視点における判定(案)	・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 <u>継続する。</u>			

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における判定(案)	<ul style="list-style-type: none"> ・第 1 期 1 工区の建替事業により、第 1 期建替事業区域における従前入居者は建替住棟に全て入居完了している。(平成 24 年 9 月入居完了) ・現在、第 1 期 2 工区における建替事業を施行中(平成 26 年 9 月工事完了予定)であり、事業終了後は、第 2 期事業区域における入居者が建替住棟に全て入居予定である。(平成 26 年 10 月入居予定) 計画通りに進捗しており、今後、事業の支障となる要因は見込まれていないため<u>継続する。</u>
-----------------------	--

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における判定(案)	<ul style="list-style-type: none"> ・第 1 期区域の事業手法は、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導入。 ・第 1 期第 1 工区まで竣工しており、現在第 1 期 2 工区を建替工事中である。現在の進捗状況から代替案立案の余地はないため事業を<u>継続する。</u>
------------------------------	--

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。 ・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。
前回評価時の意見具申と府の対応	—
その他	【上位計画】 ○大阪府住宅まちづくりマスタープラン(平成 14 年 2 月 / 平成 19 年 3 月 / 平成 24 年 3 月) ○大阪府営住宅ストック総合活用計画(平成 14 年 2 月 / 平成 19 年 1 月 / 平成 24 年 3 月)

6 評価結果

評価結果	○事業継続 ＜判断の理由＞ <ul style="list-style-type: none"> ・第 1 期 1 工区の建替事業により、第 1 期建替事業区域における従前入居者は建替住棟に全て入居完了している。(平成 24 年 9 月入居完了) ・現在、第 1 期 2 工区における建替事業を施行中(平成 26 年 9 月工事完了予定)であり、事業終了後は、第 2 期事業区域における入居者が建替住棟に全て入居予定である。(平成 26 年 10 月入居予定) ・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<u>継続する。</u>
------	---