

平成27年度 事後評価点検表（内部評価）

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	吹田市藤白台1丁目、3丁目
事業目的及び事業内容	<p>【事業目的】 昭和38・39年度に建設された大阪府営千里藤白台住宅【建替後団地名称：大阪府営吹田藤白台住宅】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。（最終評価：H25年度再々評価）</p> <p>【事業内容】 [戸数]527戸（団地全体管理戸数：1,128戸） [敷地面積]約2.67ha（団地全体：9.33ha） [構造]鉄筋コンクリート造10階～13階 [住戸面積]約36㎡～約73㎡ [住戸タイプ]1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅 [総事業費]約77.5億円</p>
関連事業とその現状	なし
社会経済情勢の変化	・最終評価時点（H25 再々評価）と完成時点（H26）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	・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、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	—

	【最終評価時点 H25】	【完了時点 H26】	【分析】
事業費	約77.3億円 （国費及び府費負担割合：約1/2）	約77.5億円 （国費及び府費負担割合：約1/2）	新たに建設する府営住宅の位置、形態などが確定したこと、また物価が変動した影響により事業費が増加した。
①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	①6年 ②H20 ③H21 ④H26	①6年 ②H20 ③H21 ④H26	予定通り完成。
定量的効果 （費用便益分析等）	<p>【B/C】 ・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。</p> <p>【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。</p>	<p>【B/C】 ・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。</p> <p>【その他の指標】 当該住宅（建替後）における応募倍率（H26）は6.2倍（応募者数81人/募集戸数13戸）である。</p>	<p>【B/C】 —</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。</p> <p>【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。</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。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。</p>	<p>同左</p>	<p>所期の目的を達した。</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。 ・最終評価時点（H25年度再々評価）と比較すると、事業期間に変更はなく、事業費も概ね予定通りであり、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。