

平成27年度 事後評価点検表（内部評価）

事業名	大阪府営豊中新千里東住宅建替事業（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	豊中市新千里東町三丁目						
事業目的及び事業内容	<p>【事業目的】 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る。昭和40年度に建設された大阪府営新千里東住宅【建替後団地名：大阪府営豊中新千里東住宅】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、住棟の大半の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。本事業は、建替計画区域の内、第1期区域を対象としており、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：平成19年度事前評価）</p> <p>【事業内容】 〔戸数〕450戸 〔敷地面積〕約2.8ha（府営住宅及び活用用地の合計） 〔構造〕鉄筋コンクリート造 8階～13階 〔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62.0億円</p>						
関連事業とその現状	なし						
社会経済情勢の変化	<p>・最終評価時（H19 事前評価）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。</p> <p>【計画内容の変更】</p> <table border="0"> <tr> <td>（最終評価時点）</td> <td>（完成時点）</td> </tr> <tr> <td>〔戸数〕441戸</td> <td>〔戸数〕450戸</td> </tr> <tr> <td>〔住戸タイプ〕1DK～4DK</td> <td>〔住戸タイプ〕1DK～4DK 車椅子常用者世帯向け住宅</td> </tr> </table>	（最終評価時点）	（完成時点）	〔戸数〕441戸	〔戸数〕450戸	〔住戸タイプ〕1DK～4DK	〔住戸タイプ〕1DK～4DK 車椅子常用者世帯向け住宅
（最終評価時点）	（完成時点）						
〔戸数〕441戸	〔戸数〕450戸						
〔住戸タイプ〕1DK～4DK	〔住戸タイプ〕1DK～4DK 車椅子常用者世帯向け住宅						
事業実施による自然環境の変化	<p>・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。</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。</p>						
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 H19】	【完了時点 H26】	【分析】
事業費	約75.3億円 （国費及び府費負担割合：約1/2）	約62.0億円 （国費及び府費負担割合：約1/2）	民活手法の採用等により全体の事業費が減少した。
①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	①4年 ②H19 ③H22 ④H25	①4年 ②H19 ③H22 ④H26	事前評価後の詳細な検討により、事業期間を延長した為、完成年度が遅れた。
定量的効果 （費用便益分析等）	<p>【B/C】 B/C=1.55 便益総額 B=120.8億円 総費用 C=78.1億円</p> <p>【その他の指標】 当該住宅の位置する豊中市域の平均応募倍率（H15年～H17年）は26.5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】 当該住宅の位置する豊中市域の平均応募倍率（H26年）は16.5倍である。</p>	<p>【B/C】 —</p> <p>【その他の指標】 当該住宅は建て替え後において、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、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。団地周辺に存在する公園や緑地、公益施設等とのつながりに配慮し、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>〔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。 ・最終評価時点（H19年度事前評価時点）と比較すると、事業期間に変更はなく、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。