

令和元年度 事後評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営吹田高野台住宅・吹田佐竹台住宅建替事業（第2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	吹田市高野台1丁目／吹田市佐竹台5丁目

【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り、昭和37・38年度に建設された府営千里高野台住宅および昭和36・38年度に建設された府営千里佐竹台住宅は、建替対象区域内の全ての住棟が耐震性の低い構造であるとともに、すでに第1期建替事業に着手し事業を継続する必要があるため、建替事業（第2期）を実施する。

これにより、耐震性の向上や屋内外のバリアフリー化、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。

建替にあたっては、効率的に事業を進めるため、隣接する2団地の一体的な事業計画とし、第2期事業のうち、府営千里高野台住宅（西ブロック）は民活手法による事業、府営千里高野台住宅（中ブロック）および府営千里佐竹台住宅（東ブロック）は直接建設による事業を行っている。

【事業内容】

建替前			建替計画			
	全体	建替対象	1期	2期 (今回)	3期 (事業着手済)	活用用地
千里高野台住宅	建替対象 14.7ha/ 1,195戸	西ブロック 3.2ha/283戸	—	1.6ha/330戸 (民活手法)	—	1.6ha※
		中ブロック 5.9ha/436戸	—	1.6ha/166戸 (直接建設)	—	4.3ha
		東ブロック 5.6ha/476戸	—	—	1.0ha/185戸 (民活手法)	4.6ha
千里佐竹台住宅	建替対象 6.4ha/ 543戸	西ブロック 3.2ha/310戸	2.3ha/505戸 (民活手法)	—	—	0.9ha
		東ブロック 3.2ha/233戸	—	0.5ha/73戸 (直接建設)	0.3ha/55戸 (民活手法)	2.4ha※
合計	21.1ha/ 1,738戸		2.3ha/ 505戸	3.7ha/ 569戸	1.3ha/ 240戸	13.8ha

※民活手法にて売却する活用用地

【(第2期事業) 建替計画】

①吹田高野台住宅（西ブロック）（民活手法）

戸数：330戸

府営住宅敷地面積：約1.6ha

活用用地面積：約1.6ha

構造：鉄筋コンクリート造5階～10階、13階

住戸面積：約36㎡～約74㎡

住戸タイプ：1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅2DK、3DK

※敷地面積及び構造は民間事業者の提案による

②吹田高野台住宅（中ブロック）（直接建設）

戸数：166戸

府営住宅敷地面積：約1.6ha

活用用地面積：0ha

構造：鉄筋コンクリート造9階、14階

住戸面積：約36㎡～約74㎡

住戸タイプ：1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅1DK、2DK、3DK

事業目的及び
事業内容

	<p>③吹田佐竹台住宅（東ブロック）（直接建設）</p> <p>戸数：73戸 府営住宅敷地面積：約0.5ha 活用用地面積：0ha 構造：鉄筋コンクリート造8階 住戸面積：約36㎡～約74㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅2DK、3DK</p> <p>【総事業費】 約95.2億円</p>
<p>関連事業と その現状</p>	<p>大阪府営吹田佐竹台住宅建替事業（第1期）（民活手法） 平成18年度 実施方針の公表 平成21年度 第1期1工区入居 平成23年度 第1期2工区入居 大阪府営吹田佐竹台住宅及び高野台住宅建替事業（第3期）（民活手法） 平成29年度 実施方針の公表 令和2年度 入居予定</p>
<p>社会経済情勢 の変化</p>	<p>・最終評価時点（H24 事前評価）と完成時点（H30）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>事業実施による 自然環境の変化</p>	<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。 ・建替えにあたっては、敷地面積の20%以上の緑化率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>
<p>最終評価時の意見 具申（付帯意見） と府の対応</p>	<p>【最終評価時の意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若年層や新婚世帯を誘致して、世代間交流ができる府営住宅が望ましい。 ・建替え後、高層になるのは仕方ないが、府はモデル的な高さで建設すべき。 ・ふれあいリビングに別事業との組み合わせを検討し、より付加価値を加えた事業をもっと積極的に考えてほしい。 ・「敷地面積20%の緑地確保」については、維持管理費用の負担が懸念される。入居者及び府との管理負担割合について配慮すること。 ・各階にパブリックスペースを設置すれば交流の場が広がる。 ・震災時にEVや水道の停止等が発生した場合の対応策は、中階（5階くらい）にストックヤードを設置し、備蓄品を保管するスペースを作るなど、できることから取り組むように検討してほしい。 ・全体図を見通して理想像を最初に描いた上で、市と協議の上、計画を立て、事業を実施してほしい。 <p>【府の対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・活用用地の用途については、府、地元市、住民等によるまちづくり協議を踏まえて検討した。また、府営住宅入居者間の交流促進のため小規模広場を設けるとともに、活用用地には民間事業者からの提案による若年層も居住可能な住宅が建設され、地域の活性化に貢献している。 ・集会所の間仕切壁については、ふれあいリビングとしての利用促進を図り、フレキシブルに対応可能な可動間仕切を採用した。 ・府営住宅の高さについては、吹田市の高さ制限（高度地区、千里ニュータウン地区計画：敷地面積と建物の後退距離により高さの最高限度指定）に基づき、幹線道路沿線は45m以下、その他部分を31m以下とした。 ・その他「コミュニティ」「防災」等、府営住宅入居者へのソフト対策に関する意見については、府営住宅全体に反映できるかを引き続き検討していく。

2 事業効果の分析等

	最終評価時点 H24	事後評価時点 R1	変動要因の分析
事業費	約 85.8 億円 〔国費及び府費負担割合： 約 1/2〕	約 95.2 億円 〔国費及び府費負担割合：約 1/2〕	追加で造成工事が必要とな ったため。
経過 ①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	① 5年 ② 平成 24 年度 ③ 平成 24 年度 ④ 平成 28 年度	① 7年 ② 平成 24 年度 ③ 平成 25 年度 ④ 平成 30 年度	追加で造成工事が必要とな ったため。
定量的効果 (費用便益分析等)	<p>【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）</p> <p>【分析結果】 B/C=1.51 B=142.0 億円 C=94.2 億円</p> <p>【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。</p>	<p>【効果項目】 同左</p> <p>【分析結果】 ① 吹田高野台住宅（西ブロック）（民活手法） 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。 （事前評価時は、府が直接建設する場合の事業費により B/C を算出） ② 吹田高野台住宅（中ブロック）（直接建設） ③ 吹田佐竹台住宅（東ブロック）（直接建設） B/C=1.25 B=65.0 億円 C=52.2 億円</p> <p>【算出方法】 同左</p> <p>【その他の指標】 当該住宅（建替後）における応募倍率（H30）は約 49 倍。</p>	<p>高低差の多い敷地のため、追加で造成工事が必要となり、総費用が増加。市場家賃の減少により総便益が減少。 結果として、B/C は減少。</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 (安全・安心、活力、 快適性等の有効性)</p>	<p>【安心・安全】</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>【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。 	<p>【安心・安全】 同左</p> <p>【活力】 同左</p> <p>【快適性】 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>—</p>		

3 評価結果と今後の同種事業に対する改善措置等

<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ており、所期の事業目的が達成されている。・最終評価時点（H24事前評価時点）と比較すると、追加で造成工事が必要となったことにより、事業費が増加したものの、所期の事業目的は達成しており、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。