

令和4年度 事後評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営吹田藤白台住宅建替事業（第2期）
担当部署	都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課建替事業グループ（連絡先 06-6210-9763）
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】 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38・39年度に建設された本住宅は、大半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）を実施した。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した。 建替えにあたっては、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（活用地）の活用を一体的に行う、民活手法による事業を行った。</p> <p>【事業内容】 敷地面積：府営住宅敷地面積 約2.17ha 活用地面積 約0.9ha 戸数：420戸 構造：鉄筋コンクリート造7～10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 2DK、3DK</p>
関連事業とその現状	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府営吹田藤白台住宅建替事業（第1期）【民活】 平成20年度 実施方針の公表 平成24年度 第1期第一工区入居 平成26年度 第1期第二工区入居
社会経済情勢の変化	<ul style="list-style-type: none"> 最終評価時点（H26 事前評価）と完成時点（R2）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	<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。 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。
最終評価時の意見具申（付帯意見）と府の対応	<p>【最終評価時の意見】 —</p> <p>【府の対応】 —</p>

2 事業効果の分析等

	最終評価時点 H26	事後評価時点 R4	変動要因の分析
事業費	約59.2億円 〔国費及び府負担割合：約1/2〕	約69.0億円 〔国費及び府負担割合：約1/2〕	アスベスト除去工事費、土壌汚染処理費の増加や建設コストの上昇などにより全体事業費が増加した。
経過 ①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	① 7年 ② H26年度 ③ H27年度 ④ R2年度	① 7年 ② H26年度 ③ H27年度 ④ R2年度	予定通り完成。
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=1.17 B =84.5億円 C =72.1億円</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】 —</p> <p>【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。 (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)</p> <p>【算出方法】 —</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】 ・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> <p>【活力】 ・住民の交流の場となる集会所や公園を整備する。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>【快適性】 ・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>	<p>【安心・安全】 同左</p> <p>【活力】 同左</p> <p>【快適性】 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（R3）は 40.0 倍である。</p>	<p>所期の目的を達成した。</p> <p>【その他の指標】 当該住宅は、相当の需要がある。</p>
<p>その他特記事項</p>	<p>なし</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"> ・最終評価時点（H24事前評価時点）と比較すると、アスベスト除去工事費や土壌汚染処理費の増加等により、事業費が増加した。 ・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。
<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。