

# 令和4年度 事後評価点検表（内部評価）

## 1 事業概要

事業名	大阪府営吹田佐竹台住宅（第3期）及び大阪府営吹田高野台住宅（第3期）建替事業																																																																									
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	吹田市佐竹台5丁目、吹田市高野台4丁目																																																																									
事業目的及び事業内容	<p><b>【事業目的】</b>          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及び、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2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3期）を実施した。</p> <p>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。</p> <p>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><b>【事業内容】</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">建替前</th> <th colspan="5">建替計画</th> </tr> <tr> <th></th> <th>全体</th> <th>建替対象</th> <th>1期 (着手済)</th> <th>2期 (着手済)</th> <th>3期 (今回)</th> <th>移管 道路</th> <th>活用地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">千里高野台 住宅 23.7ha/ 1793戸</td> <td rowspan="3">建替対象 14.5ha/ 1195戸</td> <td>西ブロック 3.2ha/283戸</td> <td>—</td> <td>1.6ha/330戸 (民活手法)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>1.6ha※</td> </tr> <tr> <td>中ブロック 5.9ha/436戸</td> <td>—</td> <td>1.7ha/166戸 (直接建設)</td> <td>—</td> <td>0.3ha</td> <td>3.9ha</td> </tr> <tr> <td>東ブロック 5.4ha/476戸</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>0.95ha/185戸 (民活手法)</td> <td>—</td> <td>4.45ha</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建替対象外 9.2ha/ 598戸</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">千里佐竹台 住宅 10.2ha/ 861戸</td> <td rowspan="3">建替対象 6.4ha/ 543戸</td> <td>西ブロック 3.2ha/310戸</td> <td>2.3ha/505戸 (民活手法)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>0.9ha※</td> </tr> <tr> <td>東ブロック 3.2ha/233戸</td> <td>—</td> <td>0.6ha/73戸 (直接建設)</td> <td>0.3ha/55戸 (民活手法)</td> <td>0.4ha</td> <td>0.3ha 1.6ha※</td> </tr> <tr> <td>建替対象外 3.8ha/ 318戸</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>33.9ha/ 2,654戸</td> <td>20.9ha/ 1,738戸</td> <td>2.3ha/ 505戸</td> <td>3.9ha/ 569戸</td> <td>1.25ha/ 240戸</td> <td>0.7ha</td> <td>12.75ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>※民活手法にて売却する活用地の面積</p> <p><b>【(第3期事業) 建替計画】</b>          ①吹田佐竹台住宅（5丁目）          敷地面積：府営住宅敷地面積 約0.3ha          活用地面積 約1.6ha          戸数：55戸          構造：鉄筋コンクリート造7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>		建替前			建替計画						全体	建替対象	1期 (着手済)	2期 (着手済)	3期 (今回)	移管 道路	活用地	千里高野台 住宅 23.7ha/ 1793戸	建替対象 14.5ha/ 1195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	—	1.7ha/166戸 (直接建設)	—	0.3ha	3.9ha	東ブロック 5.4ha/476戸	—	—	0.95ha/185戸 (民活手法)	—	4.45ha		建替対象外 9.2ha/ 598戸	—	—	—	—	—	—	千里佐竹台 住宅 10.2ha/ 861戸	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	—	0.6ha/73戸 (直接建設)	0.3ha/55戸 (民活手法)	0.4ha	0.3ha 1.6ha※	建替対象外 3.8ha/ 318戸	—	—	—	—	—	合計	33.9ha/ 2,654戸	20.9ha/ 1,738戸	2.3ha/ 505戸	3.9ha/ 569戸	1.25ha/ 240戸	0.7ha	12.75ha
建替前			建替計画																																																																							
	全体	建替対象	1期 (着手済)	2期 (着手済)	3期 (今回)	移管 道路	活用地																																																																			
千里高野台 住宅 23.7ha/ 1793戸	建替対象 14.5ha/ 1195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	—	1.7ha/166戸 (直接建設)	—	0.3ha	3.9ha																																																																			
		東ブロック 5.4ha/476戸	—	—	0.95ha/185戸 (民活手法)	—	4.45ha																																																																			
	建替対象外 9.2ha/ 598戸	—	—	—	—	—	—																																																																			
千里佐竹台 住宅 10.2ha/ 861戸	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	—	0.6ha/73戸 (直接建設)	0.3ha/55戸 (民活手法)	0.4ha	0.3ha 1.6ha※																																																																			
		建替対象外 3.8ha/ 318戸	—	—	—	—	—																																																																			
合計	33.9ha/ 2,654戸	20.9ha/ 1,738戸	2.3ha/ 505戸	3.9ha/ 569戸	1.25ha/ 240戸	0.7ha	12.75ha																																																																			

	②吹田高野台住宅（4丁目） 敷地面積：府営住宅敷地面積 約0.95ha 戸数：185戸 構造：鉄筋コンクリート造7、8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
関連事業とその現状	①吹田佐竹台住宅 ・大阪府営吹田佐竹台住宅建替事業（第1期）【民活】 平成19年度 実施方針の公表 平成22年度 第1期第一工区入居 平成23年度 第1期第二工区入居 用地活用事業（活用地についてPFI業者が同時期に共同住宅を建設） ・大阪府営吹田佐竹台住宅建替事業（第2期）【直建】 平成28年度 第2期第一工区、第二工区入居 ・本事業（第3期）における用地活用事業(本住宅敷地のうちPFI業者が約1.6haの活用地を活用) ②吹田高野台住宅 ・大阪府営吹田高野台住宅建替事業（第2期 西ブロック）【民活】 平成25年度 実施方針の公表 平成28年度 第2期第一工区入居 平成30年度 第2期第二工区入居 用地活用事業（活用地についてPFI業者が同時期に共同住宅を建設） ・大阪府営吹田高野台住宅建替事業（第2期 中ブロック）【直建】 平成29年度 第2期第一工区、第二工区入居
社会経済情勢の変化	・最終評価時点（H28 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	・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	【最終評価時の意見】 — 【府の対応】 —

2 事業効果の分析等

	最終評価時点 H28	事後評価時点 R4	変動要因の分析
事業費	約 43.4 億円 〔国費及び府負担割合：約 1/2〕	約 51.2 億円 〔国費及び府負担割合：約 1/2〕	アスベスト除去工事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 4年（吹田佐竹台） 5年（吹田高野台） ② H28年度 ③ H29年度 ④ R1年度（吹田佐竹台） R2年度（吹田高野台）	① 5年 ② H28年度 ③ H29年度 ④ R2年度	吹田佐竹台住宅に関して、当住宅のみの事業による入札公告に参画者なし。後に控えていた吹田高野台住宅に抱き合わせて再公告を行い、事業開始したため、1年遅れて完成。
定量的効果 (費用便益分析等)	<p>【効果項目】</p> <p>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】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>吹田佐竹台 B/C=1.02 B=14.8億円 C=14.5億円</li> <li>吹田高野台 B/C=1.10 B=35.8億円 C=32.5億円</li> </ul> <p>【算出方法】</p> <p>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>—</p> <p>【分析結果】</p> <p>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>—</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>【安全・安心】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>【活力】</p> <p>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】</p> <p>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>【安全・安心】</p> <p>同左</p> <p>【活力】</p> <p>同左</p> <p>【快適性】</p> <p>同左</p> <p>【その他の指標】</p> <p>当該住宅（建替後）における応募倍率（R3）は吹田佐竹台において36.7倍、吹田高野台において45.1倍である。</p>	<p>所期の目的を達成した。</p> <p>【その他の指標】</p> <p>当該住宅は、相当の需要がある。</p>
	その他特記事項	なし	

### 3 評価結果と今後の同種事業に対する改善措置等

評価結果 (事業効果の発現 状況等)	<ul style="list-style-type: none"><li>・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の増加等により、事業費が増加した。</li><li>・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。</li></ul>
今後の同種事業に 対する改善措置等	<ul style="list-style-type: none"><li>・現時点では、特に改善すべき点はなし。</li></ul>