

建設事業評価対象事業 論点チェックリスト

(事前評価)

府営住宅建替	吹田竹見台住宅	P 1
"	枚方交北第2住宅	P 1
"	堺宮山台4丁住宅	P 1

(再評価・再々評価)

府営住宅建替	吹田藤白台住宅	P 1
"	泉佐野佐野台住宅	P 1
農 空 間	いきいき水路モデル事業	P 2
街 路	十三高槻線(正雀工区)	P 2
"	千里丘寝屋川線	P 2
急 傾 斜	島の谷上	P 3
砂 防	下止々呂美谷右支溪	P 3
"	山辺川	P 3
"	清滝川	P 3
"	讃良川	P 3
"	谷田川	P 3
"	千塚川	P 3

(参考資料)

論点整理表・府営住宅建替事業	P 4
----------------	-----

再々評価対象事業のうち、下水道事業(12件)については、過去の審議の蓄積が少ないため、論点チェックリストを作成していない。

(参考)重点審議の考え方について

➤ 基本的な考え方

委員会審議の重点化と効率化を図るため、次に掲げる考え方を参考に予備の評価調査に基づき、審議案件の中から委員会が重点的に審議するものを選定する。

➤ 重点審議の対象から除外してよいもの 下記のいずれかに該当するものとする。

(1) 事前評価

すでに同種の事業類型について審議されたもので、事業規模や事業手法など、事業を実施する上で特段の課題がないもの

(2) 再評価

用地買収率が90%以上のもの
用地買収を伴わない場合は工事進捗率80%以上のもの
翌年度までに完成予定のもの

上記3項目に該当しないもので、次のすべてに該当するもの

- ・事業着手以降、事業が計画的に進捗しているもの
- ・事業費の変動等、事業を巡る状況変化が少ないもの
- ・事前評価時の意見具申で条件又は特記事項等が示されていないもの(事前評価を受けているものに限る。)

(3) 再々評価

次のすべてに該当するもの

- ・再評価以降、事業が計画的に進捗しているもの
- ・事業費の変動等、事業を巡る状況変化が少ないもの
- ・再評価時の意見具申で条件又は特記事項等が示されていないもの

(4) 上記に掲げるもののほか、重点審議の対象としなくとも問題がないと委員会が判断したもの

(注) 重点審議の対象以外の案件については、事務局において論点整理を行い、専門部に提出し、了承を得たうえで、委員会として意見具申を行う。

論点チェックリスト【府営住宅建替(事前評価)】

項目	確認事項	①吹田竹見台住宅	②枚方交北第2住宅	③堺宮山台4丁住宅	
上位計画等の位置付け	○大阪府住宅まちづくりマスタープランに位置付けられているか。	✓	✓	✓	
	○大阪府営住宅ストック総合活用計画に位置付けられているか。	✓	✓	✓	
事業を巡る社会経済情勢	○住宅及び住環境は建替えが必要な状況か。	✓	✓	✓	
	○入居者同意のための手続きは問題なく進められているか。	✓※1	✓※4	✓※7	
事業効果	費用便益分析等の効率性	○事業規模(戸数等)、費用(建設単価)は妥当なものであるか。	✓	✓	✓※8
		○費用便益比により、事業の有効性が明示されているか。	✓	✓	✓
	安全・安心・活力、快適性等の有効性	○住戸内及び屋外の事故防止やバリアフリー化への配慮はなされているか。	✓	✓	✓
		○住宅もしくは地域全体の防災性の向上への配慮はなされているか。	✓	✓	✓
		○建替え後も居住者の良好なコミュニティの維持が図れるよう取り組んでいるか。	✓	✓	✓
	○コミュニティの活性化への配慮はなされているか。	✓	✓	✓	
	・建替えにより余剰地(活用用地)が生じる場合、地域コミュニティや周辺環境に配慮した活用を、地元市とも協議しながら進めているか。	✓	✓	✓	
○快適で良好な住環境の形成への配慮はなされているか。	✓	✓	✓		
自然環境等への影響と対策	○既存市街地における建替事業であるなど、自然環境等への影響など特に支障がないか。	✓	✓	✓	
	○樹木の保存など緑の創出、回復への配慮はなされているか。	✓※2	✓※5	✓※9	
代替手法との比較検討	○改善等で対応することは困難か。	✓	✓	✓	
	○他団地への集約建替は困難か。	✓	✓	✓	
その他	○その他、本事業の特性に応じた必要な配慮はなされているか。	✓※3	✓※6	✓※8	

○特記事項

①吹田竹見台住宅	※1 平成20年6月に入居者へ説明を行ったところで、順次、建替についての同意を得ることとしている。 ※2 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。 ※3 民活手法を予定しており、今後、千里ニュータウンのまちづくり指針(H16.4 吹田市)への配慮など、府営住宅建替の基本的な考え方が本事業についても反映されるよう実施方針等を作成する。 ・千里ニュータウン再生への貢献にも資するよう取り組む。
②枚方交北第2住宅	※4 平成19年度末時点で、99.7%の入居者から建替についての同意を得たが、残る入居者についても同意取得に努める。 ※5 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。 ※6 民活手法を予定しており、今後、府営住宅建替えの基本的な考え方が本事業についても反映されるよう実施方針等を作成する。
③堺宮山台4丁住宅	※7 現在、建替えについて、入居者自治会役員へ説明を行ったところである。引き続き事業についての十分な説明に努め、平成20年8月末に入居者へ説明を行い、同意を得ることとしている。 ※8 泉北ニュータウン内の耐震性の低い高層住宅の耐震改修等を円滑に進めるため、他団地入居者の移転先の一つとして活用することを考え、現管理戸数に90戸を加えた建替戸数とする。 ※9 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。

論点チェックリスト【府営住宅建替(再評価)】

項目	確認事項	①吹田藤白台住宅	②泉佐野佐野台住宅	
上位計画等の位置付け	○大阪府住宅まちづくりマスタープランの位置付けに変更はないか。	✓	✓	
	○大阪府営住宅ストック総合活用計画の位置付けに変更はないか。	✓	✓	
事業を巡る社会経済情勢の変化	○住宅及び住環境の改善など、本事業が果たす役割は、計画時(又は再評価時)と比べて高くなっているか。同程度か。低くなっているが、事業の必要性は依然として認められるか。	✓※1	✓※5	
	○入居者同意のための手続きは問題なく進められているか。	✓※2	✓※6	
事業の進捗状況	○再評価の場合、①用地買収率が90%以上、②用地買収を伴わない場合は工事進捗率が80%以上、③翌年度までに完成予定のいずれか			
	○事業着手(又は再評価)以降、事業が計画的に進捗しているか。		✓	
	○途中段階の整備効果、発現効果はあるか。		✓	
	○事業着手(又は再評価)以降、事業費の変動等、事業を巡る状況変化は少ないか。		✓	
事業効果	○事前評価時又は再評価時の意見具申で条件又は特記事項等が示されていないか。	✓	✓	
	○費用及び便益の計上範囲は妥当かどうか。	✓	✓	
	○費用便益は、計画時(又は再評価時)と比べて	高くなっているか。同程度か。	✓	
		低くなっているが、事業効果は依然として認められるか。		✓
	○住戸内及び屋外の事故防止やバリアフリー化への配慮はなされているか。	✓	✓	
	○住宅もしくは地域全体の防災性の向上への配慮はなされているか。	✓	✓	
	○建替え後も居住者の良好なコミュニティの維持が図れるよう取り組んでいるか。	✓	✓	
○コミュニティの活性化への配慮はなされているか。	✓	✓		
・建替えにより余剰地(活用用地)が生じる場合、地域コミュニティや周辺環境に配慮した活用を、地元市町とも協議しながら進めているか。	✓	✓		
○快適で良好な住環境の形成への配慮はなされているか。	✓	✓		
自然環境等への影響と対策	○既存市街地における建替事業であるなど、自然環境等への影響など特に支障がないか。	✓	✓	
	○樹木の保存など緑の創出、回復への配慮はなされているか。	✓※3	✓※7	
その他	○その他、本事業の特性に応じた必要な配慮はなされているか。	✓※4		

○特記事項

①吹田藤白台住宅	※1 本事業においては、事業実績等による設定条件の精査が進んだこと等により、事業エリアの拡大が可能であると判断されたため、事前評価時の計画より、建替区域を0.74ha拡大するとともに建替戸数を123戸増とした計画に変更する。 ※2 平成19年度末時点で、99.6%の入居者から建替についての同意を得たが、残る入居者についても同意取得に努める。 ※3 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。 ※4 民活手法を予定しており、今後、千里ニュータウンのまちづくり指針(H16.4 吹田市)への配慮など、府営住宅建替の基本的な考え方が本事業についても反映されるよう実施方針等を作成する。 ・千里ニュータウン再生への貢献にも資するよう取り組む。
②泉佐野佐野台住宅	※5 事前評価(H13)においては、簡易耐火地区を建替対象とし事業に着手した。今回、中層耐火地区を建替対象に含めた計画に変更する。 ※6 建替えのための住民同意を得、地元自治会の協力の下、事業を実施している。計画内容の変更について自治会に説明しており、計画について了解を得ている。 ※7 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。

論点チェックリスト【農空間(再評価)】

項目	確認事項	長瀬・玉串 2期地区	
上位計画等の位置付け	○大阪府新農林水産振興ビジョン、大阪府農空間整備基本方針、おおさか農空間づくりアクションプラン等上位計画への位置付けに変更はないか。	✓	
事業を巡る社会経済情勢の変化	○農地のかんがいのために重要なため池・用排水路としての役割は、計画時(又は再評価時)と比べて	高くなっているか。	✓
		同程度か。	
	○その他計画時(又は再評価時)の想定と現時点での状況を比べて	低くなっているが、事業の必要性は依然として認められるか。	✓
		大きな違いはないか。	
○地元等の協力は得られているか。	現時点での状況に対応した計画等の見直しを適切に行っているか。	✓	
事業の進捗状況	○再評価の場合、①用地買収率が90%以上、②用地買収を伴わない場合は工事進捗率が80%以上、③翌年度までに完成予定のいずれかに該当するか。	✓※1	
	○事業着手(又は再評価)以降、事業が計画的に進捗しているか。	✓	
	○事業着手(又は再評価)以降、事業費の変動等、事業を巡る状況変化は少ないか。	✓※2	
	○事前評価時又は再評価時の意見具申で条件又は特記事項等が示されていないか。		
事業効果	○費用及び便益の計上範囲は妥当かどうか。	✓	
	○費用便益比は、計画時(又は再評価時)と比べて	高くなっているか。	✓
		同程度か。	
		低くなっているが、事業効果は依然として認められるか。	
○費用便益比に含まれない、事業の効果が明示されているか。	✓		
自然環境等への影響と対策	○自然環境等への影響など特に支障がないか。	✓	
その他	○その他、本事業の特性に応じた必要な配慮はなされているか。	✓※3	

○特記事項

長瀬・玉串 2期地区	※1 翌年度完成予定である。 ※2 コスト縮減、補償費の減及び落札差金により、事業費が計画時と比べて約 1.5 億円下がっている。 ※3 地域連携を重視し、地元自治会や近隣小学校、PTAなどで構成する「長瀬川下流域住民懇談会」において、事業計画段階、実施設計段階、工事施工段階などで協議を繰り返し、地域住民の意見を極力取り入れながら事業を実施している。また、本事業で整備した管理用道路を一般開放することにより、歩車の分離が図られ、地域の安全性の向上にも貢献する。
---------------	---

論点チェックリスト【街路(①再評価②再々評価)】

項目	確認事項	①十三 高槻線	②千里丘 寝屋川線	
上位計画等の位置付け	○大阪府都市基盤整備中期計画(案)改定版等上位計画への位置付けに変更はないか。	✓※1	✓※6	
事業を巡る社会経済情勢の変化	○交通渋滞の緩和や安全性の向上など、本事業が果たす役割は、計画時(又は再評価時)と比べて	高くなっているか。	✓※2	
		同程度か。		
	○その他、広域的なネットワーク機能や、まちづくりへの寄与など、計画時(又は再評価時)の想定と現時点での状況を比べて	低くなっているが、事業の必要性は依然として認められるか。	✓※3	✓
		大きな違いはないか。		
○地元等の協力は得られているか。	現時点での状況に対応した計画等の見直しを適切に行っているか。	✓	✓	
事業の進捗状況	○再評価の場合、①用地買収率が90%以上、②用地買収を伴わない場合は工事進捗率が80%以上、③翌年度までに完成予定のいずれかに該当するか。		※7	
	○事業着手(又は再評価)以降、事業が計画的に進捗しているか。	✓	✓	
	○途中段階の整備効果、発現状況はあるか。		✓	
	○事業着手(又は再評価)以降、事業費の変動等、事業を巡る状況変化は少ないか。	※4	✓	
	○事前評価時又は再評価時の意見具申で条件又は特記事項等が示されていないか。			
事業効果	○費用及び便益の計上範囲は妥当かどうか。	✓	✓	
	○費用便益比は、計画時(又は再評価時)と比べて	高くなっているか。		
		同程度か。		
		低くなっているが、事業効果は依然として認められるか。		
○費用便益比に含まれない、事業の効果が明示されているか。	✓※5	✓		
自然環境等への影響と対策	○自然環境等への影響など特に支障がないか。	✓	✓	
その他	○その他、本事業の特性に応じた必要な配慮はなされているか。			

○特記事項

①十三 高槻線	※1 「大阪府都市基盤整備中期計画(案)改定版」については、財政再建プログラム案に基づき、見直しを行っていく。 ※2 大阪都心部と京都を結ぶ主要な幹線道路である本路線は、本事業区間 1.3km と他の事業区間 0.7km(H22 完成目標)を残し供用済みであり、当該区間の完成で国道170号から大阪市境界の全線 14.7km が開通する。事業が果たす役割は高くなっているといえる。 ※3 電線類地中化マスタープラン(H13 策定)に基づき、本路線においても電線類を地中化する計画に見直している。 ※4 土地価格の下落による用地費の減額はあるものの、河川管理者や鉄道管理者との協議により、構造や工法の見直しが発生し、大幅な事業費の増加をしている。 ※5 計画時は、費用対効果の算定手法が定まっておらず算定していない。
②千里丘 寝屋川線	※6 「大阪府都市基盤整備中期計画(案)改定版」については、財政再建プログラム案に基づき、見直しを行っていく。 ※7 用地買収率は100%、工事進捗率は70%となっている。

論点チェックリスト【①急傾斜(再評価)②砂防(再評価)③～⑦砂防(再々評価)】

項目	確認事項	①島の谷上	②下止々呂美谷右支溪	③山辺川	④清滝川	⑤讃良川	⑥谷田川	⑦千塚川	
上位計画等の位置付け	○大阪府都市基盤整備中期計画(案)改定版等上位計画への位置付けに変更はないか。	✓※9	✓※9	✓※9	✓※9	✓※9	✓※9	✓※9	
事業を巡る社会経済情勢の変化	○災害発生の危険度は、計画時(又は再評価時)と比べて	高くなっているか。							
		同程度か。	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	○その他計画時(又は再評価時)の想定と現時点での状況を比べて	低くなっているが、事業の必要性は依然として認められるか。							
		大きな違いはないか。	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	現時点での状況に対応した計画等の見直しを適切に行っているか。								
	○地元等の協力は得られているか。	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
事業の進捗状況	○再評価の場合、①用地買収率が90%以上、②用地買収を伴わない場合は工事進捗率が80%以上、③翌年度までに完成予定のいずれかに該当するか。	※1	✓	※2	※4	※5	※6	※8	
	○事業着手(又は再評価)以降、事業が計画的に進捗しているか。	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	○事業着手(又は再評価)以降、事業費の変動等、事業を巡る状況変化は少ないか。	✓	✓	※3	✓	✓	※7	✓	
	○事前評価時又は再評価時の意見具申で条件又は特記事項等が示されていないか。								
事業効果	○費用及び便益の計上範囲は妥当かどうか。	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	○費用便益比は、計画時(又は再評価時)と比べて	高くなっているか。							
		同程度か。							
	低くなっているが、事業効果は依然として認められるか。							※10	
	○費用便益比に含まれない、事業の効果が明示されているか。	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
自然環境等への影響と対策	○自然環境等への影響など特に支障がないか。	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
その他	○市町村と連携したハザードマップの充実などソフト対策とあわせて、土砂災害による被害の拡大防止に努めているか。	✓※11	✓※11	✓※11	✓※11	✓※11	✓※11	✓※11	
	○その他、本事業の特性に応じた必要な配慮はなされているか。								

○特記事項

①島の谷上	※1 工事進捗率は71%となっている。
②下止々呂美谷右支溪	—
③山辺川	※2 用地買収率は100%、工事進捗率90%となっている。 ※3 全体事業費が付替道路の支障物件の追加移設、工法の精査に伴い増加となっている。
④清滝川	※4 用地買収率は100%、工事進捗率85%となっている。
⑤讃良川	※5 用地買収率は80%、工事進捗率83%となっている。
⑥谷田川	※6 用地買収率は74%、工事進捗率54%となっている。 ※7 H16時に災害発生に伴い、I 期区間(L=245m)に加え、II 期区間(L=315m)の整備を推進した。
⑦千塚川	※8 用地買収率は100%、工事進捗率42%となっている。

(全てに共通の特記事項)

※9 「大阪府都市基盤中期計画(案)改定版」については、財政再建プログラム案に基づき、見直しを行っていく。

※10 計画時は、費用対効果の算定手法が定まっておらず算定していない。

※11 ソフト対策として、土砂災害警戒情報の運用を開始している。

1．確認された事項

項 目	確 認 事 項
住宅政策における府営住宅の位置付け	大阪府住宅まちづくりマスタープランにおいて、公営住宅施策が位置付けられており、府営住宅については土地を有効活用し高度利用を図りつつ、老朽化の著しい住宅等から順次建替えを進めると位置付けされている。府域全体需要から必要供給量が設定されており、建設団地は計画供給量の範囲内である。 大阪府住宅五ヵ年計画において、府域全体需要から必要供給量が設定されており、建設団地は計画供給量の範囲内である。（H18年度からは、マスタープランにおいて公営住宅供給目標量が設定されている。） 大阪府営住宅ストック総合活用計画などにおいて、特に老朽化が著しい木造・耐火住宅の建替えを優先して実施することが位置付けられており、建替団地はこれに該当し事業優先度が高いものである。
自然環境等への影響	既存市街地における建替事業であり、自然環境等への影響など特に支障がない。 基準に対して十分な緑地やオープンスペースを配置するなど良好な住環境を確保した計画としている。
適切・公平な入居管理	セーフティネット（社会的安全網）の役割を担っていることを踏まえ、明渡し義務のある高額所得者や不適正入居者への対策など適切な入居管理に努めている。
高齢化への対応	大阪府府営住宅ストック総合活用計画において、建替え事業については、将来の高齢化を見据えて全戸バリアフリー化を実施していくことが位置付けられている。
市町村との役割分担	府は広域的な対応、市町村は地域的な対応といった基本的な考え方にに基づき住宅政策の役割分担をしており、府は生活困窮者へのセーフティネットとして、既存ストックを有効に活用しながら府営住宅の供給を行っていく。
建替えの基本方針	これまで蓄積してきたストックを有効活用することを基本に、良好なコミュニティの形成を目指し、地域のまちづくりに貢献するとともに、安全で安心して暮らせる住まいづくりを進めることを基本として、団地ごとの特性に応じて、実施できるものから順次取り組んでいく。
土地利用について	現在の管理戸数を建設することを基本とし、併せて必要戸数に応じた住棟や集会所、駐車場等の各施設や、通路・プレイロット等のオープンスペースの確保に配慮しながら敷地全体の利用計画を策定している。 都心部の容積率の高い用地については、社会的資産の有効活用という観点からも、周辺のまちなみや景観への配慮、地域防災性の向上を図りながら、可能な限り高度利用に努めている。
コミュニティの維持・形成	入居者への十分な説明と意見聴取を行い、建替事業への理解と協力を得ながら事業をスムーズに行うよう努めながら、可能な限り現入居者の意向を尊重した住戸選定方式を採るなど、建替後も居住者の良好なコミュニティの維持が図れるよう取り組んでいる。 さらに、入居世帯の多様化を図るため、完成後の新規の入居募集に際して、「新婚・子育て世帯向け募集」制度を活用し、良好なコミュニティ形成を目指していく。 また、コミュニティの活性化といった視点に十分配慮し、配置計画や動線計画などの計画面等の工夫に取り組んでいく。 事例：集会所前の広い交流空間や団地内主要動線に沿ってプレイロットやコミュニティ広場を配置するなど配置計画上の工夫（美原北余部住宅、忠岡東第1住宅など）
地域のまちづくりへの貢献	都市計画やまちづくり計画等と連携を図るため、建替計画においては、周辺の景観や居住環境に配慮するとともに、建替えにより余剰地（活用用地）が生じる団地においては、地域の活性化につながる公共施設又は公益施設の導入や世代間バランスを考慮した若年層の居住を促進する住宅地の供給など、地域コミュニティや周辺環境に配慮した活用を、地元市町とも協議しながら進めていく。 事例：・近隣の街並み等を意識した屋根デザインや外壁色彩の工夫（富田林清水住宅、岸和田吉井住宅など） ・隣接する低層住宅へ配慮した住棟高さ（八尾山本住宅など） ・活用用地への公共施設等の導入（大東末広住宅など） ・千里ニュータウンの再生への貢献（千里佐竹台住宅、新千里東住宅など）
社会経済情勢の変化への対応	各工期の実施臨計前に、入居予定者の世帯構成と、それに応じた間取りの希望を調査し、入居予定者の実態に応じた間取りの住宅を建設するとともに、将来的にも良好な住宅ストックとなるよう、入居者意向の調整ができる範囲で多様な間取りの住宅の供給に努めている。 また、将来のライフスタイルに応じた間取りとなるよう、可変性を視野に入れ、居住実態調査等を踏まえ検討していく。
新たな整備手法の反映	府営住宅の円滑な更新を図るため、民間活力を活用した整備手法（民活手法）の導入を推進している。 ・東大阪島之内住宅（H14年度：導入可能性調査、H15年度～：モデル実施） ・筆ヶ崎住宅（H16年度：導入可能性調査、H17年度～：実施） ・千里佐竹台住宅（H18年度：導入可能性調査、H19年度～：実施） ・新千里東住宅（H19年度：導入可能性調査、H20年度～：実施） また、民活手法で得られた提案で可能なものについては、今後の直接建設手法で反映させていく。 府営住宅建替の基本的な考え方が本事業についても反映されるよう実施方針等を作成する。
良質なストックの形成と計画的な維持管理	府営住宅の整備にあたっては、公営住宅の供給目的を十分理解し、住宅が本来備えるべき性能を確保するため、公営住宅等整備基準や、住宅性能表示制度（住宅の品質確保の促進等に関する法律）に基づく評価基準との整合を図っている。 バリアフリー化できていない比較的新しい住宅については、エレベーター設置等の改善事業などにより将来的に良質なストックを形成していくことに努めている。 日常の維持管理については、清掃等を含め、入居者（自治会）が担っているものもあるが、建物を長期間使うため、外壁の塗り替え、屋上防水層の改修、屋内外給排水管の改修、屋内外ガス管改修など、予算の範囲内で計画的に実施している。

2．審議の過程で指摘のあった付記事項

項 目	論 点	対 応 状 況 ・ 今 後 の 取 組 み
将来の技術進歩の要素考慮	スケルトン住宅や100年住宅といった住宅整備における新たな発想や工法もでてきており、今後の府営住宅の建替えにおいては、初期コストや耐用年数も考慮した長期的な費用対効果の比較検討が必要。	現状においては、技術進歩やコスト低減を考慮しながら、メンテナンスを考慮したさや管ヘッダーや構造面での負担が軽減されるマシンルームレスEVなど、可能なものから採用している。 スケルトン住宅等は、建設費が高く国庫補助に限度があることから、今の財政事情においては現在の仕様で建設することを選択している。 今後も、技術の進歩や普及等による建設費・価格等の低廉化にあわせ、長期的トータルコストを視野に入れた検討を行いつつ、可能なものから採用していく。
自然環境の保全・維持	自然環境も社会ストックであるという考え方を、計画段階での重要な視点として組み込んでいく必要がある。	今後とも、計画段階から、建替効率を踏まえつつ、可能な範囲で樹木の保存など、地域の自然を活かすよう努めていく。 事例：樹木の保存・活用（千里佐竹台住宅、門真御堂住宅、吹田川園住宅、貝塚半田住宅など）まとまった緑空間の創出（八尾志紀住宅など）
計画戸数の設定	良好なコミュニティ形成を目指し、高齢者の多い住宅の建替えにあたっては若年者向け戸数を追加するなど、府営住宅ストック総合活用計画の基本方針（13万戸）の範囲内で弾力的な戸数配分を行うべき。 公営住宅については、1地区に大量に供給する形態からもう少し分散した形での供給や立地環境を考慮した供給なども検討すべき。	良好なコミュニティ形成を図っていくため、個々の団地の建替えに際して、市町等と協議を行いながら、応募倍率や高齢化率等の条件を勘案し、高齢者の多い住宅における若年者向けの戸数設定等を検討していく。事例：筆ヶ崎住宅 比較的大規模の大きな団地においては、他団地への住替えの斡旋や、他の建替団地と連携した移転建替などによる戸数の分散化等、計画戸数の設定を検討していく。
直接供給に対する意見	審議に際して、住宅政策の柱が住宅の絶対的不足への対応からストックの活用へと大きく転換している中で、低所得層向けの良質な住宅の確保のため、引き続き公営住宅の直接供給という手法が最も効果的かどうか、あるいは公平感や自立支援という点から効果的かどうか、例えば家賃補助との比較検証や費用対効果の精査など、府として様々な角度から整理すべきではないかとの意見があった。 府営住宅は住宅の絶対的不足への対応や居住水準の向上という点で、これまででは一定の役割を果たしてきたが、民間における供給の増加など住宅を取り巻く社会経済環境が大きく変化している中で、今後とも公営住宅の直接供給という手法が最も効果的で効果的かどうかを検討していくべき。	住宅に困窮する低額所得者等に対する低廉な家賃の住宅供給を、民間住宅市場にゆだねた場合、その質や量において必要とする供給・整備が期待できないことから、行政が施策を講ずる必要があり、具体的には、公共自ら公営住宅を供給する方法（直接供給）と人に着目して民間賃貸住宅の家賃負担を軽減する方法（家賃補助方式、間接供給）が考えられる。 民間賃貸住宅市場では、その住宅ストック総数は増加傾向にあるものの、依然として住戸規模の小さなものが多く、近年新たに供給されている物件においても、平均床面積は減少傾向にあるなど、良質な住宅ストックが未整備な状況にある。 家賃補助方式は、施策対象者全てに実施することが可能となるが、現在の民間賃貸住宅ストックの状況では、家賃相場の上昇を招くのみで、質の向上にはつながらない可能性が高いこと、また補助額によっては、毎年膨大な財政負担が必要となることから、現在の公営住宅制度（直接供給）並びにこれまで蓄積された公営住宅ストックの活用が有効であると考えている。 今後とも、府営住宅ストックの適切で公平な管理に努めるとともに、費用対効果の精査など様々な観点から施策の点検を行い、効率的・効果的な施策の推進に努めていく。