

再評価調査書

事業名	大阪府営吹田藤白台住宅建替事業
担当部署	住宅まちづくり部住宅経営室住宅企画課計画グループ(連絡先 06-6944-6125)
事業箇所	吹田市藤白台3丁目及び1丁目
報告理由	計画内容の変更のため
事業概要	<p>目的</p> <p>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年度に建設された千里藤白台住宅は、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、住棟の大半が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。</p> <p>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予定している。</p>
	<p>内容</p> <p>【現況】 敷地面積：3.49 ha (2.75ha) (建替対象全体：9.33ha) 管理戸数：294戸 (210戸) (建替対象全体：1,128戸) 構造：中層耐火4F～5F 建設年度：昭和38・39年度 住戸面積：約45～60㎡ 住戸タイプ：2K～3DK ()内は、事前評価時点のもの</p> <p>【建替計画】 敷地面積：3.49 ha (2.75ha) 府営住宅及び活用用地の合計 建替戸数：527戸 (404戸) 構造：耐火構造(同左) 住戸面積：約36㎡～72㎡(同左) 住戸タイプ：1DK～4DK(同左) ()内は、事前評価時点のもの</p> <p>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。</p> <p>(参考) 区域区分・用途地域：第1種中高層住居専用地域 指定容積率：200% 指定建ぺい率：60%</p> <p>総事業費：約80.9億円(64.6億円) うち投資済事業費：なし</p> <p>(内訳) 調査費等：約2.6億円 (2.0億円) 補償費：約3.2億円 (3.0億円) 工事費：約75.2億円 (59.6億円) ()内の数値は事前評価時点のもの 府が直接実施する場合の事業費として算出</p>
	<p>事業費</p> <p>【事前評価時点の事業費との変動理由】 ・建替戸数の増(123戸)に伴う事業費の増</p>
	<p>維持管理費</p> <p>想定必要維持管理費：21.7億円 「公営住宅改善手法選択マニュアル」により、耐用年数70年間分の維持管理費を現在価値化して算出した金額。</p>
	<p>上位計画</p> <p>大阪府住宅まちづくりマスタープラン(H19.3) 大阪府営住宅ストック総合活用計画(H19.1)</p>
	<p>関連事業</p> <p>用地活用事業</p>

経 過	計画時の想定	現時点での予定	分析
	H20 事業コンペ実施 事業採択予定 入居者移転	H20 事業コンペ実施 H21 事業採択予定 設計・入居者移転 (1工区)・工事施工 (1工区)	H20 事業コンペ実施 H21 事業採択予定 設計・入居者移転 (1工区)・工事施工 (1工区)
H21 設計・工事施工(1工区)	H23 工事完了・府営住宅の買取・入居(1工区)、工事施工(2工区)	H23 工事完了・府営住宅の買取(1工区) H24 入居(1工区)、入居者移転(2工区)工事施工(2工区)	
H23 工事完了・府営住宅の買取・入居(1工区)、工事施工(2工区)	H25 工事完了・府営住宅の買取・入居(2工区)	H26 工事完了・府営住宅の買取・入居(2工区)	
H25 工事完了・府営住宅の買取・入居(2工区)			
進 捗 状 況		(平成19年度末) 未契約	
途中段階の整備 効果発現状況			
事業進捗に 関する課題			
事業を巡る社会経済情勢	<p>【住宅及び住環境の状況】</p> <p>建替えの対象となる千里藤白台住宅は、昭和38～39年度に建設され、設備等の老朽化が著しく、住戸内のバリアフリー化もほとんどの住戸できていない。現在、千里藤白台住宅では全住戸の約52.8%が65歳以上の高齢者を含む世帯が入居しており、今後も一層の高齢化が予想される中、全ての住棟でエレベーターが設置されておらず、階段による昇降であり、高齢化対応ができていない。また、敷地には、最大約20mの高低差が存在しており、団地内通路等の日常的な歩行者動線において、体系的な整備やバリアフリー化が不十分である。</p> <p>本住宅が位置する千里ニュータウンは、まち開きから40数年を経て、人口減少や高齢化の進展、住宅や施設の老朽化、良好な環境の保全など多くの課題を抱えている。このため、豊かなみどりとゆとりある住環境の継承や良好なコミュニティの形成、屋外空間を含めたバリアフリー化等に配慮しながら、住宅及び住環境の向上への対応が必要となっている。</p> <p>【コスト縮減】</p> <p>大阪府は、財政緊迫の状況下であり、今後も継続してコスト縮減が求められている。この民活手法は、民間活力を導入し、計画から施工まで一括して、仕様を限定せずに発注することにより、効率化やコスト縮減を図るものである。</p>		
	地元等の協力体制	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。	

		計画時の想定		現時点での状況（変更点）	分析
			備 考		
事業効果の定量的分析	費用便益分析	<ul style="list-style-type: none"> ・ B / C = 1.42 便益総額 B = 123.8 億円 総費用 C = 87.2 億円 平成 19 年度において、527 戸として計画し、建設した場合の費用対効果を算出。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体的な便益内容 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という居住水準向上効果 ・ 受益者 府民 ・ 費用便益算定の根拠 国土交通省で実施している「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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ B / C = 1.42 便益総額 B = 123.8 億円 総費用 C = 87.4 億円 平成 20 年度において、527 戸として計画し、建設した場合の費用対効果を算出。 	費用便益比は 1.42 で、計画時と同様となっている。総費用の増は、維持管理費の増及び建設費の減等の結果生じたものであり、公営住宅整備事業として事業効果はある。
	その他の指標（代替指標）				
事業効果の定性的分析	安全・安心	<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、基準に対して十分な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>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受益者 住宅に困窮する府民、周辺住民 	変更点なし	
	活力	<p>【コミュニティの活性化】 住民の交流の場となる集会所の早期の整備を図るとともに、公園を整備し、活用用地においては、地元市と調整しながら、多様な住宅や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>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受益者 住宅に困窮する府民、周辺住民 	変更点なし	
	快適性	<p>【住環境の形成】 敷地内にある比較的大きな緑地については、防犯に配慮しながら景観上有効な樹木を残すなど、できるだけ保全するとともに、緑道を適切に配置し、歩行者動線のネットワーク化を図る。敷地の高低差についてバリアフリー化に努め、より快適で良好な住環境の形成を図る。また、東側に広がる戸建住宅地に配慮した計画とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受益者 住宅に困窮する府民、周辺住民 	変更点なし	
	その他	<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。民活区域を幹線道路沿道に連続してとり、景観等にも配慮した一体的な整備を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受益者 住宅に困窮する府民、周辺住民 	変更点なし	
自然環境等への影響と対策	<p>【緑化の推進】 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る。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮する。</p> <p>【産業廃棄物のリサイクル】 従前住宅の撤去工事に伴う廃棄物については、「建設リサイクル法」に基づき、再資源化に努める。また、新築工事においては、再生材の利用に努めていく。</p>		変更点なし		
その他特記すべき事項					



付近見取り図

事前評価時点の建替事業区域
敷地面積 2.75ha
現管理戸数 210戸



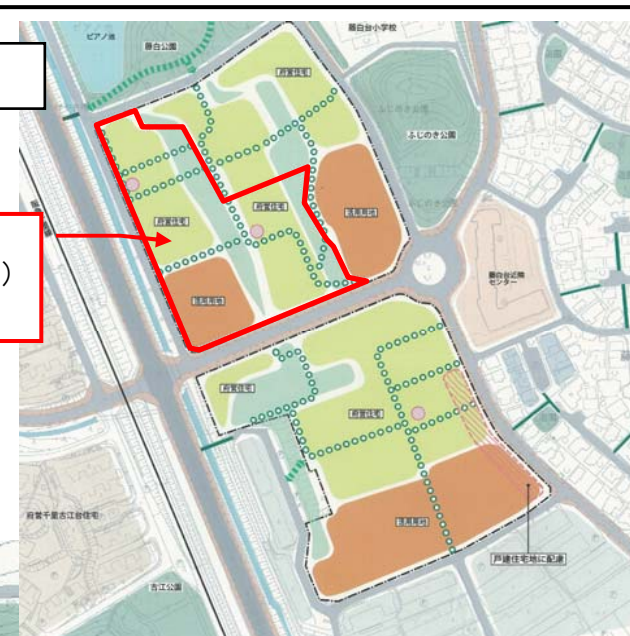
変更計画により追加する事業区域
敷地面積 0.74ha
現管理戸数 84戸

敷地現況図

団地全体
敷地面積 9.33ha
現管理戸数 1128戸

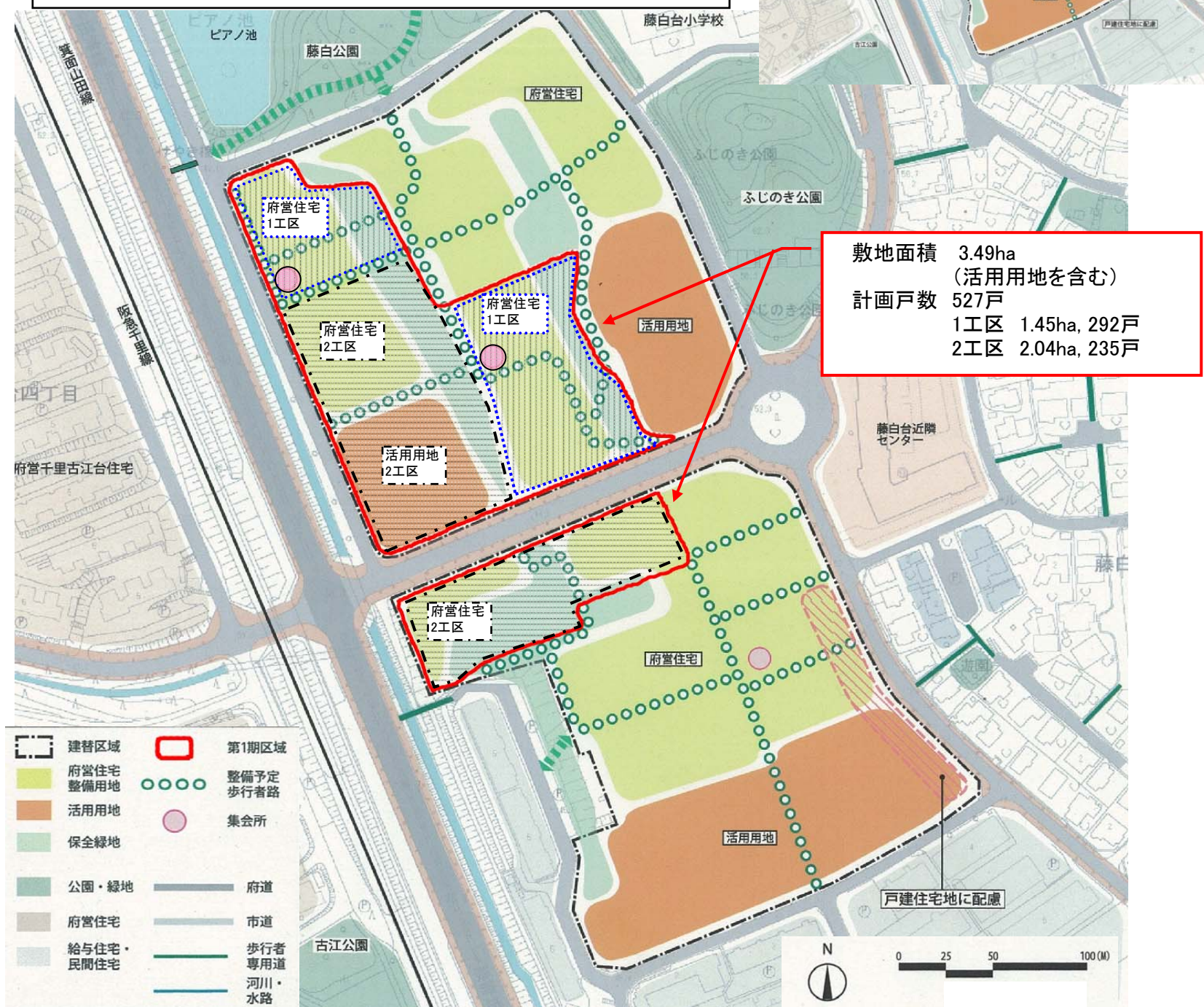
事前評価時の土地利用構想図

敷地面積 2.75ha
(活用用地を含む)
計画戸数 404戸



変更建替計画における土地利用構想図

敷地面積 3.49ha
(活用用地を含む)
計画戸数 527戸
1工区 1.45ha, 292戸
2工区 2.04ha, 235戸



- 建替区域
- 府営住宅整備用地
- 活用用地
- 保全緑地
- 公園・緑地
- 府営住宅
- 給与住宅・民間住宅
- 第1期区域
- 整備予定歩行者路
- 集会所
- 府道
- 市道
- 歩行者専用道
- 河川・水路

吹田藤白台住宅