

新規事業評価調査書

事業名	大阪府営千里藤白台住宅建替事業
所在地	吹田市藤白台3丁目
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期区域である3丁目ブロックの一部を対象としており、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>【建替前】千里藤白台住宅 敷地面積：2.75 ha（建替対象全体：9.33ha） 戸数：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</p> <p>【計画】敷地面積：2.75 ha（府営住宅及び活用用地の合計） 戸数：404戸 構造：耐火構造 住戸面積：約36㎡～72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK</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>事業費</p> <p>総事業費：約64.6億円（府が直接実施する場合） （建設工事単価 約18万円/㎡）</p>
	<p>維持管理費</p> <p>想定必要維持管理費：17.2億円（府が直接実施する場合） 「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>関連事業</p> <p>用地活用事業</p>
	<p>事業手法</p> <p>民間事業者が、府が示す募集要項に従い、区域全体について府営住宅建替と用地活用を一体的に行う土地利用計画を提案する。これに基づき、府営住宅を設計、施工し、完成後に府へ売却する。また、活用用地を府から買い取り、民間施設等の整備を行う（民活手法）。</p>
<p>上位計画等の位置づけ</p> <p>大阪府住宅まちづくりマスタープラン 大阪府営住宅ストック総合活用計画</p>	
<p>優先度</p> <p>大阪府住宅まちづくりマスタープランにおいては、「真に住宅に困窮する府民の居住の安定の確保という観点から公営住宅を公平に供給することや、「原則として新たな供給を行わず、これまで蓄積してきた府営住宅ストックを有効活用していく」こと、大阪府営住宅ストック総合活用計画においては、「中層耐火住宅」については、老朽化が著しく居住水準の低い昭和20・30年代に建設されたものや、昭和40年代の耐震性の低いものを中心に建替えを行う」ことなどを位置づけている。</p>	

事業の進捗予定	<p>事業段階ごとの進捗予定と効果</p> <p>【予定年度】平成20年度 事業コンペ実施 設計・入居者移転・工事施工 平成25年度 工事完了・府営住宅の買取り・入居</p> <p>【効果】住宅に困窮する低所得者の居住の安定の確保 老朽化した住宅の更新による良質な住宅の供給及び住環境の向上</p> <p>民活手法を用いて、民間事業者から魅力あるまちづくり、効率的な事業手法の提案を受け、老朽化した住宅の更新を行い、住宅及び住環境の向上を図る。</p>
	<p>完成予定年</p> <p>平成25年度</p>
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できていない。現在、千里藤白台住宅では全住戸の約50.8%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>
	<p>地元等の協力体制</p> <p>建替えについて、入居者へ説明を行っている。今後、建替についての同意を得ることとしている。</p>

事業効果の定量的分析	費用便益分析	具体的な便益内容	受益者	費用便益比	備考
		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。	府民	B / C = 1.43 便益総額 B = 96.7 億円 総費用 C = 67.7 億円	・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、算出している。 ・この評価手法では、建替事業の評価に当っては「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B / Cとしている。
その他の指標 (代替指標)	当該住宅の位置する吹田市域の府営住宅の平均応募倍率 (H15～17年) は、22.8倍で相当の公営住宅需要がある。 (参考 / 府営住宅全体の平均応募倍率 (H15～17年) 12.5倍)				
事業効果の定性的分析	安全・安心	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。		
		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。		
		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。		
	活力	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、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。		
	快適性	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。		
その他	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。			

自然環境等への影響と対策	【緑化の推進】 建替えにあたっては、良好な住環境の形成のため、可能な範囲で緑地を保存しながら、緑の創出や自然環境の回復に努める。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮する。 【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、建設資材としてリサイクルが可能なものについて再資源化に努める。また、新築工事においては、再生材の利用に努めていく。
	代替案との比較検討 改善等 現在の標準仕様である「あいあい住宅」相当となるよう、バリアフリー化やEV増築などの改善事業を実施したとしても、全ての部分のバリアフリー化はできない上に躯体の耐用年数は延びず、また、当時の建築計画では設備改修が困難であることから、効率的な修繕ができないため、改善等による方法は効果的でない。 他団地への集約建替 近接する千里古江台住宅は規模の大きい団地であり、そこへ集約することは、1箇所に集中してより大規模な団地を生み出し、地域の多様性を阻害することにつながるため、効果的ではない。
その他特記すべき事項	