

新規事業評価調書

事業名	大阪府営千里佐竹台住宅建替事業	
所在地	吹田市佐竹台2丁目	
事業概要	目的	<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36・38年度に建設された千里佐竹台住宅は、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から建替事業を実施する。建替えに当たっては、より効果的効率的に事業を進めるため、隣接する、昭和37・38年度に建設され千里佐竹台住宅と同様の状況にある千里高野台住宅の建替えと一体的な事業計画とする。</p> <p>本事業は、この一体的な事業計画の内、第1期区域である千里佐竹台住宅の西側ブロックを対象としており、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>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を確保し、良好な住宅及び住環境を整備する。また、本住宅が位置する千里ニュータウンの再生にも努める。</p>
	内容	<p>【建替前】千里佐竹台住宅（吹田市佐竹台2・5丁目） 敷地面積：3.44 ha（建替対象全体：6.7ha、団地全体：10.64 ha） 戸数：310戸（建替対象全体：543戸、団地全体：861戸） 構造：中層耐火4F・5F 建設年度：昭和36・38年度 住戸面積：約47～72㎡ 住戸タイプ：2SK～4DK （参考）千里高野台住宅（吹田市高野台1・4丁目） 敷地面積：14.6 ha（団地全体：23.57 ha） 戸数：1,195戸（団地全体：1,793戸） 構造：中層耐火4F・5F 建設年度：昭和37・38年度 住戸面積：約47～61㎡ 住戸タイプ：2SUK～3SDK</p> <p>【計画】敷地面積：3.44 ha（府営住宅及び活用用地の合計） 戸数：515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>
	事業費	総事業費：約83.8億円（府が直接実施する場合） （建設工事単価 約17万円/㎡）
	維持管理費	想定必要維持管理費：21.8億円（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。
	関連事業	用地活用事業
	事業手法	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）。
	上位計画等の位置づけ	大阪府住宅まちづくりマスタープラン 大阪府府営住宅ストック総合活用計画
	優先度	大阪府住宅まちづくりマスタープランにおいては、「住宅に困窮する低所得層の今なお高い需要に答えるため、ストックの有効活用を図りながら、公営住宅の適切な供給に努めること」や「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」こと、大阪府府営住宅ストック総合活用計画においては、「老朽化が著しく居住水準の低い、昭和20・30年代建設の中層耐火住宅を中心に建替えに着手する」ことなどを位置づけている。

事業の進捗予定	事業段階ごとの進捗予定と効果	<p>【予定年度】平成19年度 事業コンペ実施 設計・入居者移転・工事施工 平成23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>
	完成予定年	平成23年度
事業目的に関する諸状況 事業を巡る社会経済情勢	【住宅及び住環境の状況】	<p>建替えの対象となる千里佐竹台住宅及び千里高野台住宅は、昭和36～38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、千里佐竹台住宅では全住戸の約48%、千里高野台住宅では約51%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。</p> <p>両住宅が位置する千里ニュータウンは、現在でも、豊かなみどりやゆとりある住環境が形成されており、一体的、総合的にまちづくりが行われたことによって、道路や公園といった都市基盤施設は一定の秩序を保ち比較的高い水準にある。両住宅においても、全体としてオープンスペースは確保され、まとまった緑地等もある。しかし、団地内通路等の日常的な歩行者動線は、体系的な整備やバリアフリー化が不十分である。</p> <p>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等の多くの課題を抱えている。また、吹田市域では、公共賃貸住宅の戸数が全住宅戸数の56%を占めており、佐竹台地区では府営住宅が戸数全体の約3割、高野台地区では約7割を占める。これらは、ほとんどが数百個単位の一団の大規模ブロックとなっており、住宅の多様性に欠けている。</p> <p>このため、豊かなみどりやゆとりある住環境の継承や良好なコミュニティの形成等に配慮しながら、多くの課題を抱える千里ニュータウンの再生にも努めるため、住宅及び住環境の向上への対応が必要となっている。</p>
	【コスト縮減】	<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	<p>建替えについて、千里佐竹台住宅及び千里高野台住宅の建替対象全体で、既に約90%の入居者からの同意を得ており、引き続き事業についての十分な説明に努め、残りの入居者からも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 = 1.55 便益総額 B = 133.3 億円 総費用 C = 86.2 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 (H14 ~ 16 年) は、16.2 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 (H14 ~ 16 年) 11.4 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、より一層の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や公園を整備するとともに、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	敷地内の緑地は、防犯に配慮しながら、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に努め、より快適で良好な住環境の形成を図る。		
	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、活用用地を適切に配置し、若年層が居住可能な住宅等の導入により地域全体としてコミュニティの活性化や多様な住宅・住環境の形成を図るとともに、府営住宅と活用用地において連続性のあるオープンスペース等を確保するなど、一体的なまちづくりが期待できる。		

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 隣接する千里高野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