

令和6年度 再々々評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営吹田古江台住宅建替事業	
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 06-6210-9756）	
事業箇所	吹田市古江台四丁目、五丁目	
再評価理由	事業計画の大幅な変更	
事業目的	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に行うものであり、昭和38,39年度に建設された本住宅は、一部の住棟が耐震性の低いラーメン構造の住宅であり、大阪府営住宅ストック活用事業計画において建替えに位置付けられていることから、一部の区域について建替事業を実施している。 また、令和3年12月に改定した「大阪府営住宅ストック総合活用計画」において、事前評価時点では位置付けのなかった範囲（五丁目エリア）を新たに再編・整備に位置けており、建替事業を迅速かつ円滑に進めるために、本計画で創出した活用地に新棟を先行整備するものである。 これにより、耐震性の向上や屋内外のバリアフリー化及び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とともに、将来の管理戸数の適正化、活用地の創出などによる地域のまちづくり、良質なストック形成に一体的に取り組むものである。 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。	
事業内容 ()内の数値は 前回評価時点のもの	敷地面積：約12.0ha（7.2ha） 住宅敷地 約7.2ha（5.4ha） 活用地等 約4.8ha〔五丁目エリア〕（1.8ha） 戸数：1,032戸（669戸） 構造：鉄筋コンクリート造 8F～12F 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：1DK～3DK（2DK～3DK）	
事業費 ()内の数値は 前回評価時点のもの	全体事業費：約198.0億円（約98.4億円） (内訳) 調査費等 約9.4億円（約5.4億円） 補償費 約1.6億円（約1.0億円） 工事費 約187.0億円（約92.0億円）	国費及び府費負担割合：約1/2 【工事費の内訳】 建設費 約155.6億円（約82.6億円） 撤去費 約31.4億円（約9.4億円）
事業費の変更理由	事業計画の見直しにより、同団地内で実施する吹田古江台住宅建替事業（五丁目エリア）を迅速かつ円滑に進めるために、本計画で創出した活用地を新棟建設用地として活用する計画に変更したため。	
維持管理費	15.1万円／戸・年（令和5年度の維持管理費実績より想定）	

2 事業の必要性等に関する視点

	事前評価時点 H18	前回評価時点 R3	再々々評価時点 R6	変動要因の分析
事業を巡る社会 経済情勢等の変化	【住宅及び住環境の状況】 本住宅は、高齢化が進み、65 歳以上の高齢者が住む世帯の割合が、51.6%と高い状態であるのに対し、各住戸に関しては、バリアフリー化されておらず、全ての住棟でエレベーターも設置されていない。敷地の高低差は中央丘陵部で最大 22mあり、段丘造成により高低差を解消させているものの敷地内に段差が多く階段によるアクセスを取らざるを得ない状況であり、住民間のコミュニケーションの阻害の要因ともなっていると考えられる。また駐車場の整備等のため緑地等のオープンスペースが十分に確保されていない区域もある。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。そこで、緑豊かな良好な環境の継承や屋外空間も含めたバリアフリー化等に配慮しながら、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が必要となっている。	【住宅及び住環境の状況】 全住棟の整備が完了しており、各住戸に関してはバリアフリー化が完了している。 今後、撤去・造成・集会所・道路・外構整備工事を予定しており、バリアフリー化に配慮しながら、緑豊かで良好な屋外空間や高齢者や児童が利用しやすい広場等のオープンスペースの整備を行う。 集会所については大阪府公共建設設計コンクール「あすなろ夢建築」の課題対象となっており、グランプリ作品の建設を予定している。	【住宅及び住環境の状況】 事業計画の変更により拡大した範囲の住宅についても、高齢化が進んでいるのに対し、各住戸に関してはバリアフリー化されておらず、全ての住棟でエレベーターも設置されていない。 今後、従来の事業に引き続き、バリアフリー化に配慮しながら、緑豊かで良好な屋外空間、高齢者や児童が利用しやすい広場等のオープンスペースの整備を行う必要がある。	【住宅及び住環境の状況】 事業計画の見直しにより、同団地内で実施する吹田古江台住宅建替事業（五丁目エリア）を迅速かつ円滑に進めるために、本計画で創出した活用地を新棟建設用地として活用する計画に変更したため。

地元の協力体制等	建替えについて、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、残りの入居者からの同意を得ることとしている。	全住棟の建設、住民の移転が完了しており、残事業についても引き続き地元自治会協力のもと実施予定。	引き続き地元自治会協力のもと実施予定。	—
	事前評価時点 H18	前回評価時点 R3	再々々評価時点 R6	変動要因の分析
事業の投資効果 ＜費用便益分析＞ または ＜代替指標＞	【分析結果】 ・ B/C=1.50 B=235.8 億円 C=157.7 億円	【分析結果】 事業全体 ・ B/C=1.31 B=146.9 億円 C=112.3 億円	【分析結果】 事業全体 ・ B/C=1.16 B=256.4 億円 C=221.1 億円	【分析結果】 事業計画の拡大により、総費用・総便益が共に大幅に増大したため。
	【算出方法】 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。			
事業効果の定性的分析 (安心・安全、活力、快適性等の有効性)	【効果項目】 [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。通学動線等を考慮し明確な歩車道分離の計画とする。 [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の拡充に努め、防災性の向上を視野に入れた計画とする。 [コミュニティの活性化] ・現在、中央丘陵部により分断された形となっている住棟の状態を解消し、団地内通路や広場等における工夫により、住民間のコミュニケーションが容易となるような対策をとる。 [住環境の形成] ・中央丘陵部に広場及び散策路を設け、敷地境界沿いは緩衝植樹帯を設ける等、みどり豊かでゆとりを実感できる環境を創出する。また、中央丘陵部に設けた集会所に至る散策路を緩勾配スロープで構成するなどバリアフリー化を促進する。			

	事前評価時点 H18	前回評価時点 R3	再々々評価時点 R6	変動要因の分析
事業の進捗状況 <経過> ① 事業採択年度 ② 事業着工年度 ③ 完成予定年度	① 平成 19 年度 ② 平成 20 年度 ③ 平成 35 年度	① 平成 19 年度 ② 平成 20 年度 ③ 令和 9 年度	① 平成 19 年度 ② 平成 20 年度 ③ 令和 15 年度	事業計画の見直しにより、事業を拡大するため。
<進捗状況>	—	・全体 95.2% (93.7 億円 ／98.4 億円) ・工事 96.8% (89.1 億円 ／92.0 億円) ・その他 71.9% (4.6 億円 ／ 6.4 億円)	・全体 52.2% (103.3 億円 ／198.0 億円) ・工事 52.1% (97.5 億円 ／187.0 億円)	—
事業の必要性等に関する視点	・第4期までの建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居しており、居住水準改善やバリアフリー化、耐震性の確保などの当初の事業の必要性は充足している。 ・事業計画の拡大により本住宅の五丁目エリアの建替事業を迅速かつ円滑に進めるため、従前事業で創出した活用地において新棟を建設することにより、事業期間の短縮及び事業費の縮減を図ることが可能。 ・居住水準改善やバリアフリー化、北側道路の拡幅による歩道設置により、良好な住環境を整備する必要性は変わっていない。			

3 事業の進捗の見込みの視点

事業の進捗の見込みの視点	・令和 7 ～ 8 年度 第 1 期新築工事実施設計 ・令和 9 ～ 1 1 年度 第 1 期新築工事 着工
--------------	---

4 コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点	① 他団地への集約建替え 新棟建設により仮移転が発生しないため、他団地斡旋の余地はない。 ②その他事業手法 府営住宅建替事業は大阪府による直接建設を基本としているが、立地条件等から事業が成立すると見込まれている団地については民活手法（PFI 手法）も活用することとしている。 本事業では、事業の早期段階において民活手法の導入に資する活用地が生み出されないなどの理由により民活手法は導入しない。
---------------------	--

5 特記事項

自然環境等への影響とその対策	—
事前評価時の意見 具申（付帯意見） と府の対応	〈意見〉 敷地内の緑地を可能な限り保全するなど、千里ニュータウンの再生への貢献も目指して、建替えに取り組むこと 〈府の対応〉 敷地内の緑地を可能な限り保全し、緑地の確保に努める。また、団地中央に歩行者動線を確保し、バリアフリーの推進に努める。
上位計画等	・大阪府住宅まちづくりマスタープラン（H14.2／H19.3／H24.3） ・住まうビジョン・大阪（H28.12／R3.12） ・大阪府営住宅ストック総合活用計画（H14.2／H19.1／H24.3／H28.12／R3.12） ・大阪府営住宅ストック活用事業計画（H14.2／H19.1／H24.3／H26.8／H27.7／H28.12／R3.12）
その他特記事項	なし

6 評価結果

評価結果	○事業継続 ＜判断の理由＞ ・本事業においては、耐震性の低い住宅の建替えを行い、耐震性の向上や屋内外のバリアフリー化及び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ものである。 ・事業計画の見直しにより、同住宅において、新たに建替事業を実施するものであり、変更事業の対象となる住宅は、昭和39年度に建設され、躯体・設備等の老朽化が進んでおり更新する必要がある。 ・また、屋内外のバリアフリー化及びオープンスペースの確保はもとより、断熱・省エネ性能の向上など、良好な住宅及び住環境を整備する必要がある。 ・なお、本計画で創出している活用地を新棟建設用地として活用するため、事業期間の短縮及び事業費の削減を図ることが可能である。 以上の理由から、事業を継続する。
------	---