

事前評価調書（事業費 10 億円以上）

事業名	大阪府営吹田高野台住宅・吹田佐竹台住宅建替事業（第 2 期）																																																																
担当部署	住宅まちづくり部住宅経営室経営管理課計画グループ（連絡先 06-6210-9740）																																																																
事業箇所	吹田市高野台 1 丁目・4 丁目／吹田市佐竹台 2 丁目・5 丁目																																																																
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 37・38 年度に建設された府営千里高野台住宅および昭和 36・38 年度に建設された府営千里佐竹台住宅は、建替対象区域内の全ての住棟が耐震性の低い構造であるとともに、すでに第 1 期建替事業に着手し事業を継続する必要があるため、建替事業（第 2 期）を実施する。</p> <p>これにより、耐震性の向上や屋内外のバリアフリー化、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>建替えにあたっては、効率的に事業を進めるため、隣接する 2 団地の一体的な事業計画とし、第 2 期事業のうち、府営千里高野台住宅（西ブロック）は民活手法による事業、府営千里高野台住宅（中ブロック）および府営千里佐竹台住宅（東ブロック）は直接建設による事業を予定している。</p>																																																																
内容	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">建替前</th> <th colspan="4">建替計画</th> </tr> <tr> <th></th> <th>全体</th> <th>建替対象</th> <th>1 期 (事業着手済)</th> <th>2 期 (今回)</th> <th>3 期以降※ (参考)</th> <th>合計※ (参考)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">千里高野台住宅 23.6ha/ 1793 戸</td> <td rowspan="3">建替対象 14.6ha/ 1195 戸</td> <td>西ブロック 3.2ha/283 戸</td> <td>—</td> <td>3.2ha/330 戸 (民活手法)</td> <td>—</td> <td>3.2ha/ 330 戸</td> </tr> <tr> <td>中ブロック 5.9ha/436 戸</td> <td>—</td> <td>1.6ha/166 戸 (直接建設)</td> <td>2.02ha/ 244 戸</td> <td>3.62ha/ 410 戸</td> </tr> <tr> <td>東ブロック 5.5ha/476 戸</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>2.03ha/ 305 戸</td> <td>2.03ha/ 305 戸</td> </tr> <tr> <td>建替対象外 7.0ha/ 598 戸</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">千里佐竹台住宅 10.6ha/ 861 戸</td> <td rowspan="2">建替対象 6.7ha/ 543 戸</td> <td>西ブロック 3.5ha/310 戸</td> <td>2.45ha/505 戸 (民活手法)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>2.45ha/ 505 戸</td> </tr> <tr> <td>東ブロック 3.3ha/233 戸</td> <td>—</td> <td>0.59ha/72 戸 (直接建設)</td> <td>0.97ha/ 116 戸</td> <td>1.56ha/ 188 戸</td> </tr> <tr> <td>建替対象外 3.9ha/ 318 戸</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>34.2ha/ 2,654 戸</td> <td>21.4ha/ 1,738 戸</td> <td>2.45ha/ 505 戸</td> <td>5.39ha/ 568 戸</td> <td>5.02ha/ 665 戸</td> <td>12.86ha/ 1738 戸</td> </tr> </tbody> </table> <p>※3 期以降の建替計画は変更する可能性があります。</p>			建替前			建替計画					全体	建替対象	1 期 (事業着手済)	2 期 (今回)	3 期以降※ (参考)	合計※ (参考)	千里高野台住宅 23.6ha/ 1793 戸	建替対象 14.6ha/ 1195 戸	西ブロック 3.2ha/283 戸	—	3.2ha/330 戸 (民活手法)	—	3.2ha/ 330 戸	中ブロック 5.9ha/436 戸	—	1.6ha/166 戸 (直接建設)	2.02ha/ 244 戸	3.62ha/ 410 戸	東ブロック 5.5ha/476 戸	—	—	2.03ha/ 305 戸	2.03ha/ 305 戸	建替対象外 7.0ha/ 598 戸	—	—	—	—	—	千里佐竹台住宅 10.6ha/ 861 戸	建替対象 6.7ha/ 543 戸	西ブロック 3.5ha/310 戸	2.45ha/505 戸 (民活手法)	—	—	2.45ha/ 505 戸	東ブロック 3.3ha/233 戸	—	0.59ha/72 戸 (直接建設)	0.97ha/ 116 戸	1.56ha/ 188 戸	建替対象外 3.9ha/ 318 戸	—	—	—	—	—	合計	34.2ha/ 2,654 戸	21.4ha/ 1,738 戸	2.45ha/ 505 戸	5.39ha/ 568 戸	5.02ha/ 665 戸	12.86ha/ 1738 戸
	建替前			建替計画																																																													
	全体	建替対象	1 期 (事業着手済)	2 期 (今回)	3 期以降※ (参考)	合計※ (参考)																																																											
千里高野台住宅 23.6ha/ 1793 戸	建替対象 14.6ha/ 1195 戸	西ブロック 3.2ha/283 戸	—	3.2ha/330 戸 (民活手法)	—	3.2ha/ 330 戸																																																											
		中ブロック 5.9ha/436 戸	—	1.6ha/166 戸 (直接建設)	2.02ha/ 244 戸	3.62ha/ 410 戸																																																											
		東ブロック 5.5ha/476 戸	—	—	2.03ha/ 305 戸	2.03ha/ 305 戸																																																											
	建替対象外 7.0ha/ 598 戸	—	—	—	—	—																																																											
千里佐竹台住宅 10.6ha/ 861 戸	建替対象 6.7ha/ 543 戸	西ブロック 3.5ha/310 戸	2.45ha/505 戸 (民活手法)	—	—	2.45ha/ 505 戸																																																											
		東ブロック 3.3ha/233 戸	—	0.59ha/72 戸 (直接建設)	0.97ha/ 116 戸	1.56ha/ 188 戸																																																											
	建替対象外 3.9ha/ 318 戸	—	—	—	—	—																																																											
合計	34.2ha/ 2,654 戸	21.4ha/ 1,738 戸	2.45ha/ 505 戸	5.39ha/ 568 戸	5.02ha/ 665 戸	12.86ha/ 1738 戸																																																											
【(第 2 期事業) 建替前】	<p>①千里高野台住宅（西ブロック） 第 2 期対象敷地面積：3.2ha/第 2 期対象戸数：283 戸（13 棟） 構造：中層耐火 5 階建て/建設年度：昭和 37 年度 住戸面積：約 56～61 m²/住戸タイプ：3K～3DK</p> <p>②千里高野台住宅（中ブロック） 第 2 期対象敷地面積：1.6ha/第 2 期対象戸数：51 戸（2 棟） 構造：中層耐火 5 階建て/建設年度：昭和 38 年度 住戸面積：約 57 m²/住戸タイプ：3DK</p> <p>③千里佐竹台住宅（東ブロック） 第 2 期対象敷地面積：0.5ha/第 2 期対象戸数：45 戸（3 棟） 構造：中層耐火 5 階建て/建設年度：昭和 38 年度 住戸面積：約 47～49 m²/住戸タイプ：2K～2DK</p>																																																																
【(第 2 期事業) 建替計画】	<p>①吹田高野台住宅（西ブロック）（民活手法） 敷地面積（府営住宅及び活用用地の合計）：3.2ha/戸数：330 戸</p> <p>②吹田高野台住宅（中ブロック）（直接建設） 敷地面積：1.6ha/戸数：166 戸</p> <p>③吹田佐竹台住宅（東ブロック）（直接建設） 敷地面積：0.59ha/戸数：72 戸</p> <p>※①～③ともに、構造：耐火構造/住戸面積：約 36～72 m²/住戸タイプ：1DK～4DK で計画。 （参考）区域区分・用途地域：第一種中高層住居専用地域 指定容積率：200%/指定建ぺい率：60% （ただし、千里ニュータウンまちづくり指針による容積率 150%/建ぺい率 50%）</p>																																																																

事業費	<p>(第 2 期) 全体事業費 約 85.8 億円（府が直接実施する場合の事業費として算出） （内訳）調査費等 約 3.0 億円 補償費 約 1.0 億円 工事費 約 81.8 億円</p> <p>【事業費の積算根拠】 過年度実績を踏まえ算出した H24 年度予算の要求単価及び基本計画に基づく建替戸数・付帯施設規模等から積算している。</p> <p>【工事費の内訳】 本体工事費 約 78.4 億円 付帯施設整備費 約 0.7 億円 撤去工事費 約 2.7 億円</p>
事業費の変動要因	<p>【他事業者との協議状況】 なし</p> <p>【今後の事業費変動要因の予測】 なし</p>
維持管理費	100 千円/年（過年度の維持管理費実績より想定）
関連事業	大阪府営千里佐竹台住宅建替事業（第 1 期） 平成 18 年度 実施方針の公表 平成 21 年度 第 1 期 1 工区入居 平成 23 年度 第 1 期 2 工区入居
上位計画等における位置付け	大阪府住宅まちづくりマスタープラン（平成 24 年 3 月） 大阪府営住宅ストック総合活用計画（平成 24 年 3 月）
事業を巡る社会経済情勢等	<p>【住宅及び住環境の状況】 府営千里高野台住宅および府営千里佐竹台住宅は、昭和 36 年度から 38 年度に建設され、建替対象区域内の全ての住棟が耐震性の低い構造となっている。 設備等の老朽化が進んでいるとともに、大半の住宅において住戸内のバリアフリー化ができていない。 現在、府営千里高野台住宅の全入居戸数の約 60%、府営千里佐竹台住宅の全入居戸数の約 56%で 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、建替対象区域内の全ての住棟にエレベーターが設置されておらず、高齢化対応ができていない。 団地内は住棟が建て詰まり、まとまった広場等のオープンスペースが少ない。</p> <p>【入居及び募集の状況】 当該住宅の位置する吹田地域の府営住宅の平均応募倍率（平成 22 年度）は、41.4 倍（応募者数 3,766/募集戸数 91）である。 吹田佐竹台住宅（第 1 期）の H22 年度の実応募倍率は、132.3 倍（応募者数 397/募集戸数 3）である。 （参考：府営住宅全体の平均応募倍率（平成 22 年度）21.5 倍）</p>
地元の協力体制等	現在、府営千里高野台住宅の約 94%の入居者、府営千里佐竹台住宅の約 97%の入居者から建替えについて同意を得ている。残る入居者についても引き続き同意取得に努める。
事業の投資効果<費用便益分析>または<代替指標>	<p>B/C=1.51 （※国土交通省の「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。）</p> <p>【便益総額】 B=142.0 億円（帰属家賃 125.8 億円・駐車場利用料 16.2 億円） （※設定家賃 84.5 千円/戸・月、設定駐車場利用料 16 千円/台・月として、現在価値化したのち 47 年間の総和として算出。）</p> <p>【総費用】 C=94.2 億円（建設費 81.8 億円・維持管理費 12.4 億円） （想定維持管理費 100 千円/戸・年として、現在価値化したのち 47 年間の総和として算出）</p>

定性的分析	<p>【安心・安全】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、団地内通路などの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。 住宅を建替え、耐震性の向上を図る。また、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。 <p>【活力】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>【快適性】</p> <ul style="list-style-type: none"> オープンスペースの確保と共に、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により、都市景観の向上に寄与する。 											
	<p>【予定年度】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>吹田高野台住宅 (西ブロック)</th> <th>吹田高野台住宅 (中ブロック)</th> <th>吹田佐竹台住宅 (東ブロック)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H24 実施方針の公表</td> <td>H24 実施設計</td> <td>H24 実施設計</td> </tr> <tr> <td>H24 工事着手（特定事業契約）</td> <td>H24 工事着手</td> <td>H25 工事着手</td> </tr> <tr> <td>H28 第2期事業完了</td> <td>H27 第2期事業完了</td> <td>H27 第2期事業完了</td> </tr> </tbody> </table>	吹田高野台住宅 (西ブロック)	吹田高野台住宅 (中ブロック)	吹田佐竹台住宅 (東ブロック)	H24 実施方針の公表	H24 実施設計	H24 実施設計	H24 工事着手（特定事業契約）	H24 工事着手	H25 工事着手	H28 第2期事業完了	H27 第2期事業完了
吹田高野台住宅 (西ブロック)	吹田高野台住宅 (中ブロック)	吹田佐竹台住宅 (東ブロック)										
H24 実施方針の公表	H24 実施設計	H24 実施設計										
H24 工事着手（特定事業契約）	H24 工事着手	H25 工事着手										
H28 第2期事業完了	H27 第2期事業完了	H27 第2期事業完了										
事業段階ごとの進捗予定と効果												
完成予定年度	平成 28 年度											
代替手法との比較検討	<p>①改善等 大阪府営住宅ストック活用事業計画（H24.3）において、すでに建替事業に着手し事業を継続する必要があるもの（原則同意済み団地）、すでに市町とまちづくり等に関して連携を図りながら計画しているものについては、引き続き建替えを実施することとしている。 この計画の方針に基づき、本住宅は改善事業（耐震改修）ではなく、建替事業を実施する。</p> <p>②他団地への集約建替え 隣接する2団地の建替えにあたり、効率的に事業を進めるものであり、1団地に集中してより大規模な団地を生み出すことは、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。</p> <p>③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も活用することとしている。 本事業では、吹田高野台住宅（西ブロック）において、立地条件等から事業が成立すると見込まれているため、民活手法を導入し、その他のブロックにおいては、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。</p>											
自然環境等への影響とその対策	<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、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。</p>											
その他特記事項	なし											

外部の専門家による意見等	<ul style="list-style-type: none"> 若年層や新婚世帯を誘致して、世代間交流ができる府営住宅が望ましい。 建替え後、高層になるのは仕方ないが、府はモデル的な高さで建設すべき。 ふれあいリビングに別事業との組み合わせを検討し、より付加価値を加えた事業をもっと積極的に考えてほしい。 「敷地面積20%の緑地確保」については、維持管理費用の負担が懸念される。入居者及び府との管理負担割合について配慮すること。 各階にパブリックスペースを設置すれば交流の場が広がる。 震災時にEVや水道の停止等が発生した場合の対応策は、中階（5階くらい）にストックヤードを設置し、備蓄品を保管するスペースを作るなど、できることから取り組むように検討してほしい。 全体図を見通して理想像を最初に描いた上で、市と協議の上、計画を立て、事業を実施してほしい。
意見等への対応	<ul style="list-style-type: none"> 活用用地の用途については、府、地元市、住民等によるまちづくりの協議を踏まえて検討する。また、若年層も居住可能な住宅など地域の活性化につながる施設について、民間事業者の提案を募る。 府営住宅の高さについては、吹田市の高さ制限（高度地区、千里ニュータウン地区計画：敷地面積と建物の後退距離により高さの最高限度指定）に基づき、幹線道路沿線は45m以下、その他部分を31m以下とする。 その他「コミュニティ」「防災」等、府営住宅入居者へのソフト施策に関する意見を、府営住宅全体に反映できるかを検討。

対応方針	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施は妥当 <p><判断の理由></p> <ul style="list-style-type: none"> 意見のあった内容について、反映に向けた検討を行っていくこととし、当該事業の事業実施については、各項目の評価から妥当と判断する。
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------