

## 事後評価点検表

事業名	府営住宅建替事業筆ヶ崎住宅民活プロジェクト
担当部署	住宅まちづくり部住宅経営室経営管理課経営計画グループ
事業箇所	大阪市天王寺区筆ヶ崎
内容	<p>昭和 <b>23-25</b> 年度に建設された筆ヶ崎住宅・昭和 <b>23-24</b> 年度に建設された夕陽ヶ丘住宅及び昭和 <b>24</b> 年度に建設された椎寺住宅は、老朽化が著しく、居住水準が低いことから、建替事業を実施する。これにより、住宅のバリアフリー化など、居住水準の向上を図るとともに、児童遊園などオープンスペースを確保し良好な住環境を整備する。</p> <p>建替にあたり、筆ヶ崎住宅については現地建替えとし、ほか <b>2</b> 団地については仮移転など入居者の負担が少なく効率的な建替えを進めるため、筆ヶ崎住宅に集約する。また、事業手法については、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す用地（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>〔戸数〕 <b>278</b> 戸   〔敷地面積〕 約 <b>1.02ha</b>          〔構造〕 鉄筋コンクリート造 <b>15</b> 階建て   〔住戸面積〕 約 <b>43</b>～約 <b>72</b> ㎡          〔住戸タイプ〕 <b>1DK・2K・2DK・3DK・3LDK・4DK・MAI</b> ハウス          〔総事業費〕 約 <b>41.8</b> 億円</p>
関連事業とその現状	なし
社会経済情勢の変化	<p>【高齢化率の状況】</p> <p>本住宅（筆ヶ崎住宅）における <b>65</b> 歳以上の高齢者を含む世帯は、最終評価時点（<b>H16</b> 事前評価）では約 <b>67%</b>であったものが、現時点（<b>H22</b> 年度末）では約 <b>60%</b>となっており、<b>65</b> 歳以上の高齢者を含む世帯が減少している。</p>
事業実施による自然環境の変化	現地での建替えであるため、自然環境に変化はない。

最終評価時の意見 具申と府の対応	<p>【最終評価時（<b>H16</b> 下期）の意見】</p> <p>【府営住宅建替事業筆ヶ崎住宅民活プロジェクト】</p> <p>本事業については、「事業実施は妥当」と判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業は、大阪府住宅五カ年計画における計画供給量の範囲内であり、老朽化の著しい中層耐火住宅として、大阪府府営住宅ストック総合活用計画における事業優先順位が高いことを確認した。</li> <li>府営住宅については、これまで蓄積してきたストックを有効活用することを基本に、良好なコミュニティの形成を目指し、地域のまちづくりに貢献するとともに、安全で安心して暮らせる住まいづくりを進めることを基本として、実施できるものから順次取り組んでいく方針であることを確認した。</li> <li>上記方針の下で、民活手法（PFI）を採用する本事業における具体的取組としては、次の事項を民間事業者への募集条件等に盛り込み、都心居住にふさわしい府営住宅団地への再生に取り組むことを確認した。</li> <li>良好なコミュニティ形成を目指し、例えば、生きがい、交流の場となる集会所、広場等の提案を行うこと。</li> <li>安全で安心して暮らせる住まいづくりを目指し、バリアフリー化の徹底・住戸から団地内を移動しやすい動線の工夫等を行うこと。</li> <li>また、可能な限り現入居者の意向を尊重した住戸選定方式を採るなど、建替後も居住者の良好なコミュニティの維持が図れるよう取り組んでいることを確認した。</li> <li>さらに、入居世帯の多様化を図るため、完成後の新規の入居募集に際して、「新婚・子育て世帯向け募集」制度を活用し、良好なコミュニティ形成を目指していくことを確認した。</li> </ul> <p>【府の対応（大阪府建設事業評価の結果について（平成 <b>17</b> 年 <b>2</b> 月 <b>1</b> 日））】</p> <p>府営住宅建替事業の「筆ヶ崎住宅民活プロジェクト」「下庄4丁目」「北島」「苅田」「松」「池田城南」「高槻芝生」については、『事業実施』とする。</p> <p>また、府営住宅建替事業については、大阪府建設事業評価委員会の意見を踏まえ、以下の点に留意していく。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>府営住宅において良好なコミュニティ形成を図っていくため、個々の団地の建替に際して、市町等と協議を行いながら、応募倍率や高齢化率等の条件を勘案し、高齢者の多い住宅における若年者向けの戸数設定などを行うこととする。</li> <li>都心部の容積率の高い用地については、社会的資産の有効活用という観点からも、周辺のまちなみや景観への配慮、地域防災性の向上を図りながら、可能な限り高度利用に努めることとする。</li> </ul> <p>【府の対応（募集関係）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本住宅においては、若年世帯の入居促進によりコミュニティの活性化を図るため、平成 <b>20</b> 年度から「新婚・子育て世帯向け」と「期限付き入居住宅（若年者世帯向け）」募集を実施している。</li> </ul>
---------------------	---

	【最終評価時点 H16】	【完了時点 H20】	【分析】
事業費	約 50.0 億円（府が直接実施する場合）	約 41.8 億円	民活手法（PFI）の採用等により全体事業費が減少した。
①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	①5年 ②H17 ③H17 ④H21	①4年 ②H17 ③H17 ④H20	予定より早く完成。
定量的効果 （費用便益分析等）	<b>【B/C】</b> B/C=1.66 便益総額 B=83.8 億円 総費用 C=50.6 億円 ※B/C は府が直接実施する事業費用により求めている。  <b>【その他の指標】</b> 当該住宅の位置する大阪市域の平均応募倍率（H13～15年）は 28.0 倍で相当の公営住宅需要がある。	<b>【B/C】</b> PFI 事業であり分析手法が確立されていないため B/C は未算出。 便益総額 B=55.6 億円 総費用 C=未算出  <b>【その他の指標】</b> 当該住宅の応募倍率（H22年）は 190.9 倍（応募者数 1718 / 募集戸数 9）である。	<b>【B/C】</b> ー  <b>【その他の指標】</b> 当該住宅は建替え後において、相当の公営住宅需要がある。
定性的効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>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解消を図る。</li> <li>住戸内事故等の防止に配慮された室内の段差解消などのバリアフリー化により、安心できる生活の場を提供する。</li> <li>住宅を建替え、より一層の耐震性の向上を図る。また、オープンスペースの確保により、地域全体の防災性の向上に寄与する。</li> <li>入居者の交流の場となる集会所や周辺に開放した児童遊園の整備により、周辺地域を含めたコミュニティーの活性化に寄与する。</li> <li>児童遊園の整備や団地内緑化・景観への配慮等により快適で良好な住環境の形成を図る。</li> <li>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出来る。</li> </ul>	・同左	所期の目的を達成した。

その他特記事項	なし
評価結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間は短縮、事業費は減少しており、概ね当初の事業計画通りに完成した。</li> <li>老朽化が著しい住宅の建替えにより、住宅のバリアフリー化など、居住水準の向上を図るとともに、児童遊園などオープンスペースを確保し良好な住環境を整備した。</li> </ul>
今後の同種事業に対する改善措置等	・現時点で、特に改善すべき点はない。