

事業再評価書

1	浜甲子園第Ⅲ期地区	2～5
2	新千里東町地区	6～9
3	千里竹見台地区	10～13

地 区 名	浜甲子園第Ⅲ期地区	
	所 在	兵庫県西宮市古川町、枝川町
	事 業 手 法	建替事業
	地 区 面 積	約 7.7 ha (団地全体:約 31.1ha)
	採 択 年 度	平成 27 年度(用途廃止)
	評 価 の 区 分	事業採択後5年間を経過した時点で継続中の事業
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	阪神本線「甲子園」駅バス約 4～14 分
	従 前 の 状 況	UR賃貸住宅: 昭和 37 年度管理開始 第Ⅲ期建替事業区域:853 戸(団地全体 4,613 戸) 4・5 階建、30 棟(団地全体 4・5 階建 150 棟)
	事 業 の 経 緯	平成 24 年 02 月 建替事業着手(第Ⅲ期) 平成 27 年 04 月 第Ⅱ期建替事業のUR賃貸住宅竣工、戻り入居 平成 27 年 06 月 用途廃止(第Ⅲ期)
	そ の 他	住宅市街地総合整備事業(拠点型)
計 画 諸 元	○土地利用計画(建替後)	
	区 分	面積 (割合)
	住宅用地	約 5.4ha (69.9%)
	施設用地	約 1.1ha (13.9%)
	道 路	約 0.5ha (6.0%)
	公 園	約 0.8ha (10.1%)
	計	約 7.7ha (100.0%)

1. 事業目的等	事業の目的 機構参画の 意 義	<ul style="list-style-type: none"> ・既存賃貸ストックの再生・活用 ・建替事業による市街地整備の実施 ・建替後賃貸住宅の供給による居住水準の向上及び良好な居住環境の向上 ・生活拠点となる各種施設の整備、景観形成、歩行者空間やまとまったオープンスペースの確保等による快適な住宅市街地への再生 ・民間事業者や大学との連携による多世代交流の促進
2. 政策効果分析	B/C=1.14（残事業 3.03）	
3. 事業を実施することによる効果・影響	居住水準の 向 上 等 (UR賃貸住宅)	<ul style="list-style-type: none"> ○居住水準 <ul style="list-style-type: none"> ・規模の改善 約 1.1 倍 (平均専用床面積 建替前約 42 m² ⇒ 建替後 約 47 m²) 建替後賃貸住宅:住宅専用面積 43~49 m²(1DK~2LDK) ○住宅性能 <ul style="list-style-type: none"> ・設備 (床暖房の設置、インターネット設備など) ・性能 (バリアフリー、手すり・緊急ボタン設置など)
	周 辺 環 境 の 向 上	<ul style="list-style-type: none"> ○利便性・快適性向上 <ul style="list-style-type: none"> ・屋外のバリアフリー化 ・プレイロットの整備 ・移管公園による歩行者ネットワーク形成 ○安全性・防犯性の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・区画道路の整備 ・防犯設備の設置 (EVかご内・共用部に防犯カメラ設備設置) ○環境保全 <ul style="list-style-type: none"> ・既存樹木の移植活用、利活用
	そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ○多様な住宅の供給 <ul style="list-style-type: none"> ・整備敷地の活用による民間住宅の供給 ○商業施設及び医療福祉施設等の誘致 <ul style="list-style-type: none"> ・整備敷地の活用による商業施設、医療施設(診療所)等の誘致

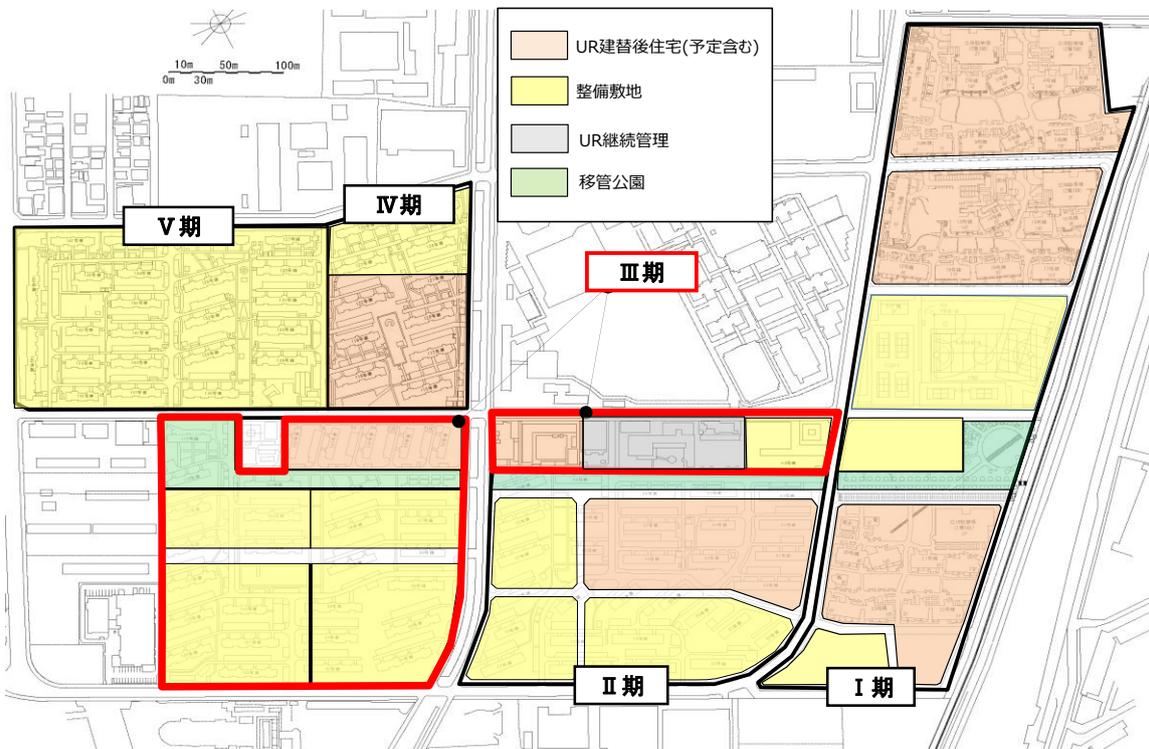
4. 実施環境	1) 事業の進捗	建設予定の賃貸住宅(226戸)の管理開始(令和3年度予定)により事業完了予定。
	2) 事業リスクの見込み	・現時点で想定される大きなリスクはない。
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	—
対応方針案		事業継続
対応方針案決定の理由		<ul style="list-style-type: none"> ・団地の建替事業により、良質な住宅の供給を進めるとともに、緑地、オープンスペース等の整備が着実に進捗し、敷地の有効利用と居住水準の向上による良質な住宅市街地の形成が図られている。 ・上記ハード整備に加え、エリアマネジメントの手法による、住民のコミュニティ形成の推進、防災減災、子育て支援、生きがいの創出、多世代交流などソフト面でも良好な地域環境や価値向上を図っている。 ・設計中のUR賃貸住宅は、令和3年度の工事完了を予定し、着実な進捗が見込まれる。 <p>以上から、「事業継続」</p>

浜甲子園第Ⅲ期地区(建替事業)

位置図



区域図



地 区 名	新千里東町地区		
	所 在	大阪府豊中市新千里東町二丁目	
	事 業 手 法	優良建築物等整備事業	
	地 区 面 積	3.3ha	
	採 択 年 度	平成 27 年度	
	評 価 の 区 分	事業採択後5年間を経過した時点で継続中の事業	
地区の概要	位置・交通 条 件	北大阪急行・大阪モノレール 「千里中央」駅 徒歩 5 分	
	従前の状況	【用途地域等】	第一種中高層住居専用地域(容積率 200%/建蔽率 60%)、第二種高度地区
		【権利者数】	独立行政法人都市再生機構
	事業の経緯	【地区の状況】	高層棟4棟(昭和 45 年度管理開始、UR賃貸住宅 644 戸(11 階))
		平成 27 年 3 月	UR賃貸住宅の建替事業着手(一部建替え)
平成 30 年 3 月 平成 31 年 3 月		従前建物除却工事着工(先行区) 建替後住宅建設工事着工(先行区)	
そ の 他	建物の耐震診断結果分類Ⅱ:3棟、分類Ⅲ:1棟		
計 画 諸 元	○建物計画		
	建築敷地面積	約 33,000 m ²	
	延床面積	約 31,000 m ²	
	計画容積率	約 140%	
	用途: 共同住宅、駐車場		
	○住宅等の建設		
	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
	機構	755 戸	建替えにより要耐震改修住棟を解消し、幅広い世代の単身者・夫婦、若い世代のファミリーが居住できる良好な住宅供給を図ると共に、居住環境整備に努める。
	計	755 戸	
	○事業費		
全体事業費 (補助金額)	約 228 億円 (約 12 億円)		

1. 事業目的等	事業目的	耐震上課題のある高層住宅から先行して建替事業に着手し、耐震上の課題を解決するとともに、居住水準を向上する住宅及び屋外環境を整備することで、多様な世代を呼び込み、少子高齢化への対応、地域活力向上へつなげる。					
	事業の意義	UR賃貸住宅の建替に伴う居住水準の向上及び良好な居住環境の整備。					
2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化)		B/C=1.03					
3. 事業を実施することによる効果・影響	周辺のまちづくりとの連携	・隣接する歩行者専用道路・公園等の豊かな緑環境と一体となった開放的な広場整備等により、地域にとって安心安全な歩行空間と緑の多いゆとりある街並みを形成					
	居住水準の向上	○住宅性能 設備：省エネ対策(等級4) ほか 性能：オートロックエントランス、バリアフリー、通路、出入口の幅員確保ほか ○高齢者に配慮した設計 住宅専用部：高齢者等配慮対策等級3以上 住宅共用部：高齢者等配慮対策等級4以上 ほか					
	防災性の向上等 施設の誘致	・建物の耐震化による耐震性の向上 ・行政の要望により、子育て施設の誘致を検討中。					
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<p>○事業区域</p> <table border="1"> <tr> <td>完了</td> <td>・従前建物除却(先行区)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">残事業</td> <td>・建替後住宅建設(先工区)</td> </tr> <tr> <td>・従前建物除却(後工区) ・建替後住宅建設(後工区)</td> </tr> </table> <p>○事業完了時期：令和7年3月(予定) 先工区の行政協議・建設工事に時間を要したことから、当初見通しから11か月の遅れが生じている。後工区でも先工区の実績に併せて行政協議・建設工事期間を見直した結果、事業全体で概ね3年間の遅れが見込まれている。</p>	完了	・従前建物除却(先行区)	残事業	・建替後住宅建設(先工区)	・従前建物除却(後工区) ・建替後住宅建設(後工区)
完了	・従前建物除却(先行区)						
残事業	・建替後住宅建設(先工区)						
	・従前建物除却(後工区) ・建替後住宅建設(後工区)						

実施環境 4.	2) 事業リスクの見込み	・現時点で想定される大きなリスクはない。
	3) コスト縮減や代替案立案等の可能性	—
対応方針案		事業継続
	対応方針案決定の理由	<p>居住者に対し建替事業説明会を実施し先工区の移転・仮移転を終え、先工区建設工事を実施中。</p> <p>今後は、工事及び計画について行政及び居住者とさらなる調整のうえ事業を進捗していくことで、耐震上の課題解決、居住水準の向上、地域にとって安心安全な歩行空間と緑豊かなゆとりある街並みの形成が期待される。</p> <p>以上から、「事業継続」</p>

新千里東町地区(優良建築物等整備事業)

位置図



地 区 名	千里竹見台地区			
	所 在	大阪府吹田市竹見台 1~3 丁目		
	事 業 手 法	優良建築物等整備事業		
	地 区 面 積	3.8ha		
	採 択 年 度	平成 27 年度		
	評 価 の 区 分	事業採択後 5 年間を経過した時点で継続中の事業		
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	阪急千里線「南千里駅」 徒歩 3 分		
	従 前 の 状 況	【用途地域等】	第一種中高層住居専用地域(容積率 200%/建蔽率 60%)	
		【権 利 者 数】	独立行政法人都市再生機構	
		【地区の状況】	高層棟 6 棟(昭和 46 年度管理開始、UR賃貸住宅 918 戸(11 階 4 棟、14 階 2 棟))	
	事 業 の 経 緯	平成 27 年 4 月	UR賃貸住宅の建替事業着手(一部建替え)	
		平成 29 年 6 月	従前建物除却工事着工(先行区)	
平成 30 年 8 月		建替後住宅建設工事着工(先行区)		
そ の 他	建物の耐震診断結果 耐震分類Ⅱ:6 棟			
計 画 諸 元	○建物計画			
	建築敷地面積		約 32,000 m ²	
	延床面積		約 43,000 m ²	
	計画容積率		約 139%	
	用途:共同住宅			
	○住宅等の建設			
	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針	
	機構	692 戸	建替えにより要耐震改修住棟を解消し、幅広い世代の単身者・夫婦、若い世代のファミリーが居住できる良好な住宅供給を図ると共に、居住環境整備に努める。	
	計	692 戸		
	○事業費			
全体事業費 (補助金額)		約 209 億円 (約 16 億円)		

1. 事業目的等	事業目的	耐震上課題のある高層住宅から先行して建替事業に着手して、耐震上の課題を解決するとともに、居住水準を向上する住宅及び屋外環境を整備することで、多様な世代を呼び込み、少子高齢化への対応、地域活力向上へつなげる。								
	事業の意義	UR賃貸住宅の建替に伴う居住水準の向上及び良好な居住環境の整備。								
2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化)		B/C=1.03								
3. 事業を実施することによる効果・影響	周辺のまちづくりとの連携	近隣の歩行者動線・公園等の豊かな緑環境と一体となった開放的な広場整備等により、地域にとって安心安全な歩行空間と緑の多いゆとりある街並みを形成								
	居住水準の向上	○住宅性能 設備：省エネ対策(等級4) ほか 性能：バリアフリー、通路・出入口の幅員確保 ほか ○高齢者に配慮した設計 (設計条件) 住宅専用部：高齢者等配慮対策等級3以上 住宅共用部：高齢者等配慮対策等級4以上 ○団地内コミュニティ促進のため、新規集会所を整備								
	防災性の向上等	・建物の耐震化による耐震性の向上								
	施設の誘致	整備敷地に地域を活性化させる利便施設の誘致を検討中								
4. 実施環境	1) 事業の進捗	<p>○住宅等の建設</p> <table border="1"> <tr> <td>完了</td> <td>・従前建物除却(先工区)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">残事業</td> <td>・建替後住宅建設(先工区)</td> </tr> <tr> <td>・従前建物除却(後工区)</td> </tr> <tr> <td>・建替後住宅建設(後工区)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>・整備敷地整備(後工区)</td> </tr> </table> <p>○事業完了時期：令和8年3月(予定) 先工区において居住者移転折衝、行政協議・建設工事に時間を</p>	完了	・従前建物除却(先工区)	残事業	・建替後住宅建設(先工区)	・従前建物除却(後工区)	・建替後住宅建設(後工区)		・整備敷地整備(後工区)
完了	・従前建物除却(先工区)									
残事業	・建替後住宅建設(先工区)									
	・従前建物除却(後工区)									
	・建替後住宅建設(後工区)									
	・整備敷地整備(後工区)									

		要したことから、当初見通しから 12 か月の遅れが生じている。後工区でも先工区の実績に併せて行政協議・建設工事期間を見直した結果、事業全体で概ね 3 年間の遅れが見込まれている。
4. 実施環境	2) 事業リスクの見込み	・現時点で想定される大きなリスクはない。
	3) コスト縮減や代替案立案等の可能性	—
対応方針案		事業継続
	対応方針案決定の理由	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者に対し、建替事業説明会を実施し先工区の移転・仮移転を終え、先工区建設工事を実施中。 ・ 今後は、工事及び計画について行政及び居住者とさらなる調整のうえ事業を進捗していくことで、耐震上の課題解決、居住水準の向上、地域にとって安心安全な歩行空間と緑豊かなゆとりある街並みの形成が期待される。 <p>以上から、「事業継続」</p>

千里竹見台地区(優良建築物等整備事業)

位置図



区域図

