

事後評価書

1 白鷺地区 2 ~ 6

事後評価調書

独立行政法人都市再生機構

| | | | |
|-----------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地 区 名 | | 白鷺地区 | |
| 所 在 | | 大阪府堺市東区白鷺町 1~3丁 | |
| 事 業 手 法 | | 住宅市街地総合整備事業 | |
| 地 区 面 積 | | 20.9ha | |
| 採 択 年 度 | | 平成 26 年度(予算化) | |
| 評 価 の 区 分 | | 国庫補助事業が完了した時点から5年 | |
| 地区の概要 | 位置・交 通 条 件 | 南海高野線「白鷺」駅徒歩 3~9 分 「白鷺」駅~「なんば」駅 30 分 | |
| | 従前の状況 | UR 賃貸住宅: 昭和 38-41 年度管理開始・UR 賃貸住宅 2,581 戸 第一種中高層住居専用地域(容積率 200%/建蔽率 60%) 第二種住居地域(容積率 200%、建蔽率 60%) 第二種高度地域、準防火地域 | |
| | 事業の経緯 | 平成 23 年 9 月 平成 25 年 12 月 平成 26 年 3 月 平成 28 年 2 月 平成 30 年 10 月 令和 2 年 2 月 | UR 賃貸住宅の集約型団地再生事業着手 UR 賃貸住宅用途廃止(C 地区) 住宅市街地整備計画策定(国提出) UR 賃貸住宅用途廃止(B(東)地区) 整備敷地土地譲渡(C 地区) 整備敷地土地譲渡(B(東)地区) |
| そ の 他 | | 住宅市街地総合整備事業(拠点開発型) | |
| 計 画 諸 元 | 住宅市街地整備計画(現行計画:平成 30 年 2 月) ○住宅の建設等 | | |
| | 施 行 者 | 戸 数 | 住 宅 建 設 の 基 本 方 針 |
| | 機 構 | 1,421 戸 | 既存住棟において、住戸型式の見直し、設備水準の性能アップ、屋外空間の改修等により居住性能を向上する。 |
| | 民 間 事 業 者 | 約 460 戸 | 地域のコミュニティ形成に配慮し、多様なニーズに対応した住宅等を供給する。 老朽化した建築物の更新と多様なニーズに対応した住宅等を供給する。 |
| | 計 | 約 1,881 戸 | |

○公共施設の整備に関する事項

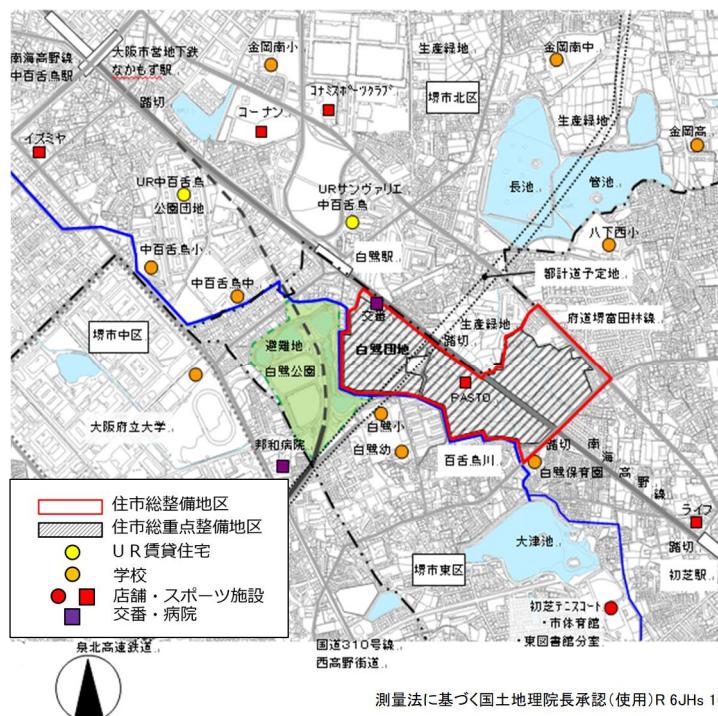
| 施設名 | 整備の内容 | | |
|-----|-------|--------------|--------------------------------------|
| | 公共施設 | 名称 | 種別等 |
| 道路 | 移管道路 | 道路新設 道路拡幅 | W9.5～14m L=1,050m W=2.5～3m L=240m |
| 下水道 | 移管下水道 | 下水道新設 | Φ=250～300 L=450m |
| その他 | 給水管 | | Φ 200 L=400m |
| 公園 | 提供公園 | 公園新設 | S=2,200 m ² |

| | | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 事業目的等 | 事業の目的 | 地域の住宅需要に即した集約型団地再生事業と合わせ、市道の新設・拡幅整備等を行うことで、老朽住宅の改善、整備敷地への住宅機能・公益施設の誘導及び地域の安全・安心な道路ネットワークの構築を図る。 |
| | 事業実施の意義 | 団地再生事業で生じる整備敷地については、公共団体や民間事業者等と連携し、当団地の価値向上及び地域のニーズに対応した活用を図り、快適で安全な居住環境を創出 |
| 2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化) | <p>事業費 再評価時(H30(2018)):約 33 億円(B/C の値=1.03)</p> <p>↓</p> <p>実績:約 27 億円</p> | |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・整備敷地において良質な住宅地の形成を目指し、住宅(戸建・集合住宅)用地 及び公園の整備を実施 ・既存の UR 賃貸住宅について、屋外空間の改修(団地環境整備)と併せて、住戸型式の見直し、設備水準の性能アップにより居住環境を向上 |
| | 防災性の向上等 | <ul style="list-style-type: none"> ・自動車による線路南北の横断に支障がある状態(団地内通路や幅員が狭い道路と踏切を通過)から、団地内通路の拡幅、移管、踏切の拡幅、ループ道路の新設(民間事業者による)等により、地域の交通円滑化と安全性を向上 ・区域内水路改修、南海高野線アンダーパス部排水能力の向上により、防災性を向上 |
| | 周辺のまちづくりとの連携 | <ul style="list-style-type: none"> ・地元の要望・ニーズに基づき、整備敷地に少子高齢化支援施設(特養・認定子ども園)を誘致したほか、戸建住宅や集合住宅を誘致することにより、同一地域で住み続けられる環境を整備 ・幹線道路沿いの整備敷地に商業施設を誘致することによる利便性の向上 |

| | | |
|--------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. 実施環境 | 1) 事業の進捗 | ・R1年度 B(西)地区 屋外整備完了 ・R2年度 南海高野線踏切 歩道拡幅完了 |
| | 2) 事業リスクへの対応状況 | ・大きなリスクなし |
| | 3) コスト縮減や新技術・制度等の導入 | - |
| | その他の | - |
| 対応方針案 | 今後の事後評価の必要性 | <p>有(無)(いずれかに○)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・UR賃貸住宅継続管理区域の、居住性能・居住環境の向上及び良好な住宅市街地の整備が図られたこと。 ・民間分譲住宅や生活利便施設、高齢者福祉施設等の誘致により、多世代が暮らしやすいまちづくりが図られたこと。 <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p> |
| | 改善措置の必要性 | <p>有(無)(いずれかに○)</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</p> |
| 同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等(当該事業からの知見等) | | <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体及び地域関係者と連携し、まちづくりの全体像を共有することが重要。また、継続管理区域の居住環境向上だけでなく、公共施設整備等を通じ、地域の利便性や暮らしやすさを高める多様な機能を導入することが重要 |

白鷺地区(住宅市街地総合整備事業)

位置図



区域図

