

# 令和元年度 事後評価点検表（内部評価）

## 1 事業概要

事業名	大阪府営長居西住宅建替事業
担当部署	住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課事業推進グループ（連絡先 06-6210-9766）
事業箇所	大阪市住吉区长居西1丁目
事業目的及び事業内容	<p><b>【事業目的】</b> 昭和27～30年度に建設された本住宅は、老朽化が著しく、住環境が悪化していることから建替事業を実施する。これにより、居住水準や耐震性の向上を図り、住宅のバリアフリー化を進めるとともに、道路やオープンスペース等を確保し良好な住環境を整備する。</p> <p><b>【事業内容】</b> 建替前の住宅名称：大阪府営西長居住宅 建替後の住宅名称：大阪府営長居西住宅 府営住宅敷地面積：約2.04ha 活用用地面積：約0.43ha 戸数：228戸 構造：鉄筋コンクリート造6階～8階 住戸面積：約52㎡～約72㎡ 住戸タイプ：2DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅1DK～3DK 総事業費：約29.8億円</p>
関連事業とその現状	—
社会経済情勢の変化	・最終評価時点（H25 再評価）と完成時点（H30）とで、本事業を取り巻く社会経済情勢に大きな変化は見られない。
事業実施による自然環境の変化	・既成市街地での従前建物の建替えであり、動植物の生態系への影響は特に考えられない。 ・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っている。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮している。
最終評価時の意見具申（付帯意見）と府の対応	<p><b>【最終評価時の意見】</b> —</p> <p><b>【府の対応】</b> —</p>

## 2 事業効果の分析等

	最終評価時点 H25	事後評価時点 R1	変動要因の分析
事業費	約 28.7 億円 〔国費及び府費負担割合： 約 1/2〕	約 29.8 億円 〔国費及び府費負担割合： 約 1/2〕	活用用地売却に伴い、道路整備の設計・工事及び測量業務が必要となったため、総事業費が増加した。
経過 ①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	① 10 年 ② 平成 16 年度 ③ 平成 16 年度 ④ 平成 25 年度	① 15 年 ② 平成 16 年度 ③ 平成 16 年度 ④ 平成 30 年度	活用用地売却に伴い、市との道路移管協議及び工事等に時間を要したため、事業期間が延長となった。
定量的効果 (費用便益分析等)	<p>【効果項目】 居住水準向上効果（住宅に困窮する世帯が、品質・機能・安全性等について一定水準を満足する住宅に、低廉な家賃で居住できる便益を評価）</p> <p>【分析結果】 B/C=1.68 B=49.7 億円 C=29.6 億円</p> <p>【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。</p>	<p>【効果項目】 同左</p> <p>【分析結果】 B/C=1.51 B=50.6 億円 C=33.6 億円</p> <p>【算出方法】 同左</p>	<p>総事業費及び維持管理費の増加により総費用が増加。市場家賃の増加により総便益が増加。 結果として、総費用の増加幅が総便益の増加幅を上回ったため、B/C は減少。</p>

<p>事業効果の 定性的分析 (安全・安心、活力、 快適性等の有効性)</p>	<p>[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を解消する。</p> <p>[事故防止] 住戸内事故等の防止を促進し、室内の段差解消などバリアフリー化された住宅での住戸内事故等に配慮した安心した生活の場を提供する。</p> <p>[防災] 住宅を建替え、より住宅の耐震性の向上を図る。また、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> <p>[コミュニティーの活性化] 児童や保護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。</p> <p>[住環境の形成] 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。</p>	<p>[住宅の供給] 同左</p> <p>[事故防止] 同左</p> <p>[防災] 同左</p> <p>[コミュニティーの活性化] 同左</p> <p>[住環境の形成] 同左</p>	<p>所期の目的を達成した。</p>
<p>その他特記事項</p>	<p>—</p>		

### 3 評価結果と今後の同種事業に対する改善措置等

<p>評価結果 (事業効果の発現 状況等)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・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、耐震性を確保し、良好な住環境を整備しており、所期の事業目的が達成されている。</li><li>・最終評価時点（H25再評価時点）と比較すると、活用用地売却に伴い、市との道路移管協議及び工事等に時間を要したため、事業期間が延長となったものの、所期の事業目的は達成しており、事業は適切に完了した。</li></ul>
<p>今後の同種事業に 対する改善措置等</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・現時点では特に改善すべき点はなし。</li></ul>