

平成25年度 事後評価点検表

事業名	大阪府宮貝塚森住宅建替事業
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	貝塚市森
内容	昭和40年に建設された簡易耐火住宅の老朽化が著しく、また、同年建設された中層耐火住宅も、設備水準が低いことから建替事業を実施する。 これにより、居住水準の向上を図り、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。(最終評価：H24再評価) 〔戸数〕323戸 〔敷地面積〕約1.85ha 〔構造〕鉄筋コンクリート造10F・12F 〔住戸面積〕約42～約72㎡ 〔住戸タイプ〕1DK～4DK 車いす常用者世帯向け住宅 〔総事業費〕約47.5億円
関連事業とその現状	なし
社会経済情勢の変化	【高齢化率の状況】 本住宅における65歳以上の高齢者を含む世帯の割合は、事前評価時点(H13)では約38%であったものが、最終評価時点(H24再評価)では約50.0%、現時点(H25.3末)では約49.5%となっているが、最終評価時点(H24再評価)と比較すると、本事業をとりま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	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(付帯意見)と府の対応	—

	【最終評価時点 H24】	【完了時点 H24】	【分析】
事業費	約47.5億円 (国費及び府費負担割合：約1/2)	同左 (国費及び府費負担割合：約1/2)	最終評価時点において、第3期、第4期建替計画の中止により事業完了したため変動はなし。
①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	①11年 ②H14 ③H14 ④H24	同左	予定通り完成。

定量的効果 (費用便益分析等)	<p>【B/C】 B/C=1.13 便益総額 B=56.4億円 総費用 C=50.1億円</p> <p>※平成24年度現在において、当該費用にて323戸を建設した場合の費用対効果を算出。</p>	同左	—
事業効果の定性的分析(安心・安全、活力、快適性等の有効性)	<p>【住宅の供給】 住宅に困窮する府民に、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する。</p> <p>【事故防止】 室内の段差解消などバリアフリー化された住宅での住宅内事故等の少ない安心した生活の場を提供する。</p> <p>【防災】 老朽化した従前住宅を耐火構造住宅に建替え、耐震・耐火性を確保するとともに、団地外周道路の整備による緊急用車両の通行の円滑化やオープンスペースの確保、防火水槽の整備などにより、地域全体の防災性の向上に寄与する。</p> <p>【コミュニティの活性化】 集会所や周辺に開放された児童遊園を整備することにより、児童や保護者の交流の場として利用される。また、多世代の入居により自治会活動が活発になるなど、周辺地域も含めたコミュニティの活性化につながる。</p> <p>【住環境の形成】 児童遊園の整備や団地内緑化により快適で良好な住環境の形成を図るとともに、駐車場の整備により路上駐車を解消を図る。また、団地の外周に道路を設けることにより、団地内の通過交通を整理する。</p> <p>【景観向上】 周辺環境に配慮した住棟配置等を行うことによる都市景観の向上に寄与する。</p>	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 (事業効果の発現 状況等)	<ul style="list-style-type: none">・ 建替えを計画していた第3期、第4期については、「大阪府営住宅ストック総合活用計画 (H24.3 改定)」の建替事業の方針「建設戸数はすでに建替事業に着手している団地も含めて、入居者の居住の安定を確保する上で必要な戸数を基本」に基づき、最終評価時点 (H24 再評価) にて事業を中止した。よって、第1期、第2期建替事業により、建替え前の入居者は建替住棟に全て入居し、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たことで事業は適切に完了した。
今後の同種事業に 対する改善措置等	<ul style="list-style-type: none">・ 現時点では、特に改善すべき点はなし。