

平成25年度 事後評価点検表

| | |
|-----------------------|--|
| 事業名 | 大阪府岸和田久米田第4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 | 岸和田市下池田町3丁目 |
| 内容 | <p>昭和41年に建設された本住宅【建替後団地名称：大阪府岸和田下池田住宅】は、簡易耐火住宅の老朽化が著しく、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>また、活用用地については、民活手法導入により2階建て戸建住宅を建設し、緑を取り入れることで、周辺環境・自然環境との調和を図る。(最終評価：H13 事前評価)</p> <p>〔戸数〕392戸 〔敷地面積〕約3.03ha 〔構造〕鉄筋コンクリート造7F～12F 〔住戸面積〕約43～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59.8億円</p> |
| 関連事業とその現状 | 民活手法導入による用地活用事業(平成17年度より) |
| 社会経済情勢の変化 | <p>【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、最終評価時点(H13 事前評価)では約39%であったものが、現時点(H25.3末)では約59.8%となっており、65歳以上の高齢者を含む世帯が一層増加している。</p> <p>【事業手法の状況】 最終評価時点(H13 事前評価)と比較すると、平成17年度より直接建設から民活手法へと事業手法を変更した。また、期別計画を4期計画から2期計画へと変更したことで事業期間の短縮を図っている。建替後の住宅敷地面積については最終評価時点で約3.19haであったが、活用用地を生み出した結果、現時点では約3.03haとなっている。</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(付帯意見)と府の対応 | — |

| | 【最終評価時点 H13】 | 【完了時点 H24】 | 【分析】 |
|----------------------------------|--|--|---|
| 事業費 | 約68.1億円 (国費及び府費負担割合：約1/2) | 約59.8億円 (国費及び府費負担割合：約1/2) | 平成17年度より、直接建設から民活手法へと事業手法を変更。 民活手法の導入による事業費縮減に加え、建設単価の変動、落札率の影響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 | ①12年 ②H15 ③H15 ④H26 | ①10年 ②H15 ③H18 ④H24 | 予定より早く完成。 (民活手法の導入にて期別計画を見直し、第4期計画から第2期計画へ変更し工期を短縮したため。) |
| 定量的効果 (費用便益分析等) | <p>【B/C】 B/C=1.33 便益総額B=93.9億円 総費用C=70.8億円 ※B/Cは府が直接実施する事業費用により算出。</p> <p>【その他の指標】 当該住宅の位置する岸和田地域の平均応募倍率(H10～H12年)は6.2倍である。</p> | <p>【B/C】 PFI事業であり分析手法が確立されていないため未算出。</p> <p>【その他の指標】 当該住宅の応募倍率(H24)は40.0倍(応募者数160人/募集戸数4戸)である。</p> | <p>【B/C】 —</p> <p>【その他の指標】 当該住宅は建替後において、相当の公営住宅需要がある。</p> |

| | | | |
|--------------------------------------|---|-----------|--------------------|
| <p>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> | <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】 集会所や周辺住民も利用できる歩道を兼ねた広場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、他の公的住宅の供給によりバランスの取れた地域社会の形成を図り、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解消を図る。</p> <p>【景観向上】 周辺環境に配慮した住棟配置等を行なうことによる都市景観の向上に寄与する。</p> | <p>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>なし</p> | | |

| | |
|------------------------------|---|
| <p>評価結果 （事業効果の発現状況等）</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・当初建替計画（H13事前評価時点）と比較すると、民活手法を導入したことで事業期間は短縮、事業費は減少しており、事業は適切に完了した。 ・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。 |
| <p>今後の同種事業に対する改善措置等</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・現時点では、特に改善すべき点はなし。 |