

平成25年度 事後評価点検表

事業名	大阪府宮松住宅建替事業
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	大阪市西成区松1丁目
内容	<p>昭和28年度に建設された松住宅【建替前団地名称：天下茶屋住宅】は、老朽化が著しく、居住水準が低いことから、建替事業を実施する。これにより、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、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：H16 事前評価)</p> <p>〔戸数〕64戸 〔敷地面積〕約0.35ha 〔構造〕鉄筋コンクリート造11F 〔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9.2億円</p>
関連事業とその現状	なし
社会経済情勢の変化	<p>【高齢化率の状況】</p> <p>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(H16 事前評価)では約56%であったものが、現時点(H25.3 末)では約57.1%となっており、65歳以上の高齢者を含む世帯が増加している。</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 H16】	【完了時点 H22】	【分析】
事業費	約12.6億円 (国費及び府費負担割合: 約1/2)	約9.2億円 (国費及び府費負担割合: 約1/2)	建設単価の変動や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	①3年 ②H17 ③H17 ④H19	①4年 ②H19 ③H20 ④H22	工事進入路の運行経路について地元住民との協議に時間を要し、既存住宅の撤去工事及び杭工事の着手が遅延したことにより、工事の完成が予定より遅れた。

定量的効果 (費用便益分析等)	<p>【B/C】 B/C=1.47 便益総額 B=17.1 億円 総費用 C=11.6 億円</p>	<p>【B/C】 B/C=1.58 便益総額 B=14.1 億円 総費用 C=8.9 億円</p>	<p>便益総額と総費用がともに想定より減少したが、B/Cは概ね当初の予定通り。</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>【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の解消を図る。</p> <p>【事故防止】 住戸内事故等の防止に配慮された室内の段差解消などのバリアフリー化により、安心できる生活の場を提供する。</p> <p>【防災】 住宅を建替え、より一層の耐震性の向上を図る。また、オープンスペースの確保により、地域全体の防災性の向上に寄与する。</p> <p>【コミュニティーの活性化】 入居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>	同左	<p>所期の目的を達成した。</p>
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"> 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。 当初建替計画(H16事前評価時点)と比較すると、地元住民との協議のため工事完成までにいたる事業期間は遅延したが、事業費は減少しており、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。 		