

平成25年度 事後評価点検表

事業名	大阪府営清水丘住宅建替事業												
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	大阪市住吉区清水丘3丁目												
内容	<p>昭和28年度に建設された清水丘住宅【建替前団地名称：両国住宅】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。</p> <p>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：H17 事前評価)</p> <p>〔戸数〕133戸          〔敷地面積〕約0.63ha          〔構造〕鉄筋コンクリート造9F          〔住戸面積〕約43～約62㎡          〔住戸タイプ〕1DK～3DK          〔総事業費〕約15.9億円</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(H17 事前評価)では約54%であったものが、現時点(H25.3 末)では約71.8%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>【計画内容の変更】</p> <p>第2期建設戸数(19戸)を他団地へ集約建替したため、計画戸数を縮減し第1期計画のみで事業を完了している。最終評価時(H17 事前評価)と比較すると以下のとおり計画内容を変更している。</p> <table border="0"> <tr> <td>(最終評価時点)</td> <td>(完成時点)</td> </tr> <tr> <td>〔戸数〕152戸</td> <td>〔戸数〕133戸</td> </tr> <tr> <td>〔敷地面積〕約0.67ha</td> <td>〔敷地面積〕約0.63ha</td> </tr> <tr> <td>〔構造〕鉄筋コンクリート造3F～10F</td> <td>〔構造〕鉄筋コンクリート造9F</td> </tr> <tr> <td>〔住戸面積〕約42～約72㎡</td> <td>〔住戸面積〕約43～約62㎡</td> </tr> <tr> <td>〔住戸タイプ〕1DK～4DK</td> <td>〔住戸タイプ〕1DK～3DK</td> </tr> </table>	(最終評価時点)	(完成時点)	〔戸数〕152戸	〔戸数〕133戸	〔敷地面積〕約0.67ha	〔敷地面積〕約0.63ha	〔構造〕鉄筋コンクリート造3F～10F	〔構造〕鉄筋コンクリート造9F	〔住戸面積〕約42～約72㎡	〔住戸面積〕約43～約62㎡	〔住戸タイプ〕1DK～4DK	〔住戸タイプ〕1DK～3DK
(最終評価時点)	(完成時点)												
〔戸数〕152戸	〔戸数〕133戸												
〔敷地面積〕約0.67ha	〔敷地面積〕約0.63ha												
〔構造〕鉄筋コンクリート造3F～10F	〔構造〕鉄筋コンクリート造9F												
〔住戸面積〕約42～約72㎡	〔住戸面積〕約43～約62㎡												
〔住戸タイプ〕1DK～4DK	〔住戸タイプ〕1DK～3DK												
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 H17】	【完了時点 H22】	【分析】
事業費	約28億円 (国費及び府費負担割合: 約1/2)	約15.9億円 (国費及び府費負担割合: 約1/2)	第2期建設戸数(19戸)を他団地へ集約建替するため、計画戸数を縮減したことと、建設単価の変動又は落札率の影響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	①4年 ②H17 ③H18 ④H20	①6年 ②H17 ③H18 ④H22	第1期工事にて建替前の入居者は全て移転完了し、第2期工事を凍結していた。平成22年度に第2期建設戸数を他団地へ集約建替としたことにより事業を完了した。
定量的効果(費用便益分析等)	【B/C】 B/C=1.46 便益総額 B=39.1億円 総費用 C=26.8億円	【B/C】 B/C=1.54 便益総額 B=24.1億円 総費用 C=15.7億円	便益総額と総費用がともに想定より減少したが、最終評価時点に比べ、便益総額の縮減幅より費用の縮減幅が上回り B/C はやや増加。

<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><b>【住宅の供給】</b> 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><b>【事故防止】</b> 住戸内事故等の防止に配慮された室内の段差解消や屋外のバリアフリー化を徹底し、地域の交通安全対策に寄与する屋外空間の整備により、安全で安心して暮らせる生活の場を提供する。</p> <p><b>【防災】</b> 住宅を建替え、より一層の耐震性の向上を図る。また、高度利用等による土地の有効活用に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><b>【コミュニティーの活性化】</b> 隣接する公園を考慮し、集会所とプレイロット・歩行空間を一体的に整備するなど、住民の交流に配慮した配置計画等の工夫を行い、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><b>【住環境の形成】</b> 隣接する住戸や周辺道路状況を踏まえ、緑豊かで快適な歩行空間の形成等により、良好な住環境の形成を図る。</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"> <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た。</li> <li>・当初建替計画（H17事前評価）と比較すると、第2期工事にかかる建設戸数を他団地へ集約建替することで事業計画を変更したが、事業費は減少しており、所期の事業目的は達成され、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>		