

平成25年度 事後評価点検表

事業名	大阪府営高槻八丁畷住宅建替事業								
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	高槻市八丁畷町								
内容	<p>本事業は、住宅に困窮する低所得者の居住の安定の確保のため行うものである。本住宅は、昭和27年度に建設されており、専用の浴室が無いなど設備等が陳腐化、老朽化しており、バリアフリー化も図られていないことから建替事業を実施する。これにより、専用の浴室の設置や住宅のバリアフリー化、オープンスペースの確保等により良好な住宅及び住環境を整備する。(最終評価:H18事前評価)</p> <p>〔戸数〕 57戸 〔敷地面積〕 約 0.40ha 〔構造〕 鉄筋コンクリート造 5F 〔住戸面積〕 約 52～約 62㎡ 〔住戸タイプ〕 2DK～3DK 〔総事業費〕 約 6.4億円</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】 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(H18事前評価)では約69.4%であったものが、現時点(H25.3末)では約78.6%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】 最終評価時(H18事前評価)と比較すると、周辺自治会との協議により、以下のとおり計画内容を変更している。</p> <table border="0" style="width:100%;"> <tr> <td style="width:50%;">(最終評価時点)</td> <td style="width:50%;">(完成時点)</td> </tr> <tr> <td>〔戸数〕 68戸</td> <td>〔戸数〕 57戸</td> </tr> <tr> <td>〔敷地面積〕 約 0.45ha</td> <td>〔敷地面積〕 約 0.40ha</td> </tr> <tr> <td>〔構造〕 鉄筋コンクリート造 6F～7F</td> <td>〔構造〕 鉄筋コンクリート造 5F</td> </tr> </table>	(最終評価時点)	(完成時点)	〔戸数〕 68戸	〔戸数〕 57戸	〔敷地面積〕 約 0.45ha	〔敷地面積〕 約 0.40ha	〔構造〕 鉄筋コンクリート造 6F～7F	〔構造〕 鉄筋コンクリート造 5F
(最終評価時点)	(完成時点)								
〔戸数〕 68戸	〔戸数〕 57戸								
〔敷地面積〕 約 0.45ha	〔敷地面積〕 約 0.40ha								
〔構造〕 鉄筋コンクリート造 6F～7F	〔構造〕 鉄筋コンクリート造 5F								
事業実施による自然環境の変化	非現地での建替えであるが、既成市街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 H18】	【完了時点 H24】	【分析】
事業費	約 10.7 億円 (国費及び府費負担割合: 約 1/2)	約 6.4 億円 (国費及び府費負担割合: 約 1/2)	周辺自治会との協議により計画変更(住棟の高さ: 6F～7Fから5Fへ)したことによる建設戸数の縮減(68戸から57戸)や、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	①3年 ②H19 ③H20 ④H21	①6年 ②H19 ③H22 ④H24	非現地建替えによる周辺自治会との協議の中で、計画変更が必要となったため、着工及び完成年度が遅延した。
定量的効果 (費用便益分析等)	【B/C】 B/C=1.44 便益総額 B=16.1 億円 総費用 C=11.1 億円	【B/C】 B/C=1.67 便益総額 B=11.9 億円 総費用 C=7.1 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>【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居住の安定を図る。</p> <p>【事故防止】 住戸内等の事故の防止に配慮し、段差解消や手すりの設置などの屋内外のバリアフリー化を徹底する。また、明確な歩車分離を行い、安全で安心して暮らせ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、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する。 敷地南側道路の拡幅のためにセットバックを行い、高槻市が構想を進めている都市型公園の整備と合わせ、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】 住民の交流の場となる集会所を広場と一体的に整備するとともに、当該地の北側から JR 東海道線の間は、付近の住民が利用できる一定規模の公園等がない地域であることから、周辺住民も利用しやすい位置に広場を配置するなど、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】 開放的な広場の整備や、敷地内部及び境界部の緑化に努めることなどにより、快適で良好な住環境の形成を図る。 また、北側の中低層の住居に配慮して建物配置等を計画する。</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>現敷地における建替えは、敷地条件により入居戸数の確保も困難であり、また、周辺道路の幅員の不足により工事用進入路としての使用も困難であった。そのため、近隣の大学所有地と用地交換を行うことによる移転建替え(非現地建替)を実施した。</p>		

<p>評価結果 （事業効果の発現 状況等）</p>	<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（H18 事前評価時点）と比較すると、周辺自治会との協議による計画変更があったものの、事業費は減少し、所期の事業目的は達成しており、事業は適切に完了した。
<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。