

平成 30 年度 事後評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営千鳥橋住宅建替事業
担当部署	住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課事業推進グループ（連絡先 06-6210-9764）
事業箇所	大阪市此花区伝法 2 丁目
事業目的及び事業内容	<p>【事業目的】 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り、また、昭和 40、41 年度に建設された本住宅は、大半の住棟が耐震性の低いラーメン構造の住宅であることから、建替事業を実施する。これにより、耐震性の向上や屋内外のバリアフリー化、及びオープンスペースの確保など良好な住宅及び住環境を整備する。</p> <p>【事業内容】 府営住宅敷地面積：約 1.01ha 活用用地面積：約 0.06ha 戸数：210 戸 構造：鉄筋コンクリート造 11 階～13 階（鉄筋コンクリート造 12 階～14 階） 住戸面積：約 36 m²～約 74 m² 住戸タイプ：1DK～4DK 車いす常用者世帯向け住宅 2DK、3DK 総事業費：約 30.3 億円</p>
関連事業とその現状	なし
社会経済情勢の変化	・最終評価時点（H20 事前評価）と完成時点（H29）とで、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	・既成市街地での従前建物の建替えであり、動植物の生態系への影響は特に考えられない。 ・建替えにあたっては、敷地面積の 20%以上の緑化率を確保することとし、緑の創出や自然環境の回復に努め、良好な住環境の形成を図っている。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮している。
最終評価時の意見具申（付帯意見）と府の対応	<p>【最終評価時の意見】 —</p> <p>【府の対応】 —</p>

2 事業効果の分析等

	最終評価時点 H20	事後評価時点 H30	変動要因の分析
事業費	35.6 億円 〔国費及び府費負担割合：約 1/2〕	30.3 億円 〔国費及び府費負担割合：約 1/2〕	14 階建てから 13 階建てに建設計画を変更したことなどにより、総事業費が減少した。
経過 ① 事業期間 ② 採択年度 ③ 着工年度 ④ 完成年度	① 9 年 ② 平成 20 年度 ③ 平成 20 年度 ④ 平成 28 年度	① 10 年 ② 平成 20 年度 ③ 平成 20 年度 ④ 平成 29 年度	活用用地売却に係る設計の変更や測量業務等を実施することとなったため、完成が遅れた。
定量的効果 (費用便益分析等)	<p>【効果項目】 居住水準向上効果（住宅に困窮する世帯が、品質・機能・安全性等について一定水準を満足する住宅に、低廉な家賃で居住できる便益を評価）</p> <p>【分析結果】 B/C=1.44 B=53.5 億円 C=37.0 億円</p> <p>【算出方法】 国土交通省による「公営住宅整備事業の新規事業採択時評価」の手法により算出。この評価手法における建替事業の評価では、「福祉的役割」「安全確保役割」「居住水準向上効果」「地域波及効果」「政策誘導効果」の 5 項目を総合的に評価することとなっている。このうち数値化の可能な「居住水準向上効果」のみ費用便益比として算出。</p>	<p>【効果項目】 同左</p> <p>【分析結果】 B/C=1.34 B=45.5 億円 C=34.1 億円</p> <p>【算出方法】 同左</p>	<p>建設計画の変更などにより総事業費が減少。市場家賃の減少により総便益が減少。 結果として総便益の減少幅が、総事業費の減少幅を上回ったため、B/C は減少。</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>【安全・安心】 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。 事故の防止に配慮し、段差解消や手すりの設置など、住戸内だけでなく、団地内通路等屋外についてもバリアフリー化に努め、安全で安心して暮らせる生活の場を提供する。 住宅を建替え、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、基準に対して十分な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>【活力】 敷地西北側に広場を整備することにより、周辺住民に対しても開放的な空間とし、出会いと憩いの場となるよう配慮している。また、敷地周辺部に緑地帯及び歩道を設けることにより、潤いのある住環境の形成を図る。</p> <p>【快適性】 計画敷地の周辺は西側、北側に低層住居部、東側は道路を挟んで市営住宅に隣接している。敷地西、北側の既存住宅ゾーンに対し、日影・通風に十分配慮した住棟配置とすることで、既存住宅ゾーンのプライバシーや日照を確保し、圧迫感の軽減を図る。また、敷地周辺部に緑地帯及び歩道を設けることにより、周辺環境の向上及びまちなみの景観形成に配慮している。</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>		

3 評価結果と今後の同種事業に対する改善措置等

<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ており、所期の事業目的が達成されている。 ・最終評価時点（H20年度事前評価時点）と比較すると、完成が若干遅れたものの、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。