

令和元年度 事後評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営門真千石西町住宅建替事業（第1・2期）
担当部署	住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課建替事業グループ（連絡先 06-6210-9766）
事業箇所	門真市千石西町・千石東町
事業目的及び事業内容	<p>【事業目的】</p> <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り、昭和41・42年度に建設された本住宅は、大半の住棟が耐震性の低い構造であるとともに、6割以上の住戸に浴室が無いことから、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、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>第1期事業は、敷地に隣接する門真市の旧門真市立南小学校の跡地を、大阪府の旧門真南高校の跡地と交換することにより取得し、この用地を建設用地として活用して事業を実施する。</p> <p>本事業により生み出される用地には、門真市が保育所等を設置するなど、府営住宅資産を活用して、門真市を主体としたまちづくりを実施する。</p> <p>【事業内容】（第1・2期）</p> <p>建替前の住宅名称：大阪府営門真住宅 建替後の住宅名称：大阪府営門真千石西町住宅 敷地面積：約2.7ha（旧門真市立南小学校跡地 約1.4haを含む） 戸数：520戸 構造：鉄筋コンクリート造8～14階 住戸面積：約36㎡～72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅1DK～3DK 総事業費：約75.2億円</p>
関連事業とその現状	平成31年4月1日に府営門真住宅及び府営門真千石西町住宅を門真市へ移管した。なお、第3期以降の建替えは門真市が実施する。
社会経済情勢の変化	・最終評価時点（H23 事前評価）と完成時点（H30）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、府自然環境保全条例で規定される敷地面積の20%以上の緑地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>・大規模な府営住宅であるので、住宅ばかり建てることとなると、まちとしては不自然だと感じる。全体計画においては、門真市と周辺を含めたまちづくりを検討する中で、商業、福祉などの住宅以外の用途の導入を検討することも必要。</p> <p>【府の対応】</p> <p>・大阪府営住宅ストック総合活用計画に基づき、建替えを実施。本事業により生み出した用地を、認定こども園や消防署用地として門真市と連携して活用することで、周辺を含めたまちづくりに寄与。</p> <p>・なお、将来の活用用地については、当該住宅の移管を受けた門真市において主体的にまちづくりに活用することを、移管協議のなかで確認した。</p>

2 事業効果の分析等

	最終評価時点 H23	事後評価時点 R1	変動要因の分析
事業費	約 77.8 億円 〔国費及び府費負担割合：約 1/2〕	約 75.2 億円 〔国費及び府費負担割合：約 1/2〕	落札率の影響により全体事業費がやや減少した。
経過 ①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	① 7年 ② 平成 23 年度 ③ 平成 24 年度 ④ 平成 29 年度	① 8年 ② 平成 23 年度 ③ 1期：平成 24 年度 ④ 1期：平成 26 年度 ③ 2期：平成 28 年度 ④ 2期：平成 30 年度	入居者の移転の遅れに伴い 2 期事業の着手が遅れ、更に本体工事の入札不調により着工時期が遅延したため、結果として完成が遅れた。
定量的効果 (費用便益分析等)	<p>【効果項目】</p> <p>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】</p> <p>B/C=1.50 B=129.2 億円 C=86.2 億円</p> <p>【算出方法】</p> <p>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】</p> <p>同左</p> <p>【分析結果】</p> <p>B/C=1.16 B=101.3 億円 C=87.6 億円</p> <p>【算出方法】</p> <p>同左</p>	<p>最終評価時点に比べ事業費は減少したが、維持管理費が増加したことにより総費用が増加。また、市場家賃の減少及び近傍同種駐車場の利用料の減少により総便益が減少。</p> <p>結果として、B/C は減少。</p>

<p>事業効果の 定性的分析 (安全・安心、活力、 快適性等の有効性)</p>	<p>〔安心・安全〕 ・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、団地内通路などの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、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>〔活力〕 ・門真市からの要望である保育所等の建設用地の早期確保を行うことにより、門真市のまちづくりに寄与する。</p> <p>〔快適性〕 ・オープンスペースの確保と共に、府自然環境保全条例で規定される敷地面積の20%以上の緑地を確保することにより、都市景観の向上に寄与する。</p>	<p>〔安心・安全〕 同左</p> <p>〔活力〕 同左</p> <p>〔快適性〕 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>—</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（H23 事前評価時点）と比較すると、完成が若干遅れたものの、事業費は減少しており、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。