

令和元年度 事後評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営上町住宅建替事業
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 06-6210-9766）
事業箇所	大阪府中央区上町1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、本住宅は、昭和24～26年度に建設され、設備等が老朽化し、エレベーターがないなどバリアフリー化ができていないことから、建替事業を実施する。これにより、居住水準や耐震性の向上を図り、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。</p> <p>【事業内容】 建替前の住宅名称：大阪府営寺山住宅 建替後の住宅名称：大阪府営上町住宅 府営住宅敷地面積：約0.95ha 活用用地面積：約0.58ha 戸数：222戸 構造：鉄筋コンクリート造14階 住戸面積：約42㎡～約72㎡ 住戸タイプ：2DK～3DK、車いす常用者世帯向け住宅2DK 総事業費：約32.2億円</p>
関連事業とその現状	—
社会経済情勢の変化	・最終評価時点（H25再評価）と完成時点（R1）とで、本事業を取り巻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、良好な住環境の形成のため、可能な範囲で樹木を保存しながら、緑の創出や自然環境の回復に努めている。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 H25	事後評価時点 R1	変動要因の分析
事業費	約 30.1 億円 〔国費及び府費負担割合： 約 1/2〕	約 32.2 億円 〔国費及び府費負担割合： 約 1/2〕	文化財本掘調査が必要とな ったことなどにより、総事業費 が増加した。
経過 ①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	① 14 年 ② 平成 16 年度 ③ 平成 16 年度 ④ 平成 29 年度	① 16 年 ② 平成 16 年度 ③ 平成 16 年度 ④ 令和元年度	文化財本掘調査が必要とな ったため、外構整備の完成が遅 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=1.57 B=49.6 億円 C=31.6 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=1.54 B=55.0 億円 C=35.7 億円</p> <p>【算出方法】 同左</p>	<p>総事業費及び維持管理費の 増加により総費用が増加。市場 家賃の増加により総便益が増 加。 結果として、総費用の増加幅 が総便益の増加幅を上回った ため、B/Cは減少。</p>

<p>事業効果の 定性的分析 (安全・安心、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し、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し、地域全体の防災性の向上に寄与する。</p> <p>[コミュニティの活性化] 住民の交流の場となる集会所と広場の一体的な整備や、周辺住民も利用しやすいよう道路沿いへの公園の配置など、配置計画等の工夫を行うとともに、活用用地においては、地元市と調整しながら、地域の活性化につながる施設や多様な民間住宅等の導入を図ることで、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。</p> <p>[住環境の形成] 開放的な公園の整備や、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。</p>	<p>[住宅の供給] 同左</p> <p>[事故防止] 同左</p> <p>[防災] 同左</p> <p>[コミュニティの活性化] 同左</p> <p>[住環境の形成] 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（H25再評価時点）と比較すると、文化財本掘調査が必要となったことにより完成が遅れたものの、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。