

令和4年度 事後評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営東大阪中鴻池住宅建替事業
担当部署	都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課事業調整グループ（連絡先 06-6210-9758）
事業箇所	東大阪市中鴻池町3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38～40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、専用の浴室の設置や住宅のバリアフリー化、安全面に配慮された通路や公園等のオープンスペースの確保により、良好な住宅及び住環境を整備する。</p> <p>【事業内容】 敷地面積：府営住宅敷地面積 約3.22ha 活用地面積 約1.15ha 移管道路面積 約0.4ha 戸数：667戸 構造：鉄筋コンクリート造6～14階 住戸面積：約42㎡～約72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅 2DK、3DK</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（H28再評価）と完成時点（R3）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 H28	事後評価時点 R4	変動要因の分析
事業費	約94.2億円 〔国費及び府費負担割合：約1/2〕	約93.0億円 〔国費及び府費負担割合：約1/2〕	最終期の道路整備工事を見直したことで全体事業費が減少した。
経過 ①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	① 13年 ② 平成 18 年度 ③ 平成 19 年度 ④ 平成 30 年度	① 16年 ② 平成 18 年度 ③ 平成 19 年度 ④ 令和 3 年度	最終評価時点では住棟建設完了後の外構工事を平成26年度に実施する見込みだったが、市協議に時間を要し、着工時期が遅延したため、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= 1.32 B= 141.3億円 C= 107.3億円</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= 1.29 B= 140.7億円 C= 109.0億円</p> <p>【算出方法】 同左</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、市場駐車場利用料の減少により総便益が減少。 結果として、B/Cは減少。

<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とともに、特に交通量の多い南北方向の団地内通路において、ゆとりある歩道を確保するなど、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とともに、住棟及び隣地境界部の緑地による延焼遮断帯を形成することにより、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】 団地内及び周辺住民が日常的によく利用する南北方向の団地内通路や東西方向の緑道沿いに、住民の交流の場となる集会所やそれと一体的な広場、公園を整備し、安全とにぎわいの軸や拠点が形成されるよう、配置計画等の工夫を行うことにより、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】 十分な隣棟間隔をとって住棟を配置するとともに、既存の緑道等を活かし、団地内通路沿いや公園、広場、隣地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>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"> 最終評価時点（H28年度再評価時点）と比較すると、道路整備に係る市との協議に時間を要したことで、完成が遅れた。 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。
<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。