

下期分

事後評価審議対象事業（1事業）

事業名 (所在地)	コスト分析	事業を巡る 社会経済情勢の変化	事業効果の定量的分析 (費用便益比)
事業概要			事業効果の定性的分析
<p>(府営住宅建替事業) 藤井寺道明寺(藤井寺市)</p> <p>[目的] 昭和30年度に建設された木造住宅の老朽化が著しく、住環境が悪化していることから建替事業を実施する。これにより、居住水準の向上を図り、道路やオープンスペース等を確保し良好な住環境を整備する。</p> <p>[内容] 計画時 敷地面積：3.27ha 戸数：240戸 住戸面積：50～70㎡ 構造：RC造3・4・5・6F 建設年度：H1,H4,H6 住戸タイプ：2DK・3DK・4DK 車いす常用者世帯向け</p> <p>実績 敷地面積：3.27ha 戸数：240戸 住戸面積：42～72㎡ 構造：RC造3・4・5・6F 建設年度：H1,H4,H5,H8 住戸タイプ：1DK・2DK・3DK・3LDK・4DK 車いす常用者世帯向け</p>	<p>建設コスト(事業費) 計画時：30.5億円 実績：35.8億円 分析：パブルによる物価上昇、消費税率の変更</p> <p>時間コスト(事業期間) 計画時：9年(全3期) 実績：11年(全4期) 分析：第2期事業において、集会所及び住棟の配置計画の見直しにより第2期を2つに分け、全4期事業とした。</p> <p>維持管理コスト 計画時：約0.98億円 実績：約0.75億円</p>	<p>防災性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画時 中層及び高層の耐火構造の住宅に建替えることにより、防災性の向上を図る。 実績 全ての住宅を中層及び高層の耐火構造の住宅に建替え、防災性が向上した。 分析 所期の目的を達成した。 <p>最低居住水準未滿の解消</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画時 浴室等の設備の整った入居者の世帯構成に応じた住宅に建替えることで、最低居住水準未滿の解消を図る。 実績 浴室等の設備の整った入居者の世帯構成に応じた住宅に建替えることで、最低居住水準未滿の解消を図った。 分析 所期の目的を達成した。 <p>高齢化対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画時 エイジレスハウス仕様とし、段差解消、浴槽落とし込み、手すり設置など高齢化対策を行う。 実績 エイジレスハウス仕様とし、段差解消、浴槽落とし込み、手すり設置など高齢化対策を行った。 分析 所期の目的を達成した。 	<p>費用便益算定</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画時 費用便益の分析手法が確立されておらず、算出できません。 実績 B/C=1.27 便益総額B=51.8億円 総費用C=40.6億円 <p>空家率 平成15年4月1日現在で1年以上の空家の割合は0.41%(1戸/240戸)国土交通省で試行されている事後評価の手法であり、空家率および定性的分析との総合評価で実施。一年以上の空家率5%未滿が基準値。</p> <p>安全・安心</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅の供給 住宅に困窮する府民に、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する。(計画どおり実施) 事故防止 住戸内事故等の防止に配慮し、室内の段差解消などバリアフリー化された住宅での安心した生活の場を提供する。(計画どおり実施) 防災 老朽化した従前住宅を耐火構造住宅に建替え、耐震・耐火性を確保する。また、オープンスペースの確保により、地域全体の防災性の向上に寄与する。(計画どおり実施) <p>活力</p> <ul style="list-style-type: none"> コミュニティの活性化 集会所や周辺に開放した児童遊園を整備することにより、児童や保護者の交流の場として利用され、周辺地域を含めたコミュニティの活性化につながる。(計画どおり実施) <p>快適性</p> <ul style="list-style-type: none"> 住環境の形成 児童遊園の整備や団地内緑化・周辺への配慮等により快適で良好な住環境の形成を図る。(計画どおり実施)

自然環境等への影響と対策	委員会における主な審議内容
今後の同種事業への改善措置など	
<ul style="list-style-type: none"> ・従前建物の建替であり、動植物の生態系への影響は特にない。 ・緑化の推進（緑被率30%以上確保） 	<p>(事業成果の検証について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業に関しては、アウトプット指標（ハード面）について計画どおりの整備がなされ、防災性や居住水準の向上、バリアフリー化をはじめとする高齢化対策など概ね所期の目的は達成されているとともに、空家率が国の基準値である5%に対し0.41%と利用度が高く、公営住宅としての事業効果を概ね発揮していることを確認した。 ・事後評価に際しては、アウトプット指標の点検に止まらず、事業のアウトカム（ソフト面）についての検証も行うべきである。例えば、府営住宅入居者の満足度はどうなのか、併設した諸施設（集会所や児童遊園）が地域コミュニティの育成に十分寄与しているのか、などを総合的に検証すべきである。そのためには、居住者へのアンケートや空家率・募集倍率の推移、事前・事後における費用便益比などを調査検証していくことも必要である。
<ul style="list-style-type: none"> ・計画時に想定した建替え事業の効果は得られており、5年を経過した現在も空家率は低く、事業効果が持続している。 ・建替事業中の団地では、期別により仕様の異なる計画は困難で、本住宅でも、第3期住棟においてEV設置が可能であったが設置せず、第4期の公募住棟から設置した。 ・藤井寺道明寺住宅の場合は、高齢者や障害者等の昇降困難者を低層階へ住み替えるなどの措置により居住者の合意を図り、EVを設置することで良質なストックの形成が考えられた。今後は、良質なストックの形成という視点から、従前入居者を対象とした建替事業の途中においても、対応が可能な限り取り組みを実施する。 	<p>また、計画時の建設コストや維持管理コストについても社会経済情勢を踏まえた事後的な検証を行っていくことが必要である。</p> <p>(事後評価システムのあり方について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個別案件の審議を通じて、事後評価システムのあり方について以下の意見が出された。事後評価については、今後、事例を積み重ねていく中で、本委員会の意見も踏まえながら、制度充実にに向けた取組を進められるよう要望する。 ・成果指標については、事後評価であることに着目し、費用便益などの国の策定する指標だけでなく、利用者の満足度や実際の時間短縮効果など個々の事業ごとの特性に応じた実績データを活用していく必要があるのではないかと。 ・事後評価は、今後の新たな企画・立案に活かせるよう、知恵やノウハウを蓄積していくことが主目的であり、個々の事業の成果だけでなく、問題点や反省点をできるだけ詳細に検証・分析し、評価調書の中に盛り込んでいくことが重要ではないかと。 ・事後評価は、比較データの蓄積など事業実施者自らが行っていくことに加えて、実際に現地の視察や利用者へのヒアリング・アンケートを行うことにより、より客観的な視点から評価・検証するということを今後検討してもよいのではないかと。 ・第3期の段階でも設置可能であったエレベーターを居住者間の公平を重視しすぎために設置しなかったとのことであるが、一部でも設置可能なら設置する方向で検討すべきであったのではないかと。 <p>今後は将来の良好なストックの形成という視点から、柔軟に対応していく必要があるのではないかと。</p>