

事後評価点検表

事業名	府営泉南岡田住宅建替事業
担当部署	住宅まちづくり部住宅経営室経営管理課経営計画グループ
事業箇所	泉南市岡田7丁目
内容	<p>昭和43年度に建設された簡易耐火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、住宅のバリアフリー化を進めるとともに、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>〔戸数〕145戸 〔敷地面積〕約1.61ha 〔構造〕鉄筋コンクリート造6・8階建て 〔住戸面積〕約43～約72㎡ 〔住戸タイプ〕1DK・2DK・3DK・3LDK・4DK・MAIハウス 〔総事業費〕約24.6億円</p>
関連事業とその現状	なし
社会経済情勢の変化	<p>【高齢化率の状況】</p> <p>本住宅における65歳以上の高齢者を含む世帯は、最終評価時点(H14事前評価)では約41%であったものが、現時点(H22年度末)では約54%となっており、65歳以上の高齢者を含む世帯が増加している。</p>
事業実施による自然環境の変化	現地での建替えであるため、自然環境に変化はない。
最終評価時の意見具申と府の対応	<p>【最終評価時(H14下期)の意見】</p> <p>府営貝塚橋本・和泉寺田・吉見岡田住宅建替 府営貝塚橋本住宅ほか2事業については、以下の理由により「事業実施は妥当」と判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・いずれの事業も大阪府住宅五カ年計画における計画供給量の範囲内であり、老朽化の著しい簡易耐火住宅等として、大阪府府営住宅ストック総合活用計画における事業優先順位が高いことを確認した。 ・また、いずれも既存市街地における建替事業であり、自然環境等への影響など特に支障がないことを確認した。 ・府営住宅がセーフティネット(社会的安全網)の役割を担っていることを踏まえ、明渡し義務のある高額所得者への対策など適切な入居管理に努めていることを確認した。 <p>【府の対応】</p> <p>府営住宅建替事業の「貝塚橋本・和泉寺田・吉見岡田住宅」、については、『事業実施』とする。</p>

	【最終評価時点 H15】	【完了時点 H19】	【分析】
事業費	約23.8億円	約24.6億円	概ね予定通り完成。
①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	①5年 ②H15 ③H15 ④H19	①5年 ②H15 ③H15 ④H19	予定通り完成。
定量的効果 (費用便益分析等)	<p>【B/C】</p> <p>B/C=1.26 便益総額 B=31.6億円 総費用 C=25.1億円</p> <p>【その他の指標】</p> <p>当該住宅の位置する泉南市域の平均応募倍率(H11～13年)は9.3倍で一定の公営住宅需要がある。</p>	<p>【B/C】</p> <p>B/C=1.07 便益総額 B=27.4億円 総費用 C=25.6億円</p> <p>【その他の指標】</p> <p>当該住宅の応募倍率(H22年)は13.7倍(応募者数96/募集戸数7)である。</p>	<p>【B/C】</p> <p>便益総額が最終評価時点の想定より減少したため、B/Cは減少。</p> <p>【その他の指標】</p> <p>当該住宅は建替え後において、相当の公営住宅需要がある。</p>
定性的効果	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・室内の段差解消などバリアフリー化された住宅での住戸内事故等の少ない安心した生活の場を提供する。 ・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。 ・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活性化につながる。 ・児童遊園の整備や団地内緑化・景観への配慮等により快適で良好な住環境の形成を図る。 	・同左	所期の目的を達成した。
その他特記事項	なし		

評価結果	<ul style="list-style-type: none">・事業期間や事業費等について大きな変更はなく、概ね当初の事業計画通りに完成した。・老朽簡易耐火住宅の建替えにより、居住水準の向上、住宅のバリアフリー化、道路やオープンスペース等を確保、良好な住環境の整備等の本事業の目的を達成した。
今後の同種事業に対する改善措置等	<ul style="list-style-type: none">・事業計画について、特に改善すべき点はない。