

事後評価点検表

事業名	大阪府岸和田吉井第2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	岸和田市吉井町3丁目
内容	<p>昭和28～29年度に建設された岸和田鉄筋住宅と昭和39年度に建設された久米田第3住宅は老朽化が著しく、住環境が悪化していることから、建替事業を実施する。建替えにあたり、岸和田鉄筋住宅は、仮移転などの入居者の負担が少なく効率的な建替えを進めるため現地での建替は行わず、また、久米田第3住宅は、第一種低層住居専用地域等の用途地域のため、現戸数の建設が困難であることから、不足する戸数を市内の岸和田吉井第2住宅に建設する。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〕170戸 〔敷地面積〕約1.1ha 〔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・2K・2DK・3DK・3LDK・4DK・MAIハウス 〔総事業費〕約22.3億円</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>岸和田鉄筋住宅及び久米田第3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（H15事前評価）では約52%であったものが、現時点（H22年度末）では約61%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	既成市街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（H15下期）の意見】</p> <p>【府営住宅建替事業（瓜破西、豊新、長居西、公園南矢田、八尾植松、堺南長尾、岸和田吉井第2）】</p> <p>府営瓜破西住宅建替事業ほか6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、老朽化の著しい中層耐火住宅として、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、府営住宅ストック総合活用計画では、建替え事業については、将来の高齢化を見据えて全戸バリアフリー化を実施していく予定であることを確認した。 ・さらに、入居要件に適合しない高額所得者に対して順次明渡しを求めているとともに、必要な場合は司法手続きを踏むなど適切な入居管理に努めていることを確認した。 ・加えて、府は広域的な対応、市町村は地域的な対応といった基本的な考え方にに基づき住宅政策の役割分担をしており、府は生活困窮者へのセーフティネットとして、まちづくり、福祉施策等市町村と連携し、既存ストックを有効に活用しながら府営住宅の供給を行っていく予定であることを確認した。 <p>【府の対応】</p> <p>府営住宅建替事業の「瓜破西」「豊新」「長居西」「公園南矢田」「八尾植松」「堺南長尾」「岸和田吉井第2」については、『事業実施』とする。</p>

	【最終評価時点 H15】	【完了時点 H20】	【分析】
事業費	約29.0億円	約22.3億円	建設単価の変動や落札率の影響等により全体事業費が減少した。
①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	①3年 ②H16 ③H16 ④H18	①3年 ②H16 ③H16 ④H18	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=1.38 便益総額 B=40.2億円 総費用 C=29.2億円</p> <p>【その他の指標】</p> <p>当該住宅の位置する岸和田市域の平均応募倍率（H12～14年）は9.9倍で相当の公営住宅需要がある。</p>	<p>【B/C】</p> <p>B/C=1.17 便益総額 B=29.1億円 総費用 C=24.9億円</p> <p>【その他の指標】</p> <p>当該住宅の応募倍率（H22年）は23.7倍（応募者数687／募集戸数29）である。</p>	<p>【B/C】</p> <p>便益総額と総費用がともに想定より減少したが、B/Cは概ね当初の予定通り。</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"> ・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解消を図る。 ・住戸内事故等の防止に配慮された室内の段差解消などのバリアフリー化により、安心できる生活の場を提供する。 ・住宅を建替え、より住宅の耐震性の向上を図る。また、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。 ・児童や保護者の交流の場となる集会所や周辺に開放した児童遊園の整備により、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。 ・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	<p>・本住宅は、府営岸和田鉄筋住宅と府営久米田第3住宅の非現地建替として建設し、既存の府営岸和田吉井住宅と建設の趣旨が異なるため、岸和田吉井第2住宅建替事業として事前評価を受けたが、事業を推進する中での入居者からの要望等により、既存住宅と同様の名称（府営岸和田吉井住宅）で経営開始した。</p>		

評価結果	<ul style="list-style-type: none">・事業期間に変更はなく、事業費は減少しており、概ね当初の事業計画通りに完成した。・老朽化が著しい住宅の建替えにより、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。