

事後評価点検表

事業名	大阪府営北島住宅建替事業
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	大阪市阿倍野区北島3丁目
内容	昭和26年度に建設された北島住宅は、老朽化が著しく、居住水準が低いことから、建替事業を実施する。これにより、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、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。 〔戸数〕65戸 〔敷地面積〕約0.77ha 〔構造〕鉄筋コンクリート造5階建て 〔住戸面積〕約43～約72㎡ 〔住戸タイプ〕2DK・3DK・3LDK・4DK・MAIハウス 〔総事業費〕約9.3億円
関連事業とその現状	なし
社会経済情勢の変化	【高齢化率の状況】 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(H16事前評価)では約56%であったものが、現時点(H22年度末)では約60%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。
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	【最終評価時(H16下期)の意見】 【府営住宅建替事業「下新庄4丁目」「北島」「苺田」「松」「池田城南」「高槻芝生」】 これらの事業については、「事業実施は妥当」と判断する。 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。 【府の対応】 府営住宅建替事業の「筆ヶ崎住宅民活プロジェクト」「下庄4丁目」「北島」「苺田」「松」「池田城南」「高槻芝生」については、『事業実施』とする。 また、府営住宅建替事業については、大阪府建設事業評価委員会の意見を踏まえ、以下の点に留意していく。 ・府営住宅において良好なコミュニティ形成を図っていくため、個々の団地の建替に際して、市町等と協議を行いながら、応募倍率や高齢化率等の条件を勘案し、高齢者の多い住宅における若年者向けの戸数設定などを行うこととする。 ・都心部の容積率の高い用地については、社会的資産の有効活用という観点からも、周辺のまちなみや景観への配慮、地域防災性の向上を図りながら、可能な限り高度利用に努めることとする。

	【最終評価時点 H17】	【完了時点 H20】	【分析】
事業費	約13.5億円	約9.3億円	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 ②H17 ③H17 ④H19	①4年 ②H17 ③H18 ④H20	概ね予定通り完成。
定量的効果 (費用便益分析等)	【B/C】 B/C=1.60 便益総額 B=20.0億円 総費用 C=12.5億円 【その他の指標】 当該住宅の位置する大阪市の平均応募倍率(H13～15年)は28.0倍で相当の公営住宅需要がある。	【B/C】 B/C=1.81 便益総額 B=16.1億円 総費用 C=8.9億円 【その他の指標】 当該住宅の応募倍率(H22年)は14.5倍(応募者数29/募集戸数2)である。	【B/C】 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。 【その他の指標】 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。
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、より一層の耐震性の向上を図る。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。 入居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	なし		

評価結果	<ul style="list-style-type: none">・事業期間に大きな変更はなく、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、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、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。