

事後評価点検表

| | |
|---------------------|--|
| 事業名 | 大阪府営東大阪島之内住宅建替事業 |
| 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 | 東大阪市島之内2丁目 |
| 内容 | <p>本事業は、東大阪島之内住宅の建替えに伴い生み出された用地に、同市内にある東大阪中鴻池住宅の一部を非現地建替えとして建設するものである。</p> <p>昭和38～40年度に建設された東大阪中鴻池住宅は、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予定であるが、現地での現戸数の建替えが敷地条件により困難であるため、不足する戸数のための新たな用地を確保する必要がある。</p> <p>一方、東大阪島之内住宅は、同市内にあり利便性に大きな差はなく、また、既に実施された建替事業により用地が生み出されている。そこで、この用地を活用して、不足する戸数を現地建替えに先行し整備するものである。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の確保された良好な住環境を整備する。</p> <p>〔戸数〕90戸 〔敷地面積〕約0.60ha 〔構造〕鉄筋コンクリート造9階建て 〔住戸面積〕約43～約72㎡ 〔住戸タイプ〕1DK・2DK・3DK・4DK・MAIハウス 〔総事業費〕約11.2億円</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>東大阪中鴻池住宅における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55%であったものが、現時点（H22年度末）では約42%となっており、65歳以上の高齢者を含む世帯が減少している。</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（H17下期）の意見】</p> <p>府営住宅建替事業の【遠里小野住宅】、【瓜破2丁目住宅】、【枚方三栗住宅】及び【東大阪島之内住宅】については、いずれも「事業実施は妥当」と判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> これらの事業はいずれも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いて事業優先順位が高いことを確認した。 また、建替にあたっては、府営住宅が地域のまちづくりに貢献できるよう、歩道や緑地の整備、雨水調整池の設置や周辺住民も利用可能な広場やプレイロットの確保など、団地ごとの特性に応じた整備計画となっていることを確認した。 なお、「良好なコミュニティの形成」や「地域のまちづくりへの貢献」といった府営住宅建替の基本方針が個別の建替事業により幅広く反映されるよう、一層の努力を重ねられたい。 <p>【府の対応】</p> <p>府営住宅建替事業の「遠里小野住宅」、「瓜破2丁目住宅」、「枚方三栗住宅」及び「東大阪島之内住宅」については、『事業実施』とする。</p> |

| | 【最終評価時点 H17】 | 【完了時点 H20】 | 【分析】 |
|----------------------------------|---|---|---|
| 事業費 | 約13.7億円 | 約11.2億円 | 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 ②H18 ③H18 ④H20 | ①3年 ②H18 ③H18 ④H20 | 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=1.44 便益総額 B=21.3億円 総費用 C=14.8億円</p> <p>【その他の指標】</p> <p>当該住宅の位置する東大阪 市域の平均応募倍率（H14～ 16年）は27.3倍で相当の公 営住宅需要がある。</p> | <p>【B/C】</p> <p>B/C=1.54 便益総額 B=19.6億円 総費用 C=12.7億円</p> <p>【その他の指標】</p> <p>当該住宅の応募倍率（H22年） は70.4倍（応募者数1690/ 募集戸数24）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> |

| | | | |
|----------------|---|--|--------------------|
| <p>定性的効果</p> | <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や屋外のバリアフリー化を徹底するとともに、敷地周囲に歩道を拡幅整備することにより、歩車分離された安全で安心して暮らせ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、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ことにより、地域全体の防災性の向上に寄与する。 既に建替えが完了しているエリアの配置計画に配慮し、住民の交流の場となる広場やプレイロットを適切に配置するなど、住民等との調整を行いながら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ーの活性化に寄与する。 開放的な広場の整備や団地内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。 | <ul style="list-style-type: none"> 同左 | <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> | | |
| <p>評価結果</p> | <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、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の確保された良好な住環境を整備した。 | | |

| | |
|-------------------------|---|
| <p>今後の同種事業に対する改善措置等</p> | <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。 |
|-------------------------|---|