

再評価調書

事業名	大阪府岸和田吉井住宅建替事業			
所在地	岸和田市吉井町			
事後評価理由	事業着手後10年を経過するため			
事業内容	目的	昭和33年度に建設された木造・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。		
	内容	[建替前]	敷地面積: 8.83ha 戸数: 490戸 住戸面積: 28~35㎡ 構造: 木造、簡易耐火1F 建設年度: S33 住戸タイプ: 2K・2SK・2UK	
		[当初計画]	敷地面積: 8.83ha 戸数: 1,170戸 住戸面積: 43~75㎡ 構造: 鉄筋コンクリート造3~11F 建設年度: H5~H13 住戸タイプ: 2DK・3DK・3LDK・4DK 車いす常用者世帯向け住宅	
		[現計画]	敷地面積: 7.24ha (1.59ha分を活用用地とする) 戸数: 796戸 住戸面積: 43~75㎡ 構造: 鉄筋コンクリート造3~11F 建設年度: H5~H13 住戸タイプ: 1DK・2DK・3DK・3LDK・4DK 車いす常用者世帯向け住宅	
	事業費	総事業費: 141.0 億円		
	維持管理費	想定必要維持管理費: 42.6 億円 「公営住宅改善手法選択マニュアル」により、耐用年数70年間分の維持管理費を現在価値化(基準年度H5年度)して算出した金額。		
	上位計画	大阪府住宅まちづくりマスタープラン 大阪府第6期/第7期/第8期住宅五か年計画 大阪府府営住宅ストック総合活用計画 大阪府住宅・住宅地供給計画(重点供給地域の指定)		
関連事業				
事業の進捗状況	経過	計画時の想定	現時点での状況	分析
		事業採択年度 平成5年度 (大臣承認) 事業着手年度 平成5年度 事業完了年度 平成15年度 1,170戸(全4期計画)	事業採択年度 平成5年度 (大臣承認) 事業着手年度 平成5年度 事業完了年度 平成15年度 796戸(全5期計画)	新たな供給を抑え、活用用地を生み出すため、計画の見直しを行った。
	進捗状況		現在までに682戸入居済 H14.3 進捗率 90.5% (H15.3 進捗率 97.5%(見込み)) 最終期工事中	平成15年度において、事業完了予定
		途中段階の整備効果発現状況	第3期において従前居住者用の住宅建設を完了し、第4期以降、公募住宅の建設を行い、住宅需要に対応するとともに、良質なストックの形成を図っている。	
	事業進捗に関する課題	活用用地については、今後、他の府営住宅の建替え種地や社会福祉施設の導入、民間住宅建設用地の活用などを検討していく。		

事業を巡る社会経済情勢の変化	事業目的に関する諸状況	計画時の想定	現時点での状況	分析	
		[防災性の向上]	耐用年数を過ぎ、老朽化した木造住宅及び簡易耐火住宅を中高層耐火住宅に建替えることにより防災性の向上を図る。	従前住宅の撤去はすべて完了し、防災に関する不安要素は無くなった。また、建替後の住宅は中高層耐火住宅であり、防災性の向上が図られている。	所期目的を達成した。
		[最低居住水準未達世帯の解消]	当初住宅はすべて最低居住水準未達世帯住戸であったが、浴室等の設備の整った入居者の世帯構成に応じた広さの住宅に建替えることで、最低居住水準未達世帯の解消を図る。	従前住宅については全て建替工事を完了し、浴室等の設備の整った入居者の世帯構成に応じた広さの住宅に建替えることで、最低居住水準未達世帯の解消を図った。	所期目的を達成した。
	[高齢化対応]	段差解消、浴室の落とし込み、手すりの設置などバリアフリー化された住宅を供給し、高齢化対策を行う。	全戸で、段差解消、浴室の落とし込み、手すりの設置などバリアフリー化された住宅を供給し、高齢化対策を行った。	所期目的を達成した。	
地元等の協力体制			建替のための住民同意を得、地元自治会との連携、協力の下、事業を実施している。		

		計画時の想定:a	備考	実績:b	分析
事業効果の定量的分析	費用便益分析	計画時点では費用便益の分析手法が確立されておらず、算出できない。	<ul style="list-style-type: none"> <li>具体的な便益内容 住宅に困窮する世帯が、品質・機能・安全性等について一定水準を満足する住宅に、低廉な家賃で居住できるという居住水準向上効果</li> <li>受益者 府民</li> <li>費用便益算定の根拠 国土交通省で実施している「公営住宅整備事業の新規事業採択時評価」の手法により算出。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B / C = 1.35</li> <li>便益総額 B=208.8億円</li> <li>総費用 C=154.5億円</li> <li>平成14年度現在において、当該費用にて796戸を建設した場合の費用対効果を算出。</li> </ul>	費用便益費は1.35で、公営住宅事業として、一定の事業効果はあったと思われる。
	その他の指標(代替指標)		<p>供給量の可否については、住宅需要に関する空家率で想定できる。</p> <p>国土交通省で試行されている事後評価の手法であり、空家率および下記の定性的分析との総合評価で実施。</p> <p>一年以上の空家率5%未満が基準値。</p>	平成14年9月1日現在で1年以上の空家の割合は0.29%。(2戸/682戸)	1年以上の空家はほとんど無く、事業効果があったと思われる。
事業効果の定性的分析	安全・安心	<p>【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。</p> <p>【事故防止】 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。</p> <p>【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。</p>	同左	同左	所期の計画を達成した。
	活力	【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。	同左	同左	
	快適性	【住環境の形成】 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	同左	
	その他				
自然環境等への影響と対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>緑化の推進(緑被率30%以上確保)</li> </ul>		同左	<p>相違(無)・有り</p> <p>新たな課題(無)・有り</p>	
その他特記すべき事項					