

事後評価点検表

事業名	大阪府営姫島住宅建替事業
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	大阪市西淀川区姫島 6 丁目
内容	昭和 34 年度に建設された姫島住宅は、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、児童遊園などオープンスペースを確保し良好な住環境を整備する。 〔戸数〕 112 戸 〔敷地面積〕 約 0.51ha 〔構造〕 鉄筋コンクリート造 11 階建て 〔住戸面積〕 約 43～約 63 m ² 〔住戸タイプ〕 1DK・2K・2DK・3DK・MAI ハウス 〔総事業費〕 約 15.1 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 61%であったものが、現時点 (H22 年度末) では約 62%となっており、65 歳以上の高齢者を含む世帯に変化はない。
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 (H17 上期) の意見】 今年度上期の審議案件のうち事前評価案件である府営住宅建替事業の【出来島住宅】【姫島住宅】【瓜破東 1 丁目住宅】【清水丘住宅】【堺大浜南町住宅】の計 5 件について、下記のとおり意見具申を行う。 1 個別事業の評価について 府営住宅建替事業の【出来島住宅】ほか 4 件については、「事業実施は妥当」と判断する。 ・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ける建替事業としての事業優先順位が高いことを確認した。 ・府営住宅の建替にあたっては、現在の管理戸数を建設することを基本とし、併せて住戸規模の拡大や通路・プレイロット等のオープンスペースの確保に配慮しながら敷地全体の利用計画を策定していることを確認した。 また、良好な地域コミュニティの形成や地域のまちづくりに貢献することを目指し、緑や歩道の新たな整備、あるいは周辺住民も利用しやすいプレイロットの整備等、団地ごとの特性に応じた取組が今後進められることを確認した。さらに、余剰地が生じる団地においては、地域の活性化につながる公共施設又は公益施設の導入や世代間バランスを考慮した若年層の居住を促進する住宅地の供給など、地域コミュニティや周辺環境に配慮した活用を地元市とも協議しながら今後進めていくことを確認した。 【府の対応】 府営住宅建替事業の「出来島住宅」「姫島住宅」「瓜破東 1 丁目住宅」「清水丘住宅」「堺大浜南町住宅」については、『事業実施』とする。

	【最終評価時点 H17】	【完了時点 H19】	【分析】
事業費	約 22.0 億円	約 15.1 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	①4 年 ②H17 ③H17 ④H20	①3 年 ②H17 ③H17 ④H19	予定より早く完成。
定量的効果 (費用便益分析等)	【B/C】 B/C=1.42 便益総額 B=29.9 億円 総費用 C=21.0 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=1.31 便益総額 B=19.8 億円 総費用 C=15.1 億円 【その他の指標】 当該住宅の応募倍率 (H22 年) は 64.0 倍 (応募者数 256 / 募集戸数 4) 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や屋外のバリアフリー化を徹底し、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し、地域全体の防災性の向上に寄与する。 ゆとりあるエントランスゾーンや、プレイロット・集会所の一体的な整備など、住民の交流に配慮した配置計画等の工夫を行い、コミュニティの活性化に寄与する。 近隣に配慮した住棟配置とするとともに、十分な広さのプレイロットを設け、また、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">・事業期間は短縮、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、児童遊園などオープンスペース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。