

# 令和4年度 事後評価点検表（内部評価）

## 1 事業概要

事業名	大阪府営松原一津屋住宅建替事業
担当部署	都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課建替事業グループ（連絡先 06-6210-9756）
事業箇所	松原市一津屋三丁目
事業目的及び事業内容	<p><b>【事業目的】</b>            本事業は、住宅に困窮する低所得者の居住の安定の確保のため行うものであり、昭和46年度に建設された本住宅は、全ての住棟が耐震性の低い構造の高層住宅であることから、耐震改修事業の実施について検討したところ、一部の住棟においてコンクリート強度が低く耐震改修が困難であることが判明したため、耐震改修が困難な住棟について建替事業を実施する。            これにより、耐震性の向上や屋内外のバリアフリー化、オープンスペースの確保など、良好な住宅及び住環境を整備する。</p> <p><b>【事業内容】</b>            敷地面積 : 府営住宅敷地面積 約 1.2ha                              活用地面積 約 0.3ha            戸数 : 264戸            構造 : 鉄筋コンクリート造 12～14階            住戸面積 : 約 36㎡～約 72㎡            住戸タイプ : 1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅 2DK、3DK</p>
関連事業とその現状	なし
社会経済情勢の変化	最終評価時点（H24 事前評価）と完成時点（R3）とで、本事業をとりまく社会経済情勢に大きな変化は見られない。
事業実施による自然環境の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>既成市街地での従前建物の建替えであり、動植物の生態系への影響は特に考えられない。</li> <li>建替えにあたっては、敷地面積の20%以上の緑化率を確保することとし、緑の創出や自然環境の回復に努め、良好な住環境の形成を図っている。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮している。</li> </ul>

最終評価時の意見 具申（付帯意見） と府の対応	<p><b>【最終評価時の意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>若年層や新婚世帯を誘致して、世代間交流ができる府営住宅が望ましい。</li> <li>住棟が閉鎖的な配置計画となっている。住棟を北側に寄せて配置し、活用用地と住棟との間に中庭等のふれあいスペースを設置できないか。また、既存のコミュニティを継続するためにも、建替期間中もふれあいリビングを開放できないか。</li> <li>ふれあいリビングに別事業との組み合わせを検討し、より付加価値を加えた事業をもっと積極的に考えてほしい。</li> <li>「敷地面積20%の緑地確保」については、維持管理費用の負担が懸念される。入居者及び府との管理負担割合についても配慮すること。</li> <li>各階に、パブリックスペースを設置すれば交流の場が広がる。</li> <li>震災時にEVや水道の停止等が発生した場合の対応策は、中階（5階くらい）にストックヤードを設置し、備蓄品を保管するスペースを作るなど、できることから取り組むように検討してほしい。</li> <li>全体図を見通して理想像を最初に描いた上で、市と協議の上、計画を立て、事業を実施してほしい。</li> </ul> <p><b>【府の対応】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現計画は、土地の有効活用と事業計画の効率化を両立させるという観点から、可能な限り高密度化し活用用地を多く創出(約3,000㎡)すると共に、建替事業計画を工夫して事業期間が短く(2期)なるよう計画している。事業期間の短縮については、早期の耐震化やコスト削減を図れるだけでなく、入居者を含む地域住民の負担軽減にもつながるとして配慮している。配置計画の変更については、活用地の面積を縮小しなければならず、事業期間も長くなる可能性が高いため、対応は困難。なお、活用地については、地元市と協議し、地域の活性化につながる施設等の導入を検討する。</li> <li>建替えにより、新たな集会所にふれあいリビングを設置する予定。現ふれあいリビングは、建替期間中、その代替として現集会所を活用し、コミュニティを継続できるようにする。</li> <li>その他「コミュニティ」「防災」等、府営住宅入居者へのソフト施策に関する意見を、府営住宅全体に反映できるかを検討。</li> </ul>
-------------------------------	---

## 2 事業効果の分析等

	最終評価時点 H24	事後評価時点 R4	変動要因の分析
事業費	約 42.0 億円 〔国費及び府費負担割合 : 約 1/2〕	約 43.3 億円 〔国費及び府費負担割合 : 約 1/2〕	アスベスト除去工事費の増加や建設コストの上昇などにより全体事業費が増加した。
経過			予定通り完成。
①事業期間	① 10年	① 10年	
②採択年度	② 平成 23 年度	② 平成 23 年度	
③着工年度	③ 平成 25 年度	③ 平成 25 年度	
④完成年度	④ 平成 32 年度	④ 令和 2 年度	

定量的効果 (費用便益分析等)	<p><b>【効果項目】</b> 居住水準向上効果 (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便益を評価)</p> <p><b>【分析結果】</b> B/C=1.36 B =60.1 億円 C =44.3 億円</p> <p><b>【算出方法】</b> 国土交通省による「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。この評価手法における建替事業の評価では、「福祉的役割」「安全確保役割」「居住水準向上効果」「地域波及効果」「政策誘導効果」の5項目を総合的に評価することとなっている。このうち数値化の可能な「居住水準向上効果」のみ費用便益比として算出。</p>	<p><b>【効果項目】</b> 同左</p> <p><b>【分析結果】</b> B/C=1.08 B =53.5 億円 C =49.4 億円</p> <p><b>【算出方法】</b> 同左</p>	<p>撤去費及び維持管理費の増加により総費用が増加。また、市場家賃の減少により総便益が減少。 結果として、B/Cは減少。</p>
--------------------	--	---	--

事業効果の 定性的分析 (安全・安心、活力、 快適性等の有効性)	<p><b>【安心・安全】</b> ・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居住の安定を図る。 ・事故の防止に配慮し、段差解消や手すりの設置など住戸内だけでなく、団地内通路などの屋外についてもバリアフリー化に努め、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、耐震性の向上を図る。また、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。</p> <p><b>【活力】</b> ・住民の交流の場となる集会所や広場を整備する。活用地においては、地元市と連携しながら地域の活性化につながる多様な住宅や施設の導入を図ることで、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。</p> <p><b>【快適性】</b> ・オープンスペースの確保と共に、府自然環境保全条例で規定される敷地面積の20%以上の緑地を確保することにより、都市景観の向上に寄与する。</p>	<p><b>【安心・安全】</b> 同左</p> <p><b>【活力】</b> 同左</p> <p><b>【快適性】</b> 同左</p>	<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>	

### 3 評価結果と今後の同種事業に対する改善措置等

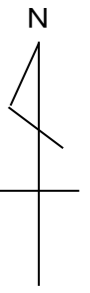
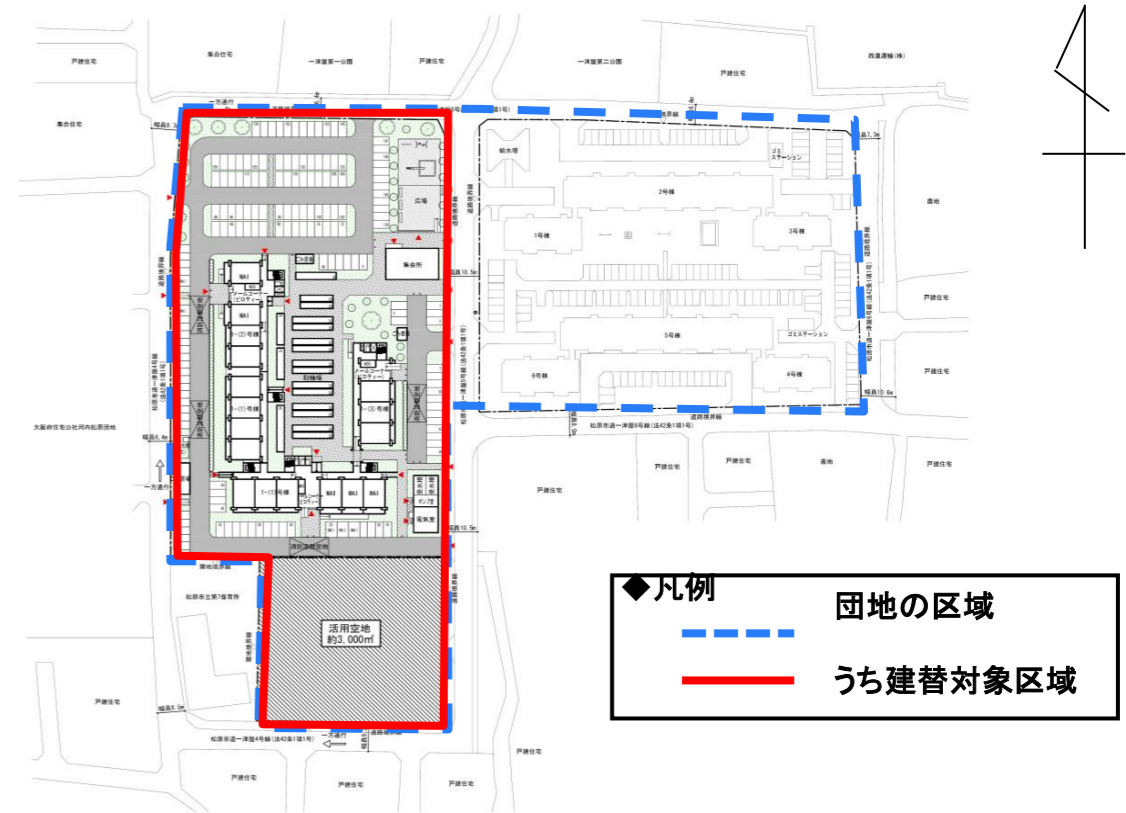
評価結果 (事業効果の発現 状況等)	<ul style="list-style-type: none"><li>・最終評価時点（H24事前評価時点）と比較すると、アスベスト除去工事費の増加等により、事業費が増加した。</li><li>・住宅のバリアフリー化など居住水準の向上を図るとともに、耐震性を確保し、良好な住環境を整備しており、所期の事業目的が達成されている。</li></ul>
今後の同種事業に 対する改善措置等	<ul style="list-style-type: none"><li>・現時点では、特に改善すべき点なし。</li></ul>

令和4年度 事後評価 (大阪府宮松原一津屋住宅建替事業)

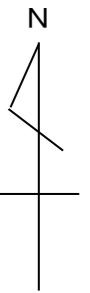
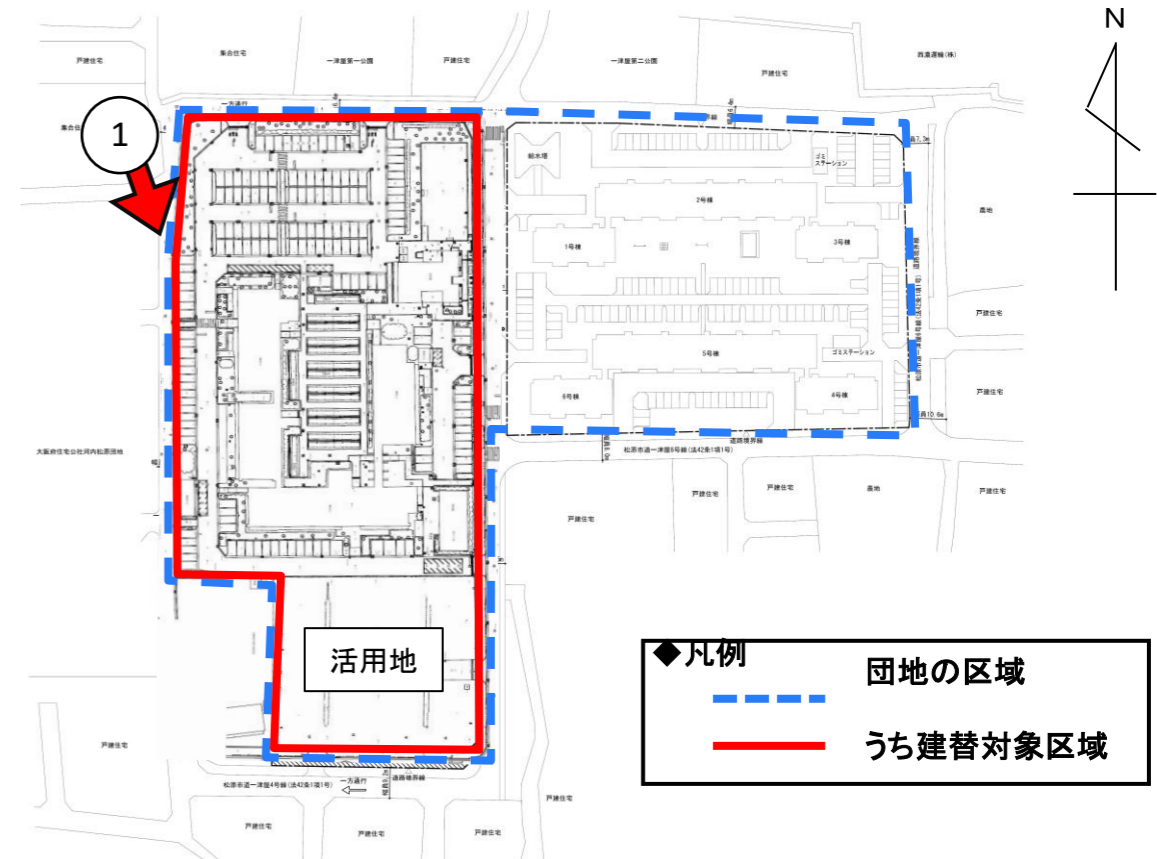
事業箇所図



最終評価時点配置図 (H24事前評価)



現況配置図 (建替後)



現況写真 (建替後)



現況写真 (現況配置図(建替後)①から撮影)