

令和7年度 事後評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営瓜破西住宅建替事業
担当部署	都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課事業調整グループ（連絡先 06-6210-9758）
事業箇所	大阪市平野区瓜破西一丁目
事業目的及び 事業内容	<p>【事業目的】 住宅に困窮する低所得者の居住の安定の確保のため、昭和34～36年度に建設された、簡易耐火住宅である本住宅において建替事業を実施し、耐震化や屋内外のバリアフリー化などの居住水準の向上、オープンスペースの確保等により良好な住環境整備を行うもの。</p> <p>【事業内容】 敷地面積：約10.9ha 住宅敷地：約7.6ha 道 路：約0.2ha 活 用 地：約3.1ha 戸 数：1,127戸 7棟 構 造：鉄筋コンクリート造8階～14階 住戸面積：約42㎡～約72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK 車いす常用者世帯向け住宅 1DK～3DK</p>
関連事業と その現状	<ul style="list-style-type: none">令和5年4月1日に府営瓜破西住宅を大阪市へ移管した。
社会経済情勢 の変化	<ul style="list-style-type: none">最終評価時点（R5）と完成時点（R6）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">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。建替後においても、緑化を推進（緑被率20%以上確保）。
最終評価時の意見 具申（付帯意見） と府の対応	—

2 事業効果の分析等

	最終評価時点 R5	事後評価時点 R7	変動要因の分析
事業費	約 167.1 億円 〔国費及び府費負担割合 : 約 1 / 2〕	約 167.0 億円 〔国費及び府費負担割合 : 約 1 / 2〕	
経過 ①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	① 20 年 ② 平成 16 年度 ③ 平成 16 年度 ④ 令和 5 年度	① 21 年 ② 平成 16 年度 ③ 平成 16 年度 ④ 令和 6 年度	道路移管手続きに時間を要したため。
定量的効果 (費用便益分析等)	【効果項目】 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）		
	【分析結果】 B/C=1.24 B=240.0 億円 C=194.0 億円	【分析結果】 B/C=1.27 B=247.5 億円 C=194.5 億円	【分析結果】 物価上昇などの理由により維持管理費が増加したことにより総費用が増加。また、近傍同種家賃が増加したことにより総便益も増加。結果、総便益の増加幅が総費用の増加幅を上回ったため B/C が上昇。
	【算出方法】 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。		
事業効果の 定性的分析 (安全・安心、活力、 快適性等の有効性)	【住宅の供給】 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。 【事故防止】 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。	【住宅の供給】 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。 【事故防止】 住戸内だけでなく、団地内通路などの屋外についても、段差解消や手すりの設置などのバリアフリー化に努めながら、事故の防止に配慮し、安全で安心して暮らせる生活の場を提供する。	

	最終評価時点 R5	事後評価時点 R7	変動要因の分析
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>【防災】 住宅を建替え、より住宅の耐震性の向上を図る。また、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>【コミュニティの活性化】 児童や保護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。</p> <p>【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。</p>	<p>【防災】 建替えにより住宅の耐震化を行う。また、まとまった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>【コミュニティの活性化】 地域住民の交流の場となる集会所や公園の整備等により、周辺地域を含めたコミュニティの活性化に寄与する。</p> <p>【住環境の形成】 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>	
その他特記事項	なし		

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)	住宅の耐震化を行うとともに、屋内外のバリアフリー化など居住水準の向上を図りながら、オープンスペースを確保することにより、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。
今後の同種事業に対する改善措置等	現時点では、特に改善すべき点はなし。