

# 平成 28 年度 事後評価点検表（内部評価）

## 1 事業概要

事業名	大阪府営八尾植松住宅建替事業
担当部署	住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課事業推進グループ（連絡先 06-6210-9754）
事業箇所	八尾市植松町 8 丁目
事業目的及び 事業内容	<p><b>【事業目的】</b>            昭和 29～33 年度に建設された大阪府営八尾住宅（建替後団地名称：大阪府営八尾植松住宅）は、設備等が老朽化し、エレベーターがないなどバリアフリー化ができていないことから建替事業を実施する。これにより、屋内外のバリアフリー化や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。            （最終評価：H25 年度再評価）</p> <p><b>【事業内容】</b>            [戸数] 141 戸            [敷地面積] 府営住宅敷地面積：約 1.06ha                              活用用地面積：約 0.14ha            [構造] 鉄筋コンクリート造 7 階～12 階            [住戸面積] 約 52 m<sup>2</sup>～約 72 m<sup>2</sup>            [住戸タイプ] 2DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅 2DK～3DK            [総事業費] 約 20.4 億円</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（H25 再評価）と完成時点（H26）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 30%以上の緑地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> <p>—</p> <p><b>【府の対応】</b></p> <p>—</p>

## 2 事業効果の分析等

	最終評価時点 H25	事後評価時点 H28	変動要因の分析
事業費	約 21.3 億円 〔国費及び府費負担割合： 約 1/2〕	約 20.4 億円 〔国費及び府費負担割合：約 1/2〕	落札率の影響により全体事業費がやや減少した。
経過 ①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	① 10年 ②平成 16 年度 ③平成 16 年度 ④平成 25 年度	① 11 年 ②平成 16 年度 ③平成 16 年度 ④平成 26 年度	最終評価時点では住棟建設完了後の外構工事を平成 25 年度に実施する見込みだったが、入札不調が続き着工時期が遅延したため、完成が遅れた。
定量的効果 (費用便益分析等)	<p>【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)</p> <p>【分析結果】 B/C=1.42 B=29.0 億円 C=20.4 億円</p> <p>【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。</p>	<p>【効果項目】 同左</p> <p>【分析結果】 B/C=1.36 B=29.2 億円 C=21.5 億円</p> <p>【算出方法】 同左</p>	<p>最終評価時点に比べ事業費は減少したものの、維持管理費が増大したことにより総費用が増加。また、近傍同種家賃が増大したことにより総便益も若干増加。</p> <p>結果として、総便益の増加幅より総費用の増加幅が上回ったため B/C が減少。</p>

<p>事業効果の 定性的分析 (安心・安全、活力、 快適性等の有効性)</p>	<p>[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を解消する。</p> <p>[事故防止] 住戸内事故等の防止を促進し、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に配慮した安心した生活の場を提供する。</p> <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>[コミュニティーの活性化] 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ー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>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

<p>評価結果 (事業効果の発現 状況等)</p>	<ul style="list-style-type: none"><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><li>・最終評価時点（H25年度再評価時点）と比較すると、完成年度が当初の予定より1年遅延したが、事業費は減少しており、事業は適切に完了した。</li></ul>
<p>今後の同種事業に 対する改善措置等</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・現時点では、特に改善すべき点はなし。</li></ul>