

事後評価調書

事業名	大阪府営藤井寺道明寺住宅建替事業			
所在地	藤井寺市道明寺6丁目			
事後評価理由	事業完了後5年を経過するため			
事業内容	目的	昭和30年度に建設された木造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、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: 3.27ha 構造: 木造 戸数: 177戸 建設年度: S30 住戸面積: 約35㎡ 住戸タイプ: 2SK	
		[当初計画]	敷地面積: 3.27ha 構造: 鉄筋コンクリート造3・4・5・6F 戸数: 240戸 建設年度: H1,H4,H6 住戸面積: 50~70㎡ 住戸タイプ: 2DK・3DK・4DK 車いす常用者世帯向け	
		[建替後]	敷地面積: 3.27ha 構造: 鉄筋コンクリート造3・4・5・6F 戸数: 240戸 建設年度: H1,H4,H5,H8 住戸面積: 42~72㎡ 住戸タイプ: 1DK・2DK・3DK・3LDK・4DK 車いす常用者世帯向け	
	上位計画	大阪府住宅マスタープラン 第5期 / 第6期大阪府住宅五か年計画		
関連事業				
コスト分析	項目	計画時の想定:a	実績:b	分析
	建設コスト(事業費)	事業費総額 30.5億円	事業費総額 35.8億円	b/a=1.17 下記の要因が考えられる。 ・バブルによる物価上昇、消費税率の変更
	時間コスト(事業期間)	9年	11年	b/a=1.2
	事業採択年度 事業着手年度 完成年度	昭和62年度(大臣承認) 平成元年度(1期着手) 平成8年度(3期完了) 全3期事業	昭和62年度(大臣承認) 平成元年度(1期着手) 平成10年度(4期完了) 全4期事業	第2期事業において、集会所及び住棟の配置計画の見直しにより第2期を2つに分け、全4期事業とした。
維持管理コスト	平成14年度末までに必要な維持管理費を「公営住宅改善手法選択マニュアル」により想定し、現在価値化した金額 約0.98億円	平成14年度末までの維持管理費を現在価値化した金額 約0.75億円		

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	現況(計画時)	計画時の想定:a	実績:b	分析
		【防災性の向上】 建設後34年を経過し、既に耐用年数を経過しており、老朽化が著しい。	中層及び高層の耐火構造の住宅に建替えることにより、防災性の向上を図る。	全ての住宅を中層及び高層の耐火構造の住宅に建替え、防災性が向上した。	所期の目的を達成した。
		【最低居住水準未満の解消】 面積が35㎡と狭小で、浴室が無く、全ての住戸が最低居住水準未満	浴室等の設備の整った入居者の世帯構成に応じた住宅に建替えることで、最低居住水準未満の解消を図る。	浴室等の設備の整った入居者の世帯構成に応じた住宅に建替えることで、最低居住水準未満の解消を図った。	所期の目的を達成した。
		【高齢化対応】 ————	エイジレスハウス仕様とし、段差解消、浴槽落とし込み、手すり設置など高齢化対策を行う。	エイジレスハウス仕様とし、段差解消、浴槽落とし込み、手すり設置など高齢化対策を行った。	所期の目的を達成した。
地元等の協力体制				建替のための住民同意を得、事業を実施。	

		現状(計画時)	計画時の想定:a		実績:b	分析	対策
				備考			
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、算出できず。	<ul style="list-style-type: none"> ・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居住水準向上効果 ・受益者 府民 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・B/C = 1.27 便益総額 B= 51.8億円 総費用 C= 40.6億円 	公営住宅事業として、事業効果があった。	特になし
	その他の指標(代替指標)		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。 国土交通省で試行されている事後評価の手法であり、空家率および定性的分析との総合評価で実施。 一年以上の空家率5%未満が基準値。	平成15年4月1日現在で1年以上の空家の割合は0.41% (1戸/240戸)	1年以上の空家はほとんど無く、事業効果があった。		
事業効果の定性的分析	安全・安心	【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。	同左	所期の目的を達した	平成14年度に、第1期建替え住棟について高齢改善事業(住棟の1・2階、高齢者世帯を対象)を行い、さらなるバリアフリー化に努めた。	
		【事故防止】	住戸内事故等の防止に配慮し、室内の段差解消などバリアフリー化された住宅での安心した生活の場を提供する。	同左	所期の目的を達した		
		【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。	同左	所期の目的を達した		
	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	所期の目的を達した		
快適性	【住環境の形成】	児童遊園の整備や団地内緑化・周辺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	所期の目的を達した			
その他							
自然環境等への影響と対策					<ul style="list-style-type: none"> ・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し。 ・緑化の推進(緑被率30%以上確保) 	相違(無)・有り 新たな課題(無)・有り	
その他(今後の事後評価の必要性、同種事業への改善措置など)		計画時に想定した建替事業の効果は得られており、5年を経過した現在も空家率は低く、事業効果が持続している。					