

平成27年度 事後評価点検表（内部評価）

事業名	大阪府宮瓜破東1丁目住宅建替事業											
担当部署	住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課建替事業グループ（連絡先 06-6210-9767）											
事業箇所	大阪市平野区瓜破東1丁目											
事業目的及び事業内容	<p>【事業目的】 昭和35～36年度に建設された大阪府宮瓜破東住宅【建替後団地名：大阪府宮瓜破東1丁目住宅】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。（最終評価：H17年度事前評価）</p> <p>【事業内容】 [戸数] 313戸 [敷地面積]約 1.72ha [構造]鉄筋コンクリート造 8～14階 [住戸面積]約 43㎡～約 72㎡ [住戸タイプ]1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅 [総事業費]約 40億円</p>											
関連事業とその現状	なし											
社会経済情勢の変化	<p>・最終評価時（H17 事前評価）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。</p> <p>【計画内容の変更】</p> <table border="0"> <tr> <td>（最終評価時点）</td> <td>（完成時点）</td> </tr> <tr> <td>[戸数]347戸</td> <td>[戸数]313戸</td> </tr> <tr> <td>[構造]鉄筋コンクリート造 7～14階</td> <td>[構造]鉄筋コンクリート造 8～14階</td> </tr> <tr> <td>[住戸面積]約 42㎡～約 72㎡</td> <td>[住戸面積]約 43㎡～約 72㎡</td> </tr> <tr> <td>[住戸タイプ]1DK～4DK</td> <td>[住戸タイプ]1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅</td> </tr> </table>		（最終評価時点）	（完成時点）	[戸数]347戸	[戸数]313戸	[構造]鉄筋コンクリート造 7～14階	[構造]鉄筋コンクリート造 8～14階	[住戸面積]約 42㎡～約 72㎡	[住戸面積]約 43㎡～約 72㎡	[住戸タイプ]1DK～4DK	[住戸タイプ]1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅
（最終評価時点）	（完成時点）											
[戸数]347戸	[戸数]313戸											
[構造]鉄筋コンクリート造 7～14階	[構造]鉄筋コンクリート造 8～14階											
[住戸面積]約 42㎡～約 72㎡	[住戸面積]約 43㎡～約 72㎡											
[住戸タイプ]1DK～4DK	[住戸タイプ]1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅											
事業実施による自然環境の変化	<p>・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。</p> <p>・建替えにあたっては、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。</p>											
最終評価時の意見具申（付帯意見）と府の対応	—											

	【最終評価時点 H17】	【完了時点 H26】	【分析】
事業費	約 60 億円 （国費及び府費負担割合： 約 1/2）	約 40 億円 （国費及び府費負担割合：約 1/2）	建設戸数の減、建設単価の変動ならびに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	①7年 ②H17 ③H18 ④H23	①10年 ②H17 ③H18 ④H26	H19年度に地中埋設物により、工事が延期された。H23年度には大阪市による下水道切替工事が行われ、2期工事の着手が遅れた。住棟はH25年度に完成したが集会所の建設及び既存住棟の撤去がH26年度になったため遅延した。
定量的効果 （費用便益分析等）	【B/C】 B/C=1.43 便益総額 B=86.9 億円 総費用 C=60.8 億円	【B/C】 B/C=1.11 便益総額 B=49.2 億円 総費用 C=44.4 億円	便益総額、総費用ともに縮減。総費用の縮減幅より便益総額の縮減幅が上回ったため B/C が減少。
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>[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。</p> <p>[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。</p> <p>[防災] 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] 入居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>	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 (事業効果の発現 状況等)	<ul style="list-style-type: none">・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た。・当初建替計画（H17年度事前評価時点）と比較すると、H19年度に地中埋設物が発見され、H23年度に大阪市による下水道切替工事が行われ、集会所の建設及び既存住棟の撤去がH26年度になったため工事完成にいたる事業期間が遅延した。・事業費は減少しており事業は適切に完了した。
今後の同種事業に 対する改善措置等	<ul style="list-style-type: none">・現時点では、特に改善すべき点はなし。