

# 令和5年度 再評価点検表（内部評価）

## 1 事業概要

事業名	大阪府宮堺新金岡4丁5番住宅建替事業	
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 06-6210-9763）	
事業箇所	堺市北区新金岡町4丁	
再評価理由	事業採択後10年間を経過した時点で継続中	
事業目的	<p>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42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であるとともに、建替事業の継続団地（原則同意済み団地）に位置付けられることから、建替事業を実施する。</p> <p>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>また、建替えにあたっては、第1期事業は、敷地に隣接する堺市の金岡東第3公園等の敷地の一部を現府営金岡東第5住宅敷地と相互に帰属し合うことにより取得し、この用地を建設用地として活用して事業を実施する。</p>	
事業内容	<p>敷地面積：約6.1ha</p> <p>住宅面積：約3.0ha（3.5ha）</p> <p>活用地面積：約2.2ha（1.7ha）</p> <p>道路等面積：約0.9ha</p> <p>戸数：685戸 9棟（770戸 10棟）</p> <p>構造：鉄筋コンクリート造 9～14階建て（7～14階建て）</p> <p>住戸面積：約36㎡～約72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK</p> <p>車いす乗用車世帯向け住宅 1DK～3DK</p>	
事業費 ( )内の数値は 事前評価時点のもの	<p>全体事業費：約151.5億円（約115.7億円）〔国費及び府費負担割合：約1/2〕</p> <p>（内訳）調査費等 約5.1億円（約3.9億円）</p> <p>補償費 約0.9億円（約1.3億円）</p> <p>工事費 約145.5億円（約110.5億円）</p>	<p>【工事費の内訳】</p> <p>建設費 約118.9億円（約104.1億円）</p> <p>撤去費 約26.6億円（約6.4億円）</p>
事業費の変更理由	<p>「大阪府営住宅ストック総合活用計画」における建替事業の方針（建設戸数は入居戸数を基本）に基づき、事業計画を縮小したが、建設費の高騰や撤去住棟のアスベスト除去が必要となり全体事業費が増加した。</p>	
維持管理費	14.7万円/戸・年（令和4年度の維持管理費実績より想定）	

## 2 事業の必要性等に関する視点

	事前評価時点 H25	再評価時点 R5	変動要因の分析
事業を巡る社会 経済情勢等の変化	<p><b>【住宅及び住環境の状況】</b> 本住宅は昭和 42 年度に建設され、全ての住棟が耐震性の低い構造となっている。設備等の老朽化が進んでいるとともに、住戸内のバリアフリー化がほとんどの住戸できていない。</p> <p>現在、全入居戸数の約 61.5% で 65 歳以上の高齢者を含む世帯が入居しており、今後も一層の高齢化が予想される中、ほとんどの住棟にエレベーターが設置されておらず、高齢化対応ができていない。</p> <p>団地内は住棟が建て詰まり、まとまった広場等のオープンスペースが少ない。</p> <p><b>【入居及び募集の状況】</b> 当該住宅の位置する堺市北区域の府営住宅の平均応募倍率 (H23) は、17.2 倍である。</p> <p>本住宅の H19 年度の応募倍率は、7.3 倍 (応募者数 240 / 募集戸数 33) である。 (※H20 年度～H24 年度は募集なし。) (参考：府営住宅全体の平均応募倍率 H23:19.1 倍)</p>	<p><b>【住宅及び住環境の状況】</b> 第 3 期までの建替事業により、従前の入居者の建替住棟への入居が進んでいる。</p> <p>また住棟の建替えにて住戸内のバリアフリー化、エレベーターの設置などにより入居者にやさしい住宅として整備。</p> <p><b>【入居及び募集の状況】</b> 現在、65 歳以上の高齢者を含む世帯の割合が、団地全体で、約 61% となっている。</p>	
地元の 協力体制等	<p>現在、84% の入居者から建替えについて同意を得ている。</p>	<p>地元自治会等の協力の下、事業実施を予定。</p>	—

	事前評価時点 H25	再評価時点 R5	変動要因の分析
事業の投資効果 ＜費用便益分析＞ または ＜代替指標＞	<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=1.11 B=142.3 億円 C=128.7 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=0.98 B=164.6 億円 C=167.6 億円</p> <p><b>【算出方法】</b> 同左</p>	<p><b>【分析結果】</b> 便益総額については、近傍同種家賃及び近傍駐車場料金の増額により増加。費用総額については、事業計画の変更に伴い外構整備計画等を変更。加えて、撤去住棟のアスベスト除去が必要となったため増加。便益総額の増額幅を費用の増額幅が上回ったため、B/Cは減少。</p>

<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>	<p><b>【効果項目】</b> <b>【安全・安心】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>【活力】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民の交流の場となる集会所や公園を整備する。活用地においては、地元市と調整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。</li> </ul> <p><b>【快適性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<p><b>【効果項目】</b> <b>【安全・安心】</b></p> <p>同左</p> <p><b>【活力】</b></p> <p>同左</p> <p><b>【快適性】</b></p> <p>同左</p>	<p>—</p>
---	---	--	----------

	事前評価時点 H25	再評価時点 R5	変動要因の分析
事業の進捗状況 <経過> ①事業採択年度 ②事業着工年度 ③完成予定年度	① 平成 25 年度 ② 平成 26 年度 ③ 平成 39 年度	① 平成 25 年度 ② 平成 26 年度 ③ 令和 11 年度	最終期取りやめによる住棟計画、外構整備計画の見直しに伴い、工期を延長。
<進捗状況>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体 58.9% (89.2 億円/151.5 億円)</li> <li>工事 58.6% (85.3 億円/145.5 億円)</li> </ul>	
事業の必要性等に関する視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>第3期までの建替事業が完了し、多くの入居者は耐震性の高い住棟への移転が完了しているが、いまだ耐震性の低い住棟に居住する者もいる。</li> <li>また、既存住棟の撤去工事及び外構工事等を行い、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環境を整備する必要がある。</li> </ul>		

### 3 事業の進捗の見込みの視点

事業の進捗の見込みの視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>第3期までの建替事業が完了し、多くの入居者は建替住棟に移転している。</li> <li>第4期工事、既存住棟の撤去工事及び外構工事等が残っている。</li> </ul> <p>令和7年度 第4期工事 着工予定 令和10年度 撤去工事 着工予定 令和11年度 外構工事 着工予定</p>
--------------	---

### 4 コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在実施設計中の第4期建替事業により、建替区域における従前入居者は建替住棟にすべて入居予定であり、代替案立案の余地はないため事業を継続する。</li> </ul>
---------------------	--

## 5 特記事項

自然環境等への影響とその対策	<ul style="list-style-type: none"><li>・既成市街地での従前建物の建替であり、動植物の生態系への影響は特に考えられない。</li><li>・建替計画変更においても、緑化を推進（緑被率 20%以上確保）。</li></ul>
事前評価時の意見具申（付帯意見）と府の対応	—
上位計画等	<ul style="list-style-type: none"><li>・大阪府住宅まちづくりマスタープラン（H24. 3）</li><li>・住まうビジョン・大阪（H28. 12/R3. 12）</li><li>・大阪府営住宅ストック総合活用計画（H24. 3/H28. 12 /R3. 12）</li><li>・大阪府営住宅ストック活用事業計画（H24. 3/H26. 8/H27. 7/H28. 12/R3. 12）</li></ul>
その他特記事項	

## 6 評価結果

評価結果	<p>○事業継続</p> <p>&lt;判断の理由&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・「大阪府営住宅ストック総合活用計画」では建替事業の方針を、「建設戸数は入居戸数を基本」としており、従前入居者は第4期の建替住棟に全て入居できるため、第5期の住棟建替計画は中止する。</li><li>・費用便益比が減少しているが、住棟の建替えにより耐震性を確保する必要がある。</li><li>・また、集会所や公園の整備による地域コミュニティの活性化や建替えにより屋内外のバリアフリー化などにより良好な住宅及び住環境を整備する必要がある。</li></ul> <p>以上の理由から、事業を継続する。</p>
------	---