

令和6年度 再評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府宮堺三原台住宅建替事業	
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推進グループ（連絡先 06-6210-9766）	
事業箇所	堺市南区三原台1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 ・総事業費の大幅な変更	
事業目的	本事業は、昭和44～45年度に建設された本住宅において建替事業を実施し、居住水準の向上を図り、住宅のバリアフリー化を進めるとともに、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し、住宅に困窮する低所得者の居住の安定の確保を行うものである。 なお、泉北ニュータウンの再生などに資するという観点から堺市及び学校法人近畿大学と基本協定を締結し、その取り組みにあわせて本事業を実施する。	
事業内容	敷地面積：約11.6ha 住宅敷地 約4.7ha 活用地等 約6.9ha 戸数：1,079戸 16棟（1,120戸 16棟） 構造：鉄筋コンクリート造 6階～14階建て（7～14階建て） 住戸面積：約49㎡～約71㎡（約40～約70㎡） 住戸タイプ：2DK～4DK（1DK～4DK）、車いす常用者世帯向け住宅：2DK～3DK	
事業費 （ ）内の数値は 事前評価時点のもの	全体事業費：約230.3億円（約175.8億円）〔国費及び府費負担割合：約1／2〕	
	(内訳) 調査費等 約 6.9億円（約 3.2億円） 補償費 約 2.1億円（約 2.6億円） 工事費 約 221.3億円（約 170.0億円）	【工事費の内訳】 建設費：約211.2億円（約161.0億円） 撤去費：約10.1億円（約 9.0億円）
事業費の変更理由	・建設資材及び労務費の高騰により、全体事業費が高くなったため。 ・また、工期短縮及び工事車両台数の削減を図るため、躯体工事を在来工法からプレキャスト工法に変更したことにより、工事費が増加した。	
維持管理費	15.1万円／戸・年（令和5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 H27	再評価時点 R6	変動要因の分析
事業を巡る社会 経済情勢等の変化	【住宅及び住環境の状況】 本住宅は昭和 44 年度～昭和 45 年度に建設され、大半の住棟が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できていない。 現在、全入居戸数の約 55.7%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、全て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。 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。 【入居及び募集の状況】 当該住宅の位置する堺市内の府営住宅の応募倍率（H26 年度）は、8.6 倍である。 本住宅の H23 年度の実募集率は、1.1 倍（応募者 91/募集戸数 80）である。 （※H24 年度～H26 年度は募集なし。） 参考：府営住宅全体 応募倍率 H26 年度：13.4 倍	【住宅及び住環境の状況】 第 2 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完了した。 また、住棟の建て替えにより、住戸内のバリアフリー化及びエレベーターを設置するなど入居者に配慮した住宅として整備。 【入居及び募集の状況】 令和 5 年度における応募倍率については、以下のとおり。 ・当該住宅の位置する堺市内の府営住宅の平均応募倍率：2.8 倍 ・本住宅の実募集倍率：11.0 倍	
地元の 協力体制等	地元自治会と協議を続けているが、協力的であり事業に反対するような意見はない。 （同意取得は行っていない。）	地元自治会と協議を続けており、事業に協力的である。	

	事前評価時点 H27	再評価時点 R6	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＞	【分析結果】 ・ B/C=1.20 B=241.2 億円 C=200.2 億円	【分析結果】 ・ B/C=1.10 B=283.2 億円 C=256.9 億円	【分析効果】 便益総額については、近傍同種家賃の増額により増大。総費用額については工事工法の変更により増大。便益総額の増加幅を総費用額の増加幅が上回ったため、B/C は減少。
	【算出方法】 国土交通省の、公営住宅整備事業の新規事業採択時評価手法により算出		
事業効果の 定性的分析 (安全・安心、活力、 快適性等の有効性)	【効果項目】 【安全・安心】 - 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。 - 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。 【活力】 - 住民の交流の場となる集会所や公園を整備する。活用においては、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。 【快適性】 - 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。		

	事前評価時点 H27	再評価時点 R6	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 27 年度 ② 平成 28 年度 ③ 令和 6 年度	① 平成 27 年度 ② 平成 28 年度 ③ 令和 7 年度	第 2 期本体工事の入札不調により、工事着手が遅れたため。
＜進捗状況＞	—	・全体 99.2% (228.4 億円／230.3 億円) ・工事 99.3% (219.7 億円／221.3 億円)	
事業の必要性等に関する視点	・第 2 期までの建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居しており、居住水準改善やバリアフリー化、耐震性の確保などの当初の事業の必要性は充足している。 ・「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、従前入居者は建替住棟に全て入居できる。 ・建替住棟の工事は完了したが、外構整備工事及び造園工事を行い、良好な住環境を整備。		

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	・全住棟の建替えが完了し、従前の入居者は建替住棟に全て入居している。 ・住棟の工事は完了したが、外構及び造園工事が残っている。 令和 7 年度 外構工事及び造園工事 着工予定
--------------	---

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	事業の進捗率が高く、住棟の建替も完了していることから、コスト縮減や代替案立案の余地はない。
---------------------	---

5 特記事項

自然環境等への影響とその対策	・ 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。 ・ 建替計画変更においても、緑化を推進（緑被率 20%以上確保）。
事前評価時の意見 具申（付帯意見） と府の対応	—
上位計画等	・ 大阪府住宅まちづくりマスタープラン（H24. 3） ・ 住まうビジョン・大阪（H28. 12／R3. 12） ・ 大阪府営住宅ストック総合活用計画（H24. 3／H28. 12 ／R3. 12） ・ 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） ・ 泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画（H26. 8／H29. 3／R3. 5／R4. 4） ・ SENBOKU New Design（R3. 5）
その他特記事項	なし

6 評価結果

評価結果	○事業継続 <判断の理由> ・ 居住水準改善やバリアフリー化、耐震性の確保など当初の事業の必要性は充足している。 ・ 「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、従前入居者は建替住棟に全て入居しており、良好な住環境を整備するため、外構整備工事等が必要である。 ・ また、本事業は、泉ヶ丘駅前地域活性化に対応する泉北ニューデザインの再生に資するものである。 以上の理由から事業を継続する。
------	---