

令和6年度 再々評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営堺宮山台4丁住宅建替事業	
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	堺市南区宮山台4丁	
再々評価理由	再評価実施後5年間を経過した時点で継続中	
事業目的	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、また、昭和41, 43, 44年度に建設された本住宅は、大半の住棟が耐震性の低いラーメン構造の住宅であることから、ラーメン構造の住宅を主として建替事業を実施する。これにより、耐震性の向上や屋内外のバリアフリー化、及び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。 また、建替えにあたっては、大阪府営住宅ストック総合活用計画、及び泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画に基づき、宮山台第2住宅の耐震性が低い全ての住棟の入居者を堺宮山台4丁住宅の建替住棟へ集約する。	
事業内容	敷地面積：約5.4ha〔うち建替対象：3.6ha〕 住宅敷地 約5.4ha〔うち建替対象：3.6ha〕 活用地 約1.66ha〔宮山台第2住宅全域〕 戸数：386戸 3棟（454戸 4棟） 構造：鉄筋コンクリート造 6階～14階建て（10～14階建て） 住戸面積：約49㎡～約71㎡ 住戸タイプ：2DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅：1DK～3DK（2DK～3DK）	
事業費 （ ）内の数値は 前回評価時点のもの	全体事業費：約93.7億円（約82.4億円）（国費及び府費負担割合：約1／2）	
	(内訳) 調査費等 約 2.5 億円（約 4.5 億円） 補償費 約 0.6 億円（約 0.8 億円） 工事費 約 35.6 億円（約 77.1 億円） 民活事業 約 55.0 億円（ 0 億円）	【工事費の内訳】 建設費：約 32.3 億円（約 70.4 億円） 撤去費：約 3.3 億円（約 6.7 億円）
事業費の変更理由	・建設資材の高騰、人件費の高騰により全体事業費が高くなったため。 ・入居者の減少により、建設戸数を見直したため。	
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 H21	前回評価時点 R1	再々評価時点 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41, 43, 44 年度に建設され、大半の住棟が耐震性の低いラーメン構造となっている。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もほとんどの住戸でできていない。現在、全住戸の約 39%で 65 歳以上の高齢者を含む世帯が入居しており、今後一層の高齢化が予想される中、全ての住棟でエレベーターが設置されておらず、階段による昇降であり、高齢化対応ができていない。また、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。これら住宅及び住環境の向上への対応が必要となっている。 【入居及び募集の状況】 当該住宅の位置する堺市域の府営住宅の平均応募倍率（H18～H20 年）は、2.0 倍である。本住宅の H20 年度の応募倍率は、1.0 倍（応募者数 17／募集戸数 17）である。	【住宅及び住環境の状況】 第 1 期の建替事業が完了し、現在、第 2 期区域の撤去工事のための工事進入路を整備中である。 現在、約 75.6%が 65 歳以上の高齢者を含む世帯であり、第 1 期の建替事業によって、多くの高齢者が整備後の住棟に移転している状態であるが、いまだ移転が完了していない居住者もいる。 また、建替えに合わせ、高齢者や児童が利用しやすい広場等のオープンスペースの確保などにより、良好な住環境を整備中である。 【入居及び募集の状況】 当該住宅の位置する堺市域の府営住宅の平均応募倍率（H26～H30 年）は、6.1 倍である。	【住宅及び住環境の状況】 第 1 期、第 2 期の建替事業が完了、現在第 3 期建替え事業を PFI 事業にて実施中である。第 2 期までの建替事業によって、多くの居住者が整備後の住棟に移転している状態であるが、いまだ移転が完了していない居住者もいる。 【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（令和 5 年度）は、約 2.8 倍である。	【住宅及び住環境の状況】 第 1 期、第 2 期の建替事業により、従前の居住者は、整備後の住棟に入居。
地元の 協力体制等	現在、約 96%の入居者から建替についての同意を得ている。残る入居者についても引き続き同意取得に努める。	同左	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 H21	前回評価時点 R1	再々評価時点 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＞	【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）			物価上昇などの理由により事業費が増加したことにより総費用が増加。また、近傍同種家賃が増加したことにより総便益も増加した結果、総便益の増加幅が総費用の増加幅を上回ったため B/C が上昇。
	【分析結果】 ・ B/C=1.60 B=124.6 億円 C=77.9 億円	【分析結果】 ・ B/C=1.06 B=96.5 億円 C=91.0 億円	【分析結果】 ・ B/C=1.12 B=94.4 億円 C=84.5 億円 （3期エリアは府が直接建設する場合の事業費として B/C を算出）	
	【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。		【算出方法】 同左	
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】 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。 【活力】 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の活性化に寄与する。 【快適性】 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。			

	事前評価時点 H21	前回評価時点 R1	再々評価時点 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 22 年度 ② 平成 22 年度 ③ 令和 3 年度	① 平成 22 年度 ② 平成 22 年度 ③ 令和 9 年度	① 平成 22 年度 ② 平成 22 年度 ③ 令和 10 年度	民活事業の入札不調により、工事着手が遅れたため。

<進捗状況>	—	・全体 26.3% (21.6 億円／82.2 億円) ・工事 25.4% (19.6 億円／77.1 億円)	・全体 41.3% (38.7 億円／93.7 億円)	
事業の必要性等に関する視点	・第2期までの建替事業が完了し、多くの入居者は耐震性が確保された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。 ・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。			

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	・第2期までの建替事業完了し、多くの入居者は建替住棟に移転している。 ・第3期本体工事及び外構工事等が残っている。 令和6年度 第3期工事 着工（民活事業）
--------------	--

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	・事業の進捗状況より、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）。
前回評価時の意見 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）
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> ・現在実施中の第3期建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定であり、居住水準改善やバリアフリー化、耐震性の確保など、事業の必要性は変わっていない 以上の理由から事業を継続する。
------	---