

令和 6 年度 事後評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営堺新金岡 2 丁 3 番・6 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 2 丁
事業目的及び 事業内容	【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 40, 42, 43 年度に建設された本住宅は、全て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、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。 【堺新金岡 2 丁 3 番住宅】 敷地面積：約 3 ha 住宅敷地 約 2.22 ha 道 路 約 0.08 ha 活用地 約 0.7 ha 戸 数：537 戸 3 棟 構 造：鉄筋コンクリート造 14 階建て 住戸面積：約 36 m²～約 72 m² 住戸タイプ：1DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅：1DK～3DK 【堺新金岡 2 丁 6 番住宅】 敷地面積：約 2 ha 住宅敷地 約 1.95 ha 道 路 約 0.05 ha 戸 数：430 戸 3 棟 構 造：鉄筋コンクリート造 14 階建て 住戸面積：約 49 m²～約 72 m² 住戸タイプ：2DK～4DK、車いす常用者世帯向け住宅：1DK～3DK
関連事業と その現状	なし
社会経済情勢 の変化	最終評価時点（R1 再評価）と完成時点（R3）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。
事業実施による 自然環境の変化	・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。 ・建替えにあたっては、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。
最終評価時の意見 具申（付帯意見） と府の対応	—

2 事業効果の分析等

	最終評価時点 R1	事後評価時点 R6	変動要因の分析
事業費	約 139.3 億円 〔国費及び府費負担割合 ：約 1 / 2〕	約 153.5 億円 〔国費及び府費負担割合 ：約 1 / 2〕	アスベスト除去工事が必要になったため、全体事業費が増加した。
経過 ①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	① 12 年 ② 平成 22 年度 ③ 平成 22 年度 ④ 令和 3 年度	① 12 年 ⑤ 平成 22 年度 ⑥ 平成 22 年度 ② 令和 3 年度	
定量的効果 (費用便益分析等)	【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）		【分析結果】 便益総額については、近傍同種家賃等の増額により増大。費用総額については、アスベスト除去工事が必要となったため増大。便益総額の増額幅を費用総額の増額幅が上回ったため、B/C が減少。
	【分析結果】 ・ B/C=1.05 B=167.5 億円 C=159.8 億円	【分析結果】 ・ B/C=1.03 B=182.1 億円 C=176.3 億円	
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、団地内通路等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。 ・ 住宅を建替え、耐震性の向上を図る。また、高度利用等による土地の有効活用により、基準に対して十分な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】 ・ 敷地内の広場、緑地と隣接する公園とを空間的に連続させて一体化を図るとともに、集会所を広場に隣接させて配置することにより、コミュニティ形成の促進に配慮した。 【快適性】 ・ 駅周辺へ通じる道路への動線を活かした計画とするとともに、敷地出入口の動線計画と歩車道分離に配慮した。		

その他特記事項	なし
---------	----

3 評価結果と今後の同種事業に対する改善措置等

評価結果 (事業効果の発現 状況等)	・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ており、所期の事業目的が達成されている。
今後の同種事業に 対する改善措置等	現時点では、特に改善すべき点はなし。