

令和 6 年度 事後評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営堺若松台 2 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事業調整グループ（連絡先 06-6210-9758）
事業箇所	堺市南区若松台 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 43, 44, 47 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。 【事業内容】 敷地面積 : 約 5.7ha 住宅敷地 約 4.8ha 活用地 約 0.9ha 戸数 : 344 戸 3 棟 (447 戸 4 棟) 構造 : 鉄筋コンクリート造 10 階～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 : 2DK (2DK～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 事前評価）と完成時点（R5）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 76.8 億円 〔国費及び府費負担割合 ：約 1 / 2〕	約 61.2 億円 〔国費及び府費負担割合 ：約 1 / 2〕	入居者減少により最終期建設工事が取り止めとなったため全体事業費が減少した。
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 23 年度 ④ 令和 4 年度	① 13 年 ② 平成 22 年度 ③ 平成 23 年度 ④ 令和 5 年度	最終期建設工事取り止めにより、用地計画に変更が生じ、変更基本設計業務を実施したため、事業完了に遅れが生じた。
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】 ・ B/C=1.06 B=91.6 億円 C=86.1 億円	【分析結果】 ・ B/C=1.06 B=73.9 億円 C=69.7 億円	【分析結果】 入居者の減少に伴う最終期取り止めにより、費用総額および便益総額がそれぞれ減少し、結果として B/C に増減はなかった。
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解消を図る。 ・ 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。 ・ 住宅を建替え、より住宅の耐震性の向上を図る。また、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】 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。		
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)	・最終評価時点（R1再評価時点）と比較すると、最終期建設工事の取り止め等により、事業費が減少した。 ・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。