

令和6年度 再評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府営堺宮園住宅建替事業	
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	堺市中区宮園町1丁他	
再評価理由	・事業採択後10年間を経過した時点で継続中 ・事業計画の大幅な変更	
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、昭和41年度～昭和43年度に建設された本住宅は、大半の住棟が耐震性の低い構造であり、大阪府営住宅ストック活用事業計画にて複合事業（建替・耐震改修など）に位置付けられており、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、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	【建替前】 大阪府営八田荘住宅 敷地面積：約21.05ha〔うち建替対象 約6.5ha(5.13ha)〕 管理戸数：2,486戸 52棟〔うち建替対象1,237戸 25棟（532戸 11棟）〕 構 造：中層耐火 建設年度：昭和41年度～昭和43年度 住戸面積：約35.45㎡～約74.77㎡ 住戸タイプ： 2K～4LDK 【建替計画】 建替後の住宅名称：大阪府営堺宮園住宅 敷地面積：約6.5ha（5.13ha） 〔住宅敷地 約4.65ha(3.82ha) 活用地 約0.65ha 移管道路等 約1.2ha(0.66ha) 〕 戸 数：708戸 8棟（528戸 6棟） 構 造：鉄筋コンクリート造7～10階建て 住戸面積：約40㎡～約70㎡ 住戸タイプ：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135.8億円（約83.6億円）〔国費及び府負担割合：約1/2〕 （内訳） 調査費等 約 6.5億円（約 3.0億円） 補償費 約 1.8億円（約 1.8億円） 工事費 約127.5億円（約78.8億円）	【工事費の内訳】 建設費：約109.6億円（約72.4億円） 撤去費：約17.9億円（約 6.4億円）
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。 ・事業範囲を拡大したことによるもの。	
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 41 年度～昭和 43 年度に建設され、大半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できていない。 現在、全入居戸数の約 58.4%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平均応募倍率（H25 年度）は、9.2 倍である。 本住宅の H22 年度の応募倍率は、3.8 倍（応募者 197 / 募集戸数 51）である。 （※H23 年度～H25 年度は募集なし。） 参考：府営住宅全体 平均応募倍率 H25 年度：13.9 倍	【住宅及び住環境の状況】 建替事業により、第 2 期までの入居者の建替住棟への入居が完了した。 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。 【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平均応募倍率（R5 年度）は、5.1 倍である。	
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。（同意形成は行っていない。）	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＝1.23 B＝110.5 億円 C＝89.8 億円	【分析結果】 ・ B/C＝1.29 B＝194.0 億円 C＝150.9 億円	【分析効果】 ・ 事業範囲の拡大により費用総額が増加したが、近傍同種家賃等の総便益の増加幅がそれを上回ったため、結果として B/C は増加。
	【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。 ・ 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。 【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。 【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 26 年度 ② 平成 28 年度 ③ 令和 6 年度	① 平成 26 年度 ② 平成 28 年度 ③ 令和 11 年度	・ 事業範囲の拡大により完成予定年度を延長。
＜進捗状況＞	—	・ 全体 64.7% (87.8 億円／135.8 億円) ・ 工事 64.0% (81.6 億円／127.5 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、一部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、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。
---------------	--

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期までの建替事業が完了し、一部の入居者は建替住棟に移転している。 令和７年度 第３期新築工事 完了
--------------	---

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）。
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）
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する。 以上の理由から事業を継続する。
------	--