

令和元年度 再評価点検表（内部評価）

1 事業概要

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| 事業名 | 大阪府宮塚新金岡2丁3番・6番住宅建替事業 | |
| 担当部署 | 住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課建替事業グループ（連絡先 06-6210-9756） | |
| 事業箇所 | 堺市北区新金岡町2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 | |
| 事業目的 | <p>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。</p> | |
| 事業内容 ()内の数値は 事前評価時点のもの | <p>府営住宅敷地面積：4.36ha（5.00ha） 活用用地面積：0.64ha（0ha） 戸数：967戸（1,112戸） 構造：鉄筋コンクリート造14階 7棟（8棟） 住戸面積：約36㎡～72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK 車いす常用者世帯向け住宅1DK～3DK</p> | |
| 事業費 ()内の数値は 事前評価時点のもの | <p>全体事業費：約139.3億円（約184.7億円）〔国費及び府費負担割合：約1/2〕 （内訳） 調査費等：約4.5億円（約5.4億円） 補償費：約4.4億円（約5.5億円） 工事費：約130.4億円（約173.8億円）</p> | <p>【工事費の内訳】 建設費：約121.5億円（約168.5億円） 撤去費：約8.9億円（約5.3億円）</p> |
| 事業費の変更理由 | <p>当初、第4期までの建替えを計画していたが、「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、堺新金岡2丁3番・6番住宅においては第3期建替え完了時点で従前入居者が建替住棟に全て入居したため、事業計画を変更（縮小）し、第4期における住棟の建替計画を中止する。</p> <p>第4期の住棟建替計画を中止すること等による事業費の縮小と建設コスト縮減により全体事業費が縮小した（約45.4億円）。</p> | |
| 維持管理費 | <p>139千円／戸・年（平成30年度府営住宅事業における管理費及び維持補修費等の実績を当該年度の管理戸数で割り、戸あたりの標準的な維持管理費を算出）</p> | |

2 事業の必要性等に関する視点

| | 事前評価時点 H21 | 再評価時点 R1 | 変動要因の分析 |
|---------------------|---|--|---|
| 事業を巡る社会 経済情勢等の変化 | <p>【住宅及び住環境の状況】</p> <p>本住宅は、昭和 40, 42, 43 年度に建設され、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きていない。現在、全住戸の約 53% 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。</p> <p>【入居及び募集の状況】</p> <p>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 H19 年度の応募倍率は、3.0 倍（応募者数 29 / 募集戸数 88）である。※H20 年度は募集なし。（参考 / 府営住宅全体の平均応募倍率（H18～H20 年）9.5 倍）</p> <p>【コスト縮減】</p> <p>府営住宅建設事業として、平成 8 年度比で約 17.7% の建設コストの縮減を行っており（物価下落を含めると約 37.5% の減）、また大阪府としても財政緊迫の状況下であることから、今後も継続してコスト縮減に努める。</p> | <p>【住宅及び住環境の状況】</p> <p>第 3 期までの建替事業により、従前入居者の建替住棟への入居及び集会所の建替えが完了した。（2 丁 6 番集会所は今年度完了予定）</p> <p>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。</p> <p>なお、現在、全住戸の約 68.7% が 65 歳以上の高齢者を含む世帯として入居している。</p> <p>【入居及び募集の状況】</p> <p>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。</p> <p>【コスト縮減】</p> <p>事業の進捗率が高く、住棟の建替え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。</p> | <p>第 3 期までの建替事業により、従前入居者は最低居住水準を満たす住棟に入居。</p> <p>建替えにあわせ、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を確保し、良好な住環境を整備。</p> |
| 地元の 協力体制等 | <p>現在、約 90% 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。</p> | <p>従前入居者は建替住棟へ全て入居。残る撤去工事及び外構工事等について、地元自治会等の協力の下、事業実施を予定。</p> | — |

| | 事前評価時点 H21 | 再評価時点 R1 | 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】 — | 【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=1.54 B=305.2 億円 C=198.5 億円 | 【分析結果】 B/C=1.05 B=167.5 億円 C=159.8 億円 | 【分析結果】 第 4 期の建替計画中止によ り便益総額、費用とも減額。結 果として、事前評価時にくら べ、便益総額の減額幅が費用の 減額幅を上回ったため、B/C は 減少。 |
| | 【算出方法】 国土交通省による「公営 住宅整備事業採択時評価」 の手法により算出。 | 【算出方法】 同左 | |
| | 【受益者】 府民 | 【受益者】 同左 | |

| | | | |
|---|--|--|----------|
| <p>事業効果の 定性的分析 (安全・安心、活力、 快適性等の有効性)</p> | <p>【安全・安心】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【活力】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【快適性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 | <p>【安全・安心】</p> <p>同左</p> <p>【活力】</p> <p>同左</p> <p>【快適性】</p> <p>同左</p> | <p>—</p> |
|---|--|--|----------|

| | 事前評価時点 H21 | 再評価時点 R1 | 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 平成 29 年度 | ① 平成 22 年度 ② 平成 22 年度 ③ 令和 3 年度 | 最終期外構整備計画の見直しに伴い、工期を延長。 |
| <進捗状況> | — | <ul style="list-style-type: none"> 全体 約 93.5% (130.2 億円 / 139.3 億円) 工事 約 93.6% (122.0 億円 / 130.4 億円) | 工期スケジュールの変更及び、第 4 期の建替計画中止後、外構整備計画を変更したことにより進捗状況が変更となっている。現在、集会所整備工事及び残工事に関する実施設計を実施中。 |
| 事業の必要性等に関する視点 | <ul style="list-style-type: none"> 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したため、第 4 期の住棟建替計画について変更（縮小）する。 建替住棟の工事は完了したが、既存住棟の撤去工事及び外構工事等が残っているため事業を継続する。 | | |

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 | <ul style="list-style-type: none"> 全住棟の建替えが完了し、従前入居者は建替住棟に全て入居している。 建替住棟の工事は完了したが、既存住棟の撤去工事及び外構工事等が残っているため事業を継続する。 <p>令和 2 年度 住棟、集会所、給水塔撤去工事及び外構整備工事 着工予定 (令和 3 年度 工事完了予定)</p> |
|--------------|--|

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 | <p>事業の進捗率が高く、住棟建替え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。</p> |
|---------------------|--|

5 特記事項

| | |
|-------------------------------|---|
| 自然環境等への影響とその対策 | <ul style="list-style-type: none">・既成市街地での従前建物の建替えであり、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、緑化を推進する（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 | <ul style="list-style-type: none">・大阪府住宅まちづくりマスタープラン（H14.2/H19.3/H24.3）・住まうビジョン・大阪（H28.12）・大阪府営住宅ストック総合活用計画（H14.2/H19.1/H24.3/H28.12）・大阪府営住宅ストック活用事業計画（H14.2/H19.1/H24.3/H26.8/H27.7/H28.12） |
| その他特記事項 | — |

6 評価結果

| | |
|------|--|
| 評価結果 | <p>○事業継続</p> <p><判断の理由></p> <ul style="list-style-type: none">・「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たため、第4期の住棟建替計画について変更（縮小）する。・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。・建替住棟の工事は完了したが、良好な住環境を整備するため、既存住棟の撤去工事及び外構工事等が完了するまで事業を継続する。（令和3年度工事完了予定） <p>以上の理由から、事業を継続する。</p> |
|------|--|