

令和元年度 再評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府宮塚宮山台4丁住宅建替事業	
担当部署	住宅まちづくり部公共建築室住宅設計課事業推進グループ（連絡先 06-6210-9766）	
事業箇所	堺市南区宮山台4丁	
再評価理由	事業採択後10年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。</p> <p>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。</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：3.63ha（2.97ha） 活用用地面積：0ha（0.66ha） 戸数：454戸（436戸） 構造：鉄筋コンクリート造10階～14階（4階～14階）4棟 住戸面積：約49㎡～72㎡（約36㎡～72㎡） 住戸タイプ：2DK～4DK（1DK～4DK） 車いす常用者世帯向け住宅2DK～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82.4億円（約71.9億円）【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2.4億円） 補償費：約0.8億円（約1.3億円） 工事費：約77.1億円（約68.2億円）</p>	<p>【工事費の内訳】 建設費：約70.4億円（約64.7億円） 撤去費：約6.7億円（約3.5億円）</p>
事業費の変更理由	<p>用地活用計画の変更、宮山台第2住宅の集約移転による戸数増等に伴い、調査費等及び工事費が新たに必要となったため、全体事業費が増額となった（約10.5億円）。</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 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 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。</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 18.7%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 35.6%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 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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>同左</p>	<p>現在、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ことから、居住水準の向上等への対応が必要となっている。</p> <p>引き続き、第 2 期以降の建替事業についても、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、良好な住環境の整備を進める必要がある。</p>
地元の 協力体制等	<p>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。</p>	<p>引き続き事業について十分な説明に努め、残事業を実施予定。</p>	<p>—</p>

	事前評価時点 H21	再評価時点 R1	変動要因の分析
<p>事業の投資効果 <費用便益分析> または <代替指標></p>	<p>【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）</p> <p>【分析結果】 B/C=1.60 B=124.6 億円 C=77.9 億円</p> <p>【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。</p>	<p>【効果項目】 同左</p> <p>【分析結果】 B/C=1.06 B=96.5 億円 C=91.0 億円</p> <p>【算出方法】 同左</p>	<p>【分析結果】 用地活用計画の変更や維持管理費の増額に伴う総費用の増額、及び近傍同種家賃の減額に伴う便益総額の減額により、結果として、前回評価時点に比べ、B/C は減少。</p>

	事前評価時点 H21	再評価時点 R1	変動要因の分析
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>【住宅の供給】 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。</p> <p>【事故防止】 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。</p> <p>【防災】 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。</p> <p>【コミュニティの活性化】 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。</p> <p>【住環境の形成】 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。</p>	<p>【住宅の供給】 同左</p> <p>【事故防止】 同左</p> <p>【防災】 同左</p> <p>【コミュニティの活性化】 同左</p> <p>【住環境の形成】 同左</p>	—
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	<p>① 平成 22 年度</p> <p>② 平成 22 年度</p> <p>③ 平成 33 年度</p>	<p>① 平成 22 年度</p> <p>② 平成 22 年度</p> <p>③ 令和 9 年度</p>	用地活用計画の変更等に時間を要した結果、事業期間が延長となった。
<進捗状況>	—	<ul style="list-style-type: none"> ・全体 約 26.2% (21.6 億円／82.4 億円) ・工事 約 25.4% (19.6 億円／77.1 億円) 	今後、2期以降の住棟建設工事、外構・集会所整備工事を実施予定。
事業の必要性等に関する視点	・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ことから継続する。		

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">・現在第2期工事施工中であり、第3期までの建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定となっている。・今後、事業の支障となる要因は見込まれていないため、2期以降の住棟建設工事、外構・集会所整備工事を実施予定である。 <p>令和元年度 第2期工事進入路整備工事 着工 令和2年度 第2期本体工事 着工予定 令和5年度 第3期本体工事 着工予定 令和9年度 外構・集会所整備工事 着工予定 (令和9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	<ul style="list-style-type: none">・現在第2期工事施工中であり、第3期までの建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定となっており、代替案立案の余地はないため事業を継続する。
---------------------	--

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">・現在第2期工事施工中であり、第3期までの建替事業により、従前入居者は建替住棟に全て入居予定となっている。・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おらず、今後、事業の支障となる要因は見込まれていない。 <p>以上の理由から、事業を継続する。</p>
------	---