

平成26年度 事後評価点検表

事業名	大阪府宮堺南長尾住宅建替事業								
担当部署	住宅まちづくり部住宅経営室経営管理課計画グループ (連絡先 06-6210-9740)								
事業箇所	堺市北区南長尾町3丁、4丁								
内容	<p>昭和28,29年度に建設された大阪府宮堺南長尾住宅【建替前団地名称:大阪府宮金岡住宅】は、設備等が老朽化しエレベーターがないなどバリアフリー化ができていないことから建替事業を実施する。これにより、専用の浴室の設置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。本事業の事業手法は、建替事業を1期で終了させることとし、民間事業者により府営住宅の建替えと建替えにより生み出された用地(活用用地)の活用を一体的に行う民活手法である。(最終評価:H20年度再評価)</p> <p>[戸数] 443戸 [敷地面積] 約3.63ha [構造] 鉄筋コンクリート造10階~14階 [住戸面積] 約43㎡~約72㎡ [住戸タイプ] 1DK~4DK、車いす常用者世帯向け住宅 [総事業費] 約55.7億円</p>								
関連事業とその現状	なし								
社会経済情勢の変化	<p>【高齢化率の状況】 本住宅における65歳以上の高齢者を含む世帯の割合は、事前評価時点(H15年度)では約63%であり、最終評価時点(H20年度再評価)では約60.6%であった。現時点(H26.3末)では約70.1%となっており、最終評価時と比較すると、65歳以上の高齢者を含む割合が増加している。</p> <p>【計画内容の変更】</p> <table border="0"> <tr> <td>(最終評価時点)</td> <td>(完成時点)</td> </tr> <tr> <td>[構造] 鉄筋コンクリート造8階~14階</td> <td>[構造] 鉄筋コンクリート造10階~14階</td> </tr> <tr> <td>[住戸面積] 約36㎡~約72㎡</td> <td>[住戸面積] 約43㎡~約72㎡</td> </tr> <tr> <td>[住戸タイプ] 1DK~4DK</td> <td>[住戸タイプ] 1DK~4DK、3LDK 車いす常用者世帯向け住宅</td> </tr> </table>	(最終評価時点)	(完成時点)	[構造] 鉄筋コンクリート造8階~14階	[構造] 鉄筋コンクリート造10階~14階	[住戸面積] 約36㎡~約72㎡	[住戸面積] 約43㎡~約72㎡	[住戸タイプ] 1DK~4DK	[住戸タイプ] 1DK~4DK、3LDK 車いす常用者世帯向け住宅
(最終評価時点)	(完成時点)								
[構造] 鉄筋コンクリート造8階~14階	[構造] 鉄筋コンクリート造10階~14階								
[住戸面積] 約36㎡~約72㎡	[住戸面積] 約43㎡~約72㎡								
[住戸タイプ] 1DK~4DK	[住戸タイプ] 1DK~4DK、3LDK 車いす常用者世帯向け住宅								
事業実施による自然環境の変化	現地での建替えであるため、自然環境に変化はない。								
最終評価時の意見具申(付帯意見)と府の対応	—								

	【最終評価時点 H20 年度】	【完了時点 H25 年度】	【分析】
事業費	約 71.4 億円 （国費及び府費負担割合： 約 1/2）	約 55.7 億円 （国費及び府費負担割 合：約 1/2）	民活手法の採用等により全体事 業費が減少した。
①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	①5 年 ②H21 ③H22 ④H25	①4 年 ②H22 ③H23 ④H25	民活手法により、当初予定して いた計画よりも事業期間の短縮 が図れた。
定量的効果 （費用便益分析等）	<p>【B/C】 B/C=1.47 便益総額 B=110.1 億円 総費用 C=75.1 億円</p> <p>※府が直接建設する場合の 事業費として算出</p> <p>【その他の指標】 当該住宅の位置する堺市域 の平均応募倍率（H17～19 年）は 2.4 倍である。</p>	<p>【B/C】 PFI 事業であり分析手法が 確立されていないため未 算出。</p> <p>【その他の指標】 当該住宅の応募倍率（H25 年）は、28.9 倍（応募者数 1534/募集戸数 53）である。</p>	<p>【B/C】 —</p> <p>【その他の指標】 当該住宅は建替え後において、 相当の公営住宅需要がある。</p>

<p>事業効果の 定性的分析（安心・ 安全、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"> ・ 住民の交流の場となる集会所や公園を整備するとともに、活用用地においては、地元市と調整しながら、多様な住宅や地域の活性化につながる施設の導入を図ることで、周辺地域を含めた地域の活性化に寄与する。 <p>〔快適性〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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>〔その他〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 府営住宅と用地活用を併せた土地利用計画の民間提案により一体的なまちづくりが期待できる。 	<p>〔安全・安心〕</p> <p>同左</p> <p>〔活力〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住民の交流の場となる集会所や広場を整備する。また、活用用地においては、戸建住宅、分譲マンションの施設を導入を図ることで多様なニーズに対応する魅力的な住宅地を創出する。 <p>〔快適性〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 広場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>〔その他〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 府営住宅と用地活用を併せた土地利用計画の民間提案により一体的なまちづくりが期待できる。 	<p>所期の目的を達成した。</p>
<p>その他特記事項</p>	<p>なし</p>		

<p>評価結果 (事業効果の発現 状況等)</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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、自治会の要望により広場を整備することによって良好な住環境を整備した。• 民活手法の採用によって当初予定していた計画より事業期間の短縮を図ることにより、事業費は減少し、事業は適切に完了した。
<p>今後の同種事業に 対する改善措置等</p>	<ul style="list-style-type: none">• 現時点では、特に改善すべき点はなし。