

令和5年度 再々評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府宮堺新金岡3丁8番住宅建替事業											
担当部署	都市整備部住宅建築局住宅経営室住宅整備課建替事業グループ（連絡先 06-6210-9763）											
事業箇所	堺市北区新金岡町3丁											
再々評価理由	再評価実施後5年間を経過した時点で継続中											
事業目的	<p>昭和41,42年度に建設された本住宅は、老朽化が著しく、住環境が悪化していることから建替事業を実施する。</p> <p>これにより居住水準の向上を図り、住宅のバリアフリー化を進めるとともに、道路やオープンスペース等を確保し良好な住環境を整備する。</p> <p>また、令和3年12月に改定した「大阪府営住宅ストック総合活用計画」において、新たに近隣の金岡東第3住宅及び金岡東第6住宅を再編・整備に位置付けており、同住宅の建替事業を迅速かつ円滑に進めるために、本計画で創出した活用地に新棟を先行整備するものである。</p> <p>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とともに、将来の管理戸数の適正化、活用地の創出などによる地域のまちづくり、良質なストック形成に一体的に取り組むものである。</p>											
事業内容	<p>敷地面積：約3.24ha 住宅面積：約3.24ha（約2.0ha） 活用地面積：0ha（約0.9ha）</p> <p>戸数：594戸 4棟（422戸 2棟） 構造：鉄筋コンクリート造 12・14階（鉄筋コンクリート造 14階） 住戸面積：約36㎡～約72㎡ 住戸タイプ：1DK～4DK 車いす乗用車世帯向け住宅 1DK～3DK</p> <p>（参考：建替対象戸数 金岡東第3住宅764戸 金岡東第6住宅574戸）</p>											
事業費 （ ）内の数値は 前回評価時点のもの	<p>全体事業費：約98.1億円（約59.4億円）〔国費及び府費負担割合：約1/2〕</p> <table border="1"><tr><td>(内訳) 調査費等</td><td>約3.7億円（約2.5億円）</td><td>【工事費の内訳】</td></tr><tr><td>補償費</td><td>約2.3億円（約0.6億円）</td><td>建設費</td><td>約85.6億円（約49.0億円）</td></tr><tr><td>工事費</td><td>約92.1億円（約56.3億円）</td><td>撤去費</td><td>約6.5億円（約7.3億円）</td></tr></table>	(内訳) 調査費等	約3.7億円（約2.5億円）	【工事費の内訳】	補償費	約2.3億円（約0.6億円）	建設費	約85.6億円（約49.0億円）	工事費	約92.1億円（約56.3億円）	撤去費	約6.5億円（約7.3億円）
(内訳) 調査費等	約3.7億円（約2.5億円）	【工事費の内訳】										
補償費	約2.3億円（約0.6億円）	建設費	約85.6億円（約49.0億円）									
工事費	約92.1億円（約56.3億円）	撤去費	約6.5億円（約7.3億円）									
事業費の変更理由	上位計画の見直しにより、新たに近隣の金岡東第3住宅及び金岡東第6住宅を再編・整備に位置付けたことから、同住宅の建替事業を迅速かつ円滑に進めるために、本計画で創出した活用地に新棟を先行整備する計画へ変更。											
維持管理費	14.7万円/戸・年（令和4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 H21	前回評価時点 H30	再々評価時点 R5	変動要因の分析
<p>事業を巡る社会 経済情勢等の変化</p>	<p>【住宅及び住環境の状況】 本住宅は、昭和 41, 42 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 54% 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。</p> <p>【入居及び募集の状況】 当該住宅の位置する堺市域の府営住宅の平均応募倍率（H18～20 年）は、2.0 倍である。</p>	<p>【住宅及び住環境の状況】 第 2 期までの建替事業により、従前の入居者の建替住棟への入居及び、第 3 期にて集会所の建替えが完了した。 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。 なお、現在、全住戸の約 69.6% 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】 当該住宅の過去 5 年（H25～H29）の平均応募倍率は 35.2 倍である。</p>	<p>【住宅及び住環境の状況】 第 2 期までの建替事業により、従前に入居者の建替住棟への入居及び、第 3 期にて集会所の建替えが完了した。活用予定地において、近隣府営住宅建て替え事業における移転先として住棟整備を行う。 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。 なお、現在、全住戸の約 45.4% 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】 当該住宅の位置する堺市域の府営住宅の平均応募倍率（R4）は、2.2 倍である。</p>	

	【コスト削減】 府営住宅建設事業として、平成8年度比で約 18.7%の建設コストの削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削減に努める。	【コスト削減】 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、コスト削減や代替案立案の余地はない。	【コスト削減】 事業の進捗率が高く、住棟建設の設計にも着手済みであることから、コスト削減や代替案立案の余地はない。	
地元の協力体制等	現在、約 84%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。	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。	引き続き、地元自治会の協力の下、事業を実施する。	
	事前評価時点 H21	前回評価時点 H30	再々評価時点 R5	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】 — 【分析結果】 ・ B/C=1.54 B=192.4 億円 C=124.6 億円 【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。	【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=1.09 B=76.2 億円 C=69.8 億円 【算出方法】 同左	【効果項目】 同左 【分析結果】 ・ B/C=1.01 B=112.4 億円 C=111.2 億円 【算出方法】 同左	【分析結果】 活用予定地における住棟建設計画により総費用・総便益が共に大幅に増加。結果的に、前回評価時に比べ、B/Cは減少。

<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】 ・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> <p>【活力】 ・広場・集会所・ポケ ットパーク等と敷地 外の既設公園との一 体化を図り、多様なコ ミュニティの誘発と 世代を超えたコミュ ニティの創出に配慮 した。</p>	<p>【安全・安心】 同左</p> <p>【活力】 同左</p>	<p>【安全・安心】 同左</p> <p>【活力】 同左</p>	<p>—</p>
	<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】 同左</p> <p>【活力】 同左</p>	<p>【安全・安心】 同左</p> <p>【活力】 同左</p>	<p>—</p>

	<p>【快適性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣の低層住宅側にグリーンベルトを整備する等、周辺環境にやさしいまちづくりや地域環境に配慮した。 	<p>【快適性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該住宅の南側に位置する市道は幅員が狭いため、当該市道に面して広場を計画することで周辺環境への圧迫感の低減に配慮した。 	<p>【快適性】</p> <p>同左</p>	
--	--	---	------------------------	--

	事前評価時点 H21	前回評価時点 H30	再々評価時点 R5	変動要因の分析
<p>事業の進捗状況</p> <p><経過></p> <p>① 事業採択年度</p> <p>② 事業着工年度</p> <p>③ 完成予定年度</p>	<p>① 平成 22 年度</p> <p>② 平成 22 年度</p> <p>③ 平成 29 年度</p>	<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 10 年度</p>	<p>活用予定地において住棟建設を計画することとなったため</p>
<p><進捗状況></p> <p>—</p>	—	<ul style="list-style-type: none"> ・全体 91.8% (54.5 億円/59.4 億円) ・工事 92.5% (52.1 億円/56.3 億円) 	<ul style="list-style-type: none"> ・全体 61.9% (60.7 億円/98.1 億円) ・工事 61.4% (56.6 億円/92.1 億円) 	<p>活用予定地における建設住棟の設計中。</p>
<p>事業の必要性等に関する視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・第 2 期までの建替事業により、全入居者の移転は完了しており、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。 ・近隣府営住宅の建替事業における移転先として住棟整備を行うことにより、事業期間の短縮及び事業費の縮減を図ることが可能である。 			

3 事業の進捗の見込みの視点

<p>事業の進捗の見込みの視点</p>	<p>令和 6 年～7 年度 実施設計</p> <p>令和 8 年度 工事着手予定</p>
---------------------	---

4 コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

<p>コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点</p>	<p>・事業の進捗率が高く、住棟建設の設計にも着手済みであることから、コスト縮減や代替案立案の余地はない。</p>
----------------------------	---

5 特記事項

<p>自然環境等への影響とその対策</p>	<p>・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）。</p>
<p>前回評価時の意見具申（付帯意見）と府の対応</p>	<p>—</p>
<p>上位計画等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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）
<p>その他特記事項</p>	

6 評価結果

<p>評価結果</p>	<p>○事業継続</p> <p><判断の理由></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業においては、耐震性の低い住宅の建替えを行い、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ものであり、前回評価における事業については、完了している。 ・上位計画の変更により、新たに建替事業へ位置づけた近隣住宅の移転先として、本計画で創出している活用地を新棟建設用地として活用することにより、事業期間の短縮及び事業費の縮減を図ることが可能である。 <p>以上の理由から、事業を継続する。</p>
-------------	--