

令和5年度 事後評価点検表（内部評価）

1 事業概要

事業名	大阪府宮堺竹城台4丁住宅建替事業
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	堺市南区竹城台4丁
事業目的及び 事業内容 ()内の数値は 事前評価時点にお けるもの	<p>【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に行うものであり、昭和42年度に建設された竹城台第4住宅及び竹城台第3住宅は、住棟の一部に耐震性の低い構造の住棟があるため、当該エリアを建替対象区域として建替事業を実施する。 これにより、耐震性の向上を図るとともに、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。 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（H24.3）及び泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画（H24.3）に基づき竹城台第3住宅の耐震性が低い住棟の入居者を竹城台第4住宅の建替住棟へ集約する。 集約建替することにより、別々に建替事業を実施するより広大な面積の活用を生み出すことができ、地元市のまちづくりの意向や良好な地域コミュニティの形成に資する。（最終評価：H25 事前評価）</p> <p>【事業内容】 大阪府宮堺竹城台4丁住宅 敷地面積：約2.8ha 整備戸数：329戸 3棟（310戸 3棟） 構造：鉄筋コンクリート造 8～13階建て（10～13階建て） 住戸面積：約50㎡～約72㎡（約36㎡～約72㎡） 住戸タイプ：2DK～4DK（1DK～4DK）</p> 大阪府宮竹城台第3住宅 敷地面積：約4.9ha うち、集約対象：約1.3ha 管理戸数：555戸 16棟 うち、集約対象：164戸 5棟 構造：中層耐火5階建て 建設年度：昭和42年度 住戸面積：約34㎡～約69㎡ 住戸タイプ：2K～4LDK
関連事業と その現状	なし
社会経済情勢 の変化	・最終評価時点（H25 事前評価）と完成時点（R5）とで、本事業をとりまく社会経済情勢に大きな変化は見られない。
事業実施による 自然環境の変化	・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。 ・建替えにあたっては、敷地面積の20%以上の緑化率を確保することとし、緑の創出や自然環境の回復に努め、良好な住環境の形成を図っている。また、整備後の緑地の適切な管理育成にも配慮している。
最終評価時の意見 具申（付帯意見） と府の対応	<p>【最終評価時の意見】 —</p> <p>【府の対応】 —</p>

2 事業効果の分析等

	最終評価時点 H25	事後評価時点 R5	変動要因の分析
事業費	約 49.5 億円 〔国費及び府費負担割合 : 約 1 / 2〕	約 61.5 億円 〔国費及び府費負担割合 : 約 1 / 2〕	アスベスト除去工事費の上昇により全体事業費が増加した。
経過 ①事業期間 ②採択年度 ③着工年度 ④完成年度	① 8年 ② 平成 24 年度 ③ 平成 26 年度 ④ 平成 31 年度	① 12年 ② 平成 24 年度 ③ 平成 26 年度 ④ 令和 5 年度	最終評価時点では第 2 期住棟建設工事を平成 29 年度に実施する見込みだったが、市協議に時間を要し、着工時期が遅延したこと、また撤去住棟でアスベストが含まれていたため、完成が遅れた。
定量的効果 (費用便益分析等)	<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=1.12 B =57.0 億円 C =50.8 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=1.22 B =84.7 億円 C =69.6 億円</p> <p>【算出方法】 同左</p>	<p>【分析結果】 ・撤去工事費の増加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。</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>【安心・安全】</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。 <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。活用用地においては、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。 <p>【快適性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>【安心・安全】 同左</p> <p>【活力】 同左</p> <p>【快適性】 同左</p>	<p>所期の目的を達成した。</p>
<p>その他特記事項</p>	<p>—</p>		

3 評価結果と今後の同種事業に対する改善措置等

<p>評価結果 (事業効果の発現状況等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・最終評価時点（H25事前評価時点）と比較すると、アスベスト除去工事費の増加等により、事業費が増加した。 ・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、良好な住環境を整備しており、所期の事業目的が達成されている。
<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。