

事業再評価調書（初回）

事業種別 事業名	市営住宅建替事業（大阪市地区地域居住機能再生推進事業）	
担 当	都市整備局住宅部建設課建設設計G（電話番号：06-6208-9241）	
1 再評価理由	国庫補助事業で、所管省庁の基準により事業再評価が必要なもの	
2 事業概要	所在地 図1参照	大阪市内各所
	事業目的	建設後40年以上が経過した市営住宅の多くは、建物の老朽化や設備の陳腐化等により建替える必要がある。また、老朽化した市営住宅では、周辺道路に歩行者空間が確保できていない団地もあり、建替えに際して歩行者空間を整備し、周辺の住環境を改善する必要がある。 市営住宅は、耐震性等安全性の確保、面積・設備等居住水準の向上等を備えた良好な住宅を供給することを目的として、「大阪市営住宅ストック総合活用計画」（平成19年2月策定、平成28年3月改訂）を策定し、計画的に建替事業を進めている。 そのうち、国庫補助金事業で実施する建替事業については、「大阪市地区地域居住機能再生計画」を策定し、前述の建替事業の目的に加え、従前居住世帯数に限定した建替えにより建設戸数の適正化や良質なストックへの更新を図ることとしている。
	事業内容	市営住宅の建替等 大阪市地区 面積 約4,946ha（重点整備地区） 対象団地 84団地 建設戸数 10,160戸 『地域居住機能再生計画書（平成29年12月）』 対象団地・建設戸数は府営住宅除く
3 事業の必要性の視点	事業を取り巻く社会経済情勢等の変化	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年11月、此花区東部で事業計画を策定 平成26年11月、事業区域を大阪全域に拡大 平成28年3月、建設戸数を見直し 平成28年3月、大阪市営住宅ストック総合活用計画を改訂 平成29年3月、建替え対象団地を追加 平成29年12月、建替え対象団地を追加
	定量的効果の具体的な内容	<p>[効果項目]</p> <p>【居住水準効果】 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する。</p> <p>[受益者]</p> <ul style="list-style-type: none"> 市営住宅居住者
	費用便益分析 図2参照	<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。</p> <p>【分析効果】 B / C = 1.05（総便益：543.65億円、総費用：519.58億円） 公営住宅整備事業の新規事業採択時評価手法 B/C 0.8</p>
	定性的効果の具体的な内容	<p>[効果項目]</p> <ul style="list-style-type: none"> 段差解消や手すりの設置などの屋内外のバリアフリー化による事故防止、安全で安心して暮らせる生活の場の提供 集会所や広場、公園の配置計画の工夫による、周辺地域を含めたコミュニティの活性化、快適で良好な住環境の形成 <p>[受益者]</p> <ul style="list-style-type: none"> 市営住宅居住者 周辺住民等
事業の必要性の評価	老朽化や設備の陳腐化等が進んでいる市営住宅の建替えを実施することで、耐震性や機能性等の向上を図るとともに、周辺道路に歩行者空間を確保するなど、周辺の住環境を改善する必要がある。	評価 A～C

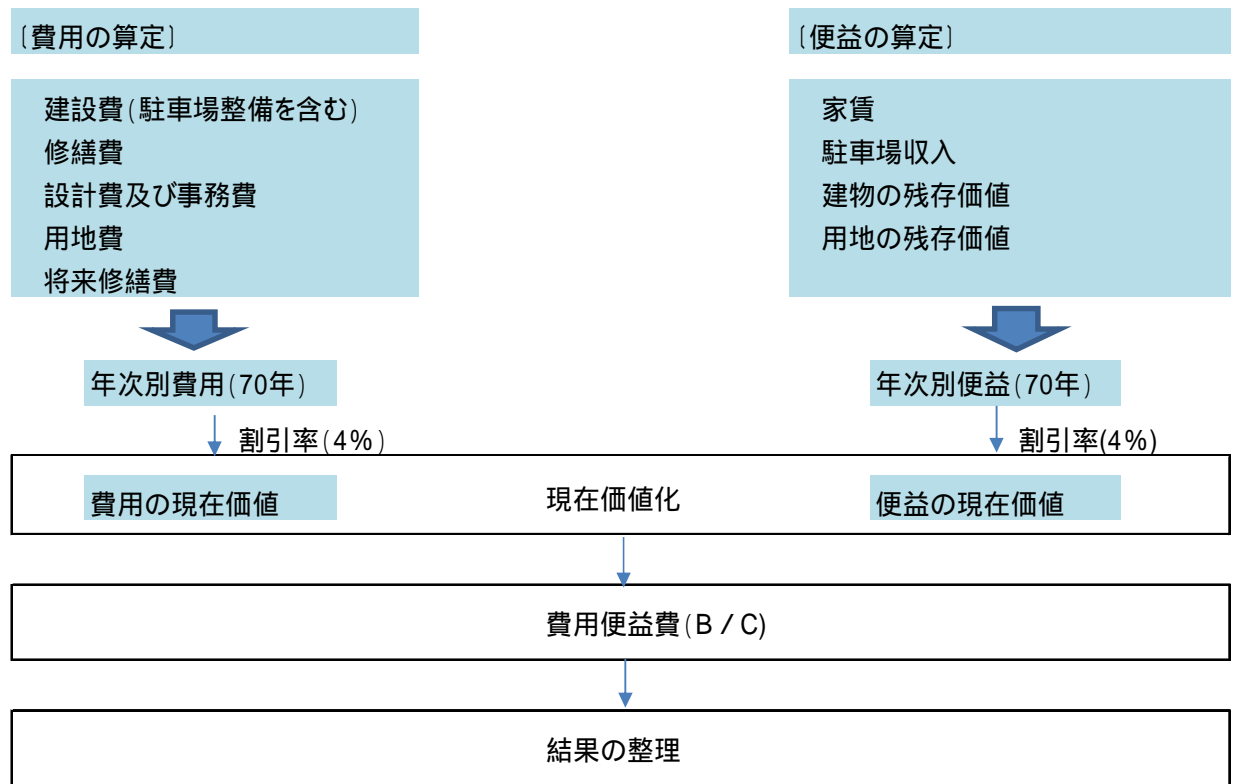
	事業開始時点 (平成26年4月)	再評価時点 (平成30年4月)
4 事業の実現見通しの視点	経過及び完了予定	平成25年11月 事業計画策定 平成25年11月 事業計画策定 平成26年11月 事業計画の更新 平成28年3月 事業計画の更新 平成29年3月 事業計画の更新 平成29年12月 事業計画の更新
	事業規模	面積 約113.6ha 対象団地 4団地 建設戸数 672戸
	うち完了分	面積 約4,946ha (重点整備地区) 対象団地 84団地 建設戸数 10,160戸
	進捗率 図3参照	建設戸数 1,893戸 (～H29 着工ベース)
	総事業費	
	うち既投資額	約256億 (決算ベース)
	進捗率 図4参照	18.63% (着工ベース)
	事業内容の変更状況とその要因	・「大阪市営住宅ストック総合活用計画」に合わせて、平成26年度に「地域居住機能再生計画」の対象区域を市域全体に拡大している。 ・市営住宅の居住環境及び周辺の住環境の改善を図るため、平成28、29年度に建替え対象団地を追加している。
	未着工あるいは事業が長期化している理由	・「大阪市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、約11万戸の市営住宅ストックに対して、建替事業を平準化して実施している。
	コスト縮減や代替案立案の可能性	「大阪市地区地域居住機能再生計画」の変更に際して、建設戸数や施設の整備内容について見直しを図るとともに、長寿命化設計の導入によるライフサイクルコストの縮減を図っている。
事業の実現見通しの評価	「大阪市営住宅ストック総合活用計画」において、平成37年度までに建替えに着手する全ての市営住宅を対象として、順次「大阪市地区地域居住機能再生計画」に位置付け、計画的に建替事業を進めている。	評価 B
5 事業の優先度の視点の評価	【重点化の考え】 ・都市整備局運営方針において「住宅ストックの適切な維持管理や更新」を課題解決のためのめざす成果及び戦略に掲げている。「大阪市営住宅ストック総合活用計画」(計画期間：平成28年度から10年間)に基づき、市営住宅の建替えにより耐震性の確保や居住水準の向上、住宅の長寿命化などをより効果的に進め、建替えや改修等の充実に図りながら、計画的に実施することが必要な事業である。 【事業が遅れることによる影響】 ・市営住宅の耐震性の向上が図れないことや、道路や公園等が整備できなことから、南海・東南海地震等の大規模地震や大災害に対処できない。	評価 B
6 特記事項		
7 対応方針(案)	事業継続 (B)	
(理由)	建設後40年以上が経過した住宅は、建物の老朽化や設備の陳腐化が進んでおり、また、南海・東南海地震等の大規模地震や大災害に対処するため、耐震性の確保や居住水準の向上、住宅の長寿命化など市営住宅の建替えについては「大阪市営住宅ストック総合活用計画」、「大阪市地区地域居住機能再生計画」に基づき、計画的に実施の必要があるが、「大阪市地区地域居住機能再生計画」は事業年度の設定がなく、完了時期を宣言できないため「事業継続 (B)」とする。	
8 今後の取組方針(案)	予算、国費の確保に努めるとともに、「大阪市営住宅ストック総合活用計画」及び「大阪市地区地域居住機能再生計画」に遅延が出ないように、今後も、計画的な事業実施に努める。	

着工済み住宅

住宅名	号館	管理戸数	工期(年度)	
			着工	竣工
春日出中第2	1	54戸	H26	H28
勝山	7	106戸	H26	H29
東淡路	1	193戸	H26	H29
東淡路	2			
加島東	1	126戸	H26	H28
神崎橋	1	131戸	H26	H28
長吉出戸南第1	5	69戸	H26	H28
新生江	2	29戸	H26	H28
日之出北	3	59戸	H26	H29
飛鳥	2	19戸	H26	H28
西宮原	1	137戸	H27	H30
長吉長原西第2	2	127戸	H27	H30
茨田大宮第2	25	65戸	H27	H30
長吉六反北	1	176戸	H27	H30
長吉六反北	2			
井高野第4	1	59戸	H28	H30
西喜連第5	6	109戸	H28	H31
西喜連第5	7	131戸	H28	H31
東喜連第2	1	162戸	H29	H32
天津橋	1	58戸	H29	H32
大和田第3	1	83戸	H29	H32
合計		1,893戸		

【費用便益分析の算出方法】

分析フロー



【費用便益分析の結果概要】

結果概要

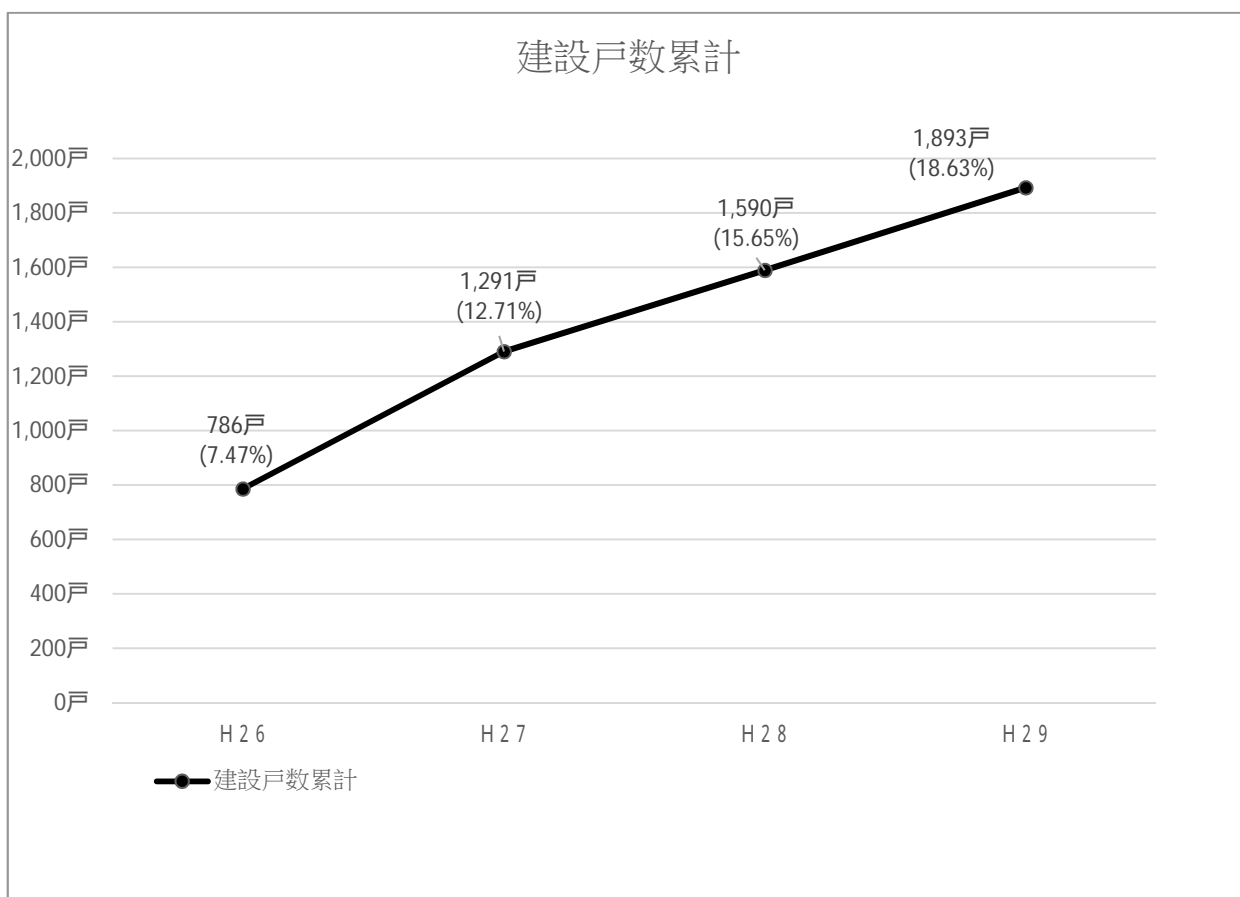
事業	総費用 (億円)	総便益 (億円)	費用便益比 (B / C)
市営住宅建替事業	519.58	543.65	1.05

建設戸数の推移(着工ベース)

	建設戸数	建設戸数累計	進捗率
H 2 6	786	786	7.74%
H 2 7	505	1,291	12.71%
H 2 8	299	1,590	15.65%
H 2 9	303	1,893	18.63%

地域居住機能再生計画(H29.12)の事業規模 建設(計画)戸数10,160戸

地域居住機能再生推進事業における建替進捗状況(着工ベース)



なお、地域居住機能再生計画では、「事業年度」「事業費」の記述はない。

市営住宅建設事業 費用便益分析算定手法 説明資料

1. 評価手法

費用便益分析にあたっては、次の評価手法を参照しながら分析を行う。

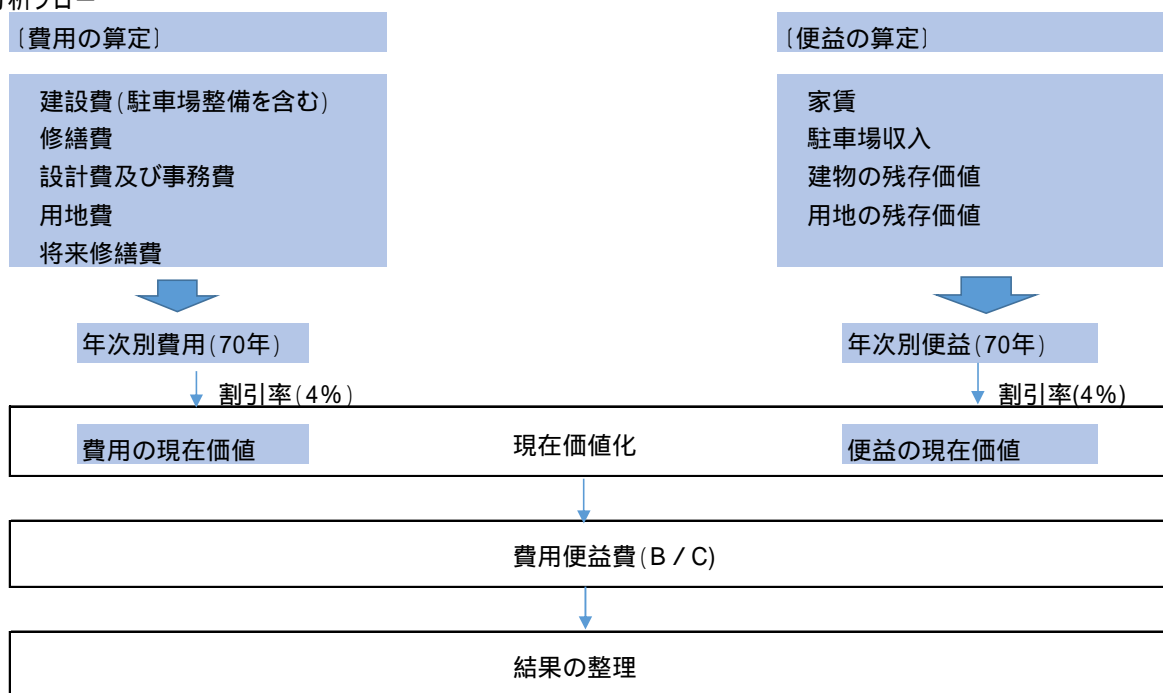
- 『公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法』（平成28年3月）：国土交通省

2. 考え方

費用便益分析にあたっては、次の考え方に即して分析する。

- 公営住宅整備事業として、建替事業の必要ありと判定されるものは、その必要性が費用便益分析以外のプロセスにより決定されることとなっている。
- 建替事業の費用便益分析においては、従前住宅は必然的に用途廃止されたものとみなし、新規建設と同様に扱うこととして、建替住宅の投資効率性を評価する。

3. 分析フロー



4. 費用及び便益の算定

〔費用の算定〕

公営住宅整備費用のうち共同施設等（児童遊園、集会所等）を除く公営住宅の建設に要する費用。

建設費

駐車場整備は含む。集会所、児童遊園等の共同施設整備は除く。

修繕費

長寿命化計画によるライフサイクルコストの算定手法に基づいて算定された修繕費を計上。

その他の事業コスト

設計費及び事務費を計上。解体除却費、移転費等は除く。

用地費

住宅用地の市場価格により計上。（共同施設に係る敷地や通路、余剰地等は除く。）

将来修繕費

耐用年数70年間の修繕費の年平均額/0.04を71年目に計上。

[便益の算定]

公営住宅による家賃収入及び駐車場収入のみとし、余剰地における売却益は費用の用地費から控除する。

家賃

市場家賃相当額として公営住宅法第16条に規定する近傍同種家賃を適用する。

駐車場収入

近傍同種の月極駐車場の利用料を計上。

建物の残存価値

建設費の2割を耐用年限終了年(70年)の翌年に計上

用地の残存価値

評価時点の価格を残存価値として、耐用年限終了年(70年)の翌年に計上。

5. 費用便益分析

- ・現在価値化を行うための社会的割引率を4%として総費用及び総便益を算定する。
- ・家賃の算定に近傍同種家賃の用いる以上、地価の安い地方部を除き1.0を超えることは困難であるため、B / C 0.8を目標とし、事業効率性を確認する。
- ・国土交通省との協議により、平成26～30年度着工済住宅で算定する。
(建設費にはH32(竣工予定)までの支払い予定額を含む)

(費用便益分析結果概要)

○費用 (百万円)

	用地費	建設費	維持管理費他	計
割引前	13,081	31,882	38,266	83,229
割引後				51,958

○便益 (百万円)

	家賃等	用地の残存価値	建物の残存価値	計
割引前	158,652	13,081	6,376	178,109
割引後				54,365

費用便益比

B / C	1.05
総費用	51,958
総便益	54,365