

第2回会議における主なご意見とその対応(市営住宅建替事業)

1)事業の終了予定年度が無いなか、何をどのように評価すれば良いのか。

- ・今回の評価対象事業である「地域居住機能再生推進事業」を含む市営住宅建替事業全体が、現行の「大阪市営住宅ストック総合活用計画」の計画期間内において効率的かつ着実に進捗しているかについて評価する。

(計画期間)平成28年度～平成37年度 (計画事業量)約10,800戸建設

2)B/Cの費用と便益の関係が不一致になっているのではないか。

- ・「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法」に従い、費用を住宅の整備・管理費とし、便益を整備された公営住宅の帰属家賃(近傍同種家賃)及び評価対象期間(70年)終了時の土地・建物の残存価値とした費用便益分析を実施する。

3)国からはどのような視点で再評価を求められているのか。

- ・具体的な評価方法については、公営住宅を取り巻く状況に応じて各自治体で判断する。
- ・「国土交通省所管事業の再評価実施要領」で求められる再評価の視点は次のとおり。

国から求められる評価項目	市営住宅建替事業における状況等
①事業の必要性等	
1)事業を巡る社会経済情勢等の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和40年代までに大量建設した住宅の老朽化が進んでいる状況であり、約11万戸の市営住宅を住宅セーフティネットの根幹として有効に活用するため、平準化を図りながら継続的かつ効率的な更新が必要。【実施状況説明資料P2】 ・巨大地震の発生が危惧され、早急な耐震化が必要。 ・総務省からの要請に基づき、市営住宅を含む全ての公共施設について、計画的な更新や修繕が必要。 ・こうした状況を踏まえ、平成28年3月に「大阪市営住宅ストック総合活用計画」を改訂し、事業目標を設定。
2)事業の投資効果	<ul style="list-style-type: none"> ・現在事業中の全ての団地で、国が求める $B/C \geq 0.8$ の基準を満たしていることを確認。【調書付属資料P7】
3)事業の進捗状況	<ul style="list-style-type: none"> ・毎年約1,000～1,100戸のペースで建設に着手することとしており、概ね順調に進捗。【調書付属資料P3(図3)】
②事業の進捗の見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・引き続き効果的かつ計画的な建替を進めることで、事業目的の実現が見込まれる。
③コスト削減や代替案立案等の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・標準設計の採用による建設コストの削減、長寿命化設計によるライフサイクルコストの削減等 ・事業の進捗状況や社会情勢の変化等を踏まえ、「市営住宅ストック総合活用計画」を概ね5年を目途に見直し、建替や耐震改修など活用手法の再検討を行う。