

## 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	①所在地 図1参照	大阪市内各所
	②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が進むとともに、昭和56年以前に建設された住宅の中には、現行の耐震基準を満たさない住棟があり、耐震性の確保を図る必要がある。また、市営住宅団地においては、高齢化の進行などによってコミュニティの沈滞化が進んでおり、団地を含む地域のまちの活力にも影響を及ぼす恐れがある。 市営住宅における居住水準の向上や良好な住環境の整備、土地の有効活用によるコミュニティミックス、地域まちづくりへの貢献を図るため、「大阪市営住宅ストック総合活用計画」（平成13年11月策定、平成19年2月、平成28年3月改訂）に基づき、計画的に建替事業を進める必要がある。 計画的な建替事業の推進に向けて、大阪府と連携して「大阪市地区地域居住機能再生計画」を策定し、国庫補助金事業である「地域居住機能再生推進事業」により、従前居住世帯数に限定した建替を実施するとともに、建替余剰地を活用した地域まちづくりへの貢献を図る。
	③事業内容	市営住宅の建替等 ・「大阪市営住宅ストック総合活用計画（平成28年3月）」に基づき、平成28年度から平成37年度までの10年間で建替対象住宅17,000戸の概ね7割に事業着手することを目標としており、年間約1,100戸（平成29年度までは年間1,000戸）のペースで建替住宅の建設を進める。 ・なお、建替事業は公営住宅法に基づく国庫補助対象事業であり、「地域居住機能再生推進事業」と補助の適用要件が同じである「社会資本整備総合交付金」も併用して事業を推進する。 建設戸数 約10,800戸（1,000～1,100戸/年）
3 事業の必要性の視点	①事業を取り巻く社会経済情勢等の変化	・昭和40年代までに大量建設した住宅の老朽化が進んでおり、事業量の平準化を図りながら計画的に建替等を実施する必要があることや、浴室やエレベーターが無いなど居住水準の向上を図る改善が必要な住宅が数多く存在することから、継続的な更新が不可欠となっている。 ・上町断層帯地震や南海トラフ巨大地震の発生が危惧されているなか、昭和56年以前の住宅の中には現行の耐震基準を満たしていないものもあり、早急な耐震化が求められている。 ・総務省が各地方公共団体に策定を求める公共施設等総合管理計画として、本市では平成27年12月に「公共施設マネジメント基本方針」を策定しており、市営住宅を含む全ての公共施設について、計画的に更新や修繕等を実施することが求められている。 ・こうした状況を踏まえ、約11万戸の住宅ストックを本市の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、平成28年3月に「大阪市営住宅ストック総合活用計画」の見直しを行い、耐震性・居住性・築年数などの観点から建替、耐震改修、全面的改善などの活用手法を住棟ごとに選定し、各種事業の目標を定めたところである。
	②定量的効果の具体的な内容	[効果項目] ※国土交通省「公営住宅整備事業の新規事業採択時評価」による ・建替事業の費用便益比分析においては、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、建替後住宅の投資効率性を評価する。 [受益者] ・公営住宅入居資格該当者 ・事業主体（市）
	③費用便益分析 図2参照	[算出方法] ※国土交通省「公営住宅整備事業の新規事業採択時評価」による ・費用には用地の機会費用を含むその整備・管理に要する費用を計上する。 ・便益は当該整備された公営住宅の帰属家賃（近傍同種家賃）及び評価対象期間終了時の土地・建物の残存価値を便益として評価する。 [分析効果] ・ $B/C = 1.05$ （総便益：543.65億円、総費用：519.58億円） ※ $B/C < 0.8$ の場合は、建築計画について配置・戸数の妥当性の検証が必要
	④定性的効果の具体的な内容	[効果項目] ・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 ・建替余剰地を活用した道路・公園等の公共施設整備、良質な民間住宅や生活・福祉・居住関連サービス施設の導入 [受益者] ・公営住宅入居資格該当者 ・周辺住民等
⑤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を実施することで、耐震性や居住水準等の向上を図るとともに、建替余剰地の活用などにより地域まちづくりへの貢献が図られることから、事業の必要性は非常に高い。	評価 A～C

	事業開始時点 (平成25年11月)	再評価時点 (平成30年4月)		
	地域居住機能再生推進事業	地域居住機能再生推進事業	市営住宅建替事業全体	
4 事業の実現見通しの視点	①経過及び完了予定	[事業開始] 平成25年11月 (計画策定) [完了時期] 平成31年度	[事業開始] 平成25年11月 (計画策定) 平成26年11月 (対象拡大) [完了時期] 公的賃貸住宅終了まで	[事業開始] 平成28年度 [完了時期] 平成37年度 (ストック総合活用計画)
	②事業規模	[建設戸数] 672戸 (竣工ベース)	[建設戸数] (平成26年度～) 10,160戸 (着工ベース) [交付金事業との合計であり、事業進捗に合わせて対象団地を追加していく]	[建設戸数] (平成28年度～) 約10,800戸 (着工ベース) 建替対象戸数は約16,842戸、事業期間内に概ね7割に着手
	うち完了分	—	[建設戸数] (平成26年度～) 1,893戸 (着工ベース)	[建設戸数] (平成28年度～) 約1,713戸 (着工ベース)
	進捗率 図3参照	—	—	15.9%
	③総事業費	—	—	[見込額] (平成28年度～) 約1,880億円
	うち既投資額	—	[決算額] (平成26年度～) 約256億円	[決算額] (平成28年度～) 約341億円
	進捗率 図4参照	—	—	18.2%
④事業内容の変更状況とその要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>当初は此花区東部地区に限定した事業計画であったが、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。</li> <li>事業進捗に合わせて「地域居住機能再生計画」を見直し、建替対象団地を随時追加している。</li> </ul>			
⑤未着工あるいは事業が長期化している理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>約11万戸の市営住宅ストックを対象に、公営住宅の耐用年限(70年)を超過しないよう、また、建替時期が一時期に集中しないよう、「大阪市営住宅ストック総合活用計画」に基づき事業量の平準化を図りながら計画的に建替事業を進めている。</li> <li>目標達成に向け、従前居住世帯数に限定した建替を進めるとともに、毎年約1,000～1,100戸(平成37年度までの10年間で10,800戸)の建設に着手しており、事業は概ね順調に進捗している。</li> </ul>			
⑥コスト縮減や代替案立案の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>従前居住世帯数に限定した建替による建設戸数の縮減、土地の高度利用によって生じた余剰地の売却による整備費の確保、PPP/PFI手法の導入検討、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縮減を進める。</li> <li>事業の進捗状況や社会情勢の変化等を踏まえて、「市営住宅ストック総合活用計画」について概ね5年を目途に見直しを行い、建替や耐震改修など活用手法の再検討を行う。</li> </ul>			
⑦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」に位置付けながら建替事業を実施しており、引き続き効果的かつ計画的な建替を進めることで、事業目的の実現が図られるものと考えます。		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、その具体的取組として「市営住宅ストックの整備の推進」を位置付けている。 ・「大阪市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、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を図りながら、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や、建替事業に合わせた道路や公園等の整備が進まないことから、上町断層帯地震や南海トラフ巨大地震などの大災害に対処できない。 ・建替余剰地の創出に遅れが生じ、地域まちづくりの進捗に影響を及ぼす。		評価 A	
6 特記事項				
7 対応方針(案)	<b>事業継続(A)</b>			
(理由)	<ul style="list-style-type: none"> <li>費用便益分析において国土交通省の求める水準を確保できており、住宅の耐震性や居住水準等の向上の観点に加え、建替余剰地の活用の観点からも、事業の必要性や効果が高い。</li> <li>平成37年度までの事業目標に対し概ね順調に進捗しており、事業の実現が見込まれる。</li> <li>事業が遅れた場合には、地震等の大災害に対処できないことや、地域まちづくりの進捗に影響を及ぼすことから、事業の優先度が高い。</li> </ul> 以上の理由から、「事業継続(A)」とする。			
8 今後の取組方針(案)	「大阪市営住宅ストック総合活用計画」の事業進捗に遅延が出ないように、今後も予算・国費の確保に努め、「地域居住機能再生推進事業」により計画的に建替事業を推進する。			