

【再評価理由】 ①所管省庁の基準により事業再評価が必要なもの
③事業再評価を実施した年度から5年目の年度において、
なお未着工または継続中のもの

【再評価回数】 2回目

【前回実施年度】 平成30年度

【事業種別】 住宅事業

【事業名】 市営住宅建替事業
(大阪市地域居住機能再生推進事業)

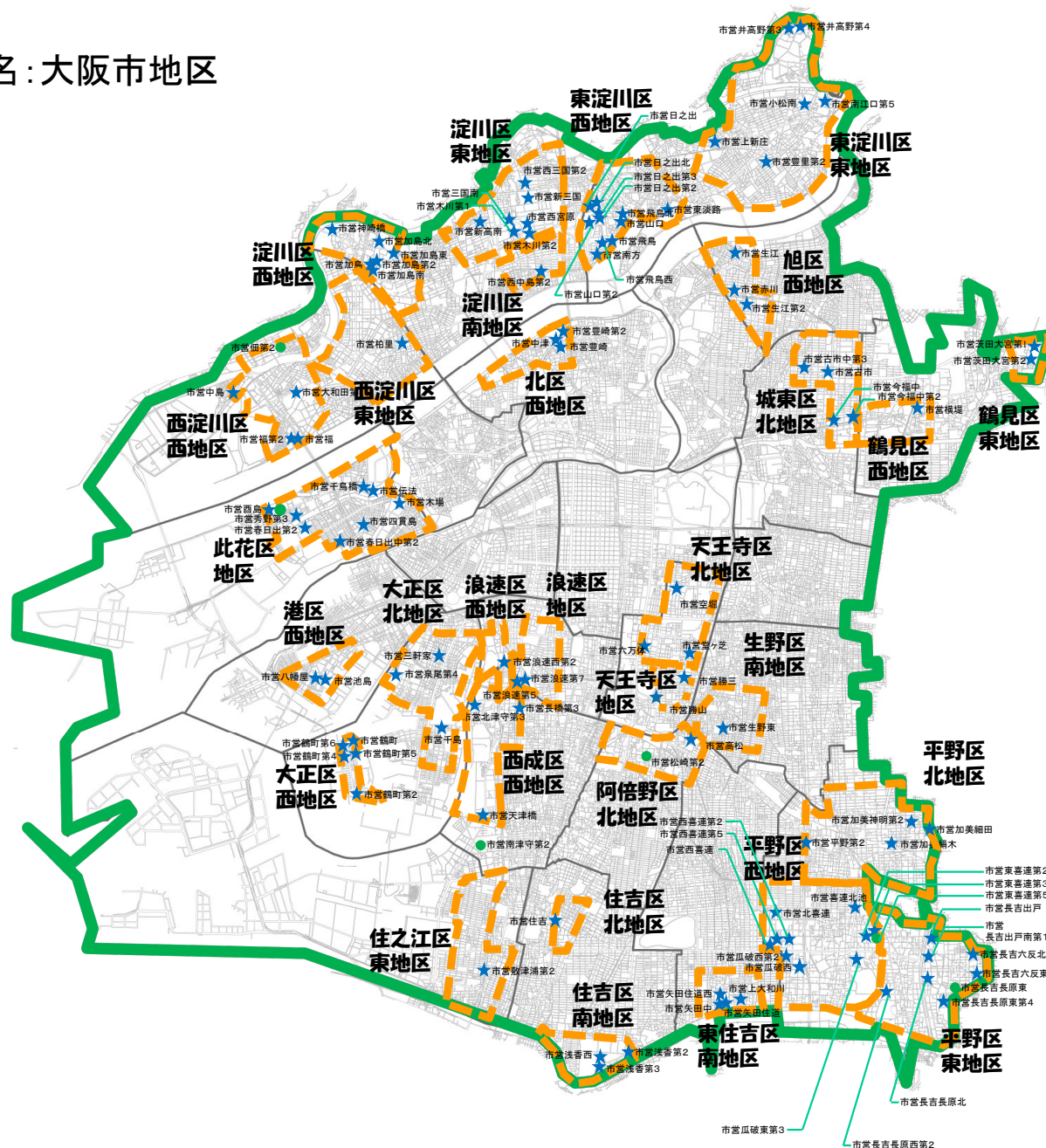
令和5年12月

都市整備局

所在地

【大阪市地域居住機能再生計画 整備地区 位置図】

地区名:大阪市地区



地区凡例



住宅凡例

- ★ 市営住宅(旧府営住宅を含む)
(建替)
- 市営住宅
(地域リロケーション)
※ 公営住宅等の建替に伴う
従前居住者向けの仮移転用住宅

1 事業目的

【事業目的・経過】

- ・本市では、約11万戸の市営住宅を管理しており、これら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活用することとしているが、昭和40年代以降に建設された住宅の老朽化が進むとともに、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宅が存在しており、早急な耐震化が求められている。
- ・また、市営住宅団地においては、高齢化の進行などにより、コミュニティの沈滞化が課題となっており、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。
- ・こうした状況を踏まえ、「耐震性の確保」や「居住水準の向上」等を基本目標とする「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、令和3年3月改定）（以降、「ストック活用計画」という。）」に基づき、事業量の平準化を図りながら、計画的に建替事業等を進めている。
- ・市営住宅の建替は公営住宅法に基づく国庫補助対象事業であり、平成25年度までは「社会資本整備総合交付金」により実施してきたが、平成26年度からは補助の適用要件が同じである「地域居住機能再生推進事業補助金」もあわせて活用しながら事業進捗を図っている。補助事業については国土交通省の基準により事業再評価が必要であることから、平成30年度に再評価（1回目）を行っている。
- ・なお、事業の評価は、前回と同様、「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、ストック活用計画の計画期間内において着実に進捗しているかについて評価する。

1 事業目的

【上位計画等における位置付け】

◆ 令和5年度 都市整備局運営方針

経営課題 安全・安心に住み続けられる住まいづくり

主な戦略 安心居住の推進

令和5年度の具体的取組 市営住宅ストックの整備の推進

「大阪市営住宅ストック総合活用計画（令和3年3月策定）」（計画期間：令和3年度から10年間）に基づき、耐震性の確保、浴室のない住宅の解消やバリアフリー化などによる居住水準の向上、住宅の長寿命化などを図るため、建築資材の流通の遅れや価格高騰などの課題にも対応しながら、**計画的かつ効率的に建替（建設戸数：1,100戸）や改修等を推進**する。

経営課題 地域との連携による魅力と活気あふれるまちづくり

主な戦略 市営住宅ストックを活用した地域まちづくりへの貢献

令和5年度の具体的取組 地域コミュニティの活性化に向けた市営住宅ストックの有効活用

区役所との連携を図りながら、建替余剰地等を活用した団地再生プロジェクト等による**良質な民間住宅の供給や生活利便施設の導入、団地・地域のコミュニティ活性化のための活動拠点の導入**などの取組を推進する。

◆ 大阪市公共施設マネジメント基本方針（公共施設等総合管理計画）

（ 略 ） 各施設所管所属が策定した**個別施設計画※を基本に**、所管する施設の特性に応じた取組を推進することにより、**市設建築物の適切な維持管理・更新等の実現**をめざします。

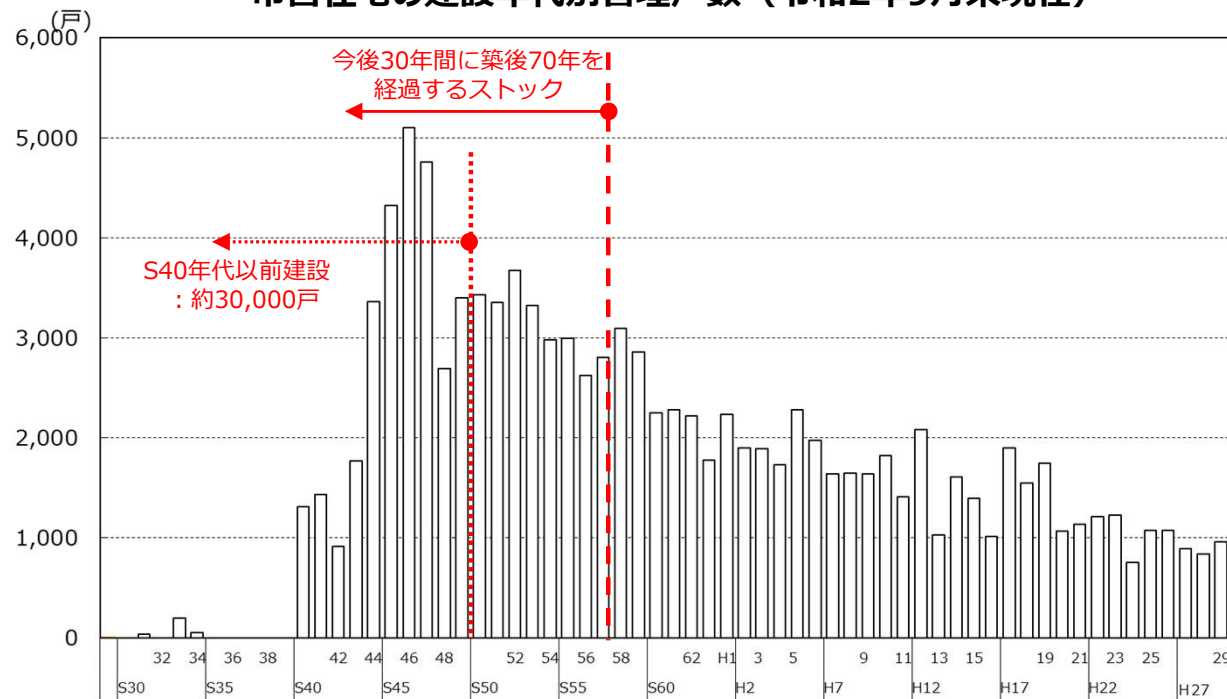
※市営住宅においては、ストック活用計画が個別施設計画に該当

2 事業内容

◆ 建替事業計画

- ・昭和26年の公営住宅法の制定以降、戦災による住宅難や高度経済成長期の人口流入による絶対的な住宅不足に対応するため、新規建設を積極的に行ってきた結果、**昭和40年代以前に建設された住宅は約30,000戸、ストック全体の約3割**を占めており、**老朽化**が進んでいる（令和2年9月末時点）。
- ・公営住宅の耐用年限は70年とされており、当該年限を超過しないよう、また、建替時期が一時期に集中しないよう、**事業量の平準化を図りながら、計画的に建替等を推進する必要がある**。
- ・こうした状況を踏まえ、**ストック活用計画では**、計画期間の10年間で、「建替」と判定した約17,000戸の住宅の概ね7割に事業着手することを目標としており、**年間約1,100戸のペースで建替住宅の建設を進めること**としている。

市営住宅の建設年代別管理戸数（令和2年9月末現在）



2 事業内容

◆ 事業手法

・建替え事業の一連の流れ

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目～
建替	建替計画 策定	実施設計 (予算化)		発注・入札 契約手続き 解体工事	施工		
住民			▲ 事業説明	▲ 移転			▲ 入居
余剰地 活用等		他局・区役所との調整等			商品化・売却		

- ・**建替に際しては**、土地の高度利用を図るとともに、**従前居住世帯数に限定した建替**を進めることによって**余剰地を創出し**、生み出された余剰地については、良質な民間住宅や福祉施設の導入を図るなど、**地域まちづくりへの貢献に資する活用**を進めている。

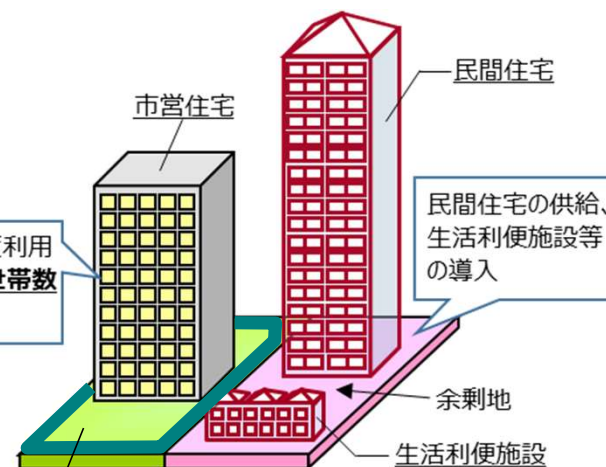
建替事業のイメージ

(建替前)



(建替後)

・土地の高度利用
・従前居住世帯数
に限定



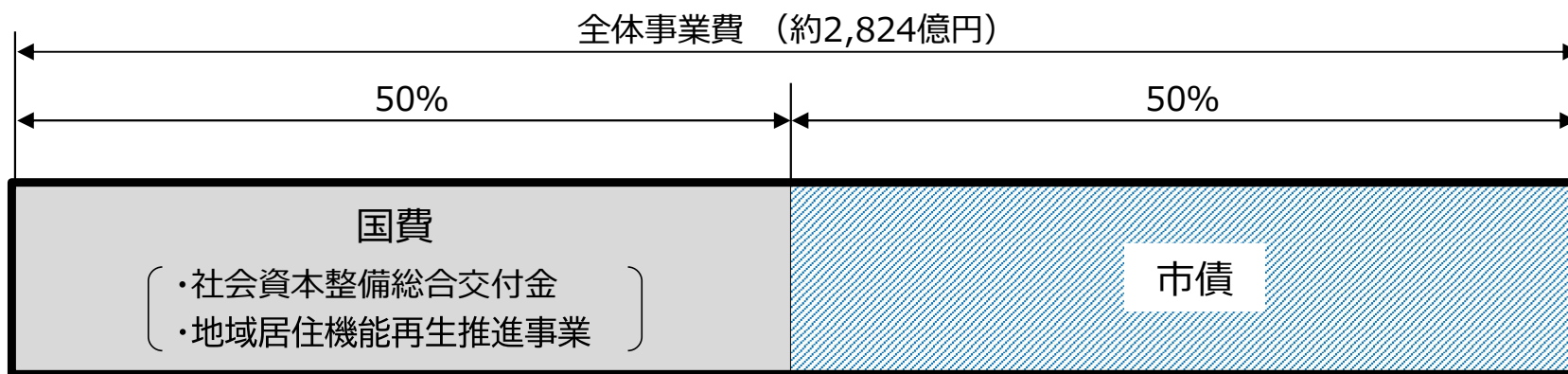
費用便益分析は、市営住宅建替敷地のみを対象とする

※従前居住世帯に限定して建替を行うが、退去等により空家が生じた場合は、新たに入居者募集を行う。

2 事業内容

◆ 財源について

・基本的な財源構成



- ・市営住宅建替事業は、公営住宅法に基づく国庫補助事業の対象となっており、より確実に財源（国費）が確保できるよう、補助要件が同じである「**社会資本整備総合交付金（地域住宅等整備計画）**」と「**地域居住機能再生推進事業（地域居住機能再生計画）**」を、**国費の配分状況にあわせて適宜活用**しながら、事業の進捗を図っている。
- ・なお、本市の地域居住機能再生計画については、UR都市機構と連携して策定しており、公営住宅数が多く、建替事業を連鎖的に進めている本市の特徴を踏まえ、**市域全体を整備地区として設定**している。

3 事業の概況 （１） 前回（平成30年度） 評価からの経過

◆ 市営住宅ストック総合活用計画の改定

- ・**前回**（平成30年度）の事業再評価においては、**平成28年3月に策定した「市営住宅ストック総合活用計画」の計画期間**（平成28年度～令和7年度）内において、市営住宅**建替事業全体が着実に進捗しているかについて評価**を行った。
- ・ストック活用計画については、事業の進捗や社会情勢の変化等に応じて必要な見直しを行っており、**計画期間の中間年を迎える令和3年3月に**、「耐震性の確保」や「居住水準の向上」等の基本目標は継承しつつ、住宅ストックの状況や事業量の平準化等を考慮し、**計画期間を令和3年度からの10年間（令和12年度まで）とする、新たなストック活用計画を策定**している。
- ・**今回の事業再評価**における事業進捗については、**現在の計画に基づく事業の進捗状況を確認・評価する観点から、現行のストック活用計画ベースの進捗状況を示すとともに、参考として、前回評価時点からの事業の進捗状況を確認する観点から、前ストック活用計画ベースの進捗状況についても示す**こととする。
- ・また、**費用便益分析（B／C）**については、**前回（平成30年度）以降に、地域居住機能再生推進事業を活用して建替事業を行った住宅を対象**に、分析を行った。
- ・なお、**前計画と現行計画において、建替事業にかかる事業規模は、ほぼ同じ**である。

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	計画期間の 合計	
前計画 (H28～R7)	計画期間 H28～R7 1,000戸／年 1,100戸／年																10,800戸
現行計画 (R3～R12)						計画期間 R3～R12 1,100戸／年										11,000戸	

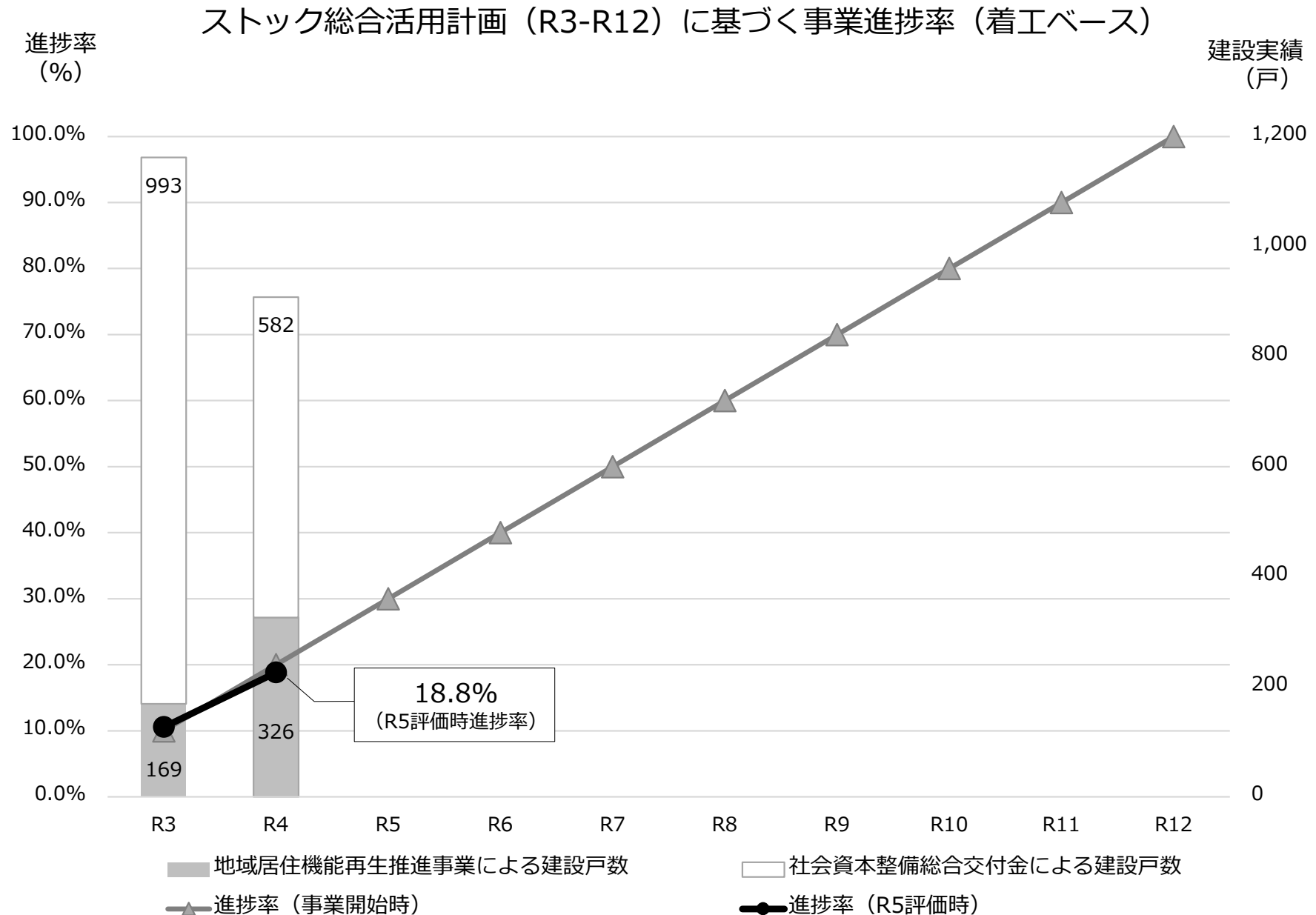
3 事業の概況 （２）経過及びスケジュール（現行計画に基づくもの）

【現ストック活用計画（計画期間：R3～R12）】

	事業開始時点 (令和3年)	前回評価時点	今回評価時点 (令和5年4月)
①経過及び完了予定	[事業開始] 令和 3年度 [完了時期] 令和12年度		[事業開始] 令和 3年度 [完了時期] 令和12年度
②事業規模※ ※着工ベース	[建設戸数] 約11,000戸 ※建替対象 約17,000戸、 事業期間内に概ね7割に着手		[建設戸数] 約11,000戸 ※建替対象 約17,000戸、 事業期間内に概ね7割に着手
うち完了分	—		[建設戸数] 2,070戸
進捗率	—		18.8%
③全体事業費	[見込額] 約2,665億円		[見込額] 約2,824億円
うち既投資額	—		[決算額] 約426億円
進捗率	—		15.1%

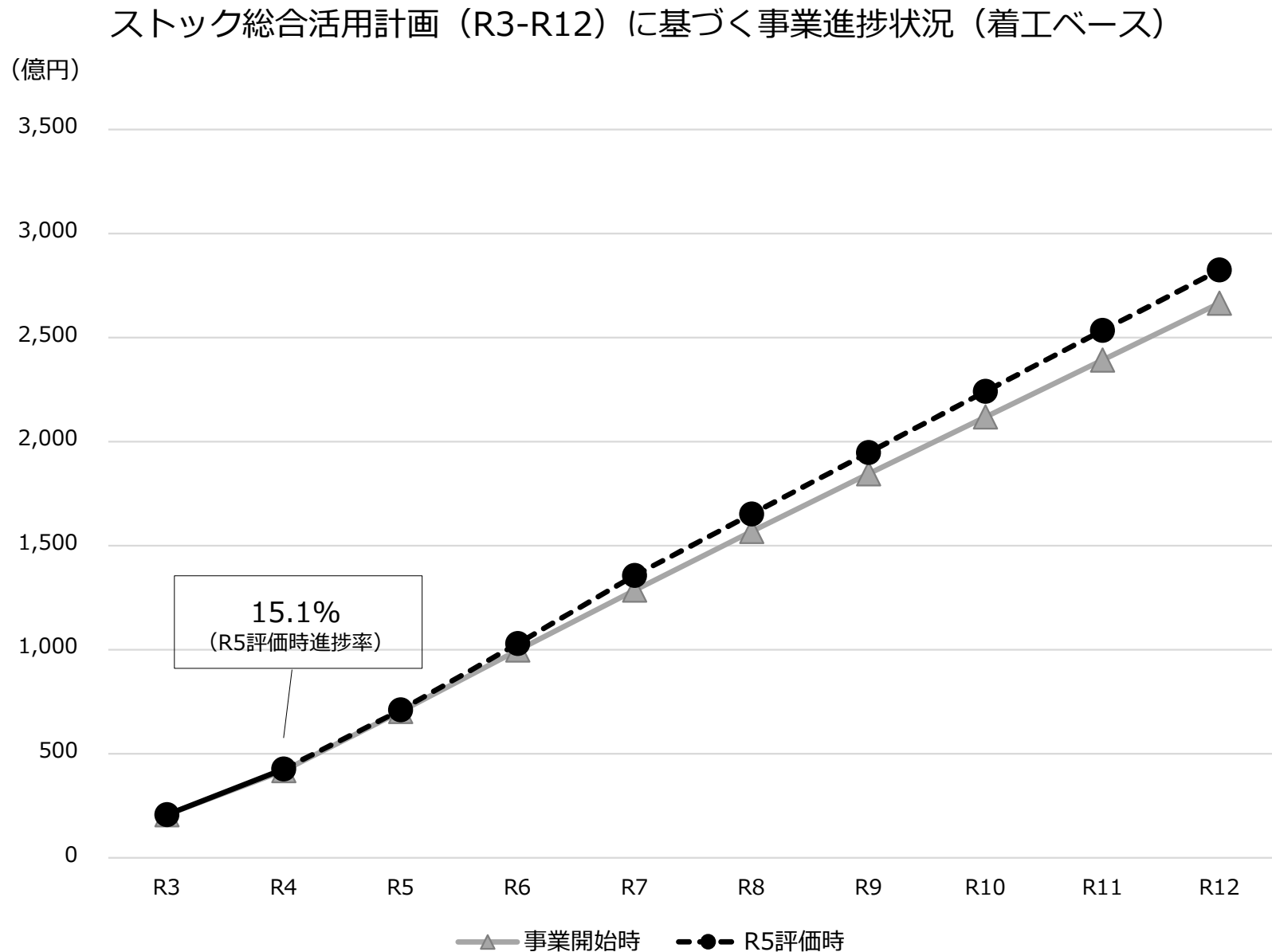
3 事業の概況 （3）ア 事業進捗（事業規模、現行計画に基づくもの）

【事業規模】



3 事業の概況 (4) イ 事業費進捗率 (全体事業費、現行計画に基づくもの)

【全体事業費※】



※過年度分は決算額を反映、現年度以降は見込額

3 事業の概況 【参考】 経過及びスケジュール（前計画に基づくもの）

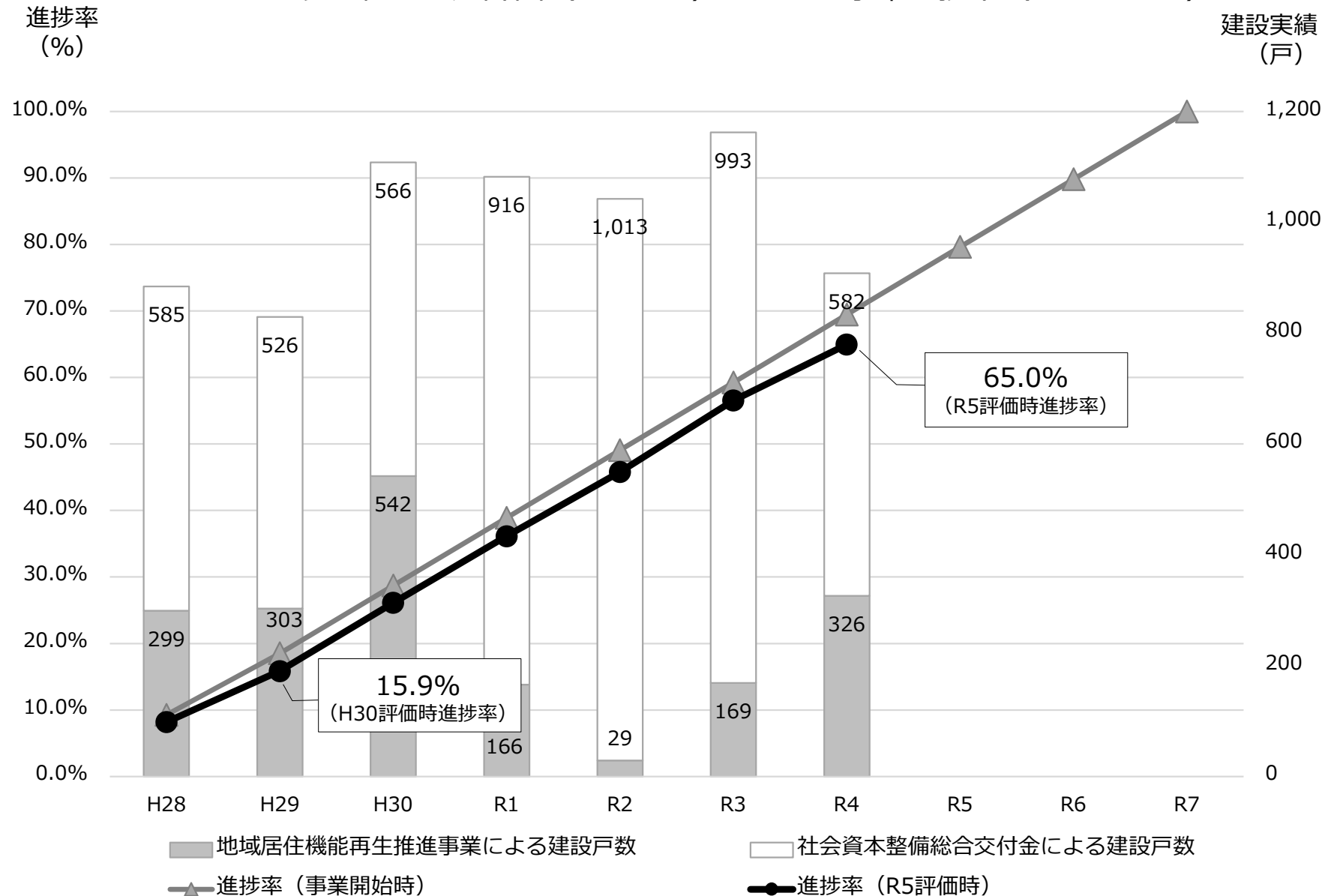
【前ストック活用計画（計画期間：H28～R7）】

	事業開始時点 (平成28年度)	前回評価時点 (平成30年4月)	今回評価時点 (令和5年4月)
①経過及び完了予定	[事業開始] 平成28年度 [完了時期] 令和 7年度	[事業開始] 平成28年度 [完了時期] 令和 7年度	—
②事業規模※ ※着工ベース	[建設戸数] 約10,800戸 ※建替対象 約17,000戸、 事業期間内に概ね7割に着手	[建設戸数] 約10,800戸 ※建替対象 約17,000戸、 事業期間内に概ね7割に着手	—
うち完了分	—	[建設戸数] 1,713戸	[建設戸数] 7,015戸
進捗率	—	15.9%	65.0%
③全体事業費	—	[見込額] 約1,880億円	[見込額] 約2,202億円
うち既投資額	—	[決算額] 約341億円	[決算額] 約1,274億円
進捗率	—	18.2%	57.8%

3 事業の概況【参考】ア 事業進捗（事業規模、前計画に基づくもの）

【事業規模】

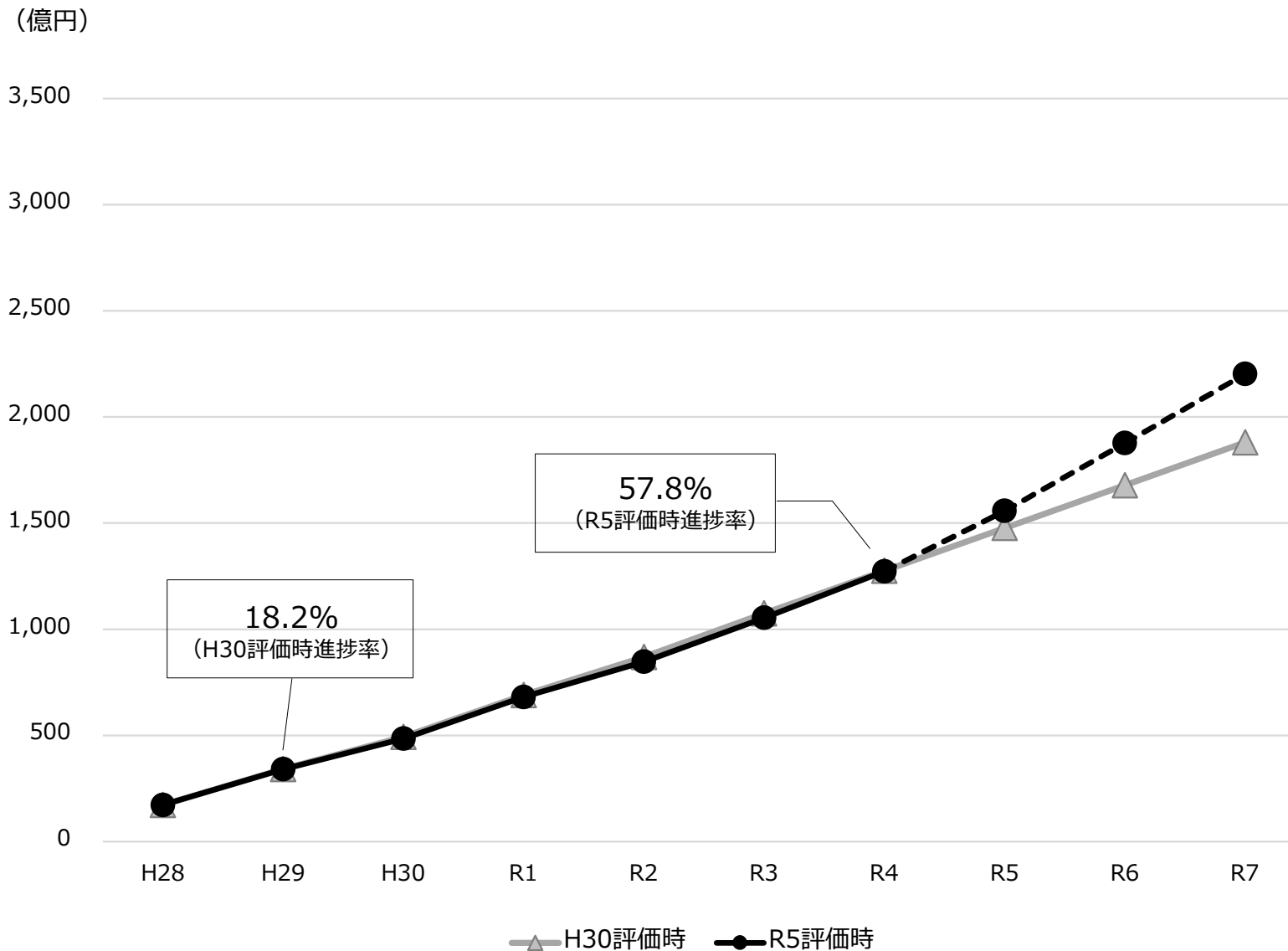
ストック総合活用計画（H28-R7）に基づく事業進捗率（着工ベース）



3 事業の概況【参考】イ 事業費進捗率（全体事業費、前計画に基づくもの）

【全体事業費※】

ストック総合活用計画（H28-R7）に基づく事業進捗状況（着工ベース）

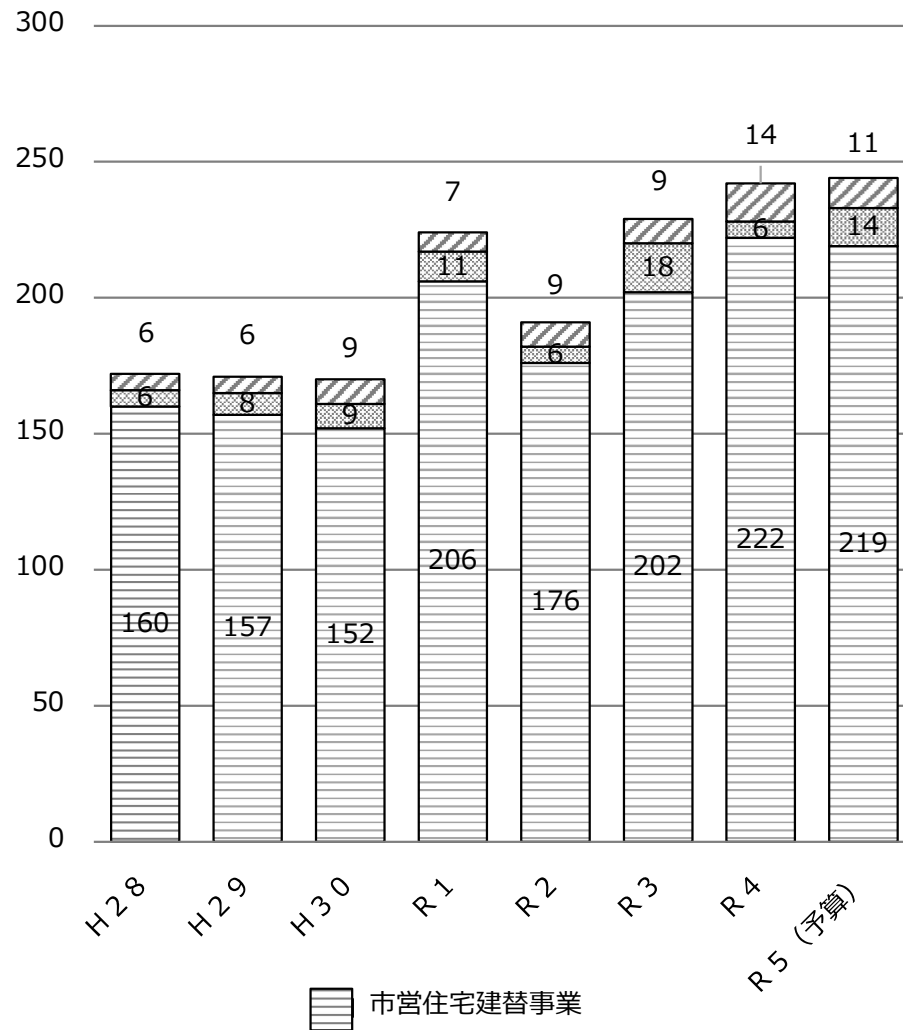


※過年度分は決算額を反映、現年度以降は見込額

3 事業の概況 (5) 年間事業費の推移

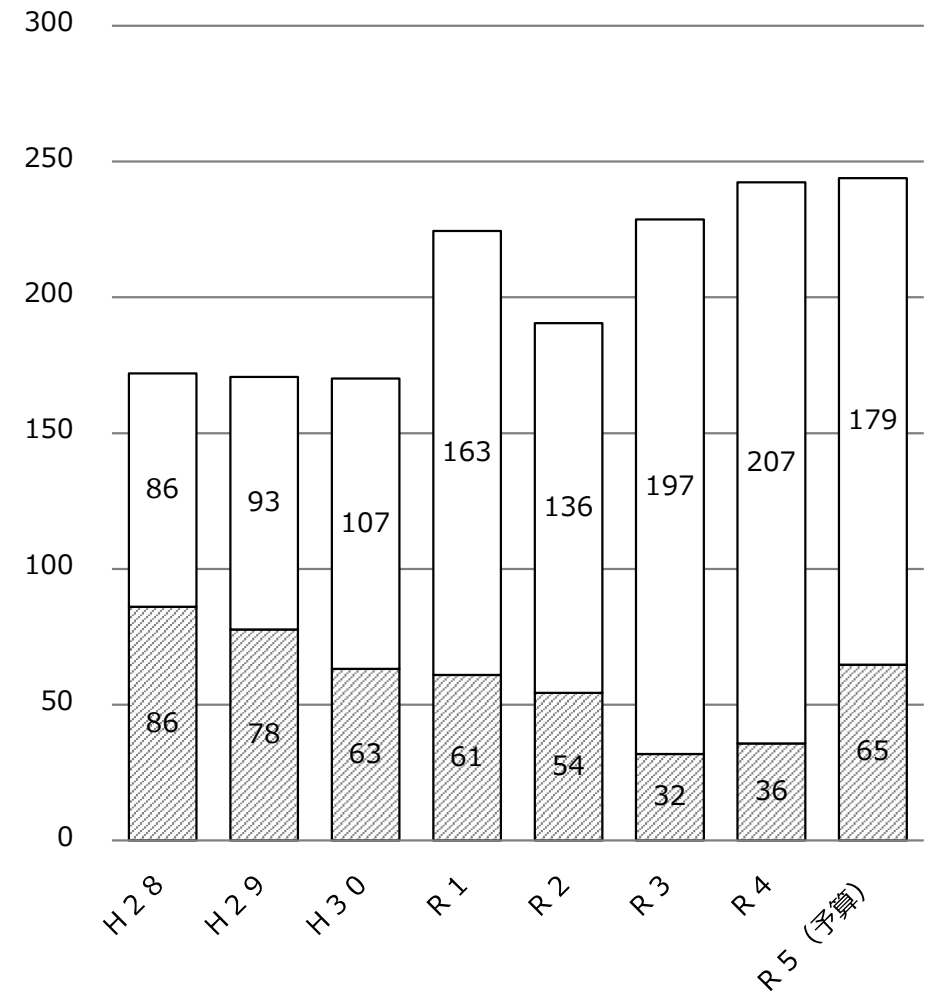
事業種別

(億円)



国費別

(億円)



4 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

【事業を取り巻く現状】

- ・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などの大規模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、市営住宅についても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、令和3年3月にストック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。

4 事業の必要性の視点 (2) 事業の投資効果

【定量的効果の具体的な内容】

◆評価の考え方

・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、建替え後住宅の投資効率性を評価**する。

※ 国土交通省「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）による。

◆受益者

・公営住宅入居資格該当者 ・事業主体（大阪市）

【費用便益分析】

※国土交通省「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）による。

◆算出方法

費用（C）：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。

①建設費 … 駐車場の整備を含む公営住宅の建設に要する費用

②修繕費 … 評価対象期間中の公営住宅の修繕費として、公営住宅等長寿命化計画策定指針におけ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

③設計費及び事務費

④用地費 … 建替に要する土地を市場価格により、評価時点に新たに取得したとみなして計上

⑤将来修繕費 … 評価対象期間の終了年の翌年に、評価対象期間以降の将来修繕費を計上
＝ 供用開始から耐用年限の終了年までに要する修繕費の年平均額÷0.04

便益（B）：当該整備された公営住宅の帰属家賃及び評価対象期間終了時の土地・建物の残存価値とする。

①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

②駐車場収入 … 近傍同種の月極駐車場の利用料を計上

③建物の残存価値 … 建設費の2割を残存価値として、評価対象期間の終了年の翌年に計上

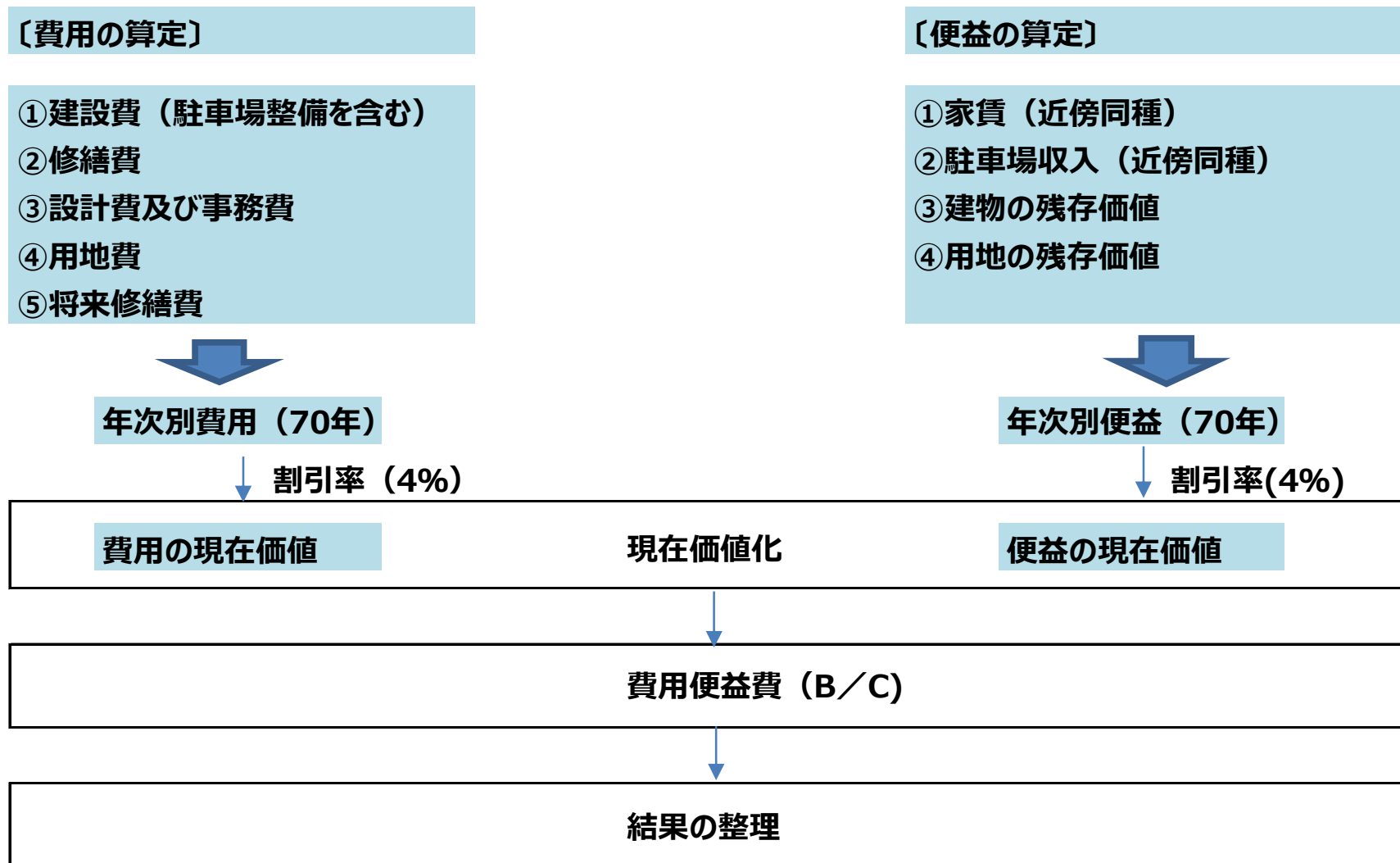
④用地の残存価値 … 評価時点の価格を残存価値として、評価対象期間の終了年の翌年に計上

B／Cの評価：社会的割引率4%を前提として、**B／C≥0.8を目標とする。**

4 事業の必要性の視点 (2) 事業の投資効果

(参考) 費用便益分析の算出方法

■ 分析フロー



4 事業の必要性の視点 （２）事業の投資効果

【費用便益分析】

◆分析結果

総費用（億円）	総便益（億円）	費用便益費（B／C）
480	484	1.01

※全ての住宅においてB／Cは0.8以上となっている。

住宅名	戸数	近傍同種の住宅の家賃	建替敷地の公示地価	費用便益費（B／C）
西喜連第5 ⑥	109戸	118,100円／月・戸	144,300円／㎡	0.90
西喜連第5 ⑦	131戸	117,400円／月・戸	144,300円／㎡	0.93
東喜連第2 ①	162戸	116,600円／月・戸	144,400円／㎡	0.90
天津橋 ①	58戸	118,800円／月・戸	79,700円／㎡	0.97
大和田第3 ①	83戸	126,600円／月・戸	137,800円／㎡	0.99
新生江 ③	133戸	108,800円／月・戸	135,400円／㎡	0.91
矢田中 ④	39戸	109,200円／月・戸	66,800円／㎡	0.94

次頁につづく

4 事業の必要性の視点 （２）事業の投資効果

【費用便益分析】

◆分析結果

前頁のつづき

住宅名	戸数	近傍同種の住宅の家賃	建替敷地の公示地価	費用便益費 (B/C)
池島 ③	147戸	139,700円／月・戸	186,800円／㎡	1.00
池島 ⑤	71戸	122,600円／月・戸	180,200円／㎡	1.12
池島 ⑥	152戸	125,400円／月・戸	180,200円／㎡	1.14
泉尾第4 ⑤	138戸	158,600円／月・戸	128,600円／㎡	1.13
加島北 ①	28戸	153,400円／月・戸	137,400円／㎡	1.05
福第2 ①	29戸	183,200円／月・戸	117,100円／㎡	0.95
木場第1 ①	169戸	152,900円／月・戸	232,800円／㎡	1.03
長吉六反東第1 ③	95戸	130,600円／月・戸	151,400円／㎡	1.02
長吉六反東第1 ④	109戸	128,200円／月・戸	151,400円／㎡	1.02
西中島第2 ①	122戸	153,100円／月・戸	324,200円／㎡	1.03

4 事業の必要性の視点 (2) 事業の投資効果

【定性的効果の具体的な内容】

◆効果

- ・耐震基準を満たさない住宅や浴室のない住宅の解消等による、耐震性の確保や居住水準の向上
- ・玄関・浴室・便所への手すりの設置や住戸内段差の解消、エレベーターの設置など、住戸内部や共用部、屋外空間のバリアフリー化により、高齢者等が安全で安心して暮らせる生活の場を提供
- ・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や公園、保育所などの公的施設の整備、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



共用部のバリアフリー化



建替余剰地を活用した保育所の整備

◆受益者

- ・公営住宅入居資格該当者
- ・周辺住民等

4 事業の必要性の視点 (3) 事業の必要性の評価 : 「A～C」(変更なし)

【事業の必要性の評価】

- ・市営住宅は本市の住宅セーフティネットの根幹であるが、老朽化の進行や現行の耐震基準を満たさない住宅の存在、居住者の高齢化の進行などによるコミュニティの沈滞化などの課題を抱えている。
- ・大規模地震の発生が危惧されるなかで早急に耐震化を図るとともに、老朽化が進む市営住宅について計画的な更新や修繕等を行うことが求められるなかで、建替えを計画的に進めることにより、「耐震性の確保」や「居住水準の向上」を図るとともに、建替余剰地の活用などにより地域の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。
- ・費用便益分析の結果からも、国土交通省の求める水準を確保できており、全ての住宅で事業の効率性が確保されていることが確認できている。



事業の必要性の評価 : A～C (変更なし)

(投資効果があり、社会経済情勢等の
変化に対しても適合している)

5 事業の実現見通しの視点 （１）事業内容の変更

【事業の進捗状況】

- ・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、ストック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。
- ・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1,100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。

【事業内容の変更状況とその要因】

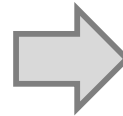
- ・平成28年に策定したストック活用計画については、計画期間の中間年を迎える令和3年3月に、「耐震性の確保」や「居住水準向上」等の基本目標は継承しつつ、住宅ストックの状況や事業の平準化等を考慮し、計画期間を令和3年度からの10年間（令和12年度まで）とする、新たなストック活用計画を策定している。
- ・前計画と現行計画において、建替事業にかかる事業規模はほぼ同じであるが、近年の労務単価や主要資材単価の高騰等の影響により、全体事業費が増嵩している。

5 事業の実現見通しの視点 (1) 事業内容の変更

【今後の事業費の増加リスク】

〈リスク〉

- ・労務単価及び主要資材単価の高騰
- ・土壌汚染及び地中障害物の発生等により、設計変更を実施
- ・周辺住民からの要望対応等により工期延長



〈対応〉

- ・変動の傾向を踏まえた工事費の見直し等を行うとともに、国費等事業費の財源を確保
- ・早期に調査を実施し、対象範囲や工法を精査
- ・着手前の周知等により事業への理解を得るとともに、要望等に対して適時に対応

【コスト縮減や代替案立案等の可能性】

- ・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、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ている。
- ・事業の進捗状況や社会情勢の変化等を踏まえて、ストック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。

5 事業の実現見通しの視点 (2) 事業の実現見通しの評価 : 「B」 (変更なし)

【事業実現見通しの評価】

- ・事業の進捗や社会情勢の変化等踏まえ、ストック活用計画の見直しを行っており、住宅ストックの状況や事業の平準化等を考慮し、計画的に建替えを実施している。
- ・近年の労務単価や主要資材単価の高騰等の影響により事業費の増嵩リスクは一定あるものの、事業費の確保や対象範囲・工法の精査、適時の対応により、問題の発生を抑えながら、事業の進捗を図っている。
- ・事業目標に対して概ね順調に進捗しており、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ている。



事業の実現見通しの評価 : 「B」 (変更なし)

(完了時期の見通しあり)

6 事業の優先度の視点の評価：「A」（変更なし）

【重点化の考え方】

- ・**都市整備局運営方針**において「安全・安心に住み続けられる住まいづくり」の主な戦略として「安心居住の推進」を掲げ、その具体的取組として「市営住宅ストックの整備の推進」を位置づけている。
- ・「**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等】

- ・市営住宅の耐震性の向上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規模地震に対処できない。
- ・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おそれがある。



事業の優先度の視点の評価：「A」（変更なし）

（事業遅延による影響が極めて大きい）

7 対応方針（案）：事業継続（A）

【対応方針（案）の選択理由】

- ・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**。
- ・事業目標に対して概ね順調に進捗しており、引き続き、効果的かつ計画的な建替を進めることで、**事業目的の実現が見込まれる**。
- ・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、建替余剰地を活用した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**。



対応方針（案）：事業継続（A）（変更なし）

（完了時期を宣言し、重点的に実施するもの）

8 今後の取組方針（案）

- ・引き続き、「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を図るため、労務単価や主要資材単価の高騰等の影響による事業費の増嵩等のリスクに対して適切に対応するとともに、「地域居住機能再生推進事業」等の国費を確保しながら、計画的に建替事業等を推進する。