

事業再評価調書

【事業種別】 事業名 【再評価理由】	【住宅事業】 市営住宅建替事業（大阪市地域居住機能再生推進事業） 【①国庫補助事業で所管省庁の基準、③事業再評価後 5 年経過 2 回目】																				
担 当	都市整備局住宅部建設課（電話番号：06-6208-9243）																				
1 事業目的	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。																				
2 事業内容	・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。 ・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。 ・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、「社会資本整備総合交付金」および「地域居住機能再生推進事業」を活用しながら事業進捗を図っている。 ・本事業評価では、「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。																				
3 事業の概況	・ストック活用計画は、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、令和 3 年 3 月に、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（H28～R7）] 約 10,800 戸（～H29：1,000 戸／年、H30～：1,100 戸／年） [現行計画（R3～R12）] 約 11,000 戸（1,100 戸／年） ・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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="395 1688 938 1727">現行計画（R3～R12）</th><th data-bbox="938 1688 1450 1727">【参考】前計画（H28～R7）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="395 1727 938 1765">※[]は事業開始時</td><td data-bbox="938 1727 1450 1765">※[]は前回評価時</td></tr> <tr> <td data-bbox="395 1765 938 1803">事業開始 令和 3 年度 [令和 3 年度]</td><td data-bbox="938 1765 1450 1803">事業開始 — [平成 28 年度]</td></tr> <tr> <td data-bbox="395 1803 938 1841">事業完了予定 令和 12 年度 [令和 12 年度]</td><td data-bbox="938 1803 1450 1841">事業完了予定 — [令和 7 年度]</td></tr> <tr> <td data-bbox="395 1841 938 1879">全体事業費 2,824 億円 [2,665 億円]</td><td data-bbox="938 1841 1450 1879">全体事業費 2,202 億円 [1,880 億円]</td></tr> <tr> <td data-bbox="395 1879 938 1917">既投資額 426 億円 [— 億円]</td><td data-bbox="938 1879 1450 1917">既投資額 1,274 億円 [341 億円]</td></tr> <tr> <td data-bbox="395 1917 938 1955">進捗率（事業費ベース）</td><td data-bbox="938 1917 1450 1955">進捗率（事業費ベース）</td></tr> <tr> <td data-bbox="395 1955 938 1993">15.1% [— %]</td><td data-bbox="938 1955 1450 1993">57.8% [18.2%]</td></tr> <tr> <td data-bbox="395 1993 938 2031">進捗率（建設戸数ベース）</td><td data-bbox="938 1993 1450 2031">進捗率（建設戸数ベース）</td></tr> <tr> <td data-bbox="395 2031 938 2067">18.8% [— %]</td><td data-bbox="938 2031 1450 2067">65.0% [15.9%]</td></tr> </tbody> </table>	現行計画（R3～R12）	【参考】前計画（H28～R7）	※[]は事業開始時	※[]は前回評価時	事業開始 令和 3 年度 [令和 3 年度]	事業開始 — [平成 28 年度]	事業完了予定 令和 12 年度 [令和 12 年度]	事業完了予定 — [令和 7 年度]	全体事業費 2,824 億円 [2,665 億円]	全体事業費 2,202 億円 [1,880 億円]	既投資額 426 億円 [— 億円]	既投資額 1,274 億円 [341 億円]	進捗率（事業費ベース）	進捗率（事業費ベース）	15.1% [— %]	57.8% [18.2%]	進捗率（建設戸数ベース）	進捗率（建設戸数ベース）	18.8% [— %]	65.0% [15.9%]
現行計画（R3～R12）	【参考】前計画（H28～R7）																				
※[]は事業開始時	※[]は前回評価時																				
事業開始 令和 3 年度 [令和 3 年度]	事業開始 — [平成 28 年度]																				
事業完了予定 令和 12 年度 [令和 12 年度]	事業完了予定 — [令和 7 年度]																				
全体事業費 2,824 億円 [2,665 億円]	全体事業費 2,202 億円 [1,880 億円]																				
既投資額 426 億円 [— 億円]	既投資額 1,274 億円 [341 億円]																				
進捗率（事業費ベース）	進捗率（事業費ベース）																				
15.1% [— %]	57.8% [18.2%]																				
進捗率（建設戸数ベース）	進捗率（建設戸数ベース）																				
18.8% [— %]	65.0% [15.9%]																				

事業の必要性の視点	4 事業の必要性の評価 A～C	- 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。
	5 事業の実現見通しの評価 B	【費用便益分析結果】 費用便益比 B/C=1.01（総便益B：484億円、総費用C：480億円） ※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」に定める目標値：B/C≧0.8 - 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量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えを進めることで、事業目的の実現が図られるものと考えている。
	6 事業の優先度の視点の評価 A	【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。 - 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。
7	特記事項	特になし
8	対応方針 (案)	事業継続 (A)
	(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えを進めることで、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。
9	今後の取組 方針(案)	引き続き、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。