

## 令和 5 年度第 3 回大阪市建設事業評価有識者会議 会議録

- 日 時： 令和 5 年 12 月 19 日(火曜日) 10:00～12:00
- 場 所： 大阪市役所本庁舎7階 市会第6委員会室
- 出席委員： 清水座長・佐藤委員・北野委員・瀬木委員・田間委員・吉田委員
- 議事内容

開 会..... 2

内容(1)令和 5 年度建設事業評価の今後の進め方について ..... 3

内容(2)事業再評価について ..... 4

ア 正蓮寺川歩行者専用道整備事業.....4

イ 正蓮寺川公園整備事業.....4

ウ 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) ..... 16

閉 会 ..... 29

## 開 会

○事務局（市政改革室 東大規模事業リスク担当課長）

ただ今より、令和５年度第３回大阪市建設事業評価有識者会議を開催させていただきます。私は、本日の進行役を務めさせていただきます、市政改革室大規模事業リスク担当課長の東でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

みなさまには本日は大変お忙しい中、ご出席賜りまして、誠にありがとうございます。本日出席いただいております委員の皆様並びに本市出席者は、時間の都合上、お手元の次第の裏面にある座席表をもって、ご紹介に代えさせていただきます。

また、吉田委員におかれましては、WEB会議にてご参加いただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、引き続きまして、配付資料を確認させていただきます。

資料は一番上の次第を除いて、右肩に資料番号を付けており、番号ごとにクリップ留めをしています。資料が多くございますので、資料番号ごとに確認させていただきます。

【資料１】が、「年間スケジュール」でございます。

【資料２】が、「事業再評価の視点」でございます。

【資料３】が、「事業再評価対象事業一覧表及び位置図」でございます。

【資料４】が、「正蓮寺川歩行者専用道整備事業」及び「正蓮寺川公園整備事業」の調書及び説明資料でございます。

【資料５】が、「市営住宅建替事業」の調書及び説明資料でございます。

以上、資料に不足等はないでしょうか。途中で乱調・落丁等発見されましたらお申し出願います。

それでは、議事に移って参ります。

ここからの進行は、清水座長にお願いしたいと思います。座長、どうぞよろしくお願いいたします。

|                             |
|-----------------------------|
| 内容（1）令和５年度建設事業評価の今後の進め方について |
|-----------------------------|

○座長（清水委員）

よろしくお願いします。まず、内容（１）「建設事業評価の今後の進め方について」、事務局より説明をお願いします。

○事務局（市政改革室 東大規模事業リスク担当課長）

ここでは「建設事業評価の今後の進め方」ということで、今年度及び本日の進め方、予定につきましてご説明をさせていただきます。「【資料１】年間スケジュール」をご覧ください。

今回は、対象事業につきまして所管局が検討し、提示する各事業の対応方針案をご説明させていただきますので、対応方針案に対して委員のみなさまのご意見をいただきたいと思いますと考えております。また、第１回から第３回までの各事業の対応方針案に対する有識者会議のご意見は、まとめて１月下旬を目途にホームページ上で公表させていただく予定です。

また、２月頃を予定しておりますが、大阪市会への来年度の予算要求と合わせまして、委員の皆様からいただいたご意見を踏まえた、本市としての各事業の対応方針をホームページ上で公表させていただく予定です。

本日は、事業再評価３件のヒアリングを予定しております。事業の概要につきましては、「【資料３】対象事業一覧表及び位置図」をご確認ください。

今回は、まず事業番号６番及び７番、次第では番号「ア」と「イ」の、建設局所管の「正蓮寺川歩行者専用道整備事業」、「正蓮寺川公園整備事業」、続いて事業番号９番、次第では番号「ウ」、都市整備局所管の「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）」が対象でございます。

「正蓮寺川歩行者専用道」および「正蓮寺川公園」につきましては、前回再評価は平成２８年度ですが、都市計画変更を行った平成３０年度を、「再評価を実施した年度」に読み替えて、全ての事業が前回平成３０年度の事業再評価から５年を経過しておること、また、９番の「市営住宅の建替」につきましては、所管省庁の基準によることと合わせて再評価を行うものとなっております。

事務局からは以上でございます。

○座長（清水委員）

ただいまの説明に関して、ご説明の通りで進めていきたいと思いますがよろしいでしょうか。ご異議がなかったということで次にまいります。

## 内容（２）事業再評価について

### ア 正蓮寺川歩行者専用道整備事業

### イ 正蓮寺川公園整備事業

○座長（清水委員）

それでは、次に参ります。内容（２）事業再評価の「ア 正蓮寺川歩行者専用道整備事業」、「イ 正蓮寺川公園整備事業」について、両事業合わせて 25 分程度で説明をお願いします。

○所管局（建設局公園緑化部 上田公園緑化部長）

建設局公園緑化部長の上田でございます。よろしくお願いします。

今回事業再評価の対象となりますのは、「正蓮寺川公園整備事業」と、「正蓮寺川歩行者専用道整備事業」でございます。これらの事業につきましては、周辺地域の環境改善を図ることを目的とした「正蓮寺川総合整備事業」の一環として行うものでございます。

事業内容としては、河川管理施設、下水道施設、高速道路これらを一体的に整備し、その上面を蓋掛けして、公園と歩行者専用道路を一体的に整備するものでございます。

大阪市此花区の正蓮寺川周辺におきましては、南北の国道 43 号線と、この東西にかかる正蓮寺川で地域が分断されており、安全で快適な日常生活を送るために必要不可欠な緑地、アメニティ性の高いオープンスペース、また歩行者空間、そういったものが不足している現状であり、そのため、正蓮寺川の東側の六軒屋川の分岐付近から、西側は、北港大橋付近までの河川区域を整備するものでございます。

この事業につきましては、これまで関連事業と連携して事業を進めてきておりますが、関連事業の進捗状況や、近年の予算状況、そういったものを勘案して、改めて精査した結果、令和 12 年度末の完成を目途に整備を進めていきたいと考えております。

また事業進捗にあたっては、引き続き地域の方々、市民の方々にもご理解いただきながら、着実に事業を進めていきたいと考えております。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

具体的な内容につきましては資料に沿って、説明させていただきます。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

公園緑化部調整課長の木下でございます。よろしくお願いいたします。

資料はお手元の【資料 4-3】を基本にご説明させていただきます。

それでは 1 ページ、表紙でございます。今回評価いただく事業の前回評価実施年度は、平成 28 年度でございますが、その後、都市計画変更を平成 30 年度に行っておりますので、それ以降から 5 年ということで、今回再評価を実施しております。

2 ページをご覧ください。対象事業の位置を示してございます。

正蓮寺川公園は、此花通と北港通の間に位置し、中央に国道 43 号線がございまして。事業規模としましては、公園は面積約 17.7 ヘクタール。歩行者専用道は延長 2,790 メートルとなっております。

3 ページをご覧ください。水色で着色されている六軒家川との分岐付近から森巣橋までの約 6 ヘクタールはすでに整備されておまして、森巣橋から北港大橋までの赤斜線の区域がこれから整備していく約 11.7 ヘクタールの区域となっております。

本事業は、河川管理施設、下水道施設、公園施設、歩行者専用道及び高速道路等を総合的に整備することにより、地域の環境改善を図ることを目的とした「正蓮寺川総合整備事業」の一環として、今回公園と歩行者専用道路の整備を一体的に行っているものでございます。

整備イメージにつきましては、資料の下の方に示しているとおりでございます。正蓮寺川を埋

め立てまして、地下に整備した阪神高速道路を全面蓋掛けした上面を有効活用し、公園と歩行者専用道の整備を一体的に実施しております。

4 ページをご覧ください。事業目的でございますが、大阪市此花区の正蓮寺川周辺地域におきましては、国道 43 号線と河川によりこれまで地域が分断されており、また、安全で快適な生活を送るために必要不可欠である緑地やアメニティ性の高いオープンスペースが不足している状況でございます。

本事業の特徴としましては、大規模な都市構造、道路河川と一体となって生まれる空間を有効活用し、災害時の避難空間や身近なレクリエーション空間など、都市の貴重なオープンスペースとして公園を新たに創出するとともに、歩行者専用道を整備することで、歩行者ネットワークの形成を図るとともに、地域が抱える多くの課題を解消していくものでございます。

上位計画等についてでございますが、正蓮寺川公園整備事業は、「新・大阪市緑の基本計画」と「大阪市地域防災計画」に、また、正蓮寺川歩行者専用道整備事業につきましては、「都市計画道路の整備プログラム」において、それぞれ整備が位置付けられております。

5 ページをご覧ください。事業内容としましては、公園整備事業として、六軒家川との分岐付近から北港大橋までの事業認可区域約 17.7 ヘクタールの整備を行い、歩行者専用道整備事業としては、公園区域内で 2,790 メートルの整備を行うものでございます。

6 ページをご覧ください。公園整備事業及び歩行者専用道整備事業のそれぞれの規模、経緯、事業費、進捗状況を示してございます。

事業費につきましては、公園整備事業が約 71 億円、歩行者専用道整備事業が約 22 億円となっております。

7 ページをご覧ください。事業手法としましては、先ほどご説明したように、正蓮寺川全面蓋掛けした上面を有効利用し、公園と歩行者専用道路の整備を一体的に行うものでございます。

公園整備事業では芝生広場、多目的広場や遊具エリアの整備等を行い、歩行者専用道整備事業では、公園の園路との兼用工作物として、幅員 12 メートルの歩行者専用道の整備を行います。

財源につきましては、交付金事業として採択されており、事業費の内訳として、国費 50%、市費 50%となっております。

次に 8 ページをご覧ください。まず、関連事業等の整備進捗状況でございます。

現在、高速道路事業と河川事業については整備が完了しております。下水道事業については、森巣橋から恩貴島橋間の基盤整備が令和 6 年度中に完成予定であり、基盤整備終了後の令和 7 年度より公園及び歩行者専用道の整備を行っていく予定でございます。

恩貴島橋から下流部につきましても、下水道事業の基盤整備が完了した区間から、順次整備を行い、令和 12 年度末完成をめどに事業を進めて参りたいと考えております。

9 ページ、10 ページをご覧ください。公園整備事業及び歩行者専用道の経過及びスケジュールを記載しております。

次に 11 ページをご覧ください。事業期間につきましては、前回再評価時には、事業認可期間である令和 7 年度末を完成時期としておりました。しかし、先ほどご説明いたしました下水道事業の基盤整備の最新計画では、森巣橋から恩貴島橋間の基盤整備が令和 6 年度中に完成予定というものですので、基盤整備後の令和 7 年度から整備に着手する予定としてございます。

また、恩貴島橋から下流部につきましても、基盤整備が完了した区間から順次工事着手していくこととしておりまして、関連事業の進捗や、近年の予算状況等も勘案し、改めて必要期間を精査した上で、令和 12 年度末の完成をめどに進めていきたいと考えております。

全体事業費につきましては、事業開始時が約 90 億円に対して、今回約 93 億 7,000 万円となっており、約 3 億 7,000 万円増額しております。

増額の理由としては、正蓮寺川公園と交差する正蓮寺川の各橋梁の構造が、橋梁形式から盛土構造に変化したことにより、工事費が増加したのが主な要因でございます。

続いて 12 ページをご覧ください。公園及び歩行者専用道の整備状況でございますが、用地取得率が 100%、工事進捗率が公園・街路ともに約 34%、事業費ベースでの進捗率ですと、公園事業が約 39%、街路事業が約 70%となっております。

13 ページをご覧ください。現在開設済みの区域の状況として、大開方面から森巣橋に向かって写真を順次掲載しております。

次に 14 ページでございますが、こちらでは、森巣橋から北港大橋に向かって、今後整備するエリアの写真を順に掲載しております。

15 ページでございますが、公園整備事業の進捗率の推移、続きまして 16 ページには、歩行者専用道事業の進捗率の推移を示しております。

17 ページでは、公園・街路を合わせた全体事業費の推移を示しております。全体進捗率は、令和 5 年度末時点で 46.5%でございます。

事業費進捗率は、令和 5 年度末時点の進捗率は 61.9%と想定しておりましたが、実際の令和 5 年度末時点の進捗率は 46.5%と見込んでおり、工事の遅れにより進捗率が前回評価時から下回っている状況でございます。

次に 18 ページをご覧ください。これより、各視点からの評価についてご説明いたします。

事業の必要性の評価のうち、社会情勢等の変化についてでございますが、本事業は正蓮寺川総合整備事業の一環として進めておりますので、下水道事業を始めとした関連事業と連携し、事業進捗を引き続き図る必要があります。また、本事業は国の「社会資本整備総合交付金」を活用して実施しておりましたが、令和 6 年度以降は「まちなかウォークブル推進事業」に採択される予定で、予算確保を図りながら進めていく予定となっております。

19 ページをご覧ください。事業の投資効果、費用分利益分析についてでございます。

本事業は、10 ヘクタール以上の公園緑地となりますので、国土交通省から示されているマニュアルに基づき、「大規模公園費用対効果分析手法マニュアル」を採用しております。

本マニュアルに沿って、定量的な効果として、公園を利用することによる「直接利用価値」及び「間接利用価値」の二つの効果項目により総便益を算出しております。

直接利用価値の項目としては、「健康増進」、「レクリエーションの場の提供」、「教育の場の提供」などが挙げられ、間接利用価値としましては、「都市環境の維持・改善機能」、「防災」といった機能面や、「季節感を享受できる景観の提供」、「火災延焼防止・遅延」、「二酸化炭素の吸収」などが項目としてマニュアルに設定されております。

また、総費用につきましては、公園及び歩行者専用道の建設費を計上しております。

分析結果としましては、今回 B/C が「4.96」となっております。

20 ページをご覧ください。その他の定性的な効果としまして、「レクリエーション空間の提供」、「都市の防災性の向上」、「アクセス性の向上」、「うるおいのある都市景観の形成」、「都市環境の改善」、「地域コミュニティの育成、地域やまちづくり全体に対する愛着の醸成への貢献」といった効果が生じるものと考えております。

なお、参考といたしまして、国の都市再生整備計画の策定にあたり実施した、正蓮寺川公園の整備効果アンケート調査結果を記載しております。その中では、「景観がいい」と回答した割合が、整備前 25%から、整備後には 73%まで増加しております。また「地域間の移動がしやすい」と回答した割合も整備前 15%から整備後には 54%に増加していることが分かっております。

次に 21 ページをご覧ください。今回の費用便益分析の概要を示しております。合わせて【資料 4-4】もご覧ください。

22 ページでございますが、「大規模公園費用対効果分析手法マニュアル」の主な改訂内容でございます。これまでマニュアルでは、最初の供用開始から 50 年間を対象に便益が発生するものとして計測しましたが、マニュアルの改訂により供用区域ごとに、50 年間便益が発生するものとして、事業後期の整備による利益も適切に計測できるようになってきております。

23 ページをご覧ください。直接利用価値及び間接利用価値を算出する設定条件を示しております。競合公園につきましては、「現在供用中の面積約 10 ヘクタール以上の公園で、広域的な利用が見込まれる大規模公園」を設定条件としました。

誘致圏につきましては、総合公園における平均誘致圏データ及び、本公園の地理的、社会的条件等から、大阪市全域を設定し、14 公園を競合公園と設定しました。具体的な公園名は、【資料 4-4】の 5 ページに記載しております。

また、正蓮寺川公園は、現在の開設区域の供用部分が令和 4 年度に開設し、全体供用を令和 12 年度末開始としておりますので、プロジェクトライフにつきましては、59 年間に設定いたしました。

23 ページの右の表にある通り、直接利用価値と間接利用価値を合わせて、約 1,661 億円、マニュアルで設定されている割引率を用いて、令和 5 年の現在価値に換算しますと約 733 億円の便益が、公園を整備することにより生み出されるというものでございます。

約 733 億円の便益の詳細につきましては、【資料 4-4】の 6 ページをご覧ください。

また、費用につきましては、約 997 億円であり、令和 5 年の現在価値に換算しますと約 148 億円となり、総便益を総費用で割った B/C は「4.96」となったものでございます。

24 ページをご覧ください。本事業の定量的・定性的効果を分析した結果、事業の必要性の評価としましては、「A から C」、「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」としております。

次に 25 ページから、事業の実現見通しの評価についてご説明いたします。

まず、事業内容が長期化している理由につきましては、先ほどご説明いたしましたとおりとなっております。

次に 26 ページをご覧ください。本事業は平成 27 年度より本格整備に入り、令和 4 年度末時点で、公園事業の整備率は 34.1%、街路事業の整備率は 34.2%とでございます。

本事業は令和 6 年度以降「まちなかウォークブル推進事業」での予算確保の見込みがあるため、事業の見通しがより高くなってきてございます。

関連事業の進捗に伴うリスクのほかに、事業費の確保に伴う事業遅延リスクが想定されますが、関連事業の工事進捗を勘案しながら、着実な事業実施を進め、正蓮寺川総合整備事業全体の完成目途である、令和 12 年度末の事業完了の実現性が高いことから、評価を「A」「完了時期の実現可能性が高い」としております。

次に 27 ページから、「事業の優先度の視点の評価」でございます。

本事業は正蓮寺川総合整備事業の一環として位置付けられておりまして、関連事業と連携して事業進捗を図る必要があるため、今後も着実に事業を進める必要がございます。

本事業につきましては、平成 25 年策定の「新・大阪市緑の基本計画」において、基本方針①では「災害に強い都市空間の創出」「人と自然が共生する都市環境の創出」に位置付けられており、基本方針②でも「みちみどりのネットワーク形成」に位置付けられております。

また、令和 4 年 6 月に更新した「大阪市地域防災計画」における「地域防災アクションプラン」においても、「避難施設の確保及び防災空間の整備」に位置付けられております。

事業が遅れることによる影響としては、市民サービスとして、緑豊かなオープンスペースを早期に提供することができなくなるもののほか、大規模火災が発生し、延焼が拡大した場合の避難

先として指定されている広域避難場所である高見地区へのアクセスルートを早期に提供できないことから、防災機能の発揮が遅れるため、「本事業が遅れることによる影響は大きい」ものであり、優先的に事業を進めていくこととしております。

なお、正蓮寺川公園の東端高台にある広場につきましては、津波や洪水からの一時避難先として指定されており、正蓮寺川公園の整備を進めることで、さらなる防災機能の発揮にも繋がると考えております。

以上から、事業の優先度は高く、評価を「B」、「一定の位置付けに基づく事業であり、遅延の影響が大きい」としております。

28 ページをご覧ください。対応方針案でございますが、事業の必要性、事業の見通し、優先度の評価から対応方針案として、「事業継続 A」、「完了時期を完了し、重点的に事業を実施する」としております。

最後に、29 ページでございますが、今後の取り組み方針としましては、正蓮寺川総合整備事業の一環として位置付けられており、市民サービスの提供や防災機能の発揮などの観点から必要性の高い事業であることと認識しており、引き続き関連事業の工事進捗を勘案しながら、令和 12 年度末までの事業完了に向けて重点的に実施して参りたいと考えております。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

#### ○座長（清水委員）

ご説明ありがとうございました。

事業再評価は、継続中の事業について、「必要性」、「実現性」、「優先度」の三つの視点による評価結果を踏まえて、事業所管局から提案された「対応方針（案）」の妥当性について判断するものです。

それでは、本事業について、ご意見・ご質問などございませんでしょうか。佐藤委員どうぞ。

#### ○委員（佐藤委員）

【資料 4-3】の 23 ページの費用便益分析のところのご説明についてです。

ちょうどこの 23 ページの資料の 4 番の「費用便益分析結果」という部分で、総費用の現在価値と、トータルの金額が出ていて、おそらく、費用合計の総費用算定のところの割引率をかける前の部分で、用地費と施設費を足し上げたものが、今回の二つの事業の合計事業費であり、維持管理費で 100 億円ぐらい積みまれているというところですが、維持管理費はいつからいつまでの部分か、ということがまず一つです。

また、完了後にも維持管理費がかかりますが、この半額も「まちなかウォークアブル推進事業」の対象として 50%の補助をしていただけるのかどうかという点が分からなかったので教えていただけたらと思います。

#### ○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

まず維持管理の期間でございますが、今回プロジェクトライフの期間として 59 年間を想定してございます。

また、「まちなかウォークアブル推進事業」についてでございますが、これにつきましては公園の整備に係る分が対象であり、維持管理費は対象には含まれておりません。

#### ○委員（佐藤委員）

ということはこの便益に対する費用に関しても、59 年間で、今回の事業評価における事業費としては、用地費と施設費の部分がそれに該当するということですね。

また、この維持管理費は実質的にどのようなことに使われるのでしょうか。既に供用開始されている部分も含めて、1 平米あたり 1,170 円、と計上されていますけれどこれはこういったイメージになりますでしょうか。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

維持管理の内容は基本的には市内の公園で日常的に管理するものであり、様々な施設管理や樹木管理などがございます。また、維持管理費は、現在市内の一般的な公園の維持管理費をベースに算出しております。

○委員（佐藤委員）

その管理が必要なかった時には、予算を返還する必要があるのかどうか、乗った予算は全額使い切っていくということで維持管理していくのでしょうか。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

計上している維持管理費は、基本はいずれ必要になるという認識でございます。

○座長（清水委員）

よろしいでしょうか。供用の時期がずれていることにより、使える部分と使えない部分の便益や費用を別々に計上して、合算しているということかと思われます。

私の方からですが、今公園の方で、六軒家川から森巣橋のところは供用しておられて、そこから西側の部分の整備がこれからだということですが、現在下水道工事のために遅延されているということで、下水道の整備が終わるのを待っているという状態ということになるのですね。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

どうしても工事の順番上、まず地下の埋設工事があって、基盤ができて初めて上の工事ができということであり、下水道工事の後に順次整備していくというものでございます。

○座長（清水委員）

その期間を見込んで今回 5 年の延長ということかと思うのですが、その延びた期間というのは、周辺の方からすると、この空間は閉鎖された状況が続くということになるのでしょうか。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

そのとおりでございます。工事で完成するまでは、この区間は閉鎖されることになります。

○座長（清水委員）

そうしますとおそらく周りの方から見られると、事情がわからないまま 5 年間また閉鎖が続くのかという状況になりますので、周辺への理解というところは努めていただく必要があるのかなと感じますが、何かその辺り周辺への説明会など実施されていますでしょうか。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

地域協議会（正蓮寺川六軒屋川環境整備推進協議会）がございまして、その協議会で常に事業の進捗状況や事業計画についてご説明させていただいて、周辺の方にもご理解いただきながら、この間事業を進めてきております。

○座長（清水委員）

はい、ありがとうございます。

○所管局（建設局公園緑化部 上田公園緑化部長）

今回は両側に高い護岸が設けられている河川の中の整備ですので、元々立ち入れず、中身が見られなかった空間をこれから入ることができるよう整備してまいります。一部区間は完成した区間は公園ができ上がっており、もうすでに使われております。

以上をふまえますと、今まで使えていなかったところが今後使えるようになっていくということです。期待感があることを感じる一方で、今までも河川でありましたので、ずっと中に入ることでできた場所が入れなくなってしまったということではないとご理解ください。

○座長（清水委員）

はい、ありがとうございます。

今回河川を暗渠化されたということですが、是非お願いしたいなと思うところですが、公園整備の中で橋の思い出であったりとか、そういったものを感じられるような空間であったりそういった石碑みたいなものであったりとか、そういったことは何か残していただけるのでしょうか。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

実はこれまで開設しているところも、そういう面影という形で例えば舟形の施設（遊具）をすでに設置しております。

引き続き、地域の方のご意見もお聞きしながら、事業の目的としてもやはり公園や地域に対する愛着を持っていただける、というところも気にしておりますので、引き続き取り組んでいきたいと思っております。

○座長（清水委員）

ありがとうございます。正蓮寺川については、ご年配の方などから、思い出のある地であるとか、歴史的な経緯も含めてですけれども、「ああ正蓮寺川ね」というお話をよく聞きます。

そういった場所が公園の整備によって綺麗になるのは、すごくいいことだなと思いながら、片方でやはりこの土地の歴史や面影というものは、何か残す工夫はしていただけたらと思いますので、今後ともご検討いただければと思います。他いかがでしょうか。北野委員どうぞ。

○委員（北野委員）

便益についてお伺いいたします。

今回マニュアルに沿って分析されているということですが、資料を拝見したところ、21ページの左下の方に具体的な計測方法をご説明いただいているのですが、そこではこういう整備を行った場合と行わなかった場合の世帯の満足度の差から、便益額を算出すると書かれています。これは具体的にはどうやってこれを測られているのでしょうか。例えばアンケートとか、具体的な調査をされているのか、その調査方法についても何かマニュアルで決まったものがあるのか、そのあたりを教えていただけますでしょうか。

○所管局（建設局 木下調整課長）

今、ご指摘いただいたように【会議後に追記：競合公園に対して防災機能の有無などの】アンケート調査を実施しております。

また、先ほど少しご説明いたしましたような、快適性の項目と、景観の向上に関する項目ですとか、他には河川で分断されていたということで、整備により地域間が移動しやすくなったかというようなことについて、設問を設定して、地域に対してアンケート調査を実施し、定性的効果として評価をしております。【会議後に追記：定性的な効果として評価】

○所管局（建設局公園緑化部 芳賀担当係長）

間接利用価値につきましてもマニュアルに計算方法がありまして、防災価値については広場の面積をもとに算出しております。環境価値については緑地面積の大きさが影響します。

満足度の算出につきましては、【会議後に追記：対象公園と競合公園の比較などをし、】数値化して計算するという形になっております。

○委員（北野委員）

ありがとうございます。道路や連続立体交差といった他の事業と比べまして、この間接利用価値の計測などにより便益が出やすいのかなという印象を持っているのですが、そのあたり、他の事業との違いも教えていただけますでしょうか。

○所管局（建設局道路河川部 橋田街路課長）

街路課の橋田でございます。

例えば街路事業では、歩行者空間を整備する場合、こういった公園事業における算出と似たような便益の算出を行っております。

一方で、おそらく公園の場合は面積がかなり広いこともあり、面積の広さが便益の算出に効いてくるのかなと感じており、そういう意味ではおっしゃられたように、他の事業と比較して公園の方が間接利用価値の便益が出やすいのかなと思われます。

○委員（北野委員）

わかりました。

○座長（清水委員）

ありがとうございます。今回費用便益分析にあたって使用されたのが「大規模公園費用対効果分析マニュアル」ということでした。

おそらくご指摘はこの公園を対象にしたものと、道路や他事業のマニュアルと見たときに、この公園というのは便益が出やすい傾向にあるものなのかどうなのか、そのあたりは、感覚的なところもあろうかと思います。他にいかがでしょう、公園だからこういったところが出やすいかもしれないみたいなものはありますでしょうか。

○所管局（建設局道路河川部 橋田街路課長）

おそらく公園は、周りに誘致圏があって、公園ができることにより誘致圏から人がやってくるということで、先ほど申し上げた便益の計算上は緑地や広場の面積と、それから周りの世帯数によるところが大きいのかなと思っております。

例えば街路事業における歩行者便益は、沿道が商業系であったり住宅系であったりとか、いろんなパターンにより便益の出方が変わります。一方で公園の場合は、やはり誘致圏を持った公園ですので、沿道の土地利用状況というよりは世帯数や公園利用者における公園から距離などが効いてくるのかなと思っております。

もちろん必ずしも公園の方が算出されやすいとか、道路の方が算出されにくいとかということではないと思うのですけれども、そういう違いがあるのかなと思います。

○座長（清水委員）

ありがとうございます。更に他の要素などがありますでしょうか。

○所管局（建設局道路河川部 橋田街路課長）

そうですね、道路の方でも、交通3便益にプラスして拡張便益ということで、歩行者の快適性などを評価しております。そういう意味では様々な便益を足し込んでおりますが、例えば快適性の便益だけを取り出してみても公園と街路の場合では便益の出方が違ってくるとことは考えられます。

○事務局（大東市政改革室長）

よろしいでしょうか。例えば、公営住宅とかと比べてどうかではなく、同類で比較したときに、これは普通の数字なのかということはいかがでしょうか。感覚というか事例を見て、どうなのかなということがわかる範囲で結構です。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

公園どうしの比較で申し上げますと、今回の正蓮寺川総合整備事業の河川の上を蓋掛けして進めており、用地取得箇所が非常に多いというものではございません。

他の公園整備と比べると、事業費としては蓋掛けに必要なお金を負担金という形で負担しておりますが、やはり用地費の部分が非常に少なく済んでおります。このことをふまえますと他と比べてかかる費用が少ないため、効果としては、「4.96」と少し高めに出ているということでございます。

ただこれも今回試算しましたが、普通にこの面積を用地取得したとして計算しても、1後半の数字が出ておりますので、用地費を含めても費用対効果はございます。

○委員（佐藤委員）

1点よろしいでしょうか。

間接利用価値のところで防災による価値が大きく出ていますが、一般的な公園や競合公園と比べたときに、一部が高台にあり、他の箇所も多少川を埋めて高くなったとはいえ、ここがハザードマップ上真っ赤なエリアであり、浸水リスクや海に近いことによる災害時の危険性もあるかと思われます。その中でこの防災価値の部分はそういった危険性が低い場所の公園とも同じ形で計上されるものでしょうか。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

まず、今回正蓮寺川公園は全体としては避難場所にはなっておりません。確かに高台である一部箇所については、津波の際の一時避難場所に指定されておりますが、基本的には近くに広域避難場所である高見地区がございまして、そこへの避難ルートということで、津波の時以外

の避難の広域ネットワークとしては今までまるっきりなかったところが、広い幅員の避難路が確保されるということでございます。

逆に言うところちょっと他の公園はそういう機能がない、つまり他の公園は逃げ込む面としての機能はありますが、ネットワークとしての機能がないということがありますので他の公園とは機能の出方が違うのかなというところでございます。

○委員（佐藤委員）

逃げ込む場所としての機能の部分が計上されてない分、むしろ防災に関する価値は小さく出ていると理解していいということですか。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

避難路のところはどう捉えるかということがありますがけれども、この公園は全体としては避難場所ではないということでございます。防災機能の算出では広場面積がどれくらいあるかにより加算されますので幅員の大小等による効果は入っておりません。

しかし、先ほど説明したようにネットワーク空間として防災機能に寄与するというふうに考えておりますので、ここの機能については、他の公園と比較して広場面積の大きさなどが便益に出てくるということになります。

もちろん公園の捉え方が避難場所的な機能なのか、避難路的な機能なのかという性格の違いがございまして。普通、広域避難場所となるような公園というのは避難場所としての機能が計上されます。**【会議後に追記：正蓮寺川公園は一部、避難場所に加え、】**広大な避難通路、避難空間というネットワークということでは、その空間から創出される広場面積分が機能し、便益に計上されるとご理解ください。

○委員（佐藤委員）

このアクセスルートというのは、西から東へ逃げることは想定してなくて川を横切る南北の行き来の場所としてというイメージでしょうか。それとも高見地区へ行くために東西の歩行空間をずっと通って行くというイメージでしょうか。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

後者の方でございまして。今まで分断されている南北方向ももちろんございまして、資料の２ページをご確認いただければ、このエリアの広域避難場所が高見地区というのが、右側にございまして。ここに逃げ込むルートというのが、今まで全然なかったところであります。

○所管局（建設局公園緑化部 上田公園緑化部長）

今回の整備により、東西の河川沿いのアクセスルートとしての機能が評価されているということでございます。

○委員（佐藤委員）

北港大橋から高見まで、ここを逃げていこうというイメージなのですか。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

此花区の広域避難場所は高見地区しかありませんので、このエリアに逃げ込めるルートの確保ができるということでございます。

広域避難場所は基本的には市街地火災とかで、広域避難場所に行かないといけないときという時ですけれども、一応そういうネットワーク機能が確保されたということでございます。

○座長（清水委員）

そういうのもこの公園の10ヘクタール以上の公園というところで形状は関係なくネットワークに係る便益の計算が出てくるということになるのでしょうか。

あと、この公園っていうのはその形状によって何か計算に係るフローが変わるということではなく、広さ10ヘクタール以上の公園はこういう計算ですよという形になるということでしょうか。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

形状により計算方法が変わるということではなく、面積という意味ではそうでございます。

○座長（清水委員）

ありがとうございます。他いかがでしょうか。瀬木委員どうぞ。

○委員（瀬木委員）

既に整備が進んで供用開始している場所についてお伺いします。アンケート調査でも良好な結果が出ており、その点では良い公園整備がなされていると思います。

便益の分析において直接利用価値は、利用者数に比例するものかと思われませんが、現状供用開始しているエリアについて利用者数は便益算出で想定していた人数と概ね合致しているのかどうかいかがでしょうか。

○所管局（建設局公園緑化部 芳賀担当係長）

利用者数につきましては今回把握できておりません。

また、便益の算出にあたってはマニュアルを基にした計算になりますが、全体供用時から50年後までの人口ですとか、総合公園の魅力値ですとか、あとはこの公園にどれぐらいお金をかけてくるかというところの、そういった費用面では計測で分かっております。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

すみませんが、便益の算出に当たっては、周辺の世帯数や人口をもとに算出しておりまして、その後実態としてその数字に近かったのかどうかということは、開設後に利用者数を具体的に測るといったことはしておらず、把握できておりません。

○委員（瀬木委員）

ただし、アンケート調査では、周辺の住民から好意的な意見を得ていると。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

そのとおりでございます。

○座長（清水委員）

ありがとうございます。他いかがでしょうか。田間委員どうぞ。

○委員（田間委員）

今回費用が少ないのは、もともと用地費が少なかったからということであり、結果 B/C が大きく出るというご説明かと伺いましたが。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

すみません、先ほど説明させていただいたのは、「他の公園と比べて（用地費が少ない）」という意味でございます。

○委員（田間委員）

ありがとうございます。感想になりますが、例えば次の市営住宅建替事業では、B/C の算出方法が、用地費は市場価格により「評価時点に新たに取得したとみなして計上」とありますので、その評価マニュアルによって、かからなかった費用をかかったものとして入れたり入れなかったりとかありますので、そこは難しいなと思って聞いておりました。

○所管局（建設局公園緑化部 木下調整課長）

「4.96」が、単純に用地費がかからなかったからという訳ではなく、今回公園で様々な要素について分析した数字を総合した、最終的なものがございます。

便益の部分の算出方法が、おそらく施設の出し方とか内容によって変わるので、ちょっと事業種別の違うものと今回の B/C の出やすさの比較はちょっとわかりにくいかなと思っております。

ただし、公園どうしで比較すると、公園の整備費はやはり用地費の占める割合が大きく、工事という意味では事業規模もそこまで大きくないので、全体としては、他の公園に比べると B/C が高く出やすいということでございます。

ただし、用地を仮に取得していたとしても事業としては B/C が 1 を越えているということもございます。

他の事業とでは便益のところの評価の仕方が、ちょっと求められるものと入れていくものが変わってくるので、ちょっとそこはなかなか一概に用地費を入れるとか入れないとかだけではちょっと評価が変わってくるものではないと思っております。

○座長（清水委員）

ありがとうございます。

様々なご意見頂戴いたしましたけれどもいかがでしょうか。調書をご確認いただきまして、事業の対応方針案、これにつきましては、大きく違うというようなご意見はなかったかなというふうに、お聞かせいただきましたけれども、見通しの評価「A」、優先度「B」で総合的な評価としては「事業継続 A」とご提案いただいておりますけれどもよろしゅうございますか。

そうしましたら、ただ今ご説明がありましたとおり、この 2 事業に係る対応方針案は「妥当」ということにさせていただきます。

ただすみません、事業の進捗にあたっては市民の方に向けて説明会をなさっているということですが、ぜひ丁寧にご対応いただけたらと思いますので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございました。

## ウ 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）

○座長（清水委員）

それでは、議事を進めます。

次は事業再評価の「ウ 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）」について、25 分で説明をお願いします。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

都市整備局住宅部建設課長の下中です。

私から、「市営住宅建替事業」についてご説明をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

今回の事業評価の具体的なご説明の前に、口頭でのご説明となり恐縮ですが、まず、市営住宅事業の基本的な考え方について、簡単に説明させていただきます。

本市の市営住宅は昭和 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供給を行ってきた結果、現在約 11 万戸のストックを有しています。

こうした市営住宅を住宅に困窮する低所得世帯の方に低廉な家賃で供給していますが、近年の事業収支は、家賃等の住宅使用料や財産売却代、国庫補助金、起債等の収入が、建設費や維持管理費、人件費、過去の建設にかかる公債償還費などの支出を上回るいわゆる黒字の状況となっており、今後現在のペースで建替事業を継続しても、単年度で黒字の状況が、中期的に継続する見込みであり、市税を投入することなく住宅セーフティネットの根幹としての役割を安定的に果たすことができている状況にあります。

市営住宅の供給方式としては、直接供給の他、国の制度としては借上公営住宅等があり、また公営住宅法にはありませんが、家賃補助制度いわゆる住宅バウチャー制度などの考え方もありますが、いずれも直接的かつ長期的に市税の支出を伴うものであり、現在の市税を投入することなく安定的に住宅セーフティネット機能を確保できている状況と比べるとメリットは少ないと考えています。

こうしたことから、約 11 万戸の市営住宅ストックを、建替え等を行いながら適切に管理・運営していく現在の方式が最善であると政策判断しており、「大阪市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、計画的に事業を進めているところです。

本日はこの前提のもと、前回 5 年前の事業評価に引き続き、ストック活用計画の進捗状況と国土交通省が定める評価手法に基づく B/C の評価について、ご確認いただければと考えています。

前置きが長くなりましたが、ここから資料 5-2 に沿って具体的な評価内容についてご説明させていただきます。

【資料 5-2】3 ページをご覧ください。本市の市営住宅の状況ですが、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ます。また、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、団地を含む地域の活力にも影響を及ぼす恐れがあります。

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ストック活用計画を策定し、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ところです。市営住宅の建替は公営住宅法に基づく国庫補助事業であり、平成 25 年度までは「社会資本整備総合交付金」により実施してまいりましたが、平成 26 年度からは補助金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」も併せて活用しながら事業進捗を図っております。「地域居住機能再生推進事業補助金」については、国土交通省の基準により事業再評価が必要とされ

ており、平成 30 年度に 1 回目の再評価として、本会議においてご審議いただいたところであり、今回 2 回目の再評価を行うものです。

4 ページをご覧ください。上位計画等における位置付けですが、都市整備局の運営方針におきまして、安心居住の推進を図るため「市営住宅ストックの整備の推進」に戦略的に取り組むこと、また地域まちづくりへの貢献を図るため、建替余剰地等を有効活用することを位置付けています。また、本市の公共施設等総合管理計画にあたる「大阪市公共施設マネジメント基本方針」において、個別施設計画に基づき、市営住宅を含めた市設建築物の適切な維持管理・更新等を行っていくことが位置付けられています。

次に、「事業内容」についてご説明いたします。

5 ページをご覧ください。本市の市営住宅の建設事業の経過は先ほどご説明したとおりですが、現在、昭和 40 年代以前に建設された住宅は約 3 万戸、ストック全体の約 3 割を占めており、老朽化が進んでおります。公営住宅の耐用年限は公営住宅法で 70 年と定められており、この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ります。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 1 万 7 千戸の住宅の概ね 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ます。

6 ページをご覧ください。一番下に建替事業のイメージ図をお示ししておりますが、本市における建替事業につきましては、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、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に取り組んでいるところです。具体的に事業を進める手法としては 2 つのパターンがあり、一つは建替対象住宅の従前居住者に仮移転用の住宅、地域リロケーション住宅と呼んでおりますけど、その住宅へ仮移転していただいた後に解体、建替を行い、完成後に従前居住者に戻ってきていただくというもの、もう一つは大規模団地等で一部住棟の解体・建替を先行して行い、建替後の住棟に既存住宅から移転していただきながら順次建替を進めていくもの、こういったサイクルを連鎖させることで、計画的な建替を進めています。また、建替を行った住宅で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っています。なお、後ほどご説明する費用便益分析 B/C については、市営住宅の建替敷地のみを対象に行っています。

7 ページをご覧ください。財源構成については、「社会資本整備総合交付金」、「地域居住機能再生推進事業」とも、国費 50%、市債 50%となっており、より確実に国費が確保できるよう、交付金と地域居住機能再生推進事業を配分状況にあわせて活用しながら、事業の進捗を図っているところです。

次に、「事業の概況」についてご説明いたします。

8 ページをご覧ください。前回の事業評価においては、平成 28 年 3 月に策定したストック活用計画に基づき、建替事業の進捗状況の評価を行ったところですが、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見直しを行っており、令和 3 年 3 月に、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間で計画期間とする新たなストック活用計画を策定しています。そのため、今回の事業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お示しすることとします。また、費用便益分析 B/C については、前回以降に、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、分析を行っております。

9 ページをご覧ください。現在のストック活用計画に基づく、事業の開始時点と今回評価時点の事業の進捗をお示ししています。事業規模ベースでは、約 1 万 1 千戸の計画戸数に対して、令和 3、4 年度の 2 カ年で 2,070 戸の建設に着手しており、進捗率は 18.8%となっており、概ね順調

に事業進捗が図られていると考えています。

10 ページにその状況をグラフで示しています。

11 ページをご覧ください。こちらは事業費ベースの進捗率をお示ししており、実線が事業開始時点の計画、破線が今回の評価時点を示しており、事業開始時点で約 2,665 億円と見込んでいた全体事業費が、近年の労務単価や主要資材単価の高騰等の影響により、現時点では約 2,824 億円に増嵩すると見込んでいます。令和 3,4 年度の 2 カ年の決算額は約 426 億円、進捗率は 15.1% となっています。

12 ページをご覧ください。前ストック活用計画をベースに、前回の評価時点からの進捗状況をお示ししています。事業規模ベースでは、前回 15.9%とお示していたものが、令和 4 年度までに 65.0%に、事業費ベースでは、前回 18.2%とお示していたものが、令和 4 年度までに 57.8%まで進捗しており、概ね順調に事業進捗が図られてきたものと考えています。

13 ページ、14 ページにはその状況をグラフでお示ししています。

15 ページをご覧ください。年間の事業費の推移を、左側は事業種別、右側は国費の種別で示しています。左側のグラフの横線で示す建替事業については、近年、年間約 200 億円強で推移しています。なお、費用便益分析では移転費や解体費など、建設に直接関連しないものは除いておりますが、このグラフはそうした費用や耐震改修事業にかかる費用等の市営住宅の建設等に関する全ての費用を計上しています。

次に、「事業の必要性の視点」についてご説明いたします。

16 ページをご覧ください。老朽化の進行や、浴室やエレベーターが無いなど居住水準の向上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ます。

また、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 年以前に建設された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ます。この他、公共施設の本格的な更新時期を迎え、全庁的にも計画的な施設の維持管理を進めているところであり、市営住宅についても計画的に更新や修繕を実施していくことが求められています。こうした状況を踏まえ、ストック活用計画の見直しを行いながら、耐震性・居住性・築年数などの観点から建替をはじめとする活用手法を住棟ごとに選定し、各種事業を進めているところです。

17 ページをご覧ください。費用便益分析 B/C についてですが、公営住宅の建替事業におきましては、国土交通省が定める評価手法に基づき評価することとなっており、費用 (C) については、住宅の整備・管理に要する費用として、用地費、建設費、修繕費などを計上し、便益 (B) のうち家賃については、実際に居住者が負担する家賃いわゆる応能応益家賃ではなく市場家賃にあたる近傍同種家賃を計上し、その他、駐車場収入及び評価期間終了時の建物・土地の残存価値を計上することとなっています。つまり、この評価手法では、整備された住宅の価値が整備・管理に要する費用にみあっているかという観点から、投資効率性を評価するものであり、冒頭少し触れましたが、公営住宅事業の収支を評価しているものではないということになります。こうして算出した費用便益費 B/C が 0.8 以上となることが目標となっています。

19 ページ、20 ページに分析結果をお示ししています。全ての住宅において B/C が、国が定める 0.8 以上となっており、トータルでも B/C が 1.01 と目標値を上回っています。

21 ページをご覧ください。こちらでは建替事業による定性的な効果を示しており、住宅に困窮する所得の低い方々へ住宅を供給するという本来機能はもとより、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り、耐震性の確保や居住水準の向上が図られていること、玄関や浴室などへの手すりの設置、住戸内の段差解消、エレベーターの設置など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していること、集会所や広場などの配置

により、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を形成していること、建替余剰地を活用して、道路や公園、保育所などの公的施設を整備するとともに、良質な民間住宅や生活関連サービス施設の導入が図られていることといった、入居者や周辺住民等に対して効果のある事業になっていると考えています。このほか、資料では記載できておりませんが、市営住宅のうち、津波避難ビル、市東部では水害時避難ビルとなりますが、この指定基準を満たすものについては、区役所と連携して指定を受けており、建替により耐震性を確保することで、津波や水害リスクに対する地域貢献が図られるといった効果もあります。

22 ページをご覧ください。これまでご説明した「事業の必要性の評価」のまとめとなりますが、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、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と考えています。また、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、事業の効率性が確保されていることが確認できています。こうしたことから、事業の必要性の評価は「A～C」、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と評価しています。

次に、「事業の実現見通しの視点」についてご説明いたします。

23 ページをご覧ください。事業の進捗状況については先にご説明しましたとおり、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、事業量の平準化を図りながら計画的に建替事業を進めることとしており、実績としても毎年約 1,100 戸の建設に着手しており、概ね順調に進捗していると考えています。事業の進捗等を踏まえ、ストック計画を見直ししながら事業を進めているところですが、一方で、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状況です。

24 ページをご覧ください。こうした事業費の増加リスクへの対応として、まず労務単価及び主要資材単価の高騰への対応としては、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、国費等の財源が確保できるよう、協議を進めています。また、土壌汚染や地中障害物の発生等、想定しえない事象への対応としては、早期に調査を実施し、対策範囲や工法を精査し、増額リスクの低減を図っています。このほか、周辺住民からの要望対応等による工期延長リスクへの対応としては、建築計画の事前公開など、着手前から周知等を行い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するよう努めています。また、市営住宅事業全体では、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等により、事業の収支を確保しながら、事業を進めています。

25 ページをご覧ください。これまでご説明した「事業の実現見通しの評価」のまとめとなりますが、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こと、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こと、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見通しであることから、事業の実現見通しの評価は「B」完了時期の見通しありと評価しています。

次に、「事業の優先度の視点の評価」についてご説明いたします。

26 ページをご覧ください。繰り返しになりますが、都市整備局運営方針において「市営住宅ストックの整備の推進」を位置づけ、戦略的に取り組んでおり、「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を図りながら、計

画的に実施することが必要な事業だと考えています。事業が仮に遅れた場合は、市営住宅の耐震性の向上が図られず大規模地震に対処できないということや、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ことなど、影響が極めて大きくなります。そのため、事業の優先度の視点の評価は「A」事業遅延による影響が極めて大きいと評価しています。

27 ページをご覧ください。「対応方針（案）」ですが、事業の「必要性」、「実現見通し」、「優先度」の視点から総合すると、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こと、事業目標に対して概ね順調に進捗しており、今後も適宜必要な見直しを行いながら、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こと、事業が遅れた場合には、耐震性の確保が図られず、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、事業の優先度が極めて高いことから、対応方針案を、前回と同様、「事業継続（A）」完了時期を宣言し、重点的に実施するものと評価しています。

28 ページをご覧ください。最後に、「今後の取組方針（案）」ですが、引き続きストック活用計画に基づき、耐震性の確保や居住水準の向上を図るため、事業費の増高等のリスクに対しても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してまいりたいと考えています。

ご説明は以上です。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○座長（清水委員）

ご説明ありがとうございます。本件につきまして、ご質問やご意見等はございますか。佐藤委員どうぞ。

○委員（佐藤委員）

ご説明ありがとうございます。

最初に口頭でお話いただいた、「市税を投入しなくても黒字で進めている」という点が非常に印象深く、聞いておりました。

そんな中で聞きしたいのが、費用便益分析のところですが、【資料 5-2】17 ページの投資効果のご説明の中で特に気になりましたのが、便益の中の家賃と駐車場収入のところでした。どちらも近傍同種の価格を計上という形で、例えば 19 ページ、20 ページでは、家賃収入に関するレベルを踏まえて費用便益分析の値を出していただいています。これに関しては、おそらく近傍同種の住宅の家賃、応能負担ではなくて、その家賃でかつ満室を前提として計算をされているわけですね。それで 0.9 から 1. 幾つまでで平均すると 1.01 という、費用便益 B/C の数字が出てきているわけですが、実際の状況を考えて、ほぼ満室に近い状況なのかという点ですね。空室が非常に多いタイミングがあればそれだけ収入は減ります。

もう一つが実際は応能負担だという部分ですから、この近傍同種と同じレベルの平均額になるのか、或いは 9 掛けから 7 掛けぐらいの平均の値なのかという点が気になりました。

と申しますのも、市税を投入しなくても黒字で、建替事業に関する市債の償還も、家賃なりの使用料収入から賄えているということは、半分建替えを国費でやっていただいたとして、かなりすてきな事業なので、こんなところで評価されなくてもいいのではと思ったりするレベルではありますが、福祉的な面も含めて、空室や実際の応能の部分ってどれぐらいなのでしょう。

実際のことを考えたときでも、B/C が 0.8、0.9 ぐらいまで下がるのかもしれないですけどどのぐらいのレベルのものなのかという点を教えてください。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

ありがとうございます。

まず、入居率につきましては、大体近年の状況ですと約 94%程度、空家率で言いますと約 6%～7%程度と、一般的な空き家率に近い状況となっております。裏返しますと年間 6,000 戸ぐらい公募に回っておりまして、そういったサイクルをまわしているという状況であることから、一般的にはかなり入居率が高いと評価できるのではないかと考えております。

建替えが近づいてきますと、募集を停止するため入居率は下がりますけれども、そういったものは政策空家ということで除外するという考え方ではありますが、いわゆる使える住宅の数値で言いますと先ほど申し上げたような状況になります。

それから 2 番目の B/C と近傍同種家賃の関係ですけれども、おっしゃるように今回の評価は、建設に投資した費用と、それに見合う効率的な建て方ができるのかを近傍同種の家賃で評価して、1.01 という評価をしております。実際の入居者の負担と近傍同種家賃の関係でいうとは、市営住宅全体のデータを調べた結果では、大体入居者の負担率は約 55%となっており、45%の部分が福祉的な役割として減額しているという、概ね半分ぐらいの家賃をいただいているということになります。ですので、これを今回の B/C に単純に当てはめますと、おそらく単純計算で約 1.0 が、例えば 0.5 とか、そういう結果になってくると思います。

ただ一方で、地方公共団体の公営住宅事業の経営として見ますと、半分国費が建設に入っていますので、B/C のコストの部分も市としては半分の建設投資で済んでおりまして、半分の建設費と半分の家賃で、結果バランスが取れていると理解もできるのかなと考えております。

公営住宅法により、国庫補助金が半分入っているというのは、そういう趣旨だと国から聞いたこともありますけれども、国費が半分入っているのがものすごく大きくて、その分が福祉に回っていると理解できるかなと考えております。

○委員（佐藤委員）

ありがとうございます。

空き家率が 6、7%で近傍と同じぐらいの空室というのは非常に面白いなと思って拝聴しました。

福祉的な要素を考えて、あえて空けておいて緊急避難に使っていただくみたいなそういう公営住宅としての役割というのはあるのでしょうか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

定期的に募集している中で、常にそれぐらいの空家はありますので、公募というよりは目的外使用許可という仕組みになりますが、例えば、東日本大震災があったときに、東北からの避難者を急遽無償で受け入れたり、近年ですとウクライナからの避難者を無償で受け入れたりするなど、住宅用途としての緊急利用ももちろんしておりますし、それ以外にも、コミュニティビジネスや小規模保育など、他の政策目的として空家を目的外で活用するという事例もございます。

定期募集等で本来目的をしっかりと果たした中で、それを阻害しない範囲で、多様な使い方もできるだけ行っているという状況でございます。

○委員（佐藤委員）

分かりました。応能負担が 55%で市税を投入せず黒字になれるというのはすごいことだなと思います。ありがとうございました。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

過去の土地購入など、市税を含めた投資のもののストックがあるからこそできていると思っておりまして、当然土地を新規に取得したらそういった計算にはならないと思いますし、土地・建物を持っているという現状での評価と我々も認識しております。

○座長（清水委員）

他いかがでしょうか。田間委員お願いいたします。

○委員（田間委員）

【資料 5-2】5 ページで、「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」と記載されていますが、7 割はどういう根拠なのでしょうか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

実際には、年間 1,100 戸ペースで建設しておりますが、このボリュームは事業費を踏まえた体力が一つ大きな要素としてございます。あとは 2 ページに、市内でいくつかエリアを囲っておりますけれども、概ね同一区内で建替事業をまわしておりますが、そういったサイクルを全体で考えますと、それぐらいのボリュームになってくるといったところもございます。

それだったら 12,000 戸とか、その分だけを建替判定をすればいいという考え方もありますが、建替事業に着手する前から貸付停止を早めに計画的に行っており、10 年の計画より少しはみ出して建替判定しておいた方が、計画的に事業が進められるという側面もございまして、そういったことから判定と実際の事業量というのは 7 割という段差があると考えております。

実際には 5 年ごとに計画を見直しておりまして、今後もそういった予定をしております。10 年のうち、「建替Ⅰ」と「建替Ⅱ」という判定をしております。前半 5 年が「建替Ⅰ」、後半 5 年プラスアルファ、はみ出た 3 割も含めて「建替Ⅱ」という判定をしております。また 5 年後ははみ出た分も少し「建替Ⅰ」にするなど、できるだけ計画的に事業が進むように判定を少し早めに行っている状況です。

○委員（田間委員）

判定が多めに早めにということですね。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

そうですね。

○委員（田間委員）

ではこのペースでされても、特に 70 年は超過しないということですか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

そのとおりでございます。

○委員（田間委員）

続けてよろしいでしょうか。

6 ページで、「従前居住世帯に限定した建替を進めることによって」と、縮減されているとおっ

しゃっていましたが、これは 94%の世帯数ということですか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

実際には先ほど申しましたように、数年前から貸付停止を行いますので、94%よりもっと低い 80%や 70%などの率になっていることが多いですので、例えば 100 戸のうち、最終 80 世帯のみお住まいでありましたら、80 戸建てるという基本的な考え方でやらせていただいております。

○委員（田間委員）

80 戸分を建て替えるということですが、年間 1,100 戸ペースというのは実際に居住されているということでしょうか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

そうですね。

○委員（田間委員）

では 17,000 戸というのも、実際居住しているということですか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

17,000 戸は空家も含んでおります。

○委員（田間委員）

年間 1,100 戸というのは実際に居住されている世帯の数...

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

そうですね、いわゆる建設戸数ということになります。その差が結果、管理戸数の縮減に繋がってくるということです。

○委員（田間委員）

そういう意味で縮小なのですね。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

そうですね、全体 11 万戸というボリュームからしますと、それほど影響力は大きくないかもしれないですが、建て替えるごとに少しずつ減らしていくというのが基本的な考え方でございます。

○委員（田間委員）

あと、世の中では一人暮らしの方が多くなってきており、間取りも 1K などが増えると思われませんが、戸数の縮小と部屋割りの縮小があると、建物の総面積はどのぐらいになるのでしょうか。結構縮小していくのでしょうか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

そこは、建替え入居者をターゲットにしているのはもちろんなのですが、70 年間使うことを想定しておりますので、良質なストックを供給することを基本に建設しております、先生がお

っしかったです 1K などというのは建替えでは作っておりません。

最低でも 2DK 以上で、47 m<sup>2</sup> と 53 m<sup>2</sup> の 2DK の 2 パターンと、63 m<sup>2</sup> と 70 m<sup>2</sup> の 3DK という 4 つの間取りを基本に建設しております。ですので、お一人で 47 m<sup>2</sup> の 2DK にお住まいになることもあります。

少し広いのではないかとというご議論もあろうかと思いますが、退去された後に、例えば小さなお子さんがいる子育て世帯ぐらいでしたら十分募集に耐えられますので、他にも新しいと募集時に比較的人気がありますし、長期的に使えるようにということで大きめの良質なストックを供給させていただいているところです。

○委員（田間委員）

ありがとうございます。あと、【資料 5-1】のところで、前計画の令和 5 年度の全体事業費を評価したら 2,202 億円なのですね。で、現行計画の令和 5 年の全体事業費を評価したら 2,824 億円ですね。1.28 倍ぐらいになっていますが、これは後ろの方で書かれている労務費と原材料費の高騰だけで、戸数はあんまり変わっていなかったということですね。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

おっしゃるように、昨今の労務費等の高騰の影響が効いているのは間違いなくございます。

ただし、2,202 億円の方は、いわゆる過去の決算額で実際に執行した額を計上しております。これから先の分はいわゆる予算ですので、そこで少し差が出るということもございます。実際は入札額と落札額に差があれば決算は下がってきますし、過年度の分はすべて決算を入れておりますので、そういった要素で幅が出ている部分もございます。ただ、おっしゃるように、コスト増の影響が効いていると思います。

○座長（清水委員）

他いかがでしょうか。北野委員どうぞ。

○委員（北野委員）

【資料 5-2】24 ページのリスクについてお伺いします。

このリスクの三つ目に挙げられている「周辺住民からの要望対応等により工期延長」について、具体的にはどういう要望があるのでしょうか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

実際の工事に伴う騒音・振動など工事にまつわるものが多いですし、もう少しさかのぼって計画そのものに対して高さが高すぎるのではないかと、近隣住居に近すぎるのではないかなどというお声をいただくこともございます。主に工事内容と設計の内容の 2 つが大きくあるかと思います。

○委員（北野委員）

通常の建築工事に比べて、市営住宅の場合に見られる要望というのはあるのでしょうか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

基本的にはそれほど民間の工事と大きく差があるとは思いません。中には、市営住宅事業のあり方そのものに関する思いをおっしゃられる方ももちろんございまして、その際にはそういった議論にもなることはございますが、民間の用途でも同じようなことはあるのかなと思います。

○委員（北野委員）

ありがとうございます。あと、「工期延長のリスク」という点で、実際に住まわれている方からの要望や対応によって工期延長のリスクがあるということはあるのでしょうか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

市営住宅の入居者の方からということですか。

○委員（北野委員）

はい。例えば出たくないとか...

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

退去に対しては丁寧に対応しており、基本的に全部移転いただいた後に建替え実施となります。もちろんおっしゃるように、退去がずれ込めば工期が遅れるということはございますけれども、基本は退去の見通しが立ってからが発注ということになりますので、いわゆる工期延期ということにはなりません、事業全体の工程という意味では、おっしゃるようなリスクやその顕在化も稀にはございます。

○委員（北野委員）

様々な事情でなかなか退去できないとか、物理的に退去できないなど、いろんな事情で退去できないという場合は最終的にどのように処理されるのでしょうか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

結局訴訟というところが最終手段としてはございます。

○委員（北野委員）

それに関連して、冒頭のところで説明いただきましたが、建替えの前に住まれている方が他のところに移られるというお話がありました。これは移った後にまた戻ってくるということでしょうか。それとも移ったままなののでしょうか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

2パターンございまして、戻ってこられるパターンが基本になります。もう一つは、近隣に新築棟を建築して移っていただいき、いわゆる移りきりになって次に空いた棟をつぶして、建替えて隣からまた移りきりにという本移転を繰り返すパターンと大きく二つございます。

○委員（北野委員）

移転する場合の退去の費用はどうされているのでしょうか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

事業費として移転料を支出しております。引っ越し代と電話の移転料等になり、事業費として負担しております。

○委員（北野委員）

それはB/Cのコストにも入っているのでしょうか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

あくまで建設建物と価値との評価ということなので、今回の評価には移転料や解体費は含めておりません。

○委員（北野委員）

わかりました。以上です、ありがとうございます。

○座長（清水委員）

他いかがでしょうか。瀬木委員どうぞ。

○委員（瀬木委員）

事業の実現見通しについて伺います。

近年の労務単価や主要資材単価の高騰等による事業費の増嵩リスクに対しても対応可能である旨が記載されていますが、具体的にどの程度の増加であれば対応ができると考えていらっしゃるのでしょうか。例えば、余剰地の売却という対応策が挙げられていますが、その対応策をとればある程度の増加に対しても対応できるものになるかと思いますが、その辺りの見通しなどをお聞きしたいです。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

ありがとうございます。非常に難しいご質問ではありますが、現在我々でシミュレーションしているのは、現時点の建設費が今後 10 年間高止まりで続いた場合のシミュレーションでして、それであっても十分収支は黒字になると分析しております。

今が高止まりなのか、まだ上がり続けるのか、今の建設費が 10 年平均 20 年平均で続くかという予測が難しいところですが、少なくともそれでも大丈夫というところは確認してございます。

余剰地売却につきましては、売却できる土地の大小や地価変動による波もありますので、あまりそこに期待しすぎることはないようにというところです。

実際に家賃収入による収入と用地売却による収入を比べますと家賃収入の方が圧倒的に大きくございますので、余剰地売却を進めれば収支は改善しますが、あまり過度にそこに頼りすぎてはいけないと感じております。

○委員（瀬木委員）

ありがとうございます。

○座長（清水委員）

他、吉田先生いかがでしょうか。

○委員（吉田委員）

特にありません。ありがとうございます。

○座長（清水委員）

ありがとうございます。

私の方からは、先ほど余剰地の話がありましたが、余剰地の売却はそれほど当てにしておらず、

家賃収入の方が多いということでした。

余剰地は、積極的に売却するのがいいのかどうなのかというところを疑問に思いまして、おそらく市営住宅として活用してきたので古くからお持ちの土地が多いかと思えますし、利便性などをふまえて何かしら活用が期待できる土地もたくさんあると思います。ですので、このまま市が持っておかれて、とりあえず借地にしておいて暫定的に使うけれども、すぐ売却をしてしまうというのは少しもったいないような気もしました。そのあたり売却する他に、ちょっと取り置いておこうというような方針みたいなものはお持ちなのでしょうか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

全市的には、これまで基本的に売却してきたのですが、今後は色々なまちづくり、或いは将来的な行政需要にも対応できるように持っておくという選択肢も検討していくという議論も全庁的にあるとお聞きしております。そういった中で、我々としても当然その流れに合わせてやっていきたいと思っております。

○事務局（市政改革室 鈴木改革推進担当部長）

現在、新市政改革プランの検討をしております。その中で、先ほどお話がありましたように、「未利用地は原則売却」というのが今までの方針だったわけですが、それを見直しまして、例えば将来の施設の建替え需要や、まちづくりのために必要な土地といったものも一定残していこうという方向性を示しているところでございます。

○座長（清水委員）

ありがとうございます。余剰地は非常に貴重な種地になるのではないかと思います。

地域によっては、それこそ市内全域でそれをというのは難しいかもしれませんが、ぜひ余剰地活用については将来的な地域への還元・貢献というところも見据えてご検討いただけたらなと思いました。

もう1点、戸数のところですが、かなり入居率が高いという中で、ただ最終的に8割の入居率であつたら8割分での建替えだということで、今後全体的には戸数は減っていくと思います。人口減少を考えるとそうなのかなと思いつつも、大阪市という立地を考えると人口がそれほど減らないのではないのかという気もするのですが、戸数に関してはやはり減少・縮減という方向性でお考えですか。

○所管局（都市整備局住宅部 下中建設課長）

おっしゃるとおりで考えております。ただ、なかなか戸数の議論というのは難しい面がございまして、例えば国の方で、公営住宅の需要を計算するプログラムがありますが、それによると実は本市の需要は11万戸を上回る結果が出ております。一方で全市的な視点、或いは他都市との比較で見ると少し多いのではないのかというご議論がある状況がございます。

一方で本当に戸数を減らせるかという、先ほど申した建替えによって減らすというのが、現実的にできる唯一の手法でございまして、よほど都市計画事業の範囲となることなどが無い限り、なかなか住民が住んでいらっしゃるのを用途廃止できない、という制約もございまして。

そういった中で、トータルで考えますと、収支も一定黒字になっているところもありますので、少しずつ建替えて戸数も少しずつ減らしながら安定的に運営していくという今の状況が、置かれた状況ではベストだと考えております。その辺りは今後もずっと議論が必要なのだろうと思っております。

○座長（清水委員）

ありがとうございます。

これに関してはおそらく福祉的な側面が大きくなるかと思いますが、ご担当ではないかもしれませんが、いろんな部局と連携しながら戸数に関する方針は模索していただけたらなと思いました。

他ご指摘いかがでしょうか。ありがとうございます。

様々なご意見ちょうだいしまして、調書の方をご確認いただけたらと思います。今ご提案いただいているのは事業の必要性「A～C」というところ、実現見通しの評価は「B」、優先度は「A」、トータルとしては「事業継続 A」という形でご提案をいただいております。ご意見をお聞かせいただいた中で、大きく異議があるというご指摘はなかったのかなと思われます。運営も非常に安定しているということで、私もお聞ききして驚きまして、財政的にそんなに安定した状況なのかと思って感じておりました。

とはいえ、B/Cに関しましては、実際は決して高くはないというところもあるかとは思いますが、様々な側面から見た形としてご提案いただいている「事業継続 A」で「妥当」という評価でよろしゅうございますかね。

ありがとうございます。そうしましたら本事業につきまして、委員の皆様方から「妥当」という評価を頂戴いたしましたのでそのようにお返しさせていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

閉 会

○座長（清水委員）

本日予定していた内容は以上でございます。事務局より今後の予定につきまして連絡事項等よろしく申し上げます。

○事務局（市政改革室 東大規模事業リスク担当課長）

長時間のご議論、誠にありがとうございました。

今後の予定についてご連絡いたします。まず今回の会議資料につきましては、速やかに本市 HP にて公表するとともに、議事録及び議事要旨を概ね 1 か月後をめどに公表する予定でございます。委員の皆様には、内部の調整が完了次第ご連絡差し上げますので、ご確認をよろしくお願いいたします。

それでは以上を持ちまして、令和 5 年度第 3 回大阪市建設事業評価有識者会議を終了いたします。みなさまありがとうございました。