

令和6年度 門真市建設事業再評価委員会 議事録

日時：令和7年3月17日（月）12時30分から13時15分まで

場所：門真市役所 本館2階 大会議室

出席者：

（門真市建設事業再評価委員会）3名中3名出席

岡田委員長、野田委員、寺地委員

（事務局）11名

まちづくり部 良部長、真砂次長

都市政策課 白川課長、田村参事、三宅課長補佐、田中係員

公共建築課 辻本課長補佐、飯野係員

企画課 船木課長、松本課長補佐、岸主査

傍聴者 0名

議題案件：再評価対象事業について

事務局	<p>長らくお待たせ致しました。定刻になりましたので、ただ今より門真市建設事業再評価委員会を開会致します。本日は何かとお忙しい中、ご協力賜りまして心よりお礼申しあげます。本日、委員長選任までの間、会議の進行役を務めさせていただきます都市政策課課長の白川でございます。どうぞよろしくお願い致します。</p> <p>それではまず、会議に先立ちまして、宮本市長よりご挨拶申し上げます。</p>
市長	<p>皆様、こんにちは。今般、委員をお引き受け頂きまして誠にありがとうございます。</p> <p>さて、門真市内には、大阪府営住宅が多数存在しており、市長就任以降、協議を行い、府営住宅の移管を進めて参りました。今回御評価頂きます門真団地につきましては、5年前である令和元年に御評価を頂いており、今回再評価ということですが、昭和42年の建設当時は、高度成長期でもあり、門真の非常に活力のある地域に住宅が建ち並び、人口が急増していきました。近隣にも小学校が2校あり、その2校が、今後廃合・統合となり、社会の情勢の変化に応じて、移り変わってきていると思います。今年の7月末に、最後の建設があり、一通りの移管とともに、建設の目途がついていくため、大きな再編時期、更新時期に</p>

事務局	<p>来ているのかなと思っております。地域に抱える課題や色々な御要請も含めて、しっかり御評価を頂きまして、これからの公営住宅の在り方を御示唆頂ければと思っておりますのでよろしくお願ひ申し上げまして私からの御挨拶といたします。</p> <p>ありがとうございました。市長はこの後、委員長への諮問がありますので、後方のお席に移動していただき、しばらく待機していただきますようお願いいたします。</p> <p>続きまして、お手元に配付致しております資料について確認させていただきます。</p> <p>最初に次第でございます。</p> <p>続いて 資料1. 門真市建設事業再評価委員会委員名簿 資料2. 門真市建設事業再評価実施要綱 資料3. 門真市附属機関に関する条例施行規則（抜粋） 資料4. 審議会等の会議の公開に関する指針（抜粋） 資料5. 門真市情報公開条例（抜粋） 資料6. 門真住宅建替え事業の再評価について 資料7. 費用対効果計算シート</p> <p>となっております。漏れなどはございませんでしょうか。</p> <p>それでは、次第に従いまして進めてまいります。</p> <p>次第の2. 委員紹介であります。資料1. 門真市建設事業再評価委員会委員名簿をご覧ください。ご就任頂きました委員の皆様をご紹介申し上げます。大阪公立大学大学院教授の岡田 進一様です。今回、オンラインにてご参加されています。同志社大学教授の野田 遊様です。大阪工業大学教授の寺地 洋之様です。皆様どうぞよろしくお願ひ申し上げます。</p> <p>続きまして、次第3. 建設事業再評価及び委員会の位置づけにつきまして、ご説明致します。</p> <p>まず、本委員会でご議論していただく内容でございますが、門真住宅建替え事業の中で、最終の事業である千石西町住宅7棟～10棟の建設事業であります。資料2の門真市建設事業再評価実施要綱をご覧ください。門真市建設事業再評価実施要綱第1条目的として建設事業の効率性及びその実施過程の透明性の向上を図ることとなっております。対象とする事業は、同要綱第2条、市が実施する建設事業のうち、維持・管理に係る事業、災害復旧に係る事業等を除く事業であり、再評価実施後5年を経過した時</p>
-----	---

	<p>点で継続中の事業であり、再評価実施後5年を経過する日の属する年度の末日に実施する必要があります。再評価の方法は、同要綱第4条、事業の進捗状況や社会経済情勢の変化、費用対効果分析の要因の変化、コストの縮減、代替案立案等可能性を視点に実施し、これを踏まえて今後の対応方針として、同要綱第6条にあるとおり、事業の継続、中止又は休止について見直しを行う等の対応方針を決定するものであります。また、同要綱第5条、こうした再評価の実施にあたっては、同要綱学識経験者等の第三者から構成される、門真市建設事業再評価委員会を設置し、その意見具申を受けるものであります。</p> <p>続いて、次第の4. 委員長の選任についてであります。</p> <p>資料3の門真市附属機関に関する条例施行規則（抜粋）をご覧ください。門真市附属機関に関する条例施行規則第4条の規定により、委員長及び副委員長は委員の互選によることとなっておりますが、如何いたしましょうか。</p>
寺地委員	<p>私から提案させて頂きたいと思います。</p> <p>委員長には、大阪公立大学の教授であられる岡田委員が適任かと思えます。</p>
岡田委員	<p>私からも提案させて頂きたいと思います。</p> <p>副委員長には、地方自治がご専門で、かつ各自治体の委員も歴任されている野田委員が適任かと思えます。</p>
事務局	<p>ほかにご提案はございませんでしょうか。</p> <p>ないようですので、委員長を岡田委員に、副委員長を野田委員にお願いすることでご異議ございませんでしょうか。</p> <p>異義がないようですので、委員長は岡田委員に、副委員長は野田委員にお願いすることといたします。岡田委員は恐れ入りますが、委員長席にご移動いただきますようお願いいたします。</p> <p>それでは岡田委員長、一言ご挨拶をよろしくお願い申し上げます。</p>
委員長	<p>只今、委員長としてご指名を頂き、誠に恐縮に存じております。皆様方のご協力を賜りながら、委員会を円滑に運営できますよう努めてまいりたく考えておりますので、どうかよろしくお願い致</p>

市長	<p>します。</p> <p>続きまして、次第の5「諮問」に移らせていただきます。</p> <p>宮本市長から岡田委員長に諮問させていただきます。市長よろしくお願いたします。</p> <p>門真市建設事業再評価委員会委員長 岡田 進一 様</p> <p>再評価対象事業（門真住宅建替え事業）の事業方針につき、貴委員会の意見を求めます。</p> <p>門真市長 宮本 一孝</p>
事務局	<p>市長ありがとうございました。これにて市長は退室させていただきます。</p> <p>それでは、門真市附属機関に関する条例施行規則第5条の規定により、委員長が議長になりますので、岡田委員長よろしくお願致します。</p>
委員長	<p>それでは、議事次第に基づきまして、進めさせていただきます。</p> <p>議事次第の6「会議の公開・非公開及び会議録の作成について」事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>資料4「審議会等の会議の公開に関する指針（抜粋）」及び資料5「門真市情報公開条例（抜粋）」をご覧ください。本市におきましては、同指針第3条において、審議会等の会議は公開するものとしておることから、事務局といたしましては、公開することが望ましいと考えております。</p> <p>また、本委員会の会議録につきましては、指針第8条第2項に基づき、会議終了後2週間以内に内容を簡潔にまとめた「議事の要旨」を公開するとともに、会議録を速やかに情報コーナー等で閲覧に供することにより公表するものとするので、「門真市情報公開条例」の第6条各号に掲げる不開示情報に該当する情報について十分に配慮の上、全文筆記で作成したいと存じます。説明は以上でございます。</p>
委員長	<p>説明は終わりました。事務局より会議の公開・非公開及び会議録の作成について説明がありましたが、ご異議ありませんでしょうか。</p>

事務局	<p>(異議なし)</p> <p>それでは事務局案のとおり本委員会の会議については、公開。会議録は全文筆記とし公表といたします。傍聴者がいる場合には入場を認めます。</p> <p>次に、会議次第の7.「再評価対象事業の審議手順」について、事務局説明をお願いします。</p> <p>再評価対象事業の審議手順については、まず事務局より再評価対象事業の説明を行い、その後、委員の皆さんからの質問を経て、最後に、委員会として、事務局案の対応方針についての賛成か否か挙手にて意見集約をいたします。説明は以上です。</p> <p>説明が終わりました。再評価対象事業の審議手順について、ご異議ありますでしょうか。</p> <p>(異議なし)</p>
委員長	<p>それでは、事務局案のとおり事務局より説明を行い、その後、質疑応答を経て、挙手にて意見集約とします。</p> <p>次に、次第の8、再評価対象事業の説明について、事務局の方より、門真住宅建替え事業の事業概要、対応方針について説明願います。</p>
事務局	<p>それでは、再評価対象事業についての説明をさせていただきます。</p> <p>資料6.門真住宅建替え事業の再評価についてご覧ください。</p> <p>1「市営住宅（公営住宅）とは」をご覧ください。市営住宅についての説明です。市営住宅には3種類あります。1つ目が、公営住宅で、公営住宅法に基づいて整備管理されている低所得者向けの住宅です。大部分がこの種類の住宅になります。本日議論いただく門真住宅もこの公営住宅であります。2つ目が、改良住宅であり、住宅地区改良法に基づき整備管理されている住宅になります。門真市においては、新橋住宅がこの種類になります。3つ目が、特定公共賃貸住宅、略して特公賃であり、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき整備管理されている住宅です。四宮住宅の1部がこの種類になります。</p> <p>2「市営住宅の現状①」をご覧ください。左側に市営住宅10住宅を表にしたもの、右側に門真市域の地図に10住宅の位置を落</p>

とし込んだものになります。参考に、今後移管を受ける予定の府営住宅も記載しております。この左側の表の、④の門真住宅を⑤の千石西町住宅に建替える事業が、今般の再評価の住宅になります。右側の表では、真ん中の下にある一番大きな区域の住宅になります。

3「市営住宅の現状②」をご覧ください。全市営住宅の入居者の年齢構成と世帯構成をあらわした円グラフになっております。この表を見て分かるように、高齢化率は約60%、2人以下世帯が約80%以上となっており、高齢者や単身者が多いことがわかります。

4「地域居住機能再生計画とは」をご覧ください。同計画の説明が書かれております。これは国の住宅市街地総合整備事業制度要綱に基づいて、地域の居住機能の再生等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行うための計画であり、国の補助金を得るために必要な計画になっております。

5「東部大阪地区 地域居住機能再生計画について」をご覧ください。これは大阪府がとりまとめた東部大阪地区地域居住機能再生計画であり、門真市はこの計画に位置付けられております。

6「地域居住機能再生計画の再評価について」をご覧ください。このページがこの再評価委員会の肝となる部分であり、国の公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法に基づいて、住宅使用料や駐車場使用料などの便益（ベネフィット）と建設費、修繕費などの費用（コスト）を算出し、このページの一番下に書かれている目標値にもありますとおり、コスト分のベネフィットが0.8以上あるかどうかを検証し、事業継続の必要性を確認するものです。実際の数字は、この後の14ページ目でご説明させていただきます。

7「再評価の対象事業について」をご覧ください。今回対象の門真住宅の内容について書かれております。建設年度が昭和41年42年、管理戸数は建設時は66棟2,366戸あり、大阪府内でも有数の大規模団地でした。現在は、24棟856戸になっております。門真住宅は、建替えのため、平成19年度から新規入居者の募集を停止しており、平成31年4月に大阪府から門真市へ移管を受けております。令和3年6月には3期工事が竣工しており、千石西町住宅として1期から3期までで、計8棟が既に入居されております。

8「課題①建替え前の住棟の状況」についてです。門真住宅の課題として、建設から50年以上が経過しており、大部分の住宅が低耐震の構造となっております。浴室なし住戸が約65%あり、バリアフリー化が未対応、給湯設備なし、バルコニーが狭い、網戸がない、エレベーターが未設置であり、門真住宅のみの高齢化率は約74%と非常に高くなっています。

9「まちづくり基本構想 ～門真市南東地域まちづくり基本構想(R5.9)より～」をご覧ください。令和5年9月に門真住宅敷地及び隣接する北島西・北地区を範囲とする門真市南東地域まちづくり基本構想を取りまとめました。門真住宅部分は、その地図上では右下にある子育て世帯定住促進防災公園等整備ゾーンに位置付けられており、子育てしやすい住環境の形成や居心地良く防災に資する公園・広場の整備が期待されております。

10「建替事業の進捗状況について」をご覧ください。右側の図面の上の部分、北側に門真住宅建替え1・2期工事にて千石西町住宅1棟～6棟が、3期工事にて7～8棟が建てられており、8棟の南側、4期建設中と書かれている箇所に9棟、10棟が建設途中になります。なお、2期建設工事までを大阪府にて実施、3期建設工事以降を門真市にて実施しており、今回評価対象は門真市が実施している3期以降の事業となります。また、千石西町住宅1棟6棟の南側に認定こども園や消防署が建てられています。

11「事業の効果①」についてです。左上の部分が建替え前の門真住宅の間取りで、ななめ下の部分が建て替え後の千石西町住宅の間取りになります。千石西町住宅では、浴室、浴槽の設置、浴室・洗面・台所のお湯を出すことのできる3点給湯の設置、車いす対応の間口、広いバルコニーが設置されております。

12「事業の効果②」についてです。建て替え後の千石西町住宅の写真を掲載しております。千石西町住宅にはエレベーターを設置し、バリアフリー化対応、網戸も設置されており、居住環境が大幅に改善されております。

13「費用対効果(B/C)の算出」をご覧ください。このページが、便益(ベネフィット)と費用(コスト)を算出し、費用対効果(B/C)の金額を出したものになります。便益(ベネフィット)の内訳が家賃約141.1億円、駐車場利用料約9.0億円、用地の残存価値約10.3億円、建物の残存価値約6.9億円、合計約167.3億円となります。費用(コスト)の内訳は、建設費約67.0億円、

	<p>修繕費約 83.8 億円、その他事業コスト約 1.5 億円、用地費約 20.0 億円、合計約 172.3 億円となり、ベネフィット÷コスト=0.9708 となり、国が公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法の目標値である 0.8 を超えております。なお、項目ごとの積算方法については、国の公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法に基づいて、資料 7 の費用対効果計算シートにて積算額が書かれております。</p> <p>14 門真住宅建替え事業によって創出した活用事例です。建替事業で創出した余剰地に公共施設等を整備し、建替事業の完了に先行して地域のまちづくりに活用しております。具体には認定こども園、消防署出張所が建設されました。その写真を掲載しております。</p> <p>最後に、15「今後の事業方針（案）について」をご覧ください。事業方針（案）は、建て替え事業を継続することとする。その理由ですが、・現状の建物は低耐震のため、入居者の安全確保が喫緊の課題・当該住宅は建設後 50 年以上経過しており、耐震改修では抜本的な解決が難しい・建替事業の費用対効果（B/C）は、目標値を上回っていることから、建替え以外の事業手法による居住環境の改善は難しく、また、事業の効率性も再評価で確認できたため、事業継続としたい。</p> <p>今後の取り組みとしましては、令和 7 年 7 月末竣工に向け建替事業を継続（入居者の安全を早期に確保）・建替後住棟の空家への若者世帯の移転促進・事業により創出される余剰地の活用といたします。</p> <p>以上で門真住宅建替え事業の再評価についての説明を終わります。</p>
委員長	<p>では、次第の 9、質問応答に入りたいと思います。なお、本委員会後に、予定が入っている先生もいらっしゃいますので、時間の制約はありますが、先ほどの事務局の説明に対して、ご質問なり、ご意見はございませんか。</p>
野田委員	<p>私からの質問ですが、位置付けにおいては、子育て世帯の定住促進とか防災公園の整備ゾーンにかかっており、これから子育てをしようというような人たちにも住んでもらいたい地域なのかなと思っていますので、是非、そのような地域になってもらうた</p>

事務局	<p>めの事業であって欲しいなと思います。その中で、入所する人たちの基準が、公営住宅のため、一定の所得の基準がありますので、その状況についてと、防災公園やスポーツ施設とかが出来、南東地域が新しく生まれ変わっていくように目指して欲しいとは思いますが、そのような点についてどのようにお考えでしょうか。</p> <p>公営住宅の性格といたしまして、住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としております。新しく入ってくる入居者に対しても、所得制限がありますので制度上どうしても所得の低い方が多い高齢者や独り親が多くなってしまいます。</p> <p>低所得者のためという制度を逸脱することができないですけども、若者世帯向けに優先入居枠を一定数設けているところであり、引き続き、若者世帯の入居も図っていきたくております。また、他の門真市南東地域まちづくり基本構想において、この地域は、子育て世帯定住促進、防災公園等整備ゾーンに位置づけられておりますので、子育てしやすく、防災拠点として、安全安心を守る機能を有する公園や広場などを整備できたらというふうに考えております。</p>
野田委員	<p>よくわかりました。やはり大阪府から移管を受けて、後に整備していくことになっていると思いますが、門真市の税金も入っていますので、門真市民にとって、メリットがあるような形になって欲しいなと思っています。また、所得制限など一定の制限があり、なかなか皆さんが入れるわけではないとは思いますが、この事業がきっかけに地域が生まれ変わっていくことに期待したいなと思います。</p>
寺地委員	<p>まず事業の進捗状況について、先程現場において、1か月遅れていると聞きましたが、1か月遅れている理由とそれを取り返すあるいは工程の余裕はありますでしょうか。</p>
事務局	<p>1か月工事が遅れている理由ですが、既存の建物の杭抜き工事において、図面と異なる形で斜めに埋設された杭が存在したことから、それを抜くのに、予定より工期に遅れが出たためです。当初の工期内に終わらせるため、工夫を図り工程の回復に努めたも</p>

	<p>のの、台風 10 号などの悪天候の影響もあり、1 か月間遅延することとなりました。</p>
寺地委員	<p>遅延分は吸収できるのか、それとも何か策がありますか。</p>
事務局	<p>今回の遅延分については、当初の工期内で吸収出来なかったため、1 か月延長させていただきます。</p>
寺地委員	<p>それで理解はいただいているのですね。</p>
事務局	<p>はい。</p>
寺地委員	<p>建設費における計算シートについて、こちらに細かい数字で金額が出て来ており、前回のタームに対して今回のタームの方が、建設費や人件費、材料費が上がってきていますが、どのぐらい上がったのかを教えてください。先程、現場では確認しましたが、大体の坪単価で、前はこのぐらいで今回はこのぐらいになっているということを説明していただければと思います。</p>
事務局	<p>概算になりますが、第 3 期工事において、坪単価で 86 万円程度になっております。今回の第 4 期工事においては、坪単価が 100 万円程度のため、1.2 倍程の割増しになっております。</p>
寺地委員	<p>分かりました。それは、近年の建設コストの上がりなどを含めた 1.2 倍程の割増しだと思いますが、社会情勢的には 1.5 倍とかもう少し上がっているとは思いますが、ただ、それでもコスト縮減などを頑張っているのかなと思います。その点は、建設としてあまり無理がない状態なんではないでしょうか。</p>
事務局	<p>施工者の創意工夫により契約金額内で工事を実施していますが、人件費や材料費の高騰によるコストアップについては、インフレスライドで契約変更するなどして対応させていただいております。また、第 4 期工事の坪当たり 100 万円というのは、第 3 期工事で含まれていない集会場の整備や防災機能を有する公園、また外周の道路などの費用も含まれていますので、補足させていただきます。</p>

寺地委員	分かりました。あと、全体のコストに対して、地面の下の杭とかフーチングとかは、建設費のうち、大体どのぐらいのパーセンテージなのかを教えてください。
事務局	こちらも概算になりますが、全体に対する地盤面以下の工事費の割合は30%程度となります。
寺地委員	妥当かと思います。 外構も先程見ましたが、かなり抑え気味にはされているかと思います。全体の工事費に対しての外構比率も教えてくださいませんか。
事務局	第4期新築工事における外構に関する工事費の割合は2%程度となっております。
寺地委員	妥当かなと思います。コストにおける質問としては、以上です。
委員長	他に質問はありますか。
寺地委員	この門真市建設事業再評価実施要綱の第4条の(4)のコスト縮減、代替案立案等可能性に関しては、プロジェクトとして、代替案などはないでしょうか。
事務局	工事終盤に入ってきておりますので、代替案などはありません。
寺地委員	コスト縮減もなく代替案も出せないということなので、見直しは難しいということですね。別の質問ですが、今後門真市において、14階建ての市営住宅を建てる可能性はありますか。
事務局	今回の建替えについては、門真住宅が老朽化し、耐震性が不十分ということで、入居者のために建替えするということになりますので、今の所、新しく建設するといった計画はございません。
寺地委員	先程現地を見た際に、上層階に上がっていくと、非常に強い風

事務局	<p>が吹いており、何か影響が出るのではないかと思いました。卓越風などの風の影響は把握されていますか。</p> <p>風の影響などは把握しておりません。</p>
寺地委員	<p>強い風が頻繁に吹くと風よけのパネルを後からつけるようなことがあります。特に、台風時など、14階で開き戸を空けても の凄い豪雨の中、いわゆる開放廊下を歩くのは、結構危険かと思 いますので、今後その辺りは建設する際、少し注視やケアをして いただいたほうがいいのかと思います。事業評価に関する話では ないが、意見として申し上げます。</p>
委員長	<p>ありがとうございました。御意見として受け賜りさせていただきます。</p> <p>それでは、そろそろ次第の 10、再評価対象事業の対応方針決定について進みたいと思います。門真住宅建替え事業の再評価について、委員会としての意見を取りまとめてまいりたいと思います。事務居から説明があったとおり、事務局案の対応方針についての賛成か否か挙手にて意見集約をしようと思います。</p> <p>では、お諮りいたします。門真住宅建替え事業の対応方針として、事業方針（案）である「建替事業を継続することとする」で、賛成の方、挙手をお願いいたします。</p> <p>（全委員賛成挙手）</p> <p>全員賛成ですので、門真住宅建替え事業の再評価については、原案どおりと致します。</p> <p>委員の皆様から出されましたご意見等については、今後の事業執行に当たって、十分参考にされるよう要望致します。なお、門真市建設事業再評価実施要綱第5条の規定による市長への意見具申につきましては、審議結果に基づき、「事業継続」ということで送付することと致します。</p> <p>以上をもちまして、本日の審議を終わります。</p> <p>皆様方のご協力によりまして、滞りなく審議を進めることができ、厚くお礼を申し上げます。誠にありがとうございました。</p> <p>それでは、この後は、事務局の方で、よろしく申し上げます。</p>

事務局	<p>どうもありがとうございました。</p> <p>また皆様方には、本日の案件について、ご同意を頂きましたことに対し、事務局からも重ねてお礼を申し上げます。</p> <p>なお、審議中、委員長から指示のありました、委員の皆様から出されましたご意見等については、今後の事業執行に当たって、十分参考にさせていただきます。それでは、本日の委員会はこれをもって終了とさせていただきます。皆様お疲れさまでした。</p>
-----	--