

事業名：

長橋住宅地区改良事業

所在地：

西成区長橋2丁目の一部

目的：

住宅地区改良事業は、住宅地区改良法に基づき、不良住宅が密集すること等によって保安衛生等に関し危険または有害な状況にある地区(改良地区)において、不良住宅をすべて除却し、生活道路・児童遊園・集会所等を整備するとともに、従前の居住者のための住宅(改良住宅)を建設する事業であり、改良地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むことのできる住宅の集団的な建設を促進することを目的としている。

長橋地区は、戦前から戦後にかけて建てられた老朽な連棟長屋が多く存在し、地区内および近隣の道路も多くは幅員4m以下である。また、住民の多くが高齢者であり自主建替が見込めない。

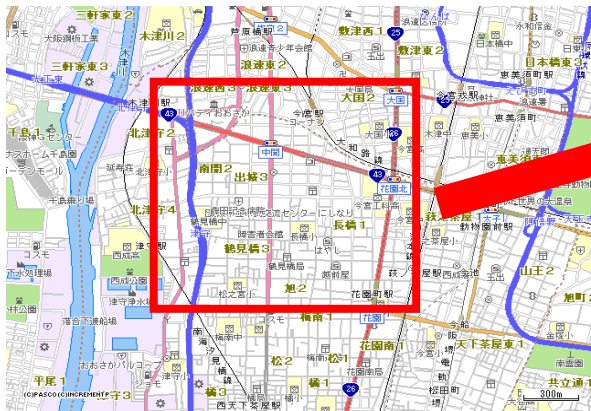
この地区に、限定的に住宅地区改良事業を行なうことで、地区住民に居住水準の高い住宅を提供し、併せて、住宅の不燃化や避難路の確保により防災面の向上を図り、地区周辺の住環境整備の向上とまちづくりに資するものである。

事業内容

- ・地区面積[1.28ha]
- ・不良住宅除却[211戸]
- ・施設整備

改良住宅建設[147戸] 集会所[1棟] 作業所[14戸] 店舗[4戸]
道路整備[1,490.94㎡] 緑地整備[1,719.80㎡] 児童遊園[1,181.00㎡]

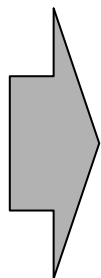
位置図



社会経済情勢等の変化

事業開始時（14年前）

- ・全体事業費 約150億円
- ・完了予定年度 平成18年度
- ・地区の状況
細街路が多く、狭小な敷地や未
接道敷地が多いことなどにより、老
朽住宅の建替が進んでおらず、結
果、住宅戸数254戸のうち211戸が
不良住宅として存在し、住環境や
防災面での課題を抱えている。



現在

- ・全体事業費 約90億円
- ・完了予定年度 平成27年度
- ・地区の状況
これまで地区内の不良住宅156戸の除却を進
め、現在、地区内外に改良住宅78戸が完成済
みである。
用地取得は69%の進捗となっているが、まだ
多数の除却すべき不良住宅が残存し、依然とし
て住環境や防災面での課題が残っている。

- ・景気低迷の長期化により大阪市の地価は下落の傾向が続いてはいたが近年下落率が縮小した。
- ・昨今の景気後退等により生活保護世帯が急増し、居住水準が低くても低家賃の賃貸住宅への入居ニーズが高くなっている。西成区は住民のほぼ5人に1人が生活保護を受けている状況である。
- ・本年、3月11日東北地方太平洋沖地震が発生し、東北地方を中心に甚大な被害をもたらした。南海・東南海地震などの大規模地震の発生が危惧されている中、まちの防災性の向上は行政としての急務の課題となっている。

費用対効果分析の考え方と手法

(1) 事業の役割・効果

住宅地区改良事業は、不良住宅の密集、道路・公園等の公共施設の未整備等により住環境が劣っている地区について、不良住宅の除却、良質な住宅の供給、公共施設の整備等を行う事業であり、その事業効果は多岐にわたり、以下のような効果が期待できる。

■住宅地区改良事業等の役割・効果

福祉的役割		・住環境に劣っている地区の改善及び居住継続確保の困難な従前居住者に対する住宅の供給
地域波及効果		・周辺地域に波及する、コミュニティ活性化、地域景観向上等による効果
政策誘導効果		・民間賃貸住宅では実施していない政策的に促進する必要がある高齢社会対応、環境共生対応等による効果
住環境等改善効果	地区整備効果	・公共施設等の整備や不良住宅の除去により、周辺地域に与える防災性・安全性の向上等の効果
	住宅整備効果	・入居者に対して一定の居住水準を確保することにより、生活上の便益を与える効果
その他特別な効果		上記の他、事業採択に値する特段の効果

これらの効果は一般に、費用対効果分析による効率性の観点からのみ評価することは不適切であり、効率性以外の観点からの評価が必要である。ただし、効率性の観点から評価できる効果として地区整備効果、住宅整備効果といった住環境等改善効果があり、費用対効果分析が可能な住環境等改善効果について分析対象とする。

(2) 費用対効果分析の概要

住環境等改善効果の費用便益比(B/C)は以下の方法により分析する。(単位:億円)

$$\text{費用便益比(B/C)} = \frac{(\text{総便益}) \text{地区整備便益} + \text{住宅整備便益}}{(\text{総費用}) \text{事業費} + \text{維持管理費}} \quad 1.01 = \frac{41.3 + 92.4}{125.5 + 6.9}$$

※計測期間は、19年(事業期間)+47年(RC造の税法上の耐用年数)=66年とする。

区分	事業内容	費用	便益	評価手法	計測対象
地区整備効果	不良住宅の除却	買収費、除却費	地区整備便益	ヘドニック法	増加地価+残存価値
	公共施設等の整備	用地費、工事費、維持管理費			
住宅整備効果	改良住宅の整備	用地費、工事費、維持管理費	住宅整備便益(居住水準確保便益)	市場価格アプローチ	帰属家賃+残存価値
	集会所、緑地、高齢者対応等の整備	用地費、工事費、維持管理費	住宅整備便益(その他の便益)	市場価格アプローチ	代替費用

事業費の見込み

局運営方針等における本事業の位置づけ

東南海・南海地震や上町断層帯地震等の大規模地震の発生が危惧されているなか、大阪市には、JR大阪環状線の外周部を中心に、密集住宅市街地が広く分布し、建物の老朽化や建て詰まりに加えて、狭あいな道路、公園・オープンスペースの不足など、防災面や住環境面でさまざまな課題を抱えている。

こうした課題に対応するため、都市整備局運営方針における戦略の一つとして「密集住宅市街地における防災性の向上」を掲げ、老朽住宅の建替促進や狭あい道路の拡幅促進整備等に取り組むとともに、不良住宅が集積し、防災面で著しく課題の多い区域においては限定的に住宅地区改良事業を行っている。

住宅地区改良事業は、住宅地区改良法に基づき、国土交通大臣からの地区指定を受け、不良住宅を除却するとともに、改良住宅の建設や周辺道路等の整備を一体的に行うことにより、地区内の住環境の改善を図るものである。

こうした取り組みを総合的に進めることによって、密集住宅市街地における防災性及び住環境の向上を図り、安全で安心して暮らせるまちを実現する。

都市整備局事業費の見込み

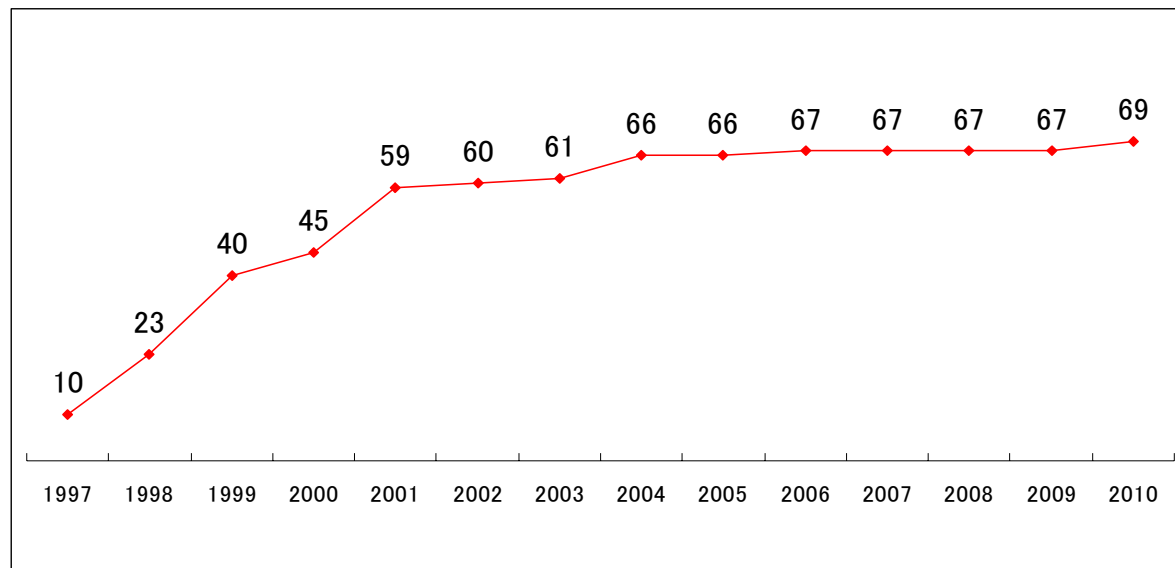
平成23年度 都市整備局運営方針

(目標)平成22年度の公共事業費(税等ベース)の水準を超えない範囲で事業を実施

23年度予算 長橋住宅地区改良事業 75,112千円

事業の進捗状況、今後の進捗の見込み

進捗率の推移(単位:% 用地取得率ベース)



事業が遅延した原因とその状況

- ・未買収地の大部分を占める大地主が経営する賃貸住宅に、不良住宅であるにもかかわらず低所得者層を中心に現在住宅への新たな入居ニーズがある。現在の住宅のままでも、安定した家賃収入を得ているため、大地主が用地買収に応じる意思がない。そのため用地取得交渉が進展しない状況にある。
- ・地価が下落したため、土地を売却しても以前ほど補償が受けられないため、所有者が土地売却に消極的になっている。



残事業の内容

・残事業費約25億円 (H24以降分)

地区整備	用地費	1.2億
	整備費	4.2億
住宅整備	用地費	9.0億
	整備費	11.2億

今後のスケジュール(見込み)

- ・用地取得や改良住宅建設・施設整備を計画的に進め、平成27年度の事業収束をめざし着実に実施していく。

対応と解消の目途及びその根拠

地価の下落率が減少に転じつつあることもあり、大地主が事業協力を理解も見せつつある。他の土地所有者も含め粘り強く交渉を進める。

事業が遅れることによる影響

事業が遅延する理由(財政面以外)

- ・未買収地の大部分を占める大地主が、安定した家賃収入を得ているため用地買収に応じない。
- ・地価の下落にともない、土地所有者が土地売却に消極的になっている。

事業が遅延することで発生が想定される課題

(事業者の視点)

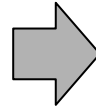
- ・事業終了まで地区内での建築行為または土地の区画形質の変更が原則禁止とされるため、不良住宅の自主的な建替更新が見込めないため、住環境の向上が期待できない。
- ・すでに買収した用地の間に未買収の土地が点在するため、施設整備を進めることができない。

(住民の視点)

- ・地主が事業協力を行わないため、新築された改良住宅に移転することができず、不良住宅に住み続けざるを得ない。

(権利者等事業関係者の視点)

- ・事業完了まで地区内での建築行為または土地の区画形質の変更が原則禁止となるため、事業展開や資産活用の妨げになっている。



課題への対応

- ・用地買収が難航して事業が長期化しているが、大地主が事業協力の姿勢を見せるなど用地取得交渉の進展が期待でき、計画的な改良住宅の建設・施設整備を行なうことにより平成27年度の事業収束をめざす。

コスト縮減や代替案立案等の可能性

現行計画と課題・問題点

(改良住宅の建設戸数)

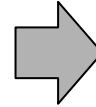
【計画戸数 147戸 竣工済戸数 78戸】

・事業の長期化にともない、改良住宅に入居する権利のある住民が減っている。

(用地取得の遅延)

【用地取得11,181.79㎡ 取得済面積7,748.86㎡】

・大地主が経済面から用地買収に応じる意思がない。また、ほかの土地所有者も売却しても以前ほど補償が受けられないため、土地売却に消極的になっている。



コスト縮減策、代替案(と将来見込み)

・土地所有者に対して、土地収用法の適用も視野に入れながら、早期収束をめざし交渉を進める。

・施設整備費の縮減の検討のため、市営住宅の建設戸数や建設費の見直しを検討する。

・国土交通省「国土交通省公共事業コスト構造改善プログラム」(平成20年3月)に基づきコスト削減を図っていく。