

事業再評価調書(注)

事業名		長橋住宅地区改良事業
担当		都市整備局まちづくり事業部住環境整備課住宅地区改良グループ（連絡先:06-6208-9231）
1 再評価理由		国庫補助事業を除く事業で事業再評価した年度から5年間で経過後の年度で継続中のもの（国庫補助事業であったが平成17年度より交付金化）
2 事業概要	①所在地	西成区長橋2丁目の一部
	②事業目的	<p>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。</p> <p>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。</p>
	③事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積 [1.28ha] ・不良住宅除却 [211戸] ・施設整備 <p>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㎡]</p>
3 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	②定量的効果の具体的な内容	<p>[効果項目]</p> <p>地区整備効果(不良住宅の除却や道路拡幅、施設整備が周囲に与える効果)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区整備による便益の影響圏を、事業地域の境界から100mの範囲とし、本事業が「ある場合」と「ない場合」との理論地価の差の総額を総便益として計測することとなっている。 <p>住宅整備効果(改良住宅を建設したことによる地区内の居住水準向上の効果)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・改良住宅の入居者に対し、一定の居住水準を確保することによる生活上の「居住水準確保便益」および、民間住宅ではまだ一般化していない施設や整備による「その他の便益」について、市場価格アプローチによって便益を計測することとなっている。 <p>[受益者]</p> <p>地区内外の地域住民および事業者</p>
	③費用便益分析	<p>[算出方法]</p> <p>「住宅地区改良事業費用対効果分析マニュアル：国土交通省」</p> <p>[分析結果]</p> <p>費用便益比 $B/C=1.01$ (総便益B:133.7億円、総費用C:132.5億円) (参考)住宅地区改良事業の新規事業採択時評価の採択基準は費用便益比0.5以上である。</p>
	④定性的効果の具体的な内容	<p>[効果項目]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路・児童遊園・緑地等の地域整備による周辺地域を含めた地域コミュニティの活性化 ・災害時における、建物の倒壊・延焼の防止・消火救助活動の円滑化・避難路及び防災空間の確保による、地域の防災力の向上と地域住民の災害に対する不安感の解消 <p>[受益者]</p> <p>地区内外の地域住民</p>
	⑤事業の必要性	<p>劣悪な住環境や災害の際に危険であるなど、長橋地区は多くの問題を抱えている。オールクリアランスによる計画的な事業推進により、改良住宅の建設、道路・児童遊園・集会所等の施設整備を行うことで、地区住民に良好な住環境を有した良質な住宅を提供し、必要な居住水準を確保することができる。住宅の不燃化や道路幅員の拡幅によって地区の防災力の向上も図れる。また、核となる拠点整備が進むことで、周辺住宅密集市街地への波及効果も大きい。よって、長橋住宅地区改良事業については、投資効果が見込まれる事業であり必要性は高い。</p>

(注) 再々評価の場合の様式

	事業開始時点 (平成9年12月)	再評価時点 (平成18年3月)	再々評価時点 (平成23年3月)	
4 事業の実現見通しの視点	①経過及び完了予定	地区指定年月日 平成9年12月25日 事業計画承認年月日 平成9年12月26日 事業開始年度 平成9年度 事業完了予定年度 平成18年度	地区指定年月日 平成9年12月25日 事業計画承認年月日 平成9年12月26日 事業開始年度 平成9年度 事業完了予定年度 平成22年度	地区指定年月日 平成9年12月25日 事業計画承認年月日 平成9年12月26日 事業開始年度 平成9年度 事業完了予定年度 平成27年度
	②事業規模	用地取得 11,181.79㎡ 除却予定不良住宅 211戸 改良住宅建設戸数 182戸	用地取得 11,181.79㎡ 除却予定不良住宅 211戸 改良住宅建設戸数 182戸	用地取得 11,181.79㎡ 除却予定不良住宅 211戸 改良住宅建設戸数 147戸
	うち完了分	—	用地取得 7,498.46㎡ 不良住宅除却 156戸 改良住宅建設 78戸	用地取得 7,748.86㎡ 不良住宅除却 156戸 改良住宅建設 78戸
	進捗率	—	用地取得率 66.30% 不良住宅除却率 73.93% 改良住宅建設率 42.85%	用地取得率 69.29% 不良住宅除却率 73.93% 改良住宅建設率 53.06%
	③総事業費	約150億円	約93億円	約90億円
	うち既投資額	—	約62.7億円	約64.7億円
	進捗率	—	67.41%	71.88%
	④事業内容の変更状況とその要因	平成22年度の事業計画変更の際に、改良住宅入居権利者の減少にともない改良住宅建設戸数の見直しを行った。(182戸→147戸)		
	⑤未着工あるいは事業が長期化している理由	<ul style="list-style-type: none"> ・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ないため用地取得交渉が進展しない状況にある。 ・地価の下落にともない、以前ほど補償が受けられないため、土地所有者が土地売却に消極的になっている。 		
	⑥コスト縮減や代替案立案の可能性(事業を進捗させるための対応策)	<ul style="list-style-type: none"> ・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、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。 		
⑦今後の事業進捗の見通し	地価の下落率も減少に転じつつあることも念頭におき、大地主に対して土地収用法の適用も視野に入れ、粘り強い交渉を行っていく。平成27年度の事業収束をめざし、住環境整備のため不良住宅の除却・改良住宅等の整備を進める。			
5 事業の優先度の視点	<p>[重点化の考え方]</p> <p>都市整備局運営方針において「密集市街地における防災性の向上」を課題解決のための具体的戦略に掲げている。密集市街地整備については、選択と集中の観点から、防災性向上重点地区(アクションエリア:約3,800ha)のうち、特に優先的な取り組みが必要な地区(優先地区:約1,300ha)を定め、それぞれの位置づけのもとで、老朽住宅の建替や狭あい道路の拡幅を促進する補助事業など実施して市街地整備に取り組んでいる。効率的・効果的な住宅密集市街地整備を進めるため、自主建替が見込めない地域については、限定的に「住宅地区改良事業」を活用することにより重点化している。</p> <p>[事業が遅れることによる影響]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 			
6 特記事項	住宅地区改良法に基づき地区指定されると、地方公共団体に区域内の不良住宅を除却する義務が生じるため、不良住宅の除却が完了しないと事業終了することができない。			
7 対応方針(原案)	<p>事業継続(評価B)</p> <p>平成27年度の事業収束をめざして、土地所有者に対し粘り強い交渉を行いながら、用地取得を進め、計画的な改良住宅の建設・施設整備を行っていく。</p> <p>本事業は、住宅密集市街地内にある、不良住宅の自主建替が困難な地域において限定的に実施している事業であり、地区住民が健康で文化的な生活を営むことのできる、住環境の整備・居住水準の確保、地区周辺エリアも含めた防災力の向上を図るため必要な事業であることから「事業継続(B)」とする。</p>			