

住宅市街地総合整備事業・住宅地区改良事業 調書

事業番号06	生野区南部地区整備事業 調書	P 1 ~ 3
	補足資料 図1～図6	P 5 ~14
事業番号07	旭住宅地区改良事業 調書	P15 ~16
	補足資料 図1～図6	P17 ~24

事業再評価調書(2回目以降)

事業名	生野区南部地区整備事業													
担当	都市整備局 企画部 生野南部事務所 (連絡先: 06-6717-8267)													
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年間が経過後の年度で継続中のもの(国庫補助事業であったが17年度より交付金化)													
2 事業概要	①所在地 図1参照	大阪市生野区勝山南2丁目の一部及び3・4丁目、生野西3・4丁目の一部。生野東1~4丁目、舍利寺1~3丁目、林寺1・2丁目の一部及び3・5丁目												
	②事業目的 図2参照	大阪市内には、JR環状線外周部を中心に、震災を免れた密集住宅市街地が分布し、建物の老朽化や建て詰まり、狭い道路、公園・オープンスペースの不足など、防災面や住環境面で様々な問題を抱えている。そこで、特に優先的な取り組みが必要な優先地区:約1,300haにおいて、整備などを重点的に進めてきた。本事業は、優先地区の中でも特に課題の多い生野区南部地区において、国の補助事業である住宅市街地総合整備事業を活用し、道路・公園などの都市機能の整備や快適な居住環境を創るために、都市再生住宅の建設等を実施するとともに、民間による取組みだけでは効果的な整備や事業実施が期待できない区域について、住宅地区改良事業を限定的に実施することにより、不良住宅を除却し、道路・公園等の公共施設整備と住宅建設を一体的に行い、住環境の改善と防災性の向上を図っているものである。												
	③事業内容	<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:50%"> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅市街地総合整備事業(拠点開発型) 〔面積:98.5ha〕 ・都市再生住宅建設 350戸 ・都市計画道路 河堀口舍利寺線〔延長:880m、幅員:15m〕 豊里矢田線〔延長:1100m、幅員:25m〕 ・主要生活道路 (仮称)生野南北線〔延長:800m、幅員:8m〕 (仮称)生野東西線〔延長:309m、幅員:8m〕 ・都市計画公園 南生野公園〔面積:0.68ha〕 </td> <td style="width:50%"> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅地区改良事業(生野東第1・第2地区) 〔面積:6.15ha〕 ・不良住宅戸数:754戸 ・改良住宅建設:653戸 ・集会所:4ヶ所 ・店舗・作業所:7戸 ・道路:12,476㎡ ・緑地:2,026㎡ </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅市街地総合整備事業(拠点開発型) 〔面積:98.5ha〕 ・都市再生住宅建設 350戸 ・都市計画道路 河堀口舍利寺線〔延長:880m、幅員:15m〕 豊里矢田線〔延長:1100m、幅員:25m〕 ・主要生活道路 (仮称)生野南北線〔延長:800m、幅員:8m〕 (仮称)生野東西線〔延長:309m、幅員:8m〕 ・都市計画公園 南生野公園〔面積:0.68ha〕 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅地区改良事業(生野東第1・第2地区) 〔面積:6.15ha〕 ・不良住宅戸数:754戸 ・改良住宅建設:653戸 ・集会所:4ヶ所 ・店舗・作業所:7戸 ・道路:12,476㎡ ・緑地:2,026㎡ 										
<ul style="list-style-type: none"> ○住宅市街地総合整備事業(拠点開発型) 〔面積:98.5ha〕 ・都市再生住宅建設 350戸 ・都市計画道路 河堀口舍利寺線〔延長:880m、幅員:15m〕 豊里矢田線〔延長:1100m、幅員:25m〕 ・主要生活道路 (仮称)生野南北線〔延長:800m、幅員:8m〕 (仮称)生野東西線〔延長:309m、幅員:8m〕 ・都市計画公園 南生野公園〔面積:0.68ha〕 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅地区改良事業(生野東第1・第2地区) 〔面積:6.15ha〕 ・不良住宅戸数:754戸 ・改良住宅建設:653戸 ・集会所:4ヶ所 ・店舗・作業所:7戸 ・道路:12,476㎡ ・緑地:2,026㎡ 													
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"> ○「大阪市防災まちづくり計画」を平成11年度(1999年度)に策定し、面的な災害の可能性の高い市街地を『防災性向上重点地区(約3,800ha)』として抽出し、公表した。 ○平成13年(2001年)12月に、「特に大火の可能性が高い危険な密集市街地を対象に重点整備し、今後10年間で最低限の安全性を確保することとして、都市再生プロジェクトの第三次決定がされた。 ○平成15年(2003年)2月には、「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(1300ha)」を抽出し、公表した。 ○平成19年(2007年)11月には、中央防災審議会による直下型地震の被害想定が発表される。 ○平成20年(2010年)2月には、「密集住宅市街地整備の戦略的推進に向けての提言」を受ける。 ○平成23年(2011年)には、「地域住宅計画」、「社会資本総合整備計画」の策定がされる。 ○平成26年(2014年)4月、南海トラフ巨大地震の発生予測等を背景に設置された密集住宅市街地整備推進プロジェクトチームにおいて「大阪市密集住宅市街地重点整備プログラム」をとりまとめる。 												
	②定量的効果の具体的な内容	<p>[効果項目]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅市街地総合整備事業(拠点開発型) ・事業実施した場合と、事業実施しない場合の地価格差に着目し、投資費用(事業費、維持管理費、公共用地増加分相当の用地費)に対する便益(ヘドニック・アプローチにより推定される地価総額の増分)の比により算定する。また、事業が実施される拠点地区内における収益として、家賃収入などの事業収入と残存価値(建設期間の半数を過ぎた年度から47年間の計測期間が終了した時点における土地建物の価値を推計したもの)についても便益としている。 ○住宅地区改良事業 ・事業実施した場合と、事業実施しない場合の地価格差に着目し、投資費用(事業費、維持管理費、公共用地増加分相当の用地費)に対する便益(ヘドニック・アプローチにより推定される地価総額の増分)及び残存価値の比により算定する。 ・住宅整備の実施による便益として、改良住宅入居者に対して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や周辺地域や社会全体に対して、一定の波及・政策牽引効果(高齢社会対応・コミュニティ施設・緑地など)をもたらすその他の便益についても含めている。 <p>[受益者]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内外住民等 												
	③費用便益分析 図3参照	<p>[算出方法]</p> <p>「住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル(案):国土交通省」並びに「住宅地区改良事業等費用対効果分析マニュアル(案):国土交通省」に準じて算出。</p> <p>[分析結果]</p> <table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:50%">住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)</td> <td style="width:25%">1.13(総便益:265.08億円)</td> <td style="width:25%">総費用:233.68億円</td> </tr> <tr> <td>住宅地区改良事業(生野東第1地区)</td> <td>1.13(総便益:380.67億円)</td> <td>総費用:337.51億円</td> </tr> <tr> <td>住宅地区改良事業(生野東第2地区)</td> <td>1.98(総便益:47.65億円)</td> <td>総費用:24.04億円</td> </tr> <tr> <td>地区全体合計</td> <td>1.16(総便益:693.40億円)</td> <td>総費用:595.23億円</td> </tr> </table>	住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)	1.13(総便益:265.08億円)	総費用:233.68億円	住宅地区改良事業(生野東第1地区)	1.13(総便益:380.67億円)	総費用:337.51億円	住宅地区改良事業(生野東第2地区)	1.98(総便益:47.65億円)	総費用:24.04億円	地区全体合計	1.16(総便益:693.40億円)	総費用:595.23億円
	住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)	1.13(総便益:265.08億円)	総費用:233.68億円											
住宅地区改良事業(生野東第1地区)	1.13(総便益:380.67億円)	総費用:337.51億円												
住宅地区改良事業(生野東第2地区)	1.98(総便益:47.65億円)	総費用:24.04億円												
地区全体合計	1.16(総便益:693.40億円)	総費用:595.23億円												
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住環境の改善及び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意識や知識の向上 ・都市計画道路や主要生活道路の整備による地区内及び地区周辺の交通条件の改善 <p>[受益者]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内外住民等 													
⑤事業の必要性の評価	<p>生野区南部地区整備事業は、典型的な密集住宅市街地である生野区南部地区において、本市の密集住宅市街地整備のモデル事業として、国の補助事業である住宅市街地総合整備事業を活用し老朽住宅の建替えや狭い道路の拡幅整備等への支援及び道路・公園の整備等を実施するとともに、民間による取り組みだけでは効果的な整備や事業実施が期待できない区域について、住宅地区改良事業を限定的に実施することにより、不良住宅を除却し、道路・公園等の公共施設整備と住宅建設を一体的に行い住環境の改善と防災性の向上を図るものである。</p>	<p>評価</p> <p>A~C</p>												

	事業開始時点 (平成7年2月)		再評価時点 (平成16年3月)	前回評価時点 (平成21年3月)	今回評価時点 (平成26年3月)
①経過及び完了予定	平成7年2月 事業開始 平成7年2月 工事着手 平成22年3月 事業完了予定		平成7年2月 事業開始 平成7年2月 工事着手 平成22年3月 事業完了予定	平成7年2月 事業開始 平成7年2月 工事着手 平成32年3月 事業完了予定	平成7年2月 事業開始 平成7年2月 工事着手 平成32年3月 事業完了予定
②事業規模	住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)	都市再生住宅建設350戸 都市計画道路1,980m 主要生活道路1,109m 都市計画公園0.82ha	都市再生住宅建設350戸 都市計画道路1,980m 主要生活道路1,109m 都市計画公園0.68ha	都市再生住宅建設350戸 都市計画道路1,980m 主要生活道路1,109m 都市計画公園0.68ha	都市再生住宅建設350戸 都市計画道路1,980m 主要生活道路1,109m 都市計画公園0.68ha
	住宅地区改良事業(生野東第1地区)	不良住宅戸数684戸 改良住宅建設684戸 店舗・作業所56戸	不良住宅戸数 684戸 改良住宅建設 684戸 店舗・作業所 56戸	不良住宅戸数 684戸 改良住宅建設 596戸 店舗・作業所 7戸	不良住宅戸数 684戸 改良住宅建設 596戸 店舗・作業所 7戸
	住宅地区改良事業(生野東第2地区)	不良住宅戸数70戸 改良住宅建設61戸 店舗・作業所7戸	不良住宅戸数 70戸 改良住宅建設 61戸 店舗・作業所 7戸	不良住宅戸数 70戸 改良住宅建設 57戸 店舗・作業所 0戸	不良住宅戸数 70戸 改良住宅建設 57戸 店舗・作業所 0戸
うち完了分進捗率 図4参照	住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)	-	都市再生住宅建設率:50% 都市計画道路用地取得率:60.9% 主要生活道路用地取得率:41.4% 都市計画公園用地取得率:11.5%	都市再生住宅建設率:50% 都市計画道路用地取得率:73.9% 主要生活道路用地取得率:67.2% 都市計画公園用地取得率:11.5%	都市再生住宅建設率:50% 都市計画道路用地取得率:74.9% 主要生活道路用地取得率:77.7% 都市計画公園用地取得率:11.5%
	住宅地区改良事業(生野東第1地区)	-	用地取得率:31.3% 不良住宅除却率:21.6% 改良住宅建設率:0%	用地取得率:41.3% 不良住宅除却率:41.4% 改良住宅建設率:18.0%	用地取得率:52.4% 不良住宅除却率:52.8% 改良住宅建設率:21.6%
	住宅地区改良事業(生野東第2地区)	-	用地取得率:15.9% 不良住宅除却率:12.9% 改良住宅建設率:0%	用地取得率:25.3% 不良住宅除却率:20.0% 改良住宅建設率:0%	用地取得率:55.7% 不良住宅除却率:56.0% 改良住宅建設率:0%
③総事業費	住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)	387億円	248億円	259億円	238億円
	住宅地区改良事業(生野東第1・2地区)	449億円	345億円	335億円	335億円
	合計	836億円	593億円	594億円	573億円
うち既投資額	住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)	-	130億円	153億円	163億円
	住宅地区改良事業(生野東第1・2地区)	-	65億円	99億円	127億円
	合計	-	195億円	252億円	290億円
進捗率 図4参照	住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)	-	52%	59%	68%
	住宅地区改良事業(生野東第1・2地区)	-	19%	30%	38%
	合計	-	33%	42%	51%
④事業内容の変更状況とその要因	事業量の変更及び建設コストの縮減と土地価格の下落を勘案し、事業費の見直しを行っている。				
⑤未着工あるいは事業が長期化している理由	住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)	・都市計画道路は用地取得状況も高く、一部の区間では道路整備工事が完了しているが、未買収の区間においては、大地主の反対など協力が得られず難航している箇所がある為、事業が長期化している。 ・主要生活道路においては、生野東西線が平成25年度に開通し、残る生野南北線も用地取得状況は高いものの、まとまった区間の用地が確保されていないため、一部区間の道路整備工事も着手できず事業が長期化している。			
	住宅地区改良事業(第1・2地区)	用地取得について、狭小な宅地が多く存在し、土地や建物の権利関係が複雑していることや、大地主の反対など協力が得られず難航している箇所があることから事業が長期化している。			
⑥コスト縮減や代替案立案の可能性	・早期の事業収束に向け、鋭意用地買収を進め事業の進捗を図る。 ・必要住戸数の見直し等により建設工事費の縮減を図る。 ・今後の住戸建設に係る費用については、「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月策定)に基づきコスト縮減を図っていく。 ・代替案立案の可能性はなし				
⑦事業の実現見通しの評価	生野区役所と連携することで地区住民への広報・啓発をより一層強化し、民間による老朽住宅の自主更新を推進するとともに、用地取得や道路・公園・改良住宅の整備を計画的に進め、平成31年度の事業完了に向け重点的に事業実施する。 また、改良住宅の建設や道路の整備など、目に見える形での事業の進捗がまちづくり協議会の活動をより積極的にしており、より一層連携・協働して、大地主の反対により難航している箇所の用地買収を集中的に実施し、道路・公園や受皿住宅の整備を計画的に進めて事業展開を行っている。				評価 B

<p>5 事業の優先度の視点の評価</p>	<p>[重点化の考え方] 生野区南部地区は、JR環状線の外周部を中心に分布する密集住宅市街地の中でも、特に老朽住宅が密集し、道路・公園などの公共施設が未整備で、防災面や住環境面で多くの課題を抱えていることから、住宅市街地総合整備事業の拠点開発型と密集市街地整備型及び住宅地区改良事業の3つの事業手法により一体的に整備を実施しており、その相乗効果も得ながら、地区全体の住環境と防災性の向上を図っているものである。そういったことから、局の運営方針においても、密集住宅市街地整備全体を牽引する役割を担うモデル事業として位置づけられている。</p> <p>また本事業は、事業エリアが98.5haと大規模であり、災害時の重要な避難路であり、かつ延焼遮断帯としての機能をもつ都市計画道路や主要生活道路及び都市計画公園の整備を実施しており、特に公共性が高い。したがって、本市の密集住宅市街地整備事業の中でも、特に重点的に進めていく必要がある。</p> <p>[事業が遅れることによる影響]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業エリアが98.5haと大規模であり、優先地区全体(1300ha)に占める割合が高いこともあって、本事業の実績や経験が密集市街地全体の事業進捗に極めて大きく影響を及ぼす。 ・事業の長期化による事業費の増加や関係権利者の安全面への不安等が増していく。 ・住宅地区改良事業においては、事業終了までは地区内の建築行為又は土地の区画形質の変更が原則禁止とされる為、密集住宅市街地における防災性の向上や、住環境の向上また、居住者の高齢化による事業への参加意欲の低下が懸念される。 	<p>評価</p> <p>A</p>
<p>6 特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成21年度の再評価の対応方針は事業継続（重点的に実施するもの）であり、現在その方針に従って計画的に用地買収を行い、用地の確保が出来た箇所から道路整備や改良住宅の建設を実施している。 ・局の運営方針において、重要な施策の一つとして「密集住宅市街地重点整備プログラム」を踏まえた事業の推進を掲げている。 ・生野区南部地区は密集住宅市街地整備のモデル事業として位置づけられ集中的に促進する事業として3つの事業手法を一体的に実施するメリットを最大限活かし、相乗効果を発揮させながら、生野区役所とも一体となって事業の取り組みを図っているものである。 ・生野区役所と一体となって連携しながら、地区住民への広報・啓発をより一層強化し、用地取得や道路・公園・改良住宅の整備を計画的に進め、平成31年度の事業完了に向け事業実施を行っている。 <p>※密集住宅市街地整備型：まちかど広場の整備や民間活力を活かした事業で、民間老朽住宅建替支援（建替促進・老朽木造住宅除却・狭あい道路拡幅整備）、住宅・建築物耐震改修等補助などに対して助成等を実施して、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集住宅市街地の整備改善等を図っている。</p>	
<p>7 対応方針(原案)</p>	<p>「事業継続（評価A）」</p> <p>生野区南部地区は、本市の密集住宅市街地の中でも特に、防災面や住環境面で多くの課題を抱えていることから、住宅市街地総合整備事業の拠点開発型と密集住宅市街地整備型及び住宅地区改良事業の3つの事業手法による一体的な整備を実施しており、その相乗効果も得ながら、地区全体の住環境と防災性の向上を図っているものである。</p> <p>そういったことなどから、局運営方針においても、密集住宅市街地整備全体を牽引する役割を担うモデル事業として位置づけられ、また事業エリアが98.5haと大規模であり、優先地区全体(1300ha)に占める割合が高いこともあって、本モデル事業の実績や経験が密集住宅市街地全体の事業推進に大きく影響を及ぼすこととなる。</p> <p>また、本事業は災害時の重要な避難経路であり、かつ延焼遮断帯としての機能をもつ都市計画道路や主要生活道路及び都市計画公園の整備を実施しており、特に公共性が高い。</p> <p>したがって、生野区南部地区整備事業は本市の密集住宅市街地整備事業の中でも重点的、集中的に進めていく必要がある。</p> <p>これまで、3つの事業手法により整備を進め、道路整備や、改良住宅の建設、まちかど広場の整備、民間老朽住宅の建替え支援など、一定の事業進捗の成果を上げてきたところであるが、生野区役所と一体となり、まちづくり協議会と連携・協働して、大地主の反対により難航している箇所の用地買収を集中的に実施し、道路・公園や受け皿住宅の整備を計画的に進めていくことで、より一層の事業展開を行い、それにより、平成31年度事業完了を目指して着実に実施していくものである。</p>	<p>評価</p> <p>A</p>

図1 位置図

大阪市生野区勝山南2丁目の一部及び3・4丁目、生野西3・4丁目の一部。生野東1～4丁目、舍利寺1～3丁目、林寺1・2丁目の一部及び3・5丁目

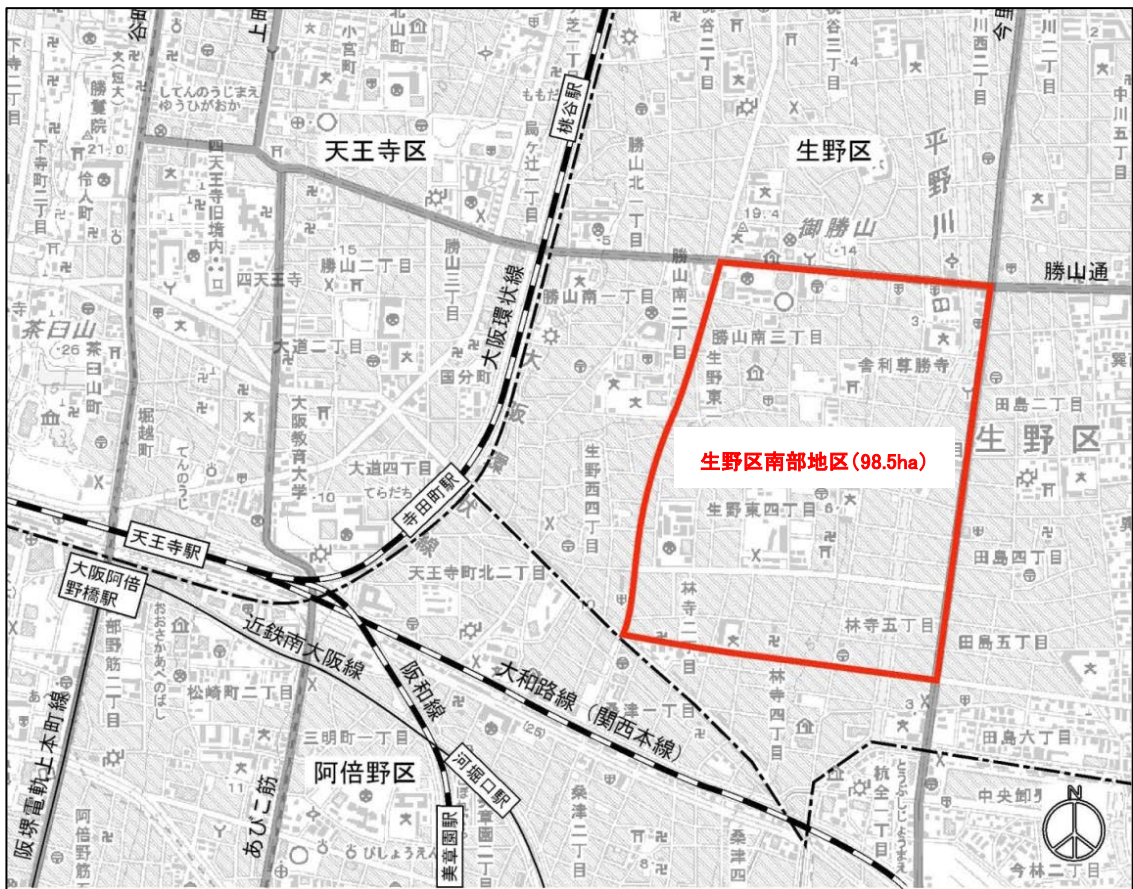
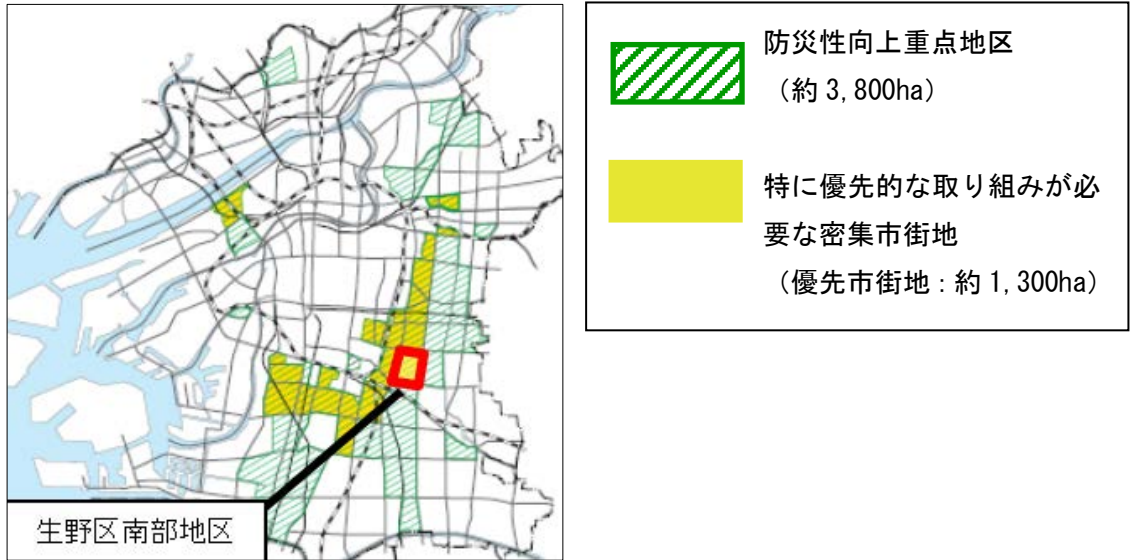


図2 事業概要

生野区南部地区は、JR環状線外周部を中心に分布する密集市街地の中でも、特に老朽木造住宅が密集し、道路や公園などの公共施設が未整備で、防災面や住環境面で多くの課題を抱えている。

生野区南部地区整備事業は、本市の密集市街地整備のモデル事業として、国の補助事業である住宅市街地総合整備事業を活用し、老朽住宅の建替えや狭あい道路の拡幅整備等への支援および道路・公園の整備等を実施するとともに、民間による取組みだけでは効果的な整備や事業実施が期待できない区域について、住宅地区改良事業を限定的に実施することにより、不良住宅を除却し、道路・公園等の公共施設整備と住宅建設を一体的に行い、住環境の改善と防災性の向上を図っているものである。

<事業内容>

○住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)

- ・都市計画道路の整備
- ・主要生活道路の整備
- ・都市計画公園の整備
- ・都市再生住宅の建設

○住宅地区改良事業

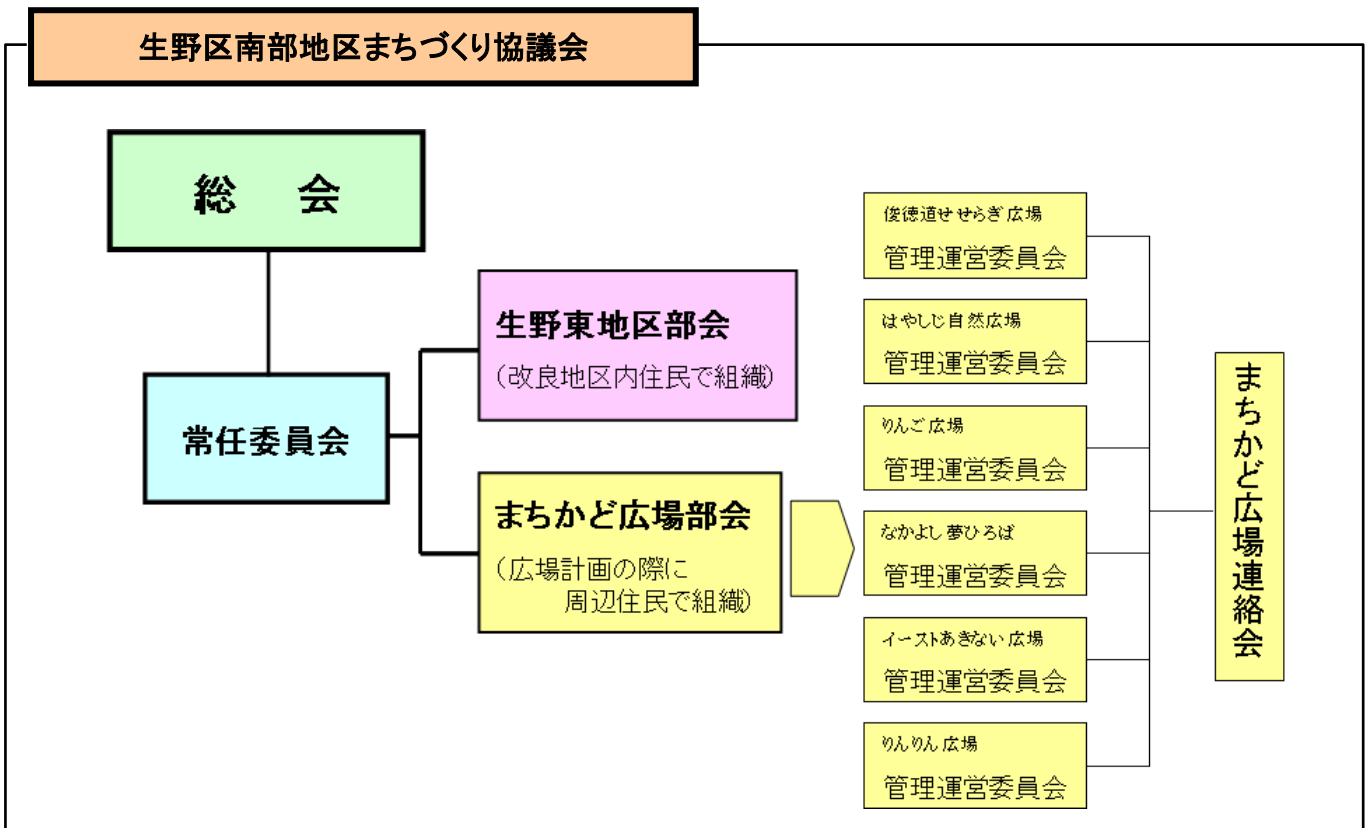
- ・不良住宅の除却
- ・改良住宅の建設
- ・道路、緑地等の整備



<市民との協働によるまちづくり>

事業の実施にあたっては、人々がいきいきと安心して暮らせる、防災性を確保した魅力あるまちの実現をめざし、住民参加による事業の円滑な推進を図るため、事業地区内の住民で組織された「生野区南部地区まちづくり協議会」と連携・協働し、古くからのコミュニティも活かしながら事業を推進している。

まちづくり協議会は住民からの意見・要望を取りまとめ、本市と意見交換等を行うことによって、地域住民の声を事業に反映させる役割を担っており、本市からもまちづくり協議会を通じて住民に対し情報提供を行っている。



広報いくのなんぶの発行



総会



常任委員会



ワークショップ



ウォールペインティング



まちかど広場での防災訓練

【費用便益分析の算出方法】

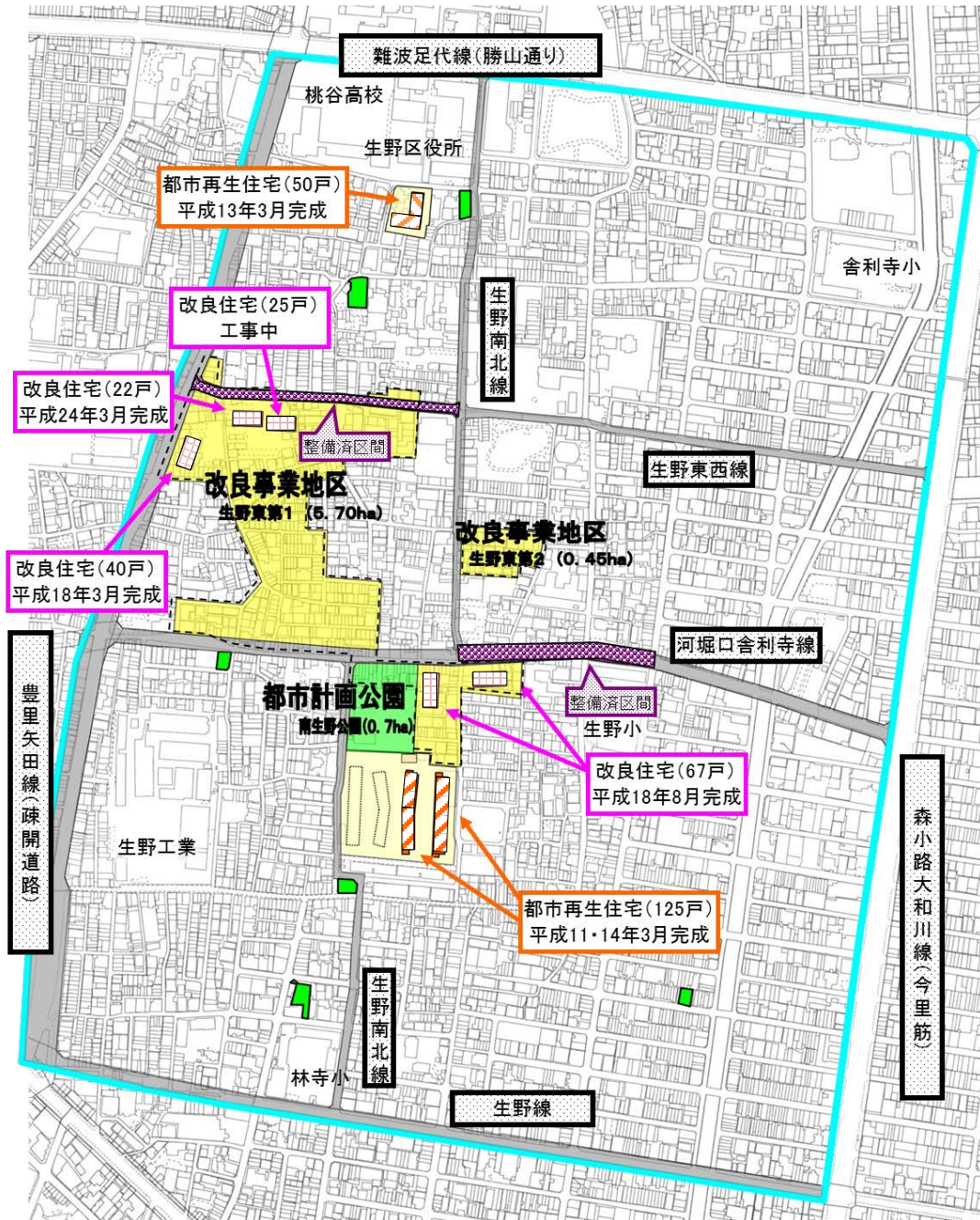
■分析フロー



【費用便益分析の結果概要】

■結果概要

事業	費用 (億円)	便益 (億円)	費用便益比 (B/C)
住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)	233.7 億円	265.1 億円	1.13
住宅地区改良事業 (生野東第1地区)	337.5 億円	380.7 億円	1.13
住宅地区改良事業 (生野東第2地区)	24.0 億円	47.7 億円	1.98
生野区南部地区全体	602.4 億円	697.3 億円	1.16



【全体事業進捗状況は下記のとおり】

- ・都市計画道路(河堀口舍利寺線) : 880m区間のうち 210m整備済
用地取得率 74% (H20) →75% (H25)
- ・主要生活道路(仮称 生野東西線) : 用地取得率 88% (H20) →100% (H25)
- ・主要生活道路(仮称 生野南北線) : 用地取得率 56% (H20) →65% (H25)
- ・都市再生住宅 : 3棟 175戸完成→50% (H25)
- ・住宅地区改良事業 : 改良住宅 4棟 129戸完成
用地取得率 40% (H20) →52% (H25)
現在、2号館、2期(25戸)工事中

【住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）】

①都市計画道路・主要生活道路・都市計画公園の整備

道路・公園等の都市基盤施設が未整備であるため、幹線道路として都市計画道路である豊里矢田線および河堀口舍利寺線、主要な生活道路として（仮称）生野南北線および（仮称）生野東西線、都市計画公園として南生野公園の整備を行うことにより、良好な道路ネットワークの形成や生活利便性の向上、アメニティの豊かな空間形成を図り、あわせて市街地の安全性や防災性の向上を図る。

道路・公園等都市基盤施設が未整備



用地を取得し、整備工事を実施



②都市再生住宅の整備

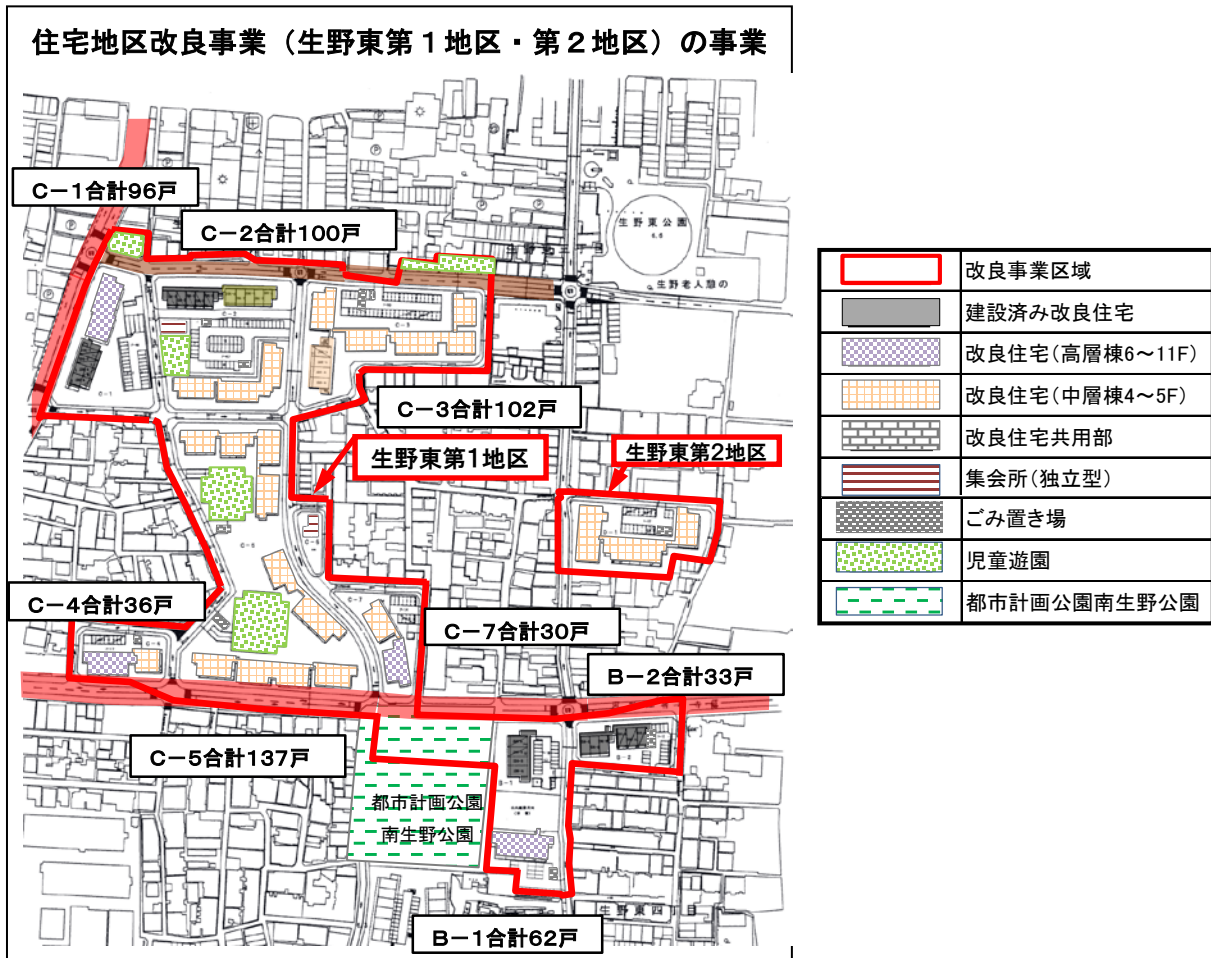
道路・公園の整備等により、住宅に困窮する従前居住者用の受皿住宅として、都市再生住宅を整備する。



【住宅地区改良事業（生野東第1・第2地区）】

生野区南部地区の整備にあたっては、民間老朽住宅の自主建替を促進することを基本としているが、特に、不良住宅が密集し、細街路率が高く、狭小な敷地や未接道敷地が多いなど、自主建替が見込めない地域において、限定的に「住宅地区改良事業」を実施している。

住宅地区改良事業は、不良住宅が密集する既存の住宅市街地の環境の改善について、不良住宅を除去するとともに、健康で文化的な生活を営むことのできる住宅の建設や緑地の整備を行う。事業を実施するには都市計画審議会での審議を経て、国土交通大臣から「改良地区」の指定を受けて実施している。



	生野東第1地区	生野東第2地区	合計
地区面積	5.7 ha	0.45 ha	6.15 ha
不良住宅戸数	684 戸	70 戸	754 戸
不良住宅率	82 %	93 %	83 %
戸数密度	160 戸/ha	170 戸/ha	161 戸/ha
改良住宅建設	596 戸	57 戸	653 戸
取得用地面積	52,268 m ²	4,432 m ²	56,700 m ²

現況図：住宅地区改良事業

(平成26年3月末)



【残事業の内容】

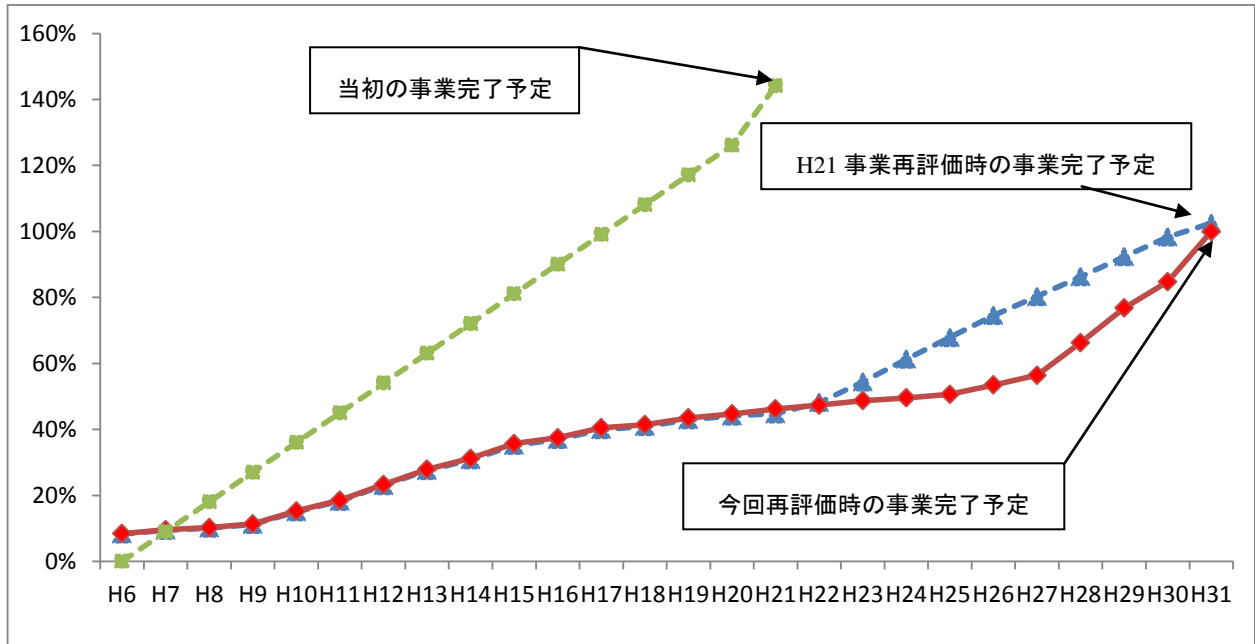
[生野東第1地区]

- ・ 用地取得 : 358 件、24,896 m²
- ・ 除却戸数 : 396 戸
- ・ 建設戸数 : 467 戸
- ・ 残事業費 : 約 191 億円

[生野東第2地区]

- ・ 用地取得 : 31 件、1,981 m²
- ・ 除却戸数 : 32 戸
- ・ 建設戸数 : 57 戸
- ・ 残事業費 : 約 17 億円

■(単位:% 総事業費ベース)



※現在の計画の全体事業費を 100 とした場合の事業進捗率を示す

■残事業費 (H26.3 時点)

事業	総事業費	既投資額	残事業費	進捗率
住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)	238 億円	163 億円	75 億円	68%
住宅地区改良事業 (生野東第1・2地区)	335 億円	127 億円	208 億円	38%
生野南部地区全体	573 億円	290 億円	283 億円	51%

■今後のスケジュール見込み

	住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)				住宅地区改良事業	
	都市計画道路	主要生活道路	都市計画公園	都市再生住宅	生野東第1地区	生野東第2地区
2013(H25)年度		生野東西線整備工事終了		事業進捗状況と既設空住戸を勘案しながら必要に応じて建設		
2014(H26)年度						
2015(H27)年度						
2016(H28)年度		生野南北線用地取得終了				用地取得終了
2017(H29)年度	河堀口舎利寺線用地取得終了		南生野公園用地取得終了			用地取得終了
2018(H30)年度						
2019(H31)年度	河堀口舎利寺線整備工事終了	生野南北線整備工事終了	南生野公園整備工事終了			整備工事終了 事業完了

事業再評価調書(2回目以降)

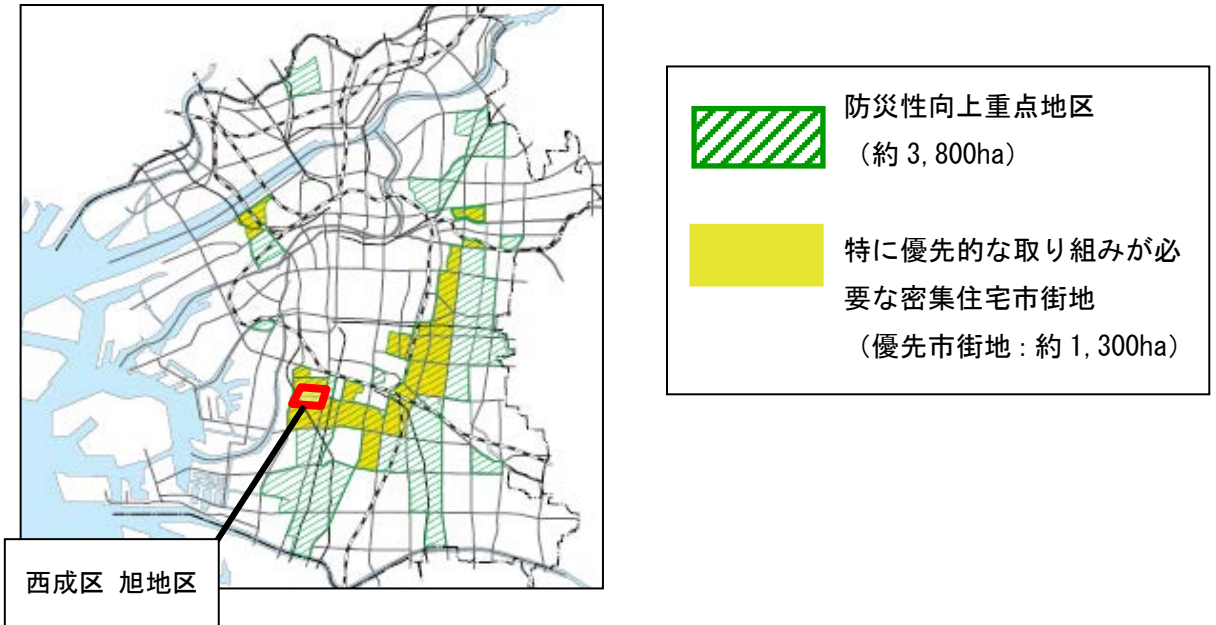
<p>事業名</p>	<p>旭住宅地区改良事業</p>	
<p>担当</p>	<p>都市整備局企画部住環境整備課住宅地区改良担当（連絡先：06-6208-9231）</p>	
<p>1 再評価理由</p>	<p>国庫補助事業を除く事業で事業再評価した年度から5年間に経過後の年度で継続中のもの（国庫補助事業であったが17年度より交付金化）</p>	
<p>2 事業概要</p>	<p>①所在地 図1参照</p>	<p>大阪市西成区旭3丁目 1番15～29号、2番</p>
	<p>②事業目的 図2参照</p>	<p>市内にはJR大阪環状線の外周部等で戦災による焼失を免れた地域を中心に密集住宅市街地が広がっている。こうした密集住宅市街地には耐震性の劣る老朽化した木造の共同住宅や長屋等が数多く存在し、建物の建て詰まりや、公園・オープンスペースの不足、狭あい道路が多く存在することなど、防災面や住環境面で多くの課題を抱えている。 南海・東南海地震等の大規模地震の発生が危惧される中、密集住宅市街地の整備は喫緊の課題となっており、安全で安心して暮らせる居住地への再生を図る必要がある。 密集住宅市街地の整備にあたっては、民間老朽住宅の自主建替を促進することを基本としているが、特に、細街路率が高く、狭小な敷地や未接道敷地が多いなど、自主建替が困難な地域において、限定的に住宅地区改良事業を実施している。 住宅地区改良事業は、不良住宅が密集する既存の住宅市街地の環境の改善を図るため、不良住宅を除却するとともに、健康で文化的な生活を営むことのできる住宅を建設し、もって公共の福祉に寄与することを目的とするものである。 事業の実施に際しては都市計画審議会での審議を経て、国土交通大臣から「改良地区」の指定を受ける必要があり、その指定にあたっては「不良住宅率80%以上」や「住宅戸数密集度80戸/ha以上」などの厳しい要件があり、指定を受けると、地方公共団体には区域内の不良住宅を除却する義務が発生する。（住宅地区改良法第10条）</p>
	<p>③事業内容</p>	<p>・地区面積 0.81ha ・不良住宅戸数 119戸 ・不良住宅率 85.0% ・戸数密集度 215.38戸/ha ・改良住宅建設予定戸数 105戸 ・集会所 1棟 ・作業所 2戸 ・道路 1,393.0㎡ ・緑地 5,126.0㎡ ・店舗 3戸 ・児童遊園 456.0㎡</p>
<p>3 事業の必要性の視点</p>	<p>①事業を取り巻く社会経済情勢等の変化</p>	<p>○「大阪市防災まちづくり計画」を平成11年度(1999年度)に策定し、面的な災害の可能性の高い市街地を『防災性向上重点地区(約3,800ha)』として抽出し、公表した。 ○平成13年(2001年)12月に、「特に大火の可能性が高い危険な密集市街地を対象に重点整備し、今後10年間で最低限の安全性を確保することとして、都市再生プロジェクトの第三次決定がされた。 ○平成15年(2003年)2月には、「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(1300ha)」を抽出し、公表した。 ○平成19年(2007年)11月には、中央防災審議会による直下型地震の被害想定が発表される。 ○平成20年(2008年)2月には、「密集住宅市街地整備の戦略的推進に向けての提言」を受ける。 ○平成23年(2011年)には、「地域住宅計画」、「社会資本総合整備計画」の策定がされる。 ○平成26年(2014年)4月、南海トラフ巨大地震の発生予測等を背景に設置された密集住宅市街地整備推進プロジェクトチームにおいて「大阪市密集住宅市街地重点整備プログラム」をとりまとめる。</p>
	<p>②定量的効果の具体的な内容</p>	<p>[効果項目] ○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) ・地区整備による便益の影響圏内で、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。 ○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) ・事業実施した場合と、事業実施しない場合の地価格差に着目し、投資費用(事業費、維持管理費、公共用地増加分相当の用地費)に対する便益(ヘドニック・アプローチにより推定される地価総額の増分)及び残存価値の比により算定する。 ・住宅整備の実施による便益として、改良住宅入居者に対して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や周辺地域や社会全体に対して、一定の波及・政策牽引効果(高齢社会対応・コミュニティ施設・緑地など)をもたらすその他の便益についても含めている。 [受益者] 地区内外地域住民等</p>
	<p>③費用便益分析 図3参照</p>	<p>[算出方法] 「住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル(案)：国土交通省」並びに「住宅地区改良事業等費用対効果分析マニュアル(案)：国土交通省」に準じて算出。 [分析結果] 住宅地区改良事業 1.03 (総便益：61.33億円、総費用：59.63億円) (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>
	<p>④定性的効果の具体的な内容</p>	<p>[効果項目] ・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住環境の改善及び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 [受益者] 地区内外地域住民等</p>
	<p>⑤事業の必要性の評価</p>	<p>劣悪な住環境や災害の際に危険であるなど、旭地区は多くの課題を抱えている。自主更新の見込めない地域において、老朽住宅等を除却、用地を買収し、改良住宅の建設、道路・児童遊園・集会所等の施設整備を計画的に行うことで、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、周辺密集住宅市街地への波及効果も大きい。 よって、旭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>

評価
A～C

	事業開始時点 (平成13年3月)	前回評価時点 (平成21年3月)	今回評価時点 (平成26年8月)	
4 事業の実現見通しの視点	①経過及び完了予定	平成13年 3月 事業開始 平成13年 3月 工事着手 平成22年 3月 事業完了予定	平成13年 3月 事業開始 平成13年 3月 工事着手 平成27年 3月 事業完了予定	平成13年 3月 事業開始 平成13年 3月 工事着手 平成32年 3月 事業完了予定
	②事業規模 図4, 5参照	用地取得 8,114㎡ 除却予定不良住宅 119戸 改良住宅建設戸数 105戸	用地取得 8,114㎡ 除却予定不良住宅 119戸 改良住宅建設戸数 105戸	用地取得 8,114㎡ 除却予定不良住宅 119戸 改良住宅建設戸数 105戸
	うち完了分	-	不良住宅除却 119戸のうち18戸 改良住宅建設 105戸のうち31戸	不良住宅除却 119戸のうち21戸 改良住宅建設 105戸のうち45戸
	進捗率	-	用地取得率 29.8% 不良住宅除却率 15.1% 改良住宅建設率 29.5%	用地取得率 31.3% 不良住宅除却率 17.6% 改良住宅建設率 42.9%
	③総事業費 図6参照	約82億円	約55億円	約54億円
	うち既投資額	-	約23億円	約26億円
	進捗率	-	41.80%	48.15%
④事業内容の変更状況とその要因	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内外地域住民等の住環境改善や防災性の向上への機運の高まりから、中低層による住宅建設を変更し、高層化することにより土地の有効利用を図るとともに、住棟配置を変更し、緑地を住宅南側に集約することで、居住環境の向上を図っている。 ・建設計画等の変更による建設コストの縮減や土地価格の下落等の社会・経済情勢の変化を勘案し、事業費の見直しを行っている。 			
⑤未着工あるいは事業が長期化している理由	未買収地の大部分を占める複数の大地主やその他数名の地主の方々は、それぞれ個別の事情を持っており、昨今の厳しい経済状況の中、事業協力まで至っていない状況にある。また、地区内の土地、建物の権利関係が輻輳していることも事業の長期化の要因の一つになっている。			
⑥コスト縮減や代替案立案の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・早期の事業収束に向け、鋭意用地買収を進め事業の進捗を図る。 ・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。 ・今後の住戸建設にかかる費用については、「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月策定）に基づきコスト削減を図っていく。 ・代替案立案の可能性はなし。 			
⑦事業の実現見通しの評価	事業開始から14年近くが経過し、住民の高齢化、建物の老朽化が一層進んでおり、南海・東南海地震等の大規模地震や、大火災が発生した場合、甚大な被害がもたらされることが想定される状況にある。早期の事業収束に向け、権利者と積極的に交渉を行ってきたが、用地取得の残りの大部分を占める大地主の協力が得られず、他の権利者も、大地主の動きを注視している状況にあるため、事業完了に至っていない。ただし、大地主の複数の権利者の中で事業に理解を示す者も出てきており、今後、大地主の事業協力を得ることにより、大幅に事業が進展する見通しである。		評価 B	
5 事業の優先度の視点の評価	<p>[重点化の考え方]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市整備局運営方針において「密集住宅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。密集住宅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密集住宅市街地整備に取り組んでいる。効率的・効果的な密集住宅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>[事業が遅れることによる影響]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業の長期化による事業費の増加。 ・居住者の高齢化による事業への参加意欲の低下や建物への安全面での不安等が増している。 ・事業終了まで地区内での建築行為又は土地の区画形質の変更が原則禁止とされる為、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。 		評価 B	
6 特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・局の運営方針において、重要な施策の一つとして「密集住宅市街地重点整備プログラム」を踏まえた事業の推進を掲げている。 ・なお、前回再評価において、防災面からも必要性の高い事業であるので、早期収束に向け一層積極的な用地交渉に努め、事業の着実な実施を図る旨の意見に対して、権利者に対して粘り強く交渉を行うなど、事業に対し鋭意取り組んできたが、大地主等の事業協力を得るには至らず、事業収束には至っていない状況にある。 ・一方、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という事業上の性格がある。 			
7 対応方針 (原案)	事業継続（評価B） 平成31年度の事業収束をめざして、権利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。本事業は、密集住宅市街地内にある、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。		評価 B	

図1 位置図

事業位置：大阪市西成区旭3丁目 1番15～29号、2番



<事業計画・事業箇所図>



① 事業着手時(現在除却済)



② 改良住宅



③ 現況道路



④ 現況道路



⑤ 地区外住宅建設予定地



⑥ 地区外改良住宅

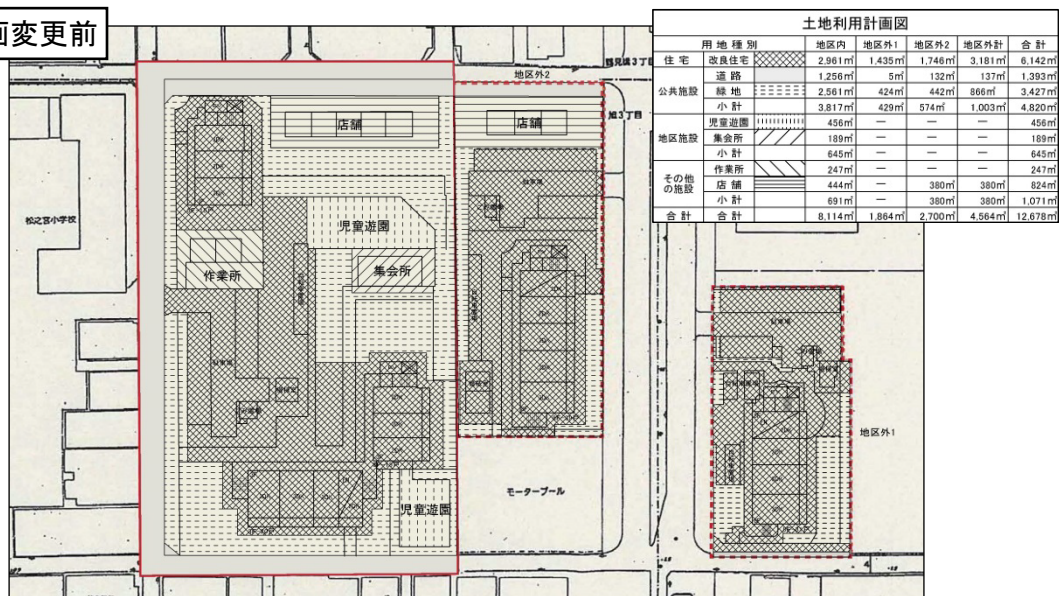
図2 事業概要

旭住宅地区改良事業は、面積0.81haの区域内において、不良住宅を除却するとともに、従前居住者のための改良住宅の建設や、道路・公園等の公共施設の整備、オープンスペースの確保等を一体的に行うことにより、防災面の向上と居住環境の改善を図ることを目的として実施しているものである。なお、旭住宅地区改良事業では、住宅が密集している地区内に改良住宅を建設するスペースがないため、地区外にも改良住宅を建設し、実施している。

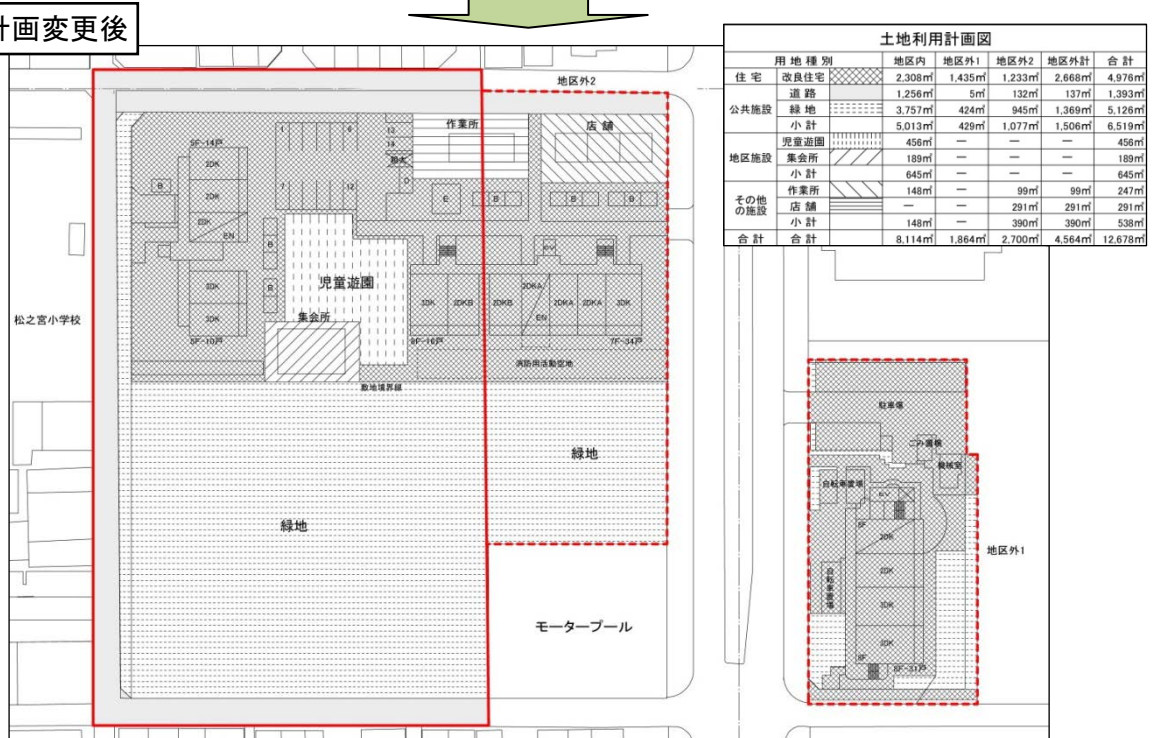
〈事業内容〉

- ・不良住宅の除去(119戸、不良住宅率85%)、および改良住宅の建設(105戸)
- ・道路拡幅、緑地等の整備、児童遊園、集会所等の建設

計画変更前



計画変更後



<市民との協働によるまちづくり>

- ・効率的・効果的に事業を進めるため、事業対象区域の住民等で組織されたまちづくり協議会を設置している。
- ・まちづくり協議会は住民からの意見・要望を取りまとめ、本市と意見交換等を行うことにより、地域住民の声を事業に反映させる役割を担っている。また、本市からもまちづくり協議会を通じて住民に対して情報提供を行い、地元との連携を進め、事業を効率的・効果的に進める役割を果たしている。
- ・下記の要望・苦情・評価は、旭住宅改良地区まちづくり協議会の活動を通じて取りまとめられたものである。

【要望】

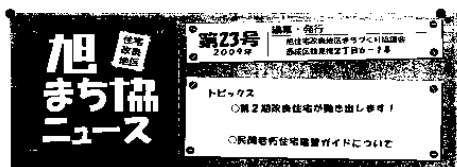
- ・早期の事業推進
- ・バリアフリー・セキュリティに配慮した改良住宅の建設

【苦情】

- ・近隣等との付き合いが失われるのではないかと不安がある。
- ・今の家に住み続けたい。

【評価】（既に移転されている方々の意見）

- ・住環境が従前の住居と比べ向上した。
- ・オープンスペースが確保され防災面が向上し、地域コミュニティも保たれている。



第2期改良住宅が動き出します!

旭住宅改良地区まちづくり協議会（以下旭協）は、旭協地区事業準備中、周辺環境も大幅に改善され、安全安心なまちづくりを目指して活動を進めています。住民の声を事業に反映させる役割を担っている。また、本市からもまちづくり協議会を通じて住民に対して情報提供を行い、地元との連携を進め、事業を効率的・効果的に進める役割を果たしている。



住民周知用ニュースの発行



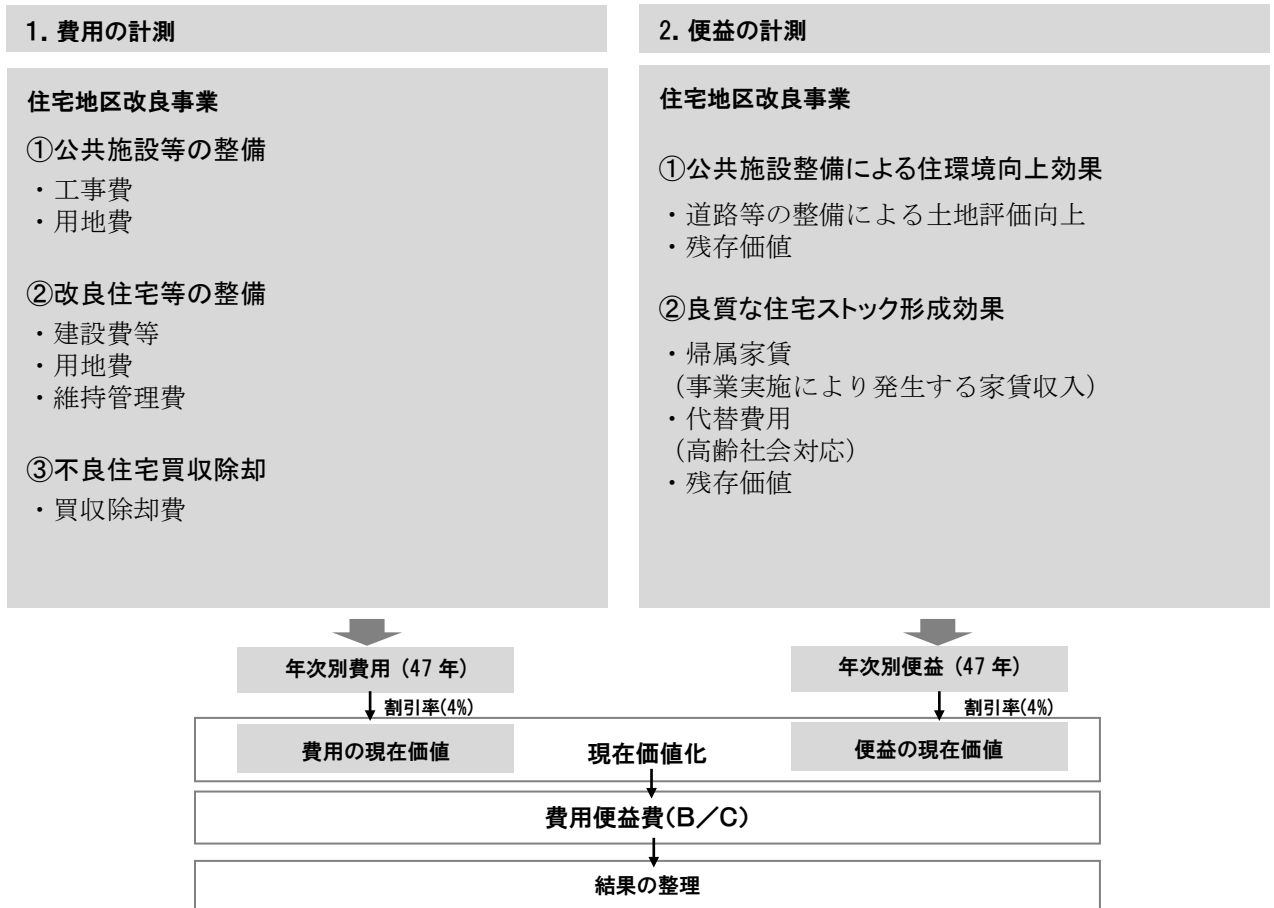
学習会の様子



意見交換の様子

【費用便益分析の算出方法】

■分析フロー



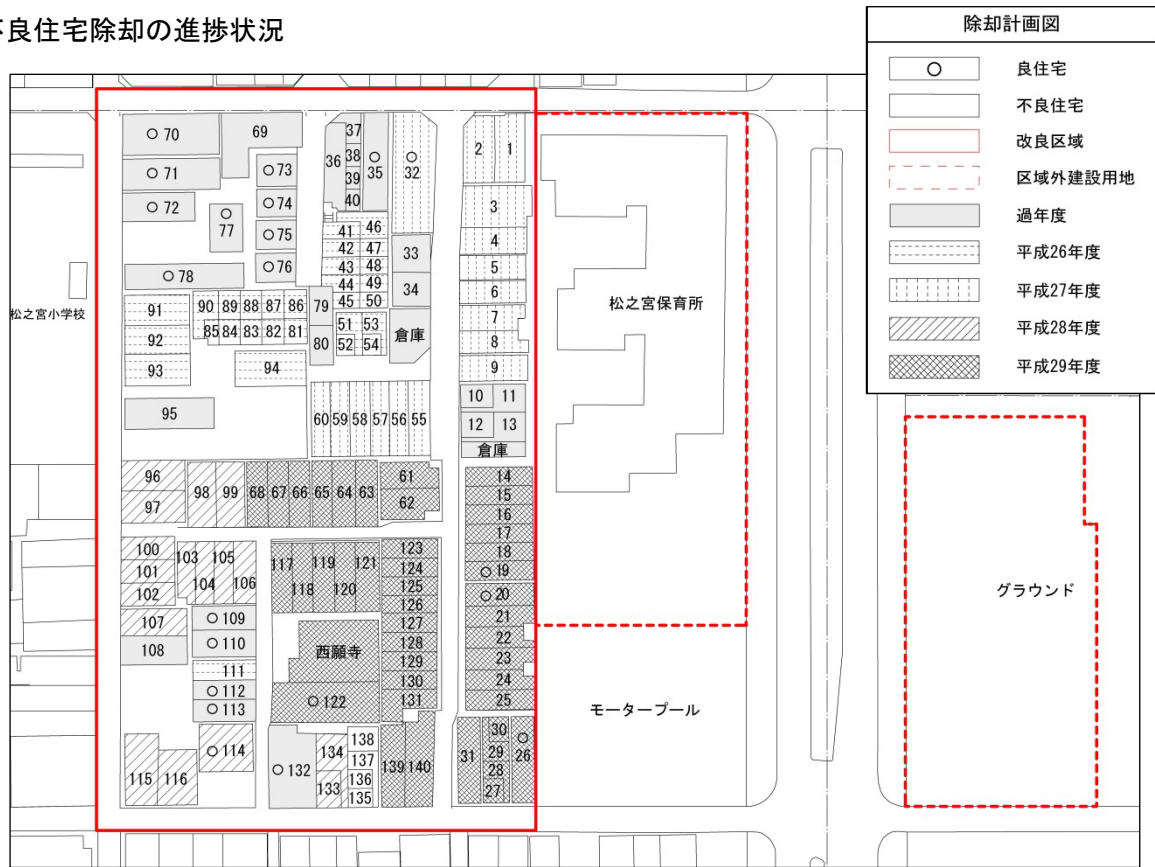
【費用便益分析の結果概要】

■結果概要

事業	費用 (億円)	便益 (億円)	費用便益比 (B/C)
旭住宅地区改良事業	59.6 億円	61.3 億円	1.03

(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

■不良住宅除却の進捗状況

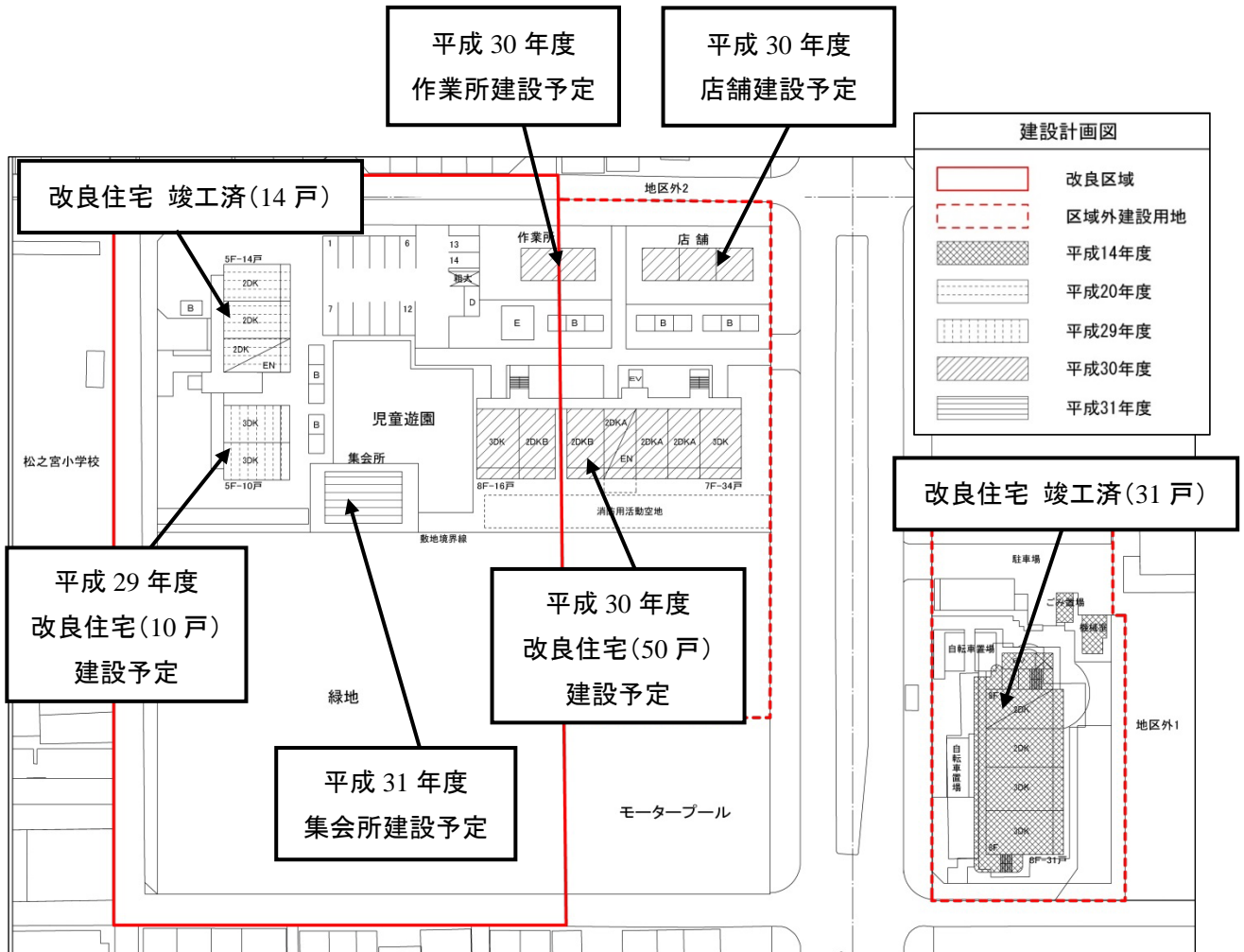


※過年度は H25 以前に用地取得済み。住宅番号 111 は H26 取得済み。

【用地取得及び除却の進捗状況】

- ・ 用地取得率 29.8% (H21) → **31.3% (H26)**
 - ・ 不良住宅除却数 18 戸 (H21) → **21 戸 (H26)**
 - ・ 不良住宅除却率 15.1% (H21) → **17.6% (H26)**
- ・ 事業開始から 14 年近くが経過し、住民の高齢化、建物の老朽化が一層進んでおり、万一、南海・東南海地震等の大規模地震や、大火災が発生した場合、甚大な被害をもたらされることが想定される状況にある。事業の早期収束を図るため、未買収地の大半を占める複数の大型地主に対し、より積極的・集中的に交渉を行い、遅くとも平成 29 年度中には事業協力を取り付け、不良住宅の除却を進めるとともに必要となる改良住宅を建設し、密集住宅市街地の早期解消を目指す。

■ 建設計画の進捗状況



【建設計画等の進捗状況】

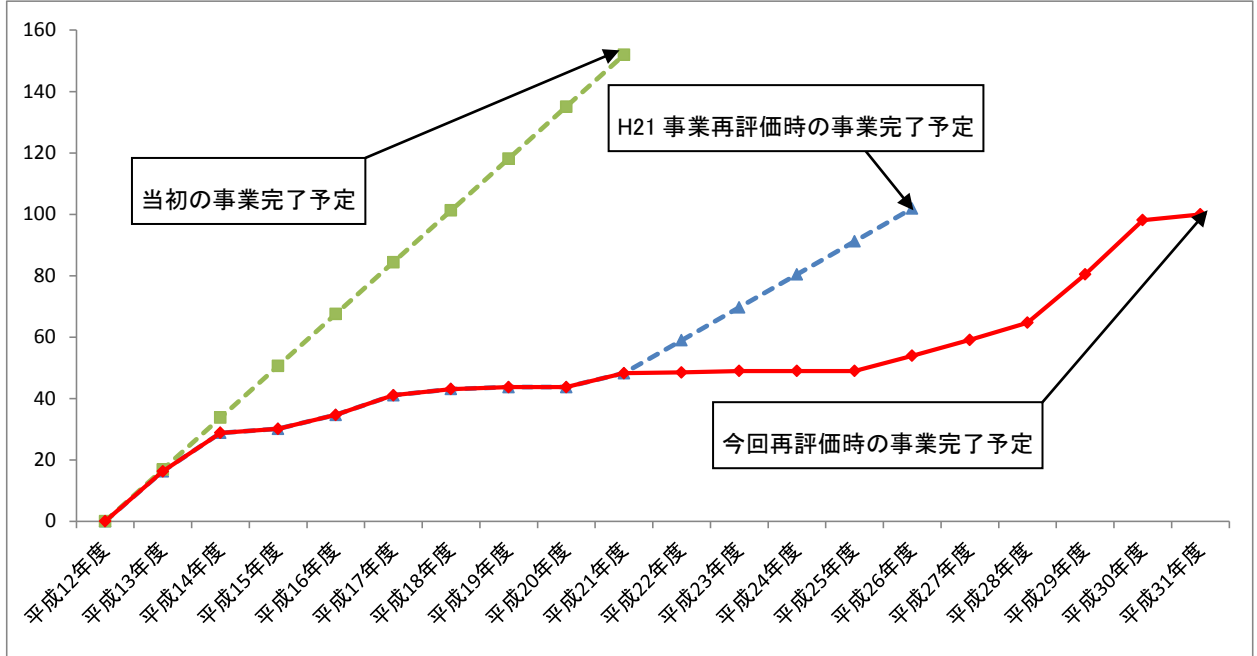
- ・ 改良住宅建設数 31戸 (H21) → **45戸 (H26)**
- ・ 改良住宅建設率 29.5% (H21) → **42.9% (H26)**

残事業

- ・ 改良住宅 60戸、作業所 2戸、店舗 3戸、集会所 1棟
- ・ 緑地 4,702㎡
- ・ 児童遊園 456㎡
- ・ 道路整備 1,388㎡

- ・ 引き続き用地取得に努め、住宅建設敷地が確保できた時点で順次改良住宅建設に着手し、平成31年度に事業を完了させる。

■事業進捗率 (単位:% 総事業費ベース)



※現在の計画の全体事業費を 100 とした場合の事業進捗率を示す

■残事業費 (H26.3 時点)

事業	総事業費	既投資額	残事業費	進捗率
旭住宅地区改良事業	54 億円	26 億円	28 億円	48%