

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）</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(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。 ○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> <p>評価 A～C</p>

	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	