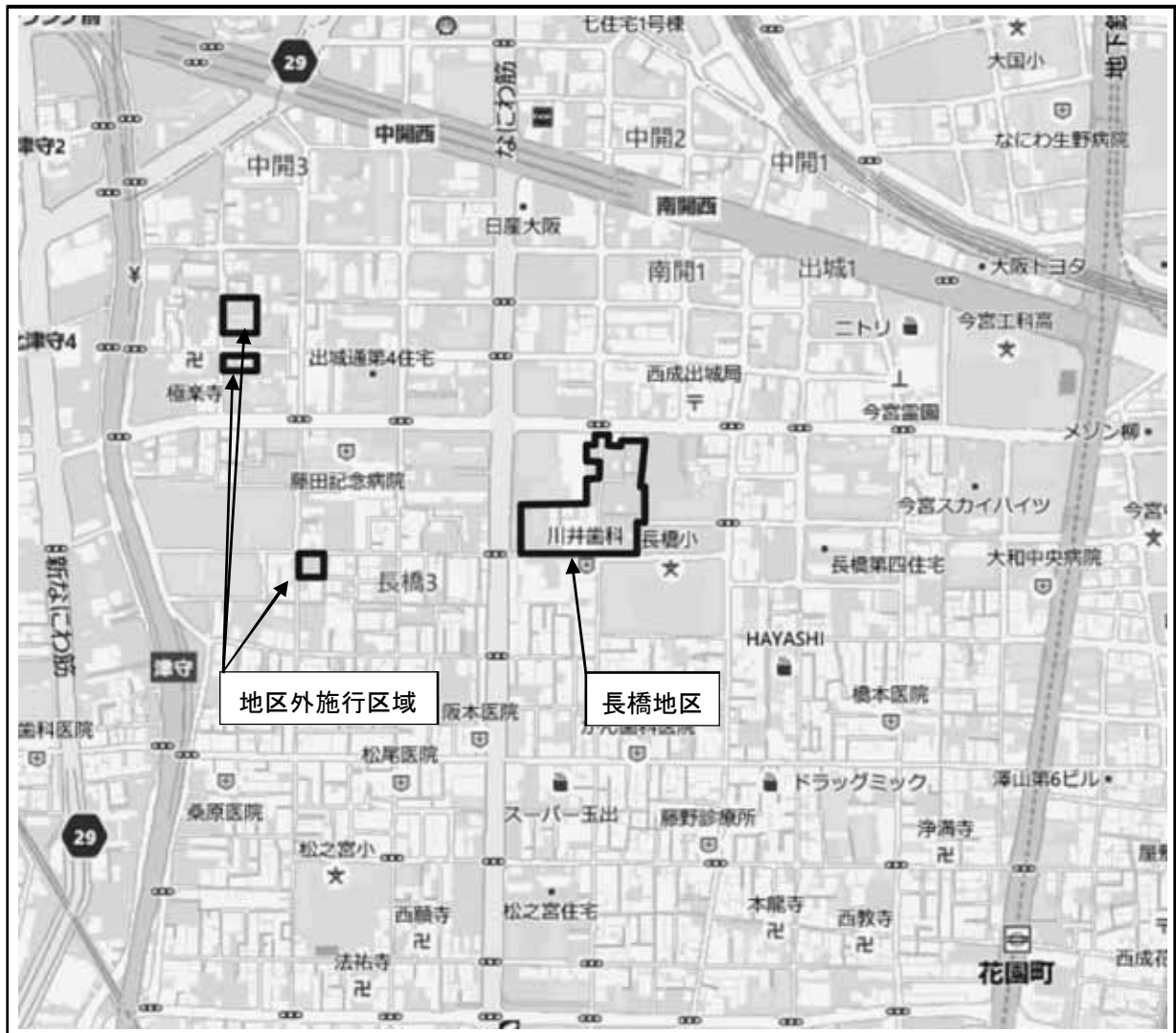
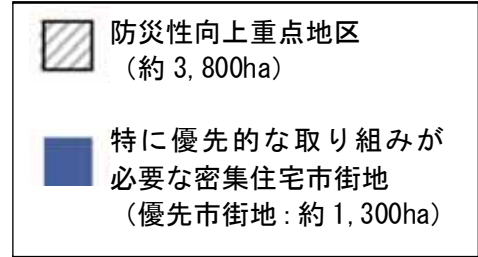


事業再評価調書（2回目以降）

事業種別	[住宅地区改良事業]	
事業名	長橋住宅地区改良事業	
担当	都市整備局企画部住環境整備課住宅地区改良担当（電話番号：06-6208-9231）	
1 再評価理由	国庫補助事業以外で事業再評価した年度から5年以上が経過し、なお継続中のもの（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	大阪市西成区長橋2丁目の一部
	②事業目的	<p>市内にはJR大阪環状線の外周部等で震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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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るが、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>
	③事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積 1.28ha ・不良住宅戸数 211戸 ・不良住宅率 83.7% ・戸数密集度 228.82戸/ha ・改良住宅建設予定戸数 147戸 ・集会所 1棟 ・作業所 14戸 ・店舗 4戸 ・道路 1,490.94㎡ ・緑地 1,719.85㎡ ・児童遊園 1,181.00㎡
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	<p>○「大阪市防災まちづくり計画」を平成11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。</p> <p>○平成13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。</p> <p>○平成15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。</p> <p>○平成19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。</p> <p>○平成20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。</p> <p>○平成23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。</p> <p>○平成26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>
	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。 <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"> ・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> <p>地区内外地域住民等</p>
	③費用便益分析 図2参照	<p>[算出方法]</p> <p>「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> <p>住宅地区改良事業 費用便益比 $B/C=1.01$（総便益：155.92億円、総費用：154.50億円） （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、児童遊園および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 <p>[受益者]</p> <p>地区内外地域住民等</p>
	⑤事業の必要性の評価	<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することになり、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。</p> <p>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>

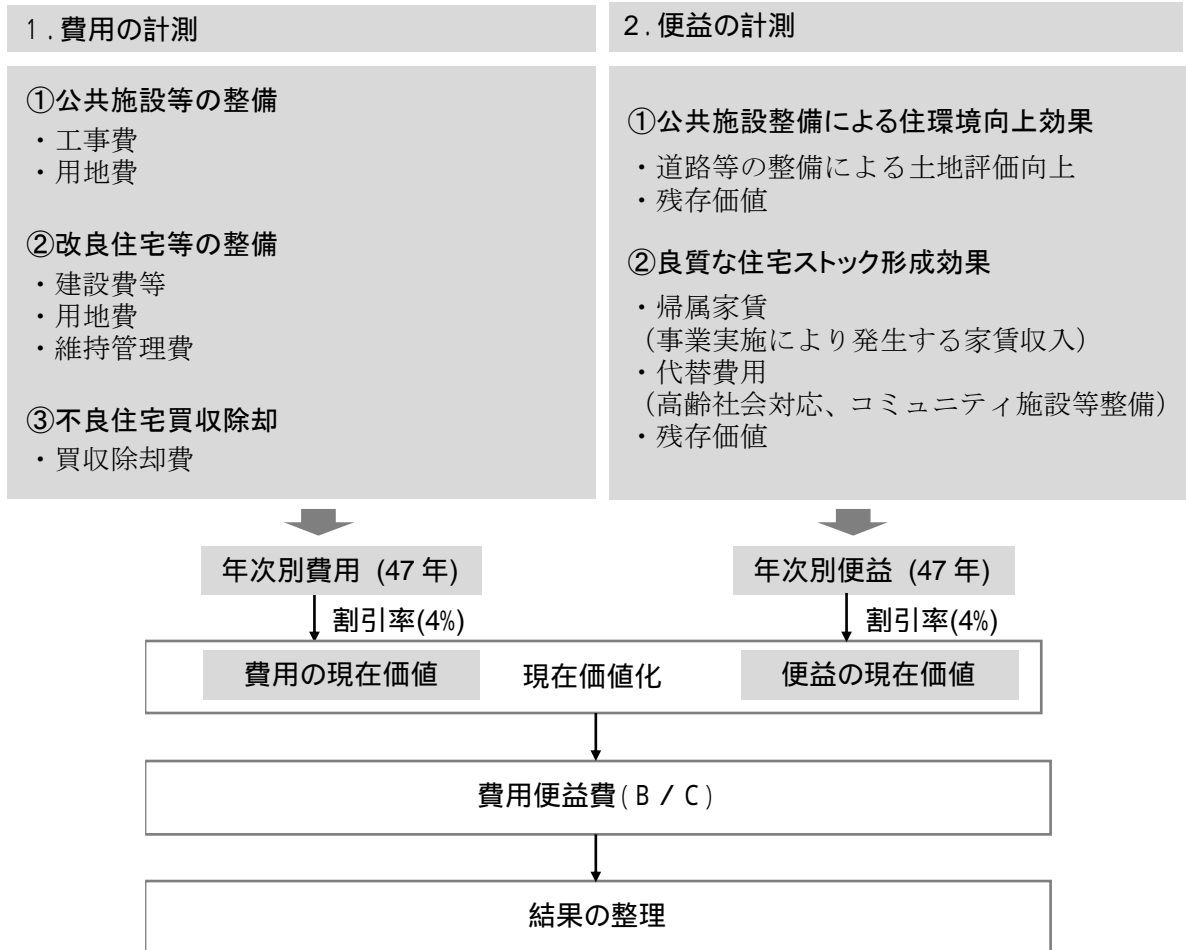
	事業開始時点 (平成9年12月)	前々回評価時点 (平成18年3月)	前回評価時点 (平成23年3月)	今回評価時点 (平成28年8月)	
4 事業の実現 見通しの視 点	①経過及び 完了予定	平成9年12月 事業開始 平成9年12月 工事着手 平成19年3月 事業完了予定	平成9年12月 事業開始 平成9年12月 工事着手 平成23年3月 事業完了予定	平成9年12月 事業開始 平成9年12月 工事着手 平成28年3月 事業完了予定	平成9年12月 事業開始 平成9年12月 工事着手 平成33年3月 事業完了予定
	②事業規模	用地取得 11,181.79㎡ 除却予定不良住宅 211戸 改良住宅建設戸数 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	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 211戸のうち156戸 改良住宅建設 182戸のうち78戸	用地取得 7,748.86㎡ 不良住宅除却 211戸のうち156戸 改良住宅建設 147戸のうち78戸	用地取得 8,019.80㎡ 不良住宅除却 211戸のうち163戸 改良住宅建設 147戸のうち78戸
	進捗率 図3参照	—	用地取得率 67.05% 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%	用地取得率 71.72% 不良住宅除却率 77.25% 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	約90億円
	うち既投資額	—	約62.7億円	約64.7億円	約65.1億円
	進捗率 図4参照	—	67.41%	71.88%	72.33%
	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伴い改良住宅建設戸数の見直しを行っている。 (182戸→147戸) ・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	事業長期化の主な理由として、この間の厳しい社会・経済情勢の中、未買収地の大部分を占める大地主との用地買収交渉が難航し事業協力まで至っていないことが挙げられる。また、用地取得の事業進捗が図れない状況にあるので、事業完了予定年度を平成32年度まで延長する事業計画変更を行った。			
	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。 ・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20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た結果、地区東側の買収がほぼ終了したが、地区西側の大地主の協力が得られず事業完了に至っていない。ただし、最近になって買収に対して柔軟な姿勢を見せつつあり、今後の協議により権利者の事業協力を得ることができれば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 の視点的評価	[重点化の考え方] ・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。 [事業が遅れることによる影響] ・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	・前回再評価 事業継続（B）：着実に継続するもの ・前回有識者会議において、地区住民に良好な住環境を提供するとともに、住宅の不燃化や道路幅員の拡幅によって防災力の向上が図られる事業として必要性は高いとの意見をj得ている。 ・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。 ・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（案）	事業継続（B）				
（理由）	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。				
8 今後の取組方針 （案）	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・施設整備を行うなど、早期事業完了に向けて事業を実施する。				

事業位置：大阪市西成区長橋2丁目



【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)
長橋住宅地区改良事業	154.5 億円	155.9 億円	1.01

(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



【用地取得及び除却の進捗状況】

- ・ 用地取得率 69.3% (H23) → **71.7% (H28)**
- ・ 不良住宅除却数 156戸 (H23) → **163戸 (H28)**
- ・ 不良住宅除却率 73.9% (H23) → **77.3% (H28)**

・ 事業開始から20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た結果、地区東側の買収がほぼ終了したが、地区西側の大地主の協力が得られず事業完了に至っていない。ただし、最近になって買収に対して柔軟な姿勢を見せており、今後の協議により権利者の事業協力を得ることができれば大幅に事業が進展する見通しである。

■ 建設計画の進捗状況



【建設計画等の進捗状況】

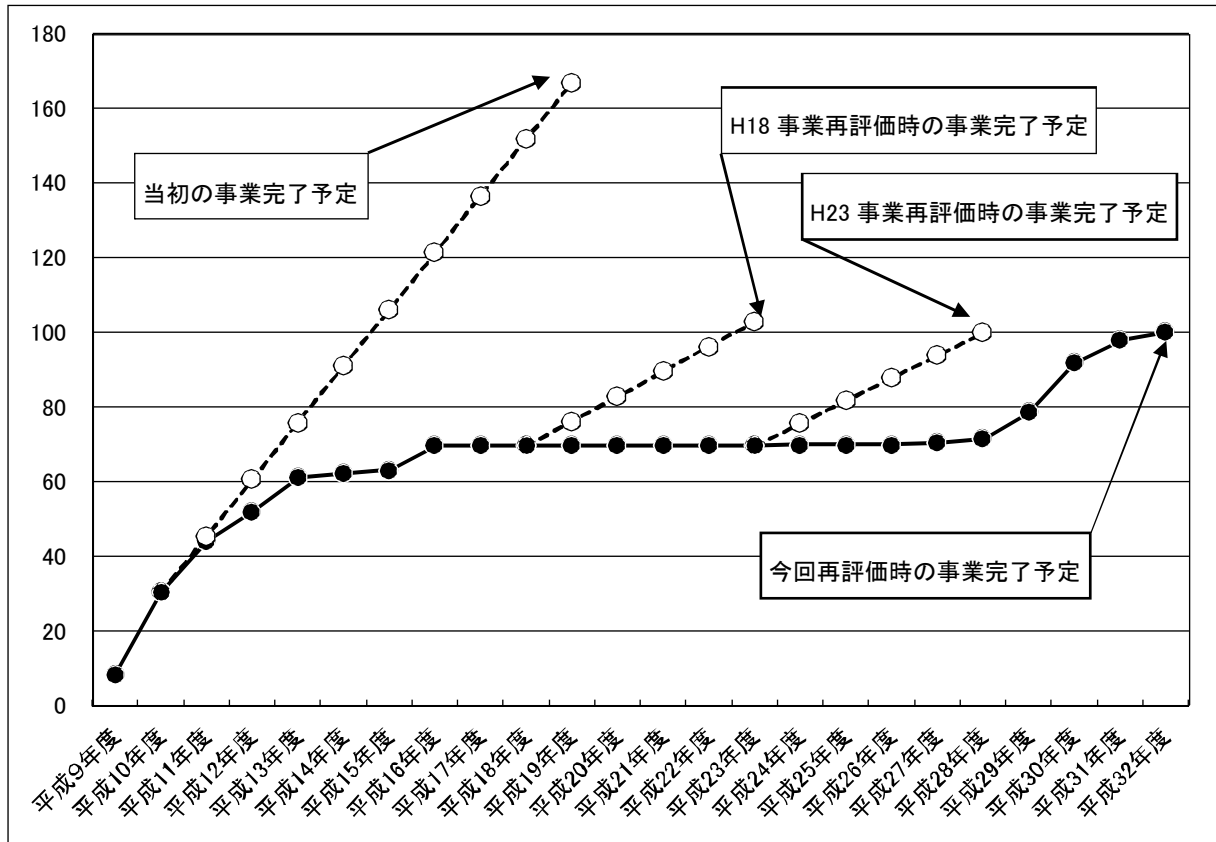
- ・ 改良住宅建設数 78戸 (H23) → **78戸 (H28)**
- ・ 改良住宅建設率 53.1% (H23) → **53.1% (H28)**

残事業

- ・ 改良住宅 69戸、作業所 5戸、店舗 4戸、集会所 1棟
- ・ 緑地 1,720㎡
- ・ 児童遊園 1,181㎡
- ・ 道路整備 1,491㎡

・ 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・施設整備を行い、平成32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 (H28.3時点)

事業	総事業費	既投資額	残事業費	進捗率
長橋住宅地区改良事業	90 億円	65 億円	25 億円	72%

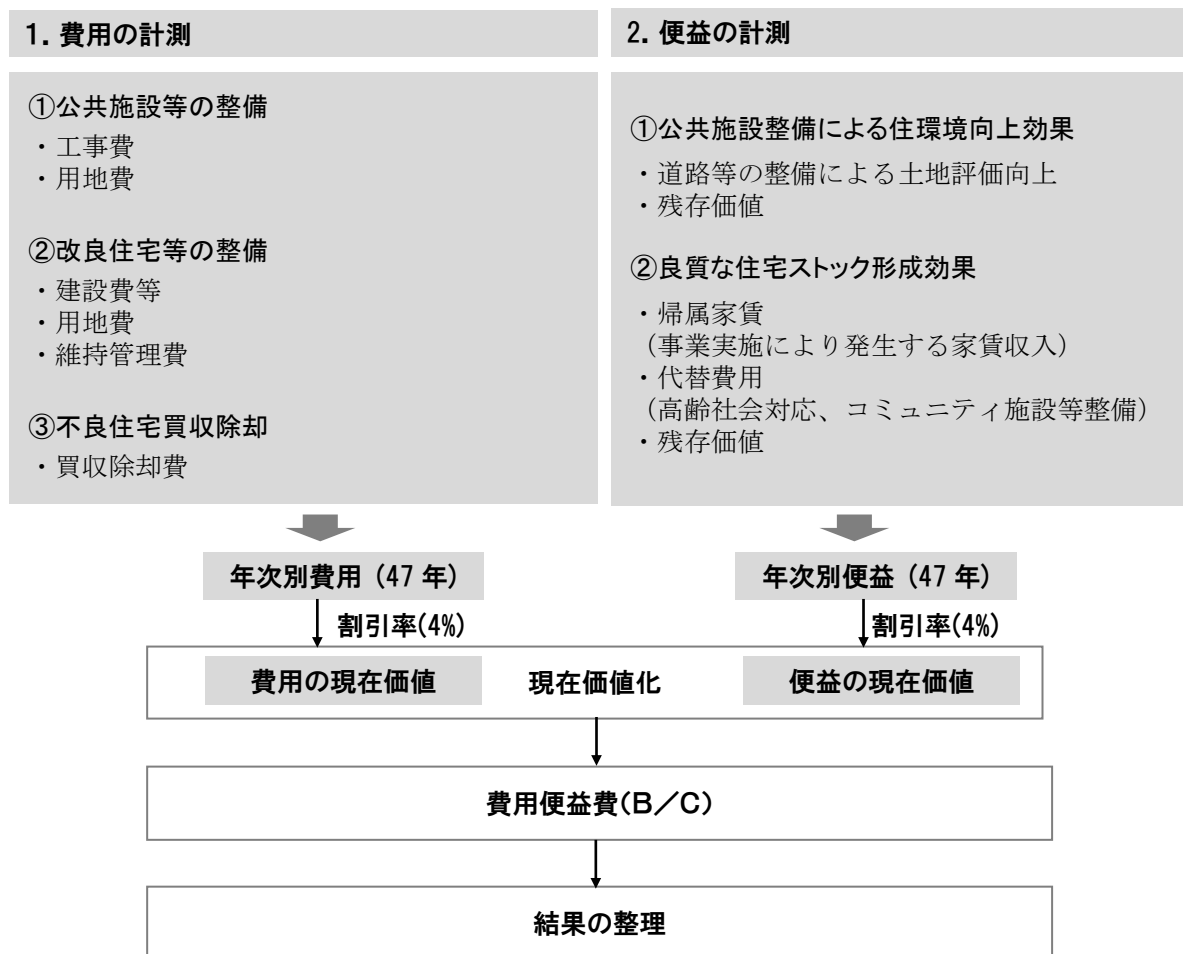
住宅地区改良事業 費用便益分析算定手法 説明資料

I. 事業再評価の方針

社会費用便益分析にあたっては、次の指針及びマニュアルを参照しながら分析を行う。

- ・ 公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針（共通編）：国土交通省
- ・ 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

■分析フロー



II. 事業全体における費用対効果分析

1 費用の算出

費用対効果分析の対象となる事業の内容について、以下のように設定した。

- 事業計画に位置づけた地区整備、住宅整備のすべてを対象とし、施設整備費、用地費、維持管理費を計上する。
- 地区施設の維持管理費として、実績値より、道路200円/m²・年、公園500円/m²・年に設定した。
- 改良住宅の維持管理費は家賃の10%とした。

2 便益の算出

(1) 地区整備による便益の算出

○不良住宅の除却、道路整備、公園整備など地区整備に関する便益については、事業の施行により発生する効用水準の変化を計測する。

○計測方法は、事業の効用の影響範囲を設定し、ヘドニック法により地価上昇の推定を行う。

(2) 代替費用法によるその他の便益の算出

○高齢者対応設備費

- ・改良住宅と同水準程度の賃貸住宅について、質的水準を、改良住宅が標準的に装備している段差解消、手すりの設置など的高齢者仕様の水準まで引き上げるためにかかる費用をもって便益とする。

高齢者仕様への改修等費用=2,124千円/戸

- ・浴室改修費用=1,652千円
- ・トイレ=340千円
- ・玄関の式台の設置と手摺りの取付=132千円

○コミュニティ施設（集会所、保育所等）、緑地整備

- ・施設整備費を便益とする。ただし、コミュニティ施設整備、緑地整備については、他用途に使えば得られたであろう機会費用として用地費を含めることとする。

3 収益の算出

収益の算定は、住宅の家賃収入について計上する。

(1) 家賃収入の算出

- ・建設される改良住宅（賃貸住宅）の家賃収入を算出する。家賃収入は、事業区域近傍の市場家賃により推定する。

(2) 残存価値の算出

- ・地区施設については、用地費を計上する。住宅については、供用開始から47年経過した後の用地費、建設費の10%を計上する。

(3) 総収益の算出

- ・総収益の総計及び残存価値より、総収益を算出する。

4 現在価値化及び費用対効果の算出

(1) 現在価値化

- ・現在価値化を行うための割引率を4%とし、複利計算により算出する。
- ・現在価値化は、残事業にかかる費用及び便益に対して行う。また、地価の変動による便益を除く全ての収益、全ての費用を対象に行う。

(2) 費用便益比の算出

- ・総費用と総便益の現在価値化を行い、費用便益比の算出を行う。

長橋住宅地区改良事業

■事業概要

■土地利用(地区内+地区外建設用地)

	事業地区の 総面積 (ha)	公有水面の 面積 (ha)	道路面積 (ha)	公園・ 緑地面積 (ha)	可住地 面積 (ha)
事業前	1.62	0.00	0.15	0.00	1.47
事業後	1.62	0.00	0.15	0.27	1.20

■事業費

区分	事業量	単価	事業費	うち国費	
事業費	小計		4,226,429 千円	(2,499,111)	
(用地費除く)	地区整備		1,372,815 千円	(693,662)	
	不良住宅買収除却費	6,790 m ²	196 千円/m ²	1,329,200 千円	(664,585)
	道路整備費	1,491 m ²	20 千円/m ²	29,815 千円	(19,877)
	子供の遊び場整備費	1,181 m ²	12 千円/m ²	13,800 千円	(9,200)
	住宅整備			2,853,614 千円	(1,805,449)
	改良住宅建設費	147 戸	18,046 千円/戸	2,652,784 千円	(1,729,891)
	店舗設置工事費	140 m ²	143 千円/m ²	20,020 千円	(5,720)
	作業所設置工事費	365 m ²	255 千円/m ²	92,909 千円	(19,480)
	集会所設置工事費	197 m ²	209 千円/m ²	41,141 千円	(27,427)
	緑地整備費	1,720 m ²	20 千円/m ²	34,397 千円	(22,931)
その他			12,363 千円		
用地費	小計	402 千円/m ²	4,792,350 千円	(3,164,742)	
地区整備	道路	561 m ²	640 千円/m ²	358,588 千円	(236,117)
	子供の遊び場	986 m ²	559 千円/m ²	551,063 千円	(362,045)
	住宅整備	10,377 m ²		3,882,699 千円	(2,566,580)
	改良住宅	7,540 m ²	390 千円/m ²	2,943,069 千円	(1,943,016)
	地区施設	1,153 m ²	147 千円/m ²	169,335 千円	(112,890)
	緑地	1,683 m ²	458 千円/m ²	770,295 千円	(510,674)
計			9,018,779 千円		

■改良住宅細目

項目	データ等				
団地名	長橋				
事業主体	大阪市				
住所	大阪市西成区長橋2丁目				
建設期間(合計年数)	24 年				
延床面積	10,550 m ²				
	住宅(店舗,作業所含む)	10,353 m ²			
	コミュニティ施設(集会所)	197 m ²			
敷地面積	15,728 m ²				
	地区整備	2,672 m ²			
	住宅整備	13,056 m ²			
事業費	2,841,251 千円				
(用地費除く)	住宅(店舗,作業所含む)	2,765,713 千円			
	コミュニティ施設(集会所)	41,141 千円			
	緑地	34,397 千円			
用地取得費	4,792,350 千円(0 m ²)				
建替供給住宅		2DK・3DK	店舗・作業所	駐車場	駐車場
戸数(台数)	戸	147 戸	18 戸	台数	74 台
戸あたり床面積	m ²	67 m ²	28 m ²		
近傍同種家賃(料金)	円/月	128,908 円/月	59,248 円/月	近傍同種料金	20,000 円/月
戸あたり維持管理費	円/月	12,891 円/月	5,925 円/月		

■費用便益分析結果概要

○費用 (百万円)

	用地費	事業費	維持管理費	計
<割引前>	4,792	4,226	1,459	10,478
<割引後>	8,307	6,323	821	15,450

○便益 (百万円)

	地区整備	住宅建設				計
		家賃収入	高齢社会対応	コミュニティ施設	緑地	
<割引前>	6,669	15,368	312	420	805	23,574
<割引後>	4,226	8,703	447	539	1,342	15,257

残存価値
地区整備
住宅建設
67
268

B/C	1.01
総費用	15,450
総便益	15,592

※総便益は割引後の便益と残存価値の合計