

事業再評価調書（2回目以降）

[事業種別] 事業名	[住宅地区改良事業] 旭住宅地区改良事業													
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 事業再評価理由	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】	大阪市西成区旭3丁目 1番15～29号、2番												
	②事業目的	<p>[事業目的]</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>[上位計画等における位置付け]</p> <table border="1" data-bbox="463 1198 1842 1338"> <thead> <tr> <th data-bbox="463 1198 942 1243">計画名等</th> <th data-bbox="942 1198 1248 1243">策定年度</th> <th data-bbox="1248 1198 1842 1243">位置付け</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="463 1243 942 1338">大阪市密集住宅市街地重点整備プログラム</td> <td data-bbox="942 1243 1248 1338">平成26年度</td> <td data-bbox="1248 1243 1842 1338">特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(1,300ha)(P.5)ほか</td> </tr> </tbody> </table>		計画名等	策定年度	位置付け	大阪市密集住宅市街地重点整備プログラム	平成26年度	特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(1,300ha)(P.5)ほか					
	計画名等	策定年度	位置付け											
	大阪市密集住宅市街地重点整備プログラム	平成26年度	特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(1,300ha)(P.5)ほか											
③事業内容	<p>[事業内容]</p> <table border="0" data-bbox="463 1394 1842 1520"> <tr> <td>・地区面積 0.81ha</td> <td>・不良住宅戸数 119戸</td> <td>・不良住宅率 85.0%</td> </tr> <tr> <td>・戸数密集度 215.38戸/ha</td> <td>・改良住宅建設予定戸数 105戸</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・集会所 1棟</td> <td>・作業所 2戸</td> <td>・道路 1,393.0㎡</td> </tr> <tr> <td>・緑地 5,126.0㎡</td> <td>・店舗 3戸</td> <td>・児童遊園 456.0㎡</td> </tr> </table> <p>[関連事業等の整備・進捗状況]</p> <p style="text-align: center;">-</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㎡
・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㎡												
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(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(1,300ha)」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た。 ○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」を受けた。 ○平成23年(2011年)には、「地域住宅計画」、「社会資本総合整備計画」が策定された。 ○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」をとりまとめた。 ○平成28年(2016年)には、「大阪市強靱化地域計画」が策定がされた。</p> <p>当地区の状況としては、年々地権者の高齢化や建物の著しい老朽化が進行しており、早急な事業完了が望まれている。また、国の住生活基本計画(全国計画)により、令和2年度(平成32年度)までに「地震時等に著しく危険な密集市街地(約4,450ha)」を概ね解消することが方針として示されている。</p>												
	②定量的効果の具体的な内容	<p>[効果項目]</p> <p>○地区整備による便益【不良住宅の除却や道路拡幅、公共施設整備が周囲に与える効果】 ・ヘドニック法に基づき事業効用の影響圏内で、道路、公園整備、施設建設など本事業の実施による地価上昇の推定を行っている。 ○良質な住宅ストック形成【改良住宅の建設による地区内の居住水準向上の効果】 ・居住水準確保として、建設される改良住宅の供用期間[*]中の家賃収入による収益を便益として算出している。また、代替費用法に基づき、高齢者対応設備費、区内コミュニティ施設等の整備にかかる費用をもって、事業によって見込まれる便益として算出している。 その他、供用期間[*]終了後の残存価値として、事業に際し用地取得等にかかる費用を計上している。 [*]B/C算定上の供用期間を、改良住宅(RC造、住宅用途)の耐用年数に基づき47年と設定している。</p> <p>[受益者]</p> <p>地区内外地域住民等</p>												

3	事業の必要性の視点	③費用便益分析 【図2参照】	<p>[算出方法] 「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] 住宅地区改良事業 1.03 (総便益：62.11億円、総費用：60.19億円)</p> <p>(参考) 住宅地区改良事業の新規事業採択は、地区の危険又は有害な状況の改善に寄与する不良住宅の除却等「福祉的役割」の達成を最優先するもので、費用便益比の検討が採択の必須要件とはなっていない。なお、事業に占める福祉的役割が低く、それ以外の役割も考慮する必要がある場合には、費用便益比0.5以上が採択の一定の基準となっている。</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] 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、旭地区は多くの問題を抱えている。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。</p> <p>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
4	事業の実現見通しの視点		事業開始時点 (平成13年3月)	前回評価時点 (平成26年8月)	今回評価時点 (平成31年3月)	
		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32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 令和7年 3月 事業完了予定	
		②事業規模	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21戸 改良住宅建設 105戸のうち45戸	不良住宅除却 119戸のうち23戸 改良住宅建設 105戸のうち45戸	
		進捗率 【図3・4参照】	—	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%	用地取得率 31.8% 不良住宅除却率 19.3% 改良住宅建設率 42.9%	
		③全体事業費	約82億円	約54億円	約54億円	
		うち既投資額	—	約26.3億円	約26.5億円	
		進捗率 【図5参照】	—	48.7%	49.1%	
	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	<p>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。</p> <p>[前回評価時点から完了予定年度を変更している場合は、その理由] 平成29年度に用地取得完了予定としていたが、上記の理由により取得が遅れる見込みとなったため。</p>				
	⑥コスト縮減や代替案立案等の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点では代替案立案の可能性はなし。 ・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、先進技術・工法の活用による工期の短縮などによりコスト削減を図っていく。 				
	⑦事業の実現見通しの評価	<p>事業開始から19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交渉を進めてきたが、依然として残りの取得予定用地の大部分を占める大地主からの協力は得られておらず、事業完了には至っていない。しかし並行して、事業に理解を示したその他の権利者との間で契約に向けた積極的な交渉を続けている。これにより大地主所有地周辺の用地取得を進めるとともに、その状況を映していくことで、結果として大地主からの事業協力を得られることに繋がると考えている。そのため、令和6年度までの事業期間延長についての承認を得られるように国とも現在協議を進めている。</p>			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]</p> <p>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> <p>[事業が遅れることによる影響等]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>評価</p> <p>B</p>
<p>6 特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・H31都市整備局の運営方針においては、「密集住宅市街地における防災性の向上」を重点的に取り組む戦略の一つとしている。具体的には、密集住宅市街地重点整備プログラムに基づき、地域と連携しながら重点整備エリアにおける集中的な防災性向上に係る取組み等を実施する。 ・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いるが、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ているため、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ことから、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。 ・住環境の改善を少しでも早めるため、用地買収が完了した箇所から不良住宅を除却し、平成14年度に31戸、平成21年度に14戸の改良住宅を順次整備し、供用を開始している。 	
<p>7 対応方針（案）</p>	<p>事業継続（B）</p>	
<p>（理由）</p>	<p>令和6年度の事業収束をめざして、権利者に対し、引き続き丁寧な事業の必要性の説明と協力要請を行うとともに、国との協議をふまえた区画整理事業の換地手法等の活用など新たな方策の導入も視野に入れ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。</p> <p>[前回評価時点から対応方針を変更している場合は、その理由]</p> <p style="text-align: center;">—</p>	
<p>8 今後の取組方針（案）</p>	<p>令和6年度の事業収束をめざして、引き続き権利者に対し粘り強く交渉を行うとともに、あらたに区画整理等の手法の活用も視野に入れ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>	