

事業再評価調書（2回目以降）

[事業種別] 事業名		[住宅市街地総合整備事業（拠点型）] [住宅地区改良事業] 生野区南部地区整備事業		
担当		都市整備局 市街地整備部 生野南部事務所		電話番号：06-6717-8266
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	[事業目的] 大阪市内には、JR環状線外周部を中心に、戦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、狭あい道路、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っているものである。 [上位計画等における位置付け]		
		計画名等	策定年度	位置付け
		①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」（P.5）ほか
	③事業内容	[事業内容] ○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 255戸 ・都市計画道路 河堀口舍利寺線 [L880m、W15m] 豊里矢田線 [L1100m、W25m] ・主要生活道路 生野南北線 [L1280m、W8m] 生野東西線 [L309m、W11.5m] ・都市計画公園 南生野公園 [面積0.68ha] [関連事業等の整備・進捗状況] — ○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 13,831㎡ ・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	○「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を発表がされる。 ○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。 ○平成28年（2016年）には、「大阪市強靱化地域計画」が策定される。 ○平成28年（2016年）3月、住生活基本計画（全国計画）において、「地震時等に著しく危険な密集市街地」を平成32年度までに概ね解消することが目標に示される。		
	②定量的効果の具体的な内容	[効果項目] ○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・政策牽引の効果（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] ・地区内外住民等		

3 事業の必要性の視点	③費用便益分析 【図3参照】	[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：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：国土交通省」に準じて算出。 [分析結果] 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型） 1.10（総便益:259.93億円 総費用:235.64億円） 住宅地区改良事業（生野東第1地区） 1.08（総便益:338.32億円 総費用:314.63億円） 住宅地区改良事業（生野東第2地区） 1.27（総便益:36.68億円 総費用:28.97億円） 地区全体合計 1.10（総便益:634.93億円 総費用:579.24億円） (参考) ・住宅市街地総合整備事業の新規事業採択時評価の採択基準は費用便益比1.0以上である。 ・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。			
	④定性的効果の具体的な内容	[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 [受益者] ・地区内外住民等			
	⑤事業の必要性の評価	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あ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。また、モデル事業として拠点整備が進むことで、周辺密集市街地への波及効果も大きい。			評価 A～C
4 事業の実現見通しの視点		事業開始時点 (平成7年2月)		前回評価時点 (平成26年3月)	今回評価時点 (平成31年3月)
	①経過及び完了予定	事業開始 平成 7年 2月 工事着手予定 平成 7年 2月 事業完了予定 平成22年 3月		事業開始 平成 7年 2月 工事着手予定 平成 7年 2月 事業完了予定 平成32年 3月	
	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1,589m 都市計画公園0.63ha	都市再生住宅建設255戸 都市計画道路1,980m 主要生活道路1,589m 都市計画公園0.63ha
		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	住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)	—	都市再生住宅建設175戸 都市計画道路210m 主要生活道路309m 都市計画公園0ha	都市再生住宅建設175戸 都市計画道路210m 主要生活道路309m 都市計画公園0ha
		住宅地区改良事業(生野東第1地区)	—	不良住宅戸数396戸 改良住宅建設129戸 店舗・作業所1戸	不良住宅戸数417戸 改良住宅建設154戸 店舗・作業所1戸
		住宅地区改良事業(生野東第2地区)	—	不良住宅戸数32戸 改良住宅建設0戸 店舗・作業所0戸	不良住宅戸数41戸 改良住宅建設0戸 店舗・作業所0戸
	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: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%	都市再生住宅建設率:68.6% 都市計画道路用地(河堀口舎利寺線)取得率:96.2% 都市計画道路用地(豊里矢田線)取得率:0% 主要生活道路用地取得率:91.9% 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:52.4% 不良住宅除却率:57.9% 改良住宅建設率:21.6%	用地取得率:64.7% 不良住宅除却率:61.0% 改良住宅建設率:25.8%
		住宅地区改良事業(生野東第2地区)	—	用地取得率:55.7% 不良住宅除却率:45.7% 改良住宅建設率:0%	用地取得率:65.1% 不良住宅除却率:58.6% 改良住宅建設率:0%

4事業の実現見通しの視点	③全体事業費	住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)	387億円	238億円	238億円
		住宅地区改良事業(生野東 第1・2地区)	449億円	335億円	325億円
		合計	836億円	573億円	563億円
	うち既投資額	住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)	—	163億円	177億円
		住宅地区改良事業(生野東 第1・2地区)	—	127億円	147億円
		合計	—	290億円	324億円
	進捗率 【図5参照】	住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)	—	68.4%	74.4%
		住宅地区改良事業(生野東 第1・2地区)	—	37.9%	45.2%
		合計	—	50.6%	57.5%
	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事業の優先度の視点の評価	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 ・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、土地・建物所有者、さらに居住者が異なるなど権利関係が輻輳していることや、権利者の死亡で相続が発生していること、さらに外国人が多く住んでいるという地域事情があり、権利者の特定作業に多大な時間が必要であることから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 用地取得について、狭小な宅地が多く存在し、土地・建物所有者、さらに居住者が異なるなど権利関係が輻輳していることや、権利者の死亡で相続が発生していること、さらに外国人が多く住んでいるという地域事情があり、権利者の特定作業に多大な時間が必要であることから事業が長期化している。 〔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31年度に用地取得完了予定としていたが、事業長期化に伴う権利者の死亡で相続が発生していることにより権利関係が輻輳し、相続権利者間の合意が困難となり、調査や交渉に要する時間が長くなっていることから、用地取得が遅れる見込みとなったため。			
	⑥コスト縮減や代替案立案等の可能性	・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、令和6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く。			
5事業の優先度の視点の評価	事業の優先度の視点の評価	〔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。そういったことなどから、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。 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。			
		〔事業が遅れることによる影響等〕			
5事業の優先度の視点の評価	事業の優先度の視点の評価	・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・住環境の悪化、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。			

6 特記事項	・平成26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、令和6年度の事業完了に向け事業実施を行っている。 ※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・建築物耐震改修等に対して補助を実施して、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。
7 対応方針（案）	事業継続（A） （理由） 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。 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。 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。 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。 [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] —
8 今後の取組方針（案）	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、あわせて、区画整理等の手法の活用も視野に入れ、用地取得を進めることで、道路・公園や受け皿住宅の整備を計画的に進め、より一層の事業展開を行い令和6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。