

事業再評価調査

[事業種別] 事業名【再評価理由】		[住宅地区改良] 長橋住宅地区改良事業		【④事業再評価後 5 年経過 4 回目】	
担 当		都市整備局市街地整備部 住環境整備課住宅地区改良担当（電話番号：06-6208-9232）			
1 事業目的		市内には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。 東南海・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住宅市街地の環境改善を図るため、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）に基づく改良地区を指定し、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）。			
2 事業内容		・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 事業の概況 ※[]内は前回評価時		事業開始 平成 9年 事業完了予定 令和 8年[令和 3年] 全体事業費 90億円[90億円] 既投資額 66.7億円[65.1億円]		進捗率 74.11%[72.33%] (R3.3末事業費ベース) 工事進捗率 81.00%[77.25%] (R4.3末(見込)不良住宅除却率ベース) 用地取得率 82.80%[71.72%] (R4.3末(見込)取得面積ベース)	
4 事業の必要性の評価 A～C	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。 自主建替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られる。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、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。				
	【費用便益分析結果】 費用便益比 B／C＝1.02 (総便益B：151.08億円、総費用C：147.95億円)				

視点毎の評価	5 事業の実現見通しの評価 B	事業開始から25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、東南海・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、これまで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かった。 しかしながら、令和元年に事業協力についての合意を得られたことから、今後、大幅に事業が進展する見通しである。 権利者の入居意向等に応じ、改良住宅建設戸数や事業費の見直しに向けた検討を行い、令和7年度までの事業期間延長について国の承認を得て、事業の完了をめざしているところである。
	6 事業の優先度の視点の評価 B	[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(対策地区：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を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] ・事業の長期化により事業費が増加している。 ・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及び土地の区画形質の変更が原則禁止とされるため、不良住宅の自主建替が見込めず、住環境の向上が期待できない。
7 特記事項		・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だところ、大地主等の事業協力を得られるようになったものの、用地取得には時間を要する見通しである。 ・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の除却や改良住宅の建設を行っている。
8 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。
9 今後の取組方針（案）		地権者の理解・協力を得られたことを契機として、なお加速的にこの事業を進めることが求められる。そのため、令和7年度の事業収束をめざして、権利者に対し、引き続き事業の必要性の説明と協力要請を丁寧に行うとともに、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、必要な施設整備を行っていく。