

【再評価理由】 ④事業再評価を実施した年度から5年以上が経過し、なお継続中のもの

【事業種別】 住宅地区改良事業

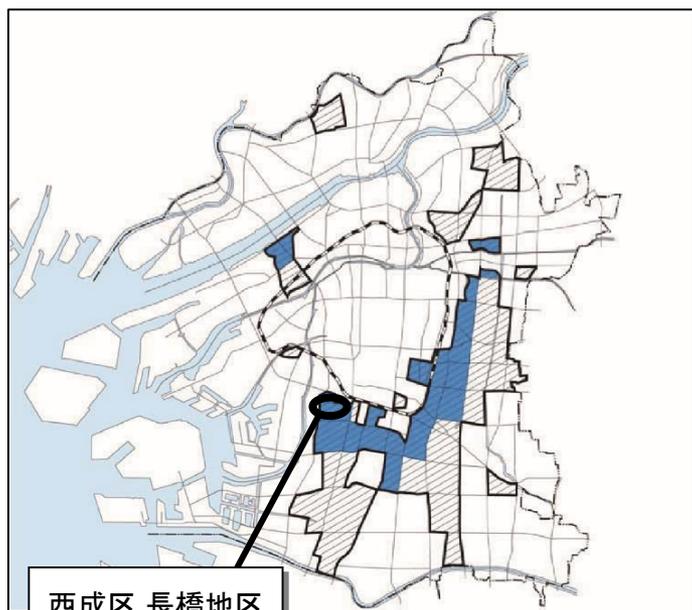
# 長橋住宅地区改良事業

<再評価4回目> [前回 平成28年度事業再評価]

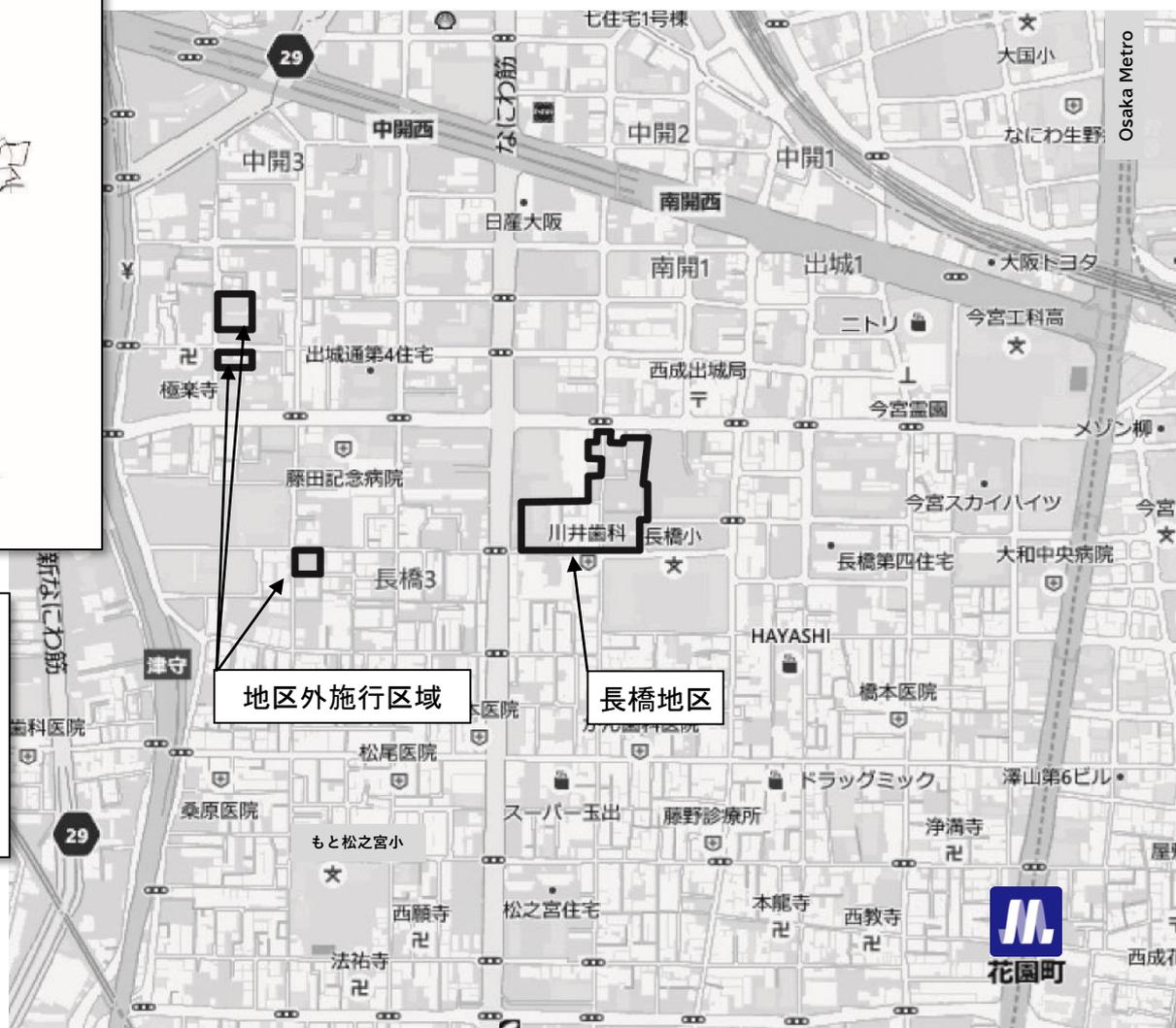
令和4年1月

都市整備局

### 事業位置：西成区長橋2丁目



- 防災性向上重点地区  
(対策地区) [約3,800ha]
- 特に優先的な取り組みが必要な  
密集住宅市街地  
(優先地区) [約1,300ha]



## 【事業目的】

- ・住宅地区改進黨業は、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、住宅地区改進黨（昭和35年法律第84号）に基づく改進黨地区を指定し、地区内の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。
- ・長橋地区は、劣悪な住環境や災害の際の危険性など密集市街地の中でも特に多くの問題を抱えている地区である。そのため、良質な住環境を提供することと防災力の向上は急務であり、事業開始当初から依然として必要性が高い地区の一つである。
- ・東日本大震災や熊本地震の発生、今後高い確率で発生するとされる南海トラフ巨大地震などにより、官民とも防災意識が高まっており、密集市街地整備はより優先度が高い事業の一つとなっている。



本市住宅密集市街地の現況



本市の改進黨宅

## [上位計画等における位置付け]

### ◆長橋住宅地区改良事業の大阪市の全体計画の中での位置付け

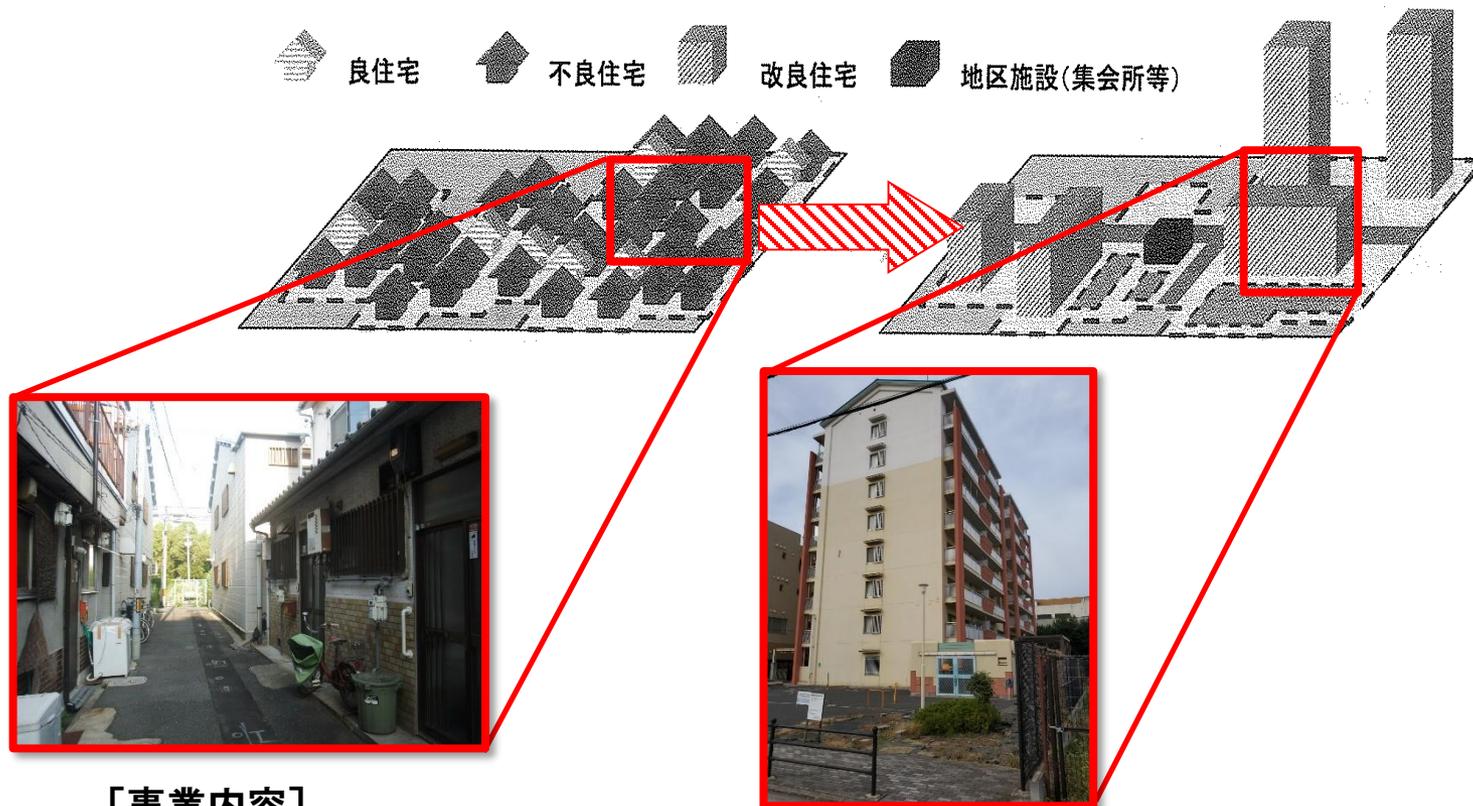
- ・本市では「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(優先地区：約1,300ha)」を指定し、老朽住宅の建替支援や狭あい道路の拡幅整備などを重点的に進めてきた。
- ・平成20年(2008年)2月には、優先地区の整備をさらに効率的・効果的に推進するため、「密集住宅市街地整備の戦略的推進に向けての提言」を受け、現在、民間老朽住宅建替支援事業などの各種施策を重点的に実施している。
- ・平成26年(2014年)4月には、大阪市密集住宅市街地重点整備プログラムを策定し(令和3年(2021年)3月に改定)、その中で長橋地区や同じく住宅地区改良事業施行中の旭地区(西成区)は「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地」に含まれている。

### ◆長橋住宅地区改良事業の位置付け

- ・令和3年度(2021年度)都市整備局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り組み等を実施する。

### ◆事業手法：住宅地区改理事業

不良住宅が密集し狭小な敷地や未接道敷地が多いなど、自主建替えが困難な区域において、不良住宅の除去、改良住宅の建設、道路等の公共施設の整備等を実施する。これに、国は一定割合を補助する。



#### [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㎡

### ◆事業の流れ



### ◆概要

趣旨等	根拠	地区指定の要件 (大阪市の場合)	補助内容
<ul style="list-style-type: none"> <li>不良住宅が密集し狭小な敷地や未接道敷地が多いなど、自主建替えが困難な区域において、不良住宅を全て除却し、改良住宅を建設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)</li> <li>都市計画審議会での審議を経て、国土交通大臣から地区指定を受けて実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積 0.15ha以上</li> <li>不良住宅率 80%以上</li> <li>不良住宅戸数 50戸以上</li> <li>住宅戸数密度 80戸/ha以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不良住宅の買収・除却 (1/2)</li> <li>改良住宅整備・用地取得 (2/3)</li> <li>公共施設・地区施設整備 (2/3)</li> </ul>

住宅地区改良事業における補助内容の多くが補助率3分の2となっており、この補助内容に表れているように手厚い国庫補助となっている。

### 3 事業の概況 ①経過及び事業スケジュール

	事業開始時点 (平成9年12月)		前回評価時点 (平成28年8月)		今回評価時点 (令和3年11月)	
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	事業開始	平成9年12月	事業開始
	平成9年12月	工事着手	平成9年12月	工事着手	平成9年12月	工事着手
	平成19年3月	事業完了予定	令和3年3月	事業完了予定	令和8年3月	事業完了予定
②事業規模	用地取得	11,181.79㎡	用地取得	11,181.79㎡	用地取得	11,181.79㎡
	除却予定不良住宅	211戸	除却予定不良住宅	211戸	除却予定不良住宅	211戸
	改良住宅建設戸数	182戸	改良住宅建設戸数	147戸	改良住宅建設戸数	147戸
うち完了分	—		用地取得	8,019.80㎡	用地取得	9,256.33㎡
			不良住宅除却	163戸	不良住宅除却	171戸
			改良住宅建設	78戸	改良住宅建設	78戸
進捗率	—		用地取得率	71.72%	用地取得	82.80%
			不良住宅除却率	77.25%	不良住宅除却	81.00%
			改良住宅建設率	53.06%	改良住宅建設	53.06%
③総事業費	約150 億円		約90 億円		約90 億円	
うち既投資額	—		約65.1 億円		約66.7 億円	
進捗率	—		72.33 %		74.11 %	
B/C	—		1.01		1.02	

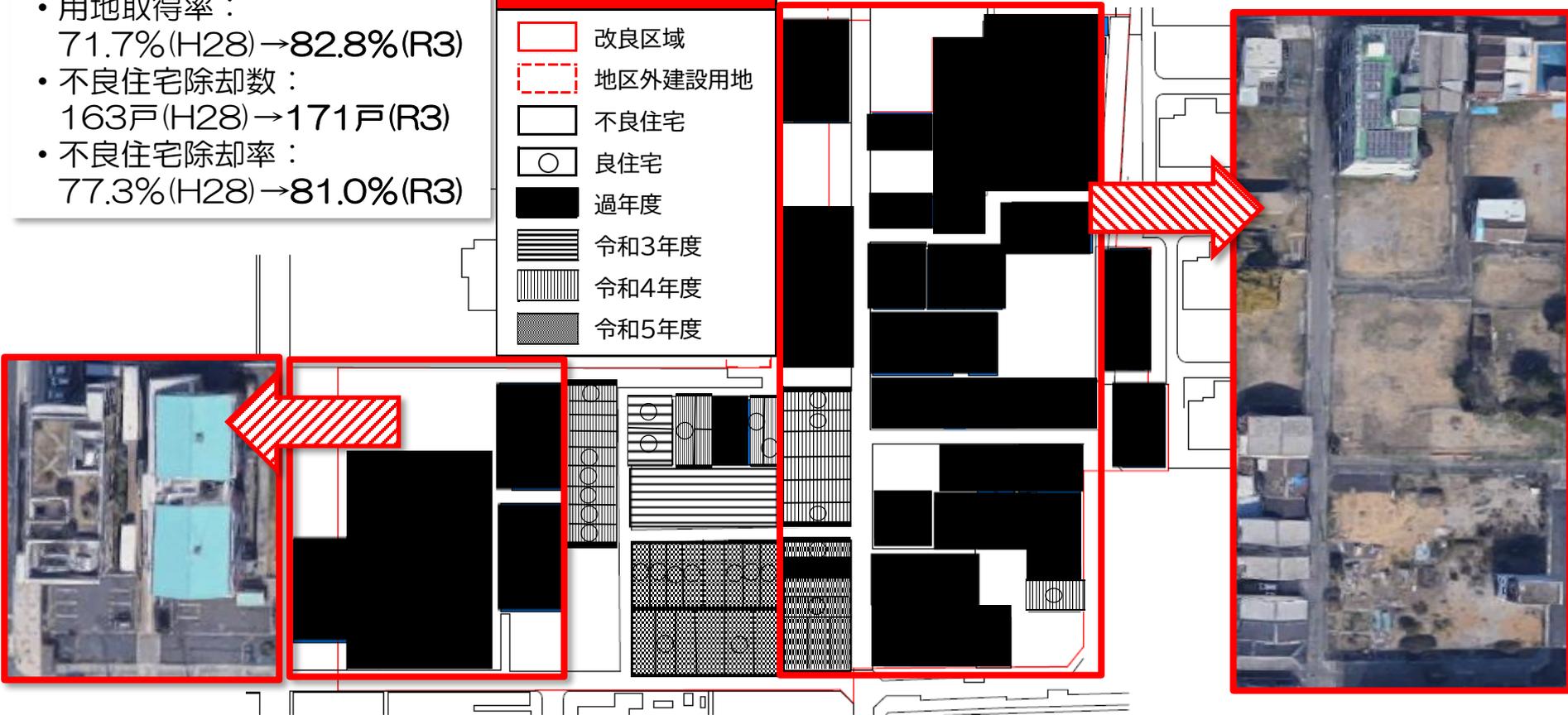
(参考)住宅地区改良事業の新規事業採択時評価の採択基準は費用便益比0.5以上である。

老朽住宅の除却計画図

- 用地取得率：  
71.7%(H28)→82.8%(R3)
- 不良住宅除却数：  
163戸(H28)→171戸(R3)
- 不良住宅除却率：  
77.3%(H28)→81.0%(R3)

除却計画図

	改良区域
	地区外建設用地
	不良住宅
	良住宅
	過年度
	令和3年度
	令和4年度
	令和5年度



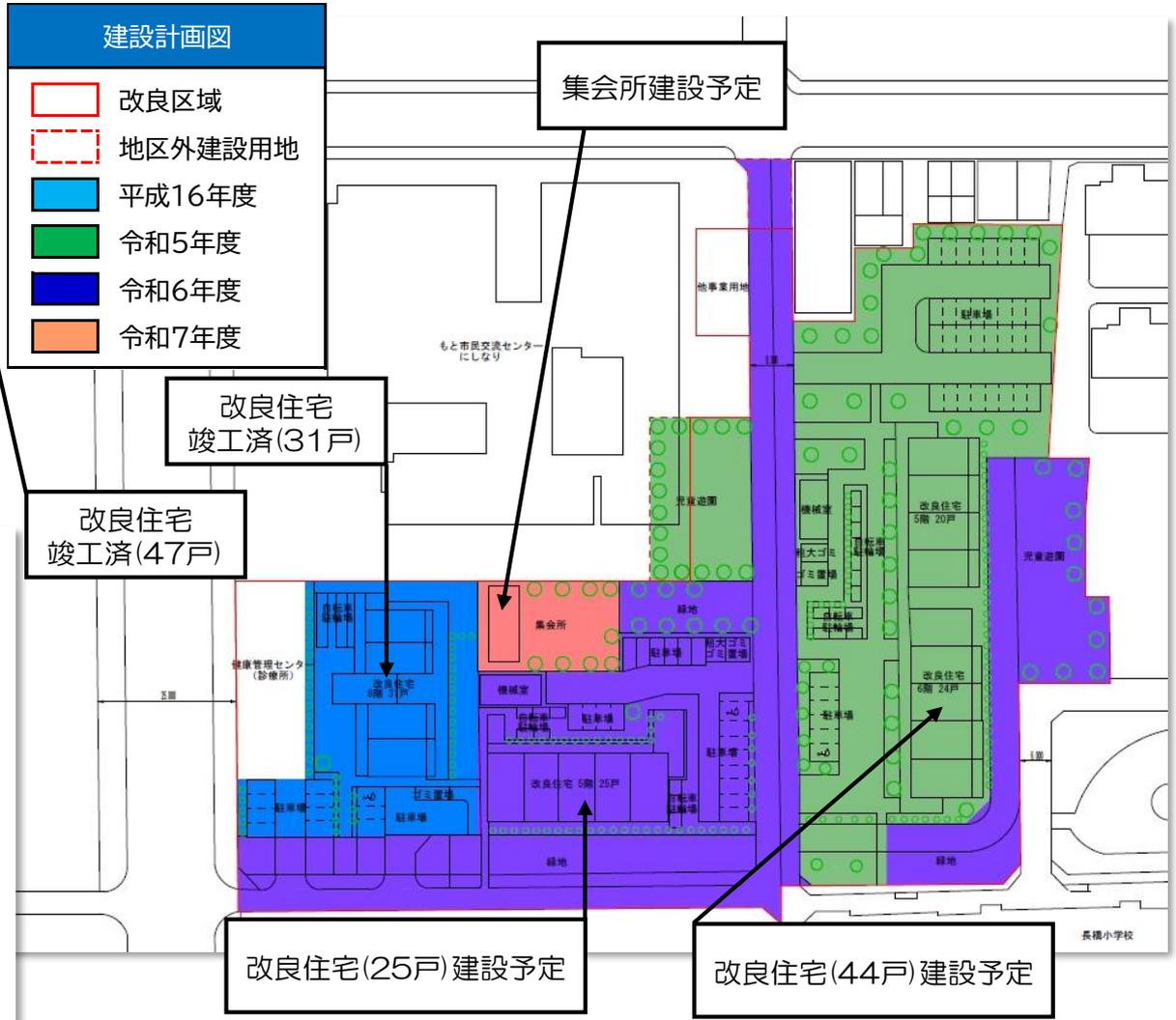
- 早期の事業収束に向け、権利者と積極的に交渉を行った結果、地区東側の買収がほぼ終了した。
- 残る地区西側の多くを所有する大地主の協力も得られ、一定の期間は要するものの、今後の協議により大幅に事業が進展する見通しである。

改良住宅等の建設計画図

- 改良住宅建設数 78戸(H28) → 78戸(R3)
- 改良住宅建設率 53.1%(H28) → 53.1%(R3)

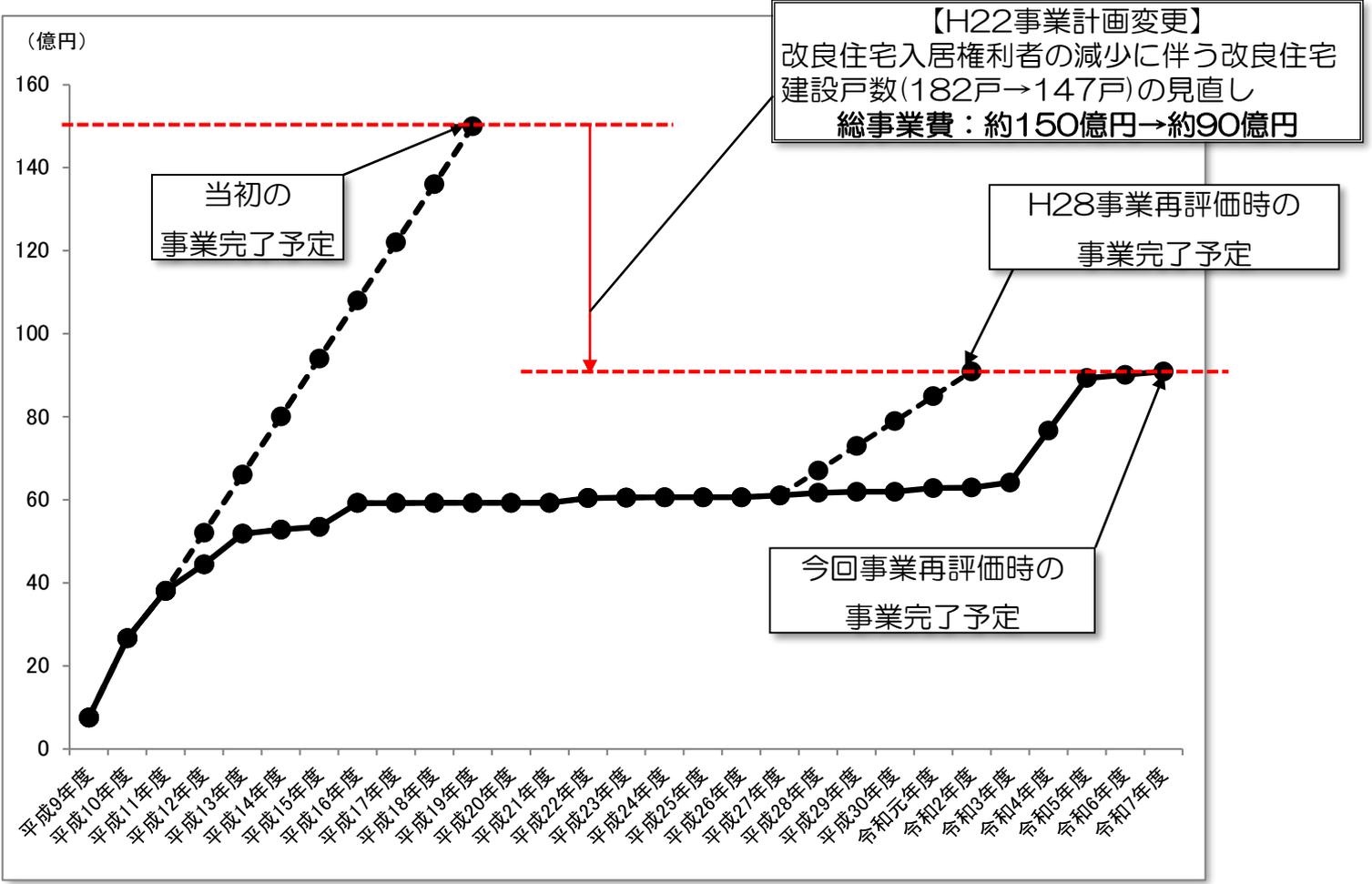
残事業

- 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、必要な施設整備を行い、令和7年度(2025年度)に事業を完了させる。

◆事業進捗状況(総事業費ベース)

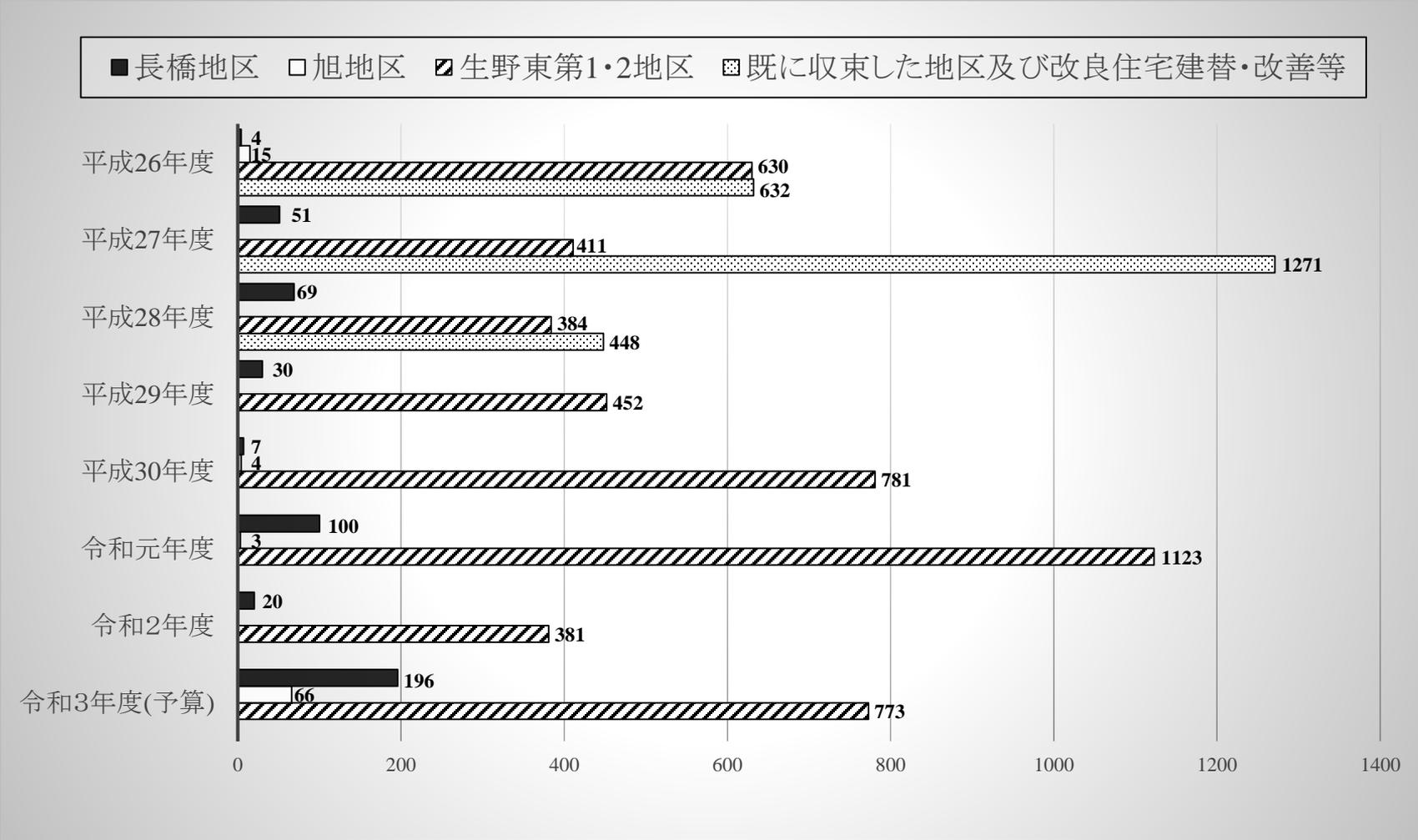


◆残事業費(R3.3時点)

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	約90億円	約67億円	約23億円	74.11%

◆住宅地区改良事業費等の決算推移

住宅地区改良事業については、事業費の多くを用地取得費、住宅建設費が占めるため、用地取得や建設工事の進捗状況により年度ごとに事業費に差がある。



### ◆全国、大阪市における当該事業分野の現状

#### 【全国】

- 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。

#### 【大阪市】

- 平成11年度(1999年度)「大阪市防災まちづくり計画」を策定し、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(約1,300ha)」を抽出し、公表した。
- 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)7月には、「大阪市強靱化地域計画」が策定された。
- 令和3年(2021年)3月には、「大阪市密集住宅市街地整備プログラム」が策定された。

### ◆ニーズの動向

- 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。

### ◆定量的効果の具体的な内容

#### ①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。

#### ②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、地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。

#### [受益者]

地区内外地域住民等

### ◆費用便益分析

#### [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

#### [分析結果]

**住宅地区改良事業 1.02** (総便益：151.08億円、総費用：147.95億円)

(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

### ◆定性的効果の具体的な内容

- 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

◆算出フロー

1. 費用の計測

①公共施設等の整備

- ・工事費
- ・用地費

②改良住宅等の整備

- ・建設費等
- ・用地費
- ・維持管理費

③不良住宅買収除却

- ・買収除却費

2. 便益の計測

①公共施設整備による住環境向上効果

- ・道路等の整備による土地評価向上
- ・残存価値

②良質な住宅ストック形成効果

- ・帰属家賃  
(事業実施により発生する家賃収入)
- ・代替費用  
(高齢社会対応、コミュニティ施設等整備)
- ・残存価値

年次別費用(47年)

割引率(4%)

費用の現在価値

現在価値化

年次別便益(47年)

割引率(4%)

便益の現在価値

費用便益比 (B/C)

結果の整理

◆費用便益分析結果

■費用 (百万円)

	用地取得	建設・除却等	維持管理	計
割引前	5,045	4,047	1,318	10,409
割引後	8,407	5,564	823	14,795

■便益 (百万円)

	地区整備	住宅建設		計
		帰属家賃	高齢者対応、コミュニティ施設整備等	
割引前	6,498	13,553	1,787	21,838
割引後	3,893	8,562	2,365	14,820

	残存価値
地区整備	53
住宅建設	234

B/C	1.02
総費用(C)	14,795
総便益(B)	15,108

### [事業必要性の評価]

- 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。
- 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。

### ◆事業内容の変更状況とその要因

- 平成22年度(2010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。

### ◆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、昨今の厳しい経済状況の中、これまで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かった。
- 今般、協力を得られるようになったことから、事業は進捗すると思われるものの、なお用地取得に時間を要する見通しであることなどが挙げられる。

#### [前回評価時点から完了予定年度を変更している理由]

- 用地取得の事業進捗が直ちには図れない状況にあるので、事業完了予定年度を令和7年度(2025年度)まで延長する事業計画変更を行った。

### ◆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。
- 権利者の入居意向等に応じ、住宅建設戸数や事業費の見直しに向けた検討を行う。

### [事業実現見通しの評価]

- 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、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、甚大な被害を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かった。
- 令和元年(2019年)に事業協力が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ため、令和7年度(2025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。

### ◆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等

- 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ので、住環境の向上が期待できない。
- 長期化することによる事業への関心度の低下及び理解度の希薄化が進むことが想定される。

- 令和3年度(2021年度)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。
- 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。

### ◆対応方針(案)の選択理由

- 令和7年度(2025年度)の事業収束をめざして、権利者に対し、引き続き丁寧に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、必要な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。

令和7年度(2025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、必要な施設整備を行っていく。