

【再評価理由】 ③事業再評価を実施した年度から5年目の年度において、
なお未着工または継続中のもの

【再評価回数】 4回目

【前回実施年度】 令和元年度

【事業種別】 住宅地区改良事業

【事業名】 旭住宅地区改良事業

令和6年12月

都市整備局

担当連絡先
市街地整備部住環境整備課
(電話番号:06-6208-9231)

目 次

1. 事業の概要
2. 事業目的
3. 事業内容
4. 事業の必要性の視点
 - (1)事業を巡る社会経済情勢等の変化
 - (2)事業の投資効果 定量的効果
 - (3)事業の投資効果 定性的効果
 - (4)事業の必要性の評価
5. 事業の実現見通しの視点
 - (1)事業の進捗状況・事業費の見込み
 - (2)事業の進捗状況
 - (3)事業費進捗率(全体事業費)
 - (4)事業の進捗の見込み・コスト縮減や代替案立案等の可能性
 - (5)事業の実現見通しの評価
6. 事業の優先度の視点の評価
7. 対応方針(案)
8. 今後の取組方針(案)

1 事業の概要

【事業目的】

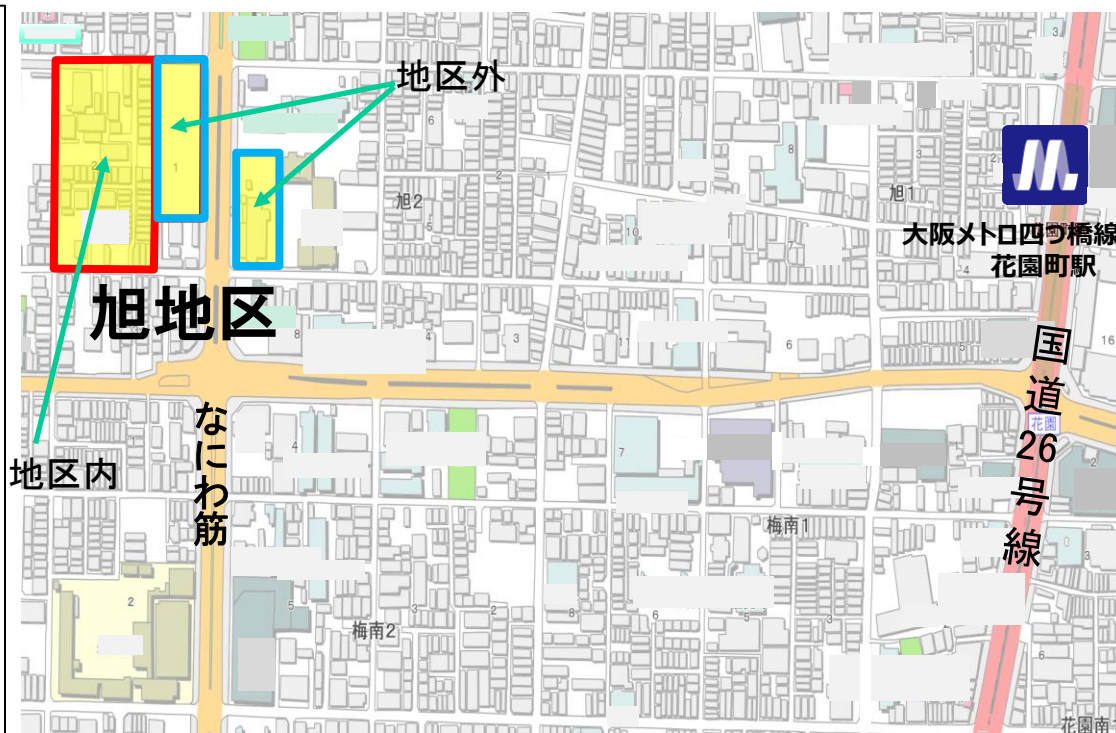
- ・ 密集市街地における防災性の向上及び住環境の改善

【事業概要】

【位置図】

西成区旭3丁目

- ◆事業主体
大阪市
- ◆旭住宅地区改進黨業
 - ・ 地区面積：0.81ha
 - ・ 改進黨宅建設（105戸）
 - ・ 道路、児童遊園、緑地等の整備
- ◆事業期間
 - ・ 平成12年度～令和11年度
（前回評価時：令和6年度）
- ◆事業費
 - ・ 約54億円
（前回評価時：約54億円）



2 事業目的

【背景・課題】

- ・ 大阪市には、JR大阪環状線外周部等の戦災を免れた地域を中心に、老朽化した木造の建物や狭あいな道路が数多く存在し、公園・オープンスペースも不足するなど、防災面や住環境面で様々な課題を抱えた密集市街地が広く分布している。
- ・ 密集市街地では、大規模な地震が発生した場合、同時多発的な火災による市街地大火や老朽化した建物の倒壊による道路閉塞等が起こり、甚大な被害につながる恐れがある。
- ・ しかし、こうした地域では高齢化に伴う建替意欲の低下、権利関係の輻輳による合意形成の難しさなどから、建物の更新による改善が進みにくい状況となっている。
- ・ そこで現在、これら密集市街地において、補助制度等により民間老朽住宅の自主建替を促進している。

【事業目的】

- ・ 密集市街地のうち、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。
- ・ 住宅地区改良事業では、こうした地域の防災性の向上、住環境の改善を図ることを目的として、地区内の全ての建物を対象に順次除却のうえ用地を買収し、道路や児童遊園等の整備、従前居住者用の改良住宅の建設等を行っている。

※ 細街路率：現況幅員が4m未満の道路が全道路延長に占める割合

【上位計画等における位置付け】

◆大阪市密集住宅市街地整備プログラム（令和3年3月）

→ 旭地区を含む、面的な災害の可能性が高い密集市街地を「対策地区」と位置づけ

◆都市整備局運営方針（令和6年度）

→ 経営課題「地域との連携による魅力と活気あふれるまちづくり」に対する戦略として「密集住宅市街地における防災性の向上」を位置づけ

3 事業内容

【事業内容】

◆旭地区住宅地区改良事業

- ・ 地区面積：0.81ha
- ・ 不良住宅戸数：119戸（不良住宅率85.0%）
- ・ 改良住宅建設予定戸数：105戸
- ・ 集会所1棟、作業所2戸、店舗3戸
- ・ 道路：1,393.0㎡、児童遊園：456.0㎡、緑地：5,126.0㎡ ほか

◆住宅地区改良事業の概要について

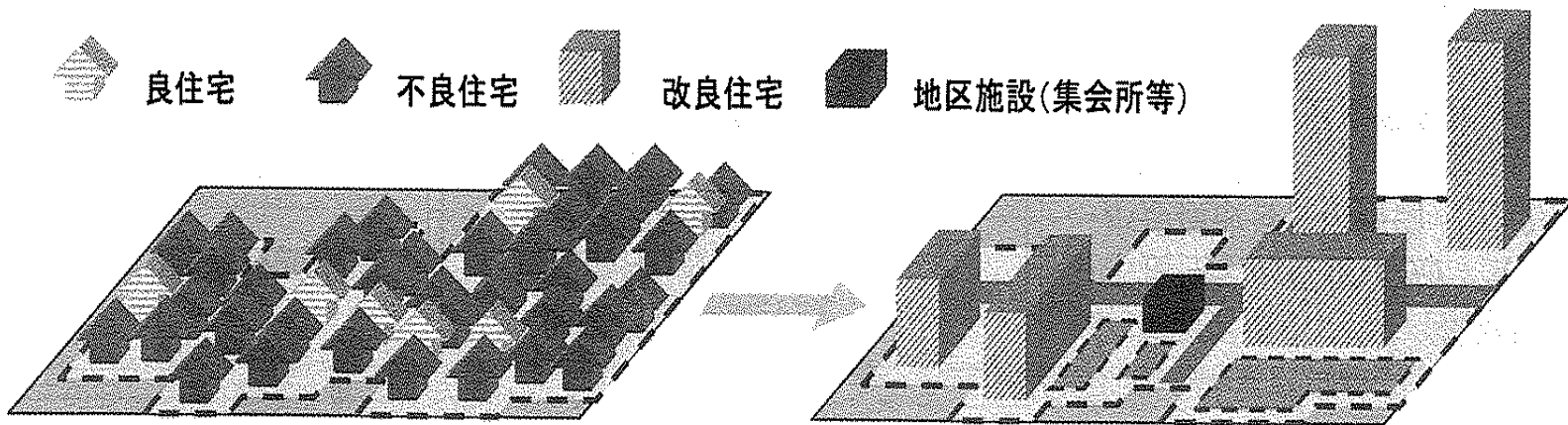
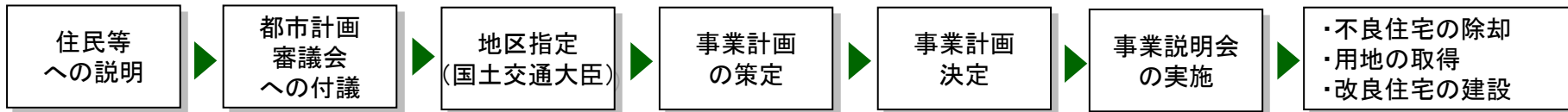
- ・ 不良住宅が密集し狭小な敷地や未接道敷地が多いなど、自主建替えが困難な区域において、施行者（大阪市）が、地区内の不良住宅を含む全ての土地・建物を買収するとともに、建物を除却し、地区内の従前居住者用の改良住宅の建設、道路等の公共施設の整備等を実施する。

趣旨等	根拠	地区指定の要件 (大阪市の場合)	補助内容
・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	・住宅地区改良法 (昭和35年法律第84号) ・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	・面積0.15ha以上 ・不良住宅率80%以上 ・不良住宅戸数50戸以上 ・住宅戸数密度 80戸/ha以上	・不良住宅の買収・除却 (1/2) ・改良住宅整備・用地取得(2/3) ・公共施設・地区施設整備(2/3)

3 事業内容

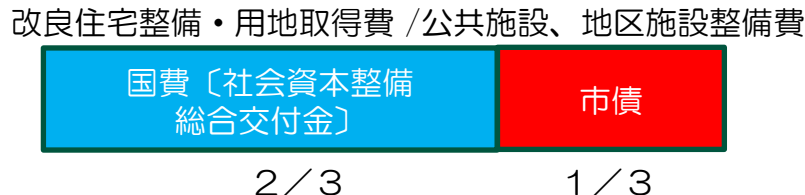
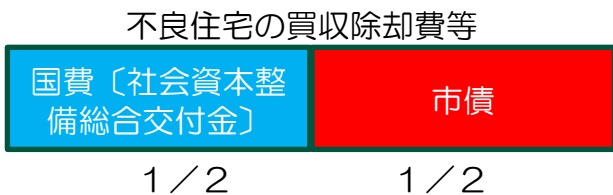
【事業内容】

<事業の流れ>



<財源>

- 住宅地区改良事業は、住宅地区改良法（昭和35年5月17日法律第84号）に基づく国庫補助事業の対象となっており、確実に財源（国費）を確保しながら事業の進捗を図る。



<その他>

- 事業終了までは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される。
- 地区指定を受けると、施行者（地方公共団体（大阪市））には、地区内の不良住宅をすべて除却する義務が生じることから、すべての不良住宅の除却が完了するまでは、事業を終了することができない（住宅地区改良法第10条）。

4 事業の必要性の視点 (1) 事業を巡る社会経済情勢等の変化

【事業を取り巻く現状】

- 阪神・淡路大震災の発生以降、東日本大震災や熊本地震をはじめ、甚大な被害を伴う震度6を超える地震が度々発生している。本年においても1月に石川県能登半島地震が発生し、さらに8月には宮崎県日向灘の地震をきっかけとした「南海トラフ地震臨時情報（巨大地震注意）」の発表がなされるなど、南海トラフ巨大地震等の大規模な地震の発生が強く危惧される状況となっている。

【全国、大阪市における当該事業分野の現状】

〔国〕

- H13(2001)年度 都市再生プロジェクトの第三次決定
→ 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
- H15(2003)年度 「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」(重点密集市街地)を公表
- H24(2012)年度 「地震時等に著しく危険な密集市街地」(危険密集市街地)を公表

〔大阪市〕

- H11(1999)年度 『大阪市防災まちづくり計画』を策定
→ 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
- H14(2002)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)」を抽出・公表
- H26(2014)年度 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』を策定(取組期間：H26～R2)
- R3(2021)年3月 『大阪市密集住宅市街地整備プログラム』を策定(取組期間：R3～R12)

【ニーズの動向】

- 本市域での大きな被害が予想されている南海トラフ地震等の大規模な地震の発生が危惧されるなか、密集市街地を改善し、防災性の向上を図ることは、喫緊の課題として社会的に強く求められている。

4 事業の必要性の視点 (2) 事業の投資効果 定量的効果

【定量的効果の具体的な内容【効果目的・受益者】】

- 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効果【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。

※供用期間：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（減価償却資産の耐用年数等に関する省令による）と設定

【費用便益分析【算出方法・分析結果】】

【算出方法】

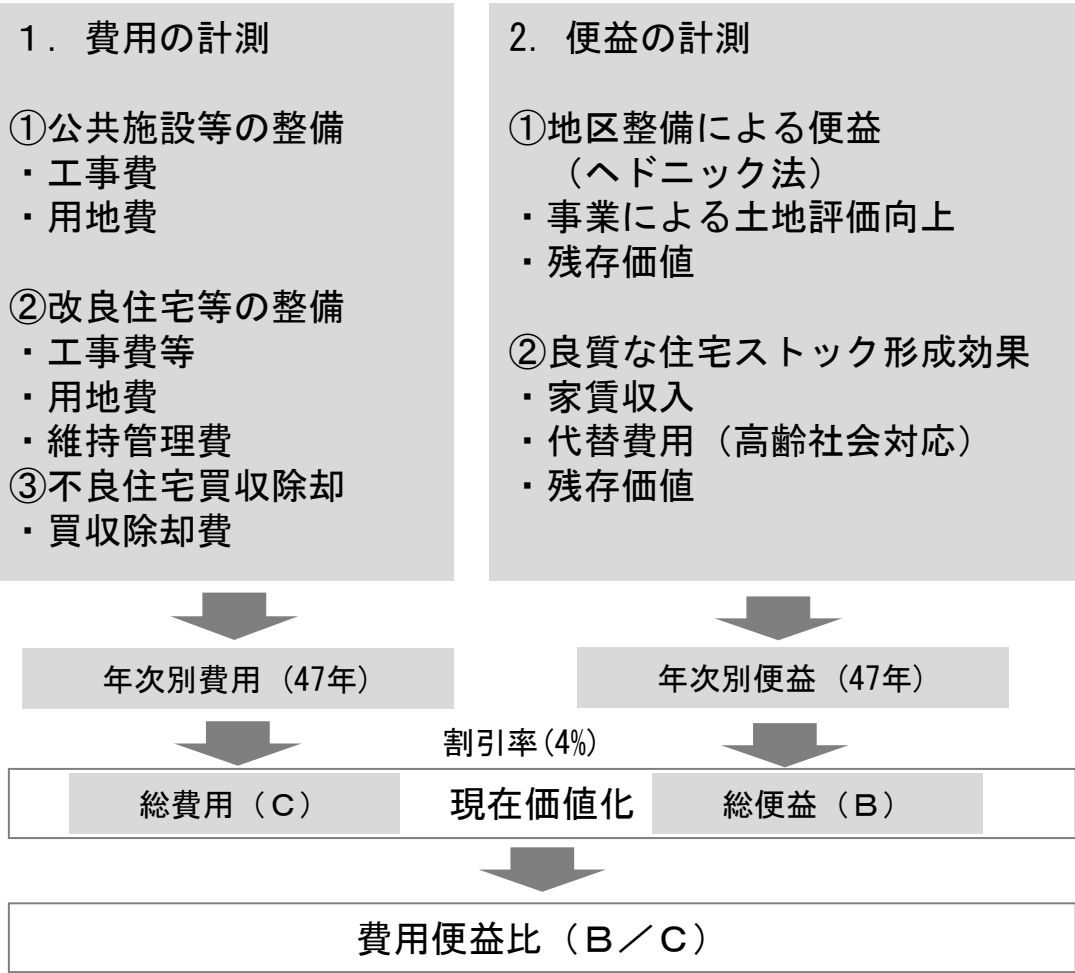
- ・ 「住宅地区改良事業等費用対効果分析マニュアル(案)：国土交通省」に準じて算出

【分析結果】

- ・ 住宅地区改良事業 1.06（総便益：63.84億円、総費用：59.92億円）

4 事業の必要性の視点 (2) 事業の投資効果 定量的効果 【参考】費用便益分析の概要

費用便益分析算定



◆算定条件

建設期間	6年
供用期間	47年 (建設期間の4年目から開始と設定)
評価期間	50年
社会的割引率	4%

◆費用便益分析結果

○費用

	用地費	事業費	維持管理費	計
<割引前>	2,748,206	2,649,034	1,724,119	7,121,359
<割引後>	2,670,843	2,406,694	914,689	5,992,226

○便益

	地区整備	住宅建設		計
		居住水準確保	その他	
<割引前>	1,820,754	6,846,628	314,545	8,981,927
<割引後>	1,820,754	3,849,296	281,970	5,952,020

	残存価値
地区整備	32,729
住宅建設	398,887

B / C	1.06
総費用	5,992,226
総便益	6,383,636

4 事業の必要性の視点 (3) 事業の投資効果 定性的効果

【定性的効果の具体的な内容〔効果目的・受益者〕】

〈効果〉

- ・ 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
- ・ 改良住宅の建設や道路、児童遊園等の施設整備による周辺地域を含めた住環境の改善

〈受益者〉

- ・ 地区内外地域住民等

4 事業の必要性の視点 (4) 事業の必要性の評価

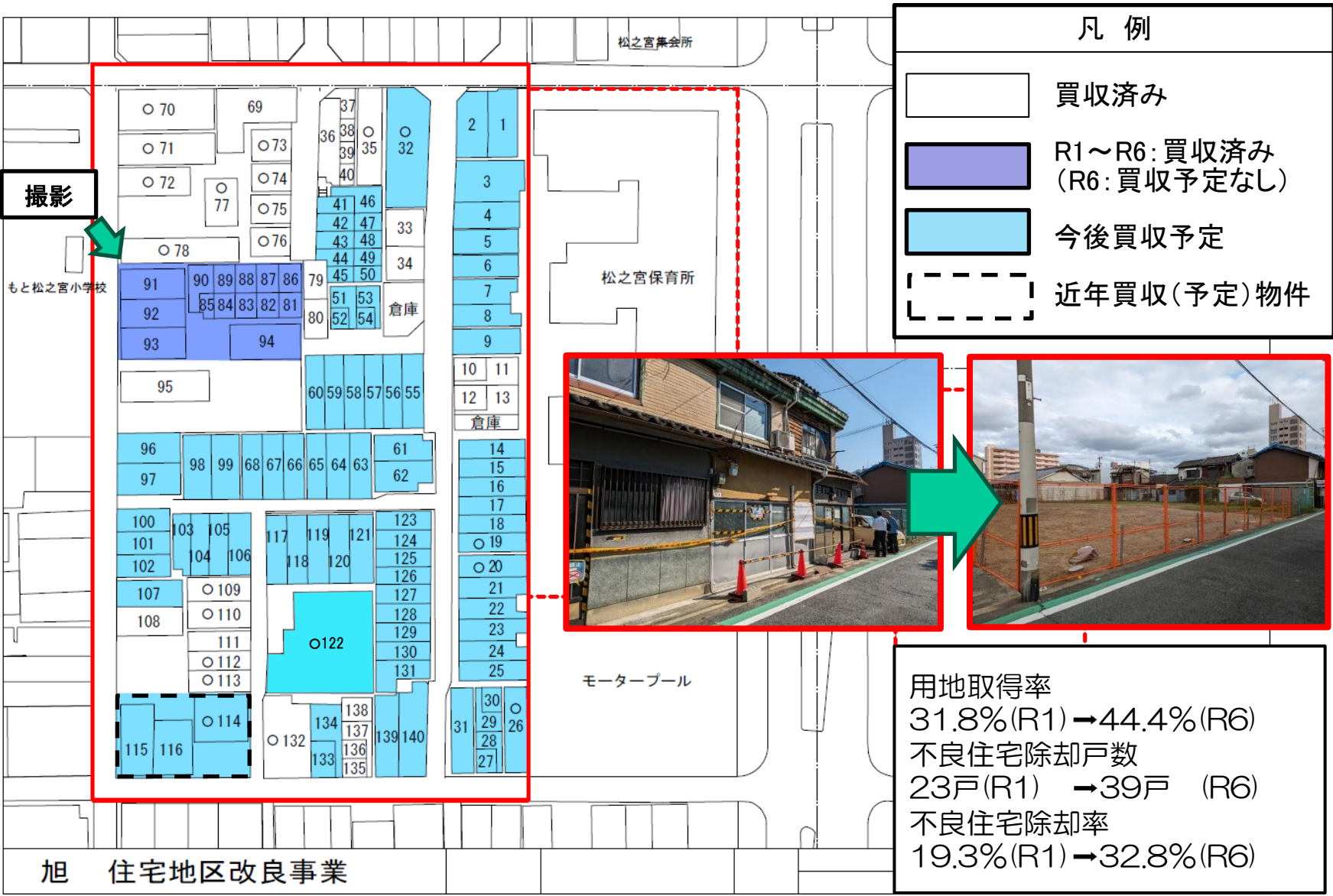
- 南海トラフ巨大地震等の大規模な地震の発生が危惧されるなか、密集市街地を改善し、防災性の向上を図ることは、喫緊の課題として社会的に強く求められている。
- 大阪市には、JR大阪環状線外周部等の戦災を免れた地域を中心に、密集市街地が広く分布しており、その中でも、当該地域は老朽住宅の自主更新の見込めない地域であるため、住宅地区改良事業を活用し、老朽住宅等を除却するとともに用地を買収し、改良住宅の建設や道路、児童遊園等の施設整備を計画的に行っている。
- この事業の実施により、密集市街地の防災性の向上と住環境の改善を図ることができ、あわせて、投資効果を図ることができる事業であることから、当事業の必要性は高い。

事業の必要性の評価：A～C（前回：変更なし）
（投資効果があり、社会経済情勢等の変化に対しても適合している）

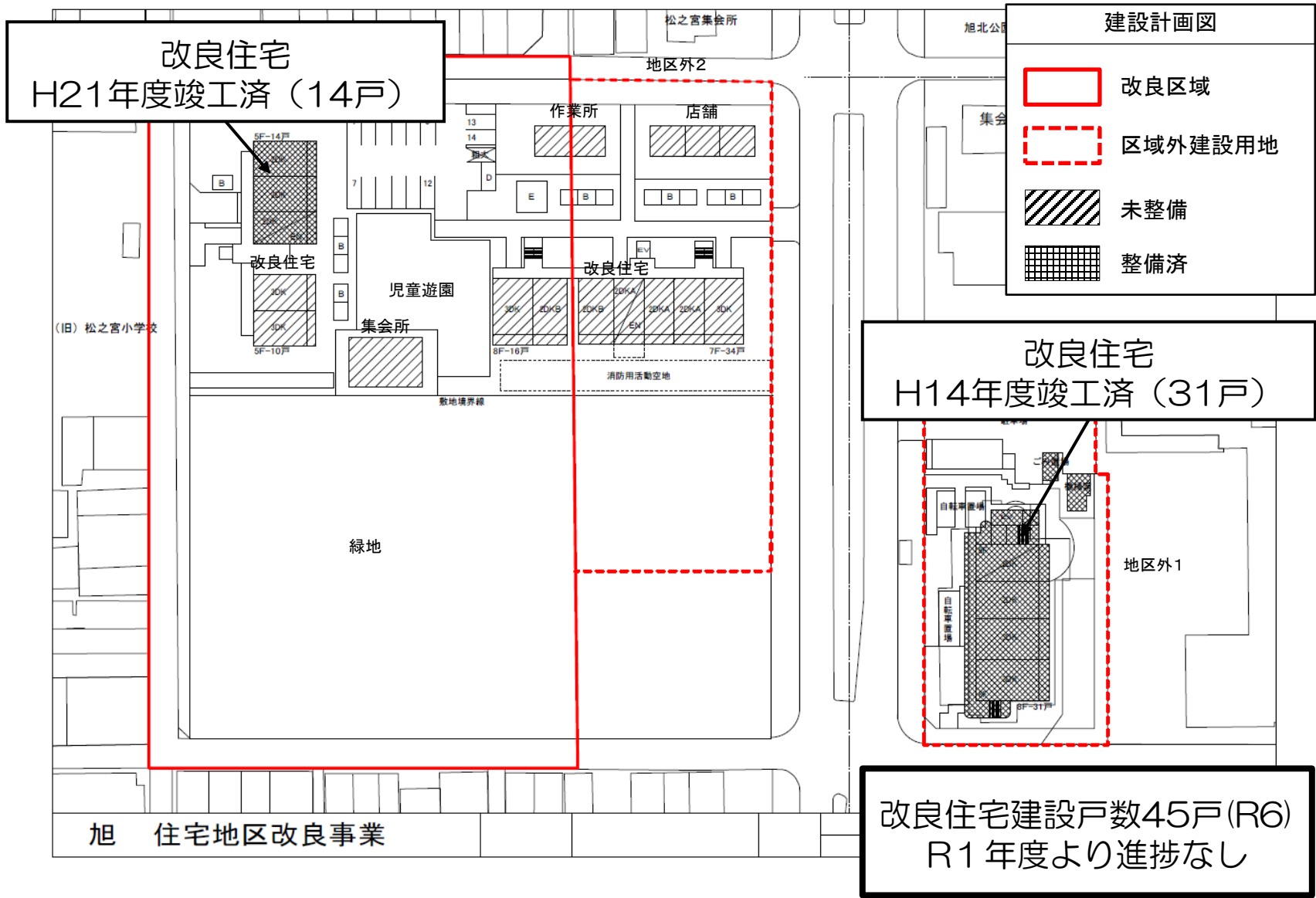
5 事業の実現見通しの視点 （１）事業の進捗状況・事業費の見込み

	事業開始時点 (平成13年3月)	前回評価時点 (令和2年3月)	今回評価時点 (令和7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 令和7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12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23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39戸 改良住宅建設 105戸のうち45戸
進捗率	—	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%	用地取得率 44.4% 不良住宅除却率 32.8% 改良住宅建設率 42.9%
③全体事業費	82億円	54億円	54億円
うち既 投資額	—	約26.5億円	約28.9億円
進捗率	—	49.1%	53.5%

5 事業の実現見通しの視点 (2) 事業の進捗状況

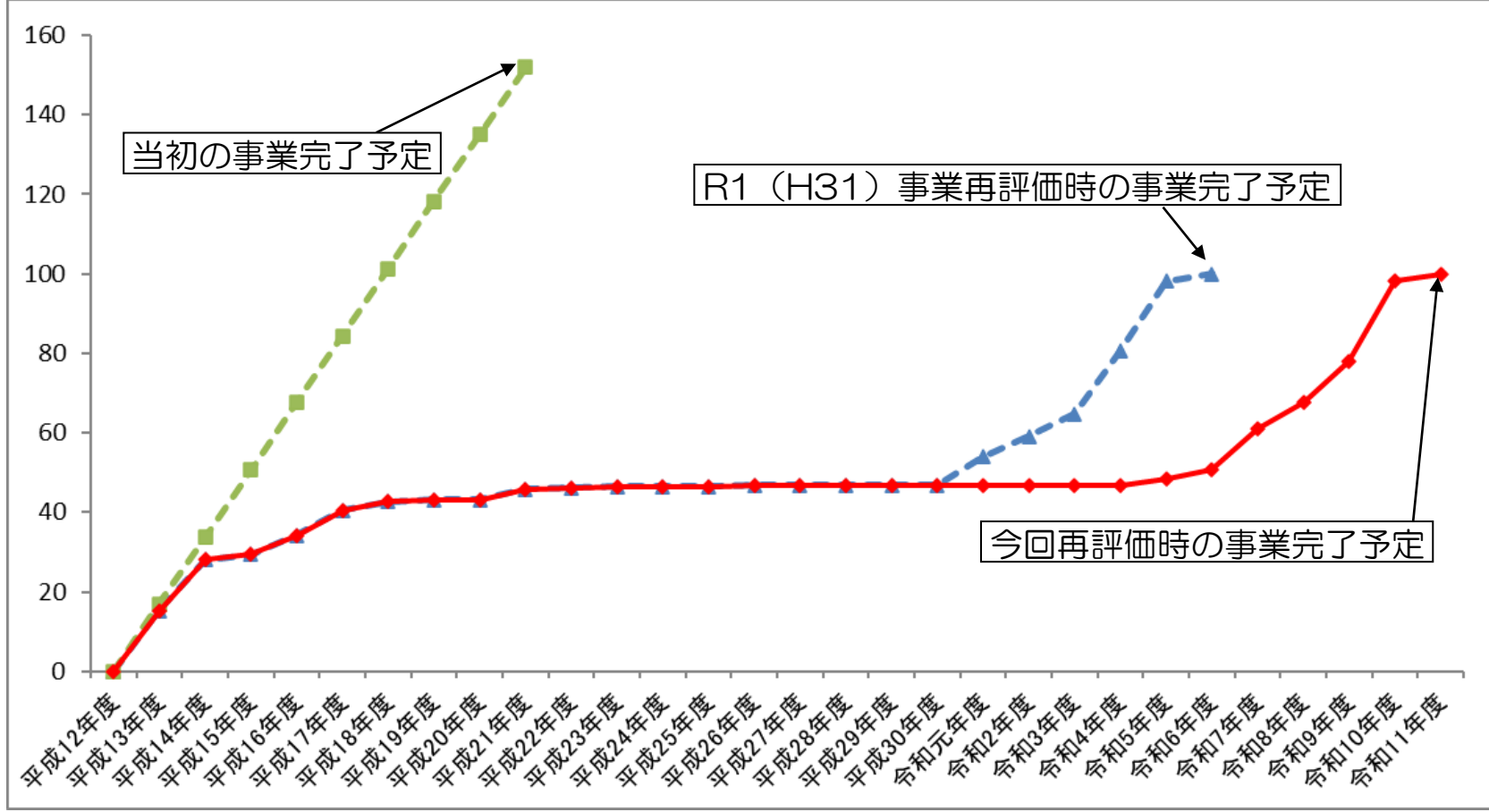


5 事業の実現見通しの視点 (2) 事業の進捗状況



5 事業の実現見通しの視点 (3) 事業費進捗率 (全体事業費)

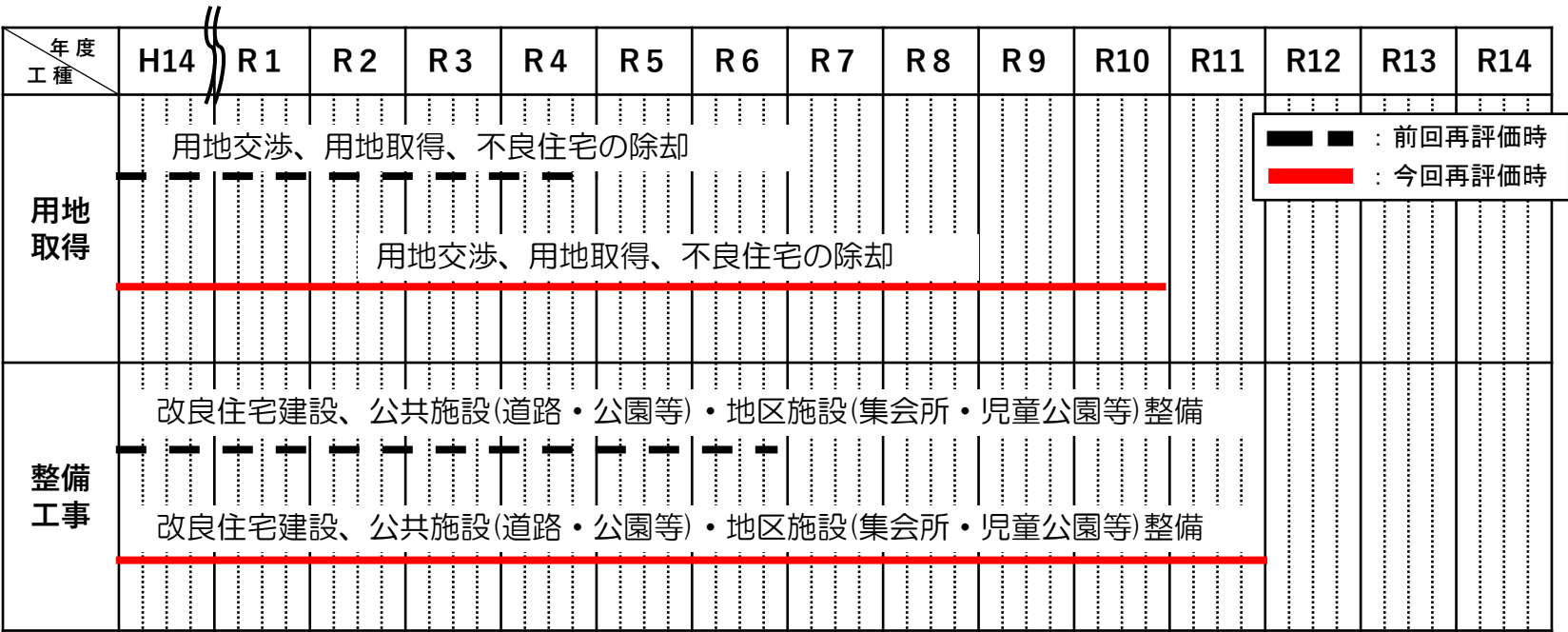
■ 事業進捗率 (単位 : % 総事業費をベースに算定)



※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。

5 事業の実現見通しの視点 【参考】事業の進捗の見込み

【事業規模（事業内容・事業スケジュール）の変更状況】



【その要因】

- ・ 予定どおり用地買収が進まず、事業スケジュールを見直した。

5 事業の実現見通しの視点 (4) 事業の進捗の見込み・コスト縮減や代替案立案等の可能性

【未着工あるいは事業が長期化している理由】

- 未買収地の大部分を所有する大地主やその他地権者の方々は、それぞれ個別の事情を持っており、全面的な事業協力まで至っていない状況にある。
- 用地取得について、狭小な宅地が多く存在し、さらに土地所有者、借地人や借家人など異なる権利関係が複雑で交渉相手が多岐に亘ることから、用地取得が進まず、事業が長期化している。

【コスト縮減や代替案立案等の可能性】

- 建設予定の改良住宅戸数について、今後地区内の対象者の希望や意向を丁寧に聴取するなどし、場合によっては建設戸数の見直しを行うことにより、コスト縮減を図っていく。
- 現時点では代替案立案の可能性はなし。

5 事業の実現見通しの視点 (5) 事業の実現見通しの評価

- これまでも早期の事業収束に向け用地買収を進めてきたが、依然として約6割の用地買収を残しており事業完了には至っていない。
- しかしながら、継続的な交渉により、未買収地の大部分を所有する大地主から近年部分的に買収できたことにより、他の権利者とも徐々に合意形成が図られており、停滞していた用地買収にも進捗の期待が持てる状況となっている。
- 今後も大地主との交渉を進めながら、並行してその他地権者への積極的な交渉を続けることで用地取得を着実に進めるとともに改良住宅等の整備を進めていく。

事業の実現見通しの評価： B （前回：変更なし）
（完了時期の見通しあり）

6 事業の優先度の視点の評価

【重点化の考え方】

- 密集市街地における防災性の向上に向けて、「大阪市密集住宅市街地整備プログラム」（令和3年3月策定）に基づき、「対策地区（約3,800ha）」において、市街地の不燃化を図るため、老朽住宅の除却や建替を促進する補助事業など実施して密集市街地整備に取り組んでいる。
- 自主建替が見込めない当該地域については、限定的に「住宅地区改良事業」を活用することにより、重点的に密集市街地整備を促進している。
- 令和6年度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主な戦略に掲げている。

【事業が遅れることによる影響等】

- 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く。
- 事業終了まで地区内での建築行為または土地の区画形質の変更が原則禁止とされるため、不良住宅の自主的な建替及び更新が見込めないため、防災性の向上及び住環境の改善が期待できない。

事業の優先度の視点の評価： B （前回：変更なし）
（事業が遅れることによる影響が大きい）

7 対応方針（案）

【対応方針（案）の選択理由】

- 南海トラフ巨大地震等の大規模地震の発生が危惧される中、密集市街地の整備は喫緊の課題である。
- 本事業は、密集市街地内にある、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、地区周辺エリアも含めた防災力の向上を図るとともに、住環境の改善を図るため必要な事業である。
- 継続的な交渉により、近年、未買収地の大部分を所有する大地主から部分的に協力が得られるなど、停滞していた用地買収にも進捗の期待が持てる状況となっており、今後も用地取得を着実に進めるとともに、公共施設の整備を進めることにより、密集市街地における防災力の向上と住環境の改善を図る必要があることから「事業継続(B)」とする。

事業継続（B）（前回：変更なし）
（予算の範囲内で着実に継続実施するもの）

8 今後の取組方針（案）

- 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い、用地取得を進めるとともに、適宜必要戸数を見直しのうえ、計画的に改良住宅の建設や道路、児童遊園等の施設整備を行っていく。