

令和6年度第1回東大阪市公共事業評価監視委員会

令和7年2月17日(月)

午後2時00分～午後3時15分

東大阪市役所 18階大会議室

<議長>

それでは、議案第1号「若江・岩田・瓜生堂地区 密集住宅市街地整備促進事業(住宅市街地総合整備事業)」について」の説明を求めます。

<説明課>

ご説明をさせていただく前に1点お伝えさせていただきます。事前にお配りしている議案書に添付しております報告書の25ページにございます、(5)地価関数式による事業の有無の、地価総額Yに記載しておりました路線価大工場ダミーにLnの記載があり、対数をとるようになっておりましたが、その部分が誤っており、正しくはLnがない形になります。差し替えたものをお手元の方に配布しておりますので、よろしくお願いいたします。

また、住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアルを追加で配布しておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、密集市街地総合防災事業に係る再評価について、ご説明させていただきます。

はじめに、対象事業の概要からご説明させていただきます。

密集市街地改善の取り組みが行われるようになったきっかけとして、平成7年に起こった阪神・淡路大震災がございます。そこから平成9年に大阪府では災害に強いすまいとまちづくり促進区域を指定しました。

東大阪市では、平成12年度に密集住宅市街地整備促進事業整備計画承認を受け、平成16年度から住宅市街地総合整備事業の補助金を受け、事業に着手して参りました。

平成24年には、国が「地震時等に著しく危険な密集市街地」を公表し、危険密集解消を目標に事業を進めて参りました。

平成27年度から今回の再評価業務の対象であります、密集市街地総合防災事業の補助制度を活用し、事業を進めております。

整備地区の概要ですが、若江・岩田・瓜生堂地区で瓜生堂1・2丁目、岩田町3丁目、若江北町1・2丁目、若江北町1丁目の約49haを対象地区としています。事業の施工期間は平成27年度から令和7年度となっております。事業手法は密集市街地総合防災事業です。

次に取り組みの概要です。

まちの不燃化を図るために、大きく3つ取り組んでおります。

1つ目に老朽建築物等の除却を行います。当該エリアにある木造賃貸住宅を除却する際の工事費に対して、最大250万円の補助を行っております。

2つ目に地区公共施設（道路・公園）の整備を行っております。地権者と交渉を行い、用地買収から道路整備まで行っております。

3つ目に防火規制の強化を行いました。平成28年12月に準防火地域を全域指定しました。

また、令和5年4月には防災街区整備地区計画を告示し、原則準耐火建築物以上の建物しか建てられないよう制限を強化しました。

事業を進めていく中で、定期的に事業パンフレットを送付し、地権者を直接訪問することにより、生の意見を聞く機会を積極的にとっています。

令和5年度には、玉美校区自治連合会を相手に、大阪公立大学や大阪府、八尾土木事務所、本市危機管理室と共に防災人材育成プログラムMUSUBOUプロジェクトを実施し、地域防災力の向上のきっかけとなるような働きかけを行いました。

こちらが整備計画図です。青色の矢印は既設で6m以上の幅員が確保できている道路で、黒色点線の矢印が道路拡幅予定路線となります。危険密集の解消が目前となっており、次年度事業計画の見直しも行っていく予定でございます。

続きまして、事業の実績です。赤枠で囲っている区域が若江・岩田・瓜生堂地区です。黒色の点線の矢印が事業により拡幅予定の主要生活道路となります。

その内、赤枠の四角で囲っているところが平成27年度から令和6年度までに道路拡幅が完了した箇所になります。黒枠の四角で囲っている箇所は平成26年度以前、総合防災事業を利用する前に道路拡幅が完了した箇所となります。水色の四角で塗りつぶしている箇所は平成27年度から令和6年度までに除却補助事業にて解体した木造賃貸住宅があった箇所となります。青枠で黒色に塗りつぶしている箇所は平成26年度に除却補助事業にて解体した木造賃貸住宅があった箇所となります。緑色で塗りつぶしている箇所は平成26年度以前に建替促進事業にて建替えが行われた箇所でございます。

道路拡幅事業の実績についてご説明させていただきます。

道路拡幅事業では、密集市街地総合防災事業を利用した平成27年度から令和6年度の10年間で1,048.68㎡の面積を買収し、整備延長338.42m道路整備を行いました。

それ以前の事業で拡幅した部分を含めると、平成16年度から令和6年度の21年間で1,761.65㎡の面積を買収し、整備延長564.02m整備を行いました。

道路整備の進捗状況としましては、進捗率は24.5%です。事業未実施の路線を除いた重点

路線だけで見ると進捗率は33.2%です。

次に、直近5年間の道路拡幅事業の事例を紹介させていただきます。

こちらは令和2年度に実施しました事例です。オレンジ色の丸印の箇所が事業を実施した箇所です。こちらは玉美小学校の南東に位置する、防災道路B号線と防災道路C号線の交差点に位置する箇所です。事業開始前は、鉄骨二階建ての店舗付き共同住宅や木造二階建ての店舗付き住宅が支障となっていました。現在は、それぞれ月極駐車場と事務所として利用されています。

次に、同じく令和2年度に実施しました防災道路B号線沿いの箇所です。事業前は車庫が支障となっていました。拡幅に伴い車庫1台分の切り取り解体を行い、道路拡幅を行いました。

次に、桜橋通線にある月極駐車場の一部の道路整備を行いました。ブロックフェンス等をセッ
トバックしていただき、拡幅整備を行いました。

続きまして、令和3年度に若江42号線沿いの事務所兼住宅の駐車場の一部を買収し、拡幅整備を行いました。

次に、令和4年度に実施しました玉美小学校南東に位置する防災道路A号線と防災道路C号線の交差点にあたる箇所の拡幅整備を行いました。拡幅前は店舗併用住宅を事務所兼住宅が支障となっていました。店舗併用住宅を解体し、拡幅整備を行いました。解体後の敷地は狭小となり、単独利用が難しかったため、事務所兼住宅側の敷地と一体利用していただくことで敷地を有効活用して頂いております。その際、外郭団体の公益財団法人大阪府都市整備推進センターの隣地統合支援も利用していただきました。

続きまして、桜橋通線の一部を拡幅整備しました。後ほどご紹介させていただきますが、店舗併用の文化住宅があり、除却補助制度を利用していただき、建物解体後の敷地の一部を買収し、拡幅整備を行いました。令和5年度は買収のみで、道路整備は行えておりません。

続きまして、令和6年度に実施しました、防災道路B号線の事例です。店舗併用住宅の2戸長屋が支障となっていました。後ほどご紹介しますが、奥に文化住宅がありこちらは除却補助制度を利用して解体を行い、現在は一体地として戸建て住宅の建築工事中です。

次に、玉美小学校の北東に位置する岩田38号線の事例です。更地になっているところを買収し、拡幅整備を行いました。今月本舗装を行い、整備完了予定となります。残置は駐車場として利用される予定です。今年度はもう一カ所防災道路C号線の一部の整備を行っており、3月整備完了予定です。

以上で、令和2年度から令和6年度までの道路拡幅事業地の紹介を終わらせていただきます。

続きまして、木造賃貸住宅除却補助事業についてご説明させていただきます。

木造賃貸住宅除却補助事業では、平成27年度から令和6年度の10年間で78棟493戸の

木造賃貸住宅の除却を行いました。自然更新を含めると90棟562戸の木造賃貸住宅が当該エリアで除却されています。

また、密集住宅市街地整備促進事業を開始後の平成16年度から令和6年度の21年間は自然更新を含め125棟791戸の木造賃貸住宅が除却されています。除却や建替更新をより加速させるため、ほぼ全ての木造賃貸住宅所有者へダイレクトメールの送付や訪問を行ってまいりました。

除却補助の実績についても、直近5年間の事例を紹介させていただきます。

令和2年度は5棟67戸の申請がありました。

1件目は、文化住宅が除却され、戸建て住宅に建替え更新されました。

2件目も、文化住宅が除却され、戸建てに建替え更新されました。前面道路が狭く写真が分かりづらいため、後ろ側から写真は撮らせてもらっています。

3件目は、文化住宅が除却され、戸建て住宅2棟建替え更新されました。

4件目は、文化住宅が除却され、駐車場として利用されています。

5件目は、先ほどの道路拡幅事業でもご紹介しましたが店舗付きの文化住宅が除却され、レンタル倉庫として利用されています。

次に、令和3年度ですが、8棟44戸の申請がありました。

1件目は、文化住宅3棟が除却され、店舗に建替え更新されました。

2件目は、長屋3棟が除却され、共同住宅に建替え更新されました。

3件目は、店舗付きの文化住宅が除却され、共同住宅に建替え更新されました。

4件目は、文化住宅が除却され、共同住宅に建替え更新されました。

次に、令和4年度ですが、2棟11戸の申請がありました。

1件目は、文化住宅が除却され、月極駐車場として利用されています。

2件目は、店舗付き文化住宅が除却され、同じく月極駐車場として利用されています。

次に、令和5年度ですが、3棟22戸の申請がありました。

1件目は、文化住宅2棟が除却され、共同住宅に建替え更新されました。

2件目は、先ほど道路拡幅事業でもご紹介しましたが、文化住宅が除却され、戸建て住宅の建築工事中です。

令和6年度は、現在2棟9戸の申請があり、工事中でございます。

ご紹介しましたとおり、令和2年度から20棟153戸が除却され、戸建て住宅5棟、共同住宅4棟、駐車場3件、店舗1件、倉庫1件として更新されました。

以上が木造賃貸住宅除却補助事業の事例となります。

続きまして、事業の再評価についてご説明いたします。

まず始めに、なぜ事業の再評価を行うのかについてですが、再評価の目的は公共事業の効率性及びその実施過程の透明性の一層の向上を図るため、再評価を実施しております。事業の継続に当たり、必要に応じその見直しを行うほか、事業の継続が適当と認められない場合には事業を中止するものとなっております。今回、再評価の対象となるのは事業採択後、5年間が経過した時点で継続中の事業となるため、再評価を行います。再評価の視点は3つございます。

まず1つ目は、事業の必要性等に関する視点です。社会経済情勢等の変化について、事業採択の際の前提となっている需要の見込みや地元情勢の変化等事業を巡る社会経済情勢等の変化状況等を考えます。次に、投資効果ですが、事業の投資効果やその変化について費用対効果、すなわち B/Cによる評価を行います。次に進捗状況について、再評価を実施する事業の進捗率、残事業の内容等をみていきます。

2つ目は、事業の進捗の見込みの視点です。事業の実施のめど、進捗の見通し等をみていきます。

3つ目は、コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点です。技術の進展に伴う新工法の採用等による新たなコスト縮減の可能性や事業手法、施設規模等の見直しの可能性を検討します。①事業の必要性等に関する視点、②事業の進捗の見込みの視点、のどちらの視点でも妥当かどうか判断を行い、③コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点、事業の見直しを図る必要性を検討し、事業継続の可否を判断していきます。

それでは、1つ目に事業の必要性等についてです。事業の必要性等を確認する上で、社会情勢等の変化を考えていきます。これまでの密集市街地整備に関する主な取り組み経過を簡単にまとめましたので、確認してまいります。

平成26年3月に大阪府密集市街地整備方針を策定し、その中で平成32年度（令和2年度）までに地震時等に著しく危険な密集市街地の解消を目標に掲げました。平成26年6月に国土強靱化基本計画が決定し、そこでも重要業績指標として平成32年度（令和2年度）までに危険密集市街地の解消が掲げられました。同時に整備アクションプログラムの策定を行いました。令和3年3月に密集市街地対策の検証と今後の取り組み公表し、大阪府密集市街地整備方針の改定を行いました。その際に、解消指標の変更としてこれまで使っていた、不燃領域率による評価から、想定平均焼失率による評価へ変更しました。

不燃領域率とは、建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出するまちの「燃え広がりにくさ」を示す指標のことを指します。不燃領域率は、一般的に40%以上を確保すると延焼の危険性が大きく下がるとされています。高ければ高いほど良いこととなっています。

想定平均焼失率とは、市街地大火の危険性を判定するための市街地の「燃え広がりやすさ」を表す指標で、評価範囲内の1棟で出火があった場合、延焼がどの程度広がるかを評価する期

待値を示します。低ければ低いほど良いこととなっています。

令和5年4月には若江・岩田・瓜生堂地区防災街区整備地区計画を告示し、これまで比較的制限の緩かった2階建以下、500㎡以下の建築物についても準耐火建築物以上で建築する制限を設けました。

また、近年の災害について、平成30年の大阪府北部地震や台風21号を経験し、まちの防災性向上に対するニーズの高まりが期待されています。

次に、投資効果について、費用対効果分析による評価を行いました。費用は、用地取得の際にかかる用地費等で測量や登記費用も含みます。また、道路等を整備するための整備費、それらを維持管理していくための維持管理費を集計します。便益は、事業を行った場合と行わなかった場合の環境条件の変化による地価総額の変化分について、地価関数を用いて推定します。

公共施設の便益を算定する上で必要となる地価関数の推定について、簡単にご説明させていただきます。今回の算定は、基本的に国土交通省が出している、住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアルに基づいて行っております。参考資料として添付しておりますのでご確認いただければと思います。便益の算定方法は、マニュアルのP27、28のとおりヘドニック法を用いております。説明変数については、報告書のP9のとおり、マニュアルP32の例を参考にしつつ、地域の特性に即した内容で防災面に影響のある避難所に指定されている学校や公園までの距離や緊急車両の避難路となり得る道路幅員や当該地区の影響範囲にある大工場ダミー等を説明変数としています。相関チェックを行い、重回帰分析を行い、地価関数を作成しました。

また、老朽建築物等の除却により建替え更新され、耐火性の高い建物が建つことで、防火性の向上効果を保険料の軽減として算定します。

そして、建替の効果により供用期間中の家賃収入や防火性の向上効果を保険料の軽減として算定します。

これらの年次別の費用や便益は、評価時点を基準として捉えるため、物価水準の統一や貨幣の現在価値化を行います。

これによって算定された費用便益比（B/C）が1.0以上であれば、便益が費用を上回ることであります。

以上のような手法で、本市における事業にて算定を行った結果、B/Cは1.3となりました。

続きまして、進捗状況です。

指標による評価ですが、令和2年7月に危険密集の安全性評価方法として、評価範囲をより適切に分割すること、延焼危険性の評価指標を従来の不燃領域率から想定平均焼失率へ統一する事が国から示されました。

このことを踏まえ、令和3年3月に大阪府は密集市街地整備方針を改定し、新たな安全性評

価方法（想定平均焼失率）を採用することとしました。危険密集の解消指標はR元年度末までは不燃領域率による評価で目標は40%以上とじていましたが、令和2年度末から想定平均焼失率による評価とし、目標を23%未満としました。想定平均焼失率の計算は、建物構造ごとに延焼限界距離を算定し、クラスターとなる箇所を効果的に分断することで想定平均焼失率を下げるができます。不燃領域率から想定平均焼失率に変更する際には、両指標の関係を算出した換算表を用いて、大阪府下統一して目標を23.0%未満としました。

これまでの推移ですが、不燃領域率で評価をしておりまして、平成27年度から令和1年度末では31.3%から35%まで引き上げることができました。評価指標を想定平均焼失率に変更した際に、若江・岩田・瓜生堂地区を①岩田・瓜生堂地区と②若江地区の2地区に分けました。令和2年度末時点では①岩田・瓜生堂地区で27.9%、②若江地区で51.1%であったのに対し、令和6年度末時点では①岩田・瓜生堂地区で23.1%、②若江地区で24.4%と、危険密集解消間近となっております。

先ほどお伝えしました①が岩田・瓜生堂地区、②が若江地区となります。指標を変更した際に、岩田・瓜生堂地区の斜線の部分は危険密集を解消しております。

冒頭でご説明しました事業の実績の内、総合防災事業による実績がこちらになります。

続きまして、事業の進捗の見込です。

道路拡幅事業の進捗は、冒頭でご説明しましたとおり、平成16年度から令和6年度の21年間で約1,761㎡の面積を買収しました。当初より、地権者訪問は行っていましたが、平成26年度に都市計画道路が廃止されたことに伴い、重点路線について、より積極的に地権者訪問を行いました。平成27年度以降、10年間で約1,048㎡の買収実績をあげることができました。これは、全体買収面積の約6割を占めております。

老朽木造賃貸住宅除却の進捗は、冒頭でご説明しましたとおり、平成16年度から令和6年度の21年間で125棟562戸の除却が行われました。平成29年度以降、除却をより加速させるため、ほぼ全ての木造賃貸住宅所有者へ訪問を行っており、平成27年度以降、10年間で78棟493戸の実績をあげることができました。これは、全体除却戸数の約9割を占めます。

次に、コスト縮減や代替案立案等の可能性についてです。

現時点では、危険密集の解消に向け、早期の事業収束に向け、用地買収を進め事業の進捗を図っていく必要があり、代替案立案の可能性は無いと考えます。

最後に、再評価の審議です。

費用対効果分析による評価結果は、全事業が1.3、残事業が2.23となり共に1.0以上となり、便益が費用を上回っております。住宅市街地整備必携に記載されております、再評価の判断基準として、事業の必要性、効果を評価するための指標としてA指標の内一以上の項目を満足し、

かつ、A指標とB指標を通じてさらに一以上の項目を満足することとあります。

表のとおり、A指標は事業の実施により、大規模地震時の延焼危険度を相当程度低減すること、事業の実施により、大規模地震時の倒壊出火の危険性を十分に低減すること、事業の実施により、必要な公共空間（道路、公園等）の確保を行うものであること、の3項目全てを満たしております。

B指標は、防災再開発促進地区の指定がされており、事業の実施により、良質な市街地住宅の供給を行うことの項目を満たしています。いずれの項目も満足するので継続判定とします。

これまで、主要生活道路の整備、老朽木造賃貸住宅除却費等補助、防災街区整備地区計画の策定等によって住環境の改善及び防災性の向上を図ってきましたが、当該地区の延焼危険性は依然として高く、事業の継続が求められています。

また、費用対効果分析においても効果が示されています。

これらのことから、本事業を継続したいと考えております。

事業継続にかかる今後の方向性ですが、主要生活道路拡幅整備については、重点路線沿いの地権者には協力が得られ、約3割整備が完了していますが、まだ依然として買収予定箇所も多く、特に一時避難地である玉美小学校や広域避難地につながる防災上重要な路線の拡幅については、線形が整うまで進めてきたいと考えております。

老朽木造賃貸住宅除却促進については、安全性・防災性・防犯性の観点から、建物所有者の除却意欲の向上や防災等への意識が高まっており、今後も除却は増えていくと考えているため、地震時等に著しく危険な密集市街地の解消までは、引き続き進めていきたいと考えております。

建替促進について、建替え後の建物を準耐火建築物以上にしていただくため、老朽木造賃貸住宅除却と併せて、地震時等に著しく危険な密集市街地の解消までは、引き続き進めていきたいと考えております。

土地・建物等の専門家との連携について、事業に関する交渉に加え、土地活用等を含めた提案及び相談ができる専門家との体制づくりを行うことで、事業の加速を図ることができるため、連携を深めていきたいと考えております。

国・府等の支援について、地震時等に著しく危険な密集市街地の解消を目標に、引き続き国・府等の財政支援を頂きながら、事業を継続していきたいと考えております。

以上、まずは地震時等に著しく危険な密集市街地の解消を目標に、事業を継続して参りたいと思います。ご審議の程よろしくお願い申し上げます。

<議長>

説明ありがとうございました。説明が終わりましたので、審議を始めたいと思います。

委員の皆様、ご意見ご質問いかがでしょうか。

<委員1>

質問ですが、今回の施行期間に相当程度進捗があったということについて詳細ご説明いただきましたが、地権者への直接訪問等も実施されているということで、1つ目としましては、地権者から特にまだ買収ができていないところから、どのような意見が出ている状況であるかをお伺いしたいのと、もう1つは、資料の中で、主要生活道路の整備や、木造賃貸住宅除却の進捗で、スライドの44から45ページのところですが、木造賃貸住宅について、45ページを拝見しますと、ほぼ全ての木造賃貸住宅所有者への訪問が行われたと記載がありますが、主要生活道路の方の44ページのスライドには、重点路線について、より積極的に地権者訪問を行ったということで、記載振りが若干違ってきます。その辺りは、どういう違いがあるか、そもそもその量が非常に多いため、重点路線については、ほぼ全て行くことが難しいのか、お伺いします。

<説明課>

地権者様の声に関しまして、まずはご協力いただけていない事情として一番多いのが、道路拡幅についても同様ですが、借家人が住まわれているケースが多く、かなり古い建物であるため、所有者自体は、建物がそろそろ危ないという認識は持っているものの、入居者がいるので、なかなか事業に協力できないというご意見が非常に多いところであります。

家賃の相場も、今の相場よりもかなり安い値段で貸していらっしゃるの、入居者からすると、他を探すとなった場合、やはり同じような条件ではなかなか難しいです。

住んでいる方も高齢者の方が多いため、年金生活をされている方がほとんどで、家賃自体が上がってしまうということも、協力が得られない事情にはなっているかと思われます。

2点目の書きぶりのところにつきましては、木造賃貸住宅に関しては、ほぼ全て補助制度の説明等も行っておりまして、一部できてない所で申しますと、市外に住まわれている方については、ダイレクトメール送付のみという形になっております。

道路拡幅に関しては、主に事業を集中してスタートしている玉美小学校であり、その周辺道路を積極的に進めてきており、そのあたりについてはほぼ全ての地権者に接触している状況ですが、令和5年度に防災街区整備地区計画を立てたことで、新たに拡幅を重点的に行っていく路線が増えてきてまして、そちらについてはまだ地権者との交渉ができていない路線もあるため、このような書きぶりとなっております。

<委員1>

ありがとうございます。そうすると、道路についてはこれからのところが多く、新しい事業の対象になったためということですね。

ちなみに、先ほど最初におっしゃっていた、借家人がいるところは、おそらく賃貸借契約で難航するものと一般的には思われますが、そのあたりで例えば、立ち退きを求められたりとか、賃貸人がその入居者に退去していただくまでに、一定程度はコストも時間も要することが一般的にあるとして、そういったところを今回の買収の中で、特に考慮するというようなことや、費用面で収用価格だったりというところに反映させることはあまりされていませんか。

<説明課>

重点路線におきましての拡幅事業については、借家人の方に対しても、立ち退きに対する移転補償金をお支払いできるような形で今進めてはいますが、そもそも動きたくない、お金じゃないところを言われてしまうことが多いです。

<委員1>

手当はあるけれども、そもそも出て行くと次がないというところですね。ありがとうございます。

<委員2>

ご説明いただいて、分かる範囲と分からない範囲がありまして、若江・岩田・瓜生堂地区について、委員の方々がどのぐらい知っておられるのかは知りませんが、その全体の写真とか図面とかは、この資料の中には入れないのでしょうか。これだけを見ていると、全体的にはそれなりの道からここの形を撮っていますので、消防車でも全部入れるような気になります。

だけど現実、車が通らないところもあると思います。そのようなところを写真で入れていただかないことには、審議していても非常に分かりにくいのではないかと思います。

それと、玉美小学校がどこにあるのか分からない人もいます。そういったことも、もう少し親切に資料をご作成いただけたらと思います。

あと、拡幅事業について、やっていただいたことはよく分かりますが、以前は何mであったが今何mぐらいになったのか、それについても、よく分かりません。

説明資料の作成について、誰でも分かりやすいものとなるように努めていただきたい。

<説明課>

ありがとうございます。次回以降の際に、そういった部分も反映させていただきまして、もう少し分かりやすい資料を作らせていただきます。

<委員2>

地域の状況を知らない方もいらっしゃるので、もう少し詳細を説明いただけたら、こんな地区だということがわかると思います。委員の方々も一度、若江岩田駅で降りていただいて、15分か20分程歩いていただいたら分かるかなと思います。火事になると延焼の危険性が高いということが分かるのではないかと思います。

<議長>

密集市街地で狭い箇所の道路幅員は1.8mくらいでしょうか。

<説明課>

狭いところは、建築基準法でもある4m以下の2項道路と言われるところがありまして、この拡幅事業では6m以上の道路にしていく形で、事業を進めさせていただいています。

<議長>

狭いところはどれくらいだったのですか。

<説明課>

現状、拡幅整備をしている路線の中で申しますと、最初は3mもないくらいから、今かなり広がってきてはいるところでございます。

<委員3>

今言われているのは、道路拡幅部分は評価業務の報告書28ページに面積や延長がありますので、この部分ですね。例えば、防災道路A号線であれば現況幅員が3mから3.6m、計画幅員が6.7mということで、要整備面積の延長を出しておられますが、これが改善便益に測る部分のデータではないでしょうか。

<説明課>

そうです。

<委員3>

私は、他都市で路地再生の取組みに以前から関わっており、もっと条件が悪いところも議論し

てきています。技術的な話でこだわるつもりはないのですが、報告書の3ページには費用対効果分析の全体像があって、ここに公共施設整備等による住環境向上と書いてあり、大半は道路の拡幅便益がヘドニック法で抽出されて計上されています。

密集市街地では、単に道路の拡幅整備をするだけではなく、防災性を全般的に改善するための手だてを考える中で、道路ネットワークを少しでも改善することも考えながら進めます。費用対効果分析マニュアルにも各施設への道路距離が説明変数として例示されています。道路が拡幅されることによって、今まで自転車や徒歩でしか行けなかったところに、軽乗用車くらいであれば行けるようになる場合、道路距離の短縮も全部測らないと、本来の街区整備事業の便益は計りきれないことになります。実際に、自由度修正済み決定係数も0.5程しかありませんが、おそらく十分に説明変数の設定がされていないため、結果的にこのような地価関数にしかっていないということだろうと思います。

逆に言うと、道路拡幅だけでもこの程度は測れる、というように良い意味で解釈したいと思います。ただ、マニュアルに従って測るとしても、もう少し丁寧にやっていかないと。その地域の何が問題であるということをしっかりと理解した上で、この事業をするとこうなります、効果が期待できるので事業を進めさせていただきます、ということに納得していただくというのが、本来の公共整備事業の進め方かなと思います。

<議長>

委員は、かなり専門的に研究されておりまして、ここで便益比を出していますが、便益比の出し方は、一定の便益に集中して出すということになっています。それは逆に言うと、国庫補助制度ですので、他の様々なところと同じように便益を計らなければならず、なかなか難しいところもあり、かなり複雑なことができるように考えても、できないところがありますし、それから係数やウェイトをつけて、もっと実態に即した形は当然必要ですけど、その重みをつけるということは、説明が極端に難しいということになりますので、このように、ベースの部分だけで評価するということになっています。おっしゃるように、これよりも上積みできるはずですが。

<委員3>

私が今申し上げました費用対効果分析マニュアルに書いてあるレベルの話です。

<委員1>

投資効果の評価分析の専門性がない私からしますと、この費用と便益については、その費用については限定されすぎていないかどうか、便益については広くとらえ過ぎていないかどうかという

ところが少し気になっていたのですが、委員のご意見を伺いまして、そこについては、もっと精緻に分析できる便益はあり得るものの、そういう観点では1.0をより超える方向に働くということをお聞きしまして、そこについては安心をいたしました。

<委員3>

そうですね、影響を受ける面積が限定されていますので。例えば、自分の家の前の道路幅員が3mから6.7mになりました。その影響というのは際限なく広がるわけではなく、その画地の奥行きのも全てに影響が及ぶかという、そうではありません。表側の一定の範囲まで留めて計算されているため、そういう意味で、便益の反映範囲が限定されています。

<議長>

先ほど、賃貸住宅の居住者の問題がありましたが、地元と協議して、そういうことに対応するという話が進んでいるのでしょうか。

<説明課>

人口の部分かと思います。今、追加でご説明させていただきます。

東大阪市全域の考えて申しますと、人口は減少傾向にあり、高齢者の高齢化率も年々増えているという状況の中で、この地域はそこに逆行する形で、人口については、昨年度に比べると増えてきている状況でして、なおかつ、高齢化率も下がっているというところで、この事業で古い木造賃貸住宅を除却することで建て替え更新がなされ、そこに若い世代が入っていくということが、非常に大きく影響しているのではないかなと事業課としては考えております。

そういったところも、先ほどおっしゃったように、B/Cの中では計れていない部分ではありますが、見えない効果としては、そういったところもプラスアルファで働いていると思っております。

<議長>

古い住宅地から住宅が変わって行って、新しい住宅が増えていくと、それと同時に新しい人たちが入ってくる、という状況が起こっているんですね。

そうすると、そういう状況が事業地域の近くではなく、他でも見られるようなところがありますか。

<説明課>

地域の中だと、町丁目ベースでは確認は取れてはおりません。

ただ、我々も現地の方に頻繁に行っておりますが、賃貸住宅の建替えが非常に多く、特に駅に

近いところになればなるほど多い印象があり、岩田3丁目や瓜生堂1丁目、2丁目、この辺りに関しましては、そういったところが一番影響を受けているという印象はあります。

また、瓜生堂の玉美小学校の西側に昔建っていたイズミヤが解体されて、大きなマンションが新しくできておりますが、まだ入居が始まってないため、今お伝えしました人口の部分には反映されておきませんが、こういったところも入居があれば、人口増が見込める部分と思っております。

<委員3>

全体人口が増えるという効果は多分測られていないとは思いますが、建替え促進などにより、更地化したところに関しては、想定で新しい家賃水準で収益計算されているので、計測されているのですよね。更地になっておれば古い建物に基づく家賃水準ではなく、30ページのとおり㎡当たり1,900円とか1,700円とか、そういう水準で置き直され調整はされていると思います。

公共事業をして開発をすると、環境改善に伴って魅力が増すことにより、移住する人たちが増えて、その人たちは新しい建物に入居するから家賃収入が上がるということで、大家さんの良かったねという話になるのが、いわゆるジェントリフィケーションです。

ただ、そこにずっとお住まいの高齢者の方々のことをどのように考えていくのかということは、密集市街地を進めていく上で、こういったハード事業を進めていく上で、基礎自治体として考えるべきところではないかと思えます。

<委員2>

今、委員が言われたように、この地域に今度モノレールの駅ができます。また、近鉄奈良線の北側の大阪瓢箪山線が東まで開通します。

ですので、その観点から、行政としてもこの若江岩田地区は、通り抜けができなかった場合に、今言われたように新しい方が来るときのことを考えて、大分前から進められているのではないかと思います。

お年寄りの人はこのまま放っておいてくれた方がいいと、確かにそうかも知れませんが、全体から見ると、まちが変わっていきますので、今までの村社会から街社会に変えていただく方がいいということで、行政が進められているような気がしています。

<委員3>

それはよく分かります。だから、高齢者の方々の対応を考えないと、ずっと残ったままになります。全国で密集市街地事業は様々なところでされておきまして、同じような悩みを抱えており、色々な工夫をしながら進めています。事業を否定するわけではなく、それは現実ですので工夫しながら進

めていかないと事業自体も前に進んでいかないだろうという意味合いです。

<委員2>

高齢者の方々に関しては、非常に難しい問題があるという気はいたします。

<委員1>

おっしゃるところは難しいのですが、地権者との連携というのもあり得るのかなと思います。法的な観点でも、明け渡し交渉の中で単にお金を支払うだけではなく、例えば、代替の住居を提供しているかどうかというところが、借地借家法上の正当事由を補完する要素にもなりますので、そういったときに、普通に1年から3年ぐらいまでの間でやってみましょうというところも加味することがありますが、実際にそこを行政とも連携して、こういう場所での一定差額については、年間保証しますなどができれば、より実現しやすくなっていくのかなと感じました。

後は、現に差し迫ったこの道路状況が、高齢者の方にとっても現在のご自身のリスクでもあるというところを、もしご理解いただけるのであれば、10年間このまま住めるというよりは、もしものときに、耐震性や防火の観点で、ご自身にとっても非常に危険な状態であるため、ご協力いただきたいというところがあるところについては、ぜひ言っていたきたいなと思います。

<委員2>

道路幅員が広がると、車の量が増えるため、高齢者の方々が歩きにくくなると言われてしまう場合もあり、難しい問題ではあります。

<議長>

スライドの5のところに、地域との連携の話が出ておりますが、何かその後期待できるものはあるのでしょうか。

<説明課>

自治会等の地域コミュニティの連携というところでは、自治連合会と実際にこのエリアを歩いてみて、道路が狭いところや、ブロック塀が老朽しているところであるとか、実際に災害が起きたときに避難の支障となるようなところを街歩きして、いざ災害に遭ったときに、どういったルートを通ったらいいか、また、火災が起きたときの消火器の位置や、AEDの位置について、知っている人は知っているこれらの情報を互いに共有するような形で、街歩きを実施し、勉強会のような形でさせていただいたのがMUSUBOUプロジェクトです。

<議長>

ここには自主防災組織はあるのですか。

<説明課>

自主防災組織ではなく、自治連合会があります。

<議長>

そういった地域の活動を通して、住んでおられる高齢者の方にも、それをより理解していただくということも大事かと思います。

<委員3>

移転先の話にこだわるわけではありませんが、現在、公営住宅の斡旋はされていませんか。

<説明課>

斡旋自体は可能ではありますが、地域の方々のご意見を聞いていますと、幼少期からそこで育ってきて隣近所とのつき合いがあり、もう自分は死ぬまでそこから離れたくないというような想いの部分が強く、なかなかそこを変えられる術というのがなく、苦慮している状況です。

<委員3>

堂々巡りの話ですが、どこかで折り合いはつけられるもので、どれだけ選択肢があるかという話になってきます。ぜひ、工夫はしていただいた方がいいのではないかなと思います。

<議長>

結局、空間を大きく触ろうと思えば、そこに住んでいる人の住み替えの問題があります。それは、建設部局だけではなく、市全体でできる話があれば、やっていただけたらと思います。

他にはよろしいでしょうか。

それでは、この事業に関しましては、便益の取り方とかについてはまだ課題がありますが、B/Cが1以上ありますので、事業を継続していくことに問題はないと考えてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。多数のご意見を、ありがとうございました。

本日頂いたご意見について、皆様にご異議が無ければ、私の方で集約させていただき、公共

事業評価監視委員会としての意見を答申致したいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

<議長>

ご異議ないようですので、そのようにさせていただきます。

それでは、以上をもちまして本日の日程を終了いたします。議事進行にご協力いただきましてありがとうございました。