

## 再々評価個表

事業名	住宅市街地総合整備事業 (密集住宅市街地整備型)	事業主体	四国中央市
施設・工区名等	えのもと 江之元地区	事業箇所	四国中央市 <sup>さんがわ</sup> 寒川町
事業主旨	老朽住宅が密集した本地区において、道路・公園等の公共施設整備と老朽住宅等の建替えを通して、防災性の向上・住環境の改善を図る		
再評価の 実施理由	「再評価実施後5年が経過して継続中」		

### 1. 地域の概要

江戸時代初期より漁家を中心に市街地が形成された地区で、戦前に建築された木造住宅が密集している。そのため、地区内の道路は幅員4m未満の市道、里道が大部分で、緊急自動車の通行困難、火災時における延焼の危険、日照障害等、防災面、居住環境面において問題を抱えている。

### 2. 事業概要及び事業経緯

事業採択	平成8年	完成予定	平成26年
用地着手	平成8年	工事着手	平成8年
全体事業費	2,625百万円(うち用地費(補償費含む):1,335百万円)		
(1)事業概要	道路 延長1,459m、公園 2か所、コミュニティ住宅20戸、老朽住宅除却152戸等		
(2)事業経緯	住宅市街地総合整備事業 国土交通大臣承認 平成7年度、同事業の事業期間の延伸承認 平成18年度		

### 3. 事業の必要性及び整備効果等

(1)事業の必要性	<p>道路や公園が著しく不足しており、建築基準法上の接道条件を満たさない宅地が多く、住宅の再建が困難な状況にある。そのため、日照や通風等の住環境上の問題があり、若い世代が本地区での住宅再建をあきらめ、高齢化・人口減少等地区の活力低下を招いている。</p> <p>特に、火災時の延焼等の防災性の課題が大きく、万一出火すると、消防活動も困難なため、地区全域に延焼危険性がある。</p>
(2)事業の整備効果	<p>防災性の向上(道路整備による消防活動や避難路の確保、建物の不燃化等により延焼・倒壊しにくい安全なまちへ改善)</p> <p>住環境の改善(住宅の日照・通風が改善、無接道宅地等が接道することで、円滑な建物の更新)</p> <p>住宅に困窮する者に対するコミュニティ住宅の提供により住み続けられるまちへ</p>
(3)事業を巡る社会経済情勢等の変化	<p>近年は国内外で大規模地震が頻発しており、防災性の向上・安心して住める街へのニーズが高まっている。</p>

#### 4. 事業の進捗状況及び進捗の見込み

(うち用地費(補償費含む) H22末投資事業費	(990百万円) [進捗率：74.2%] (事業費換算) 1,404百万円 [進捗率：53.5%] (事業費換算)
(1)事業の進捗状況	本事業は、都市計画制度に基づかず、個々に居住者の同意を得て、建物の補償・用地取得を行いながら公共施設の整備を進めるもので、高齢者が多いこと、漁業者が多く近くに住宅の代替地が少ないこと等から、当初想定した計画に対し、遅れ気味である。
(2)これまでの整備効果	優先的に整備する幅員10mの2路線（江之元東西線、江之元大通り線）等から整備を進めており、地区内で最も密集した街区の中に、地区の中央部を東西に貫く江之元東西線(幅員10m)が整備されたことで、住環境、延焼危険性は改善に向かっている。
(3)今後の事業進捗の見込み	地区住民からは早期の完成が望まれているが、個々の生活再建の条件を整えながら事業を実施しているため、時間を要している。これまでの進捗状況を踏まえ、一部計画を見直すことによって事業のスリム化を図るとともに、事業関係者と緊密に連携し、諸問題の早期解決に取り組み、必要な公共施設の整備、老朽住宅の再生を促進していく。

#### 5. 事業の投資効果（費用対効果分析）

C：総費用 = 4,956百万円	
・道路・公園整備費 1,487百万円	・コミュニティ住宅整備費 474百万円
・老朽住宅除却費・建替え促進等	2,995百万円
B：総便益 = 5,384百万円	
・住環境の改善便益 1,225百万円	・良質住宅ストック形成便益 485百万円
・建替促進等便益 3,470百万円	・防災性向上便益 204百万円
B / C = 5,384 / 4,956 = 1.09	

#### 6. コスト縮減や代替案立案等の可能性

コミュニティ住宅の戸数、規模の見直し
・従前居住者のニーズに応じて必要戸数を見直すことでコスト縮減を図る。
共同化促進地区における除却方法の再検討
・公共施設整備関連は従来どおり買収除却、その他無接道建物は除却のみとする。
道路線形を再検討
・建物状況に応じ道路線形を見直し、老朽住宅の適切な除却、補償費の軽減を図る。

#### 7. その他

県の長期計画に示される、「安全で快適な生活環境の整備」、「災害に強いまちづくり」を図る事業である。
「江之元地区住環境整備推進委員会」を組織し、現在まで53回の会合を重ね、地元の意向を踏まえた事業を進めており、地元も早期完成を望んでいる。

#### 8. 対応方針（素案）

本事業を『規模の見直しによる継続』としたい。
------------------------