

# 調書付属資料

## 事業概要

### 事業名:

阿倍野地区第二種市街地再開発事業

### 所在地:

大阪市阿倍野区阿倍野筋1, 2, 3丁目および旭町1, 2, 3丁目ほか

### 目的:

本地区は、天王寺阿倍野ターミナルに位置した高いポテンシャルをもつ地域であるが、商業・住宅等が混在し、戦前からの老朽木造建物が密集し、道路、公園等の公共施設が不足していたため、住環境改善的観点や防災的観点から整備が必要な地域であった。

本事業は、土地の高度利用と都市機能の更新を目的に、再開発ビルと道路・公園等の公共施設を総合的に整備して安全で安心な住みよいまち、にぎわいと魅力のあるまちの形成を図る事業である。

### 事業内容:

施行区域面積: 約28.0ha

#### [施設建築物整備]

用途 : 住宅、店舗、事務所他

計画棟数: 29棟(うち20棟住宅)

延床面積: 約728,000m<sup>2</sup>

#### [公共施設整備]

都市計画道路: 長柄堺線他16路線

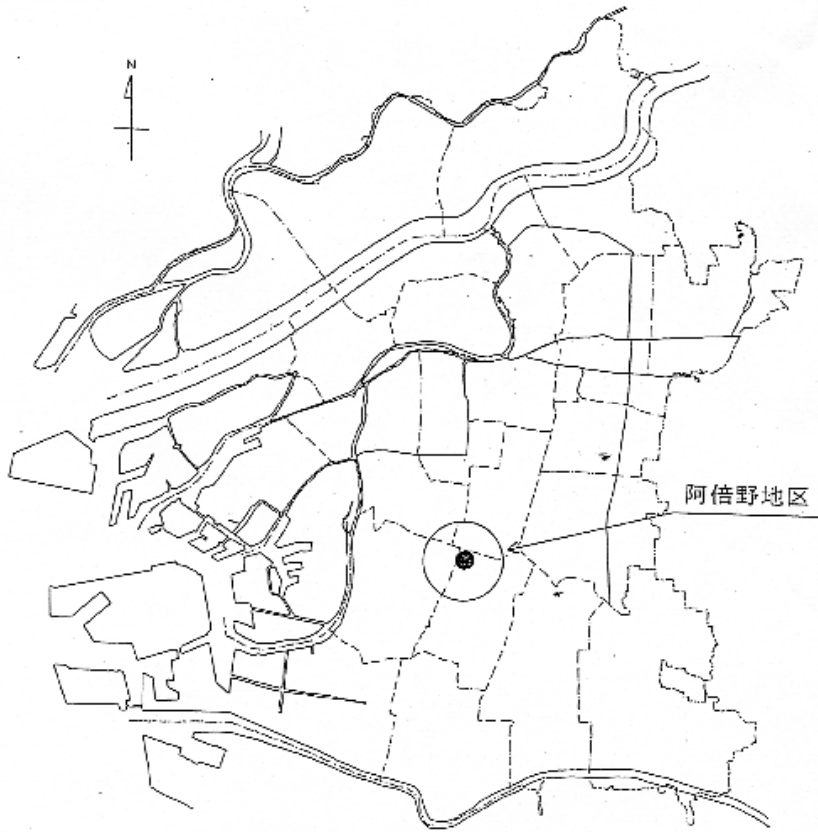
都市計画公園: 阿倍野再開発1号公園他2箇所

駐車場: 天王寺・あべの橋駅自転車駐車場他1箇所(地下式)

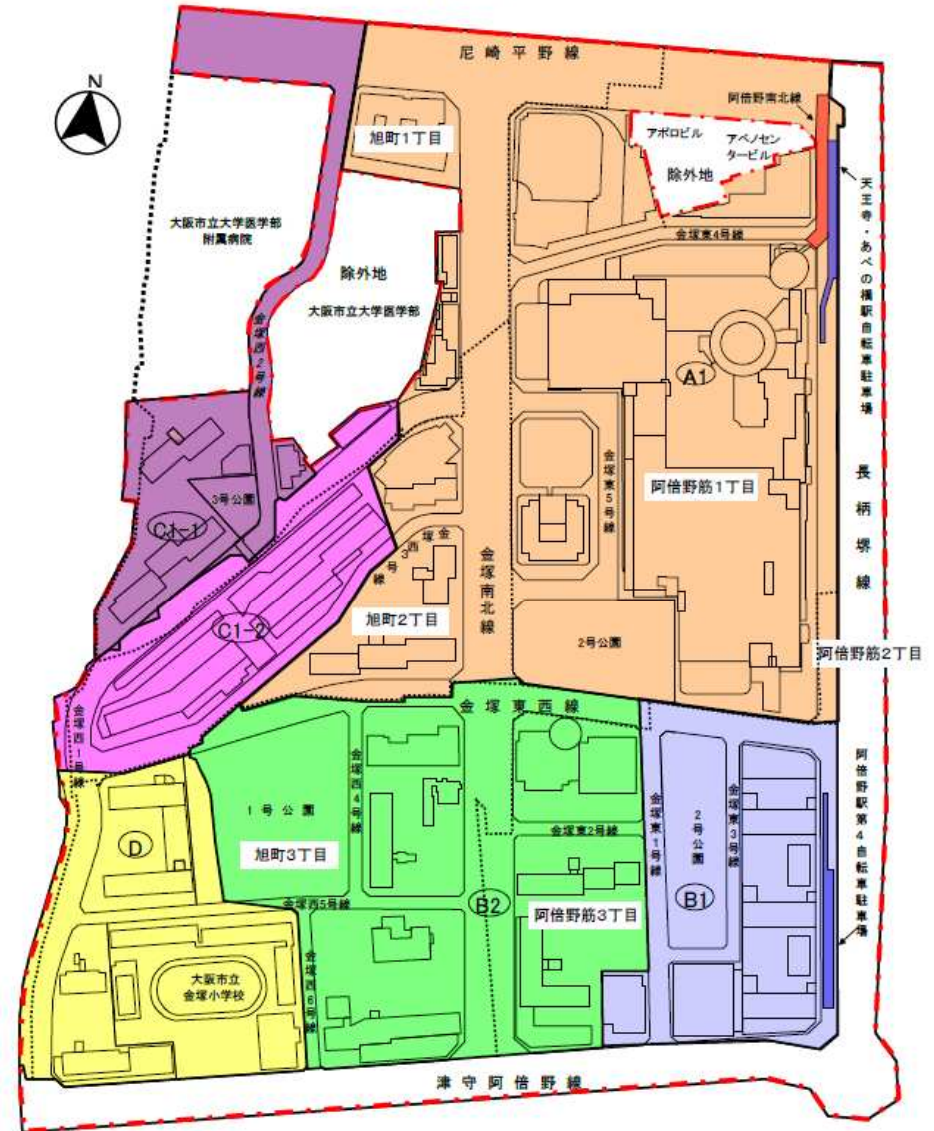
# 位置図

## 阿倍野地区第二種市街地再開発事業

### 位置図



## 阿倍野地区第二種市街地再開発事業 区域図



- 都市計画区域
- 事業計画区域
- ..... 町界線

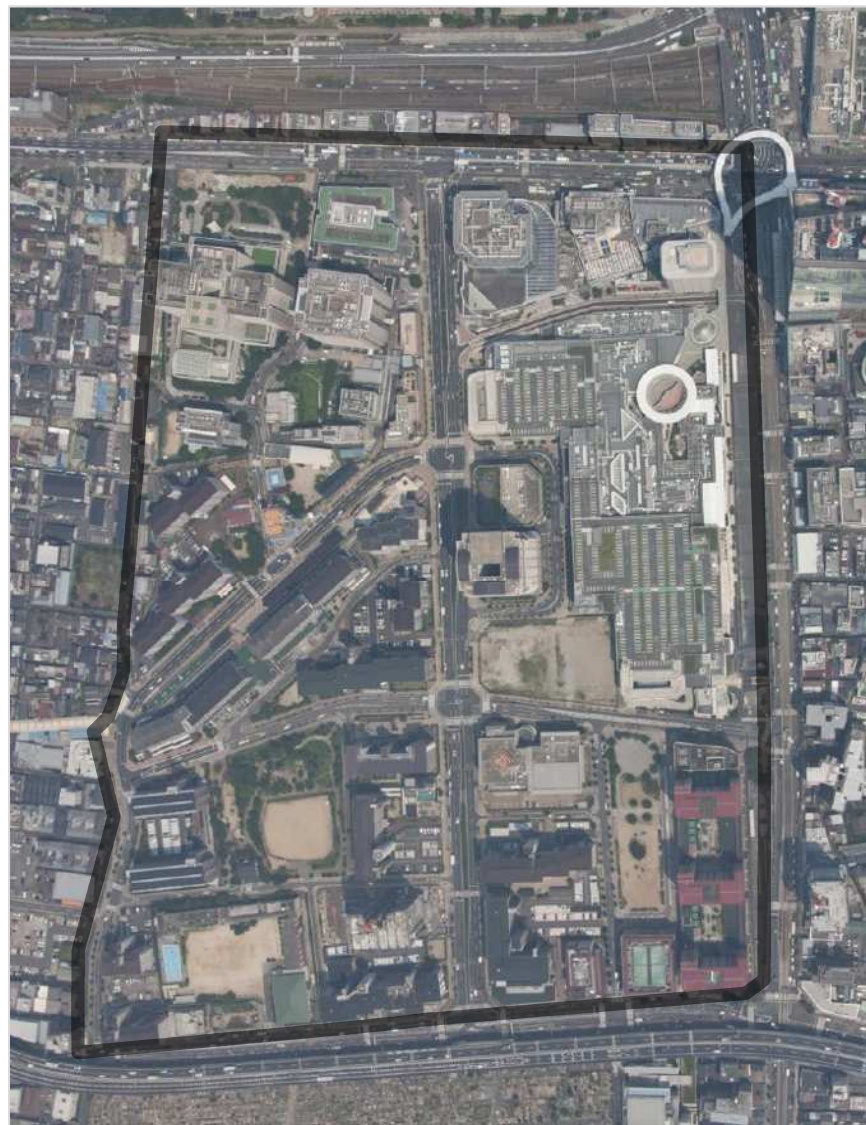
# 阿倍野地区第二種市街地再開発事業 施行前後の状況 (資料1)

調書 2 - 、 3 -

施行前(昭和53年)



現在(平成24年)



# 阿倍野地区第二種市街地再開発事業 施行前後の状況 (資料2)

調書 2 - 、 3 -

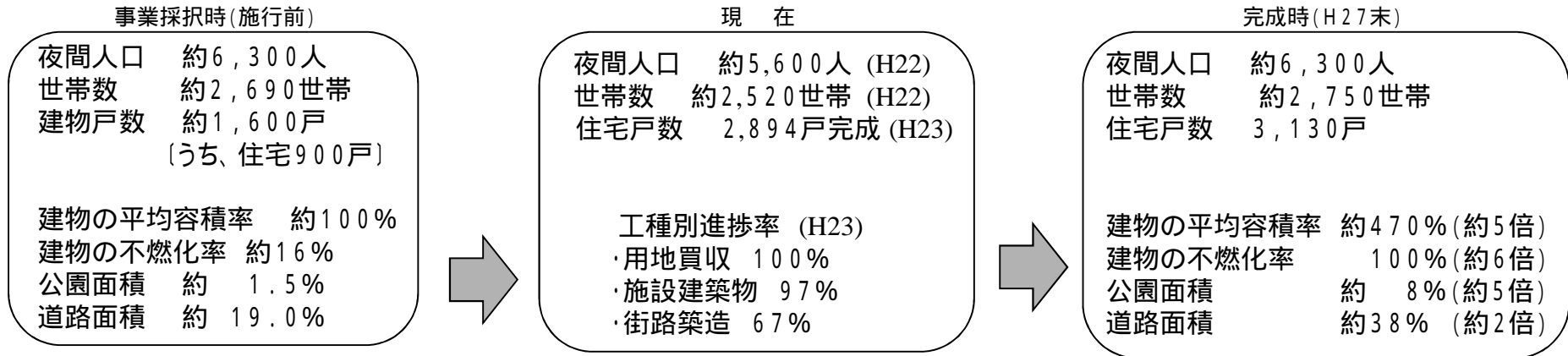
施行前(昭和50年代)



現在(平成24年)



# 社会経済情勢等の変化



近年の社会動向

<p>《人口・世帯数》(平成22年 / 17年)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口 阿倍野区:0.991 天王寺区:1.088</li> <li>・世帯数 阿倍野区:1.040 天王寺区:1.140</li> </ul>	<p>《周辺地価》(平成24年 / 20年)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・阿倍野区旭町:0.822</li> <li>・阿倍野区三明町:0.840</li> <li>・天王寺区大道:0.881</li> </ul>	<p>《鉄道駅乗降客数》(平成22年 / 19年)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・近鉄 阿倍野橋:0.917</li> <li>・地下鉄 阿倍野:1.024 天王寺:0.916</li> <li>・阪堺 天王寺駅前:0.949</li> <li>・JR 天王寺:0.928</li> </ul>
--	---	--

市街地再開発事業で整備した「あべのキューズタウン」が平成23年4月にオープンし、来街者が増加している。

あべのキューズタウン来館者数(平成23年度)

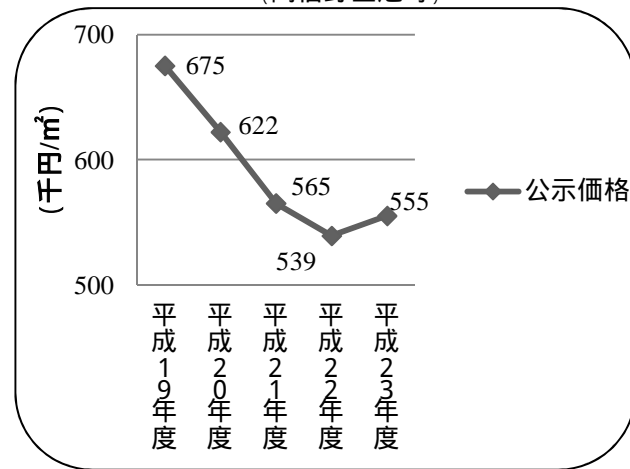
来館者数	2,700万人
当初見込み	1,700万人

阪堺電気軌道の平成23年度利用者数が770万人を超え、前年度より40万人増加している。

- ・一日あたりの平均利用者数は前年度より5.5%増加している。
- ・昨年4月に市街地再開発事業で整備した「あべのキューズタウン」が開業し、堺市内から天王寺駅前駅までの直通電車を利用する人が増えたのも要因とみられる。

阿倍野地区の地価は平成22年度に下げ止まり平成23年度から上昇に転じている。

最近5カ年の阿倍野地区内の地価の変動(公示地価格)(阿倍野区旭町)



・住宅、業務、店舗床の整備

	施行前(A)	施行後(B)	倍率(B/A)
住 宅	87,200㎡	293,000㎡	3.4
業 務	9,700㎡	53,600㎡	5.5
店 舗	75,100㎡	155,000㎡	2.1

・道路、公園の整備

	施行前(A)	施行後(B)	倍率(B/A)
道 路	54,200㎡	107,600㎡	2.0
公 園	4,300㎡	22,200㎡	5.2

・駐車場(自転車駐車場)の整備

天王寺・あべの橋駅自転車駐車場

阿倍野駅第4自転車駐車場

	収 容 台 数		倍率(B/A)	備 考
	整備前(A)	整備後(B)		
天王寺駅周辺の公共自転車駐車場	約 120台	約 570台	4.7	天王寺・あべの橋駅自転車駐車場の整備による増
阿倍野駅周辺の公共自転車駐車場	約1,050台	約1,520台	1.4	阿倍野駅第4自転車駐車場の整備による増

市街地再開発事業による整備以外に、別途、建設局所管の事業として、天王寺駅周辺で収容台数約260台の自転車駐車場が計画されており、阿倍野駅周辺では収容台数約140台の自転車駐車場の整備が完了している。

## 1 費用便益分析の考え方

市街地再開発事業の費用便益分析手法として適当とされている、国土交通省監修で作成された『市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案』(改訂版)に基づく分析を行う。

分析の基本的な考え方は、市街地再開発事業の実施により想定される、事業地区内の収益や、事業地区内外の地価の変動分を便益(B:Benefit)とし、投下される事業費を費用(C:Cost)として、費用対効果(B/C)を計測する。

## 2 分析方法

### (1) 便益の計測

事業地区内の便益 賃貸事業の収益向上分(事業の有無における差分)により便益を計測 (ビルの存続期間[築後47年])  
「ヘドニック・アプローチ」により地価変化分で便益を計測(ビルの解体後)

事業地区外の便益 「ヘドニック・アプローチ」により地価変化分で便益を計測

計測範囲 (狭域圏) 徒歩で事業区域までのアクセスが容易にできる範囲(事業区域端から500m圏の範囲)

(広域圏) 車や鉄道により事業区域へのアクセスが容易な範囲(事業区域端から500m圏～10km圏の範囲)

「ヘドニックアプローチ」: 地域間の収益性・利便性・快適性の水準の差は地価水準の変動の差に表れるという考え方に基づき、便益を地価という指標を用いて貨幣尺度で計測する手法

### (2) 費用の設定

施設整備費、 用地費、 施設の維持管理費、 供用終了時の解体撤去費 の合計とする

### (3) 評価対象期間

事業着手から施設整備完了まで

再開発ビルの供用開始から供用終了まで(耐用年数を参考に竣工後47年と設定)

再開発ビルの供用終了後から半永久的将来(道路・公園等による便益・費用)を想定

### (4) 時点修正

現在と将来の便益と費用を同一時点の価値に変換するため、将来必要となる費用については国土交通省が設定している率(4%)を使用して時点修正する。また、評価時点(2012年)以前の事業費用については、具体的には国民経済計算(内閣府)の国内総支出のうち「総固定資本形成デフレーター」等を用いて時点修正する。

## 3 分析結果

$$\begin{aligned} \text{費用対効果}(B/C) &= \{B1(\text{事業区域内便益}) + B2(\text{事業区域外便益})\} / C(\text{費用}) \quad (\text{単位: 百万円}) \\ &= (268,781 + 545,403) / 415,785 = 1.95 \end{aligned}$$



# 阿倍野地区第二種市街地再開発事業の変遷（資料1）

昭和51年に都市計画決定した後、順次、地元合意の整った区域を都市計画変更により拡大し、平成6年3月に区域全体の都市計画が完了。

事業計画については、概ね町会毎に6施行地区で事業を行っている。

昭和 44年 6月	都市再開発法公布
50年 7月	都市再開発法改正(第二種事業の創設)
51年 9月	都市計画決定(B1地区 3.4ha、C1地区 3.8ha)
53年 8月	事業計画決定(B1地区・C1-1地区)
11月	都市計画の施行区域の拡大(C1地区 3.8ha 7.2ha)
55年 2月	” (C1地区 7.2ha 11.2ha)
56年 8月	” (B1地区とC1地区を統合、一部区域を編入し、名称を阿倍野地区とした 20.4ha)
57年 1月	事業計画決定(C1-2地区)
58年 2月	都市計画の施行区域の拡大(20.4ha 21.4ha)
8月	事業計画決定(D地区)
59年 6月	事業計画決定(A1地区)
60年 5月	事業計画決定(B2地区)
平成 元年 3月	都市計画の施行区域の拡大(21.4ha 22.4ha)
6年 3月	都市計画の施行区域の拡大(22.4ha 28.0ha)
9年 3月	A1地区事業計画変更
14年 5月	都市計画の変更(A1地区内のA2街区における建築面積及び延床面積の変更、高度利用地区の変更)
17年 9月	都市計画の変更(A1地区内のA1・A2・C2街区における主要用途、建築物の規模の変更、住宅の目標戸数等の変更、高度利用地区の変更、公共施設の追加)
24年 3月	事業計画の変更(事業施行期間の変更)
	A1地区・B1地区 平成28年3月31日 B2地区・D地区 平成26年3月31日
	C1-1地区 平成27年3月31日 C1-2地区 平成25年3月31日