

# 事業概要

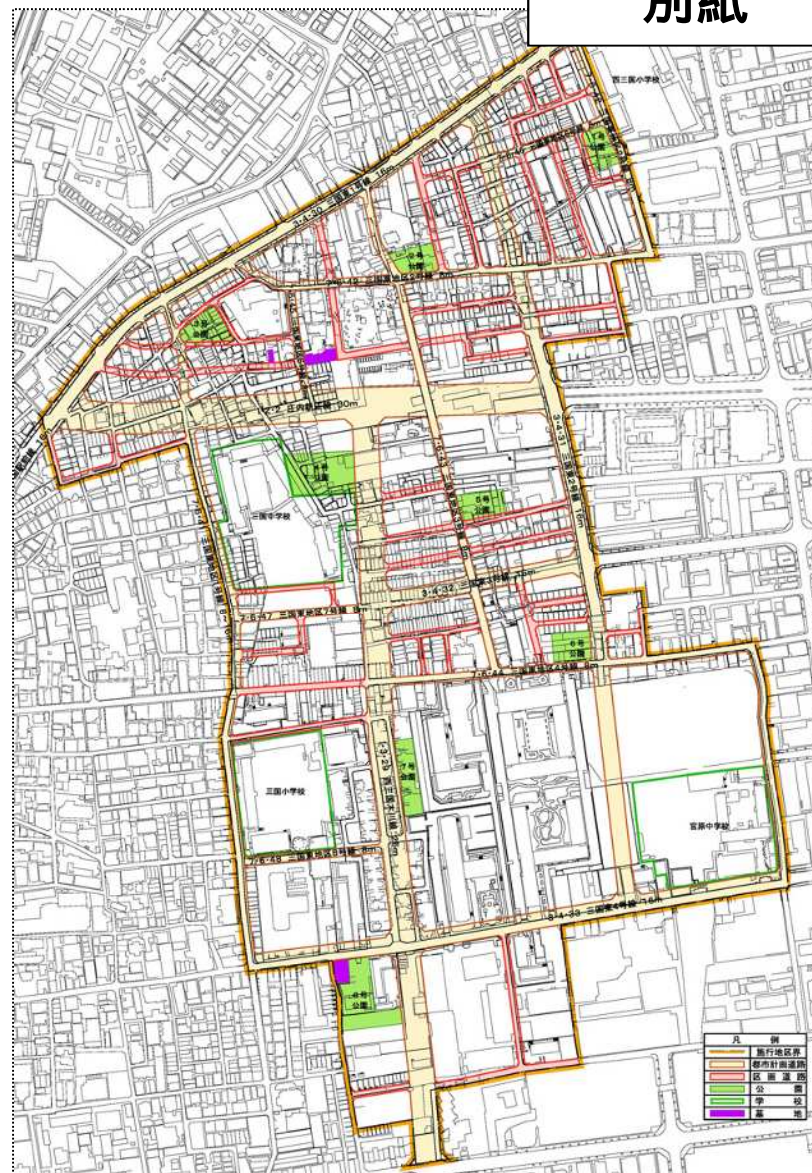
別紙

事業名：大阪都市計画事業  
三国東地区土地区画整理事業

主たる目的：道路及び公園等の公共施設の整備改善を図ることで、快適でゆとりある住宅市街地の形成を行うとともに、建物移転による建物の更新を促すこと等により、地域全体の防犯性や安全性の向上を図り都市居住が持つ魅力の高いまちづくりを進める。

事業内容：

- 施行面積〔約：39.1ha〕
- 都市計画道路〔庄内新庄線他14路線〕  
〔総延長：5,960m〕
- 区画道路〔47路線〕〔総延長：3,789m〕
- 公園〔8ヶ所〕〔約11,800㎡〕
- 特徴的な取り組み  
市営住宅の建て替え  
都市再生住宅の建設  
建物の共同建替え



# 社会経済情勢等の変化

(調書 3 )

## 事業開始時(平成11年2月)

- ・ 土地所有者数:916人
- ・ 借地権者数:613人
- ・ 権利者数:1,529人
- ・ 筆数:1,455筆
- ・ 要移転戸数:1,894戸(棟数:1,261棟)
- ・ 建築物の状況:棟数の83.7%が木造
- ・ 土壌調査必要箇所:約74,000m<sup>2</sup>
- ・ 地価現況:住宅地30.0万円/m<sup>2</sup>  
商店街44.8万円/m<sup>2</sup>

## 現在

- ・ 土地所有者数:799人
- ・ 借地権者数:258人
- ・ 権利者数:1,057人
- ・ 筆数:1,462筆
- ・ 要移転戸数:1,334戸(棟数:952棟)
- ・ 移転進捗率:560戸/1,894戸=29.6%
- ・ 土壌調査・汚染対策済:約49,000m<sup>2</sup>  
実施率:66.2%
- ・ 地価現況:住宅地16.0万円/m<sup>2</sup>  
商店街16.5万円/m<sup>2</sup>

本事業は、平成19年度末に仮換地指定を行い、平成20年度から建物移転や公共施設整備に着手し、前回評価後も計画的に建物移転を進めており、約3割の移転が完了している。

当面は、平成26年度の地区南エリア概成を目指しており、概ね順調に進めている。

住環境や防災性の課題を有する当地区において、公共施設を総合的に整備することで、住環境の改善や防災性の向上が図れるため土地区画整理事業の必要性は依然として高い。

# 事業効果

## 定量的効果 (調書 3 )

### 【効果項目】

- ・道路、公園等の公共施設整備による効果  
利便性、快適性、収益性の向上に伴う地価水準の向上便益

### 【費用便益分析】

街路事業における費用便益(B/C:4.05)

計画道路整備に伴う交通量変移及び歩行者空間の確保に着目し、便益の比により算定する。

土地区画整理事業における費用便益(B/C:1.01)

事業実施した場合としない場合の地価格差に着目し、便益に対する投資費用の比により算定する。

### 【受益者】

施行地区内及び周辺地区の居住者、自動車交通の利用者。

## 定性的効果 (調書 3 )

### 【効果項目】

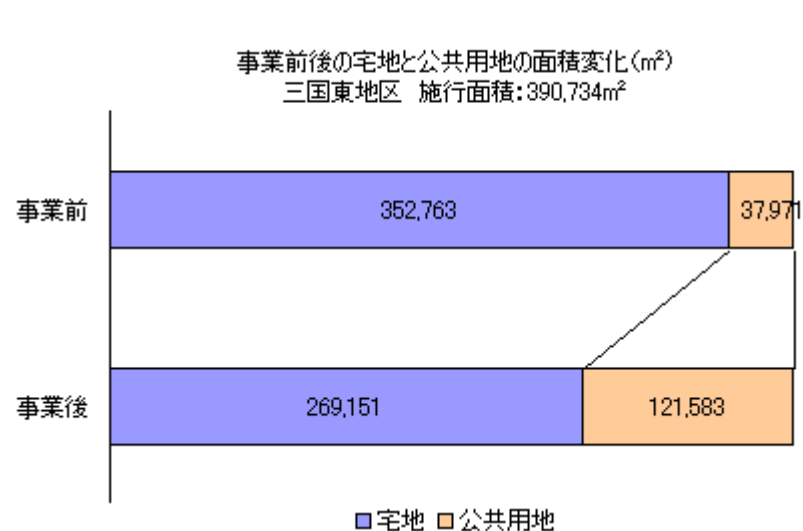
- ・新大阪駅付近の幹線道路ネットワークの整備
- ・公共施設の整備改善を図ることで、災害に強いまちづくりを実現
- ・老朽木造家屋の更新による防災性の向上とともに都市の不燃化を促進
- ・宅地の整形化、低未利用地の有効利用を図り、良好な住宅市街地を形成
- ・関連事業(建物の共同化、市営住宅の建替え、都市再生住宅の建設)による土地の高度利用化の促進。

### 【受益者】

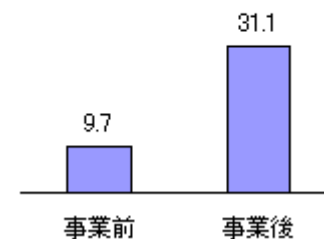
- ・施行地区内及び周辺地区の居住者、自動車交通の利用者

# 事業による整備成果

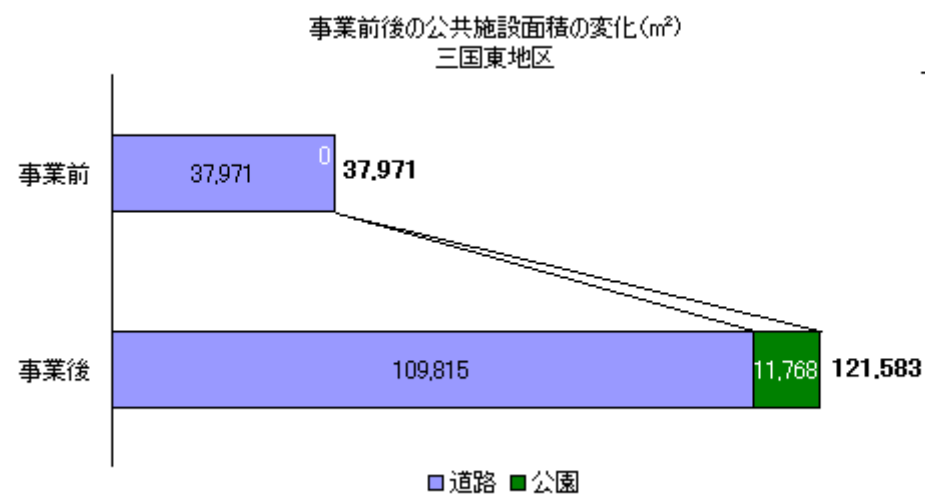
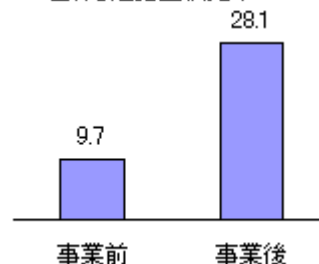
事業の実施により道路・公園等の整備水準の向上が図られる。



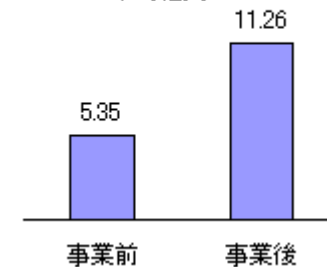
事業前後の公共用地率の変化(%)



事業前後の地区面積に占める道路面積比率(%)



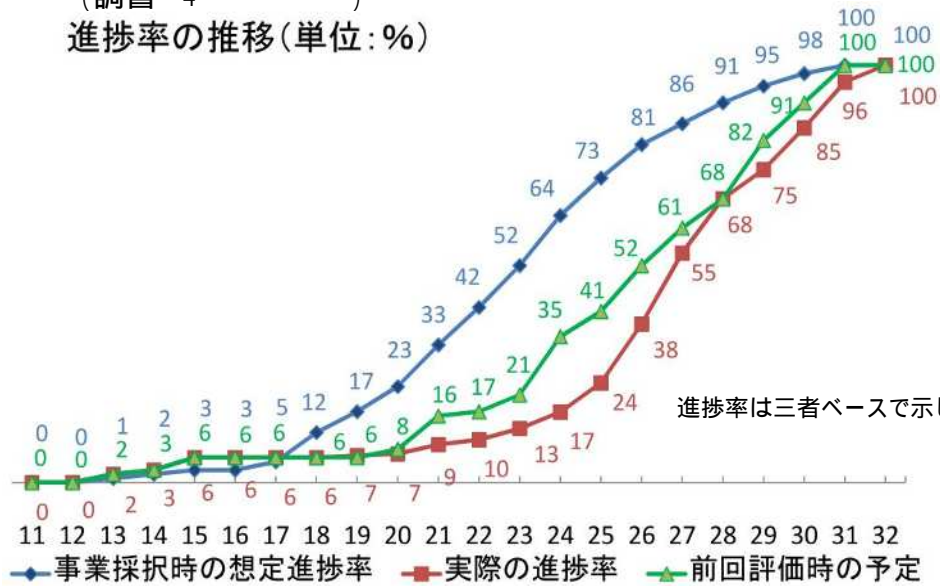
事業前後の道路の平均幅員(m)



# 事業の進捗状況、今後の進捗の見込み

(調書 4 ~ )

進捗率の推移(単位:%)



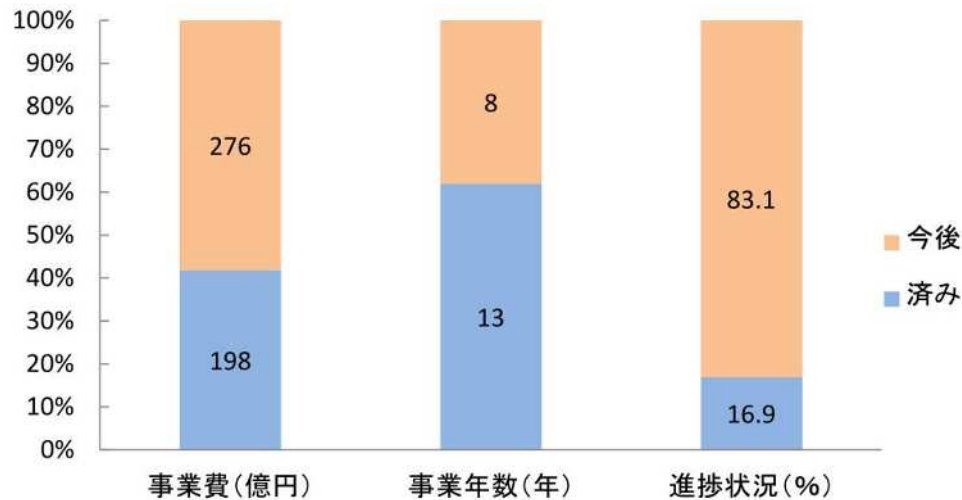
## 残事業の内容

- 残事業費:約276億円
- 建物移転:約1,300戸
- 街路排水:約7,400m
- 街路築造:都市計画道路他 約8,700m
- その他:公園整備等

## 今後のスケジュール(見込み)

- 2008(H20)年度 から 建物移転、公共施設整備
- 2020(H32)年度 換地処分

## 事業の進捗割合(%)と残数量



## 事業が遅延した原因とその状況

- ・事業が長期化していないが、財政状況や関係権利者対応のために仮換地指定を当初予定より2年間遅らせた。

## 対応と解消の目途及びその根拠

- ・…効果的な移転を行い、事業効果の早期発現を図り、平成32年度の換地処分を目指し、順調に進めている。

現況写真

6



7



5



4



1



3



2



10



9



11



8



12



13



14



15



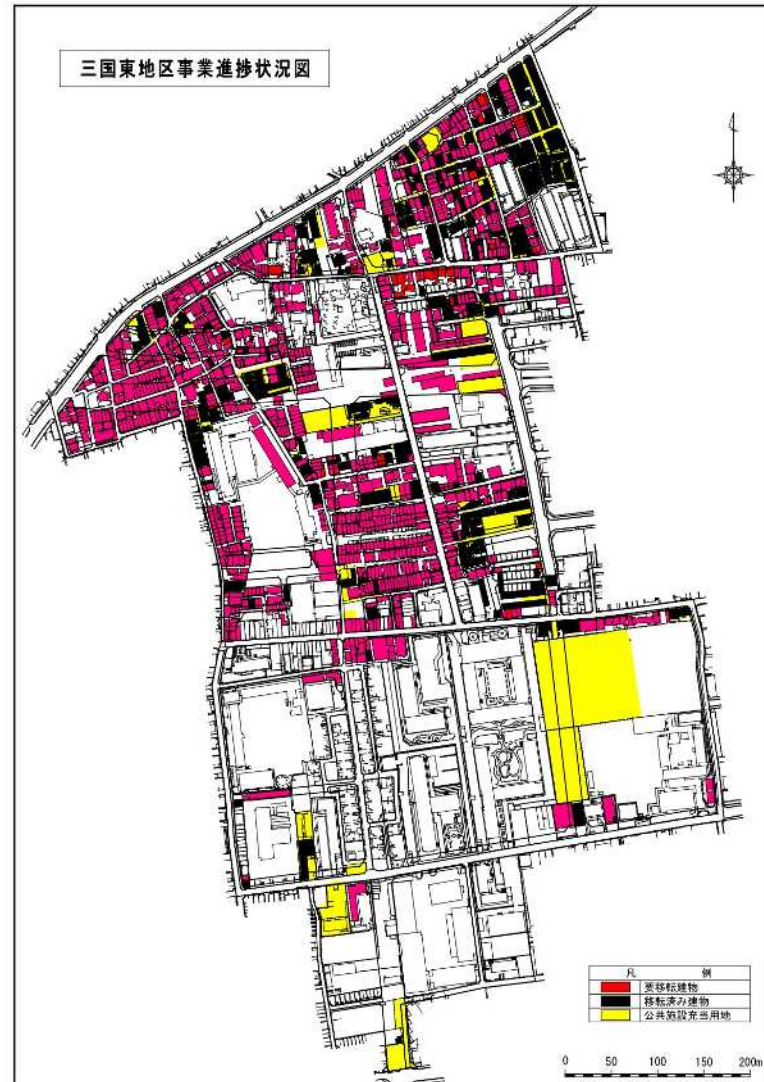
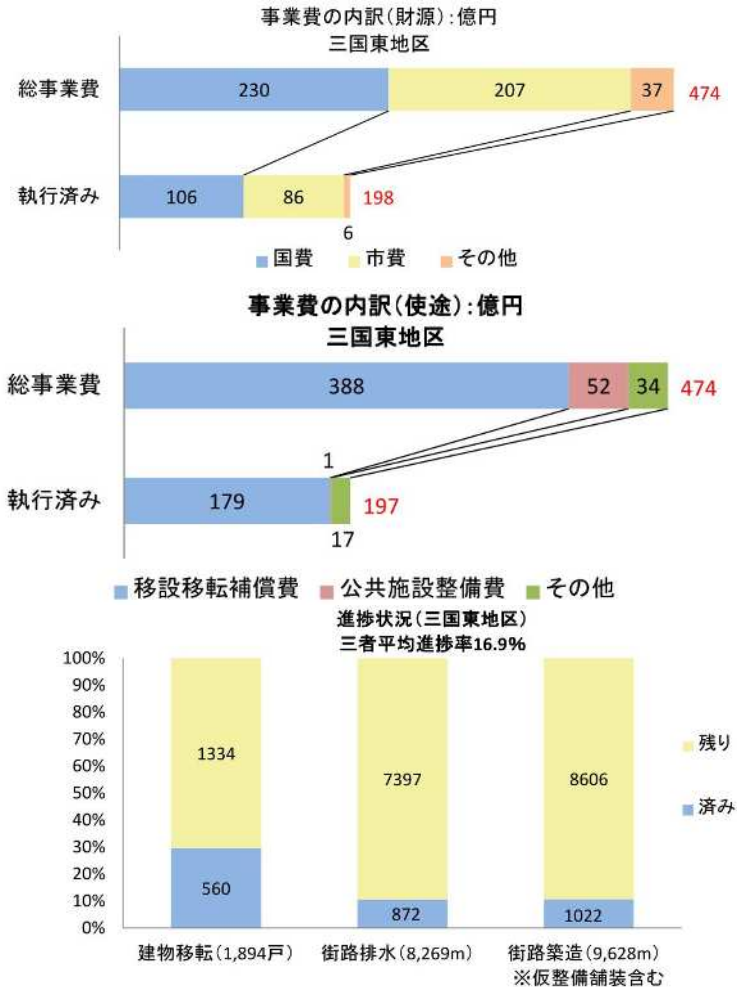
# 事業費の見込み

(調書 4 ~ )

## 局運営方針等における本事業の位置づけ

- 「厳格に進捗管理を行うとともに、法的措置の活用など事業が遅延しないよう対策を講じながら着実な進捗を図る。」としている。

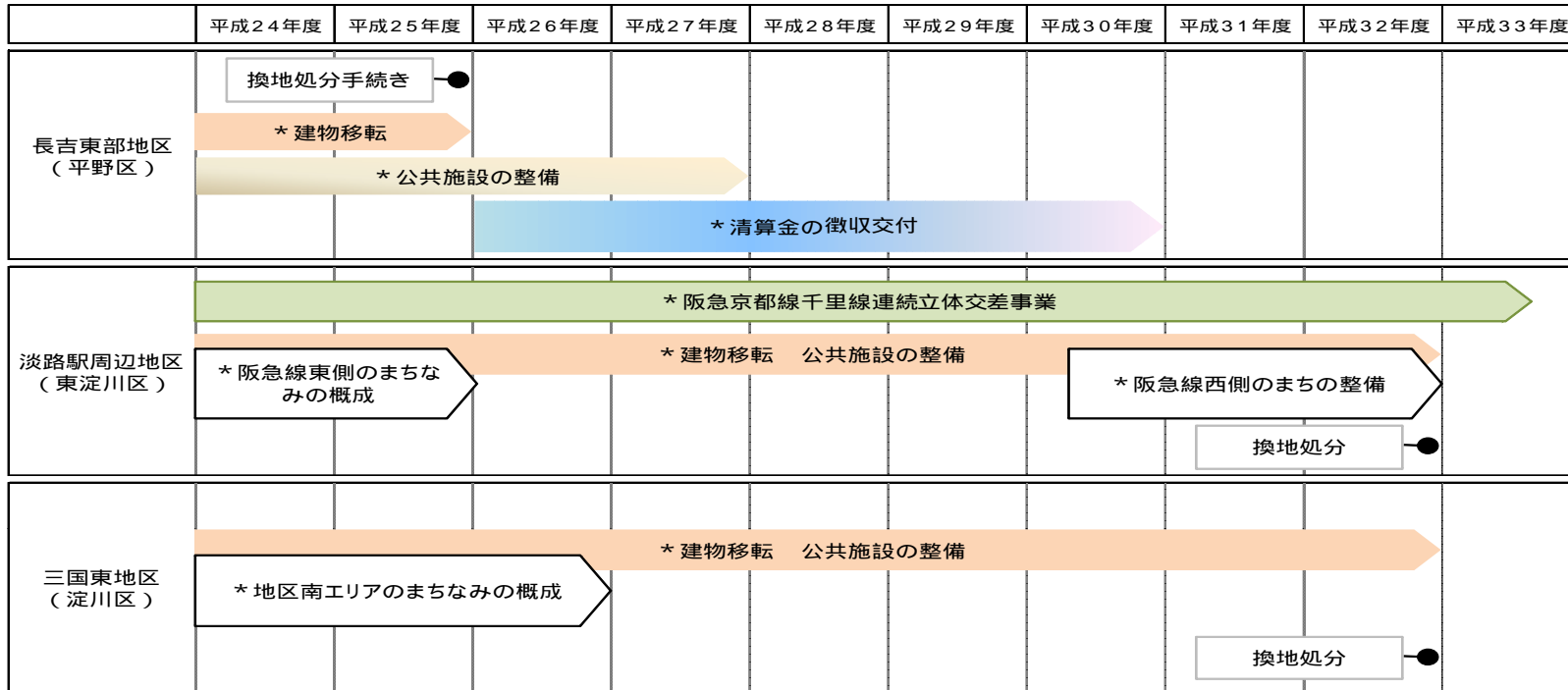
## 事業進捗率と進捗の見通し



# 重点化の考え方

(調書 5)

今後の事業スケジュール



- 本市の財政状況や事業課題、各事業の進捗状況を考慮して、換地処分予定時期を基本に、法的措置の活用や事業内容の公表など厳格に進捗管理を行い、事業スケジュールが長期化しないよう調整し、計画的に実施している。



# 事業が遅れることによる影響

(調書 5)

## 事業が遅延する理由(財政面以外)

- 今後、密集市街地特有の長屋等や大規模借地権者の建物移転は、一度に多くの権利者と移転協議を行う必要がある。一部の権利者対応によっては、事業への大きな影響を及ぼすことが予想される。

## 事業が遅延することで発生が想定される課題

(事業者の視点)

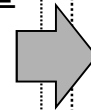
- 財政状況が厳しい中、事業の長期化による事業費の増加

(利用者の視点)

- 道路等の整備による利便性、快適性等の整備効果の遅延

(権利者等事業関係者の視点)

- 移転時期の遅れによる安全面の不安



## 課題への対応

- 事業が長期化しないよう、事業促進を図る手法の検討を行い、円滑に事業推進をする。

- 優先順位を決定し、段階的に公共施設の整備を進めていく。

- 事業推進策として、一斉移転や換地変更など効果的な移転方法の構築を行い移転促進を図る。

## 土地区画整理事業の費用便益分析算出資料

### 【根拠】

土地区画整理事業(国庫補助事業)の事業再評価は「国土交通省所管公共事業の再評価実施要領」及び「土地区画整理事業にかかる再評価実施要領細目」に基づいて実施しており、費用対効果の測定については土地区画整理事業における費用便益分析マニュアルによる「土地区画整理事業効果」と道路特別会計補助事業においては街路事業における「費用便益分析マニュアル」による「街路整備効果の測定」が定められている。

### 【手法】

#### (1) 土地区画整理事業における費用便益分析(土地区画整理効果 B/C 1.0 )

土地区画整理事業における費用便益分析は、事業開始から換地処分後50年間の便益額と費用額を算定し比較する手法である。

便益については、ヘドニック・アプローチにより推定された地価関数を用いて、土地区画整理事業が行われた場合(事業有り=施行後)と行われなかった場合(事業無し=施行前)の地価の差を便益として算出する。ヘドニック・アプローチは、投資の便益がすべて地価に帰着すると考え(キャピタリゼーション仮説)、広域の地価データより地価を地点属性で説明する地価関数を推定し、その推定結果から事業の評価をしようとするものである。

土地区画整理事業による整備効果のうち、道路、公園等の整備効果は地区外にも波及していると考えられることから、地区内と併せて周辺区域も評価範囲とし便益を計測する。

費用は、土地区画整理事業費と維持管理費及び公共用地増加分に相当する用地費とする。

\*便益評価項目:

宅地面積、最寄り駅までの距離、都心までの所要時間、公園までの距離、前面道路幅員、公共用地率、下水道整備状況、用途地域、容積率

\*費用項目:

事業計画書の工事費、事業計画書の補償費、公共用地の増加分に事業前の地区内平均地価を乗じて算出した用地費、維持管理費

#### (2) 街路事業における費用便益分析(街路整備効果 B/C 1.5 )

土地区画整理事業により道路整備が行われる場合と、行われない場合のそれぞれについて、供用開始年度より50年間の便益額、費用額を算定し、道路整備に伴う費用の増分と、便益の増分を比較することにより投資効果を測定するものである。

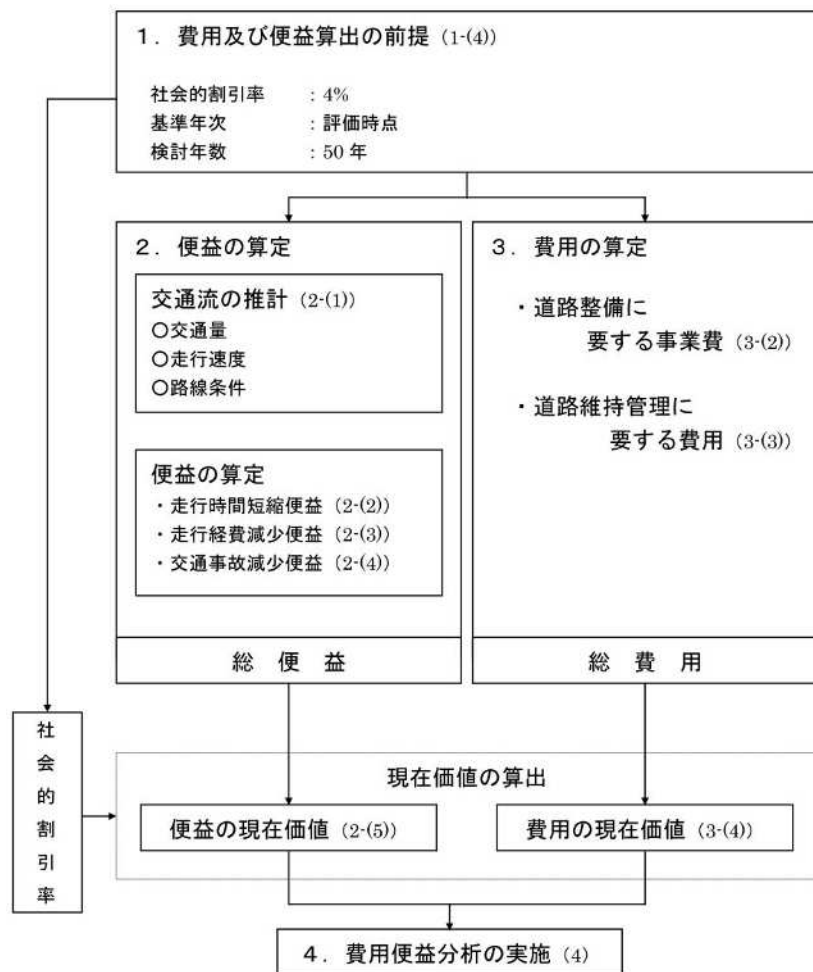
道路の整備に伴う効果としては、渋滞の緩和や交通事故の減少の他、走行快適性の向上、沿道環境の改善、災害時の代替路確保、交流機会の拡大、新規立地に伴う生産増加や雇用・所得の増大等、多岐多様に渡る効果が存在するが、街路事業における費用便益分析では「走行時間短縮」「走行経費減少」「交通事故減少」の3項目のみについて、道路投資の評価手法として定着している社会的余剰を計測することにより便益を算出する。

費用は、「工事費」「用地費」「補償費」を用いる。

## 土地区画整理事業の費用便益分析

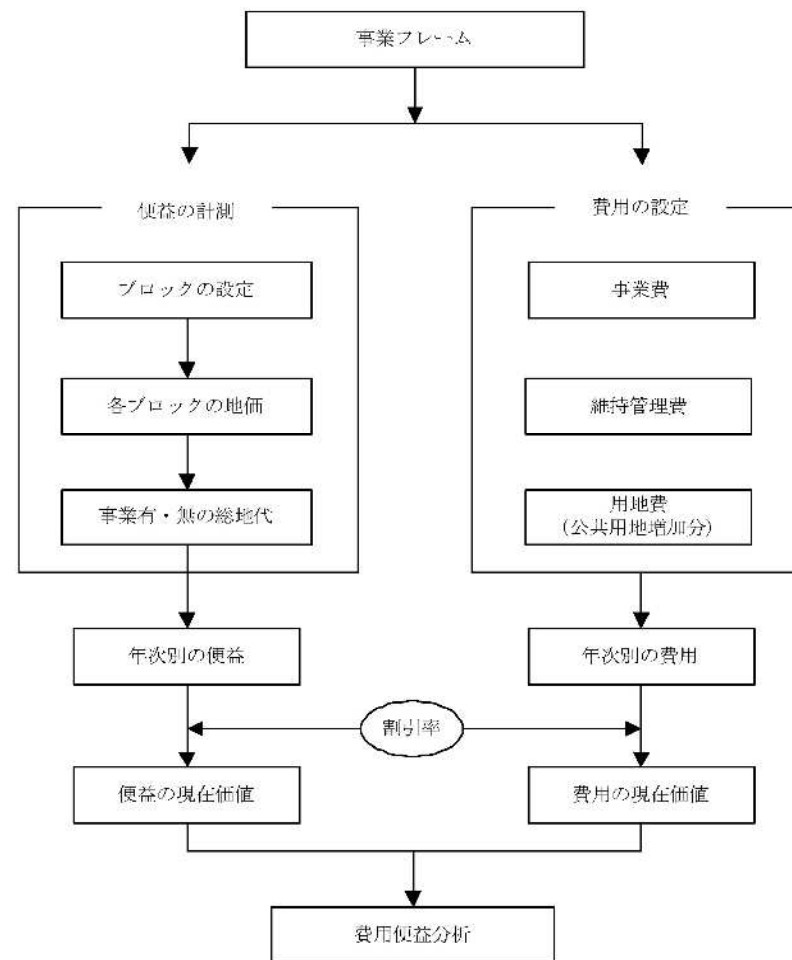
土地区画整理事業においては、土地区画整理事業における費用便益分析及び、道路特別会計からの国庫補助に対応して街路事業における費用便益分析を実施している。

<街路事業における費用便益分析>



総便益	総費用	費用便益比(B/C)
1325.2億円	327.3億円	4.05

<土地区画整理事業における費用便益分析>



総便益	総費用	費用便益比(B/C)
492.4億円	485.6億円	1.01