

事業再評価調書

(対応方針決定時点)

事業名	三国東地区土地区画整理事業	
担当	都市整備局企画部三国東土地区画整理事務所（連絡先：06-6399-1392）	
1 再評価理由	国庫補助事業を除く事業で事業再評価を実施した年度から5年以上が経過し、なお継続中のもの（国庫補助事業であったが平成22年度より交付金化）	
2 事業概要	①所在地	淀川区西三国2丁目の全部、西三国1・3・4丁目、西宮原2・3丁目、三国本町2・3丁目、十八条2・3丁目の各一部
	②事業目的	<p>本地区は、大阪市の北部に位置し、JR及び地下鉄新大阪駅、地下鉄東三国駅、阪急三国駅に近接した交通至便な位置にあるが、都市計画道路（庄内新庄線・西三国木川線）をはじめとする公共施設の整備が不十分なうえ、一部には老朽木造住宅が集積する密集市街地となっており、居住環境や防災性向上の観点からも整備が必要な地区である。</p> <p>本事業により、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、地域全体の防災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引き続き進める必要がある。</p>
	③事業内容	<p>土地区画整理事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ○施行面積：39.1ha ○都市計画道路：庄内新庄線（幅員：30m 延長：500m）他14路線（総延長：5,960m） ○区画道路：47路線（総延長：3,789m）幅員6mを標準とする。 ○公園：8ヶ所（11,800㎡）
3 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	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地区画整理事業では、平成11年度から減歩緩和用地（公共施設充当用地）の取得に着手したが、バブル経済崩壊に伴う地価の下落により用地買収費が減少し、結果として総事業費の圧縮に繋がった。 ・地区住民の高齢化が進行し、建物権利者に相続が発生する事例では、権利者の確定に時間を要するなど、様々な事業遅延要因が生じることから、事業効果の早期発現を望んでいる地元権利者の要望に対応するため、効率的な移転計画の策定し、効率的な移転を実施している。 ・当地区内は、工場跡地等が多く地歴調査を実施した結果、過去に有害物質を利用していた可能性のある土地が多く存在している。「土壌汚染対策法」等の施行もあり土壌汚染問題に関する権利者・市民の関心が高まっており、「土地の交換分合」を行う事業の性質から、従前の土地に照応した仮換地の引渡しや、道路整備の実施等、円滑な事業の推進のために、適切な土壌汚染対策を講じたうえで着実に事業を進めている。
	②定量的効果の具体的な内容	<p>[効果項目]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園等の公共施設整備による効果 利便性、快適性、安全性の向上に伴う地価水準の向上便益 ○土地区画整理事業における費用便益分析における計測対象 ・事業実施した場合としない場合の地価格差を便益（ヘドニック・アプローチにより推定される地価総額の増分）としている。 ○街路事業における費用便益分析における計測対象 ・渋滞の緩和（走行時間短縮）や交通事故の減少、走行快適性（走行経費減少）の向上等 <p>[受益者]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施行地区内及び周辺地区の居住者、自動車交通の利用者
	③費用便益分析	<p>[算出方法]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・費用便益分析マニュアル：国土交通省 ・土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル（案）：国土交通省 <p>[分析結果]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街路事業費用便益比(B/C) 4.05（総便益：1325.2億円 総費用：327.3億円） ・土地区画整理事業費用便益比(B/C) 1.01（総便益：492.4億円 総費用：485.6億円）
	④定性的効果の具体的な内容	<p>[効果項目]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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の実現 ・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の促進 ・宅地の整形化、地区計画の導入により、良好な住宅市街地の形成 ・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の促進 <p>[受益者]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施行地区内及び周辺地区の居住者、自動車交通の利用者
	⑤事業の必要性の評価	<p>住環境や防災性の課題を有する当地区においては、土地区画整理事業の施行により、土地の高度利用や道路・公園等の公共施設の整備を行うことで、防災性や安全性、快適性の向上が図られ、住環境の改善や地区のポテンシャルが向上することから、事業の必要性は高い。</p>

	事業開始時点 (平成11年2月)	前回評価時点 (平成20年9月)	今回評価時点 (平成25年4月)	
4 事業の実現見通しの視点	①経過及び完了予定	都市計画決定年度 平成10年度 補助採択年度 平成11年度 事業計画決定年度(予定) 平成12年度 仮換地指定年度(予定) 平成17年度 換地処分(完了)予定年度 平成32年度	都市計画決定年度 平成10年度 補助採択年度 平成11年度 事業計画決定年度 平成12年度 仮換地指定年度 平成19年度 換地処分(完了)予定年度 平成32年度	都市計画決定年度 平成10年度 補助採択年度 平成11年度 事業計画決定年度 平成12年度 仮換地指定年度 平成19年度 換地処分(完了)予定年度 平成32年度
	②事業規模	施行面積 39.1ha 街路排水 8,269m 街路築造 9,628m 建物移転戸数 1,894戸	施行面積 39.1ha 街路排水 8,269m 街路築造 9,628m 建物移転戸数 1,894戸	施行面積 39.1ha 街路排水 8,269m 街路築造 9,628m 建物移転戸数 1,894戸
	うち完了分	—	建物移転：19% 街路排水：0% 街路築造：0%	建物移転：30% 街路排水：11% 街路築造：11%
	進捗率	—	7% (三者ベース)	17% (三者ベース)
	③総事業費	510億円	474億円	474億円
	うち既投資額	—	150億円	198億円
	進捗率	—	32%	42%
	④事業内容の変更状況とその要因	<ul style="list-style-type: none"> ・近年続いた地価の下落により、減歩緩和用地の取得費が当初見込みを下回ったため、資金計画の見直しを行った。(平成13年7月：第1回事業計画変更) ・公共施設の位置変更に伴い設計変更を行った。(平成19年6月：第2回事業計画変更) 		
	⑤未着工あるいは事業が長期化している理由	<ul style="list-style-type: none"> ・未着工あるいは事業が長期化していない。 ・スケジュールの変更点は、仮換地指定を当初平成17年度末に予定していたが、本市の厳しい財政状況や、また仮換地に対する権利者の十分な理解を得られるよう、出来る限りきめ細かな権利者対応が必要との判断から、予定を変更し、2年間をかけて仮換地指定への準備作業に取り組んだことによる。 ・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、前回評価後も平成32年度の完了に向けて計画的に建物移転を進めており、前回評価時の進捗率との差に対しては、事業推進に効果的な移転手法(一斉移転や換地変更など)等を実施することで、事業を円滑に進めることから完了予定年度に変更はない。 		
	⑥コスト縮減や代替案立案の可能性 (事業を進捗させるための対応策)	コスト縮減については、道路工事における使用材料の見直し等による工事費の縮減を図るとともに、事業の計画的、効率的な進捗による経費の低減に努める。		
⑦事業の実現見通しの評価	<p>本事業については、平成19年度に仮換地指定の法手続きを行い、その後建物移転や公共施設整備等に着手し建物移転の3割が完了しているが、事業効果の早期発現を図るため、効果的な移転手法(一斉移転や換地変更など)を検討し、当面は、整備が急がれている地区北部エリアの権利者の仮換地先(移転先)である地区南エリアを平成26年度に概成し、事業全体では平成32年度の換地処分を目指す。</p>		評価 B	
5 事業の優先度の視点の評価	<p>[重点化の考え方] 都市整備局運営方針における取組として、「厳格に進捗管理を行うとともに、法的措置の活用や事業内容の公表など、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。」としており、事業が長期化しないよう着実に実施することとしていることから事業の優先度は高い。</p> <p>[事業が遅れることによる影響] 平成32年度の完了に向けて計画的に実施しており、完了予定年度の変更もないことから、事業期間は長期に及ぶが影響はない。</p> <p>事業長期化による事業費の増加や関係権利者の安全面への不安等を回避するため、無駄を排除し、事業促進を図る手法の検討を行い、円滑に事業を推進する。</p>		評価 B	
6 特記事項				
7 対応方針	<p>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和整備効果は高く、事業進捗においては、平成19年度末に仮換地指定を行い、その後建物移転、公共施設の整備に着手し、計画的に事業を進めており、完了予定年度での完了が見込めることから「事業継続(B)」とする。</p> <p>今後も事業効果の早期発現を図るため、効果的な移転手法(一斉移転や換地変更など)を検討し、整備が急がれている地区北部エリアの権利者の仮換地先(移転先)である地区南エリアを平成26年度に概成するとともに、事業全体では平成32年度での完了をめざす。</p>		評価 B	