

住宅市街地総合整備事業・住宅地区改良事業

費用便益分析算定手法 説明資料

I. 事業再評価の方針

1. 事業再評価に関する方針

- ・住宅市街地総合整備事業と住宅地区改良事業、それぞれの事業について、再評価を行う。
- ※2 生野区南部地区整備事業については、住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）、住宅地区改良事業 第1地区・第2地区の3パターンそれぞれについて費用対効果分析を行う。

2. 事業毎の分析手法の整理

- ・社会費用便益分析にあたっては、次のマニュアルを参照しながら分析を行う。

- ・住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル（案）：国土交通省
- ・住宅地区改良事業等費用対効果分析マニュアル（案）：国土交通省

■分析フロー



Ⅱ. 事業全体における費用対効果分析

A. 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）

※ 生野区南部地区整備事業のみ

1 費用の算出

費用対効果分析の対象となる事業の内容について、以下のように設定した。

(1) 公共施設整備費の算出

- ・事業計画に位置づけた今後整備する公共施設整備を全て対象とし、施設整備費、用地費、維持管理費を計上する。
- ・住宅等施設建築物の維持管理費は施設建築物整備の1.8%（修繕費1.5%、維持管理費0.1%、損害保険料0.2%）とした。
- ・公共施設の維持管理費として、実績値より、道路3,430千円/km、公園3,401千円/haに設定した。

2 便益の算出

(1) 地区整備による便益の算出

- ・施行区域内における不良住宅の除去、および公共施設等の地区整備に関する便益については事業の施行により発生する効用水準の変化を計測する。
- ・ヘドニック法により事業の効用の影響範囲を設定し、地価上昇の推定を行う。

3 収益の算出

(1) 家賃収入の算出

- ・収益の算定は、住宅の家賃収入について収益還元法により算出する。
- ・家賃収入は事業費（用地費＋建設費）の6%と設定した。

$$\text{当該事業の賃貸収入（総収益）} = (\text{賃貸部分の地価総額} + \text{賃貸部分の建設費}) \times 6\%$$

※賃貸部分の地価総額には、ヘドニック法により求めた地価上昇分も含まれる。

(2) 残存価値の算出

- ・公共施設については、用地費を計上する。
- ・住宅施設については、供用開始から47年経過した後の用地費、建設費の10%を残存価値として計上する。

(3) 総収益の算出

- ・総収益の総計及び残存価値より、総収益を算出する。

4 現在価値化及び費用対効果の算出

(1) 現在価値化

- ・現在価値化を行うための割引率を4%とし、複利計算により算出する。
- ・現在価値化は、残事業にかかる費用及び便益に対して行う。また、地価の変動による便益を除く全ての収益、全ての費用を対象に行う。

※既事業については、再評価年次（平成26年度）を基準とし、費用及び便益を計上する。

(2) 費用便益比の算出

- ・総費用と総便益の現在価値化を行い、費用便益比の算出を行う。

B. 住宅地区改良事業

1 費用の算出

費用対効果分析の対象となる事業の内容について、以下のように設定した。

(1) 公共施設整備費の算出

- ・事業計画に位置づけた今後整備する公共施設整備を全て対象とし、施設整備費、用地費、維持管理費を計上する。
- ・住宅等施設建築物の維持管理費は施設建築物整備の1.8%（修繕費1.5%、維持管理費0.1%、損害保険料0.2%）とした。
- ・公共施設の維持管理費として、実績値より、道路3,430千円/km、公園3,401千円/haに設定した。

2 便益の算出

(1) 地区整備による便益の算出

- ・施行区域内における不良住宅の除去、および公共施設等の地区整備に関する便益については事業の施行により発生する効用水準の変化を計測する。
- ・ヘドニック法により事業の効用の影響範囲を設定し、地価上昇の推定を行う。

(2) 代替費用法によるその他の便益の算出

〈高齢者対応設備費〉

- ・改良住宅と同水準程度の賃貸住宅について、質的水準を、改良住宅が標準的に装備している段差解消、手すりの設置などの高齢者仕様の水準まで引き上げるためにかかる費用をもって便益とする。

高齢者仕様への改修等費用=2,124千円/戸

- ・浴室改修費用=1,652千円
- ・トイレ=340千円
- ・玄関の式台の設置と手摺りの取付=132千円

〈コミュニティ施設（集会所、保育所等）、緑地整備〉

- ・施設整備費を便益とする。ただし、コミュニティ施設整備については、他用途に使えば得られたであろう機会費用として用地費に含めることとする。

3 収益の算出

収益の算定は、住宅の家賃収入について計上する。

(1) 家賃収入の算出

〈家賃収入・管理費の算出〉

- ・建設される改良住宅（賃貸住宅）の家賃収入を算出する。家賃収入は、事業区域近傍の市場家賃により推定する。

(2) 残存価値の算出

- ・公共施設については、用地費を計上する。
- ・住宅施設については、供用開始から47年経過した後の用地費、建設費の10%を残存価値として計上する。

(3) 総収益の算出

- ・総収益の総計及び残存価値より、総収益を算出する。

4 現在価値化及び費用対効果の算出

(1) 現在価値化

- ・現在価値化を行うための割引率を4%とし、複利計算により算出する。
- ・現在価値化は、残事業にかかる費用及び便益に対して行う。また、地価の変動による便益を除く全ての収益、全ての費用を対象に行う。

※既事業については、再評価年次（平成26年度）を基準とし、費用及び便益を計上する。

(2) 費用便益比の算出

- ・総費用と総便益の現在価値化を行い、費用便益比の算出を行う。

1. 生野区南部地区整備事業

A. 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）

■事業概要

1 計画概要
(拠点地区)

		土地利用面積 (ha)	構成比 (%)	計画戸数 (戸)	構成比 (%)	備考
①施設建築物等	住宅 (全て賃貸)	1.60	24.4%	350	100.0%	都市再生住宅等建設事業
	住宅小計	1.60	24.4%	350	100.0%	老朽住宅重点整備区域は除く
	商業・業務施設	0.00	0.0%			住宅に含む
	その他の施設	0.00	0.0%			
①小計		1.60	24.4%			
②公共施設	都市計画道路	2.75	1.100	延長(m)		
	豊里矢田線					
	河堀口舍利寺線	1.32	880	面積は幅員×延長により算出		
	生活道路	0.64	800			
	生野南北線	0.25	309			
	生野東西線	0.25	309			
	小計	4.96	3,089			
	公園・緑地等	0.68		南生野公園		
	児童遊園					
	まちかど広場					
その他	0.00					
②小計		4.96	75.6%			児童遊園・まちかど広場は除く
合計 (①+②)		6.56	100.0%			

2 費用(住市総対象のみ) H26.3時点の修正版事業費から代入 (単位:m²,百万円)

区分		金額(面積)			備考	
		金額	うち国費	地方費		
①施設整備費	施設建築物	公営住宅	5,978	3,985	1,993	従前居住者用住宅重点建設区域
		都市再生住宅				
		改良住宅				老朽住宅重点整備区域(住宅改良事業のため除外)
		小計	5,978	3,985	1,993	
	公共施設	商業・業務施設	0	0	0	住宅に含む
		その他の施設	0	0	0	
		小計	5,978	3,985	1,993	
		都市計画道路	1,831	916	916	豊里矢田線、河堀口舍利寺線
		生活道路	282	141	141	生野南北線、生野東西線
		公園・緑地等	176	88	88	南生野公園
①小計		2,289	1,145	1,145		
②用地費	用地費	公営住宅用地	5,682	3,788	1,894	
		都市計画道路	6,737	3,369	3,369	
		生活道路	2,698	1,349	1,349	
		公園・緑地等	380	190	190	
		小計	15,497	8,696	6,802	
	新規用地の取得面積(ha)					
	既得用地面積(ha)					
③従前建築物の解体費					①に含む	
④従前居住者対策費					①に含む	
⑤造成費用					①に含む	
⑥その他の費用					①に含む	
①～⑥合計		23,764	14,498	10,299	H26.3ベース事業費	
⑦施設の維持管理費	施設建築物 (千円/年)	民間・公団 等住宅				
		分譲 賃貸				
		公営住宅	107,604			都市再生住宅のみ
		商業・業務施設 その他の施設				住宅に含む
	公共施設(千円/年)	12,908			道路及び都市計画公園のみ	
⑦合計		120,512				

注1:施設建築物及び公益施設の維持管理費の内訳は、修繕費1.5%、維持管理費0.1%、損害保険料0.2%である。
注2:公共施設の維持管理費は、実績値として道路3,430千円/km、公園3,401千円/haと設定した。

■費用便益分析結果概要

	費用			便益		
	用地費	施設整備費	維持管理費	拠点外	拠点	拠点収益
<割引前>	15,497 ¹	8,267 ¹	622	4,080 ¹	613 ¹	25,864
<割引後>	15,168 ¹	7,915 ¹	285	4,080 ¹	613 ¹	17,947

残存価値	
施設建築物	1,687
公共施設	2,181

B/C	1.13
総費用	23,368
総便益	26,508

※総便益は割引後の便益と残存価値の合計

B. 住宅地区改良事業

○第1地区

■事業概要

■事業地区内(拠点地区内)

	事業地区の 総面積 (ha)	公有水面の 面積 (ha)	道路面積 (ha)	公園・緑地面 積 (ha)	可住地面積 (ha)
事業前	5.69	0.00	0.31	0.00	5.69
事業後	5.69	0.00	1.60	0.20	5.69

■事業費

(単位: ㎡, 百万円)

区分	事業量	単価	事業費	国費	地方費
工事費	小計		16,103	9,971	3,759
	地区整備費(用地費を除く)		4,826	2,453	0
	不良住宅除却費	0	4,588	2,294	0
	一時収容施設設置費		0	0	0
	公共施設・地区施設整備費		238	159	0
	改良住宅建設工事業		9,177	6,118	3,059
	下排水工事業	0	1,465	977	488
	子供の遊び場工事業	0	86	57	29
	ピロティ工事業		110	73	37
	店舗・作業所設置工事業		55	37	18
	人工地盤工事業		319	213	106
	集会所設置工事業	0	65	43	22
用地費	小計		14,736	9,824	4,912
	住宅	0	6,697	4,465	2,232
	土地整備費	0	1,024	683	341
	良住宅移転補償費	0	2,711	1,807	904
	公共施設・地区施設用地取得費	0	2,913	1,942	971
	集会所用地取得費	0	99	66	33
	改良住宅用地取得造成費	0	1,292	861	431
維持管理費	小計		170	0	0
	公共施設・地区施設		0	0	0
	改良住宅・集会所		169	0	0
	費用計		30,839	19,795	8,671

道路3,430千円/km、公園3,401千円/ha
建設費の1.8%

■改良住宅細目

項目	データ等	
団地名	大阪市生野東第1住宅地区	
事業主体・担当者	都市整備局 企画部 生野南館事務所	
住所	大阪市生野区勝山南3-1-19	
建設期間(合計年数)	11年	
延床面積	住宅部分	54,265㎡
	コミュニティ施設(集会所、保育所等)部分	596戸
敷地面積	全体	33,992㎡
	うち緑地・オープンスペース	㎡
事業費	住宅部分	15,533,000,000円
	コミュニティ施設(集会所、保育所等)部分	110,000円
	緑地・オープンスペース	1,465,022円
	環境共生対応	円
用地取得費	(52,330㎡)	6,697,000,000円
建替供給住宅(従後)	2DK	2DK
	戸	戸
戸数	戸	戸
戸あたり床面積	㎡	㎡
近傍同種家賃	円/月	円/月
居住者負担家賃	円/月	円/月
戸あたり維持管理費	円/月	円/月
	台数	台
	近傍同種家賃	円/月
	居住者負担額	円/月

■費用便益分析結果概要

○費用

(百万円)

	用地費	事業費	維持管理費	計
<割引前>	15,929	16,103	8,232	40,264
<割引後>	15,138	15,047	3,566	33,751

○便益

(百万円)

	地区整備	住宅建設			計
		家賃収入	高齢社会対応	コミュニティ施設	
<割引前>	7,485	53,988	2,181	1,357	72
<割引後>	7,485	23,557	2,113	1,187	64

残存価値	
地区整備	2,074
住宅建設	1,587

B/C	1.13
総費用	33,751
総便益	38,067

※総便益は割引後の便益と残存価値の合計

○第2地区

■事業概要

■事業地区内(拠点地区内)

	事業地区の 総面積 (ha)	公有水面の 面積 (ha)	道路面積 (ha)	公園・緑地面 積 (ha)	可住地面積 (ha)
事業前	0.45	0.00	0.01	0.00	0.45
事業後	0.45	0.00	0.11	0.00	0.45

■事業費

(単位:m²、百万円)

区分	事業量	単価	事業費	国費	地方費	
工事費	小計		1,434	876	321	
地区整備費(用地費を除く)	不良住宅除却費	0	468	234	0	
	一時収容施設設置費		0	0	0	
	公共施設・地区施設整備費		15	8	4	
	改良住宅建設工事費		885	590	295	
	下排水工事費	0	0	34	23	11
	子供の遊び場工事費	0	0	0	0	0
	ピロティ工事費		6	4	2	
集会所設置工事費	0	0	26	17	9	
用地費	小計		1,187	791	396	
住宅	住宅	0	629	419	210	
	土地整備費	0	94	63	31	
	良住宅移転補償費	0	201	134	67	
	公共施設・地区施設用地取得費	0	135	90	45	
	改良住宅用地取得造成費	0	128	85	43	
維持管理費	小計		17	0	0	
公共施設・地区施設	公共施設・地区施設		0	0	0	
	改良住宅・集会所		16	0	0	
費用計			2,621	1,667	716	

道路3,430千円/km、公園3,401千円/ha
建設費の1.8%

■改良住宅細目

項目	データ等			
団地名	大阪市生野東第2住宅地区			
事業主体・担当者	都市整備局 企画部 生野南部事務所			
住所	大阪市生野区勝山南3-1-19			
建設期間(合計年数)	6年			
延床面積	住宅部分	5,358	m ²	57戸
	コミュニティ施設(集会所、保育所等)部分		m ²	
敷地面積	全体	4,500	m ²	
	うち緑地・オープンスペース		m ²	
事業費	住宅部分	1,556,000,000	円	
	コミュニティ施設(集会所、保育所等)部分		円	
	緑地・オープンスペース	26,000	円	
	環境共生対応		円	
用地取得費	(4,205 m ²)	1,187,000,000	円	
建替供給住宅(従後)	2K	2DK	3DK	駐車場
戸数	戸	戸	戸	台数
戸あたり床面積	m ²	m ²	m ²	近傍同種家賃
近傍同種家賃	円/月	円/月	円/月	居住者負担額
居住者負担家賃	円/月	円/月	円/月	
戸あたり維持管理費	円/月	円/月	円/月	

■費用便益分析結果概要

○費用 (百万円)

	用地費	事業費	維持管理費	計
<割引前>	1,187	1,101	722	3,010
<割引後>	1,127	1,000	277	2,404

○便益 (百万円)

	地区整備	住宅建設			計	
		家賃収入	高齢社会対応	コミュニティ施設		緑地
<割引前>	2,623	4,809	121	26	0	7,579
<割引後>	2,623	1,846	96	20	0	4,585

残存価値	
地区整備	149
住宅建設	31

B/C	1.98
総費用	2,404
総便益	4,765

※総便益は割引後の便益と残存価値の合計

2. 旭住宅地区改良事業

■事業概要

■事業地区内

	事業地区の 総面積 (ha)	公有水面の 面積 (ha)	道路面積 (ha)	公園・緑地 面積 (ha)	可住地面積 (ha)
事業前	1.27	-	0.16	-	1.11
事業後	1.27	-	0.14	0.56	0.57

■事業費

区分		事業量	単価	事業費	国費
事業費				2,654,021 千円	1,650,672 千円
(用地費を除く)	小計			697,986 千円	355,229 千円
	地区整備			657,523 千円	328,253 千円
	不良住宅買収除却費	119 戸	5,525 千円/戸	657,523 千円	328,253 千円
	道路整備費	1,393 m	21 千円/km	29,063 千円	19,376 千円
	子供の遊び場整備費	456 m	25 千円/m	11,400 千円	7,600 千円
	住宅整備			1,956,035 千円	1,295,443 千円
	改良住宅建設費	105 戸	17,536 千円/戸	1,841,235 千円	1,226,059 千円
	店舗設置工事費	90 m	143 千円/m	12,870 千円	4,290 千円
	作業所設置工事費	60 m	143 千円/m	8,580 千円	2,860 千円
	集会所設置工事費	100 m	257 千円/m	25,697 千円	17,131 千円
緑地整備費	5,126 m	13 千円/m	67,653 千円	45,103 千円	
用地費	小計	7,011 m		2,743,179 千円	1,840,128 千円
地区整備	地区整備	800 m		178,394 千円	118,929 千円
	道路	344 m	323 千円/m	111,166 千円	74,111 千円
	子供の遊び場	456 m	147 千円/m	67,227 千円	44,818 千円
	住宅整備	6,210 m		2,564,786 千円	1,721,199 千円
	改良住宅	2,238 m	697 千円/m	1,561,127 千円	1,040,749 千円
	地区施設	315 m	168 千円/m	52,809 千円	35,206 千円
緑地	3,657 m	260 千円/m	950,850 千円	645,244 千円	
合計				5,397,200 千円	

■改良住宅細目

項目				
団地名	旭			
事業主体・担当者	大阪市			
住所	大阪市西成区旭3丁目1番15~29号、2番			
建設期間(合計年数)	20年			
延床面積	6,640 m ²			
	住宅(店舗、作業所含む)	6,540 m ²		
	コミュニティ施設(集会所)	100 m ²		
敷地面積	12,678 m ²			
	地区整備	1,849 m ²		
	住宅整備	10,829 m ²		
事業費 (用地費除く)	114,800 千円			
	住宅(店舗、作業所含む)	21,450 千円		
	コミュニティ施設(集会所)	25,697 千円		
	緑地	67,653 千円		
用地取得費	2,743,179 千円 (7,011 m ²)			
建替供給住宅	2DK	3DK	店舗・作業所	駐車場
戸数(台数)	64 戸	41 戸	5 戸	16 台
戸あたり床面積	55 m ²	70 m ²	30 m ²	
近傍同種家賃(料金)	106,150 円/月	135,100 円/月	60,000 円/月	20,000 円/月
戸あたり維持管理費	建設費の1.8%			

■費用便益分析結果概要

○費用

(百万円)

	用地費	事業費	維持管理費	計
<割引前>	2,743	2,654	1,835	7,232
<割引後>	2,666	2,447	850	5,963

○便益

(百万円)

	地区整備	住宅建設			計
		家賃収入	高齢社会対応	コミュニティ施設	
<割引前>	1,626	8,056	223	57	10,030
<割引後>	1,626	3,768	205	47	5,703

残存価値	
地区整備	26
住宅建設	404

B/C	1.03
総費用	5,963
総便益	6,133

※総便益は割引後の便益と残存価値の合計