

土地区画整理事業 調書

事業番号08 淡路駅周辺地区土地区画整理事業

調書

P 1 ～ 2

補足資料 図1～図6

P 3 ～ 5

事業再評価調査 (2回目以降)

事業名		大阪都市計画事業淡路駅周辺地区土地区画整理事業
担当		都市整備局企画部淡路土地区画整理事務所（連絡先：06-6320-9461）
1 再評価理由		国庫補助事業を除く事業で事業再評価した年度から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 図1参照	東淀川区東淡路2・4丁目、菅原5丁目、淡路3・4・5丁目の各一部
	②事業目的	本施行地区は、阪急電鉄淡路駅の東側を中心に沿道型の商店街が形成され、その周囲は、主として、低層木造の住宅が密集する住宅地で、その殆どが老朽化した建物である。また、道路についても、一部幅員6mの道路があるのみで、殆どが幅員4m以下の狭隘な道路で、緊急車両が進入できないほどの状況である。このように防災上、早急な対策を必要とする地区である。 本事業は、阪急電鉄京都線・千里線連続立体交差事業に併せ、淡路駅周辺の交通の円滑化と安全で快適な歩行者空間の確保、並びに、防災性の向上、健全な市街地としての整備を図るため、駅前広場、幹線道路及び公園等の公共施設の整備改善を行うとともに、駅前街区における土地の高度利用の促進と周辺部における良好な住宅地としての整備を図ることを目的とする。
3 事業の必要性の視点	③事業内容	土地区画整理事業 ○施行面積：8.9ha ○都市計画道路 ・淡路駅前線（幅員：16m 延長：1,146m） ・阪急付属街路淡路駅前線（幅員：6m 延長：478m） ・淡路駅前交通広場（面積：4,806㎡） ○区画道路：23路線（幅員：6～12m 延長：1,416m） ○公園：2箇所（面積：2,740㎡） 【関連事業】 ○住宅市街地整備総合支援事業（従前居住者用住宅）：平成15年7月竣工 敷地面積：約2,000㎡ 延床面積：約8,500㎡ 地上13階 地下1階 80戸（供用済み） ○連続立体交差事業（阪急電鉄京都線・千里線連続立体交差事業）：事業中 約7.1km（京都線約3.3km、千里線約3.8km）
	①事業を取り巻く社会経済情勢等の変化	・都市整備局運営方針において、「継続中の公共団体施行の事業については、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、本事業の優先度は高い。 ・現在、地区東エリアのまちはほぼ完成しており、平成30年度に大阪外環状鉄道の開業に合わせ地区東エリアの都市計画道路淡路駅前線の完成を予定している。 ・また、関連事業である「阪急電鉄京都線・千里線連続立体交差事業」は、平成29年度に高架切替、平成32年度に事業完了を予定して進められており、当事業としても、連続立体交差事業の施行期間と整合を図る必要から、平成20年度に事業計画変更を行い、平成32年度換地処分へ事業期間を変更してきた。
3 事業の必要性の視点	②定量的効果の具体的な内容	【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、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、事業実施しない場合の地価格差に着目し、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）に対する費用（①事業費、②維持管理費、③公共用地増加分相当の用地費）の比により算出する。 ○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、歩行者の安全性・快適性の向上等 【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
	③費用便益分析 図2参照	【算出方法】 ・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 【分析結果】 街路事業費用便益比 $B/C = 1.25$（総便益B：212億円、総費用C：169億円） 土地区画整理事業費用便益比 $B/C = 1.63$（総便益B：486億円、総費用C：298億円）
3 事業の必要性の視点	④定性的効果の具体的な内容	【効果項目】 <当事業の効果> ○狭隘な連続性のない道路の解消、宅地の整形化、公共施設の整備による災害に強いまちの形成 ○土地の高度利用の促進 ○商業・業務活動の活性化の推進 ○関連事業である阪急の連立化との一体整備による都市交通の円滑化 <土地区画整理事業の一般的な効果> ①防災性の向上 ②生活環境の向上 ③生活利便性の向上 ④都市の骨格の形成 ⑤土地の有効利用 ⑥良好な宅地の供給 ⑦交通安全の確保 ⑧登記の整理・町区域の明確化、など 【受益者】 ・施行地区内及び地区周辺の居住者、自動車交通の利用者
	⑤事業の必要性の評価	・事業実施前の当地区の状況は阪急電鉄淡路駅の東側を中心に沿道型の商店街が形成され、その周囲は、主として、小規模低層の老朽化した木造の住宅が密集する住宅地として利用されている。防災上問題があった建物の建て替わりを解消し、事業目的である防災性の向上を図るとともに、連立事業と合わせて駅周辺の交通の円滑化を図ることにより、駅前商店街の商業活動の活性化を図るなど、事業実施の必要性は高い。
		評価 A～C

		事業開始時点 (平成6年12月)	前回評価時点 (平成21年9月)	今回評価時点 (平成26年7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 : 平成6年度 補助採択年度 : 平成7年度 事業計画決定 : 平成8年度 着工年度 : 平成8年度 仮換地指定 : 平成13年度 換地処分予定 : 平成21年度	都市計画決定 : 平成6年度 補助採択年度 : 平成7年度 事業計画決定 : 平成8年度 着工年度 : 平成8年度 事業計画変更 : 平成14年度 仮換地指定 : 平成14年度 事業計画変更 : 平成19年度 事業計画変更 : 平成20年度 換地処分予定 : 平成32年度	都市計画決定 : 平成6年度 補助採択年度 : 平成7年度 事業計画決定 : 平成8年度 着工年度 : 平成8年度 事業計画変更 : 平成14年度 仮換地指定 : 平成14年度 事業計画変更 : 平成19年度 事業計画変更 : 平成20年度 事業計画変更 : 平成25年度 換地処分予定 : 平成32年度	
	②事業規模 図3・4・5参照	施行面積 : 8.9ha 街路排水 : 2,600m 街路築造 : 2,939m 建物移転戸数 : 926戸	施行面積 : 8.9ha 街路排水 : 3,036m 街路築造 : 3,040m 建物移転戸数 : 926戸	施行面積 : 8.9ha 街路排水 : 3,036m 街路築造 : 3,040m 建物移転戸数 : 915戸	
	うち完了分	-	建物移転 : 71.3% 街路排水 : 27.0% 街路築造 : 38.2%	建物移転 : 95.7% 街路排水 : 48.5% 街路築造 : 58.3%	
	進捗率 図6参照	-	45.5% (三者ベース)	67.5% (三者ベース)	
	③総事業費	396億円	368億円	368億円	
	うち既投資額	-	227億円	305億円	
	進捗率	-	61.68%	82.88%	
	④事業内容の変更状況とその要因	・公共施設の設計変更に伴い、資金計画の見直しを行った。(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ことが、事業費を減額した大きな要因となっている。) ・当事業と関連して同時に実施されている阪急電鉄京都線・千里線連続立体交差事業(工事延長約7.1km)の事業工程と整合を図る必要から、平成20年度に事業期間の見直しを行った。			
	⑤未着工あるいは事業が長期化している理由	・当事業と関連して同時に実施されている阪急電鉄京都線・千里線連続立体交差事業は、今後、平成29年度高架切替、平成32年度事業完了を予定して進められており、土地区画整理事業としても、連続立体交差事業の事業工程との整合を図る必要から、平成20年度に事業計画を変更し、平成32年度換地処分へ事業期間の見直しを行った。 ・当事業は地区内の建物の殆どが要移転建物になっているが、権利関係の輻輳や玉突き移転などにより建物移転協議に時間を要してきた。			
	⑥コスト縮減や代替案立案の可能性	・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	・現在の事業状況としては、建物移転率95.7%と進捗し、今後、平成30年度の大阪外環状鉄道の開業に合わせるべく、地区東エリアの都市計画道路淡路駅前線の完成を予定しており、地区西エリアのまちの整備については、連立事業による鉄道の高架切替後に着手し、平成32年度に完成、換地処分を行う見込みである。 ・当地区の土地区画整理事業と阪急電鉄京都線・千里線連続立体交差事業は、互いの事業進捗に大きく影響を受けることから、引き続き緊密な連携を図りながら事業を進めていく。			
5	事業の優先度の視点の評価	[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。 [事業が遅れることによる影響] 連立事業と連携して事業が計画的に完了しない場合、駅周辺の交通の円滑化が図れず影響が出る。			
6	特記事項				
7	対応方針(原案)	防災性の向上及び駅周辺の交通の円滑化など、事業実施の必要性が極めて高く、連立事業とも緊密に連携し計画的に事業を推進していくこととしており、事業完了までのスケジュールも明確であることから、評価は「事業継続(A)」とする。 平成30年度には地区東エリアの都市計画道路淡路駅前線の完成、高架切替後に地区西エリアのまちの整備を行い、平成32年度の換地処分を目指し、引き続き連続立体交差事業と連携し、事業の効率的実施を図っていく。			

図1 位置図

(2 事業概要 ①所在地)

東淀川区東淡路2・4丁目、菅原5丁目、淡路3・4・5丁目の一部

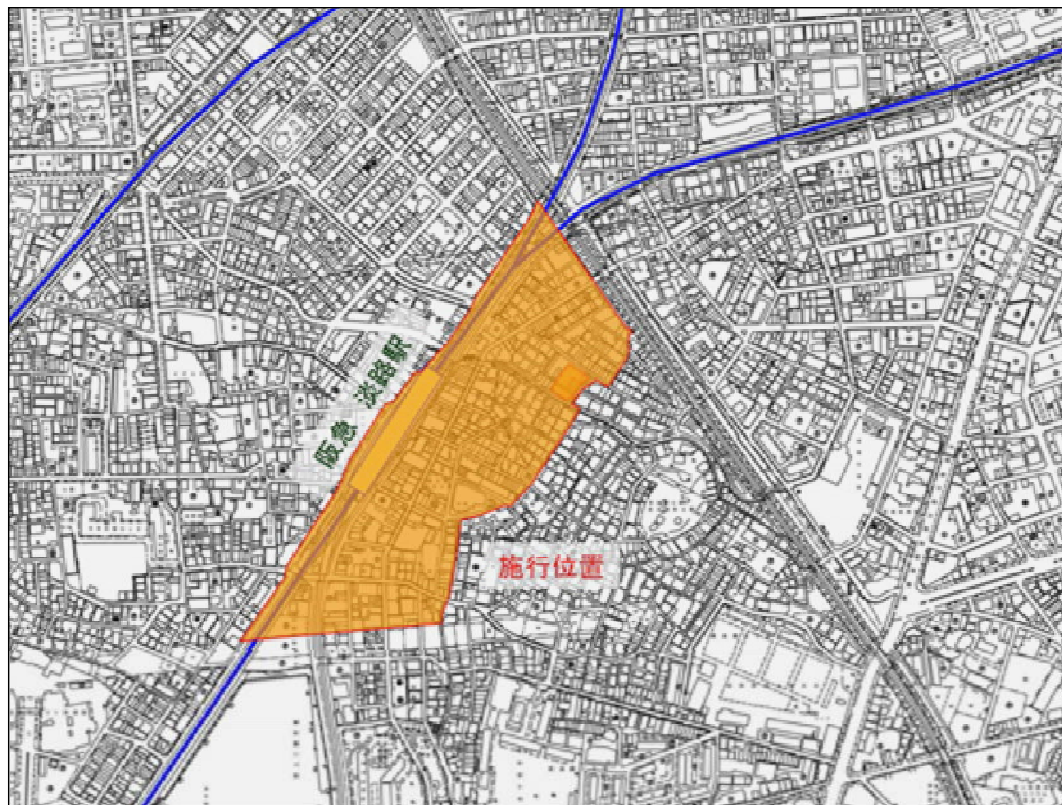


図2 費用便益分析の概要

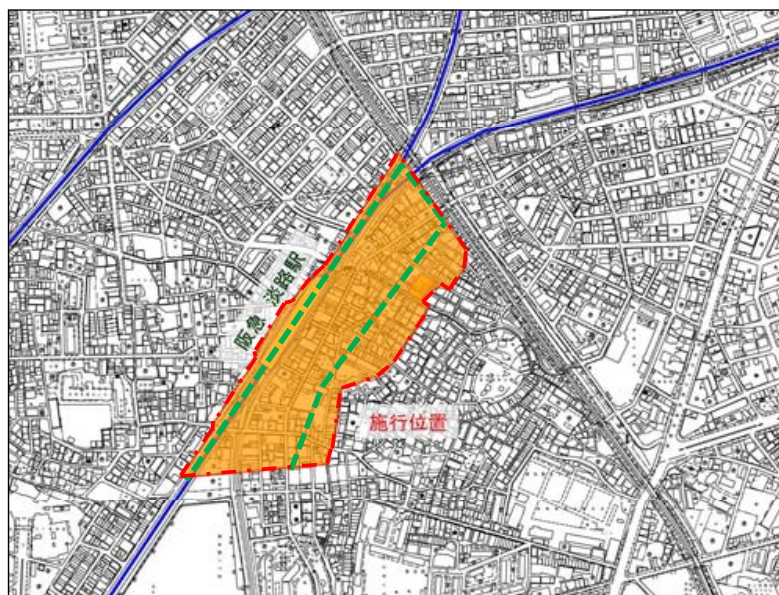
(3 事業の必要性の視点)

③ 費用便益分析

土地区画整理事業 B/C=1.63	
便益 (単位:百万円)	
総地代 事業なし	8,034
総地代 事業あり	10,106
差(1年間の便益)	2,072
便益総額の現在価値	48,561
費用 (単位:百万円)	
事業費(単純合計)	29,488
維持管理費(単純合計)	291
投資総額の現在価値	29,825

街路事業 B/C=1.25	
便益 (単位:百万円)	
走行時間短縮便益	516
走行経費減少便益	25
交通事故減少便益	0.2
歩行者に関する便益	640
合計(初年便益)	1,181
便益総額の現在価値	21,199
費用 (単位:百万円)	
事業費(単純合計)	19,726
維持管理費(単純合計)	291
投資総額の現在価値	16,912

計画道路の概要



<凡例>

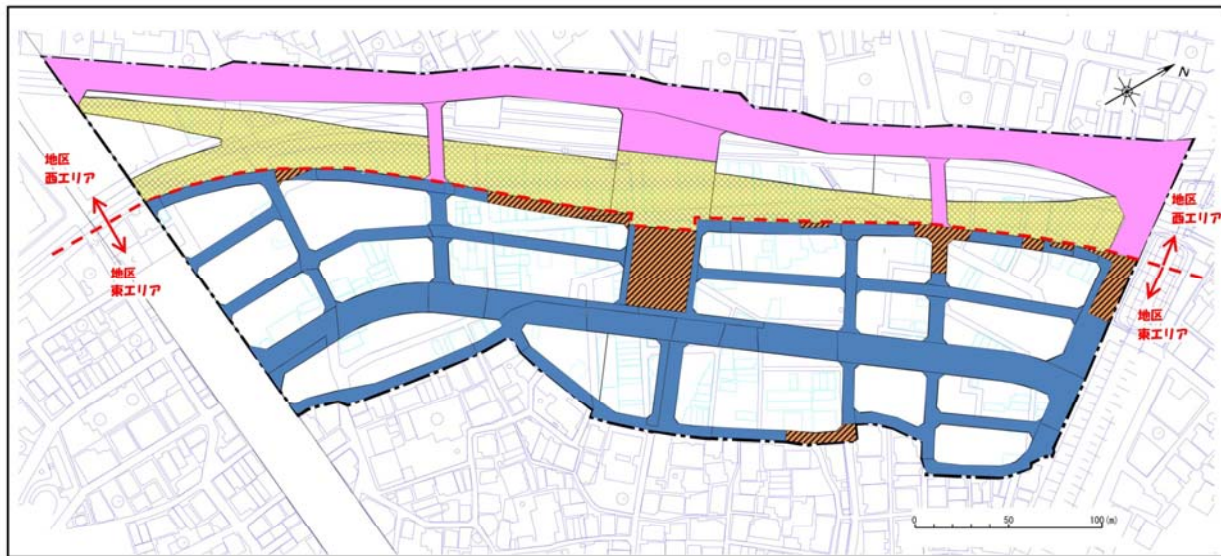
- 都市計画道路 淡路駅前線
- 淡路駅周辺地区土地区画整理事業 施行区域

図3 進捗状況

(4 事業の実現見通しの視点)

② 事業規模 道路整備工事の進捗状況

大阪都市計画事業淡路駅周辺地区土地区画整理事業
平成26年度以降 道路整備工事工程図



【凡例】	整備年度
地区東エリア	過年度
地区西エリア	H26～H32
地区南エリア	H30～H32

* 地区東エリアの都市計画道路淡路駅前線は平成30年度までに本整備を行う。
* 地区西エリアのまちは平成29年度の高架切替後に整備を行う。

阪急電鉄新鉄道敷

図4 進捗状況

(4 事業の実現見通しの視点)

② 事業規模 使用収益開始の状況

大阪都市計画事業淡路駅周辺地区土地区画整理事業
平成26年度以降 使用収益開始予定箇所図



【凡例】	使用収益開始年度
過年度	過年度
平成26～27年度	平成26～27年度
平成29～32年度	平成29～32年度

※使用収益・・・土地を直接に利活用して利益・利便を得る事。

図5 現況写真

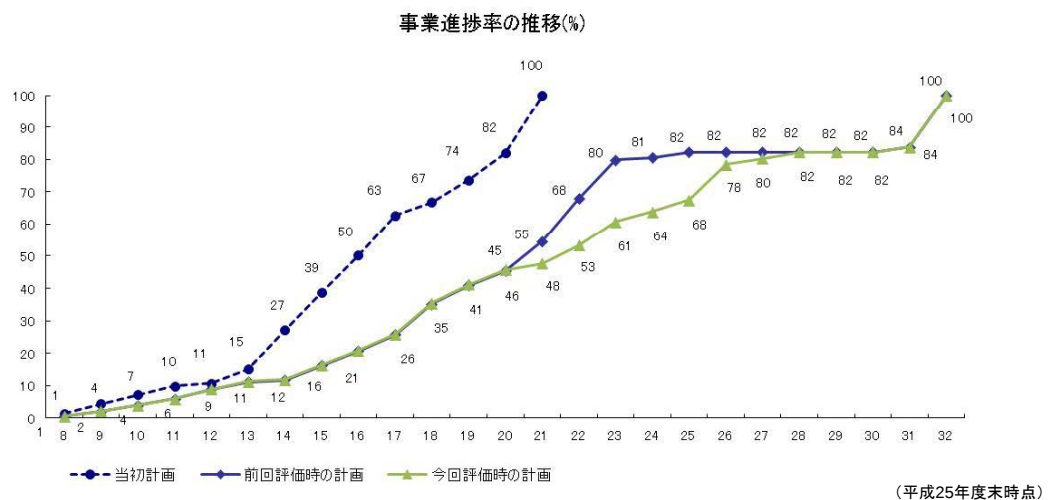
(4 事業の実現見通しの視点)



図6 進捗率の推移

(4 事業の実現見通しの視点)

② 事業規模



主な残事業の内容

残事業費:63億円(総事業費:368億円)
 建物移転:39戸(総戸数:915戸)
 街路排水:1,565m(総延長:3,036m)
 街路築造:1,268m(総延長:3,040m)
 その他:公園整備2箇所(総箇所:2箇所)
 駅前交通広場1箇所(総箇所:1箇所)

今後のスケジュール(見込み)

2017(H29)年度 高架切替
 2018(H30)年度 地区東エリアの都市計画道路の完成
 2020(H32)年度 換地処分