

事業再評価調書（2回目以降）

事業種別 事業名	土地区画整理事業 大阪都市計画事業三国東地区土地区画整理事業	
担 当	都市整備局三国東土地区画整理事務所（電話番号：06-6399-1392）	
1 再評価理由	国庫補助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	所在地 図1参照	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
	事業目的	安全で災害に強い都市基盤整備と快適でゆとりある住宅市街地の形成を行い、新大阪駅に近接する立地特性を活かした、都心居住が持つ魅力の高いまちづくりを進めることを目的とする。
事業内容	土地区画整理事業 施行面積：約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（約11,800㎡）	
3 事業の必要性の視点	事業を取り巻く社会経済情勢等の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・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、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、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。 ・平成22年に土壤汚染対策法が大幅改正されたことなどから、土壤汚染問題に関する権利者・市民の関心が高まっており、適切な土壤汚染対策を講じたうえで事業を進めている。
	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、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（事業費、維持管理費、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 <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
	費用便益分析 図2参照	<p>[算出方法]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル（案）（平成21年7月 国土交通省都市・地域整備局） ・費用便益分析マニュアル（平成30年2月 国土交通省道路局都市局） <p>[分析結果]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業費用便益比(B/C) 1.06（総便益：674.1億円 総費用：638.9億円） ・街路事業費用便益比(B/C) 3.82（総便益：600.5億円 総費用：157.1億円）
定性的効果の具体的な内容	<p>[効果項目]</p> <p><当事業の効果></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による災害に強いまちづくりの形成 ・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化の促進。 <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 	
事業の必要性の評価	当地区では、新大阪駅に隣接した利便性の高い地区にも関わらず十分に公共施設が整備されていないため、住環境や防災性の課題を有している。土地区画整理事業施行による宅地の利用増進及び公共施設の整備改善が図られることにより、土地の高度利用や都市の防災性・安全性・快適性及び都市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。	評価 A～C

	事業開始時点 (平成11年2月)	前回評価時点 (平成25年4月)	今回評価時点 (平成30年4月)
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40年度
事業規模	施行面積 : 約39.1ha 街路排水 : 8,269m 街路築造 : 9,749m 建物移転戸数 : 1,894戸	施行面積 : 約39.1ha 街路排水 : 8,269m 街路築造 : 9,749m 建物移転戸数 : 1,894戸	施行面積 : 約39.1ha 街路排水 : 8,269m 街路築造 : 9,749m 建物移転戸数 : 1,894戸
うち完了分		建物移転 : 29.6% 街路排水 : 10.5% 街路築造 : 10.6%	建物移転 : 49.3% 街路排水 : 30.6% 街路築造 : 23.7%
進捗率 図3参照		16.9% (三者ベース)	34.5% (三者ベース)
総事業費	510億円	474億円	474億円
うち既投資額		198億円	279億円
進捗率 図4参照		41.80%	58.90%
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) 事業期間の延伸を行った。(平成30年11月:第4回事業計画変更) 		
未着工あるいは事業が長期化している理由	土壌汚染対策法による必要な対策や、国費の内示率の低下等により、今般、施行計画(建物移転及び、埋設・道路整備時期)の精査を行った結果、事業施行期間を平成40年度に延長する。		
コスト縮減や代替案立案の可能性	今まで行ってきた一斉移転や換地変更だけでなく、淡路駅周辺地区の従前居住者用住宅の空き住戸を借家人・借地人の移転先及び仮住居として活用するなど新たな移転促進策も実施し、着実に事業を推進する。		
事業の実現見通しの評価	<p>本事業は平成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、現在建物移転の約5割が完了している。今後も、厳格に進捗管理を行うとともに、新たな事業促進策を実施するだけでなく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り、完了年度での完成を目指す。</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、重点的に取り組む主な経営課題の中に「土地区画整理事業等の促進」を掲げており、「継続中の公共団体施行の事業について、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、対策を講じながら着実な進捗を図る。」としていることから、事業が長期化しないよう着実に実施するため事業の優先度は高い。 [事業が遅れることによる影響] ・密集市街地での老朽・狭小建物の改善や建物の不燃物化等を行うことができない。</p>		評価 A
6 特記事項	平成25年度の事業再評価における対応方針は「事業継続(B)」であり、現在では地区南側エリアは概成した。		
7 対応方針(案)	事業継続(A)		
(理由)	<p>公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図る土地区画整理事業によって、当該地区の課題である密集市街地での老朽・狭小建物の改善や、建物の不燃化等を図り、快適な住環境の実現だけでなく、古くから培われたコミュニティのよさを生かした、安全で安心して暮らせるまちづくりを進めるとともに、JR新大阪駅、Osaka Metro東三国駅や阪急三国駅に近接する立地特性を生かした、魅力ある住宅市街地の形成を進めることができる。 また、平成19年度末に仮換地指定を行い、建物移転や公共施設の整備を進めている。現在では地区南側エリアは概成し、地区全体の建物移転も約5割が完了しており、事業効果が発現している。今後も更なる事業促進を図る手法を活用し、効率的に事業進捗を図ることから「事業継続(A)」とする。</p>		
8 今後の取組方針(案)	建物移転や公共施設の整備について、様々な事業促進を図る手法を活用し、平成40年度での完了に向けて着実に事業を継続実施する。		

図1 位置図

(2 事業概要 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



図3 進捗状況(1)

(4 事業の実現見通しの視点 事業規模)

- 老朽木造住宅密集地に幅員4m未満の狭隘な道路や行き止まりが多い状況で、公園は地区内に存在せず、空き地や低未利用地が多数存在していたが、建物移転及び土地の集約・整形化により、まちづくり効果が発現
- 建物移転進捗率は、934戸/1894戸=49.3% (H29年度末実績/要移転戸数) により約5割

建物進捗図

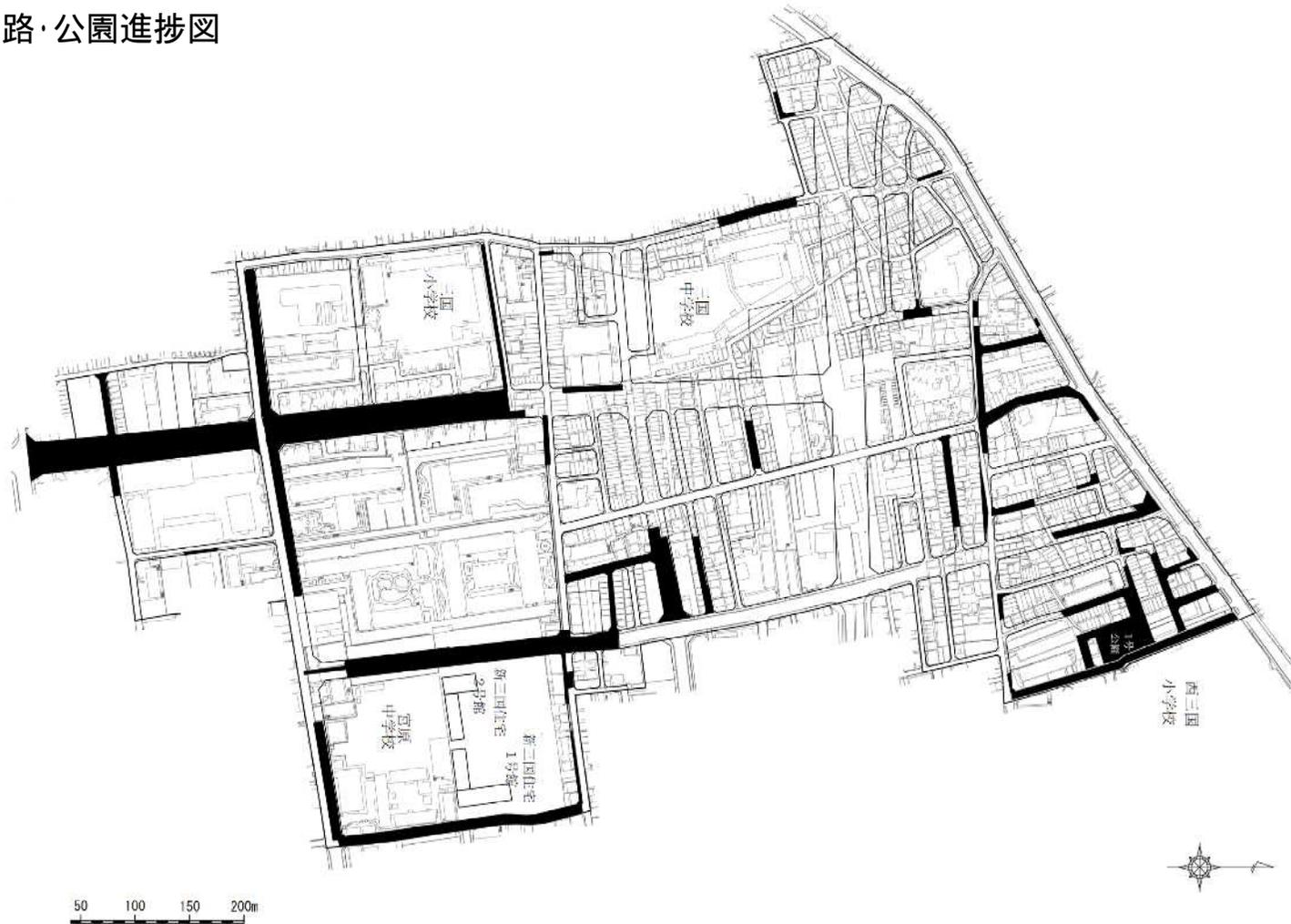


図3 進捗状況(2)

(4 事業の実現見通しの視点 事業規模)

- 公共施設整備をすすめていることで、地区南側が概成
- 街路築造進捗率は、 $2.2\text{km}/9.7\text{km}=22.7\%$ (H29年度末実績/街路築造総延長) により約2割

道路・公園進捗図



事業着手後の道路整備・公園整備を表示

図3 進捗状況(3)

(4 事業の実現見通しの視点 事業規模)

地区北部の状況



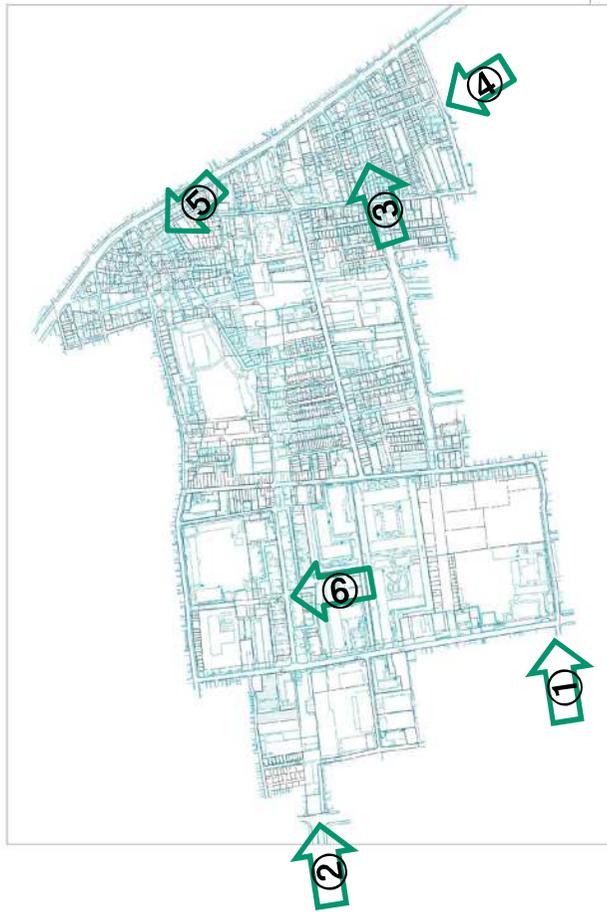
地区中央部の状況



都市計画道路(整備済)



公園・都市計画道路(整備済)



都市計画道路(整備済)



建物移転進捗状況



都市計画道路(仮整備)



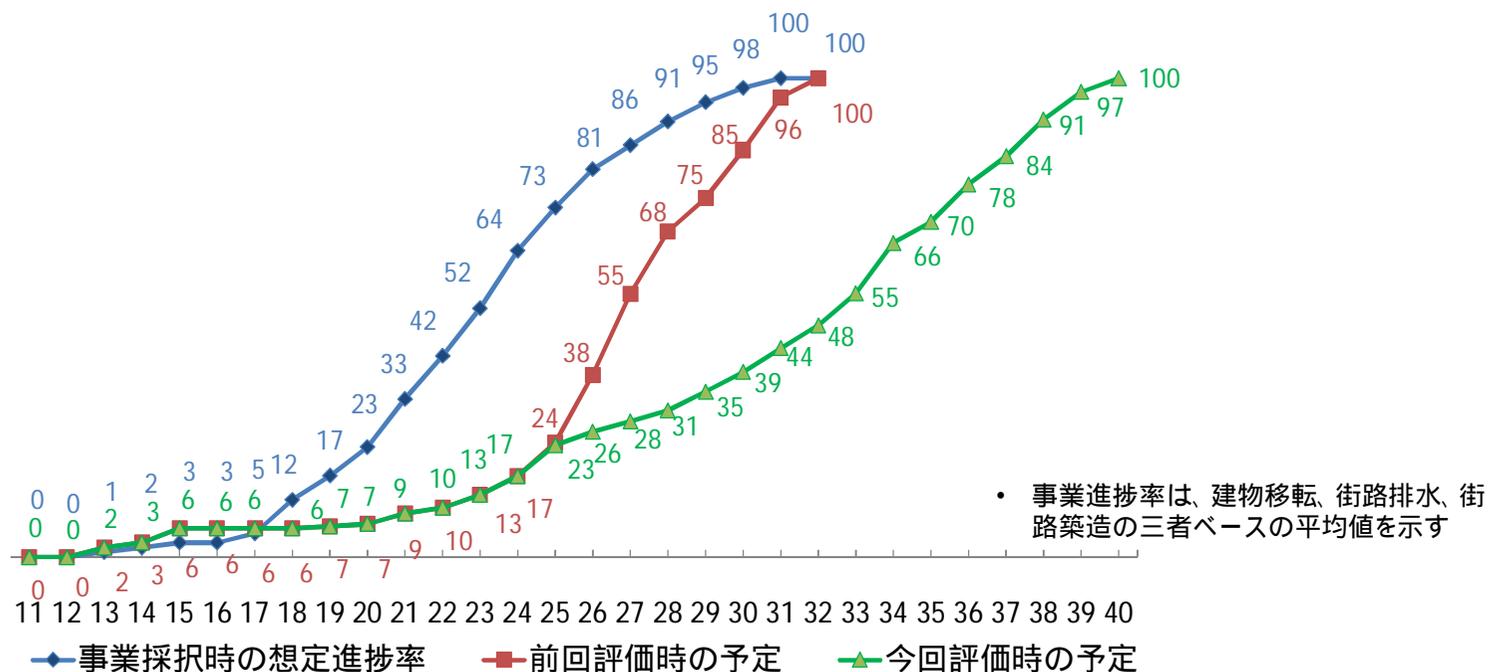
都市計画道路(用地確保)



図5 進捗率の推移

(4 事業の実現見通しの視点 総事業費)

事業進捗率の推移(単位:%)



主な残事業の内容

残事業費:195億円(総事業費:474億円)
 建物移転:960戸(総戸数:1,894戸)
 街路排水:5,736m(総延長:8,269m)
 街路築造:7,467m(総延長:9,749m)
 その他:公園整備7箇所(総箇所:8箇所)

今後のスケジュール(見込み)

2018(H30)年度以降 建物移転、公共施設整備
 2028(H40)年度 換地処分

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(案)」による土地区画整理事業整備効果と「費用便益分析マニュアル」による街路事業整備効果が定められている。

【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

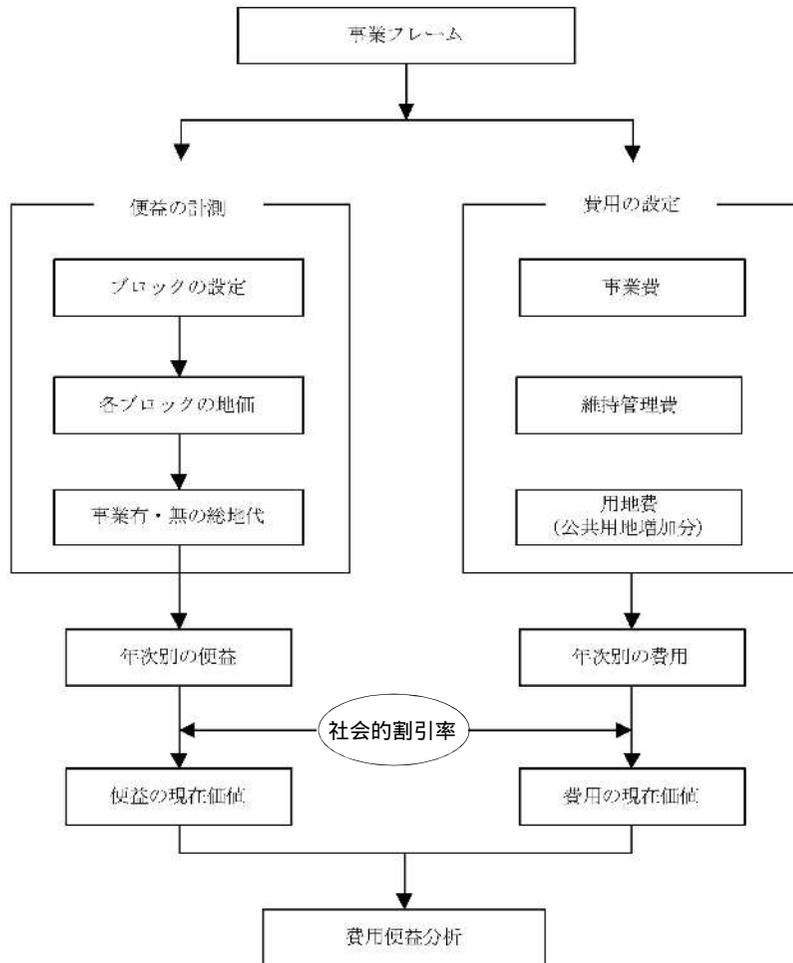
道路整備が行われる場合と、行われない場合のそれぞれについて、供用開始年度より50年間の便益額、費用額を算定し、道路整備に伴う費用の増分と、便益の増分を比較することにより投資効果を測定するものである。

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、当地区の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」に関する効果の3項目について、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、街路事業における費用便益分析を実施している。

<土地区画整理事業における費用便益分析>



<街路事業における費用便益分析>

