

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	①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	
	②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。	
	③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	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、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。	
	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] ・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） [分析結果] ・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）	
	④定性的効果の具体的な内容	[効果項目] <当事業の効果> ・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。 [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	
⑤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)	
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40年度
	②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)
	③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	—	41.80%	58.90%
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) 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) 			
⑤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。			
⑥コスト削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。			
⑦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。</p> <p>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]</p> <p>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。</p> <p>[事業が遅れることによる影響]</p> <ul style="list-style-type: none"> 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図ることができない。 		評価 A	
6 特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 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)」であった。 現在では地区南側エリアは概成している。 			
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。</p> <p>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。今後も他地区の従前居住者用住宅の活用や移転用地・公共施設用地の確保のため換地不交付など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、他地区の従前居住者用住宅の活用や移転用地・公共施設用地の確保のため換地不交付などの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。			