

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：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) 都市計画道路・主要生活道路の整備費

- ・事業計画に位置づけた施設整備を全て対象とし、工事費、用地費、維持管理費を計上する。
- ・公共施設の維持管理費として、実績値より 3,430 千円/km と設定する。

(2) 都市計画公園等の整備費

- ・事業計画に位置づけた施設整備を全て対象とし、工事費、用地費、維持管理費を計上する。
- ・公共施設の維持管理費として、実績値より 3,401 千円/ha と設定する。

(3) 都市再生住宅等の整備費

- ・事業計画に位置づけた都市再生住宅等整備を全て対象とし、工事費、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%）と設定する。

2 便益の算出

(1) 地区整備による便益

- ・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算出する。
- ・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。
- ・供用期間終了後の残存価値として、用地費を計上する。

(2) 良質な住宅ストック形成効果

①家賃収入（居住水準確保）

- ・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、工事費の 10% を残存価値として計上する。

(3) 総便益の算出

- ・算出した上記の便益（家賃収入については供用期間中の総計）より、総便益を算出する。

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) 公共施設等の整備費

- ・事業計画に位置づけた施設整備を全て対象とし、工事費、用地費、維持管理費を計上する。
- ・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 と設定する。

(2) 改良住宅等の整備費

- ・事業計画に位置づけた改良住宅等整備を全て対象とし、工事費、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%）と設定する。

(3) 不良住宅の買収除却費

- ・不良住宅の買収除却に係る事業費を計上する。

2 便益の算出

(1) 地区整備による便益

- ・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算出する。
- ・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。
- ・供用期間終了後の残存価値として、用地費を計上する。

(2) 良質な住宅ストック形成効果

①家賃収入（居住水準確保）

- ・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

〈地区内コミュニティ施設等、緑地整備〉

- ・コミュニティ施設等整備にかかる事業費は、一般の民間賃貸住宅では通常行われていない対策を講じているものとして、施設整備費をもって便益とみなす。

③残存価値の算出

- ・住宅施設の供用期間終了後の残存価値として、工事費の 10%と用地費を計上する。
- ・コミュニティ施設等、緑地については供用期間終了後の残存価値として、用地費を計上する。

(3) 総便益の算出

- ・算出した上記の便益（家賃収入については供用期間中の総計）より、総便益を算出する。

C. 現在価値化及び費用対効果の算出（両事業共通）

（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（令和元年度）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)	従前居住者用住宅重点建設区域	1.60	23.1%	350	100.0%	都市再生住宅等建設事業
	住宅小計		1.60	23.1%	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	23.1%			
②公共施設	都市計画道路	豊野矢田線	2.75	1,100	延長(m)		
		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	生野南北線	1.02	1,280			
		生野東西線	0.25	309			
		小計	5.34	3,569			
	公園・緑地等	都市計画公園	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		5.34	76.9%	児童遊園・まちかど広場は除く		
合計 (①+②)			6.94	100.0%			

2 費用(住市総対象のみ)

(単位:㎡、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	5,227	3,485	1,742	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	5,227	3,485	1,742	
		商業・業務施設	0	0	0	住宅に含む
		その他の施設	0	0	0	
	公共施設	都市計画道路	2,038	1,019	1,019	豊野矢田線、河堀口舍利寺線
	生活道路	1,901	951	951	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	4,115	2,058	2,058		
	②用地費	用地費	9,342	5,802	3,498	
	公営住宅用地	5,663	3,775	1,888		
	都市計画道路	7,327	3,664	3,664		
	生活道路	1,080	540	540		
	公園・緑地等	380	190	190		
	小計	14,450	8,169	6,281		
	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		23,792	13,971	9,779	H31.3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	94,086			都市再生住宅のみ
		商業・業務施設				住宅に含む
	その他の施設					
公共施設(千円/年)	14,554				道路及び都市計画公園のみ	
⑦合計		108,640				

■費用便益分析結果概要

費用		
施設整備費	用地費	維持管理費
14,005	9,231	328

便益			
拠点外	拠点	拠点収益	計
3,193	444	18,830	22,467

残存価値	
施設建築物	1,493
公共施設	2,033

B/C	1.10
総費用	23,564
総便益	25,993

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	0.31	0	5.38
事業後	5.69	0	1.61	0.2	3.88

■事業費

(単位:㎡、千円/㎡、百万円)

区分	事業量	単価	事業費	国費	地方費
工事費	小計		14,729	9,707	5,021
	地区整備費(用地費を除く)		3,287	2,080	1,208
	不良住宅除却費		672	336	336
	一時収容施設設置費		0	0	0
	公共施設・地区施設整備費		2,615	1,744	872
	改良住宅建設工事費		9,364	6,242	3,121
	下排水工事費		1,465	977	488
	子供の遊び場工事費		85	56	28
	ピロティ工事費		81	54	27
	店舗・作業所設置工事費		51	34	17
	人工地盤 工事費		319	213	106
	集会所設置工事費		77	51	26
用地費	小計		15,196	9,533	5,662
	住宅		-	-	-
	土地整備費		783	522	261
	良住宅移転補償費		3,584	1,792	1,792
	公共施設・地区施設用地取得費		9,418	6,278	3,139
	集会所用地取得費		85	57	28
	改良住宅用地取得造成費		1,326	884	442
維持管理費	小計		174	0	0
	公共施設・地区施設		4		
	改良住宅・集会所		170		
	費用計		30,099	19,240	10,683

■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 市街地整備部 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)	22	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	戸
敷地面積	全体	55,997 ㎡
	うち緑地・オープンスペース	19,386 ㎡
事業費	住宅部分	14,435,000,000 円
	コミュニティ施設(集会所、保育所等)部分	294,000,000 円
	緑地・オープンスペース	85,000,000 円
	環境共生対応	円
用地取得費	(52330 ㎡)	15,196,000,000 円

■費用便益分析結果概要

費用			
用地費	事業費	維持管理費	計
14,348	13,736	3,379	31,463

便益		
地区整備	住宅建設	計
7,841	22,873	30,714

残存価値	
地区整備	1,974
住宅建設	1,144

B/C	1.08
総費用	31,463
総便益	33,832

○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	0.44
事業後	0.45	0.00	0.11	0.00	0.34

■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		1,173	768	401
	地区整備費(用地費を除く)		222	136	85
	不良住宅除却費		71	35	35
	一時収容施設設置費		0	0	0
	公共施設・地区施設整備費		151	101	50
	改良住宅建設工事費		885	589	294
	下排水工事費		34	22	11
	子供の遊び場工事費		0	0	0
	ピロティ工事費		6	4	2
	店舗・作業所設置工事費		0	0	0
	人工地盤 工事費				
	集会所設置工事費		26	17	9
用地費	小計		1,415	877	533
	住宅				
	土地整備費		78	52	26
	良住宅移転補償費		381	190	190
	公共施設・地区施設用地取得費		830	552	276
	集会所用地取得費				
	改良住宅用地取得造成費		126	83	41
維持管理費	小計		17	0	0
	公共施設・地区施設		0.2		
	改良住宅・集会所		16		
	費用計		2,605	1,645	934

■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)		27	年
延床面積	住宅部分	5,358	㎡
	コミュニティ施設(集会所、保育所等)部分		㎡ 戸
敷地面積	全体	4,500	㎡
	うち緑地・オープンスペース		㎡
事業費	住宅部分	1,715,000,000	円
	コミュニティ施設(集会所、保育所等)部分	32,000,000	円
	緑地・オープンスペース	0	円
	環境共生対応	0	円
用地取得費	(㎡)	1,415,000,000	円

■費用便益分析結果概要

費用			
用地費	事業費	維持管理費	計
1,351	1,059	487	2,897

便益		
地区整備	住宅建設	計
1,356	2,033	3,389

残存価値	
地区整備	184
住宅建設	95

B/C	1.27
総費用	2,897
総便益	3,668

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	小計			2,654,021 千円	1,650,672 千円
(用地費を除く)	地区整備			697,986 千円	355,229 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 ²	21 千円/km	29,063 千円	19,376 千円
	子供の遊び場整備費	456 m ²	25 千円/m ²	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 ²	143 千円/m ²	12,870 千円	4,290 千円
	作業所設置工事費	60 m ²	143 千円/m ²	8,580 千円	2,860 千円
	集会所設置工事費	100 m ²	257 千円/m ²	25,697 千円	17,131 千円
	緑地整備費	5,126 m ²	13 千円/m ²	67,653 千円	45,103 千円
用地費	小計	7,011 m ²		2,743,179 千円	1,840,128 千円
	地区整備	800 m ²		178,394 千円	118,929 千円
	道路	344 m ²	323 千円/m ²	111,166 千円	74,111 千円
	子供の遊び場	456 m ²	147 千円/m ²	67,227 千円	44,818 千円
	住宅整備	6,210 m ²		2,564,786 千円	1,721,199 千円
	改良住宅	2,238 m ²	697 千円/m ²	1,561,127 千円	1,040,749 千円
	地区施設	315 m ²	168 千円/m ²	52,809 千円	35,206 千円
	緑地	3,657 m ²	260 千円/m ²	950,850 千円	645,244 千円
	合計			5,397,200 千円	

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)			
維持供給住宅	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(共益費込)	100,650 円/月	128,100 円/月	78,000 円/月	16,400 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	1,869	7,267
<割引後>	2,666	2,447	906	6,019

○便益 (百万円)

	地区整備	住宅建設			計	
		居住水準確保	高齢者対応	コミュニティ施設		緑地
<割引前>	1,685	7,906	223	26	68	9,907
<割引後>	1,685	3,813	205	21	57	5,781

残存価値	
地区整備	26
住宅建設	404

B/C	1.03
総費用(C)	6,019
総便益(B)	6,211