

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] 大阪都市計画事業淡路駅周辺地区土地区画整理事業		
担当		都市整備局市街地整備部淡路土地区画整理事務所（電話番号：06-6320-9461）		
1 事業再評価理由		国庫補助事業以外の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	[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あり、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。 [上位計画等における位置付け]		
		計画名等	策定年度	位置付け
		都市整備局運営方針	平成31年度	公共施行の土地区画整理事業等の効率的実施
	③事業内容	[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㎡） [関連事業等の整備・進捗状況] ○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） ○都市計画道路歌島豊里線整備事業 認可延長：1,470m（阪急電鉄との交差部付近を除く区間は平成28年度に整備完了）		
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土地区画整理事業については、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概ね完成しており、平成30年度にJRおおさか東線が開業し令和元年度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、令和6年度高架切替、令和9年度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、令和元年7月5日付け、事業計画（第5回変更）の公告を行い、令和9年度換地処分へ事業期間の見直しを行った。		
	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] ・施行地区内及び地区周辺の居住者、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＝1．10（総便益B：573億円、総費用C：522億円）、残事業B／C＝6．45 街路事業費用便益比 B／C＝1．08（総便益B：337億円、総費用C：313億円）、残事業B／C＝45．11		
	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 ○鉄道ネットワークの拠点性が高まる効果を受け止めることによる商業・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た。現在は、建物移転を概ね完了し、地区内連立事業用地についても確保済みである。また、大部分の換地が面する新鉄道敷より東側の道路についても概ね完成し、従前では防災上問題のあった密集市街地は解消された。今後、連立事業高架切替にあわせて事業を収束させていくため事業実施の必要性は高い。		
				評価 A～C

4 事業の実 現見通 しの視 点		事業開始時点 (平成6年12月)	前回評価時点 (平成26年7月)	今回評価時点 (平成31年4月)
	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 事業計画変更：平成25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 事業計画変更：令和元年度 建物移転完了予定：令和2年度 換地処分予定：令和9年度
	②事業規模	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：915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	—	【東エリア】 街路排水：1,471m【1,448m】 街路築造：1,772m【1,772m】 建物移転：876戸【876戸】	【東エリア】 街路排水：2,450m【2,427m】 街路築造：2,093m【2,093m】 建物移転：911戸【911戸】
	進捗率 【図3参照】	—	67.5%（三者ベース）	83.0%（三者ベース）
	③全体事業費	396億円	368億円	368億円
	うち既投資額	—	305億円	347億円
	進捗率 【図4参照】	—	82.88%	94.29%
	④事業内容の 変更状況と その要因	・近年続いた地価の下落により、公共施設充当用地取得費の縮減が図られたため、資金計画の見直し、合わせて公共施設の位置変更に伴い設計変更を行った。（平成14年12月：第1回事業計画変更） ・公共施設の位置変更（主に駅前広場周辺）に伴い設計変更を行った。（平成19年9月：第2回事業計画変更） ・事業期間の延伸を行い、合わせて鉄道事業者負担割合の変更により、資金計画の見直しを行った。（平成21年3月：第3回事業計画変更） ・事業期間の延伸を行った。（令和元年7月：第5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	・当事業における建物移転は概ね完了し、大部分の換地が面する新鉄道敷の東側の道路は概ね完成している。残る新鉄道敷西エリアの整備については連立事業による高架切替後、既存線路が撤去された後に工事を行うため、連立事業による高架切替の工程が当事業の施行期間に大きな影響を与えている。 [前回評価時点から完了予定年度を変更している場合は、その理由] 当事業の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、今後、令和6年度高架切替、令和9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、令和元年度に事業計画を変更し、令和9年度換地処分へ事業期間の見直しを行った。		
⑥コスト縮減 や代替案立 案等の可能 性	—			
⑦事業の実 現見通しの 評価	・現在、地区全体で建物移転率99.6%と進捗し、建物移転は概ね完了している。連立事業により当地区内において高架工事及び新淡路駅建設を進めていく新鉄道敷についても用地確保を完了している。また、大部分の換地が面する新鉄道敷の東側の道路についても概ね完成しており、従前にあった密集市街地は解消され、駅前にふさわしい高度利用が進んでいる。今後、連立事業高架切替にあわせて、新鉄道敷西エリアの整備を完成させ、阪急関連及び一般権利者6名へ仮換地を引き渡し、令和9年度に完成、換地処分を行う見込みである。			評価 A
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いて、「継続中の公共団体施行の土地区画整理事業については、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に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に着実に実施すること」としてい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等] 新鉄道敷西エリアの整備については連立事業による高架切替後、既存線路が撤去された後に工事を行うこととなる。しかし、建物移転および大部分の換地が面する新鉄道敷の東側の道路は概ね完成しているため大きな影響はない。			評価 A
6 特記事項	・平成26年度の事業再評価における対応方針は「事業継続（A）」であり、令和2年度、新鉄道敷の東エリアは概成する予定である。			
7 対応方針（案）		事業継続（A）		
(理由)		建物移転および大部分の換地が面する新鉄道敷の東側の道路は概ね完成し、多くの新しい建物が建ち並び、従前の密集市街地は解消され、駅前にふさわしい高度利用が進んでいる。また、既に土地区画整理事業によって地区内連立事業用地を確保し、高架工事が進められている。新鉄道敷西エリアの整備については、高架切替後、既存線路が撤去された後に工事を行うとしており、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。 [前回評価時点から対応方針を変更している場合は、その理由] —		
8 今後の 取組方針（案）		高架切替後に新鉄道敷西エリアの整備を行い、令和9年度の換地処分をめざす。		