

事業再評価調書（2回目以降）

[事業種別] 事業名		[民間市街地再開発事業] 玉出地区第一種市街地再開発事業		
担当		都市整備局市街地整備部住環境整備課 (市街地再開発担当) (電話番号： 06-6208-9454)		
1 事業再評価理由		その他市長が特に必要と認める事業		
事業概要	①所在地 【図1参照】	西成区玉出中1丁目		
	②事業目的	[事業目的] 本地区は、大半の道路が狭隘で空地も少なく、都市基盤は十分でないうえ戦前に建てられた木造家屋の老朽化が進んでおり、防災上好ましくない状態にある。また、居住人口も年々減少しており、高齢化も進んでいる。 しかし、立地条件としては交通利便性が高く、古くから商店街として発展した歴史のある地区であり、現在でも日常生活用品を中心とした商店街として周辺住民に親しまれている。 このため本事業では道路の拡幅と公園の拡張など公共施設の充実を図るとともに、街区敷地を統合し建物（施設建築物）を共同化することにより、市街地の健全な高度利用と都市機能の更新を行うものである。また、建物の低層部に商店街の親しみやすいイメージを残した商業施設を配置するとともに、交通利便性や生活利便性の高さを生かした都市居住を推進し、これらの相乗効果により地区の活性化を図ることを目的としている。 [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
		大阪都市計画区域マスタープラン	平成25年3月	【市街地開発事業に関する方針】市街地の開発及び再開発にあたっては、地域の特性や実情に合わせて、再開発・修復・保全等のさまざまな手法を活用するとともに、住民の協力を得ながら官民一体となった取組を進め、本区域の全体を対象に市街地の計画的な更新を積極的に図っていく
	③事業内容	[事業内容] 施行者：玉出地区市街地再開発組合（予定） 施行地区面積：約1.0ha 住宅戸数：362戸 駐車場：326台 商業施設・業務施設 など [関連事業等の整備・進捗状況] —		
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	・事業協力予定者の相次ぐ撤退、地権者（準備組合員）の高齢化や転出等による事業の停滞。 ・事業廃止について地権者の合意形成が図られてる。		
	②定量的効果の具体的な内容	[効果項目] 資産価値の増大、経済的波及効果 [受益者] 地権者・周辺住民・商業施設利用者		
	③費用便益分析 【図2参照】	[算出方法] — [分析結果] —		
	④定性的効果の具体的な内容	[効果項目] ・老朽化した住宅の建て替えにより、安全で安心して暮らせる生活の場の提供。 ・道路、公園等の公共施設整備や商業施設の整備による、周辺地域を含めたコミュニティの活性化、快適で良好な住環境の形成。 [受益者] 住民及び周辺住民・商業施設利用者		
	⑤事業の必要性の評価	事業の施行者である準備組合（地権者）が事業の廃止を要請していることから再開発事業としての必要性は失われているものと考えられる。		評価 D

		事業開始時点 (平成14年4月)	前回評価時点 (平成18年6月)	今回評価時点 (令和2年6月)
4 事業の実 現見通 しの視 点	①経過及び 完了予定	昭和61年10月 準備組合設立 平成12年 9月 都市計画決定	昭和61年10月 準備組合設立 平成12年 9月 都市計画決定	昭和61年10月 準備組合設立 平成12年 9月 都市計画決定 令和 2年 4月 都市計画廃止
	②事業規模	住宅戸数 約230戸 駐車場台数 270台 商業施設、業務施設 など	住宅戸数 362戸 駐車場台数 326台 商業施設、業務施設 など	住宅戸数 362戸 駐車場台数 326台 商業施設、業務施設 など
	うち完了分	—	—	—
	進捗率 【図3参照】	—	—	—
	③全体事業費	118億円	115億円	115億円
	うち既投資額	—	1.74億円	1.74億円
	進捗率 【図4参照】	—	1.51%	1.51%
	④事業内容の 変更状況と その要因	—		
	⑤未着工あるいは 事業が長期化 している理由	・事業協力予定者の相次ぐ撤退、地権者（準備組合員）の高齢化や転出等による事業の停滞。 [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]		
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	社会経済情勢の変化等により組合設立・事業計画認可には至っておらず、また、準備組合員の高齢化や転出等により活動が停滞しており、令和2年4月に都市計画が廃止されたことから、今後も事業が実施される見込みがないため。		評価 E
5	事業の優先度 の視点の評価	事業が停滞しており、今後も事業が実施される見込みがない状況にあるため、優先的に進める必要がある事業ではない。 [事業が遅れることによる影響等] —		評価 E
6	特記事項	—		
7 対応方針（案）		事業中止（E）		
（理由）		社会経済情勢の変化等により組合設立・事業計画認可には至っておらず、また、準備組合員の高齢化や転出等により活動が停滞しており、今後も事業が実施される見込みがないため。 また、今後のまちの活性化に向け、市街地環境の整備改善や商店街の振興など残された地域の課題について、本市の補助及び支援制度等も活用しながら、関係所属及び地元と連携を図り、取組みを進めていく。 [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）		—		