

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便益分析を行う。

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社会的割引率を 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	従前居住者用住宅重点建設区域	1.60	23.1%	500	100.0%	都市再生住宅等建設事業
	住宅小計		1.60	23.1%	500.00	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	豊里矢田線	2.75	1,100	延長(m)		
		河堀口倉利寺線	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:m、百万円)

区分				金額(面積)		うち国費		地方費	備考
①施設整備費	施設建築物	公営住宅	都市再生住宅	7,596		5,064		2,532	従前居住者用住宅重点建設区域 老朽住宅重点整備区域(住宅改良事業のため除外)
			改良住宅	-		-		-	
		小計		7,596		5,064		2,532	
		商業・業務施設		0		0		0	住宅に含む
		その他の施設		0		0		0	
	小計		7,596		5,064		2,532		
	公共施設	都市計画道路	2,038		1,019		1,019	豊里矢田線、河堀口倉利寺線	
		生活道路	1,906		953		953	生野南北線、生野東西線	
		公園・緑地等	62		31		31	南生野公園	
		小計	4,006		2,003		2,003		
	①小計		11,602		5,802		3,498		
②用地費	用地費	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	1,075		538		538		
		公園・緑地等	380		190		190		
		小計	14,445		8,166		6,279		
	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				26,047		13,969		9,777	R6.3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		136,728					都市再生住宅のみ
		商業・業務施設 その他の施設							住宅に含む
	公共施設(千円/年)		14,554					道路及び都市計画公園のみ	
⑦合計				151,282					

注1:施設建築物及び公益施設の維持管理費の内訳は、修繕費1.5%、維持管理費0.1%、損害保険料0.2%である。

注2:公共施設の維持管理費は、実績値として道路3,430千円/km、公園3,401千円/haと設定した。

■費用便益分析結果概要

○費用

	用地費	事業費	維持管理費	計
割引前	14,445	11,602	698	26,745
割引後	14,174	11,288	328	25,790

○便益

	地区整備費		拠点収益	計
	拠点地区内	拠点地区外		
割引前	1,095	2,015	34,716	37,826
割引後	1,095	2,015	21,713	24,823

	残存価値
施設建築物	1,920
公共施設	2,033

総費用(C)	25,790百万円
総便益(B)	28,776百万円
費用便益比 (B/C)	1.12

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（工事費、用地費）

（単位：百万円）

区分		事業費	国費	地方費
工事費	小計	11,886	8,231	4,284
	地区整備費（用地費を除く）	4,736	2,368	2,368
	改良住宅建設工事費	7,150	4,766	2,384
用地費		13,286	8,857	4,429
計		25,172	17,088	8,713

■費用便益分析結果概要

○費用

	用地費	事業費	維持管理費	計
割引前	13,286	11,886	6,293	31,465
割引後	12,764	11,285	2,666	26,715

○便益

	地区整備費	住宅建設		計
		居住水準確保	その他	
割引前	10,340	27,727	1,770	39,837
割引後	10,340	14,537		24,877

	残存価値
地区整備	1,726
住宅建設	923

総費用（C）	26,715百万円
総便益（B）	27,526百万円
費用便益比 （B／C）	1.03

○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	5.69	0	0.31	0	5.38
事業後	5.69	0	1.61	0.2	3.88

■事業費（工事費、用地費）

（単位：百万円）

区分		事業費	国費	地方費
工事費	小計	1,828	1,020	874
	地区整備費（用地費を除く）	489	245	244
	改良住宅建設工事費	1339	732	607
用地費		1,292	858	434
計		3,120	1,878	1,308

■費用便益分析結果概要

○費用

	用地費	事業費	維持管理費	計
割引前	1,292	1,828	775	3,895
割引後	1,212	1,648	629	3,489

○便益

	地区整備費	住宅建設		計
		居住水準確保	その他	
割引前	1,501	4,858	303	6,662
割引後	1,501	2,365		3,866

	残存価値
地区整備	168
住宅建設	141

総費用（C）	3,489百万円
総便益（B）	4,175百万円
費用便益比 （B／C）	1.20

2. 旭住宅地区改良事業

■事業概要

	事業地区	公有水面	道路	公園・緑地	可住地
事業前	1.27	－	0.16	－	1.11
事業後	1.27	－	0.14	0.56	0.57

(ha)

区分		事業量	単価	事業費	国費
事業費 (用地費を除く)	小計			2,649,036 千円	1,664,149 千円
	地区整備			637,261 千円	325,172 千円
	不良住宅買収除却費	119 戸	5,025 千円/戸	598,001 千円	298,999 千円
	道路整備費	1,393 m ²	20 千円/km	27,860 千円	18,573 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			2,011,775 千円	1,338,977 千円
	改良住宅建設費	105 戸	18,084 千円/戸	1,898,800 千円	1,263,660 千円
	店舗設置工事費	90 m ²	143 千円/m ²	12,870 千円	8,580 千円
	作業所設置工事費	60 m ²	143 千円/m ²	8,580 千円	5,720 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	65,828 千円	43,886 千円
用地費	小計	7,011 m ²		2,748,207 千円	1,831,670 千円
	地区整備	800 m ²		223,650 千円	149,090 千円
	道路	344 m ²	230 千円/m ²	79,225 千円	52,810 千円
	児童遊園	456 m ²	317 千円/m ²	144,425 千円	96,280 千円
	住宅整備	6,210 m ²		2,524,557 千円	1,682,580 千円
	改良住宅	2,238 m ²	638 千円/m ²	1,428,700 千円	952,000 千円
	地区施設	315 m ²	470 千円/m ²	148,134 千円	98,630 千円
	緑地	3,657 m ²	259 千円/m ²	947,723 千円	631,950 千円
合計				5,397,243 千円	

■費用便益分析結果概要

○費用

	用地費	事業費	維持管理費	計
<割引前>	2,748,206	2,649,034	1,724,119	7,121,359
<割引後>	2,670,843	2,406,694	914,689	5,992,226

○便益

	地区整備	住宅建設		計
		居住水準確保	その他	
<割引前>	1,820,754	6,846,628	314,545	8,981,927
<割引後>	1,820,754	3,849,296	281,970	5,952,020

	残存価値
地区整備	32,729
住宅建設	398,887

B/C	1.06
総費用	5,992,226
総便益	6,383,636