

住宅市街地総合整備事業詳細評価
(密集市街地整備型)

評価主体名 寝屋川市
評価時期 令和7年1月

事業地区名	寝屋川地区	整備計画承認時期	平成27年4月9日
1. 事業概要	事業目的	<p>大阪市の中心部まで20分程度の立地であることから、高度経済成長期に、本地区には多くの木造集合住宅等が建設された。道路、公園等の地区公共施設が未整備なままであったことから、密集市街地が形成され、防災面や住環境面で様々な問題を抱えることとなった。 住宅市街地総合整備事業によって、道路、公園等の地区公共施設を整備し、老朽木造集合住宅の建替えを促すことで、安全で快適な住環境の整備を図っている。</p>	
	地区面積	整備地区面積：約256.4ha	
	事業期間	平成27年度～令和6年度	
	整備内容	公共公益施設整備	
		主要生活道路 幅員=6.7m、延長=10,790m	
対馬江大和線 幅員=20m、延長=850m			
	老朽建築物等除却	1,663戸	
	建替促進	210戸	
2. 着工時期			
3. 進捗状況	<p>a. 計画通り進捗している a1. 今後も計画通り進捗する予定</p>		
4. 事業を巡る社会経済情勢、自然環境条件の変化の有無	<p>事業の変更、休止又は中止につながるような変化の有無 b. 無 H26.3：大阪府密集市街地整備方針を策定 目標：地震時等に著しく危険な密集市街地の解消（H32） H26.6：国土強靱化基本計画 閣議決定 ～国土強靱化アクションプラン 2014～2017～重要業績指標）地震時等に著しく危険な密集市街地の解消面積 5,745ha（H32） H26.6：整備アクションプログラムの策定 H29.12：密集市街地対策の検証と今後の取組み公表 H30.3：大阪府密集市街地整備方針の改定 R3.3：大阪府密集市街地整備方針の改定</p>		
5. 地元の合意形成の状況	a. 概ね合意		
6. 施行者の事業執行意志	—		
7. 供用の開始されたコミュニティ住宅の利用状況	—		
8. 建設コスト縮減	<ul style="list-style-type: none"> ・早期の事業収束に向け、鋭意用地買収を進め事業の進捗を図る。 ・代替案立案の可能性はなし 		
9. 事業目的を達成しうる代替案の検討	a. 当計画によることが有効		

10. B/Cの値	<p>[算出方法] 「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」に準じて算出。</p> <p>[分析結果] 事業全体B/C=1.09、残事業B/C=3.03</p>
11. 事業の必要性、効果の再評価	<p>≪A指標≫</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>事業の実施により、大規模地震時の延焼危険度を相当程度低減すること <input checked="" type="checkbox"/>事業の実施により、大規模地震時の倒壊出火の危険性を十分に低減すること <input checked="" type="checkbox"/>事業の実施により、必要な公共空間（道路、公園等）の確保を行うものであること <p>≪B指標≫</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>下記のいずれかに該当すること <ul style="list-style-type: none"> ・防災再開発促進地区の指定 ・大都市居住環境整備推進制度の重点地域 ・災害対策基本法の地域防災計画に位置づけ ・中心市街地活性化法の基本計画等法律に基づく地域計画に位置づけ ・都道府県または市町村の住宅マスタープラン等に位置づけ <input checked="" type="checkbox"/>事業の実施により、良質な市街地住宅の供給を行うこと

全事業

(参考様式) 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型) 費用対効果分析結果

大阪府寝屋川市・寝屋川地区

C B R		評 価			備 考
B / C (総便益/総費用)		1.09			
B / C' (総便益/(国費+地方費))		1.27			
費用の内訳(百万円)		総事業費	うち国費	うち地方費	
1. 公共施設整備費		11,978	5,654	6,324	
	(1)道路整備費	11,881	5,654	6,226	
	(2)用地先行取得に伴う機会費	98	0	98	
	2. 老朽建築物等除却	279	202	77	
	3. 建替促進に関わる建設事業費	2,237	92	92	
	総費用 (C)	14,494	5,949	6,494	
便益の内訳(百万円)		計 測 便 益			
1. 公共施設整備等による住環境向上		10,520			
	2. 老朽建築物等除却	522			
	3. 建替促進	4,718			
	4. 防災性の向上	21			
	総便益 (B)	15,781			
整備計画の概要		計 画 内 容			
整備計画区域		256.4 ha			
計測区域面積		271.0 ha			
整備計画区域		225.6 ha			
事業の影響圏		45.4 ha			
整備する主な公共施設		道路	89,293 m ²		
老朽建築物等除却		1,663 戸			
建替促進等建設		195 戸			

残事業

(参考様式) 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型) 費用対効果分析結果

大阪府寝屋川市・寝屋川地区

C B R		評 価			備 考
B / C (総便益/総費用)		3.03			
B / C' (総便益/(国費+地方費))		5.42			
費用の内訳(百万円)		総事業費	うち国費	うち地方費	
	1. 公共施設整備費	2,416	1,159	1,257	
	(1)道路整備費	2,415	1,159	1,257	
	(2)用地先行取得に伴う機会費	1	0	1	
	2. 老朽建築物等除却	0	0	0	
	3. 建替促進に関わる建設事業費	2,237	92	92	
総費用 (C)		4,653	1,251	1,350	
便益の内訳(百万円)		計 測 便 益			
	1. 公共施設整備等による住環境向上	8,931			
	2. 老朽建築物等除却	425			
	3. 建替促進	4,718			
	4. 防災性の向上	21			
	総便益 (B)	14,095			
整備計画の概要		計 画 内 容			
	整備計画区域	256.4 ha			
	計測区域面積	271.0 ha			
	整備計画区域	225.6 ha			
	事業の影響圏	45.4 ha			
	整備する主な公共施設	道路	89,293 m ²		
	老朽建築物等除却	1,663 戸			
	建替促進等建設	195 戸			