

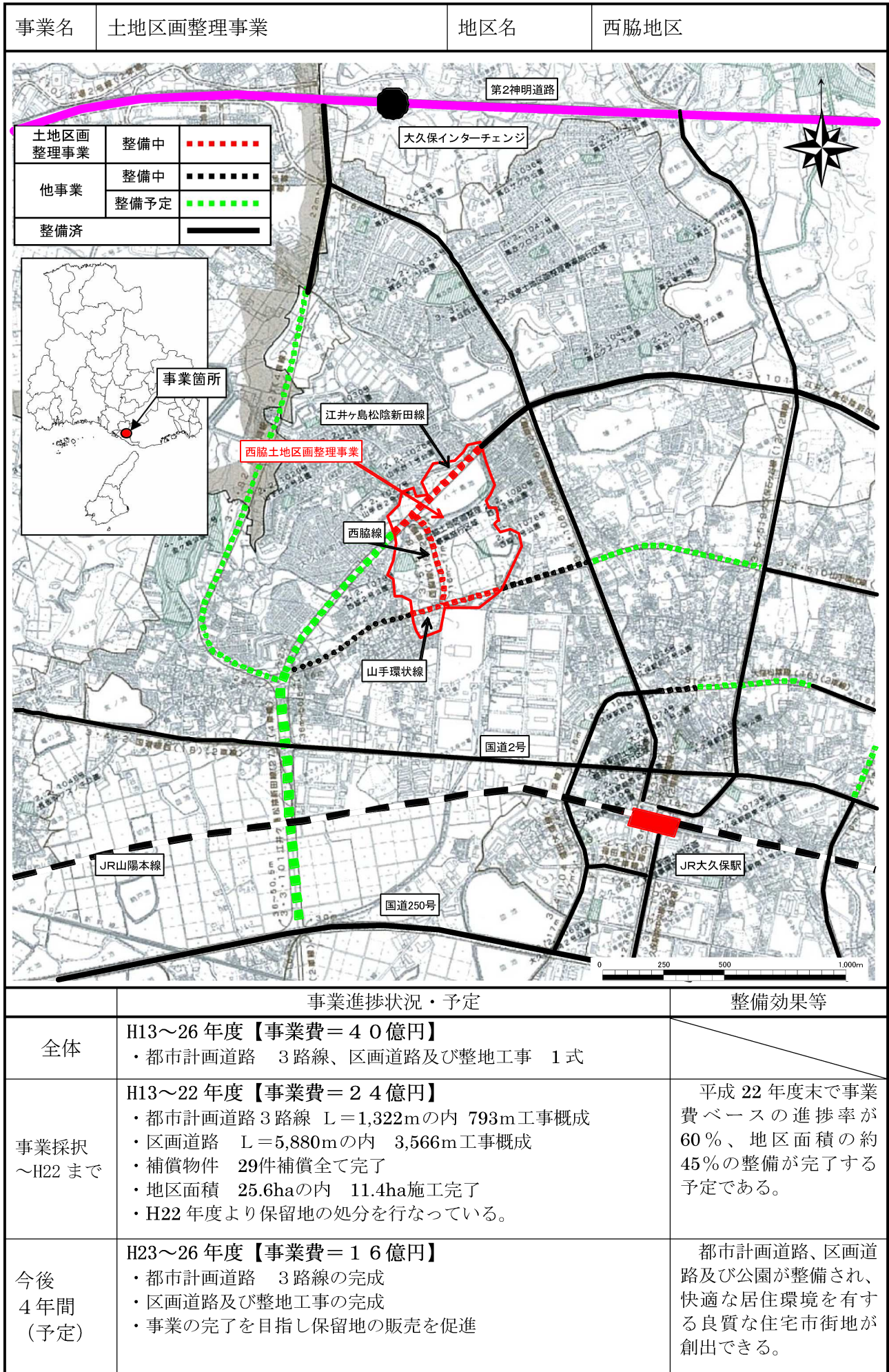
継続事業評価調書
【土地区画整理事業】

まちづくり局 市街地整備課

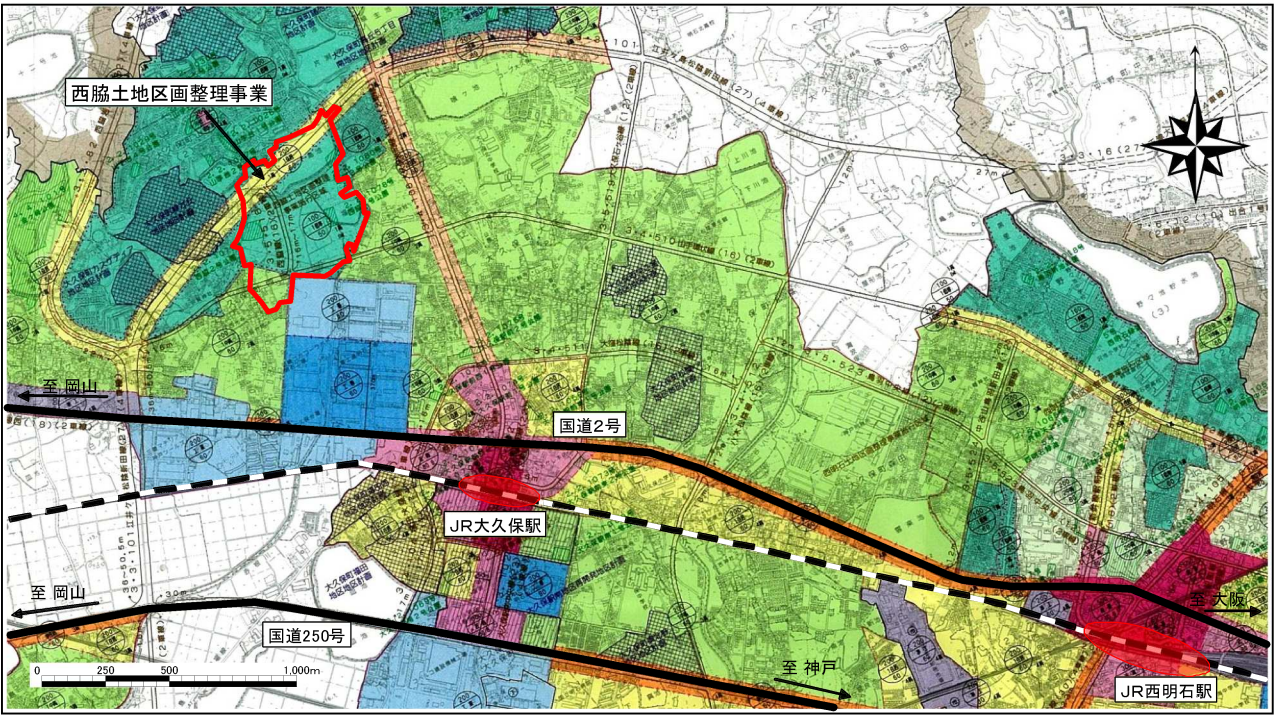
投資事業評価調書（継続：再評価）

部課室名	市街地整備課		記入責任者職氏名 (担当者氏名)	課長 楠田 修三 (副課長兼区画整理係長 足立 寿伸)	内線	4670 (4673)
事業種目	土地区画整理事業	新規評価年度	H12		現計画	新規評価時点
事業名	西脇土地区画整理事業	事業採択年度	H13	総事業費(内基本事業費)	40.4 億円(22.4 億円)	52 億円(32 億円)
		着工年度	H16			
事業区間	明石市大久保町西脇、大窪、山手台			完成予定年度	H26	H22
所在地	明石市大久保町西脇、大窪、山手台			進捗率(内基本事業費)	60%(75%)	
				残事業費(内基本事業費)	16 億円(5.5 億円)	
事業の目的				事業内容 () 新規評価時点		
<ul style="list-style-type: none"> 本地区は、JR山陽本線大久保駅や第二神明道路大久保ICに近接していること、周辺地域において土地区画整理事業及び大規模住宅団地開発が行われたことなどから、住宅開発の需要が高まりを見せ、急速に市街化が進行している状況にある。しかし、道路等の公共施設が未整備なことから、土地の有効な活用が行なわれておらず、現状のまま放置すれば、ミニ開発等により無秩序な市街地が形成されることになる。 このため、本事業により公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図るとともに、快適な居住環境を併せ持った良好な住宅地整備を行うことを目標としている。 また、3箇所の街区公園の整備や既存のため池・水路の改良による地区内の雨水排水機能の向上を図り、人にやさしく災害に強いまちづくりを目指している。 				<ul style="list-style-type: none"> 施行区域面積 A=25.6ha (") 都市計画道路 <ul style="list-style-type: none"> 江井ヶ島松陰新田線 W=27m (") L=534m (536m) 山手環状線 W=16m (") L=410m (") 西脇線 W=16m (14m) L=378m (") 公園 街区公園3箇所 A=10,600㎡ (2箇所 A=7,700㎡) 区画道路 W=4~13m (") L=5,880m (5,672m) 河川、水路 (赤根川及び水路) L=1,850m (1,552m) 		
<ul style="list-style-type: none"> 負担割合 (基本事業費) 通常費 (1.2 億円) 国:5/10、県: 2.5/10、市: 2.5/10 交付金 (21.2 億円) 国:5.5/10、県:2.25/10、市:2.25/10 						
事業を取り巻く 社会経済情勢 等の変化	<ul style="list-style-type: none"> 平成 13 年の事業認可時に比べ地価が下落 (約 30%減)。 【新規評価時点からの事業計画の変更概要】 地価下落による保留地処分金、国庫補助金の用地費相当分の減収を見込み、事業計画及び資金計画を平成 15 年から随時変更し、事業費については 52 億円から 40.4 億円に減額した。 地区周辺住民の要望により、平成 19 年に地区内の公園を 2カ所から 3カ所にする都市計画変更が行われたことから、公園の変更とそれに伴う道路の配置等を変更。 これまでに仮換地指定に伴う権利調整や物件移転交渉の難航及び公園の都市計画変更に伴う公共施設の整備計画の見直し等のため、事業期間を 4年延伸し、完成予定を平成 26 年度とした。 					
	<ul style="list-style-type: none"> 平成 22 年度末で、仮換地指定率 100%、工事着工済み面積 21.3ha (83.2%)、移転済み物件 29 件(100%)。 残工事の舗装、整地等については平成 24 年度には完了し、保留地販売や換地処分などの手続きを経て平成 26 年度に事業を完了する見込みである。 					
進捗状況						
評価視点	評価結果の説明					
審査会意見 及び対応方針 (H12 年度新規評価)	【審査会意見】			【対応方針】		
	<ul style="list-style-type: none"> 将来の住宅の需給バランスを見据えて計画を進めること。 事業が長期化しないように取り組むこと。 自然環境や地域特性を活かした工夫をすること。 			<ul style="list-style-type: none"> 住宅需要を見据え、保留地面積、保留地処分金の見直しを行った。 地権者の合意等に難航したが、できるだけ早期に事業が完了するよう、積極的に説明し了解を得るなど、事業の円滑な推進を図ってきた。 ため池を活かした憩いの空間を創出する。 		
(1) 必要性	<ul style="list-style-type: none"> 本事業によりミニ開発等による無秩序な市街地形成を防止しつつ、公共施設が整備改善された良質な宅地 (約700区画) の供給を図ることができる。 当地区内にある (都) 江井ヶ島松陰新田線、(都)山手環状線は県の第 3 次地震防災緊急事業五カ年計画 (H18~H22) において避難路として位置付けられており、当路線の整備により地震災害等発生時に安全な避難誘導を確保することができる。また、地区外部分と併せて整備することにより JR 大久保駅周辺に集中する交通量を分散させ、国道 2 号の渋滞緩和が期待できる。 					
(2) 有効性 ・効率性	<ul style="list-style-type: none"> 本事業は都市計画道路とこれを補完する区画道路等の公共施設を総合的、計画的に整備し良好な市街地を形成する事業であり、投資効果は高い。費用便益比: B/C = 1.6 					
(3) 環境適合性	<ul style="list-style-type: none"> 公園を 2箇所から 3箇所に増やし、周辺住民も含めより利用しやすい配置とした。 既存のため池を残し、街区公園と一体として整備することや、ため池堤防を散歩道として整備することにより、ため池を活用した憩いとくつろぎのある空間を創出していく。 道路に植栽帯 (約2,300㎡) を設け、歩道を透水性舗装にするなど、環境に配慮している。 					
(4) 優先性	<ul style="list-style-type: none"> 本地区は、兵庫県住生活基本計画 (H19.3) において住宅及び住宅地の供給促進を図る重点供給地域に指定されており、本事業により快適な居住空間を有する良質な住宅地を早期に供給する必要がある。 (都) 山手環状線の地区外部分については明石市の街路事業等で整備中であり、これと併せて JR 大久保駅周辺における国道 2 号の混雑緩和及び避難路の確保を早期に図る必要がある。 					
結再 果評 価 の	継続	左 の 理 由	事業の必要性は事業採択当時と変わっていない。区域内の一部では既に住宅が建設されており、残工事の舗装などはあと 2 年で完了する見込みである。また、地区関係者や周辺住民からも早期の完成が望まれている。これらの状況から、事業効果の早期発現のためにも継続して事業を実施する必要がある。			

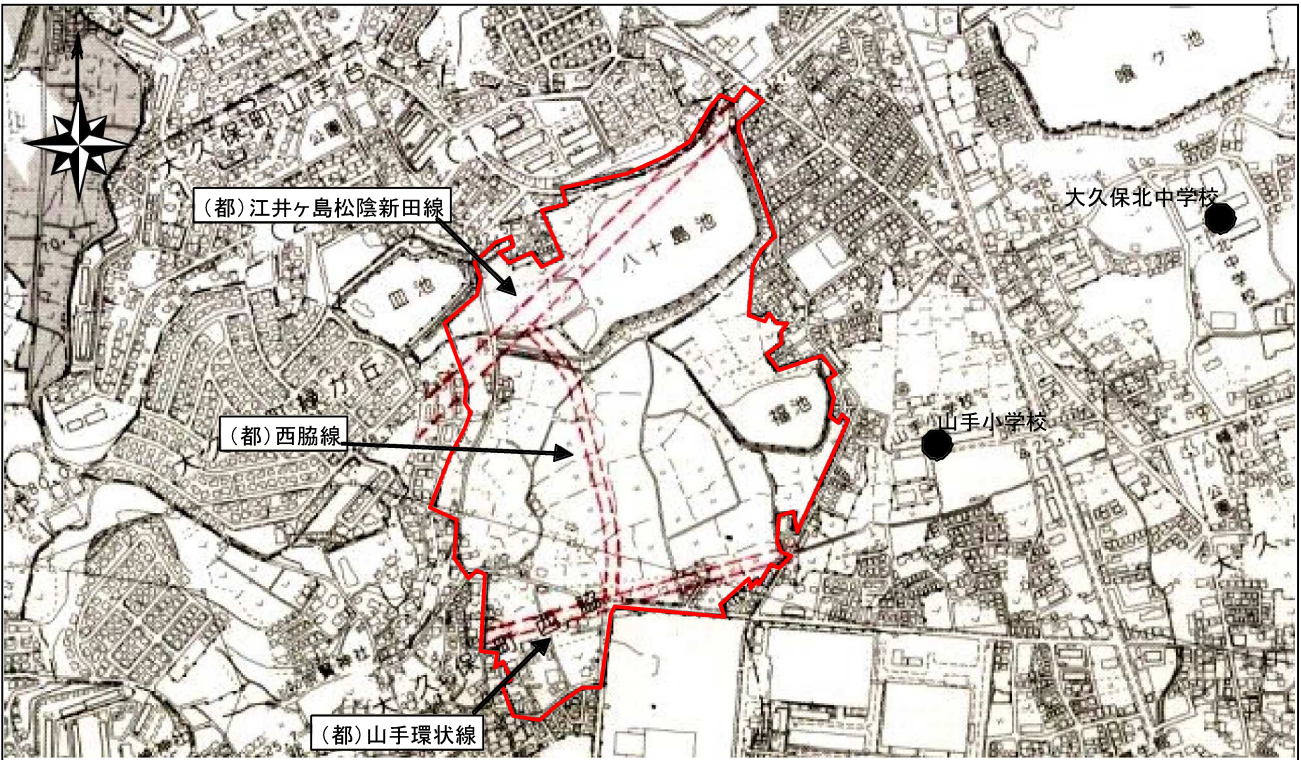
事業進捗状況概要図（継続：再評価）



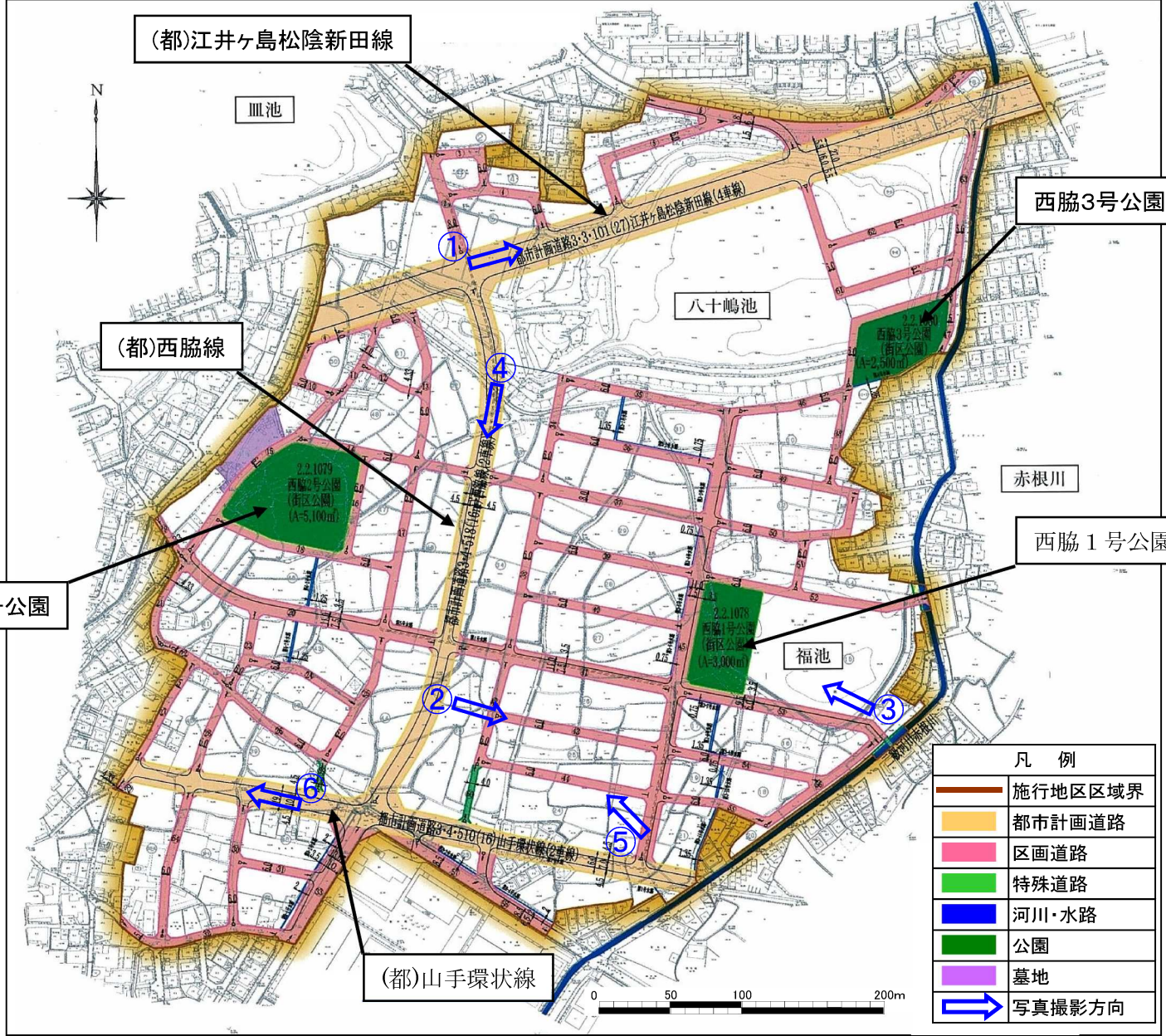
位置図



地区着手前図



土地区画整理事業設計図



(都)江井ヶ島松陰新田線



皿池

西脇3号公園

八十嶋池

(都)西脇線

赤根川

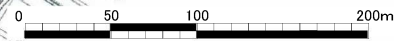
西脇1号公園

西脇2号公園

福池

(都)山手環状線

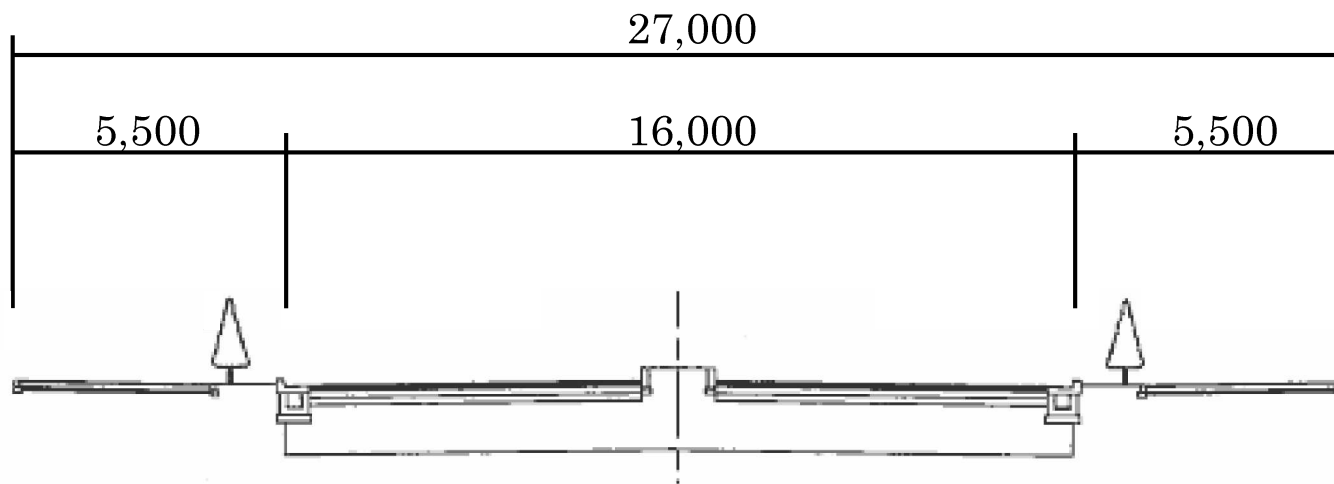
凡 例	
	施行地区区域界
	都市計画道路
	区画道路
	特殊道路
	河川・水路
	公園
	墓地
	写真撮影方向



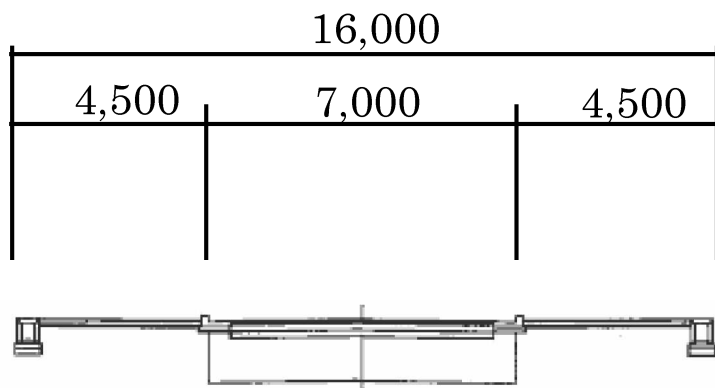
都市計画道路横断面図

新設路線

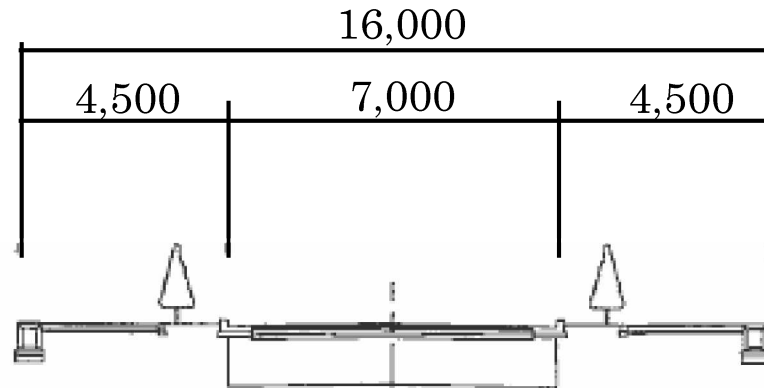
(都) 江井ヶ島松陰新田線



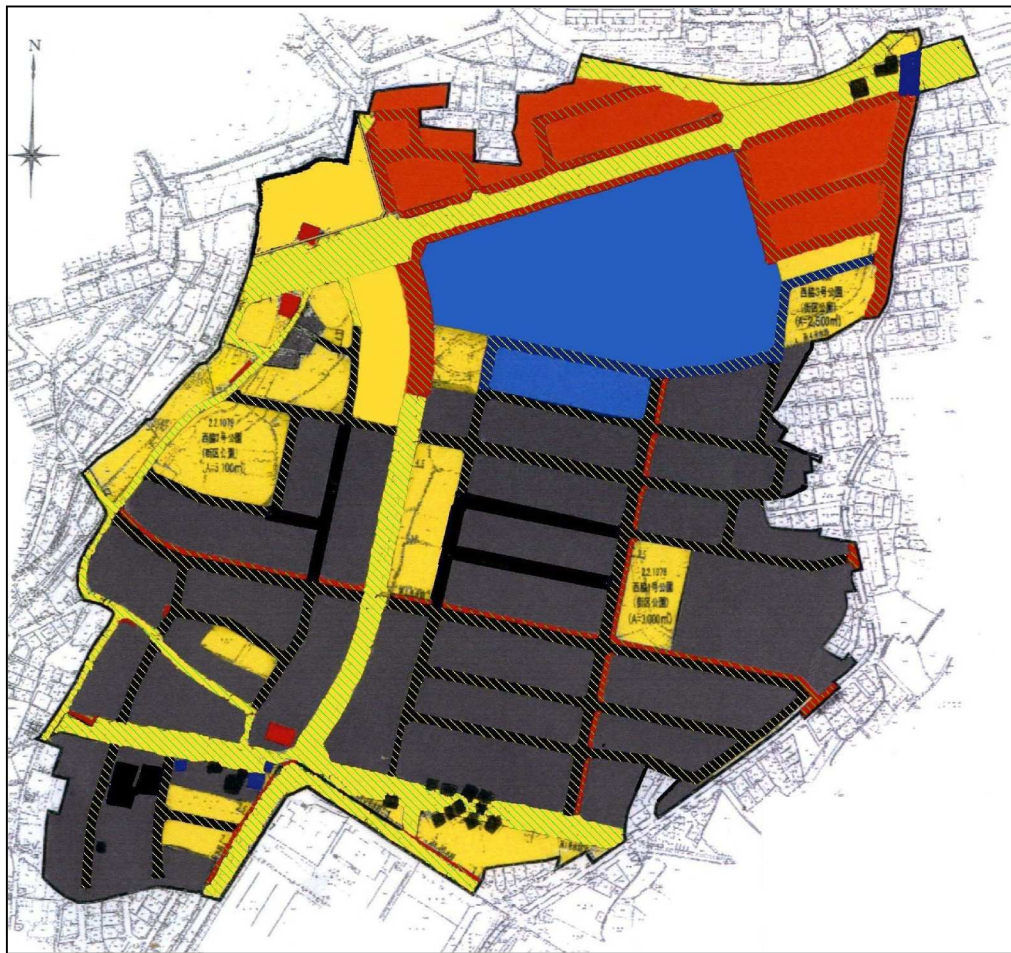
(都) 山手環状線



(都) 西脇線



進捗状況図



地区整備率(工事完了)(%)		凡例	
過年度	28.6%		過年度施行箇所
平成21年度末	41.2%		平成21年度施行箇所
平成22年度末	44.5%		平成22年度施行箇所
平成23年度末	73.0%		平成23年度施行箇所
平成24年度末	100.0%		平成24年度施行箇所
			平成23年度舗装箇所
			平成24年度舗装箇所

航空写真 (H21.4月現在)



写真 ①



(H22.7 月撮影)

②



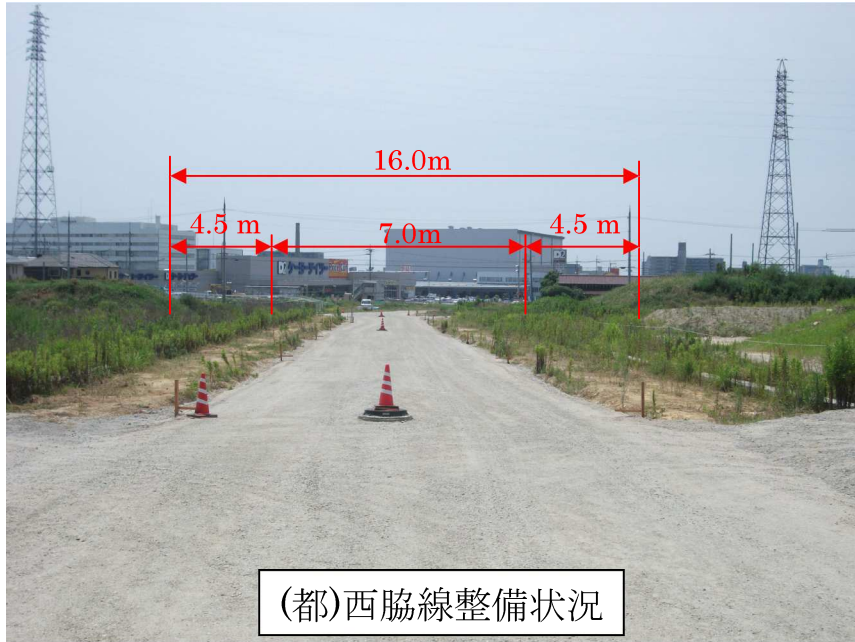
(H22.7 月撮影)

③



(H22.7 月撮影)

④



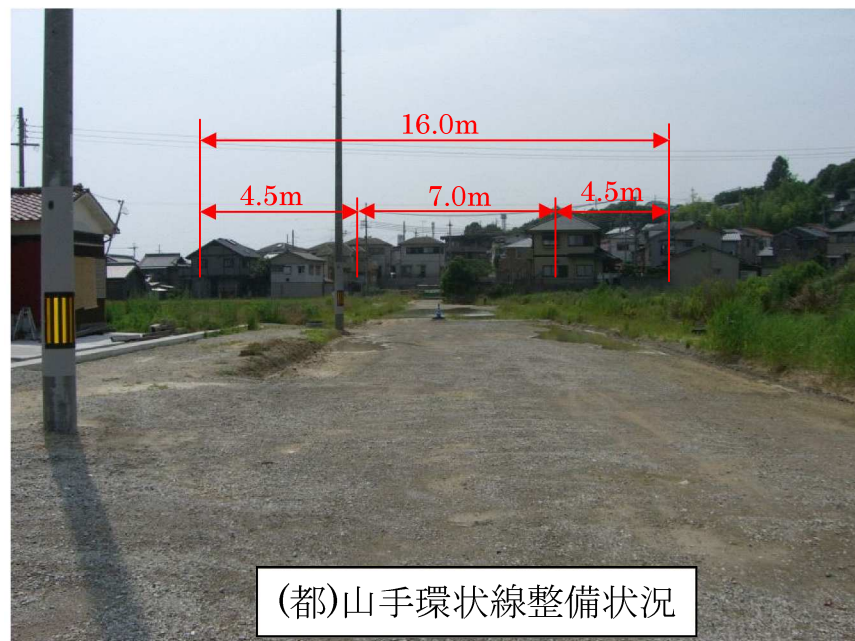
(H22.7月撮影)

⑤



(H22.7月撮影)

⑥



(H22.7月撮影)

当初計画及び実施工程

	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
換地設計														
都市計画道路 築造工事														
区画道路築造 工事														
整地工事														
建物移転補償														
公園整備工事														
舗装工事														
保留地処分														

当初計画 —
実施工程 —

費用便益費（区画整理B/C）説明資料

便益（B）の項目

事業	(B) 便益	算出方法
土地 区 画 整 理	地区内便益	総便益：（1年間の便益）×50年×割引係数 1年間の便益：（事業有りの総地代）－（事業無しの総地代） 地代：その土地を利用して将来的に発生する収入の見込額 （地価×4%）
	地区外便益	総便益：（1年間の便益）×50年×割引係数 1年間の便益：（事業有りの総地代）－（事業無しの総地代）

費用便益比算出根拠（B/C）

事業	事業名	B（便益）		C（費用）			B / C	
		便益額 （百万円）		総費用 （百万円）	事業費 （百万円）	維持管理費 （百万円）		用地費 （百万円）
土地 区 画 整 理	西脇土 地区 画 整 理 事 業	地区内便益	9,324	8,324	4,821	99	3,404	1.58
		地区外便益	3,859					
		計	13,183					

※Cの事業費は、工事費、補償費の他事業計画に含まれない下水道整備を含む。

※費用便益費算定：土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル（平成21年7月）国土交通省都市・地域整備局