

再 評 価 調 書

I 事業概要					
事業名	土地区画整理事業				
地区名	安城南明治第一地区				
事業箇所	安城市 末広町、花ノ木町、御幸本町、相生町及び桜町の各一部				
事業のあらまし	<p>本地区は JR 東海道本線安城駅の南側に位置し、狭あいな道路と住宅が密集した面積約 16.7 ヘクタールの既成市街地です。周辺に市役所及び近隣公園等の公共施設が立地し、周囲では地区を取り巻くように公共施設の整備が進んでいるにもかかわらず、地区内における公共施設の整備は不十分であり、住宅の老朽化も進行しています。また、更生病院の郊外移転及び大型店の郊外進出の影響を受け、地区内を縦断する花ノ木商店街は集客力が減少しており、本市の中心市街地としての商業・業務機能が低下しています。</p> <p>このような状況の中、本事業は、居住環境と防災機能の向上を目指し、安全で安心な市街地の形成と既存商店街の活性化を目的として公共施設の整備改善を行うものです。</p> <p>なお、本地区においては平成 17 年度末に住宅市街地総合整備事業の事業計画が国土交通大臣の同意を受けており、両事業が相互に補完し、効果的に事業を進めていきます。</p>				
事業目標	<p>【達成（主要）目標】</p> <p>①居住環境の向上 (都市施設へのアクセス性の向上)</p> <p>地区内を縦断する花ノ木商店街、近接する JR 安城駅及び安城市役所等、本地区周辺には、地区内外からの利用者が想定される施設が複数あります。このことから、各施設までのアクセス性の向上と安全な歩行者空間の確保のため、適切な自動車交通の誘導と歩行者動線の確保が必要です。よって本事業では、歩道付き道路の都市計画道路南明 1 号線及び南明 2 号線等を整備することで、都市施設へのアクセス性の向上を図ります。</p> <p>(市街地環境の向上)</p> <p>地区内には自動車の進入が難しい狭あいな道路が多くあります。このことから、生活利便性の向上と日照・通風等の居住環境の向上が必要です。よって本事業では、狭あいな道路を解消することで、居住者の快適性・利便性の向上を図ります。</p> <p>また、本地区は安城市の中心市街地に位置付けられており、商業・業務環境の利便性の向上も必要です。よって本事業により、中心市街地にふさわしい土地の有効利用を促進します。</p> <p>②防災機能の向上</p> <p>地区内には、木造老朽住宅が多いため、地震等による家屋の倒壊及び延焼の拡大が想定されます。また道路も狭いため、災害時に道路が通行できなくなる上に、公園等の空地がない密集した市街地であるため、一時的な避難場所が不足しています。このことから、本事業では、木造老朽住宅の更新を促進し、道路をはじめとした公共施設を整備することで、ゆとりある市街地を形成し、防災機能の向上を図ります。</p>				
計画変更の推移		事業着手時 (H19)	今回再評価時 (H26)	変動要因の分析	
	事業期間	H19 年度～H38 年度	H19 年度～H38 年度		
	事業費 (億円)	235.0	228.3		
	経費内訳	公共施設整備費	25.5	28.0	・道路計画等の変更
		移転移設補償費	143.5	132.5	・移転戸数の減少 (住宅市街地総合整備事業を活用した建物移転を行った)
その他		66.0	67.8	・実績精査に伴う変動	
事業内容	・道路 5,924m ・建物移転 365 戸 ほか	・道路 5,972m ・建物移転 327 戸 ほか			

II 評価

①事業の必要性の変化

1) 必要性
の変化

【事業着手時の状況】

・都市施設へのアクセス性について

5つの都市計画道路が未整備もしくは暫定整備の状態、都市施設をつなぐ道路が十分でない、アクセスしにくい状態です。そのため、安全に通行できる歩道付きの都市計画道路の整備を行うことで、都市施設へのアクセス性を向上させる必要があります。

・市街地環境について

基盤整備の遅れによって、生活利便性は良いとはいえ、土地の有効利用が難しい状態です。さらに、既存商店街の集客力は低下しています。そのため、中心市街地にふさわしい土地の有効利用を目指して、市街地環境を向上させる必要があります。

・防災機能について

4m未満の狭あい道路が多数を占め、老朽建物（小規模店舗及び木造住宅地等）が密集しており、災害に弱い市街地です。そのため、防災機能の向上が求められています。

【再評価時（今回）の状況】

・都市施設へのアクセス性について

平成28年度の完成を目指し、センターゾーン共同化事業^{※1}のうち、マンション部分の事業化が決定しました。また、安城南明治第二土地区画整理事業が事業化され、その地区内では中心市街地拠点施設が平成29年度にオープン予定です。このことから、特に都市計画道路南明1号線及び南明2号線等のアクセス道路の早期整備が求められています。

・市街地環境について

センターゾーン及び中心市街地拠点施設立地の波及効果により、地区全体の商業・業務機能の活性化が期待され、まちづくりの機運が高まっています。

・防災機能について

日本全国で東日本大地震を契機に防災への関心が高まっているなか、本地区は、平成24年度に新重点密集市街地^{※2}に指定され、防災機能向上のための整備の必要性・緊急性が再認識されています。

※1：センターゾーン共同化事業とは、商業施設とマンションの複合施設である『センターゾーン』を建設する事業のことで、安城南明治第一地区の共同化街区に建設される予定です。

※2：新重点密集市街地とは、「密集市街地のうち、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等において最低限の安全性を確保することが困難である、著しく危険な密集市街地（国土交通省HPより引用）」のことで、この市街地の改善が喫緊の課題となっています。

【変動要因の分析】

- ・安城南明治第二土地区画整理事業の事業化
- ・センターゾーン共同化事業及び中心市街地拠点施設整備事業の具体化
- ・新重点密集市街地への指定

A

- A： 事業着手時に比べ必要性が増大している。
- B： 事業着手時に比べ必要性にほとんど変化がない。
- C： 事業着手時に比べ必要性が著しく低下している。

判定

【理由】

センターゾーン共同化事業及び安城南明治第二土地区画整理事業の事業化が決定し、また事業計画決定時には構想段階だった安城南明治第二地区の中心市街地拠点施設整備事業が具体的になったことから、これら事業との相乗効果を図る観点からも、本事業の必要性が増しています。特にアクセス道路については早期整備が求められています。

また、波及効果が期待されるセンターゾーン及び中心市街地拠点施設の立地に併せて、まちづくりの機運が高まっており、整備の早期完了が求められています。

さらに、愛知県下でも3地区しか指定されていない新重点密集市街地に指定されたことから、本地区が優先的に整備すべき地区であることが再認識されており、事業の必要性・緊急性は依然として高いといえます。

II 評価

1) 進捗状況

【事業計画及び実績】

		年度（和暦）																					
		18以前	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
工種 区分	公共施設整備費					●																●	
	移転移設補償費	●																				●	
	調査設計費			●																			●
	その他		●																				●
事業費 (億円)	計画	6.0	7.5			55.0				99.6					66.4						13.0		
	実績	5.7	5.9			37.6																	

※本地区は事業計画決定前の平成 18 年度までは緊急防災空地整備事業を活用した公共用地の先行買収を行っていたため、平成 18 年度以前に事業費（移転移設補償費）が計上されています。

【進捗率と施行済みの内容】

	これまでの計画に対する達成状況			全体進捗状況	
	計画【①】	実績【②】	達成率 (%)【②÷①】	計画【③】	進捗率 (%)【②÷③】
事業進捗率	235.0億円	49.2億円	20.9	228.2億円	21.6
公共施設整備費	25.5億円	1.7億円	6.7	28.0億円	6.1
移転移設補償費	143.5億円	37.7億円	26.3	132.4億円	28.5
その他	66.0億円	9.8億円	14.8	67.8億円	14.5
道路整備率	5,925m	997m	16.8	5,973m	16.7
幹線道路	1,737m	29m	1.7	1,736m	1.7
区画道路	3,541m	968m	27.3	3,588m	27.0
特殊道路	647m	0m	0.0	649m	0.0
建物移転率	365戸	93戸	25.5	327戸	28.4
仮換地指定率					30.0

※平成 26 年 3 月末現在

2) 未着手又は長期化の理由

事業計画決定後、工事予定箇所より順次仮換地指定を行いながら事業を進めています。現在までは移転移設補償を中心に進め、建物移転は 93 戸が完了し、また移転移設補償の進捗に合わせて公共施設整備にも着手しています。
事業完了年次までの施行計画に基づき、各年の工事を着実に実施できており、未着手の工事はありません。また将来にわたっても長期化の傾向は見られません。

3) 今後の事業進捗の見込み

【阻害要因】

関係権利者から事業への理解も得られており、建物移転は順調です。そのため、計画通りに道路整備も開始できており、現時点での事業の阻害要素はありません。

【今後の見込み】

施行計画に基づき、順次、仮換地指定を行い、移転移設と公共施設整備を効率よく、計画的に進めるよう努力してまいります。

判定

A

- A：事業は順調であり、計画通り確実な完成が見込まれる。
- B：多少の阻害要因があるが、一定の期間等を要すれば、解決できる見通しがあり、ほぼ計画通りの完成が見込まれる。
- C：阻害要因の解決が困難で、現時点では、事業進捗の目処がたたない。

【理由】

現在まで計画通りに事業が進捗しており、未着手の工事はなく、将来にわたっても長期化の傾向は見られません。また事業の阻害要因もなく、計画通り確実な完成が見込まれます。

②事業の進捗状況及び見込み

II 評価

1) 貨幣価値化可能な効果(費用対効果分析結果)の変化

【貨幣価値化可能な効果(費用対効果)分析の算定基礎となった要因変化の有無】

(街路事業)

- ・交通センサス(道路交通情勢調査)の更新:平成11年度から平成22年度に更新
- ・交通量推計の更新:平成9年度から平成20年度に更新

(土地区画整理事業)

- ・事業計画の変更:当初事業計画から第3回変更事業計画に更新

【貨幣価値化可能な効果(費用対効果)分析結果】

(街路事業)

区 分		【前回】 事業着手時 (基準年: H19)	【今回】 再評価時 (基準年: H26)	備考
費用 (億円)	事業費	45.8億円	57.2億円	
	維持管理費	0.1億円	0.1億円	
	合計	45.9億円	57.3億円	
効果 (億円)	走行時間短縮便益	128.2億円	131.7億円	
	走行経費減少便益	2.1億円	6.1億円	
	交通事故減少便益	-0.2億円	-0.2億円	
	合計	130.1億円	137.6億円	
	(参考) 算定要因	マニュアル	H15	H20
	交通センサス	H11	H22	最新調査へ更新
	交通量推計	H9	H20	最新調査へ更新
費用対効果分析結果(B/C)		2.83	2.40	

(土地区画整理事業)

区 分		【前回】 事業着手時 (基準年: H19)	【今回】 再評価時 (基準年: H26)	備考
費用 (億円)	事業費	160.3億円	196.8億円	
	維持管理費	0.4億円	0.5億円	
	用地費	18.1億円	35.1億円	
	合計	178.8億円	232.4億円	
効果 (億円)	便益(地区内)	37.5億円	129.1億円	
	便益(周辺区域)	193.3億円	157.7億円	
	合計	230.8億円	286.8億円	
	(参考) 算定要因	マニュアル	H11	H21
	街路B/C	H19	H26	旅行速度に利用
費用対効果分析結果(B/C)		1.29	1.23	

【貨幣価値化可能な効果(費用対効果)分析手法】

(街路事業)

- ・費用便益分析マニュアル(案)(国土交通省道路局 都市・地域整備局 平成20年11月)

(土地区画整理事業)

- ・土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル(案)(国土交通省 都市・地域整備局平成21年7月)に基づいて算出

【変動要因の分析】

- ・マニュアルの更新
効果を算入できる年数が40年から50年に延長されたこと等
- ・交通量推計の更新
計画道路網及び諸元となるパーソントリップ調査が、より現実に即した最新調査に更新されたこと等
- ・交通センサスの更新
- ・基準年の更新

③事業の効果の変化

II 評価	
③事業の効果の変化	<p>2) 貨幣価値化困難な効果の変化</p> <p>【事業着手時の状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市施設へのアクセス性について 歩道付き道路を整備することで適切な歩行者動線を確保し、花ノ木商店街、近接する JR 安城駅及び安城市役所周辺へのアクセス性が高まります。 市街地の利便性について 道路を拡幅し、宅地形状を整えることで、生活環境及び商業・業務環境が向上し、市街地の利便性が高まります。 防災機能について 木造老朽住宅を解消することで建物の耐震性・防火性が増し、災害時の倒壊及び延焼危険性が低減するため、防災機能が高まります。 <p>【再評価時の状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市拠点へのアクセス性について 事業着手以降に、安城南明治第二地区土地区画整理事業及び中心市街地拠点施設整備事業が具体化されました。地区内の歩道付き道路はこれらの事業により整備される施設に接するため、花ノ木商店街、JR 安城駅及び安城市役所に加え、これらの施設へのアクセス性の向上にも寄与できると期待されています。 市街地の利便性について 基盤整備による土地の有効利用に加え、波及効果の期待できるセンターゾーン及び中心市街地拠点施設の立地により、地区全体の商業・業務機能の活性化が期待されています。 防災機能について 現在までに 93 戸の建物移転が完了しています。今後は老朽建物の解消に加え、公共施設の整備も加速させることで、早期に防災性が向上するよう努めてまいります。また平成 24 年度に新重点密集市街地に位置付けられたことで市街地再構築の重要性も高まっていますので、事業着手時と同様に、災害時の危険性を低減させ、防災機能を高めます。 <p>【変動要因の分析】 センターゾーン共同化事業及び中心市街地拠点施設整備事業の具体化</p>
	<p>判定</p> <p>A</p> <p>A：事業着手時とほぼ同様の事業効果が発現される見通しがある。 B：事業着手時と比べ低下が見られるが、十分な事業効果が確保される見通しがある。 C：事業着手時と比べ著しく低下し、現時点では事業効果が確保される見通しが立たない。</p> <p>【理由】 事業進捗を加味し、また交通センサス等の各種条件を更新した上で、費用対効果分析を行い、事業投資効果が十分発現されることが分かりました。 また、歩道付き道路の整備効果に、中心市街地拠点施設へのアクセス性向上が加わりました。さらに、センターゾーン及び中心市街地拠点施設の波及効果による本地区の活性化も期待でき、事業着手時よりも事業効果が増大しています。 防災機能については、事業着手時と同様の事業効果が見込まれています。</p>
III 対応方針（案）	
継続	<p>中止：上記①～③の評価で一つでも C 判定があるもの。 継続：上記以外のもの。</p>
IV 都市計画審議会の意見	
対応方針（案）を上程し、「異議なし」の答申を得ました。	

V 対応方針

IIの評価から、各評価項目は全て「A」評価であり、総合的に判断して事業継続が妥当であると考えます。また、都市計画審議会において、事業継続決定に対する異議なしの答申を得ています。今後は、公共施設整備を始め各種工事が本格的に始まっていきます。事業が着実に進捗できるよう、地元権利者や関係機関等と十分に調整し、円滑な事業の運営に努めます。