

# 再 評 価 調 書

I 事業概要					
事業名	土地区画整理事業				
地区名	安城南明治第二地区				
事業箇所	安城市 御幸本町および花ノ木町の各一部				
事業のあらまし	<p>安城市は、平成 11 年度に策定した中心市街地活性化基本計画において JR 安城駅周辺を中心市街地として位置づけており、本地区周辺には公共公益施設が集積しています。また本地区に隣接する花ノ木、末広地区は安城南明治第一土地区画整理事業による基盤整備が行われています。こうしたことから本地区を含む JR 安城駅前には安城市の顔にふさわしい中心市街地として発展しつつありますが、本地区においては未だ土地の有効利用がされていない状況です。</p> <p>よって本事業は、本地区の土地利用の再編を図り、安城市の顔としてふさわしい中心市街地の整備を行うことを目的とし、中心市街地の活性化に寄与するものです。</p>				
事業目標	<p><b>【達成（主要）目標】</b></p> <p>本地区は、都市計画マスタープランにおいて、住商の共存できる市街地としての基盤整備を促進する地区に位置づけられ、中心市街地としての商業・業務機能の集積や市民が楽しみながら交流できる機会と場の創出を図るため、魅力ある安城市の顔を形成する地区とされています。</p> <p>①土地の有効利用</p> <p>本事業では、道路を適切に配置し、利用しやすい形状に土地を再配置することで、安城市の中心市街地にふさわしい土地の有効利用を実現し、住宅・店舗等が共存できる市街地を目指します。</p> <p>②中心市街地の活性化</p> <p>併せて、中心市街地活性化用地の活用方策の検討及び公園・広場の整備をすることで、中心市街地の活性化に寄与することを目指します。</p>				
計画変更 の推移		事業着手時 (H21)	今回再評価時 (H26)	変動要因の分析	
	事業期間	H21 年度～H30 年度	H21 年度～H30 年度		
	事業費（億円）	47.6	47.6		
	経費 内訳	公共施設 整備費	5.9	5.9	・道路計画等の変更
		移転移設 補償費	26.6	27.8	・換地設計による建物移転戸数の変更 ・施行前土地の不突合処理や地積更正による減価補償金の変動
		その他	15.1	13.9	・実績精査に伴う変更
事業内容	・道路 1,095m ・建物移転 25 戸 ほか	・道路 988m ・建物移転 26 戸 ほか			

II 評価		
①事業の必要性の変化	<p>1) 必要性の変化</p> <p><b>【事業着手時の状況】</b>            本地区は、JR 安城駅に近接し、周辺には公共公益施設が集積しているため、立地的条件は良好な地区といえます。また隣接する安城南明治第一地区では総合的な市街地整備が行われています。これに対し、地区内に計画されている都市計画道路は暫定利用もしくは未整備の状態にあり、また街区規模が大きいことから、土地の有効活用ができていません。さらに、地区内には大規模な未利用地があります。そのため、安城市の顔としてふさわしい土地利用が求められています。</p> <p><b>【再評価（今回）の状況】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の有効利用について                必要な都市基盤施設の整備に伴い、土地の有効利用が行われつつあります。</li> <li>・中心市街地の活性化について                地区内における中心市街地拠点施設整備事業が具体化しました。また本地区周辺においても、隣接する安城南明治第一土地区画整理事業による市街地整備は順調であり、中心市街地のまちづくりに関する機運が高まっています。</li> </ul> <p><b>【変動要因の分析】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地拠点施設整備事業の具体化</li> <li>・安城南明治第一土地区画整理事業の順調な進捗</li> </ul>	
	<p>判定</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"><b>A</b></td> <td> <p>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。</p> </td> </tr> </table> <p><b>【理由】</b>            都市基盤施設の整備の結果、当初の計画通りに土地の有効利用が行われつつあり、事業着手時と同様に、本事業の必要性が確認できています。            また中心市街地拠点施設整備事業、安城南明治第一土地区画整理事業が順調に進捗しており、まちづくりに関する機運が高まっています。            これらのことから本事業の必要性は増大しています。</p>	<b>A</b>
<b>A</b>	<p>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。</p>	

II 評価

②事業の進捗状況及び見込み

1) 進捗状況

【事業計画及び実績】

		年度（和暦）												
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30			
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	24.0					16.6							
	実績	31.0												

【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	47.6億円	21.8億円	45.8	47.6億円	45.8
公共施設整備費	5.9億円	1.8億円	30.5	5.9億円	30.5
移転移設補償費	26.6億円	17.4億円	65.4	27.8億円	62.6
その他	15.1億円	2.6億円	17.2	13.9億円	18.7
道路整備率	1,095m	955m	87.2	1,279m	74.7
幹線道路	293m	149m	50.9	291m	51.2
区画道路	802m	806m	100.5	988m	81.6
建物移転率	25戸	22戸	88.0	26戸	84.6
仮換地指定率					100.0

※平成26年3月末現在

2) 未着手又は長期化の理由

地区全域において仮換地指定が完了しています。また建物移転も22戸の移転が完了し、建物移転率は84.6%に達しています。公共施設整備も計画通り進められています。  
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、未着手の工事はなく、長期化もしていません。

3) 今後の事業進捗の見込み

【阻害要因】  
関係権利者から本事業への理解も得られており、建物移転は順調です。また、公共施設整備も順調に進められており、現時点で事業の阻害要素はありません。

【今後の見込み】  
残りの建物移転をH27年度までに完了させる見通しです。また公共施設整備も、施行計画に基づき、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、長期化もしていません。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。

## 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2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	17.3億円	20.0億円	
	維持管理費	0.1億円	0.1億円	
	合計	17.4億円	20.1億円	
効果 (億円)	走行時間短縮便益	49.3億円	102.9億円	
	走行経費減少便益	0.9億円	4.7億円	
	交通事故減少便益	0.2億円	1.1億円	
	合計	50.4億円	108.7億円	
	(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)		2.89	5.40	

(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	37.0億円	47.5億円		
	維持管理費	0.1億円	0.1億円		
	用地費	4.5億円	7.4億円		
	合計	41.6億円	55.0億円		
効果 (億円)	便益(地区内)	7.8億円	12.4億円		
	便益(周辺区域)	38.4億円	137.8億円		
	合計	46.2億円	150.2億円		
	(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)		1.11	2.73		

#### 【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

II 評価				
2) 貨幣価値化困難な効果の変化	<p><b>【事業着手時の状況】</b>            基盤整備を進めることで低未利用地の有効利用を可能とし、本地区に安城市の中心市街地として相応しい土地利用を誘導します。</p> <p><b>【再評価時の状況】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の有効利用について                移転・公共施設整備が順調に進んでいるため使用収益も順次開始されており、建物の更新をはじめ新しい土地利用が始まっています。</li> <li>・中心市街地の活性化について                活用方法の未定だった中心市街地活性化用地における中心市街地拠点施設整備事業が具体化しました。誘致圏の大きい公益施設や商業施設等が集まることで来街者が増え、周辺市街地への波及効果が期待されています。</li> </ul> <p><b>【変動要因の分析】</b>            中心市街地拠点施設整備事業の具体化</p>			
	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"><b>A</b></td> <td> <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。</p> <p>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。</p> <p>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> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"><b>判定</b></td> <td> <p><b>【理由】</b>                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。</p> <p>また、使用収益が開始され事業効果が発現され始めています。</p> <p>さらに、波及効果が期待される中心市街地拠点施設の立地が決定したことで、事業着手時よりも事業効果の増大が期待されています。</p> </td> </tr> </table>	<b>A</b>	<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。</p> <p>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。</p> <p>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>	<b>判定</b>
<b>A</b>	<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。</p> <p>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。</p> <p>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>			
<b>判定</b>	<p><b>【理由】</b>                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。</p> <p>また、使用収益が開始され事業効果が発現され始めています。</p> <p>さらに、波及効果が期待される中心市街地拠点施設の立地が決定したことで、事業着手時よりも事業効果の増大が期待されています。</p>			
III 対応方針（案）				
<b>継続</b>	<p>中止：上記①～③の評価で一つでもC判定があるもの。</p> <p>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				
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>これまで順調に事業が進捗していますので、今後も、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、平成30年度の事業完了を目指します。</p>				