

再 評 価 調 書

I 事業概要							
事業名	土地区画整理事業						
地区名	あんじょう さくら い えき しゅう へん 安城桜井駅周辺地区						
事業箇所	安城市桜井町、姫小川町、小川町地内						
事業のあらまし	<p>本地区は、安城市中心部より南方約4.5kmに位置し、安城市都市計画マスタープランにおいてJR安城駅周辺、同三河安城駅周辺及び名鉄新安城駅周辺とともに安城市南部の地域拠点として位置付けられています。</p> <p>しかし、旧来からの集落と農地を主体とする区域でありながらも、名鉄桜井駅に近接するなど交通利便性に優れていることから、本地区及び周辺において急激かつ無秩序に宅地化が進みつつあります。</p> <p>そこで、都市活動の分断要素となっている名鉄西尾線の高架化事業と連携し、鉄道東側既成市街地の再構築と西側新市街地の基盤整備を一体とした本事業の施行により、駅前広場及びこれに接続する幹線道路等の公共施設や駅周辺の商業地の整備、居住環境の改善を行い、安城市南部の地域拠点としてふさわしい地区を創出できるよう市街地の整備を図ります。</p>						
事業目標	<p>【達成（主要）目標】</p> <p>①安城市南部の地域拠点として位置づけられている都市機能の整備を行う。</p> <p>②名鉄西尾線の高架化事業と連携し、鉄道西側の新市街地と鉄道東側の既成市街地を一帯とした基盤整備を行う。</p>						
計画変更の推移		事業採択時	H20 再評価時	H25 再評価時	H30 再評価時	変動要因の分析	
	事業期間	H11～H25	H11～H33	H11～H33	H11～H36	事業進捗に伴う延伸	
	事業費（百万円）	19,800	28,240	30,500	32,300	事業の進捗に伴い、事業費を精査	
	経費内訳	工事費	5,649	7,332	7,313	6,941	工事内容の精査による費用の減少
		用補費	9,415	13,664	16,146	16,879	地価の上昇による費用の増大
その他		4,736	7,244	7,041	8,480	事業期間の延伸による事務費の増大	
事業内容	道路：25,148m 移転：367戸	道路：25,148m 移転：437戸	道路：25,148m 移転：462戸	道路：25,148m 移転：462戸			
II 評価							
①事業の必要性の変化	(1) 必要性の変化	<p>【事業採択時の状況】</p> <p>本地区は旧碧海郡桜井町として、西三河内陸部と沿海部を結ぶ交通の要所として発展してきました。地区内を南北に走る名鉄西尾線を境に、東側は既成市街地、西側は農地が広がり、また、南北に走る市道沿線にサービス型店舗が見られます。</p> <p>鉄道東側の既成市街地は狭隘な道路が多く、鉄道西側は農地整備による道路が大半となっており、道路密度や延長率は低い状態です。安城市南部の地域拠点を整備していくうえで、この地区に発生及び集中する交通を円滑に処理できるように、道路築造及び住環境の整備が必要であると考えます。</p>					

	<p>【再評価時の状況】 安城市の人口は増加傾向を維持しており、5年間（平成22年から平成27年）で約5,450人増加しております。また、地区内に大規模商業施設がオープン（平成18年9月）して以来、周辺では商業系土地利用が進みつつあり、土地の需要が高まっています。 そのような状況から本地区は、安城市南部の地域拠点として、快適な住環境を形成させていくための各種機能の強化が期待されています。 また、本事業と併行して、名鉄西尾線碧海桜井駅付近鉄道立体交差事業も行われ、付近の道路整備もあわせて行うことで、渋滞が緩和しました。平成20年6月に高架化駅（桜井駅）がオープンすると、その後に駅前を中心とした駅前広場や公園なども整備を行ったことで、地区内の交通量が増加傾向にあります。近年では、平成28年3月に（都）桜井駅前線が供用するなど、地区内の道路ネットワークが強化されつつあります。また、保留地等における、住宅地の確保の要望も多く、都市計画道路の整備を始めとする公共施設や住環境の整備が急務であると考えます。</p> <p>【変動要因の分析】 特に大きな変動はありません。</p>																																																																																																																																																																																				
	<p>判定</p> <p>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。</p> <p>【理由】 地区内で鉄道立体交差事業も進められ、安城市南部の地域拠点として公共施設の整備、居住環境の改善が益々求められており、本事業の必要性及び緊急性は増大しております。 また、交通量が増加傾向にあり、住宅地の要望が多く、人口が増加しているため、事業の効果も期待できます。</p>																																																																																																																																																																																				
②事業の進捗状況及び見込み	<p>（1）進捗状況</p> <p>【事業計画及び実績】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>H11</th><th>H12</th><th>H13</th><th>H14</th><th>H15</th><th>H16</th><th>H17</th><th>H18</th><th>H19</th><th>H20</th><th>H21</th><th>H22</th><th>H23</th><th>H24</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">工種区分</td> <td>調査・設計</td> <td colspan="14">←</td> </tr> <tr> <td>移転補償</td> <td></td><td></td><td></td><td colspan="11">←</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>公共施設整備 道路築造工事</td> <td></td><td></td><td></td><td colspan="11">←</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>換地処分</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">事業費 (百万)</td> <td colspan="3">1,953</td> <td colspan="4">8,303</td> <td colspan="4">8,691</td> <td colspan="4"></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>H25</th><th>H26</th><th>H27</th><th>H28</th><th>H29</th><th>H30</th><th>H31</th><th>H32</th><th>H33</th><th>H34</th><th>H35</th><th>H36</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">工種区分</td> <td>調査・設計</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>→</td> </tr> <tr> <td>移転補償</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>→</td><td></td> </tr> <tr> <td>公共施設整備 道路築造工事</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>→</td><td></td> </tr> <tr> <td>換地処分</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>☆</td> </tr> <tr> <td colspan="2">事業費 (百万)</td> <td colspan="4">8,499</td> <td colspan="4">4,553</td> <td colspan="4">301</td> </tr> </tbody> </table> <p>※事業費について、5カ年毎の計画、実績を記載する。</p>			H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	工種区分	調査・設計	←														移転補償				←													公共施設整備 道路築造工事				←													換地処分																事業費 (百万)		1,953			8,303				8,691										H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	工種区分	調査・設計												→	移転補償											→		公共施設整備 道路築造工事											→		換地処分												☆	事業費 (百万)		8,499				4,553				301			
			H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24																																																																																																																																																																					
工種区分	調査・設計	←																																																																																																																																																																																			
	移転補償				←																																																																																																																																																																																
	公共施設整備 道路築造工事				←																																																																																																																																																																																
	換地処分																																																																																																																																																																																				
事業費 (百万)		1,953			8,303				8,691																																																																																																																																																																												
		H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36																																																																																																																																																																								
工種区分	調査・設計												→																																																																																																																																																																								
	移転補償											→																																																																																																																																																																									
	公共施設整備 道路築造工事											→																																																																																																																																																																									
	換地処分												☆																																																																																																																																																																								
事業費 (百万)		8,499				4,553				301																																																																																																																																																																											

		<p>【進捗率】</p> <table border="1" data-bbox="491 192 1359 557"> <tr> <td></td> <td>平成 29 年 3 月末現在</td> </tr> <tr> <td>事業進捗率</td> <td>81.5% (26,325 百万円 / 32,300 百万円)</td> </tr> <tr> <td>建物移転率</td> <td>81.0% (374 戸 / 462 戸)</td> </tr> <tr> <td>道路築造率</td> <td>76.8% (19,316m / 25,148m)</td> </tr> <tr> <td>仮換地指定率</td> <td>99.6% (599,254 m² / 601,560 m²)</td> </tr> </table> <p>【施行済みの内容】 名鉄西尾線西側の新市街地に対する移転及び工事は概ね完了し、今後は名鉄東側及び地区内西部の既成市街地の移転及び工事を進めます。</p>		平成 29 年 3 月末現在	事業進捗率	81.5% (26,325 百万円 / 32,300 百万円)	建物移転率	81.0% (374 戸 / 462 戸)	道路築造率	76.8% (19,316m / 25,148m)	仮換地指定率	99.6% (599,254 m ² / 601,560 m ²)
	平成 29 年 3 月末現在											
事業進捗率	81.5% (26,325 百万円 / 32,300 百万円)											
建物移転率	81.0% (374 戸 / 462 戸)											
道路築造率	76.8% (19,316m / 25,148m)											
仮換地指定率	99.6% (599,254 m ² / 601,560 m ²)											
(2) 今後の事業進捗の見込み		<p>【阻害要因】 平成 11 年の事業認可当初は、地権者との合意形成が図れず、事業が停滞した時期もありましたが、地権者との話し合いを重ね段階的に仮換地指定を行い移転や工事を進めてきたことにより、地権者との合意を徐々に得ることができ、平成 29 年度には仮換地指定率が 99.6%に達しています。 今後は、主に既成市街地の移転となるため、事業進捗の遅延が阻害要因として懸念されますが、効率よく移転を進めていくことで事業進捗を図っていきます。</p> <p>【今後の見込み】 【事業進捗の見通し】 事業が進むにつれ、地権者の事業促進意欲が高まっており、順調に移転が進んでおります。さらに、大規模商業施設、複合福祉施設及び名鉄桜井駅高架化が相次いで完成していることから、早期の土地活用を求め、ますます事業促進意欲が高まることが期待され、建物移転や道路、公園などの公共施設整備を事業計画どおりに進めていくことができると考えています。 平成 11 年度～平成 35 年度 「工事」及び「建物移転」 平成 36 年度 「換地処分」 【保留地処分の見通し】 保留地については、現在約 40%を超える保留地を処分しており、分譲した保留地は概ね順調に売却が進んでおります。また、保留地分譲に対する問い合わせなども多く、当地区の土地に対するニーズは高まっております。今後も、道路築造や移転先の仮換地造成に合わせ計画どおりに保留地整備を進め、処分を実施していきます。</p>										
	B	<p>A：事業は順調であり、ほぼ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。</p> <p>【理由】 今後は、既成市街地の移転が主になりますので、事業進捗率の遅延が懸念されますが、現段階においては順調に進んでおり、ほぼ計画どおりの完成が見込まれます。</p>										

(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：道路交通センサス等の原単位の変動（交通量の増加）

区画整理事業：公示価格の変動（地価の上昇）

【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		事業認可時 (公表年：H11)	再評価時 (公表年：H20)	再評価時 (公表年：H25)	再評価時 (公表年：H30)	備考
費用 (億円)	事業費	63	97.6	111.6	131.6	
	維持管理費	1.4	0.7	0.9	0.9	
	残存価値	6.6				
	合計 (C)	57.8	98.3	112.5	132.5	
効果 (億円)	走行時間短縮便益	204	249.5	355.5	389.1	
	走行経費減少便益	5	10.6	11.9	13.0	
	交通事故減少便益	0	6.1	2.1	2.1	
	合計 (B)	209	266.2	369.5	404.2	
	(参考) 算定要因					
費用対効果分析結果 (B/C)		3.61	2.71	3.28	3.05	

※事業費は、割引率を用いて現在価値に変換しています。

[土地区画整理事業]

区分		事業認可時 (公表年：H11)	再評価時 (公表年：H20)	再評価時 (公表年：H25)	再評価時 (公表年：H30)	備考
費用 (億円)	事業費	166.7	205.7	300.5	325.0	
	維持管理費	4.9	3.5	6.2	6.7	
	用地費	40.8	88.9	118.2	129.7	
	合計 (C)	212.4	298.1	424.9	461.4	
効果 (億円)	宅地地価上昇便益	338.9	312.4	445.0	536.5	
	合計 (B)	338.9	312.4	445.0	536.5	
	(参考) 算定要因					
費用対効果分析結果 (B/C)		1.60	1.05	1.05	1.16	

※下水道整備費を含んだ事業費で、割引率を用いて現在価値に変換しています。

- ・街路事業の費用便益： $B/C=3.05$
走行時間の短縮、走行経費の減少、交通事故の減少が図られ事業投資効果が期待されます。
- ・土地区画整理事業の費用便益： $B/C=1.16$
各種公共施設整備による施設利用効果をはじめ、地域の活性化、居住環境・都市防災機能の向上等、多様な事業効果により周辺地区も含めて土地の価値が上昇し、事業投資効果が期待されます。

③事業の効果の変化

		<p>・歩行者・自転車への便益 幹線道路においては、歩行者、自転車がより安全に通行できるよう、車道と自転車歩行者道を分離して整備します。また、歩行者専用道路を適性に配置し歩行者、自転車が安全で効率的に移動できるよう配慮されております。</p> <p>【貨幣価値化可能な効果（費用対効果）分析手法】 街路事業における費用便益分析マニュアル（案） （H20.11 国土交通省 道路局 都市・地方整備局） 土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル（案） （H21.7 国土交通省 都市・理法整備局）</p> <p>【変動要因の分析】 街路事業の費用便益では、事業計画の見直しにともない道路の供用開始を3年間延長したことで、現在価値に換算する割引係数が増え、道路の総費用が増額となりました。また、現況道路（競合道路）の交通量が増加したことで道路混雑度が上がりましたが、計画道路が開通することで、現況道路の道路混雑度が低減され、走行時間短縮便益が増加する結果となりました。 土地区画整理事業の費用便益では、費用を構成する事業費で補償費や移設費等で増額となりました。また、宅地整備が進み、住環境が向上してきたことから、基準点の地価が上昇し、宅地地価上昇便益が増加する結果となりました。</p>				
	(2) 貨幣価値化困難な効果の変化	<p>【事業認可時の状況】 鉄道高架化を区画整理事業と同時に行うことで、既成市街地と新市街地を一体とした整備を行うこと。</p> <p>【再評価時の状況】 ・事業着手時から桜井駅は立地しており、地域の活性化を担っていたが、事業により駅前広場（バス等のロータリー）や道路、駅隣接地に大型商業施設などが整備されたことで、広域交通の利便性や商圈拡大による集客性が向上した。 ・都市計画道路、区画道路の拡幅による防災面の向上。</p> <p>【変動要因の分析】 特に大きな変動要因はありません。</p>				
	判定	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center; vertical-align: middle;">A</td> <td> 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。 </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>【理由】 本地区は、土地区画整理事業が最適であり、事業手法、規模見直しを図る代替案はありません。また、費用対効果も基準以上の数値となっており、事業の効果が十分に見られる見通しがあると考えます。</p> </td> </tr> </table>	A	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>【理由】 本地区は、土地区画整理事業が最適であり、事業手法、規模見直しを図る代替案はありません。また、費用対効果も基準以上の数値となっており、事業の効果が十分に見られる見通しがあると考えます。</p>	
A	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>【理由】 本地区は、土地区画整理事業が最適であり、事業手法、規模見直しを図る代替案はありません。また、費用対効果も基準以上の数値となっており、事業の効果が十分に見られる見通しがあると考えます。</p>						
III 対応方針（案）						
継 続	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。					
IV 都市計画審議会の意見						
III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評価から、各評価項目の判定は「A」又は「B」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。

今後も、地元権利者や関係機関と十分に調整し、円滑な事業の運営に努め、平成36年度の事業完了を目指します。

