

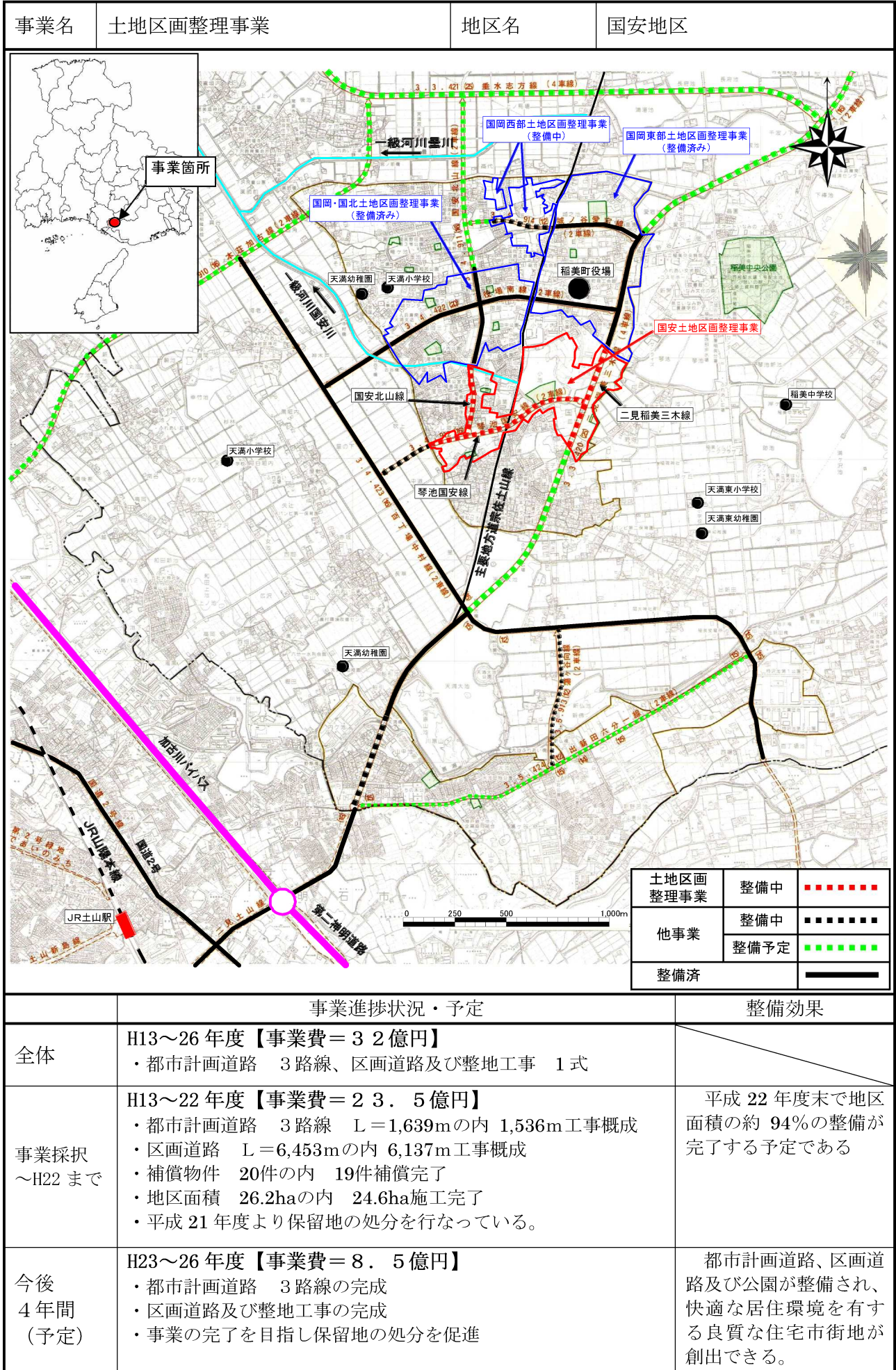
継続事業評価調書
【土地区画整理事業】

まちづくり局 市街地整備課

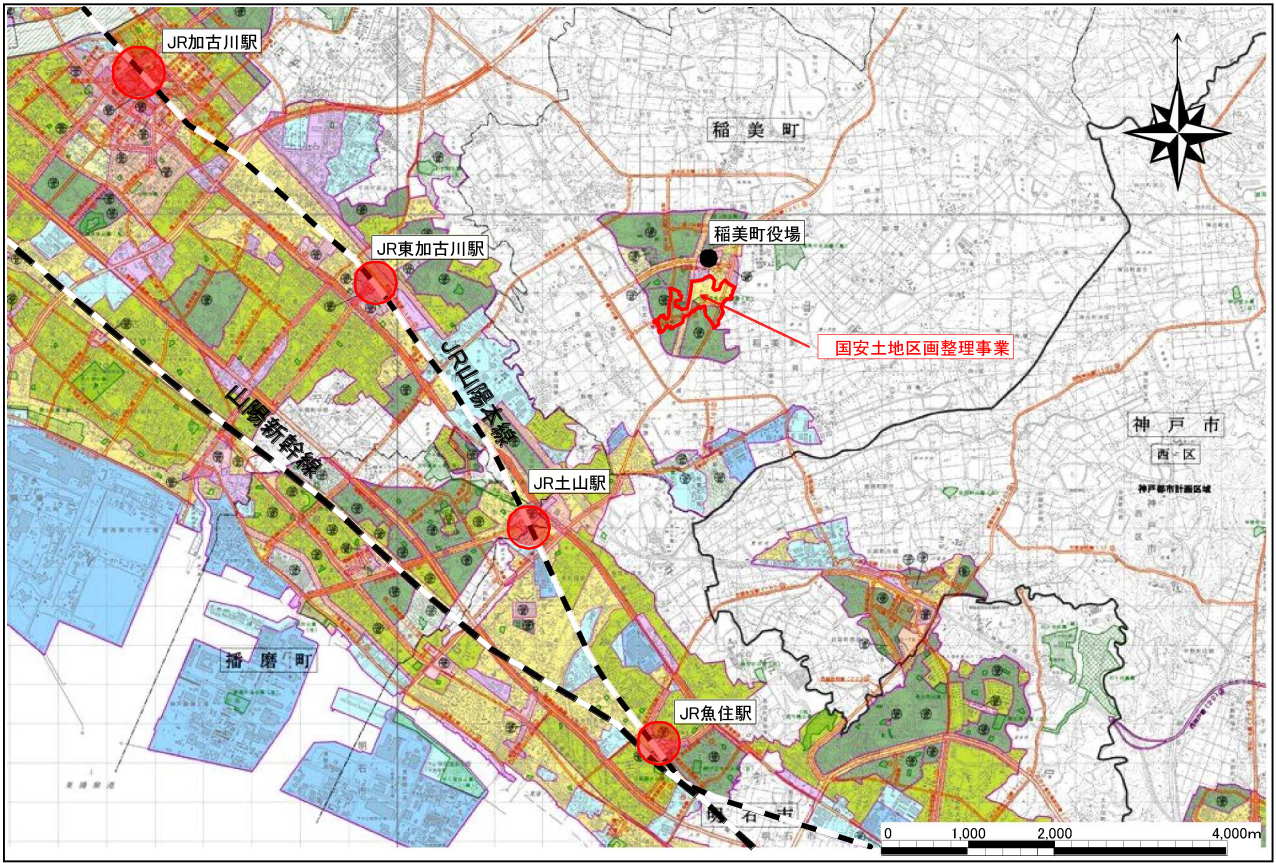
投資事業評価調書（継続：再評価）

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	国安土地区画整理事業	事業採択年度	H13	総事業費(内基本事業費)	32 億円(18 億円)	46 億円(30 億円)
		着工年度	H13	内補償費	7 億円	8 億円
事業区間	加古郡稲美町国安、国岡、国北			完成予定年度	H26	H22
所在地	加古郡稲美町国安、国岡、国北			進捗率(内基本事業費)	73%(94%)	
				残事業費(内基本事業費)	8.5 億円(1.0 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、稲美町の中心市街地に位置し、地区周辺では別の土地区画整理事業が完了（2地区 計62.3ha）しており急速な市街化が進行している。しかし、道路等の公共施設が未整備なことからミニ開発による住宅・宅地が点在し、このまま放置すればスプロール化が進行して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、快適な居住環境をもった良好な住宅地整備を行うことを目的としている。 また、都市計画道路、区画道路、公園の整備による災害等の避難路・避難場所の確保及びため池・水路・下水道の整備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=26.2ha (26.3ha) ・都市計画道路 <ul style="list-style-type: none"> ・二見稲美三木線 W=25m () L=516m (519m) ・琴池国安線 W=16m () L=800m () ・国安北山線 W=16m () L=323m (336m) ・公園 近隣公園1箇所 A=10,000㎡ () 街区公園3箇所 A= 4,000㎡ () ・区画道路 W=4~10m () L=6,453m (6,276m) ・河川、水路(一級河川国安川及び水路) L=1,985m (1,902m) 		
事業を取り巻く社会経済情勢等の変化				負担割合（基本事業費） <ul style="list-style-type: none"> ・通常費（0.8億円）国:5/10、県: 2.5/10、市: 2.5/10 ・交付金（17.2億円）国:5.5/10、県:2.25/10、市:2.25/10 		
進捗状況	<ul style="list-style-type: none"> ・本地区に隣接する国岡東部地区（組合施行 35.3ha）土地区画整理事業の完了（H15年）などにより、地区周辺では人口が増加。（国岡自治会 H12.3月：3,456人→H22.3月：4,157人） ・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46億円から32億円へ減額した。 ・これまでに仮換地指定に伴う権利調整や宅地造成に必要な公共残土の受入が計画通り進まなかったこと等から、事業期間を4年延伸し、完成予定を平成26年度とした。 					
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】			
(1)必要性	<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、自然と調和した空間を創出する。 			
(2)有効性・効率性	<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850区画）の供給を図ることができる。 ・歩道が無く交通量が多い未改良の（主）宗佐土山線のバイパス道路として両側歩道の（都）二見稲美三木線を整備することにより、（主）宗佐土山線の交通量及び交通事故（H21年：30件（稲美町内の（主）宗佐土山線））の軽減が期待できる。 					
(3)環境適合性	<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計画的、効果的に整備し、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=1.5 ・稲美町都市づくりの基本方針である「緑あふれるふるさとづくり」に基づき、ため池や公園緑地等を緑道でつなぎ、水と緑のネットワーク形成を図ることにより、環境への配慮を行っている。 ・公園をため池の隣に配置し、ため池を公園修景の一部とし、自然と調和した空間を形成する。 ・道路に植栽帯（約1,240㎡）を設け、歩道部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。 ・本地区周辺では国岡・国北、国岡東部の2地区の土地区画整理事業が完了、国岡西部地区が整備中であり、これらの地区とあわせて稲美町の良好な中心市街地を形成する必要がある。 ・（都）二見稲美三木線の前後は県道路事業として整備予定であり、当地区内の整備により、安全で円滑な交通を確保するとともに地域間連携の強化に寄与することができる。 					
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。			

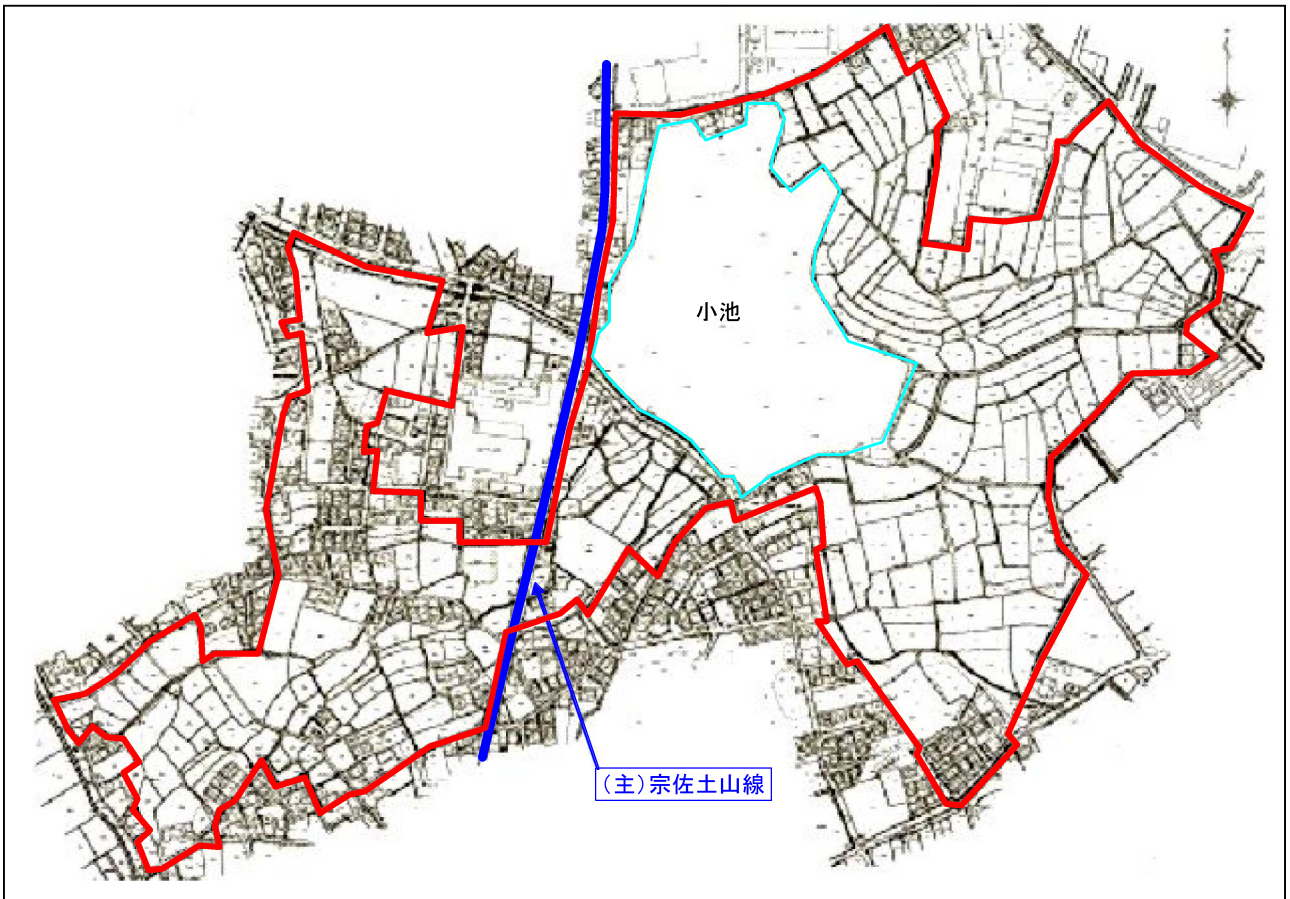
事業進捗状況概要図（継続：再評価）



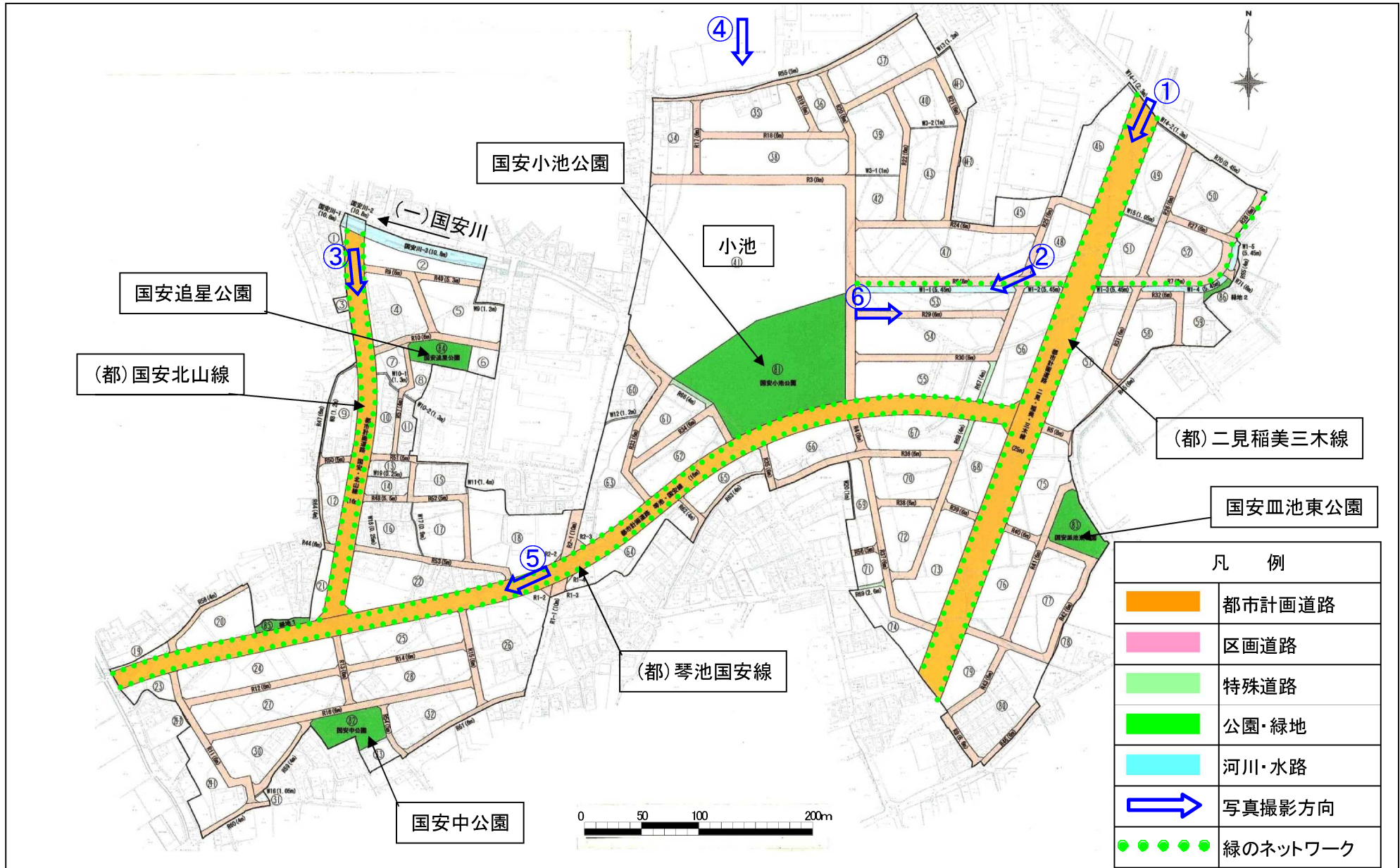
位置図



事業着手前図



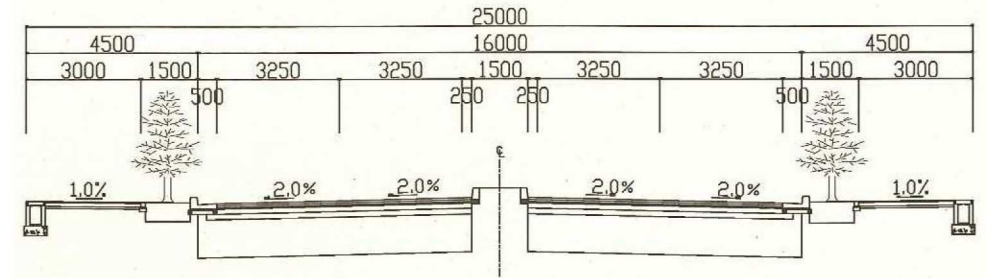
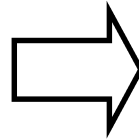
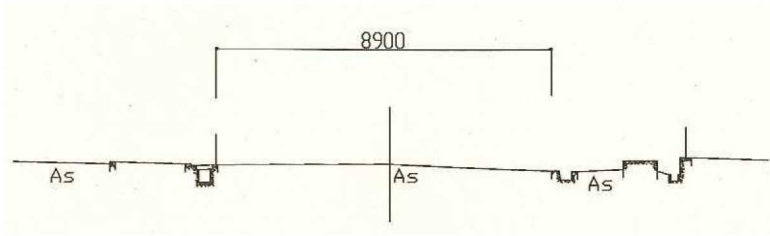
土地区画整理事業設計図



都市計画道路横断面図

バイパス路線

(都) 二見稲美三木線 (県道バイパス)

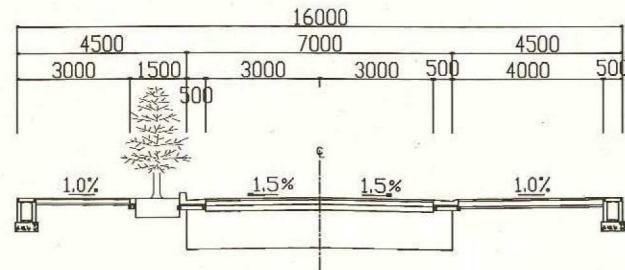


現況
(主) 宗佐土山線

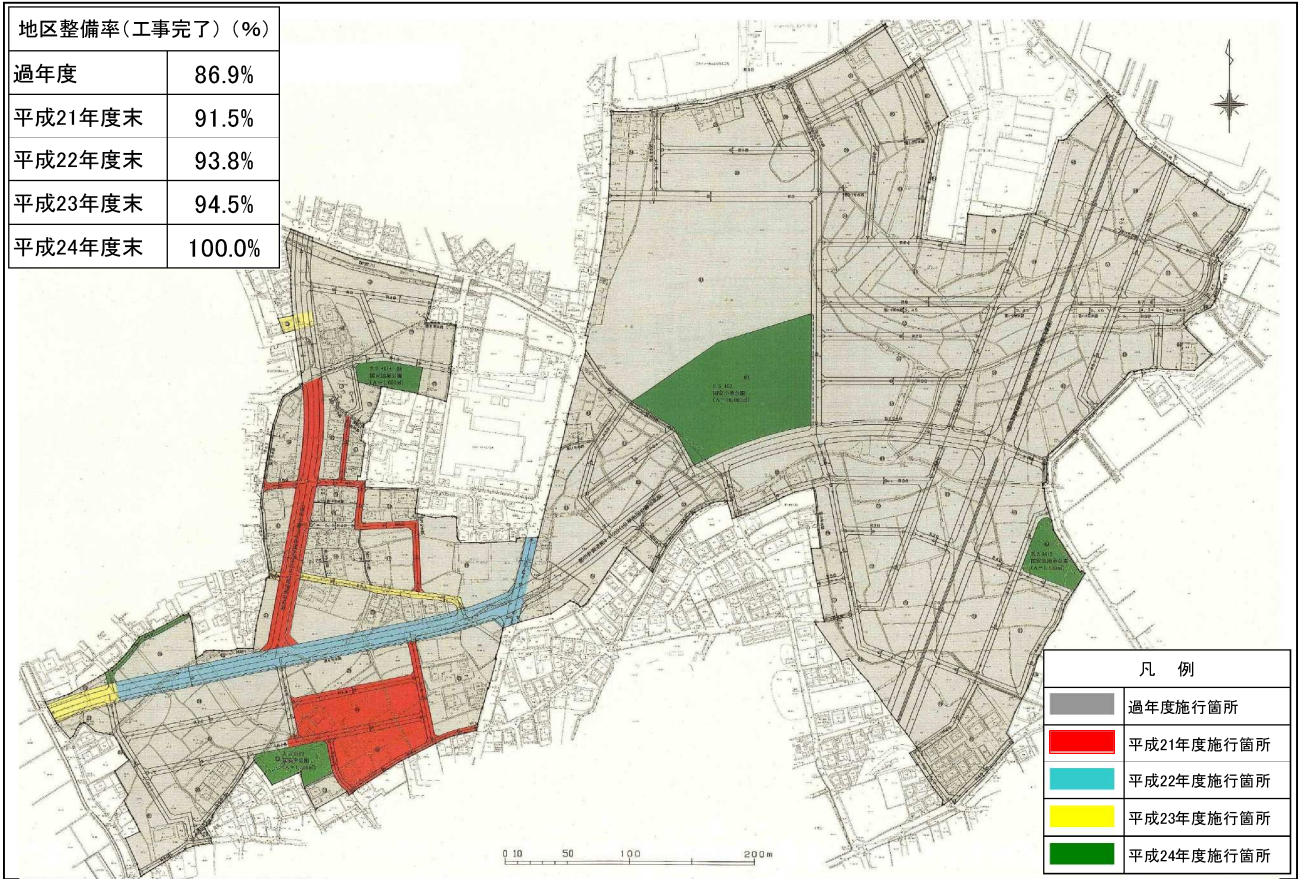
バイパス
(都) 二見稲美三木線

新築路線

(都) 国安北山線・琴池国安線



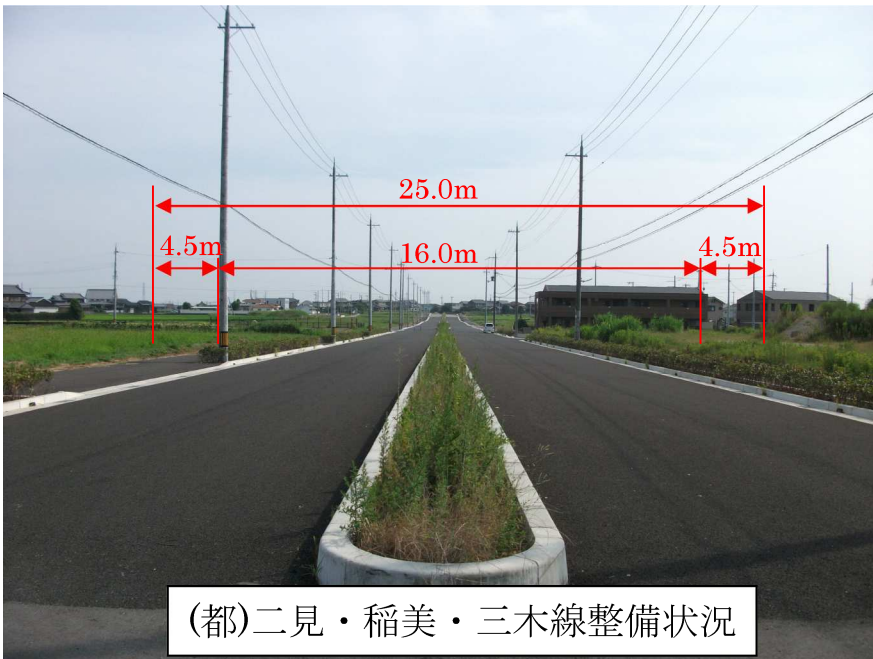
進捗状況図



航空写真 (H20.1月現在)



写真 ①



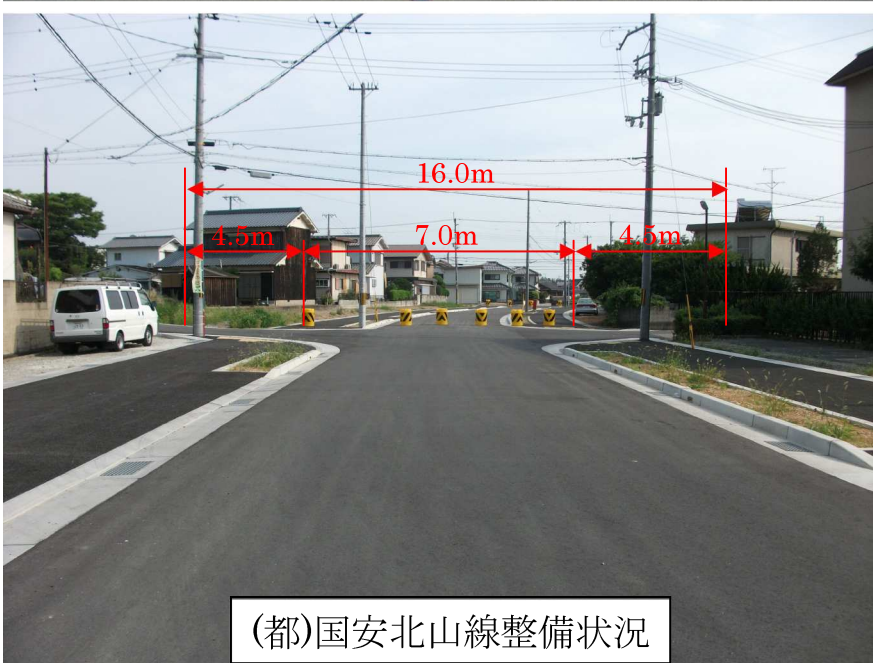
(H22.7 月撮影)

②



(H22.8 月撮影)

③



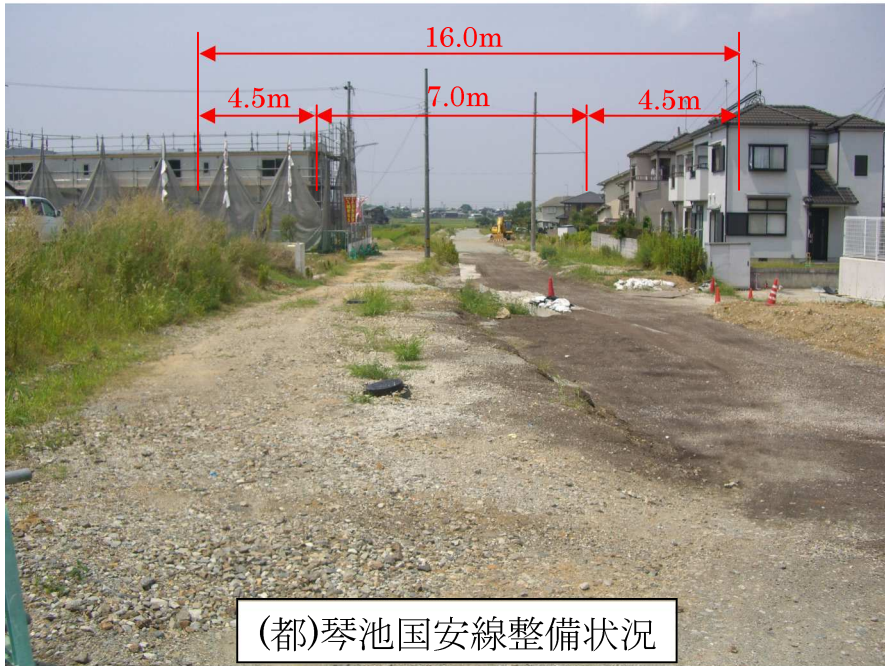
(H22.7 月撮影)

④



(H22.9 月撮影)

⑤



(H22.8 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			—												
公共残土搬入	—														
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（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	国 安 土 地 区 画 整 理 事 業	地区内便益	8,628	8,956	4,097	92	4,767	1.49
		地区外便益	4,743					
		計	13,371					

※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