

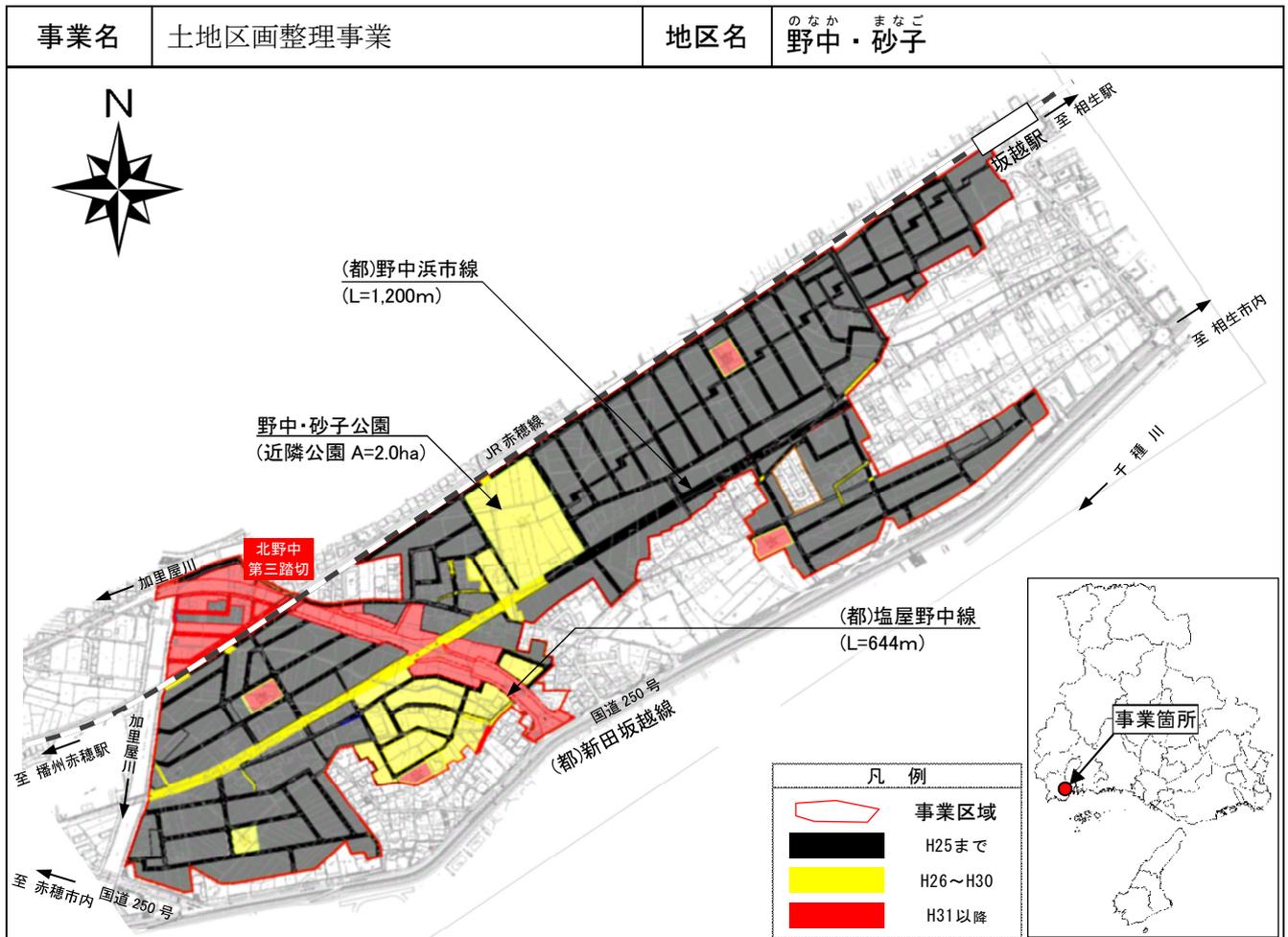
継続事業評価調書  
【土地区画整理事業】

野中・砂子土地区画整理事業

まちづくり局 市街地整備課

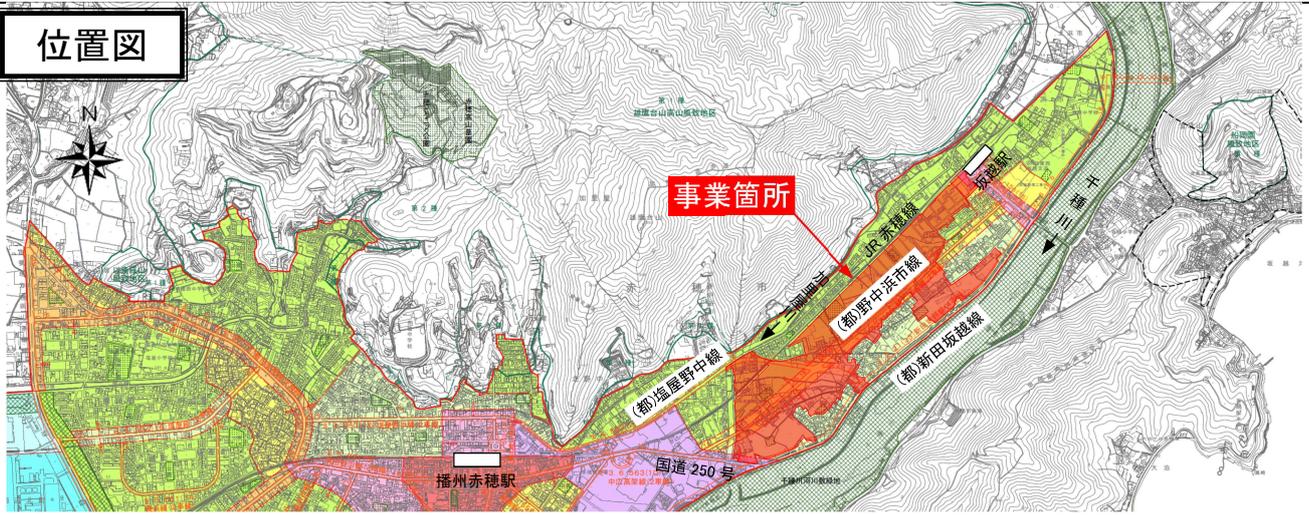


## 事業進捗状況概要図（継続：再評価〔第2回〕）



	事業進捗状況・予定	整備効果
<b>全体</b>	<b>【事業費＝80億円】</b> 都市計画道路 1,917 m 区画道路 13,642 m 物件移転 39 棟 宅地面積 30.6 ha 保留地 159 区画	
<b>前回再評価まで</b> (H16～H25)	<b>【事業費＝20億円】</b> (進捗率) 都市計画道路整備延長 469 m 約 25% 区画道路整備延長 10,020 m 約 73% 物件移転数 18 棟 約 46% 宅地整備面積 25.9 ha 約 85% 保留地販売 4 区画 約 3%	新築戸数：17戸 地区人口：107人増 H24 保留地販売開始
<b>過去5年間</b> (H26～H30)	<b>【事業費＝11億円】</b> (進捗率) 都市計画道路整備延長 731 m 約 63% 区画道路整備延長 1,507 m 約 85% 物件移転数 8 棟 約 66% 宅地整備面積 3.6 ha 約 96% 保留地販売 24 区画 約 17%	新築戸数：91戸 地区人口：168人増 H30 野中浜市線供用開始 H30 野中・砂子公園完成
<b>今後9年間</b> (H31～H39)	<b>【事業費＝49億円】</b> 都市計画道路整備延長 717 m 区画道路整備延長 2,115 m 物件移転 13 棟 宅地整備面積 1.1 ha 保留地販売 129 区画	土地の有効利用を促進 住宅宅地開発等の促進 交通利便性の向上 歩行者等の安全確保

## 位置図



## 事業の必要性

中心市街地に隣接した交通至便な地区で急速に宅地化が進んでいることから、住宅宅地の開発にあわせて幹線道路・区画道路、公園等を計画的に配置した災害に強いまちづくりが望まれる。

## 従前の土地利用状況(平成15年撮影)



## 地域の安全・安心の確保

区画道路・特殊道路(歩行者専用道)や防災機能を備えた公園を整備することで、災害に強く安全・安心に暮らせる居住環境を創出

## 事業設計図



赤穂すこやかセンター (H28 完成)



(都)野中浜市線 (H30.5.30 供用開始)

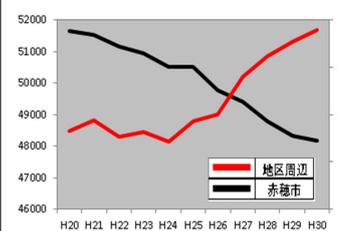


新築住宅立地状況

## 幹線道路網の強化による地域交流の活性化

市中心部・駅へのアクセス強化と広域交通の円滑化を図るとともに、保健センターを地区内に誘致するなど、地域交流の活性化を促す

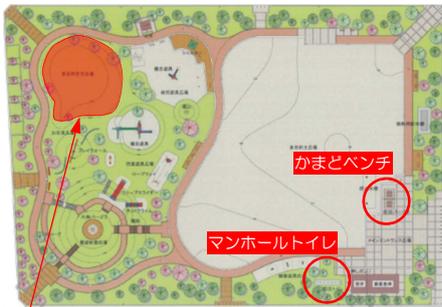
## 【人口の推移】



## 総合治水の取り組み

総合治水条例に基づく西播磨西部地域総合治水推進計画を踏まえた、減災対策、流域対策、河川・下水道対策の取り組み

### 避難所：野中・砂子公園



【雨水貯留池】※流域対策

### 避難所：赤穂すこやかセンター



屋上への非常階段  
※耐水対策



## 減災対策

- 避難所(野中・砂子公園、赤穂すこやかセンター)の整備
- 野中・砂子公園の防災機能の充実(マンホールトイレ等)
- 浸水想定区域の作成、周知〔県〕
- ハザードマップの作成、配布〔市〕
- 河川情報システム“水守”の運用開始〔県〕
- 効率・効果的な市民への情報発信手段の構築〔市〕
- 避難所への案内看板の設置〔市〕
- 大規模洪水を想定した実践的演習、水防訓練の実施〔市〕
- 赤穂すこやかセンター(避難所)の耐水対策〔市〕
- フェニックス共済への加入〔住民〕
- 大規模水害時の市と民間事業者との応援協定締結

【かまどベンチ】



【マンホールトイレ】



## 流域対策

- 降った雨を一時的に貯める雨水貯留池を野中・砂子公園内に整備
- 宅地化した家屋の屋根に降る雨水を貯めておく、各戸貯留の普及啓発及び雨水貯留タンク設置への支援
- 雨水浸透機能の維持
  - ・近隣公園(A=2.0ha)、街区公園(A=約 0.9ha)への植生等による雨水の地下涵養
  - ・特殊道路・歩道等への透水性舗装採用

## 河川・下水道対策

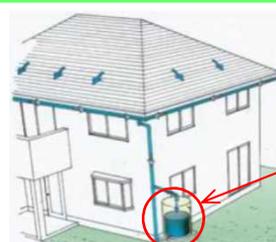
- 地区内の下水道(雨水幹線)の整備
- 加里屋川の河川改修
- 千種川及び加里屋川の堆積土砂撤去などの適切な維持管理



下水道の整備



加里屋川の河川改修



各戸貯留タンク設置への支援



1. 前回評価時点（H25）計画及び実施工程

		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	
都市計画道路 築造工事	野中浜市線	[Blue line]					[Red line]											
	塩屋野中線	[Blue line]					[Red line]											
区画道路築造工事		[Blue line]					[Red line]											
整地工事		[Blue line]					[Red line]											
建物移転補償		[Blue line]					[Red line]											
公園整備工事	近隣公園	[Blue line]			[Red line]													
	街区公園	[Blue line]			[Red line]													
保留地処分		[Blue line]											[Red line]					

————— 再評価時点(H25)  
————— 実施工程

2. 事業効果について

(1) 費用対効果<sup>※1</sup>

便益（B）の項目

(B) 便益	算出方法
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%） 便益計測内容：最寄り駅（播州赤穂駅又は坂越駅）までの所要時間、播州赤穂駅 周辺までの所要時間、公園までの距離、前面道路幅員、公共用 地率、下水道整備、容積率
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）

B（便益）			C（費用）				B/C
（百万円）	地区内便益 （百万円）	地区外便益 （百万円）	（百万円）	事業費 <sup>※2</sup> （百万円）	維持管理費 （百万円）	用地費 （百万円）	
16,489	13,947	2,542	12,930	8,929	113	3,888	1.3

※1：「土地区画整理事業の費用便益分析マニュアル(案)」(平成21年7月27日付市街地整備課長  
 通達)により分析

※2：土地区画整理事業費に下水道整備を含めた額

(2) 費用対効果に含まれない効果

別紙「土地整理事業の効果」のとおり

# 土地整理事業の効果

対象事業：野中・砂子土地区画整理事業

## (1) 費用対効果

効果項目（費用対効果の便益内容）
事業地区及びその周辺地区の地価向上

## (2) 費用対効果に含まれない効果

評価の視点		効果項目	該当する事業内容
①安全・安心の確保	災害時	救助・救援活動の支援 (災害時の通行不能の解決)	○ 平面交差から立体交差への改良による緊急車両（消防・救急）の円滑な通行の確保
		減災対策への取り組み (避難路・避難場所などの避難施設、延焼防止機能の確保)	○ 避難路、延焼防止帯として機能する十分な幅員のある幹線道路、区画道路の確保
	平時	交通安全対策 (通学路等の整備)	○ 防災機能を備えた公園を整備することで避難所を確保
		雨水排水対策	○ 区画道路及び歩道設置による通学路整備に伴う地域の交通安全確保
②地域の活性化		地域交流の活性化	○ 道路交差点への隅切りの設置による視距の確保
		地域経済の活性化	○ 排水路及び下水道整備による排水機能強化に伴う浸水対策
		住環境の向上	○ 幹線道路整備による広域的な道路交通の円滑化
		土地の有効活用	○ 店舗や福祉施設等の新規建設用地の供給
		良好な宅地の供給	○ 新たな住宅や店舗建築など、民間建築工事誘発効果
③円滑な交通体系の確保		公共交通機関利用の促進 交通結節機能の向上	○ 区画道路等公共空間の増加により、通風・採光等の確保
④地域の環境改善		沿道環境の改善 景観形成	○ 矩形の宅地など区画の整形化による土地利用の向上
			○ 幅員 4m 以上の道路に接した新たな優良宅地を確保
			○ 駅へのアクセス道路整備による公共交通機関の利便性確保
			○ 道路植栽による沿道の良好な環境、景観の形成

## (3) 地域からの要望状況等

要望状況等	土地区画整理組合が施行する事業であり、事業実施に係わる重要な内容については、組合員からなる総会の議決を経て定められている。また、事業施行の各段階で事業計画や換地計画等について、公告縦覧が行われるなど、民主的な手続きが制度に組み込まれている。
-------	--