

継続事業評価調書  
【土地区画整理事業】

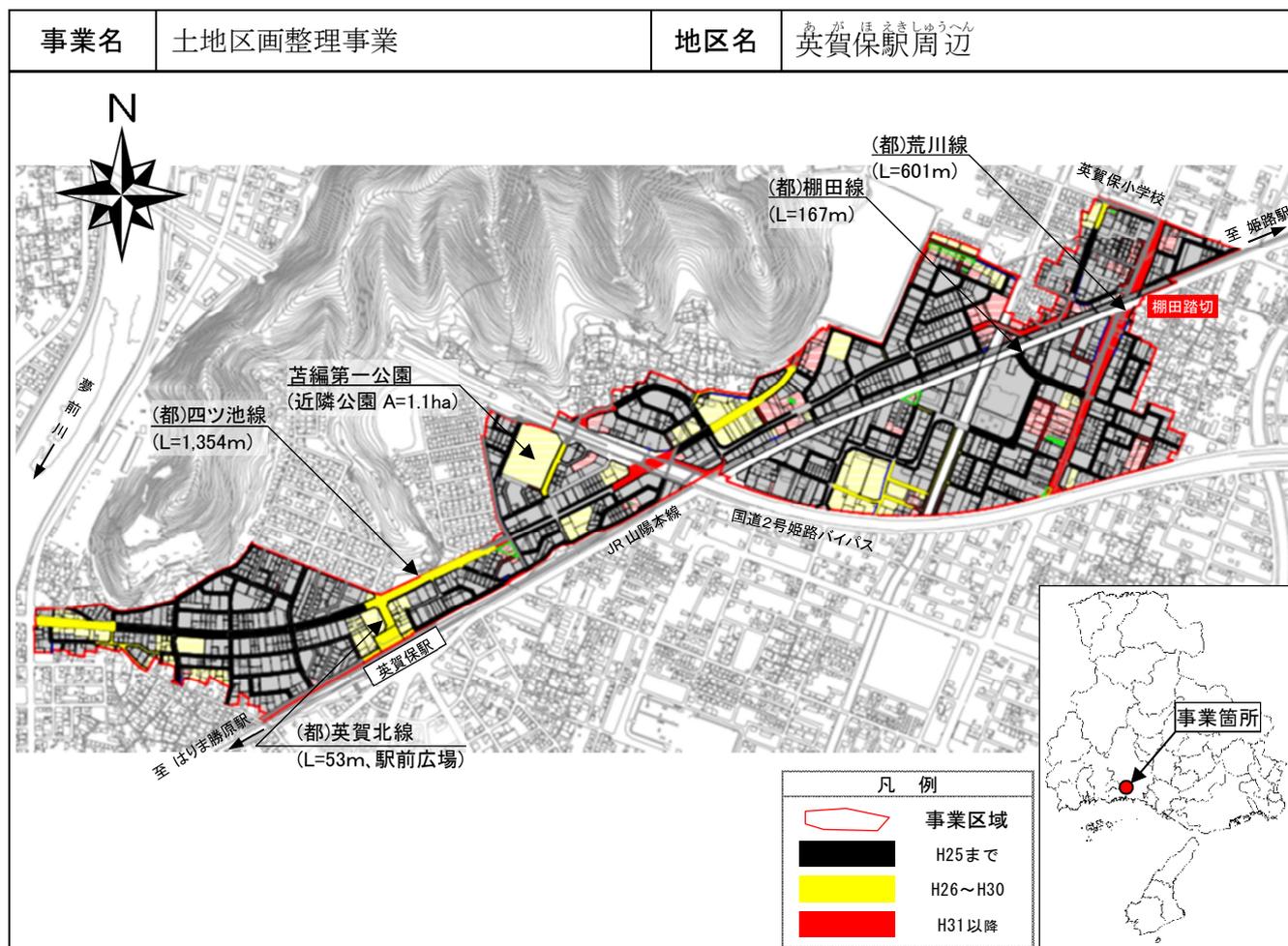
英賀保駅周辺土地区画整理事業

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〔第3回〕）

部課室名	県土整備部まちづくり局 市街地整備課	記入責任者職氏名	課長 福澤 静司 (担当者氏名)	課長 福澤 静司	(副課長兼区画整理班長 松尾 成史)	内線	4670 (4673)
事業種目	土地区画整理事業	新規評価年度	—	現 計 画		前回評価時点	
事業名	あがほえきしゅうへん 英賀保駅周辺 土地区画整理事業 (組合施行)	事業採択年度	H11	総事業費	236 億円	205 億円	
		着工年度	H11	(基本事業費)	(157 億円)	(119 億円)	
		再評価年度	H25	内補償費	75 億円	73 億円	
				完成予定年度	H39	H34	
事業区間	姫路市 ちょうのつば たまで とまみ しかもくやまさき 町坪、玉手、苫編、飾磨区山崎 他			進 捗 率	58 %	48 %	
				(内補償進捗率)	(83 %)	(56 %)	
				残 事 業 費	99 億円	106 億円	
事業の目的				事業内容			
JR 山陽本線英賀保駅周辺の本地区において、土地の有効活用による健全かつ良好な市街地を形成するため、土地所有者による組合を設立し、道路等の公共施設を整備する。 ○交通渋滞の緩和・歩行者の安全性の向上 JR 山陽本線棚田踏切の立体交差化(アンダーパス) 通学路等への歩道設置(幹線道路整備) ○安全・安心及び居住環境の向上 安心で良好な宅地供給(区画道路、下水・河川等整備) 駅アクセス向上、憩いの場創出(駅広・公園整備)				施行区域面積 A=69.5 ha 【都市計画道路】 荒川線他 3 路線 ※駅前広場を含む 2,551 m 【公園】 苫編第一公園他 7 箇所 24,010 m <sup>2</sup> 【区画道路】※幅員 4~6m 16,216 m 【河川・水路】 四ツ池川他 2 河川、水路 26,690 m [基本事業費負担割合] 国：5.5/10、県：2.25/10、市：2.25/10			
事業を取り巻く社会経済情勢等の変化	①都市再生特別措置法に基づく姫路市立地適正化計画が H30 年 3 月に作成公表された。 ②地区に接続する荒川線(井ノ口工区)の街路整備に県が H29 年度に事業着手した。 【前回評価時点からの事業計画・総事業費・工期の変更概要】 棚田踏切の立体交差化工事に関して、施工面での安全対策強化及び周辺交通のより円滑な処理を目的に、仮設工法等の見直しを行ったため、基本事業費を約 38 億円増額する。また、仮設工法等の見直しに伴う工事期間の延伸と、道路占用物件移設に長期を要したことによる工事着工の遅れから、事業期間を 5 箇年延伸する。						
進捗状況	①宅地面積のうち 90%(41.1ha/45.7ha)の整備が完了 ②要移転棟数のうち 95%(373 棟/392 棟)の移転が完了 ③都市計画道路及び区画道路は 93%(17.2km/18.8km)が概成済						
評価視点	評価結果の説明						
審査会意見及び対応方針 (H25 年度再評価)	【審査会意見】 継続妥当	【対応方針】 _____					
(1) 必要性	①都市計画道路の整備や棚田踏切の立体交差化により渋滞緩和や歩行者の安全確保を図るとともに、広域的な道路ネットワークを形成する。 ②駅前広場や区画道路の整備により駅へのアクセス機能を向上させるとともに、災害時の避難路や避難場所となる公園の整備により快適で災害に強い街づくりを推進する。						
(2) 有効性・効率性 (執行環境状況)	①費用便益比 B/C=1.1 (前回評価時点 B/C=1.3) 宅地整備により住宅等の建替・新築が促進されるなど経済波及効果が高い。 (施行者において各段階で事業計画、換地計画等の公告縦覧等手続きが適正に行われている。)						
(3) 環境適合性	①区画道路、公園を適正に配置することで、通風や採光等の確保された良好な居住環境と優れた街区の環境を形成する。 ②都市計画道路の整備により交通の分散を図ることで、自動車の CO2 排出量を削減する。また、歩道には全線透水性舗装を採用することで雨水の地下涵養を促す。						
(4) 優先性	①姫路市の都市計画マスタープランに位置づけられており、土地区画整理事業の都市計画決定が H11 年 3 月にされている。 ②荒川線は県の踏切すっきり安心プラン(棚田踏切)、新渋滞交差点解消プログラム(棚田交差点)に位置づけられており、踏切事故・渋滞を解消するために早期整備が必要である。						
結 再 評 価 果 の	継続	左の理由	道路、公園、河川等の公共施設の整備が進み、安全で環境良好な市街地が形成されつつある。地区内の都市計画道路も概成しており、姫路市の広域的な交通網を確立するために、棚田踏切の立体交差化を図る荒川線の早期の完成が望まれることから、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〔第3回〕）



	事業進捗状況・予定	整備効果															
<b>全体</b>	<p><b>【事業費＝236億円】</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>都市計画道路</td><td style="text-align: right;">2,551 m</td></tr> <tr><td>区画道路</td><td style="text-align: right;">10,721 m</td></tr> <tr><td>物件移転</td><td style="text-align: right;">392 棟</td></tr> <tr><td>宅地面積</td><td style="text-align: right;">45.7 ha</td></tr> <tr><td>保留地</td><td style="text-align: right;">286 区画</td></tr> </table>	都市計画道路	2,551 m	区画道路	10,721 m	物件移転	392 棟	宅地面積	45.7 ha	保留地	286 区画	/					
都市計画道路	2,551 m																
区画道路	10,721 m																
物件移転	392 棟																
宅地面積	45.7 ha																
保留地	286 区画																
<b>前回再評価まで</b> (H11～H25)	<p><b>【事業費＝95億円】</b> (進捗率)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>都市計画道路整備延長</td><td style="text-align: right;">1,203 m</td><td style="text-align: right;">約 47%</td></tr> <tr><td>区画道路整備延長</td><td style="text-align: right;">10,721 m</td><td style="text-align: right;">約 66%</td></tr> <tr><td>物件移転数</td><td style="text-align: right;">256 棟</td><td style="text-align: right;">約 65%</td></tr> <tr><td>宅地整備面積</td><td style="text-align: right;">31.1 ha</td><td style="text-align: right;">約 68%</td></tr> <tr><td>保留地販売</td><td style="text-align: right;">68 区画</td><td style="text-align: right;">約 24%</td></tr> </table>	都市計画道路整備延長	1,203 m	約 47%	区画道路整備延長	10,721 m	約 66%	物件移転数	256 棟	約 65%	宅地整備面積	31.1 ha	約 68%	保留地販売	68 区画	約 24%	新築戸数： 236 戸 地区人口： 371 人増 H20 保留地販売開始 H24 福祉施設立地 H24 保育施設立地
都市計画道路整備延長	1,203 m	約 47%															
区画道路整備延長	10,721 m	約 66%															
物件移転数	256 棟	約 65%															
宅地整備面積	31.1 ha	約 68%															
保留地販売	68 区画	約 24%															
<b>過去5年間</b> (H26～H30)	<p><b>【事業費＝42億円】</b> (進捗率)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>都市計画道路整備延長</td><td style="text-align: right;">600 m</td><td style="text-align: right;">約 71%</td></tr> <tr><td>区画道路整備延長</td><td style="text-align: right;">4,914 m</td><td style="text-align: right;">約 96%</td></tr> <tr><td>物件移転数</td><td style="text-align: right;">117 棟</td><td style="text-align: right;">約 95%</td></tr> <tr><td>宅地整備面積</td><td style="text-align: right;">10.1 ha</td><td style="text-align: right;">約 90%</td></tr> <tr><td>保留地販売</td><td style="text-align: right;">93 区画</td><td style="text-align: right;">約 56%</td></tr> </table>	都市計画道路整備延長	600 m	約 71%	区画道路整備延長	4,914 m	約 96%	物件移転数	117 棟	約 95%	宅地整備面積	10.1 ha	約 90%	保留地販売	93 区画	約 56%	新築戸数： 364 戸 地区人口： 1,012 人増 H30 駅前広場完成
都市計画道路整備延長	600 m	約 71%															
区画道路整備延長	4,914 m	約 96%															
物件移転数	117 棟	約 95%															
宅地整備面積	10.1 ha	約 90%															
保留地販売	93 区画	約 56%															
<b>今後9年間</b> (H31～H39)	<p><b>【事業費＝99億円】</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>都市計画道路整備延長</td><td style="text-align: right;">600 m</td></tr> <tr><td>区画道路整備延長</td><td style="text-align: right;">581 m</td></tr> <tr><td>物件移転</td><td style="text-align: right;">19 棟</td></tr> <tr><td>宅地整備面積</td><td style="text-align: right;">4.6 ha</td></tr> <tr><td>保留地販売</td><td style="text-align: right;">125 区画</td></tr> </table>	都市計画道路整備延長	600 m	区画道路整備延長	581 m	物件移転	19 棟	宅地整備面積	4.6 ha	保留地販売	125 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					
都市計画道路整備延長	600 m																
区画道路整備延長	581 m																
物件移転	19 棟																
宅地整備面積	4.6 ha																
保留地販売	125 区画																



### 事業の必要性

英賀保駅から徒歩圏内にあり、ミニ開発等によるスプロール化が懸念される。また、棚田踏切の事故防止対策、交通ネットワークを形成するために、幹線道路等と宅地開発の一体的な整備が望まれる。



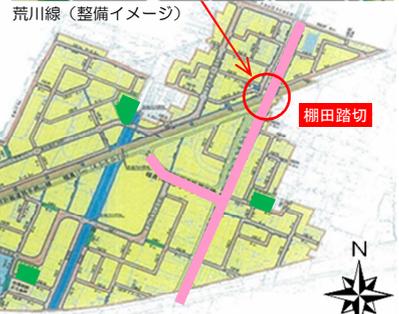
### 交通渋滞の緩和・歩行者の安全性の向上

棚田踏切の立体交差化により渋滞緩和や歩行者の安全を確保

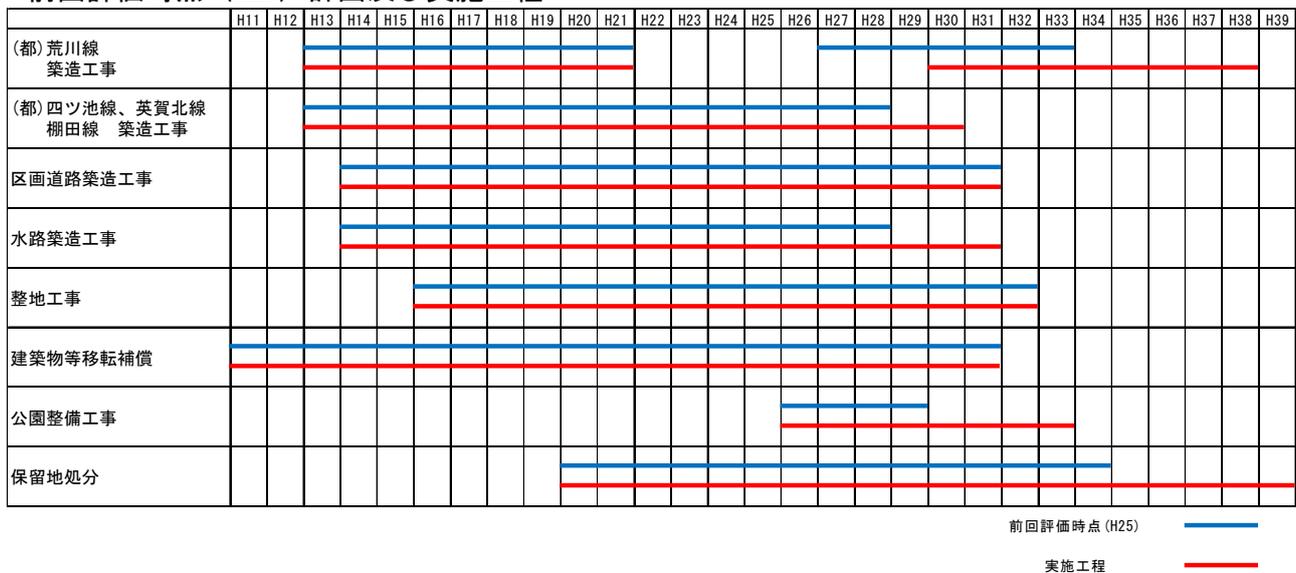


### 安全・安心及び居住環境の向上

区画道路、公園を適正に配置することで、通風や採光等の確保された良好な居住環境と優れた街区の環境を形成



## 1. 前回評価時点（H25）計画及び実施工程



## 2. 事業効果について

### (1) 費用対効果※1

#### 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：英賀保駅までの所要時間、姫路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） （百万円）	B（便益）		C（費用） （百万円）	C（費用）			B/C
	地区内便益 （百万円）	地区外便益 （百万円）		事業費※2 （百万円）	維持管理費 （百万円）	用地費 （百万円）	
34,412	24,469	9,943	32,047	23,145	145	8,757	1.1

※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「土地区画整理事業の効果」のとおり

# 土地区画整理事業の効果

対象事業：英賀保駅周辺土地区画整理事業

## (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)	○ 避難場所として活用できる面積を有する公園の確保
		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
			○ 道路交差点への隅切りの設置による視距の確保
②地域の活性化		地域交流の活性化	○ 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
		地域経済の活性化	○ 幹線道路整備による広域的な道路交通の円滑化
		住環境の向上	○ 店舗や福祉施設等の新規建設用地の供給
		土地の有効活用	○ 新たな住宅や店舗建築など、民間建築工事誘発効果
		良好な宅地の供給	○ 区画道路等公共空間の増加により、通風・採光等の確保
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	○ 矩形の宅地など区画の整形化による土地利用の向上
④地域の環境改善		沿道環境の改善 景観形成	○ 幅員 4m 以上の道路に接した新たな優良宅地を確保
⑤道路ストック効果		他事業との連携による広域交通網の確立	○ 駅前広場及び駅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
			○ 荒川線井ノ口工区等の一体整備による広域的な交通網を確立

## (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。
-------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------