

再評価対象事業の調書

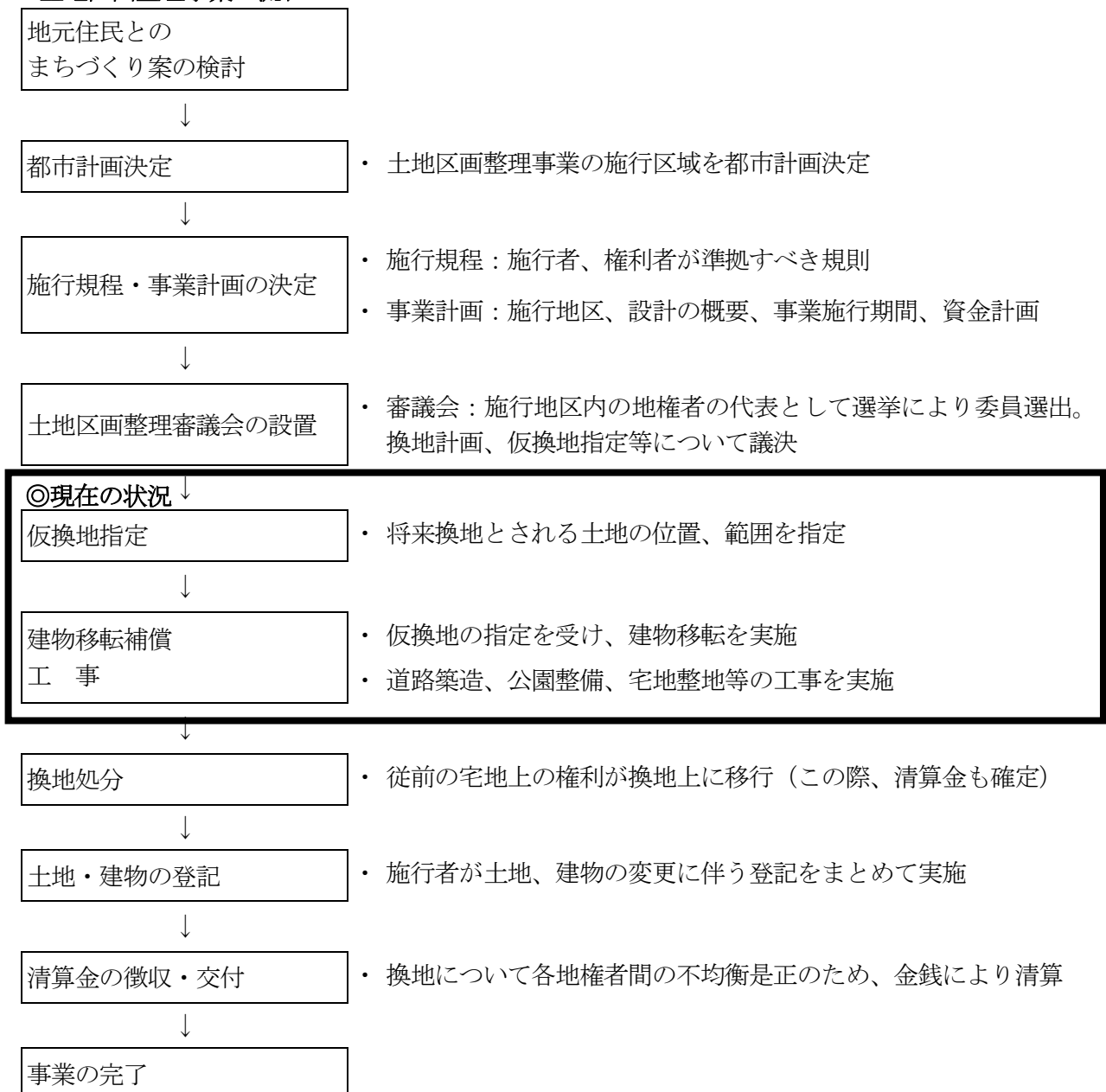
(土地区画整理事業)

土地区画整理事業の概要

1 土地区画整理事業のしくみ

- 土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。
- 公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（公共減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる事業制度。
- 事業資金は、市費の他に国からの補助金として都市計画道路や公共施設等の整備費（用地費分を含む）に相当する資金から構成される。
これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われる。
- 地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られる。

2 土地区画整理事業の流れ



1 再評価の事業単位の取り方

事業採択を行う際の「箇所」を1つの事業単位とする。

→向洋駅周辺青崎土地区画整理事業の施行地区

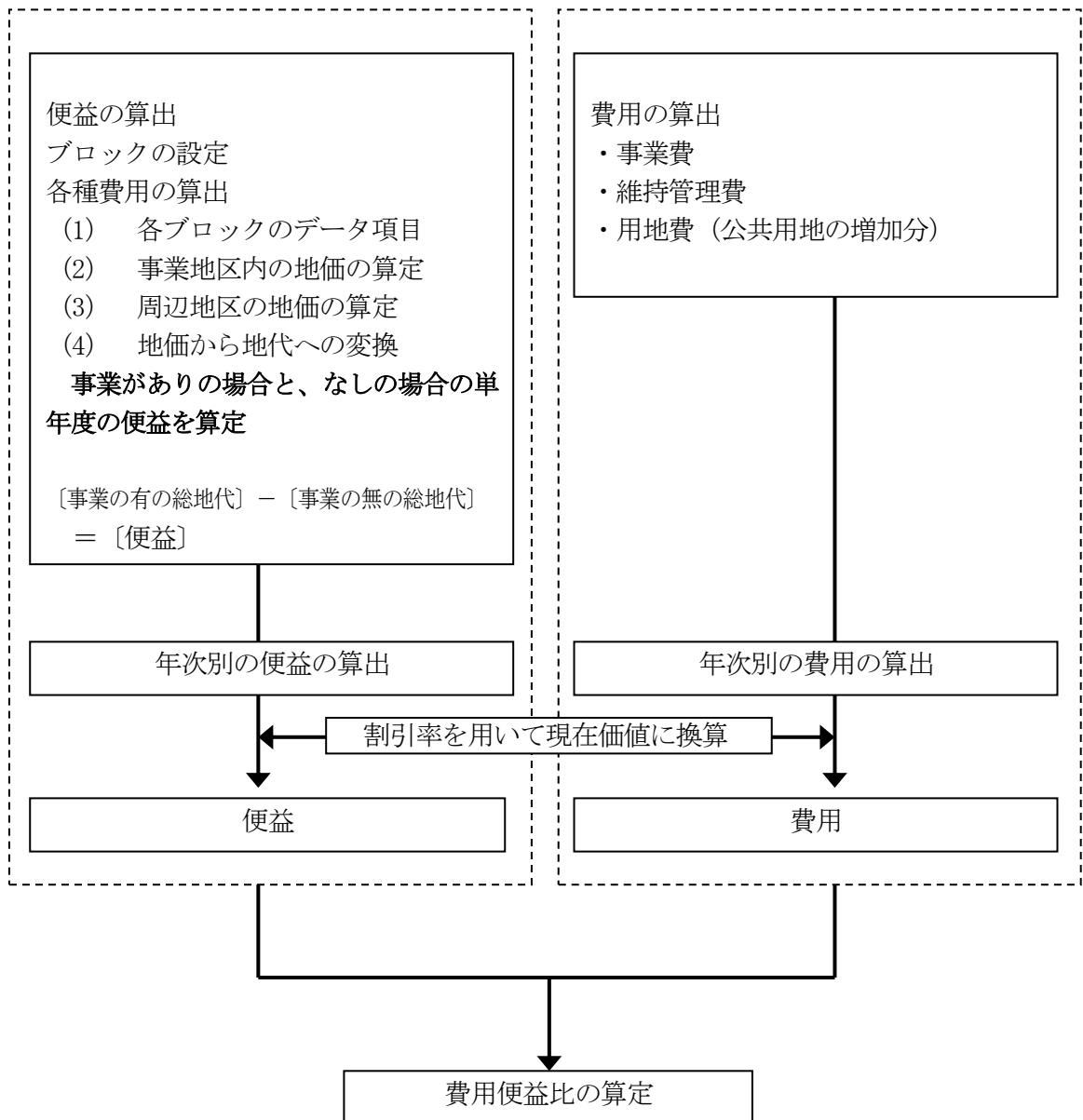
2 再評価手法

再評価を行う際の視点は以下のとおりとする。

- ① 事業を巡る社会経済情勢等の変化
- ② 事業の投資効果
- ③ 事業の進捗状況
- ④ 事業の進捗の見込み
- ⑤ コスト縮減や代替案立案等の可能性

3 土地区画整理事業における費用便益分析の手法（費用便益比の算出フロー）

平成21年7月「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル(案)」を参照



再評価に係る資料

事業種別 事業名	土地区画整理事業 向洋駅周辺青崎土地区画整理事業【国庫補助事業】
再評価理由	再評価実施後、5年間に経過した時点で継続中の事業
一定期間が経過した理由等	平成18年度に関係機関と調整の上、計画を見直し、事業期間を平成35年度までとしている。

事業の概要

1 事業の目的

本地区は、地区の中央をJR山陽本線が走り、地域が分断されているため、一体的な市街地の形成が阻害されている。また、都市計画道路、公園、下水道等の都市基盤施設が未整備であるとともに、老朽住宅が密集するなど、防災上、衛生上課題のある地区である。一方JR向洋駅に近接しているという恵まれた立地条件にあるが、小規模な店舗や低層の住宅が連なり、駅周辺としての土地利用に欠けるところがある。

これらの課題を解消するため、関連事業である広島市東部地区連続立体交差事業（JR山陽本線の高架化事業）と整合を図りながら、土地区画整理事業による都市計画道路、公園等の公共施設の整備と既成市街地の再構築を行うことにより、駅周辺という特性を活かし、生活中心としてふさわしい健全な市街地環境を創出することを目的とする。（事業計画書より）

2 事業箇所

南区堀越一丁目、東青崎、青崎一丁目及び青崎二丁目の各一部

3 事業の内容

公共施設整備

都市計画道路（幹線道路）

青崎草津線 幅員 20.0m 延長 274.0m

青崎池尻線 幅員 17.0m 延長 50.0m

青崎中店線 幅員 16.0m 延長 416.0m

区画道路 幅員 6.0m～13.0m 延長 1395.0m

公園 鉄道北側1箇所 面積 1,500.0㎡

建物移転 85棟

上・下水道、電気、電話、ガスの各施設は公共施設の整備にあわせて各施設管理者が整備

（参考）土地利用計画（事業計画書より）

商業施設、金融機関などの日常生活に身近な生活関連サービス施設等が立地し、生活や交流の中心となる健全な市街地を構築する。

- ・鉄道から南側は、JR向洋駅に近接するという特性を活かし、商業・業務系を主とした土地利用
- ・鉄道から北側は、都市計画道路（青崎中店線）沿いには幹線道路沿いにふさわしい土地利用、その他の地区にあっては、住居系の土地利用

4 予定事業期間及び総事業費

	当初計画	計画変更時点 (平成18年度)	前回再評価時点 (平成23年度)	現在 (今回再評価時点)
事業化年度	平成14年度 (事業認可)	—	—	—
予定期間	平成14年度 ～平成28年度	平成14年度 ～平成35年度	平成14年度 ～平成35年度	平成14年度 ～平成35年度
全体事業費	約52億円	約52億円	約52億円	約52億円
各時点での事業進捗率	0%	16.2%	21.1%	40.1%
備考				

再評価に係る資料

事業種別	土地区画整理事業
事業名	向洋駅周辺青崎土地区画整理事業【国庫補助事業】

事業の概要

5 事業概要図 (施行地区：6.1ha)

↑山陽本線 海田市駅



都市計画道路 青崎中店線

街区公園

都市計画道路 青崎池尻線

都市計画道路 青崎草津線

仁保橋 東詰交差点

再評価に係る資料

事業種別 事業名	土地区画整理事業 向洋駅周辺青崎土地区画整理事業【国庫補助事業】						
再評価の視点	① 事業を巡る社会情勢等の変化	1 道路の整備状況	区画整理事業における道路整備率は、平成27年度末で28%である。				
		2 社会経済情勢の変化	○公示地価の動向 (単位：円/㎡)				
		調査年 地区周辺	住宅地 商業地	平成14年 147,000 170,000	平成23年 108,000 122,000	平成25年 104,000 127,000	平成28年 103,000 142,000
		※商業地は平成25年から公示位置変更（東雲2丁目から東雲3丁目に変更）					
		3 地域情勢の変化	平成22年5月、広島都市圏の自動車専用道路ネットワークを形成する広島高速2号線が開通した。矢賀大州線は高速2号線の導入路として機能する平面街路であるため、早期完成を期待されており、平成25年3月に暫定2車線で供用を開始した。				
4 前回の再評価の結果とこの5年間の対応状況	(1) 前回の再評価の結果 ・対応方針 事業継続 (2) この5年間の対応状況 ・平成24年度からJ R山陽本線の北側地区の建物移転及び宅地造成工事等を開始し、平成27年度にはJ R山陽本線北側地区の建物移転及び宅地整備を完了している。 現在は、引き続きJ R南側地区の建物移転及び宅地造成等の工事を進めている。						

再評価に係る資料

事業種別	土地区画整理事業
事業名	向洋駅周辺青崎土地区画整理事業【国庫補助事業】

②事業の投資効果

1 費用対効果分析

(1) 事業の投資効果性
費用便益比

便益B(百万円)	費用C(百万円)
7, 219	事業費：5, 188
	維持管理費：34
	用地費：488 (公共用地増加分)
	合計：5, 710
費用便益比 (B/C) : 1. 26	

※残事業の費用便益比：1. 10

- ・社会的割引率 4%
- ・現在価値の基準年次 平成28年度
- ・事業採択年度 平成14年度
- ・事業完了年度 平成35年度
- ・評価期間 事業採択年から事業完了後50年目まで

(2) 感度分析の結果

項目	費用便益比 (B/C)	
	+10%の場合	-10%の場合
地価変動	1. 39	1. 14
事業費変動	1. 16	1. 39
事業期間変動	連立事業が遅れた場合、都市計画道路青崎中店線の整備時期が遅れることとなるが、これに面する宅地の整備は完了しているため、費用便益に大きな影響はない。	

2 事業の効果や必要性を評価するための指標

[計画的な市街地の整備]

- ・良好な市街地の整備
道路、公園を整備し、個々の宅地を整形することにより、向洋駅に近接する恵まれた立地の良さをさらに活かせる。
例) 区画道路の整備により土地の出入り及び地区内の通行が容易になる。

土地の種目別施行前後対象表より (単位：㎡)

種目	施行前面積	施行後面積	増加面積
道路	6, 438. 2	20, 964. 0	14, 525. 8
公園	—	1, 500. 0	1, 500. 0

[災害に強い都市構造の形成]

- ・都市の防災構造化の促進
市街地の面的不燃化を促進し、地区住民の個々の建築物の根本的・構造的な耐震化・不燃化の取り組みに結びつく。

建物登記簿より (単位：棟)

経過期間	30年越	全体
家屋数	56	85
割合	66%	100%

経過期間は建物登記簿より推定した。

再評価に係る資料

事業種別 事業名	土地区画整理事業 向洋駅周辺青崎土地区画整理事業【国庫補助事業】												
再評価の視点	③事業の進捗状況	1 事業の経過											
		都市計画決定	平成 10 年度	事業採択	平成 14 年度	用地取得	平成 16 年度 ～ 平成 19 年度						
		計画変更※1	平成 18 年度	仮換地指定※2 (山陽本線北側の一部)	平成 23 年度	工事着工※3	平成 22 年度						
<p>※1 事業の計画見直しについて、県、関係自治体と協議を進めた結果、連立事業スケジュールの見直しに伴い、完了目標を平成 28 年度から平成 35 年度に変更した。</p> <p>※2 工事に必要な範囲の宅地について仮換地指定を実施。</p> <p>※3 事業用地内において宅地造成工事に着手。</p>													
2 事業の進捗率													
<p>平成 16 年 3 月 公共施設充当用地の先行取得 平成 19 年度 公共施設充当用地の再取得完了 平成 20 年度 換地設計に着手 平成 23 年 6～8 月 換地設計を地権者※4 に公表し、概ね同意を得る 平成 24 年 6 月～ 本工事着手 平成 27 年度 J R 山陽本線北側地区の宅地整備を完了</p>													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>全体事業費</th> <th>執行済額 (平成 27 年度末)</th> <th>進捗率</th> <th>残事業費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>約 5 2 億円</td> <td>約 2 1 億円</td> <td>4 0. 1 %</td> <td>約 3 1 億円</td> </tr> </tbody> </table>				全体事業費	執行済額 (平成 27 年度末)	進捗率	残事業費	約 5 2 億円	約 2 1 億円	4 0. 1 %	約 3 1 億円	※4 地権者は所有権と借地権をいう。	
全体事業費	執行済額 (平成 27 年度末)	進捗率	残事業費										
約 5 2 億円	約 2 1 億円	4 0. 1 %	約 3 1 億円										
3 残事業の内容													
<p>山陽本線北側の工事 : 約 1 億円 山陽本線南側の仮換地指定及び移転・工事 : 約 3 0 億円</p>													
再評価の視点	④事業の進捗の見込み	今後の見通し											
		<p>連立事業者及び府中町と調整し、建物移転・宅地整備については、地権者との合意形成に努めながら既定のスケジュールに沿って進める見込み。 現在、連立事業の見直しを行っているところであり、見直しスケジュールが確定した後にそれとの整合を図りながら事業の進捗を進める。</p>											
再評価の視点	⑤コスト縮減や代替案立案等の可能性	1 コスト縮減の可能性											
		<p>○ 他事業と調整し、宅地造成工事に要する土の調達につとめる。 ○ 仮換地先の整地や道路整備、上下水道等の供給処理施設整備のため、地区外に一時的に関係者の居住地を移す場合、工事行程の検討を行い、短期間となるよう工夫する。</p>											
2 代替案立案等の可能性													
<p>都市計画道路事業（用地買収）による整備の長所・短所 長所：地区内の都市計画道路を整備することが可能。 短所：用地買収後に不整形な土地が残り、面的整備と比較して、土地利用の増進が見込めない。また、防災上の課題に対する効果が事業用地に面する部分に限定される。</p> <p>可能性の評価 地区の課題である一体的な市街地の形成の阻害、道路・公園・下水道等の都市基盤施設の未整備、および老朽住宅の密集について総合的に解消するには適当ではない。</p>													

再評価に係る資料

<p>事業種別 事業名</p>	<p>土地区画整理事業 向洋駅周辺青崎土地区画整理事業【国庫補助事業】</p>
<p>対応方針(案)</p>	<p>1 対応方針(案) 事業継続</p> <p>2 対応方針(案)の理由と今後の方針 向洋駅周辺青崎地区は、J R 山陽本線で地域が分断され、また、道路・公園・下水道等の都市基盤施設が未整備であり老朽住宅の密集による防災上、衛生上の課題があるため、計画的な市街地の整備を進める必要がある。 本事業は、平成19年度に地区内に必要な公共施設充当用地を取得し、平成20年度より仮換地設計に着手しその後、仮換地案について地権者の同意を得ている。現在はJ R 山陽本線北側地区の区画道路整備及び宅地造成工事を完了し、引き続きJ R 南側地区の仮換地指定、区画道路整備及び宅地造成工事を進めており、事業は順調に進展している。 よって、建物移転・宅地整備については、平成35年度の完了に向け本事業を継続して実施する。</p>