

# 土地区画整理事業

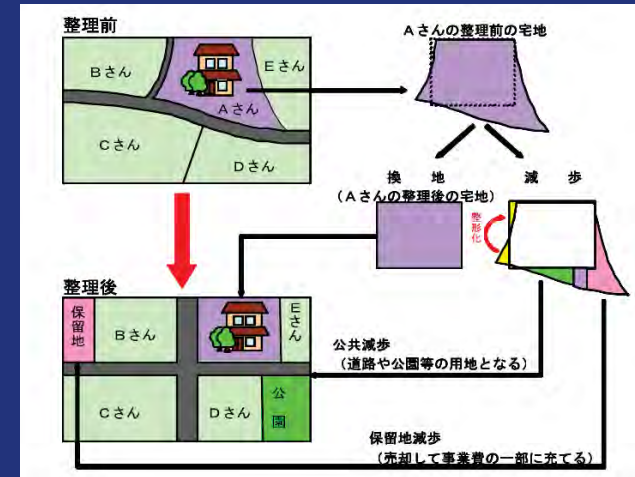
## 向洋駅周辺青崎土地区画整理事業

(都市整備局青崎地区区画整理事務所)

# 土地区画整理事業の概要について

○土地区画整理事業のしくみ

「土地の区画形質の変更」という仕組みを使って、公共施設の整備改善と宅地の利用増進という二つの目的を同時に達成する事業



# 土地区画整理事業の概要について

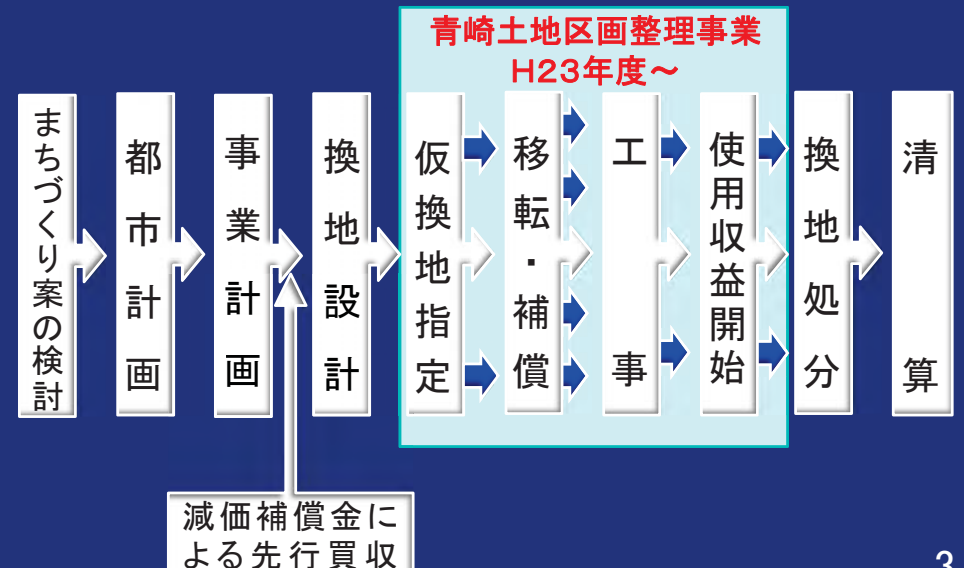
○土地区画整理事業の特色

- ・広い区域を総合的に整備
- ・既存のコミュニティを維持
- ・権利等を継続
- ・地区内の状況が明確



# 土地区画整理事業の概要について

○土地区画整理事業の流れ



# 再評価の考え方及び手法について

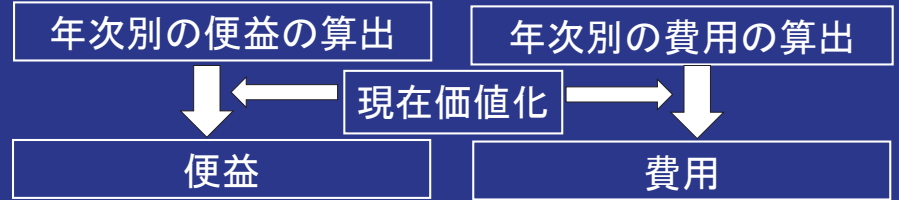
- 再評価の事業単位の取り方  
向洋駅周辺青崎土地区画整理事業の施行地区
- 再評価手法  
再評価を行う際の視点は以下のとおり
  - ① 事業を巡る社会情勢等の変化
  - ② 事業の投資効果
  - ③ 事業の進捗状況
  - ④ 事業の進捗の見込み
  - ⑤ コスト縮減や代替案立案等の可能性

# 再評価の考え方及び手法について

## ○費用便益分析の手法

便益の算出  
事業がある場合と、  
なしの場合の  
単年度の便益を算定  
〔事業の有の総地代〕  
－〔事業の無の総地代〕  
＝〔便益〕

費用の算出  
・ 事業費  
・ 維持管理費  
・ 用地費（公共用地増加分）



## 位置図



## 事業の概要

## 地区の課題



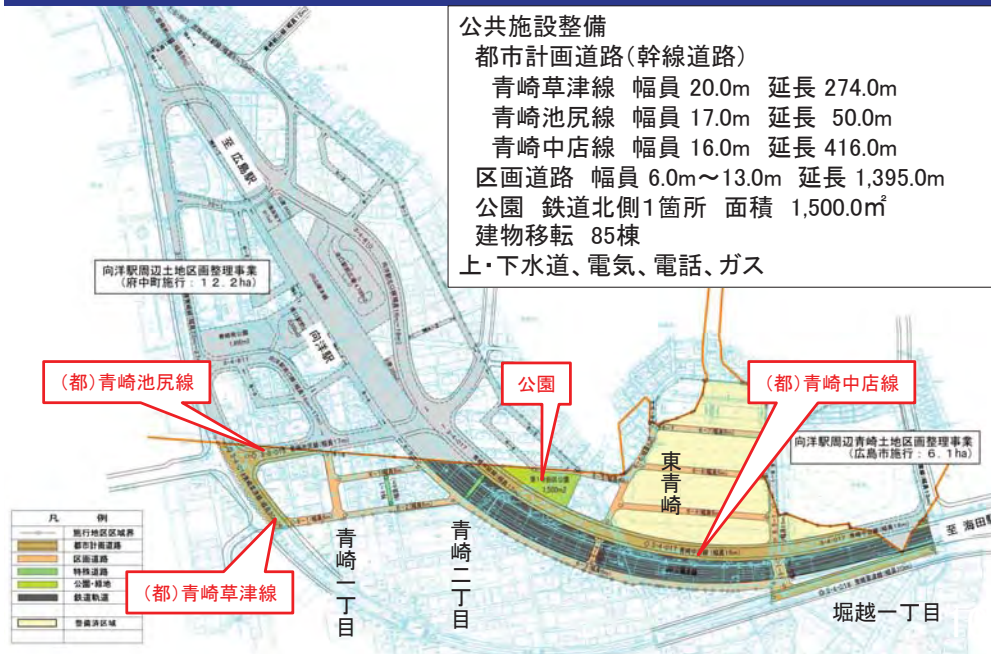
8

## 事業の目的

関連事業である広島市東部地区連続立体交差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存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。

9

## 事業の内容



## 予定事業期間及び総事業費

|                       | 当初計画              | 計画変更時点<br>(平成18年度) | 現在<br>(今回再評価)     |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 事業化<br>年度             | 平成14年度<br>(事業認可)  | —                  | —                 |
| 予<br>定<br>期<br>間      | 平成14年度<br>～平成28年度 | 平成14年度<br>～平成35年度  | 平成14年度<br>～平成35年度 |
| 全<br>体<br>事<br>業<br>費 | 約52億円             | 約52億円              | 約52億円             |
| 進<br>捗<br>率           | 0%                | 16.2%              | 40.1%             |

※前回再評価(平成23年度)時 進捗率 21.1%

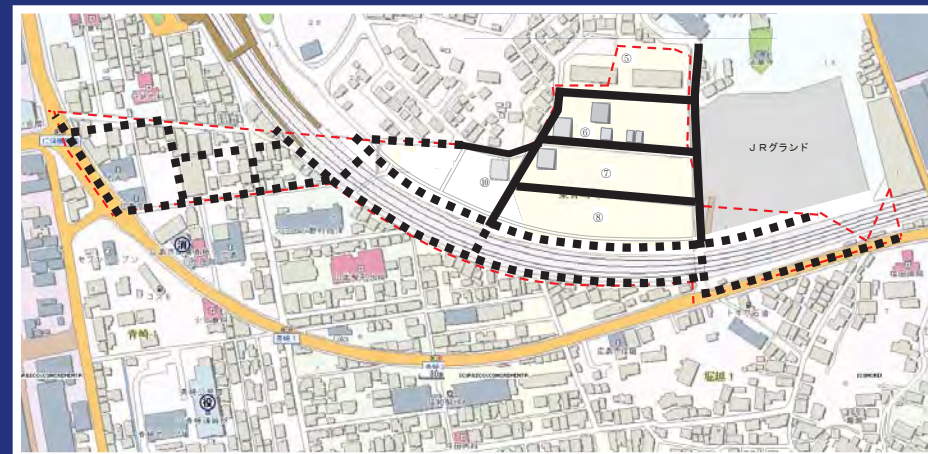
11

## 再評価の視点

12

## 道路の整備状況

土地区画整理事業における道路整備率は、平成27年度末で28%



13

## 社会経済情勢の変化

○公示地価の動向 (単位：円/㎡)

| 調査年      |     | 平成14年   | 平成23年   | 平成25年   | 平成28年   |
|----------|-----|---------|---------|---------|---------|
| 地区<br>周辺 | 住宅地 | 147,000 | 108,000 | 104,000 | 103,000 |
|          | 商業地 | 170,000 | 122,000 | 127,000 | 142,000 |

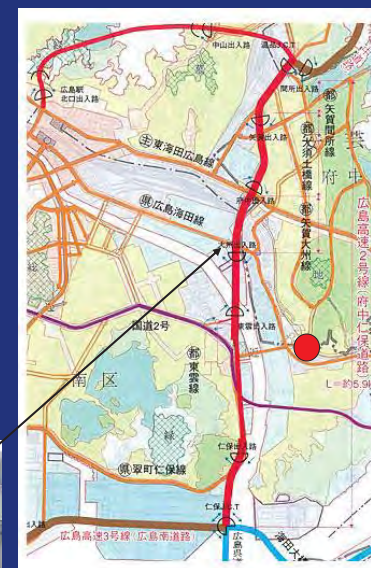
※商業地は平成25年から公示位置変更。  
(東雲2丁目から東雲3丁目に変更)

14

## 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

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、早期完成が期待されており、平成25年3月に暫定2車線で供用を開始



15

## 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JR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JR山陽本線北側地区の建物移転及び宅地整備を完了  
現在は、引き続きJR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。

16

## 費用対効果分析

| 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<br>(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

17

## 費用便益比の算定の感度分析

総事業費(C)と総便益(B)を変動させた場合の費用便益比の変動幅

| 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。 |         |

18

## 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: m<sup>2</sup>)

| 種目 | 施行前面積   | 施行后面積    | 増加面積     |
|----|---------|----------|----------|
| 道路 | 6,438.2 | 20,964.0 | 14,525.8 |
| 公園 | —       | 1,500.0  | 1,500.0  |

19

## 事業の効果や必要性を評価するための指標

〔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% |

施行地区内のほとんどは準防火地域



20

## 事業の経緯と進捗率

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| 平成11年3月   | 都市計画決定                  |
| 平成14年12月  | 事業計画決定                  |
| 平成16~19年度 | 公共施設充当地の取得              |
| 平成18年度    | スケジュール見直し(H28完→H35完)    |
| 平成20~21年度 | 換地設計                    |
| 平成23年度    | 換地設計の公表、地権者の同意<br>仮換地指定 |
| 平成24年度    | 工事着手(山陽本線北側)            |
| 平成25年度    | 使用収益開始・建物移転開始           |
| 平成27年度    | 山陽本線北側の宅地整備完了           |
| 平成28年度    | 山陽本線南側の宅地整備開始           |

進捗率

平成27年度末現在

| 全体事業費 | 執行済額  | 進捗率   | 残事業費  |
|-------|-------|-------|-------|
| 約52億円 | 約21億円 | 40.1% | 約31億円 |

21

## 現在の状況(平成27年2月撮影)

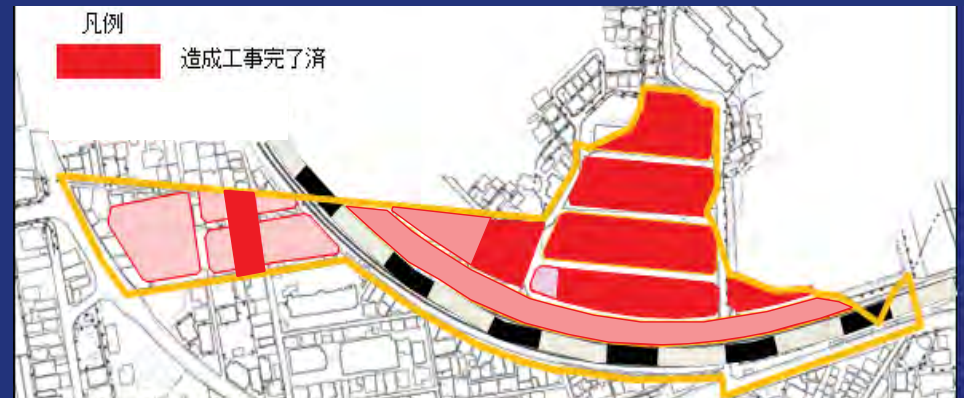


22

## 残事業の内容

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30億円



23

## 今後の見通し

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。

24

## コスト縮減の可能性

- ・ 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、工事工程の検討を行い、短期間となるよう工夫する。

25

## 代替案立案等の可能性

○ 都市計画道路事業(用地買収)による整備

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、防災構造を促進する効果が事業用地に面する部分に限定される。

○ 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。

26

## 対応方針(案)

27

## 対応方針(案)

事業継続

### 対応方針(案)の理由と今後の方針

向洋駅周辺青崎地区は、JR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。

28

## 対応方針(案)の理由と今後の方針

(前頁に続き)

本事業は、平成19年度に地区内に必要な公共施設充当地を取得し、平成20年度より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JR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JR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。

29