

令和3年度 公共事業事後評価調書（土地区画整理事業）

1. 事業の概要

事業名	岡山県南広域都市計画事業 大供周辺土地区画整理事業	事業所管課	都市整備局 都市・交通部 市街地整備課
事業位置	北区大供本町 地内他	面積	面積 A=8.4ha
事業概要 (目的・内容等)	本地区は、岡山市の中心市街地に近接しているにもかかわらず、数少ない都市基盤の未整備地区となっている。地区の周辺は土地区画整理事業やJR宇野線大元駅付近連続立体交差事業により道路網や市街地の整備が進められており、本事業により、(都)青江津島線を含め、公共施設を面的に整備改善することで、良好な住宅市街地の形成を図るものである。		

2. 事業効果等の確認

【事業の実施状況】

都市計画決定	平成5年12月8日	事業計画決定	平成13年11月1日
事業施行期間	自 平成13年11月1日 至 平成30年3月31日	総事業費 (再評価時)	49億円 (44億円)

<再評価時の審議結果と対応内容 等>

- 平成15年度の岡山県事業評価監視委員会において、「岡山市が行った再評価は、概ね適正に行われていた。今後においても、十分に地元との協議・説明会を行うなど、事業の早期完了に向けて、絶えず努力を続けていただきたい。」との審議結果を得た。
- この審議結果を受けて事業を進めた結果、懸案となっていた地権者の同意を得て、公共施設等の整備が平成24年度に概ね完了した。
- それに合わせて、地区全域の出来形確認測量を行うなどして、平成25年2月22日に換地処分の公告を行った。
- その後、清算事務を行い、平成29年度末をもって事業が完了した。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

社会経済情勢 の変化	<ul style="list-style-type: none"> バブル経済破綻による経済成長の鈍化により長期間にわたって地価の下落が起こり、厳しい社会経済情勢が続いた。 平成7年の阪神淡路大震災以降、災害時に緊急車両が通行できる道路及び避難地となる公園の整備など、災害に強い街づくりが求められるようになった。
周辺環境 の変化	<ul style="list-style-type: none"> 平成13年12月に高架部が完成したJR宇野線大元駅付近連続立体交差事業と一体となって、大元駅新駅舎の建設、駅前広場及び側道の整備、自転車置場等の整備が行われ、快適で美しい街並みの形成が図られた。また、鉄道の高架化により、東西地域の分断が解消されるとともに、交通渋滞の解消が図られ、安全で円滑な都市内交通が確保された。

【事業実施に伴う各種効果等】

事業効果 発現状況等の 確認	<p>◆定量的効果</p> <p>道路や公園等の公共施設が計画的に整備・配置されたことで良好な市街地環境が形成された。また、宅地に関しても、道路に接して再配置・整形化されたことから、適正で有効な土地活用が図られた。</p> <p>・公共用地率：11.51% ⇒ 29.74% [約20%増] (H12年→R3年)</p> <p>(内訳) 道路：9.29% ⇒ 25.97% 公園：0% ⇒ 3.03% 水路：2.22% ⇒ 0.74%</p> <p>・地区内人口：約300人 ⇒ 約370人 [約20%増] (H12年→R3年)</p> <p>・商業・業務施設数：7施設 ⇒ 23施設 [約3.3倍増] (H12年→R3年)</p> <p>・資産価値(土地)*：約52.2億円 ⇒ 約53.0億円 [約1%増] (固定資産税評価額)</p> <p>・税収(土地)*：約3,100万円 ⇒ 約3,400万円 [約10%増] (固定資産税+都市計画税) (*事業未実施の場合の土地利用形態に対する現時点での資産価値及び税収を試算し、現状と比較した)</p> <p>・費用対効果：B/C=1.15 (土地区画整理事業における費用便益分析マニュアルによる)</p> <p>・住民満足度：7割以上の住民が「将来もこの地域に住み続けたい」「快適な生活環境が形成されている」と感じている (R3年調査)</p>
	<p>◆定性的効果</p> <p>・都市計画道路をはじめとする道路整備により、南北方向の交通利便性が向上した。</p> <p>・幹線道路の無電柱化及び延焼を遮断する公園等の基盤整備により、地震、風水害、火災等の災害に対する防災機能が向上した。</p> <p>・安全性、快適性、利便性を備えた良好な宅地の供給により、適切で有効な土地の利活用が進展し、まちの活性化が図られた。</p> <p>・土地区画整理事業により無秩序な市街化を抑制し、併せて上下水道、電気、ガス等の供給・処理インフラが一体整備されたことにより、健全で快適な市街地が形成された。</p>

3. 対応方針（改善措置等の検討、同種事業へのフィードバック）

【今後の事業評価の必要性・改善措置の必要性】

今後の 事後評価 の必要性	道路や公園等の公共施設が計画的に整備・配置され、また、宅地についても計画的な土地利用が促進される等、良好な市街地環境が形成されており、土地区画整理事業による事業効果が発現している。そのため、今後の事後評価は特に必要ないと考える。
当該事業の 改善措置 の必要性	本事業の完成により、地区内人口及び商業・業務施設数などが増加し、土地区画整理事業による事業効果が発現しているため、当該事業について改善措置の必要性は特にないと考える。

【同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性】

事業実施過程 の問題点等	本地区は、平成13年に事業着手したが、当初、土地区画整理事業の制度や仕組みに対する理解が十分に深まらなかったこと、また、一部の既成宅地区域において、減歩や仮換地の位置及び家屋補償等に不満があり、事業に反対する権利者がいたことなどから、それらの協議が難航し、同意を得るまでに相当の時間を要した。
見直し の必要性	<p>土地区画整理事業は、地権者との合意形成を図りながら事業を進めるため、仮換地の指定や移転補償交渉に時間を要する場合があります。そのため、道路の配置計画などに配慮して家屋移転を減らすなどして、より円滑に事業を進める必要がある。</p> <p>また、アンケート結果で道路や景観に対する意見が多いことから、合意形成の段階から意見を踏まえて丁寧に説明し、理解を深めていただくよう努力する必要があります。</p> <p>なお、国のマニュアルに基づき実施した評価手法により、一定の整備効果を把握できたと考えており、同種事業の事業評価手法の見直しの必要性はないと考える。</p>

位置図(広域)



< 事業の概要 >

事業名：岡山県南広域都市計画事業
大供周辺土地区画整理事業

事業期間：平成13年度～平成29年度

施行面積：約8.4ヘクタール

主要事業：幹線道路 L=約760m
区画道路 L=約1,670m
公園 N=1箇所(約2,500㎡)
水路 L=約340m

設計図



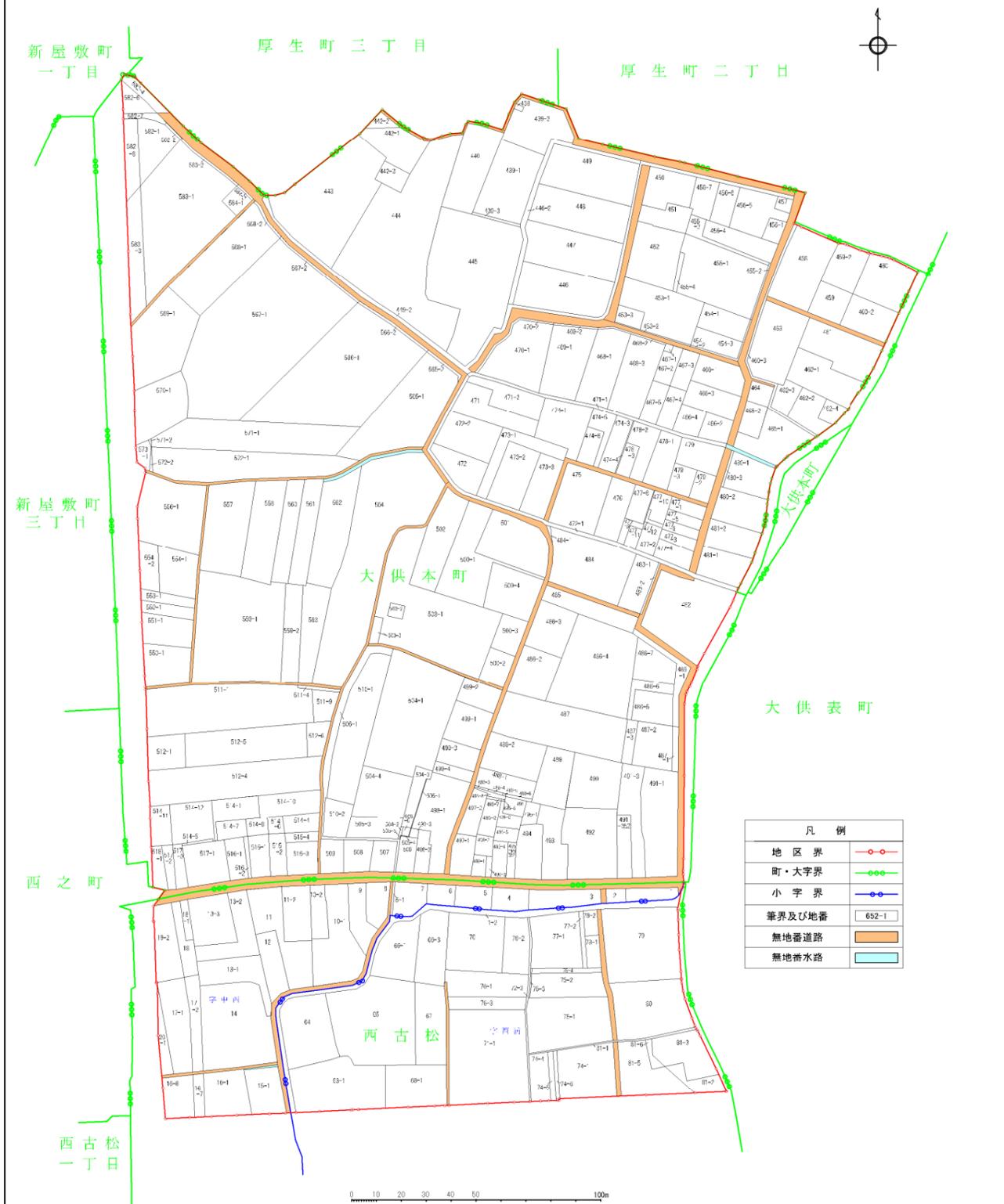
施行前(平成12年撮影)



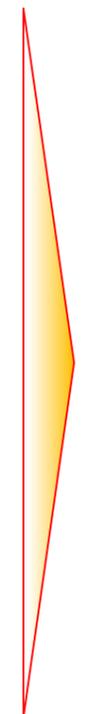
施行後(令和3年撮影)



施行前の土地図



施行後の土地図



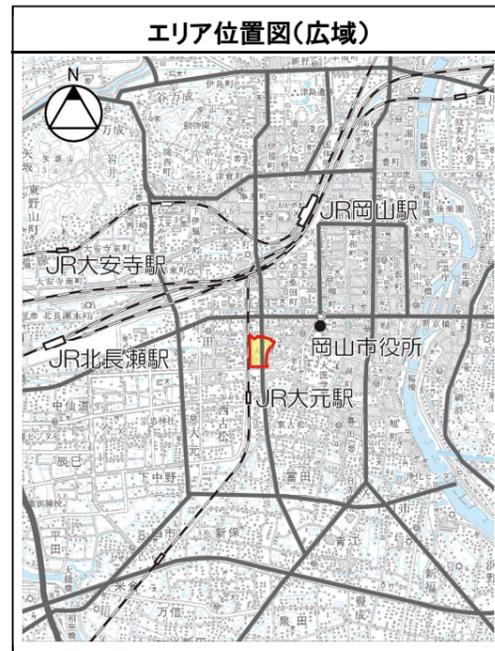
◆アンケート調査の概要

1. 調査目的

大供周辺地区における、土地区画整理事業によるまちづくりの効果や住環境、市街地環境等の変化に関する地域住民の意見を把握し、事業の評価や今後のまちづくりに反映させることを目的とする。

2. 調査方法等

- (1) 調査地域 : 大供周辺土地区画整理事業施行地区
- (2) 調査対象 : 大供周辺土地区画整理事業施行地区内の居住者
- (3) 対象世帯数: 192 世帯
(各世帯に調査票を 2 枚ずつ配布)
- (4) 調査方法 : 郵送配布・郵送回収
- (5) 調査期間 : 令和 3 年 8 月



3. 調査項目

- (1) 回答者の属性 (問 1～6)
- (2) 安全性に係る評価 (問 7～8)
- (3) 防災機能に係る評価 (問 9～10)
- (4) 交通利便性に係る評価 (問 11～12)
- (5) 住環境に係る評価 (問 13～14)
- (6) 都市景観に係る評価 (問 15)
- (7) 地域コミュニティに係る評価 (問 16～17)
- (8) エリア全般に係る評価 (問 18～19)

4. 回収結果

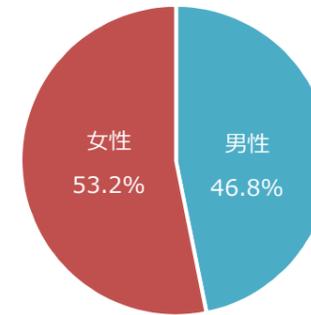
対象世帯数	192 世帯	
回答世帯数	55 世帯	(回収率 28.6%)
配布枚数	384 枚	(192 世帯に調査票を 2 枚ずつ配布)
回答枚数	79 枚	(回収率 20.6%)

◆アンケート集計結果

1. 回答者の属性 (問 1～6)

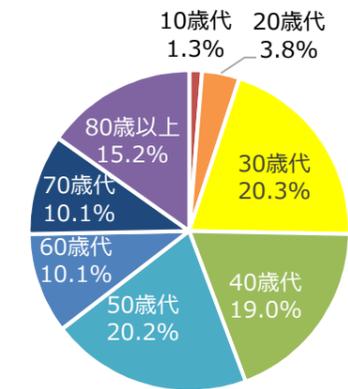
問 1 性別

・男性が46.8%、女性が53.2%であり、女性がやや多くなっている。



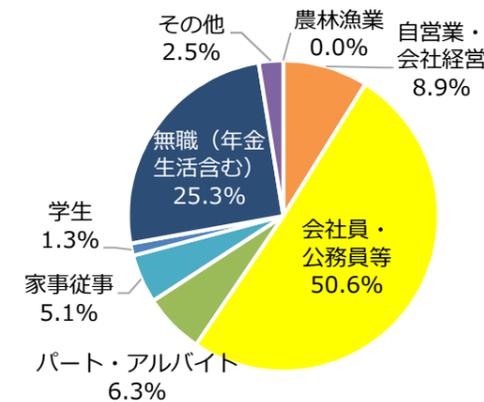
問 2 年代

・30歳代が20.3%と最も多く、次いで50歳代が20.2%、40歳代19.0%である。



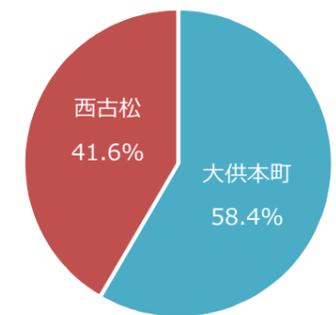
問 3 職業

・会社員・公務員等が50.6%と最も多く、次いで無職が25.3%、自営業・会社経営が8.9%である。



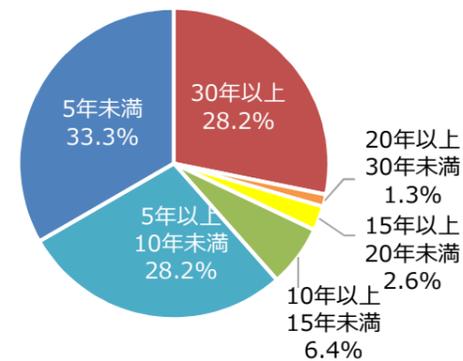
問 4 住所

・大供本町が58.4%、西古松が41.6%であり、大供本町がやや多くなっている。



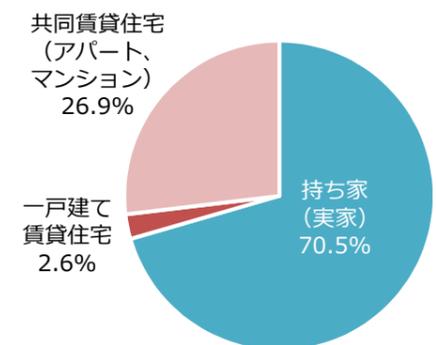
問 5 居住期間

・5年未満が33.3%と最も多く、次いで30年以上と5年以上10年未満がそれぞれ28.2%である。
・施行中・施行後の居住者が7割を占めている。



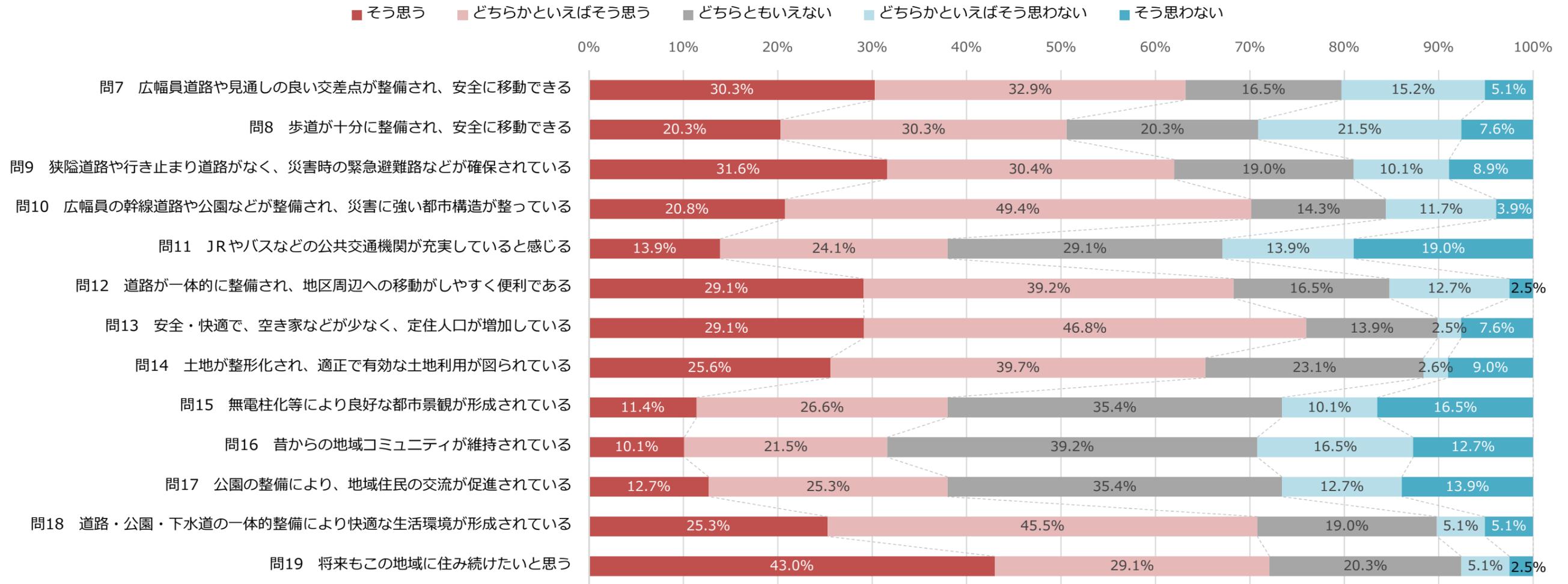
問 6 住宅の形態

・持ち家が70.5%と最も多く、次いで共同賃貸住宅が26.9%である。



※20年以上: 施行前からの居住者
20年未満: 施行中・施行後の居住者

2. 土地区画整理事業によるまちづくりの効果や満足度に係る評価（問7～19）



〔自由意見（抜粋）〕

全般	・住みやすいと感じている。(2件)
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・歩道が狭い。(1件) ・生活道路が抜け道になり、車がスピードを落とさず進入してくる。(1件) ・一方通行道路が不便である。(3件) ・危険な交差点がある。(3件) ・標識を分かりやすく立ててほしい。カーブミラーを増やしてほしい。(3件) ・道路は整備されたが、店舗や事業所が増え、看板やのぼり旗を立てることで、見通しが悪いところがある。(2件) ・青江津島線に樹木があるとよい。 など
公園	<ul style="list-style-type: none"> ・樹木、遊具が少ない。(1件) ・利用者のマナー向上をお願いしたい。(2件) など
その他	・高層マンションは建てないでほしい。(1件)
住環境	・高架下周辺が防犯上危険と感じる。(2件) など

〔総評〕

- ・土地区画整理事業によるまちづくりの効果については、**全体的に高い評価となっており、居住者が現在の市街地環境に概ね満足していることがうかがえる**。特に問18～19のエリア全般に係る評価については、約7割の居住者が「そう思う・どちらかといえばそう思う」と回答している。
- ・項目ごとの評価では、車両交通の安全性や利便性（問7、問12）、災害時の緊急避難路などの防災機能（問9～10）、生活環境の安全・快適性（問13～14、問18）についての評価が相対的に高い。すなわち、**土地区画整理事業の基盤整備により、地域の安全性や快適性、防災性が向上したことに対する評価が相対的に高い**。
- ・一方、**公共交通機関の充実（問11）、都市景観（問15）、地域コミュニティの維持や地域住民の交流の促進（問16～17）についての評価は相対的に低い**。
- ・公共交通機関の充実（問11）については、地区に近接してバス停やJR駅があるものの、地区内にバス停などがないことから評価が低くなったと考えられる。なお、20～40歳代の評価は相対的に高い。
- ・都市景観（問15）については、無電柱化が幹線道路に限定されていることから評価が低くなったと考えられる。
- ・地域コミュニティの維持（問16）と地域住民の交流促進（問17）については、「どちらともいえない」との回答が多く、地域コミュニティの醸成に向けた取組みが今後の検討課題と考えられる。
- ・**施行中・施行後からの居住者の評価が相対的に高い**。土地区画整理事業により整備された良好な市街地に魅力を感じて居住していることがうかがえる。
- ・**施行前からの居住者の評価も概ね高い**。特に地域コミュニティの維持（問16）やエリア全般に係る評価（問18～19）については施行中・施行後からの居住者よりも高い評価を得ており、土地区画整理事業による一体的な基盤整備や宅地再編を行ったことが、高い評価につながったと考えられる。