

平成28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 西部第4地区土地区画整理事業	事業所管課	都市整備局 市街地整備課
事業位置	北区北長瀬表町二丁目 地内他	面積	面積 A = 49.0ha
事業概要 (目的・内容等)	本事業は、中心市街地から西へ約4kmにあり岡山市の新拠点として位置付けられた地区において、JR北長瀬駅の新設と合わせ、（都）久米東岡山線や（都）新駅南線を軸とした幹線道路や公園等を面的・一体的に整備し、新たな都市機能を充実させつつ、無秩序な市街化の進行を抑制し、計画的な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6年12月2日	事業計画決定	平成7年11月1日
事業施行期間	自 平成7年11月1日 至 平成26年3月31日	総事業費 (再評価時)	237億円 (242億円)

<再評価時の審議結果と対応内容 等>

- 平成16年度の岡山県事業評価監視委員会において、「岡山市の行った再評価は、概ね適正に行われていた。今後においても、積極的に未同意者との交渉を行い、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、懸案となっていた数名の未同意地権者への補償や公共施設等の整備が平成20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や換地計画の策定など換地処分に向けた作業を行い、平成21年3月31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26年3月31日に事業がすべて完了した。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

社会経済情勢 の変化	・バブル経済破綻による経済成長の鈍化等、厳しい社会経済情勢の中、地価の下落が続き、事業への影響があったが、コスト縮減及び保留地の販売促進を図ることなどで対応した。
周辺環境 の変化	・新幹線及び在来線7路線が乗り入れる岡山駅から、在来線で約4分の位置に北長瀬駅が開業（平成17年10月）したことで、鉄道やバス等の公共交通を利用した交通利便性が大きく向上した。 ・さらに、（都）福田一宮線（国道180号岡山西バイパス）等の幹線道路や、隣接する西部第5地区土地区画整理事業など、周辺部の都市基盤整備が同時期に進んだことにより当該地域の利便性は著しく向上した。 ・また、新市民病院が開業（平成27年5月）し、岡山西部総合公園（仮称）の整備も進んでおり、今後、更なる生活環境の向上が見込まれる。

【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：13.78% ⇒ 32.79% [約20%増] (H6年→H26年)</p> <p style="margin-left: 20px;">(内訳) 道路：10.25% ⇒ 28.47% 公園：0% ⇒ 3.02% 水路：3.53% ⇒ 1.30%</p> <p>・地区内人口：約1,800人 ⇒ 約2,300人 [約30%増] (H6年→H28年)</p> <p>・北長瀬駅乗降客数：約2,000人 ⇒ 約8,000人 [約300%増] (H17年→H27年)</p> <p>・商業等施設数：約60店舗 ⇒ 約100店舗 [約70%増] (H9年→H23年)</p> <p>・資産価値(土地)*：約232億円 ⇒ 約240億円 [約3%増] (固定資産税評価額)</p> <p>・税収(土地)*：約1.4億円 ⇒ 約1.7億円 [約20%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=5.15 (事業完了時、地区内幹線道路の費用便益分析結果)</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」「良好で快適な生活環境が形成されている」と感じている (H28年調査)</p>
	<p>◆定性的効果</p> <p>・地区内道路の整備による交通の円滑化や、北長瀬駅の設置等に伴う公共交通機能の充実に伴い、交通利便性が向上した。</p> <p>・幹線道路や駅前広場等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>・無秩序な市街化を抑制し、健全な市街地が形成された。</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>・土地区画整理事業と併せ、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、良好で快適な生活環境が形成された。</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）

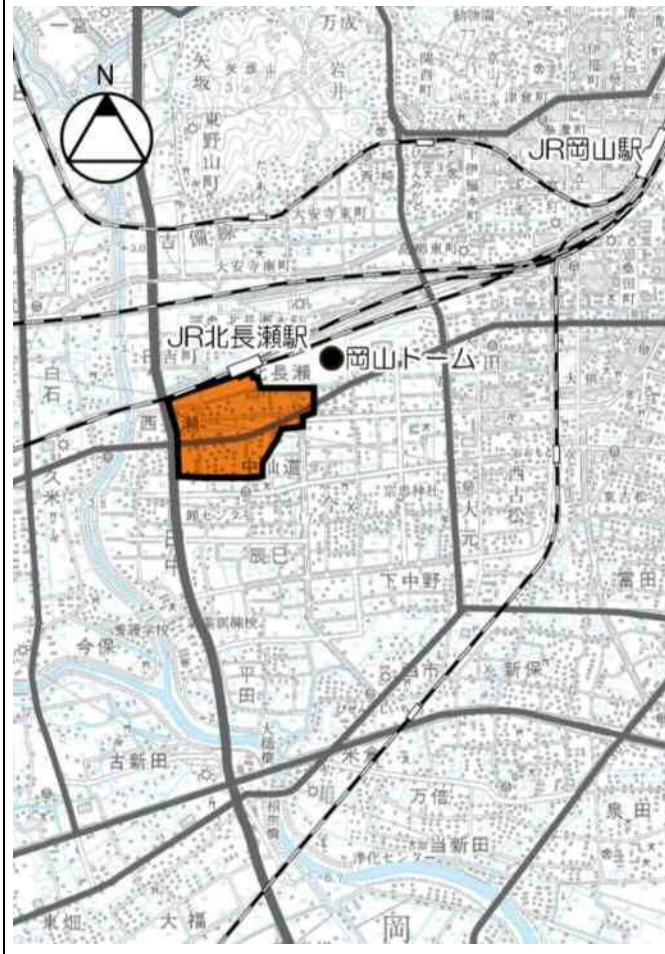
【今後の事業評価の必要性・改善措置の必要性】

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、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7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	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、事業が長期化する傾向にある。そのため、今後は地域の特性や事業目的に応じ、柔軟かつ弾力的な区画整理に取り組み、より円滑に事業を進める必要がある。 また、事業開始前の合意形成の段階において、各権利者に対し、土地区画整理事業の制度や仕組みについて、できるだけ時間をかけて丁寧に説明し、理解を深めていただくよう努力する必要がある。 なお、今回の評価手法により、本事業の整備効果が検証できたことから、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。

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
西部第4地区土地区画整理事業

事業期間：平成7年度～平成25年度

施行面積：約49.0ヘクタール

主要事業：幹線道路 L=約2,400m

区画道路 L=約8,900m

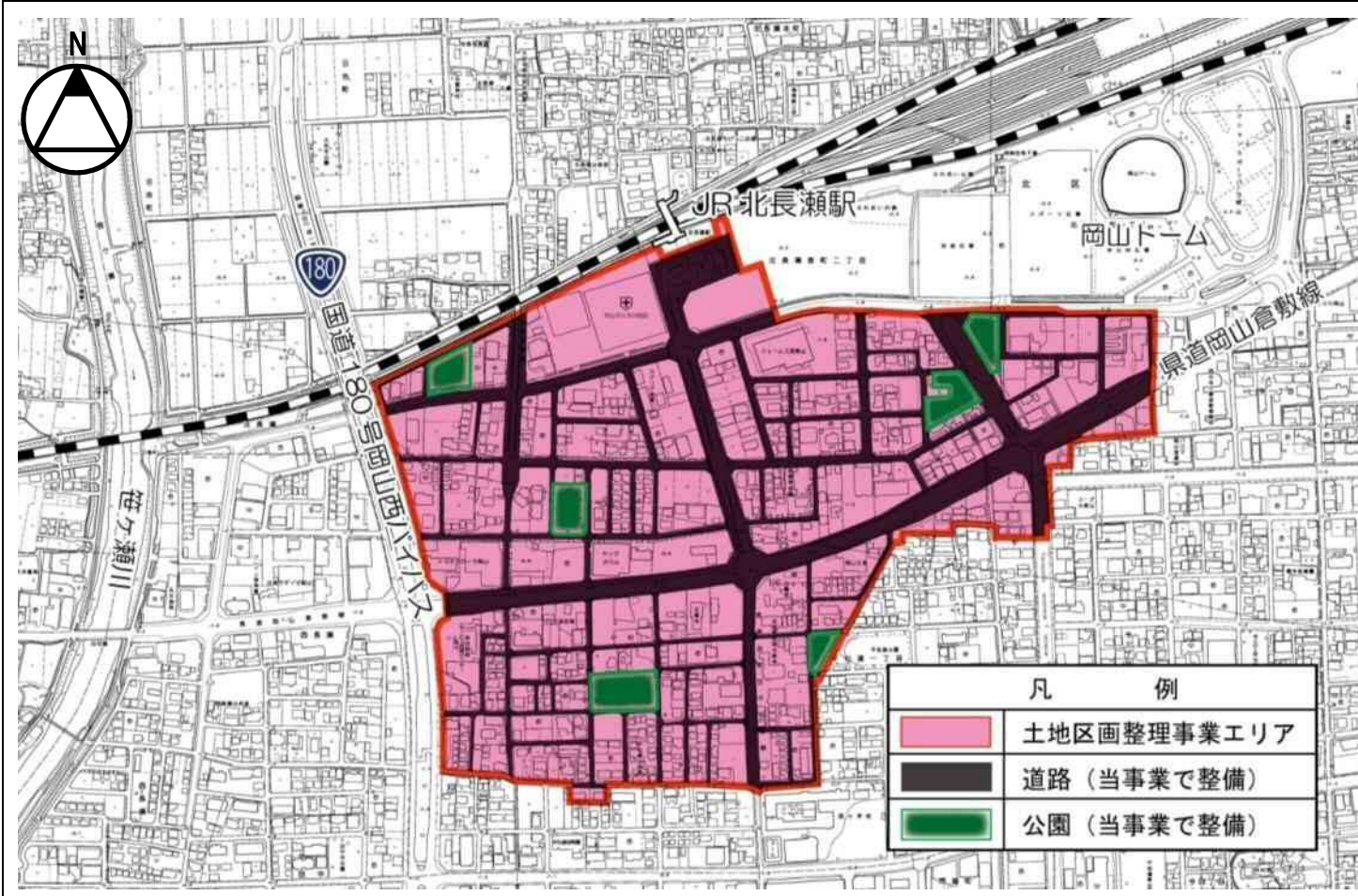
公園 N=6箇所(約14,800㎡)

水路 L=約2,400m

施行前(平成7年撮影)



エリア詳細図

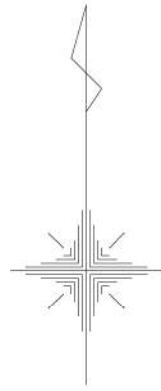


施行後(平成27年撮影)

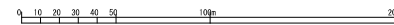


岡山県南広域都市計画事業
西部第4地区土地区画整理事業

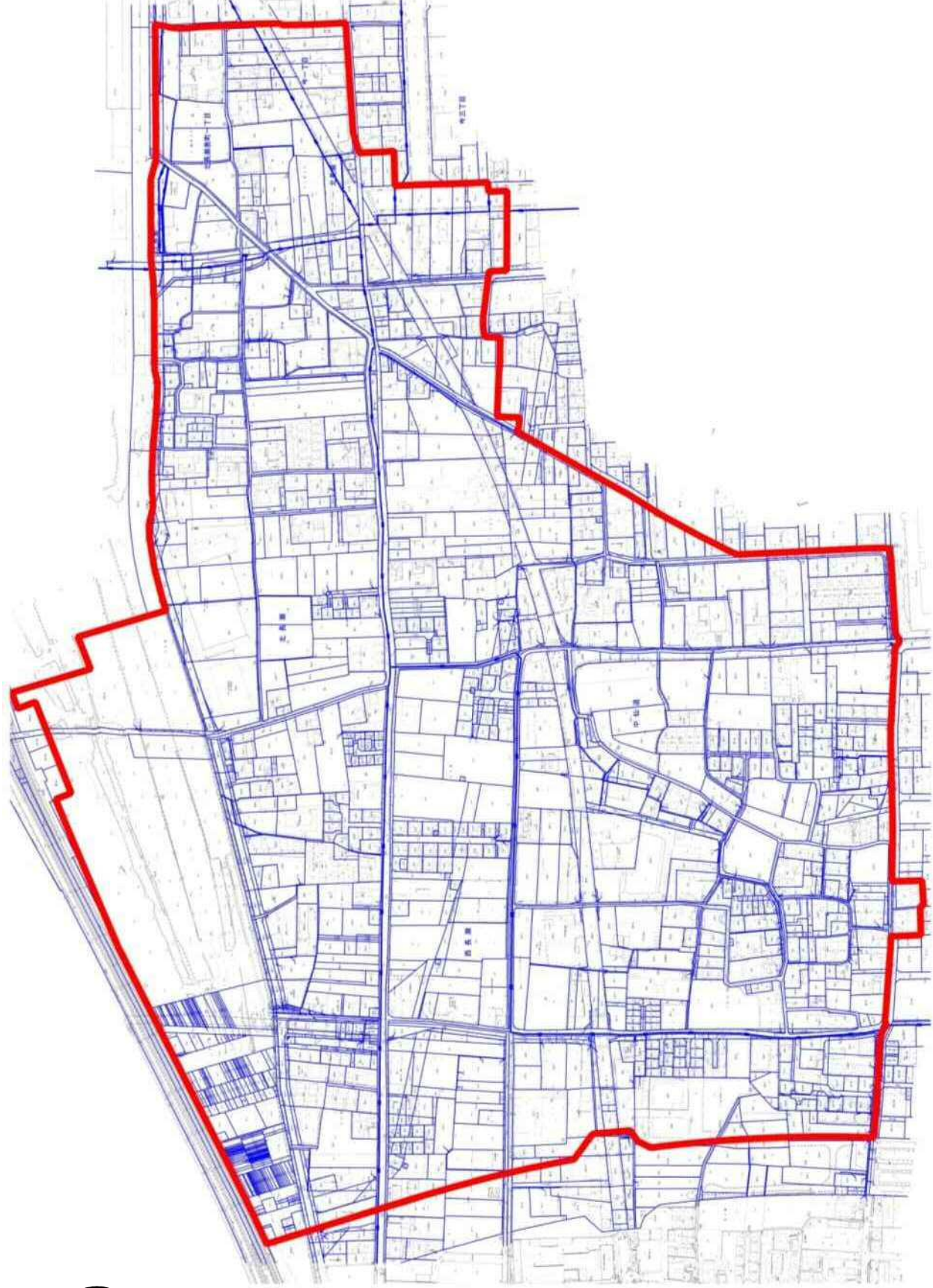
設計図 S=1:4,000



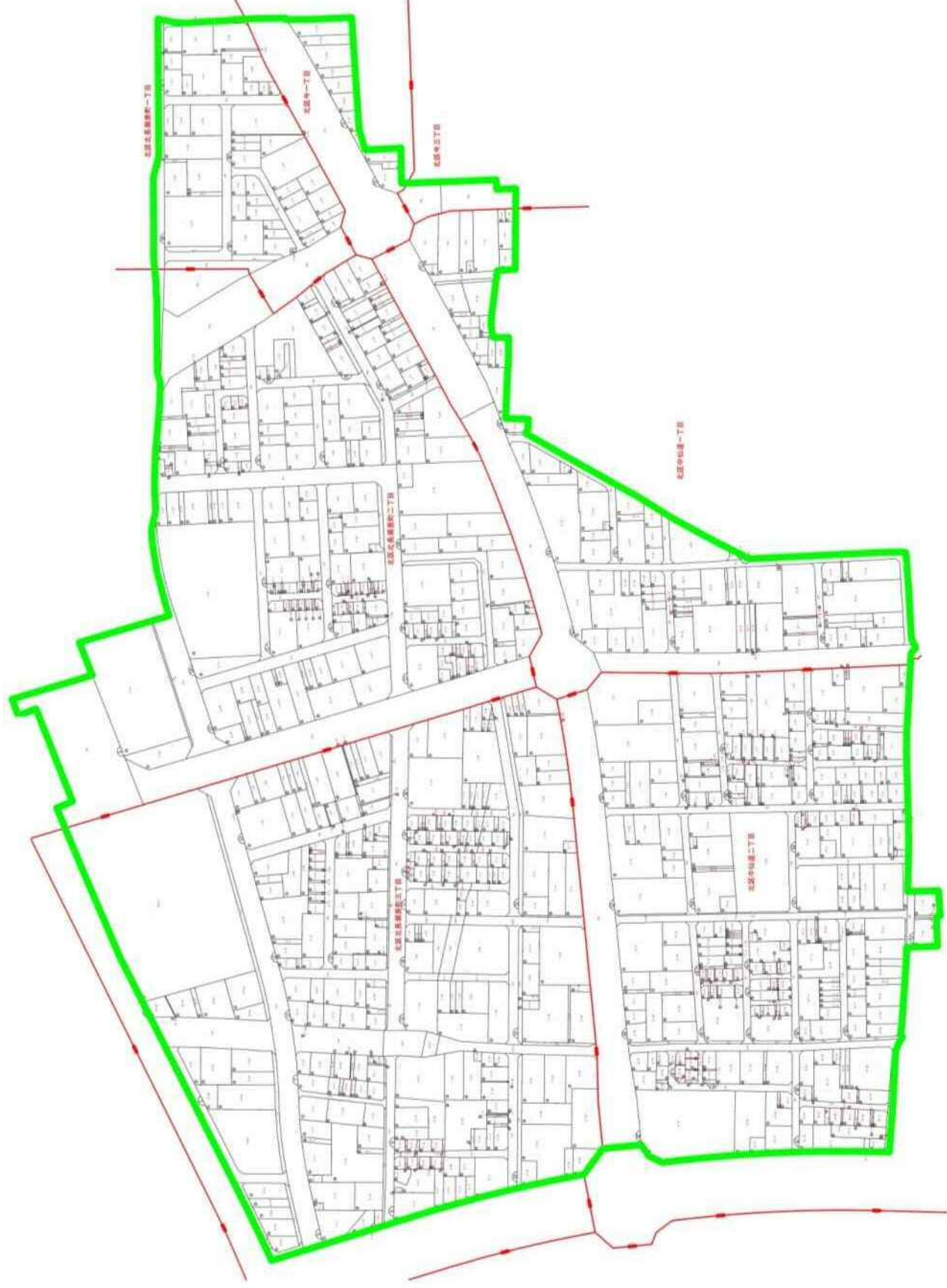
凡 例	
	都市計画道路
	区画道路
	特殊道路
	水路
	公園
	墓地
	施行地区界



施行前の土地図



施行後の土地図



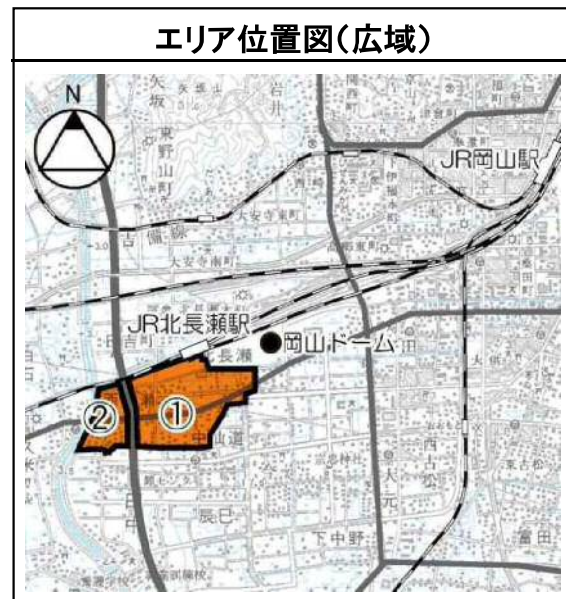
◆アンケート調査の概要

1. 調査目的

JR北長瀬駅南周辺エリアにおける、これまでの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. 調査設計

- (1) 調査地域: 西部第4地区土地区画整理事業エリア(西部第5地区含む)
- (2) 調査対象: 西部第4地区土地区画整理事業エリア(西部第5地区含む)内の居住者
- (3) 抽出方法: 住民基本台帳からの無作為抽出(20歳以上の世帯主を抽出)
- (4) 対象世帯数: 800世帯 (ただし、調査票を2枚ずつ配布し、世帯主以外の家族の回答も可とした)
- (5) 調査方法: 郵送配布・郵送回収
- (6) 調査期間: 平成28年10月～11月



① 西部第4地区土地区画整理事業

② 西部第5地区土地区画整理事業

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	800 世帯	回収率	39.1 %
有効回答世帯	313 世帯	有効回答数	477 件

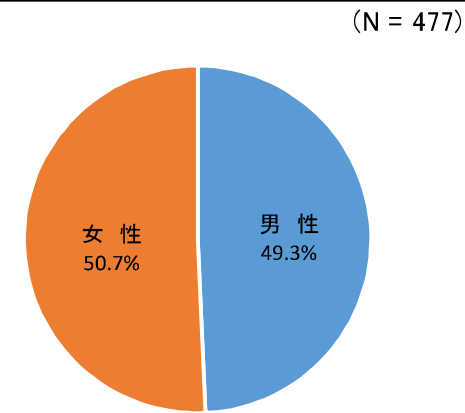
(※800世帯に、調査票を2枚ずつ配布し、世帯主以外の家族の回答も可とした)

◆アンケート集計結果

1. 回答者の属性(問1～6)

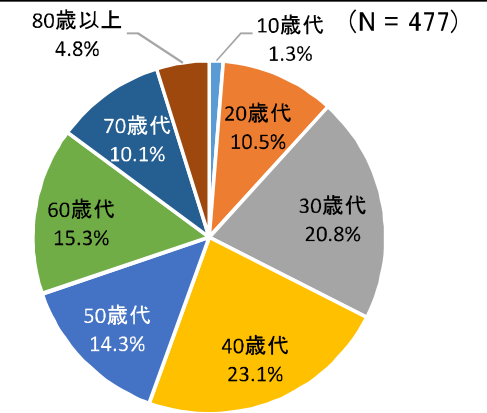
問1 性別

・男性が49.3%、女性が50.7%で、ほぼ5割ずつとなっている。



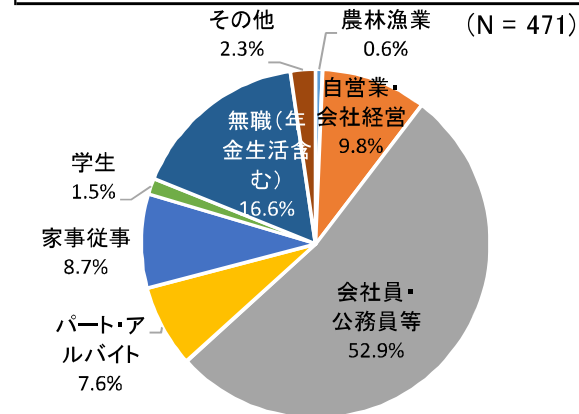
問2 年代

・40歳代が最も多く23.1%、次いで30歳代が20.8%、60歳代が15.3%、50歳代14.3%の順となっている。
・60歳代未満が約7割を占めており、現役世代の居住者が多いことが窺える。



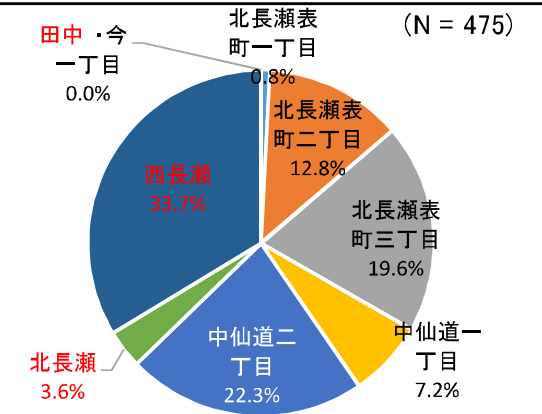
問3 職業

・会社員・公務員等が最も多く52.9%、次いで無職16.6%、自営業・会社経営が9.8%の順となっている。
・職業従事者が約7割を占めている。



問4 住所

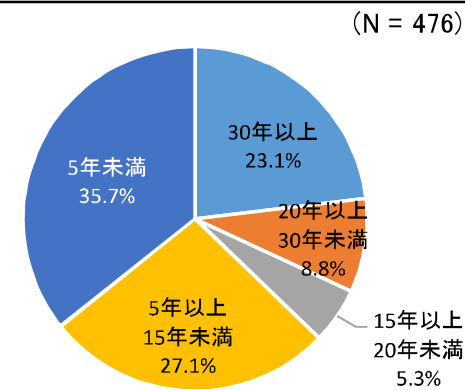
・施行地区別では、第4地区が62.7%、第5地区が37.3%となっている。
・西長瀬が最も多く33.7%、次いで中仙道二丁目22.3%、北長瀬表町三丁目19.6%の順となっている。



※赤字が第5地区

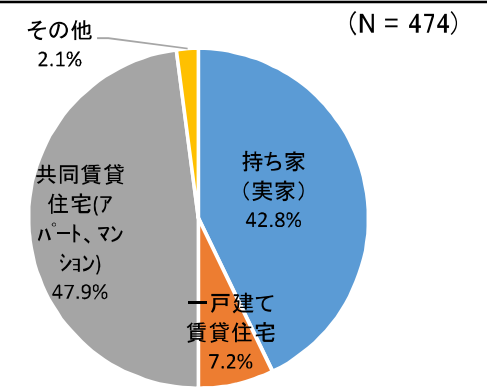
問5 居住期間

・5年未満(事業概成後の居住者)が最も多く35.7%、次いで5年以上15年未満27.1%、30年以上23.1%の順となっている。
・15年未満の新しい居住者が、6割強を占めている。



問6 住宅の形態

・共同賃貸住宅が最も多く47.9%、次いで持ち家が42.8%、一戸建て賃貸住宅7.2%の順となっている。
・賃貸住宅の居住者が、5割強を占めている。



◆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(総括)

- 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ます、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。
- 項目ごとの評価では、道路交通(問7)、災害時のアクセス路や避難路(問9)、生活空間の安全性(問13)や快適性(問18)など、土地区画整理事業の基盤整備により、地域の安全性、防災性、快適性が向上したことに対する評価が相対的に高い。
- 一方、都市景観(問15)、地域コミュニティの維持や地域交流の促進(問16、17)に係る評価は、相対的に低い。
- 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が要因と考えられるが、事業費や他地区との整備水準のバランス等を考慮するとやむを得ないところがある。
- 問16や問17については、居住者の半数以上が賃貸住宅の居住者であることが大きな要因と考えられる。この問いについては、「どちらともいえない」とする回答も多いことから、地域コミュニティの醸成に向けた取り組みが今後の検討課題と考えられる。
- 施行前からの居住者の満足度は特に高い。土地区画整理事業により従前市街地の課題等が改善されたことが、高い評価に繋がったものと考えられる。
- また、施行中や施行後の居住者の満足度も概ね高い。土地区画整理事業により整備された良好な市街地環境に魅力を感じていることがうかがえる。
- なお、各項目に対する施行前からの居住者と施行中または施行後の居住者の評価の傾向については、概ね同様である。

<全体評価グラフ>

