

平成23年度 八戸市公共事業再評価シート

No. 23-①

評価対象事務事業名	八戸駅西土地区画整理事業	担当部署(電話)	記入日
		都市整備部駅西区画整理事業所 計画換地グループ (TEL 70-7555)	平成23年10月24日
		記入(担当)者	山道健一

再評価実施要件	<input type="checkbox"/> 事業採択後 <input checked="" type="checkbox"/> 5年経過 <input type="checkbox"/> 未着工 (その他) _____ <input checked="" type="checkbox"/> 再評価実施後 <input type="checkbox"/> 10年経過 <input checked="" type="checkbox"/> 継続中 _____	八戸市公共事業再評価実施要綱第3条第1項(3)
----------------	---	-------------------------

1 事業の概要

総合計画の 施策の体系	分野	5.安全・安心なまちづくり
	大施策	5-4. 居住空間の整備
	中施策	(1)快適でうるおいのある市街地の形成
	小施策	①良好な市街地整備
	事業	八戸駅西土地区画整理事業

事業方法	<input checked="" type="checkbox"/> 国庫補助事業
	<input type="checkbox"/> 県補助事業
	<input type="checkbox"/> 市単独事業
財源負担	<input checked="" type="checkbox"/> 国 50 %
	<input type="checkbox"/> 県 %
	<input checked="" type="checkbox"/> 市 50 %

採択年度	平成9年度	(用地着手 平成 年度)	(工事着手 平成11年度)
終了年度	平成35年度	平成22年4月工期変更	(変更前の終了年度 平成30年度)

※終了年度は清算期間5年を含む。整備終了は平成30年度。

目的	○平成14年東北新幹線盛岡・八戸間が開通し、八戸駅周辺地区は、北奥羽圏域の玄関口として相応しいまちづくりが求められている。そのため、未整備の本地区については、総合的なまちづくりの手法である本事業により、新幹線や都市機能導入の受け皿となる都市基盤施設の整備と宅地の利用増進を図り、広域交通結節点と恵まれた立地条件を活かした本市の顔となるまちづくりを行うことを目的とする。	内容	○施行面積 96.75ha ○都市計画道路 3・1・1 八戸駅西中央通り線 幅員=40m 延長=179m 3・4・25八戸駅東西連絡線 幅員=20m 延長=976m 3・4・26八戸駅南北線 幅員=20m 延長=1,293m 3・4・27松森高田線 幅員=20m 延長=2,255m 3・4・28上谷地内田線 幅員=17m 延長=1,127m ○区画道路 幅員=6~12m 延長=17,884m ○公園 近隣公園 面積=16,500㎡ 1ヶ所 ○特殊道路 幅員=4~10m 延長=2,734m 街区公園 面積=2,500㎡ 6ヶ所 ○建物移転 646戸 ○平均減歩率31.2%(公共減歩率22.4%、保留地減歩率8.8%)
-----------	--	-----------	--

事業費	○ 当初計画時総事業費 24,960 百万円		○ 再評価時総事業費 24,000 百万円		(単位:百万円)			
		~ 20年度	21年度	22年度	23年度	小 計	24年度~	合 計
	当初計画 (うち用地費) 【H9年12月採択】	24,960 (-)	0 (-)	0 (-)	0 (-)	① 24,960 ② (-)	0 (-)	24,960 (-)
	計 画 (うち用地費) 【H22年4月変更】	8,044 (-)	1,090 (-)	1,050 (-)	1,450 (-)	11,634 (-)	12,366 (-)	⑤ 24,000 ⑥ (-)
	実 績 (うち用地費)	8,044 (-)	1,102 (-)	963 (-)	940 (-)	③ 11,049 ④ (-)	12,951 (-)	24,000 (-)

※本事業による直接用地買収は無し。

2 評価

(1) 事業の進捗に関する視点 B

進捗状況		計画全体に対する進捗	当初年次計画に対する進捗	《説明》 本事業では、家屋移転を進める事が進捗を図るうえで重要なものとなっている。そのため、時間を要する従来の玉突き状態での移転を解消するため、居住地の他に土地を所有している地権者からの移転願いによる移転を進めることにより進捗を図る。 また、点在する公共施設の移転計画を早め、移転を実施することにより事業の進捗を図る。
	事業費割合 (うち用地費)	46.04 % 【③/⑤】 (-) % 【④/⑥】	44.27 % 【③/①】 (-) % 【④/②】	

(2) 事業の必要性等に関する視点 B

必要性

○八戸駅に隣接するという立地の利便性から、小規模な宅地開発による無秩序な開発が進んでいる。また、道路等の都市基盤施設が未整備であり、自動車の渋滞や災害時の脆弱性などの都市機能が低い状態で宅地化が拡大しており、都市基盤施設の整備と健全な宅地整備を図るためのまちづくりが急務である。

○道路現況は、浅水川を挟んだ両岸地区のアクセス道路が未整備であり、また家屋密集地の生活道路も狭く、救急・消防活動に支障をきたしているため、道路等の公共施設の整備が急務である。

○市の中心的な交通手段を担うJR八戸線を活かし、駅を中心としたまちづくりについて八戸線沿線一体的住環境整備ビジョン策定を進めており、八戸線の起点となる八戸駅西地区のにぎわいの創出と住環境の整備が求められている。

市民等の声

○H21年6月議会で、「駅周辺整備の市民ニーズが高い」との意見。また、事業完了の見通しと展望について質問があり、効率的に事業執行し早期完成を目指すと答弁。

○H22年3月議会で、現在の状況と見通しについていかがかと質問があり、それに対しては、事業の早期完成に向けて努力すると答弁。また、「一刻も早く整備を進めてほしいとの地元住民の声あり」との意見。

○H23年3月議会において、事業の進捗と見通しについての質問があり、事業費の確保に努め完了を目指すと答弁。

(3) 事業の投資効果に関する視点 B

費用対効果分析

※街路整備効果 (単位:百万円)

区分	主な項目	再評価時	再々評価時	増減
費用項目◎	① 整備費	9,817.0	10,869.0	1,052.0
	② 維持管理費	61.0	65.0	4.0
	総費用	9,878.0	10,934.0	1,056.0
便益項目①	① 走行時間短縮	21,488.0	16,721.0	△ 4,767.0
	② 走行経費減少	1,418.0	905.0	△ 513.0
	③ 交通事故減少	126.0	190.0	64.0
	総便益	23,032.0	17,816.0	△ 5,216.0
B/C		2.33	1.63	

※区画整理事業効果 (単位:百万円)

区分	主な項目	再評価時	再々評価時	増減
費用項目◎	① 整備費	29,935.0	30,721.0	786.0
	② 維持管理費	419.0	487.0	68.0
	総費用	30,354.0	31,208.0	854.0
便益項目①	① 現在価値	34,438.0	34,203.0	△ 235.0
	B/C	1.13	1.10	

《説明》

➤ 費用対効果分析手法

○街路整備効果:「費用便益分析マニュアル」(平成20年11月:国土交通省 道路局 都市・地域整備局) ○道路整備事業における県独自の費用便益分析実施要綱(平成22年3月:青森県 県土整備部) ○土地区画整理事業効果:「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル(案)」(平成21年7月:国土交通省 都市・地域整備局)

➤ 特記事項

○再評価のB/C判断基準 (土地区画整理必携より:監修 国土交通省)

- ・街路整備効果 1.5以上
- ・土地区画整理事業効果 1.0以上

○街路整備効果:推計交通量の減少及び原単位の下降によりB/Cが低下

○区画整理事業効果:地価が下降傾向な事によりB/Cが低下

○費用対効果分析は外部委託をしている。
受託業者:株式会社ユサカ技研
委託金額:6,720,000円

(4) 事業のコスト削減等に関する視点 A

コスト削減

○砕石や舗装材にリサイクル材を使用することによる工事費の削減。

○発生土を処分せずに一時ストックし再利用することによる工事費の削減。

○道路築造工事と上水道及び下水道工事等の地下埋設物工事を一体的に施工することによる工事費の削減。

代替案

○本事業は、地権者合意のもと建物移転や工事が進捗している。道路等の公共施設及び上下水道等の公益施設の整備を総合的に整備改善する区画整理事業による市街地整備が、最も有効な手法であるため代替案はない。

(5) 市民ニーズの視点 A

把握方法・内容

○地権者への事業説明会(平成19年7月2日～13日)において要望あり。

- ・八戸駅西口はもとより、事業全体の早期整備を希望する。
- ・通学路等になっている狭い道路の優先整備を要望する。

○八戸駅西土地区画整理事業促進協議会(地権者と地区の代表で組織する)から要望あり。

- ・重点事業の位置づけから、早期完成のため保留地売却を含めた予算確保を要望。
- ・八戸駅西口前のイメージアップのためにも、駅前広場及びシンボルロードの早期整備を要望。

(6) 環境影響への視点 A

配慮手法

該当項目数7項目(実施数9項目)

- ×建築設計段階で省資源、省エネルギーを推進
- ×建築設計段階で新エネルギー、雨水利用システム等の導入
- 建築設計段階で環境負荷削減(建設発生土の流用)
- 施設の緑化(都市計画道路及び歩行者専用道路への植樹)
- 再生資材を使用(再生AS・採石の使用)
- 建設機械、工事車輛には低騒音、低振動、低排出ガスの機械を使用(特記仕様書による義務付け)
- 建設副産物のリサイクル推進(アスファルト殻、コンクリート殻のリサイクル工場への搬出)
- 農業や科学肥料の使用量削減
- 廃棄物の分別処分(廃棄物マニフェスト伝票の確認)

3 対応方針(案)

総合評価	<input checked="" type="checkbox"/> 継続	<input type="checkbox"/> 見直し	<input type="checkbox"/> 中止
理由	東北新幹線八戸駅に隣接する立地の利便性から、広域的な人的交流、物流の結節点としての機能を充実させ、水と緑に恵まれた環境を保全しつつ、宅地の利用増進を図り、健全で活力ある市街地の形成をめざす。そのような街づくりには、本事業が有効な手法であり、地元との合意形成も概ね図られているため、事業継続としたい。		

4 行政改革委員会意見

総合評価	<input checked="" type="checkbox"/> 継続	<input type="checkbox"/> 見直し	<input type="checkbox"/> 中止
付帯意見・理由等	委員会の評価は「継続」ではあるが、当該事業は、市の財政状況や地権者との関係を要因として計画通りに進捗していない状況にあることから、今後の事業実施にあたっては、 ①外縁部の整備のあり方を検討しながら、重点的に事業の進捗を図る区域については、早期に事業効果が現れるよう家屋移転や街路整備等を促進し、できるだけ早期の事業完了を目指すこと。 ②まちづくりに対する住民の機運の高まりを促進するため、上物整備も含めたまちづくりの方向性や土地利用のあり方について、今後のビジョンを明確にすること。		

5 対応方針(決定)

総合評価	<input checked="" type="checkbox"/> 継続	<input type="checkbox"/> 見直し	<input type="checkbox"/> 中止
理由	対応方針(案)に示したとおり、本事業の継続にあたっては、行政改革委員会の意見を踏まえ、効果的な整備について検討し早期事業完了を目指す。		