

令和3年度 八戸市公共事業再評価シート

令和3年9月30日

No.	2	担当部署	都市整備部 駅西區画整理事業所 計画換地グループ(70-7555)		
事務事業名	八戸駅西土地區画整理事業				
再評価実施要件	<input type="checkbox"/> 5年未着工 <input type="checkbox"/> 長期継続(年) <input checked="" type="checkbox"/> 再評価後(5年) <input type="checkbox"/> その他()				

1 事業の概要

総合計画の 施策の体系	分野	政策6.都市整備・公共交通						
	大施策	6-1.市街地の整備						
	中施策	(1)地域の特色を生かした市街地の整備						
	小施策	①良好な市街地の整備						
	事業	八戸駅西土地區画整理事業						
採択年度	平成9年度	用地着手年度	平成 年度	工事着手年度	平成11年度			
終了年度	令和15年度	※令和3年3月17日 第6回変更 (変更前の終了年度 平成40年度)						
事業目的	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、それに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。 土地利用計画としては、駅前を中心とした商業・業務地区を設定し都市軸を形成するほか、駅前広場の対極となる位置には、シンボルロード(都市計画道路3・1・1)によって導かれる集客施設を配置して、「人」の地区内への積極的な導入を図り、周辺部については、良好な居住環境を有する一般住宅地で構成することとしている。							
事業内容	○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=17,117m ○特殊道路 幅員=4~10m 延長=2,628m ○公園 近隣公園 16,500㎡ 1箇所 街区公園 2,500㎡ 6箇所 (公園面積計=31,500㎡) ○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(55、50%) <input type="checkbox"/> 県(%) <input checked="" type="checkbox"/> 市(45、50%)	
事業費	○当初計画総事業費 24,960百万円		○再評価時総事業費 28,000百万円		※単位:百万円			
		~H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	小計	残事業 (R4年度~)	合計
	当初計画	24,960	0	0	0	① 24,960	0	24,960
	(うち用地費)	(-)	(-)	(-)	(-)	②(-)	(-)	(-)
	平成9年12月採択							
現計画	19,184	1,285	1,086	1,260	22,815	5,185	⑤ 28,000	
(うち用地費)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	⑥(-)	
第6回変更								
実績	19,184	1,285	1,117	1,046	③ 22,632	5,368	28,000	
(うち用地費)	(-)	(-)	(-)	(-)	④(-)	(-)	(-)	

2 項目別評価

(1) 事業の進捗に関する視点

A ・ B ・ C

進捗率		計画全体に対する進捗		当初計画に対する進捗	
	事業費割合	80.83%	【③/⑤】	90.67%	【③/①】
	(うち用地費)	(-)	【④/⑥】	(-)	【④/②】
整備状況	項目	当初計画	前回再評価時	今回再評価時	
	家屋移転(戸)	646	422	535	
	道路整備(km)	25.58	14.83	19.67	
事業の進捗に関する説明	<p>【現在の進捗状況】 ○令和2年度末の整備状況は、家屋移転で約83%、道路整備で約77%となっている。 【今後の見込み】 ○現在、張田地区、下根市地区及び矢沢地区を主に整備中。 ○都市計画道路は、3・1・1、3・4・26及び3・4・28が全区間完成済み。 令和元年度より都市計画道路3・4・27の橋梁工事を行っており、令和4年度完成予定。 ○駅前保留地の利活用について、現在検討中。 【長期化している要因】 ○地区内の建物の殆どが要移転建物となっており、権利関係の輻輳や玉突き移転などにより建物移転に時間を要していることによる。</p>				

(2) 事業の必要性等に関する視点

A ・ B ・ C

必要性に関する説明	当初計画時	○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。
	現在	○東北新幹線が平成14年に八戸駅まで、平成22年に新青森駅まで、そして、平成28年3月には北海道新幹線が新函館北斗駅まで開業し、八戸駅は当市はもとより、北奥羽圏域の玄関口である。また、八戸駅周辺地区は、鉄道やバスの利便性に加え、八戸西スマートICの整備により、高速道路交通とのアクセス性が高まり、広域交通結節点として重要な拠点である。本事業により、駅前広場やシンボルロードが整備され、令和2年にフラット八戸が開業するなど、八戸駅西地区のまちづくりは着実に進んでおり、今後、集客施設や商業施設等が立地することにより、さらなる交流人口および定住人口の増加が見込まれ、宅地の需要も期待される。
その他特記事項	<p>○「早期完成に向けた一層の促進を求める請願(平成23年請願第1号)」 ・玄関口としての駅周辺整備と事業進捗が、地域活性化に及ぼす影響は大きい。 ・家屋移転の促進と事業の早期完了にむけて最大限の努力を要望。 ○八戸駅西土地区画整理事業促進協議会(地権者及び地区の代表者で組織する)からの要望 ・早期完成のため、予算の確保を要望。 ○八戸市の重点事業として「事業の促進に向けた支援」を県に要望 ○平成31年3月市議会(一般質問) (質問)今後の事業の進捗について伺いたい。 (答弁)平成30年度末で家屋移転の進捗率は約75%。今後の事業進捗については、家屋移転を進めることが大きなポイントとなるが、複雑に連動する移転になっており時間を要する。地権者との合意形成を図りながら早期事業完了を目指したい。 (答弁に対する要望)1日でも早い事業完了に向けて、格段の努力をお願いしたい。 早期に家屋移転が済むような形で、事業を進めていただきたい。</p>	

(3) 事業の投資効果に関する視点

A ・ B ・ C

事業効果等	評価指標	前回再評価	今回再評価	増減	参考値
	街路事業費用便益比(※)		1.98	1.88	
区画整理事業費用便益比(※)		1.02	1.02		
区域内人口		2,284	2,827	543	八戸市: ▲10,032人
建築行為許可件数		588	895	307	

※街路整備費用便益比

単位: 百万円

区分	主な項目	前回再評価	今回再評価
費用項目C	①事業費	12,545.0	14,861.0
	②維持管理費	65.0	87.0
	総費用	12,610.0	14,948.0
便益項目B	①走行時間短縮便益	13,442.0	15,129.0
	②走行経費減少便益	654.0	1,662.0
	③交通事故減少便益	181.0	-107.0
	④冬季便益	2,786.0	3,477.0
	総便益	17,063.0	20,161.0
	地域修正係数	1.461	1.397
修正総便益		24,929.0	28,164.9
B/C		1.98	1.88

※青森県南部地方生活圏係数

※区画整理事業費用便益比

単位: 百万円

区分	主な項目	前回再評価	今回再評価
費用項目C	①事業費	30,317.0	40,648.0
	②維持管理費	392.0	496.0
	③用地費	4,663.0	4,864.0
	総費用	35,372.0	46,008.0
便益項目B	①現在価値	36,255.0	46,847.0
	総便益	36,255.0	46,847.0
B/C		1.02	1.02

費用便益分析手法	<p>○街路整備効果: 「費用便益分析マニュアル」(平成30年2月国土交通省 道路局 都市局)、「道路整備事業における県独自の費用便益分析実施要綱」(令和2年3月 青森県 県土整備部 道路課)</p> <p>○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)</p>
----------	---

特記事項	<p>○街路整備効果: 前回評価と比較しB/Cが小さくなっている。 要因としては、総費用の積算にあたり、事業の経過年数が増えるにつれ、過去の費用分の現在価値への換算率も大きくなることから、前回評価時よりも事業費等が増加した。一方、総便益では、交通量増加に伴い交通事故減少便益が減少したことで、総便益が総費用の上昇率に比べ抑えられたことにより、B/Cが減少となったもの。</p> <p>○区画整理事業効果: 前回評価と比較しB/Cは横ばいとなっている。 便益は、整備後の地価を令和2年保留地売却実績値に基づいて算出したことにより、増加した。</p> <p>○費用便益分析は外部委託をしている。 (受託業者: 株式会社コサカ技研 請負金額: 8,250,000円)</p>
------	--

(4) 事業のコスト縮減等に関する視点

A ・ B ・ C

コスト縮減対策の実施状況	<p>○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縮減。</p> <p>○本事業及び他事業から出た発生土を再利用することによる工事費の縮減。</p> <p>○道路築造工事と上下水道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縮減。</p>
事業代替案の可能性	<p>○本事業は、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たため、都市基盤施設の整備と健全な宅地整備を図る目的で始まった事業であり、すでに地権者合意のもと、従前地を換地へ移し変え建物移転や工事が進捗していること、また、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ことから代替案はない。</p>

(5) 環境影響への視点

①・B・C

配慮手法	○	建築設計段階で省資源、省エネルギーを推進	○	建築機械、工事車両には低騒音、低振動、低排出ガスの機械を使用
	—	建築設計段階で太陽光発電システム、その他再生可能エネルギーの導入	○	建設副産物のリサイクル推進
	○	施設の緑化	○	廃棄物の分別処分
	○	再生資源の使用	※ ○:実施 ×:未実施 —:対象外	

3 総合評価

(1) 対応方針(案)

総合評価	<input checked="" type="checkbox"/> 継続	<input type="checkbox"/> 計画変更	<input type="checkbox"/> 休止	<input type="checkbox"/> 中止	
理由	<p>八戸市都市計画マスタープラン(平成30年3月)において、八戸駅西地区では、文化施設や交流施設等の集客施設の集積を図り、周辺の田園風景と調和のとれた街並みと水準の高い快適な居住環境の形成を図るとされている。このようなまちづくりには、土地区画整理事業が最も有効な手法である。</p> <p>現在は、駅前広場、シンボルロード、フラット八戸、八戸西スマートICが完成し、駅周辺の魅力が増大したことにより、区域内人口は増加傾向にある。今後、集客施設や商業施設等の立地が進むと、交流人口および定住人口のさらなる増加が見込まれる。</p> <p>このようなことから、事業の早期完了を望む地域住民の声を踏まえつつ、幹線道路や近隣公園等の公共施設整備を着実に進め、北奥羽圏域の玄関口として相応しいまちづくりを行っていくため、事業継続としたい。</p>				

(2) 行政改革委員会意見

委員会評価	<input type="checkbox"/> 継続	<input type="checkbox"/> 計画変更	<input type="checkbox"/> 休止	<input type="checkbox"/> 中止	
附帯意見理由等					

(3) 対応方針(決定)

総合評価	<input type="checkbox"/> 継続	<input type="checkbox"/> 計画変更	<input type="checkbox"/> 休止	<input type="checkbox"/> 中止	
理由					