

再評価項目調書

再評価実施要件		○ 事業採択後 (年) ○ 再評価後 (年) ● その他 (変化)						
1 事業概要	事業名	周南都市計画事業 下松市豊井土地区画整理事業						
	事業場所	下松市大字東豊井地内						
	事業主体	下松市						
	事業期間	《 前回評価 平成 - 年時 》 昭和 61 年度 ~ 令和 13 年度 《 平成 - 年度 》 (西暦 1986 年度 ~ 西暦 2031 年度 《 西暦 - 年度 》)						
	総事業費 (内用地補償費)	《 百万円 》 3,490 百万円 (2,137 百万円)	既投資額 (内用地補償費)	237 百万円 (0 百万円)	進捗率 (用地補償費)	7 % (0 %)		
	事業目的	<p>本地区は、地区西部に古くからの密集した住居地域を有し、JR下松駅から南東へ1.5kmの中心市街地にも隣接する利便性の高い地域であるものの、道路等の公共施設の整備の遅れによりスプロール化が進行していた。</p> <p>このことから、隣接地区の駅裏3工区に引き続き、土地区画整理事業によって都市計画道路網の整備及び区画道路、公園等の公共施設を整備することにより、住宅地としての利用増進を図り、健全な市街地の形成を図ろうとするものである。</p>						
事業内容	<p>○施行地区：約21.9ha ○都市計画道路中央線 W=16m L=631m ○都市計画道路半上通線 W=12m L=281m ○都市計画道路豊井恋ヶ浜線 W=12~16.5m L=553m ○都市計画道路中豊井通線 W=12m L=384m ○都市計画道路下豊井線 W=6m L=297m ○都市計画道路駅北1号線 W=7m L=127m ○都市計画道路駅北2号線 W=7m L=306m ○区画道路 W=4.0~9.5m L=2,939m ○通路 W=2m L=96m ○公園3箇所 6,590m²</p>							
事業効果	<p>公共施設の整備改善による安全性、利便性及び快適性の向上により、住宅地としての利用増進を図ることができる。</p>							
2 再評価の視点	(1) 社会経済情勢の変化	社会経済情勢の変化に伴う必要性の変化	<p>少子高齢化や人口減少社会の到来、経済の停滞などの社会経済情勢が大きく変化しており、将来の人口増加が見込めないなかで今後新たな宅地を生み出すことや厳しい財政状況のなかで事業費を確保することは困難な状況となっている。</p>				中項目評価	大項目評価
		関係市町及び地元の意向	<p>平成元年の事業着手後、減歩や従前との環境の変化などが要因となり、過半数の住民との合意形成を図ることができなかったため、平成11年7月から事業が休止の状態であった。平成28年1月に自治会の中に「豊井自治会まちづくり委員会」が立ち上げられたことが見直しの契機となり、平成29年12月に地元住民と行政とで組織する「豊井区画整理見直し協議会」を設置した。この協議会において、住民等意向調査の結果等を踏まえて本地区の整備手法を検討した結果、地元住民が望んでいるまちづくりは、新たなまちを再整備するのではなく現在の市街地を基本とした改善型の整備であることから、現行の土地区画整理事業での整備は難しいとの結論に達したため、「豊井地区まちづくり整備計画」を策定することにより、本事業に替わる新たな手法で街づくりに取り組むこととし、地元住民との合意形成を図ることができた。</p>				中項目評価	A・B・C
						a・b	a・b	

2 再評価の視点	(2) 事業の投資効果	<p>土地区画整理事業（全体事業） (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th rowspan="2">主な項目</th> <th>前回 (基準年：)</th> <th colspan="2">今回(再評価) (基準年：令和2年)</th> <th rowspan="2">備考</th> </tr> <tr> <th>全体事業</th> <th>全体事業</th> <th>残事業</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">便益 (B)</td> <td>①便益</td> <td>—</td> <td>2,411</td> <td>2,411</td> <td></td> </tr> <tr> <td>②その他の便益</td> <td>—</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>総便益</td> <td>—</td> <td>2,411</td> <td>2,411</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">費用 (C)</td> <td>①事業費</td> <td>—</td> <td>3,494</td> <td>3,494</td> <td></td> </tr> <tr> <td>②維持管理費</td> <td>—</td> <td>95</td> <td>95</td> <td></td> </tr> <tr> <td>③用地費</td> <td>—</td> <td>896</td> <td>896</td> <td></td> </tr> <tr> <td>総費用</td> <td>—</td> <td>4,485</td> <td>4,485</td> <td></td> </tr> <tr> <td>費用便益比 (B/C)</td> <td>—</td> <td>0.54</td> <td>0.54</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 便益(B)・費用(C)は、算出した各年次の値を割引率を用いて現在価値に換算した合計額</p> <p>【費用対効果分析手法】 ○「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 ○便益の説明 土地区画整理事業が行われた場合(事業有)と行われなかった場合(事業無)の地価の差を便益として算出する。</p> <p>土地区画整理補助対象事業（街路整備） (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th rowspan="2">主な項目</th> <th>前回 (基準年：)</th> <th colspan="2">今回(再評価) (基準年：令和2年)</th> <th rowspan="2">備考</th> </tr> <tr> <th>全体事業</th> <th>全体事業</th> <th>残事業</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">便益 (B)</td> <td>①走行時間短縮便益</td> <td>—</td> <td>2,212</td> <td>2,212</td> <td></td> </tr> <tr> <td>②走行経費減少便益</td> <td>—</td> <td>250</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>③交通事故減少便益</td> <td>—</td> <td>22</td> <td>22</td> <td></td> </tr> <tr> <td>④その他の便益</td> <td>—</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>総便益</td> <td>—</td> <td>2,484</td> <td>2,484</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">費用 (C)</td> <td>①事業費</td> <td>—</td> <td>1,605</td> <td>1,605</td> <td></td> </tr> <tr> <td>②維持管理費</td> <td>—</td> <td>35</td> <td>35</td> <td></td> </tr> <tr> <td>③その他</td> <td>—</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>総費用</td> <td>—</td> <td>1,640</td> <td>1,640</td> <td></td> </tr> <tr> <td>費用便益比 (B/C)</td> <td>—</td> <td>1.51</td> <td>1.51</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 便益(B)・費用(C)は、算出した各年次の値を割引率を用いて現在価値に換算した合計額</p> <p>【費用対効果分析手法】 ○「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 ○各便益の説明 ①走行時間短縮便益：走行時間費用(移動にかかる費用)の減少額 ②走行経費減少便益：走行経費(燃料費、タイヤ・チューブ費、車両整備費、車両減却費等)の減少額 ③交通事故減少便益：交通事故の減少による社会的損失(人的損害額、物的損害額、事故渋滞による損害額)の減少額</p>	区分	主な項目	前回 (基準年：)	今回(再評価) (基準年：令和2年)		備考	全体事業	全体事業	残事業	便益 (B)	①便益	—	2,411	2,411		②その他の便益	—	0	0		総便益	—	2,411	2,411		費用 (C)	①事業費	—	3,494	3,494		②維持管理費	—	95	95		③用地費	—	896	896		総費用	—	4,485	4,485		費用便益比 (B/C)	—	0.54	0.54			区分	主な項目	前回 (基準年：)	今回(再評価) (基準年：令和2年)		備考	全体事業	全体事業	残事業	便益 (B)	①走行時間短縮便益	—	2,212	2,212		②走行経費減少便益	—	250	250		③交通事故減少便益	—	22	22		④その他の便益	—	0	0		総便益	—	2,484	2,484		費用 (C)	①事業費	—	1,605	1,605		②維持管理費	—	35	35		③その他	—	0	0		総費用	—	1,640	1,640		費用便益比 (B/C)	—	1.51	1.51			大項目 評 価 A ・ B ・ C
		区分			主な項目	前回 (基準年：)	今回(再評価) (基準年：令和2年)		備考																																																																																																												
			全体事業	全体事業		残事業																																																																																																															
		便益 (B)	①便益	—	2,411	2,411																																																																																																															
②その他の便益	—		0	0																																																																																																																	
総便益	—		2,411	2,411																																																																																																																	
費用 (C)	①事業費	—	3,494	3,494																																																																																																																	
	②維持管理費	—	95	95																																																																																																																	
	③用地費	—	896	896																																																																																																																	
	総費用	—	4,485	4,485																																																																																																																	
費用便益比 (B/C)	—	0.54	0.54																																																																																																																		
区分	主な項目	前回 (基準年：)	今回(再評価) (基準年：令和2年)		備考																																																																																																																
		全体事業	全体事業	残事業																																																																																																																	
便益 (B)	①走行時間短縮便益	—	2,212	2,212																																																																																																																	
	②走行経費減少便益	—	250	250																																																																																																																	
	③交通事故減少便益	—	22	22																																																																																																																	
	④その他の便益	—	0	0																																																																																																																	
	総便益	—	2,484	2,484																																																																																																																	
費用 (C)	①事業費	—	1,605	1,605																																																																																																																	
	②維持管理費	—	35	35																																																																																																																	
	③その他	—	0	0																																																																																																																	
	総費用	—	1,640	1,640																																																																																																																	
費用便益比 (B/C)	—	1.51	1.51																																																																																																																		
(3) 事業の進捗	<p>事業の進捗と今後の見通し</p> <p>○事業採択後、未着工の事業である。 ○本事業による地区全体の一体的整備については、地元住民との合意形成を図ることが難しいため、進捗の見込みはない。</p> <p>【事業費の変化】 有 (無) 【事業期間の変化】 有 (無)</p>	大項目 評 価 A ・ B ・ C																																																																																																																			
	<p>コスト削減</p> <p>代替案を作成しており、本事業のコスト削減は検討していない。</p>	中項目 評 価 a・b																																																																																																																			
(4) 代替案等の可能性	<p>代替案</p> <p>行政と地元住民とで組織する「豊井区画整理見直し協議会」によって「豊井地区まちづくり整備計画(案)」を作成し、地元説明会及びパブリックコメントを経て、「豊井地区まちづくり整備計画」を策定した。なお、道路、公園及び公共下水道等の基本的な都市基盤施設の整備を中心とした代替案であるため、コストや事業期間が短縮され、早期の事業効果が見込まれる。</p>	中項目 評 価 a・b																																																																																																																			
	<p>3 環境</p> <p>配慮事項</p> <p>特になし。</p>	大項目 評 価 A ・ B ・ C																																																																																																																			
4 対応方針	<p>(事業実施主体案)</p> <p>総合評価</p> <p style="text-align: center;">○ 継続 ○ 見直し継続 ● 中止</p>																																																																																																																				
	<p>評価理由</p> <p>代替案は、行政と地元住民とが協働で作成し、策定した計画であること、また、本地区の課題について代替案による改善が可能であり、一定の事業効果が見込まれることから、本事業を廃止し、代替案によるまちづくりを進めることが妥当であると判断する。</p>																																																																																																																				
	<p>備考</p>																																																																																																																				

下松市豊井土地区画整理事業 位置図



< 昭和48年頃 >

< 令和元年12月 >

下松市豊井土地区画整理事業施行地区 航空写真

下松市豊井土地区画整理事業 設計図

