

(様式3)

公共事業再評価調書 (案)

番 号	【都整-4】	事業担当局課	都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所		
事業名	ニツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区 土地区画整理事業		採択年度	平成27年度	
施工場所	横浜市瀬谷区二ツ橋町及び東野の各一部		経過年数	5年	
目的及び 事業概要	<p>昭和33年に都市計画決定したニツ橋北部地区(約172ha)のうち、都市計画道路三ツ境下草柳線・瀬谷地内線の沿道地区については、土地区画整理事業により道路・公園・上下水道など公共公益施設整備と宅地造成を行い、もって良好な市街地を形成することとしています。</p> <p>このうち東側の当地区(第1期地区:約4.1ha)については平成27年度に事業着手し、地域の道路ネットワークの形成と沿道の市街地整備を進めることとしました。</p> <p>また、ニツ橋北部地区は旧上瀬谷通信施設(約242ha)に隣接しており、道路整備等について同施設跡地利用計画と整合を図りつつ事業を進めています。</p>				
			当初(事業採択時)	変更(令和元年度)	
	事業期間		平成27年度～平成33年度	平成27年度～令和10年度 (清算期間5年間を含む)	
	事業費	合 計	7,288 百万円	8,471 百万円	
		国 費	2,009 百万円	2,563 百万円	
		市 費	5,279 百万円	5,908 百万円	
	変更内容			当初事業計画 (事業採択時)	現事業計画 (令和元年度変更)
			① 区域の拡大	約3.9ha	約4.1ha
			② 事業期間の延伸	平成27～33年度	平成27年度 ～令和10年度 (清算期間5年間を含む)
			内 訳	基本設計	平成28～29年度
実施設計				平成30年度	平成30～令和2年度
工事等				平成31～33年度	平成31～令和5年度
換地処分				平成33年度末	令和5年度末
清算期間				—	令和6～10年度
③ 事業費の変更			7,288 百万円	8,471 百万円	
内 訳			公共施設整備費	545 百万円	1,394 百万円 電線共同溝(新規)含む
	移転移設補償費	4,621 百万円	4,904 百万円		
	その他	2,122 百万円	2,174 百万円		

	<p>上位計画等</p>	<p>① 都市再開発方針（平成30年3月策定） ……「ニッ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区」を2号再開発促進地区に位置づけています。</p> <p>② 都市計画マスタープラン瀬谷区プラン（平成29年3月策定） ……【抜粋】「三ツ境下草柳線周辺については、都市計画道路の整備と背後の住宅地の環境に配慮した沿道のまちづくりを進めます」</p>
	<p>関連事業</p>	<p>① （仮称）旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業 ……将来交通量推計において同地区の開発整備を前提としています。</p> <p>② 都市計画道路瀬谷地内線（ニッ橋中部地区）道路整備事業 ……道路便益の算定に当たって当該区間と一体的に算定しています。</p> <p>③ 第2期地区土地区画整理事業 ……隣接する「ニッ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第2期地区」については、第1期地区に引き続き事業化する予定です。 (但し、本費用便益分析においては第1期地区のみを分析対象としています。)</p>
<p>事業の必要性</p>	<p>事業を巡る社会経済情勢等の変化</p>	<p>①（仮称）旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業は事業化に向け、環境影響評価及び都市計画の手続き中です。</p> <p>② 上記地区の開発整備に伴う自動車交通を円滑化するため、都市計画道路瀬谷地内線（ニッ橋中部地区）道路整備事業（第1期地区の隣接区間）ほか関連路線の事業化を予定しています。</p>
	<p>事業の投資効果・事業効果等 (費用便益分析等)</p>	<p>【定性的事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路三ツ境下草柳線及び瀬谷地内線を整備することにより、地域の道路ネットワークの形成や歩行者の安全確保を図ります。 公園や雨水調整池、区画道路の整備、電線類の地中化等を行うことにより、地域の利便性、安全性等を向上します。 上記に併せて宅地整備を行うことにより、良好な市街地の形成を図ります。 <p>【定量的事項（費用便益分析）】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路整備による便益については、「費用便益分析マニュアル（国土交通省道路局・都市局：平成30年2月）」に基づき算定しました。具体的には道路の走行環境等に関する以下の3項目について、都市計画道路三ツ境下草柳線と瀬谷地内線（第1期地区内整備区間）の「整備あり」「整備なし」の差を算定し、現在価値に換算して計上しました。 (1)「走行時間短縮便益」 (2)「走行経費減少便益」 (3)「交通事故減少便益」

・宅地整備及び公共施設（公園等）整備による便益については、「土地
区画整理事業における費用便益分析マニュアル（案）（国土交通省都
市・地域整備局：平成21年7月）」による「ヘドニック・アプロ
ーチ」に基づき算定し、現在価値に換算して計上しました。

「ヘドニック・アプローチ」は、「投資の便益がすべて地価に帰着す
る」というキャピタリゼーション仮説に基づき地価関数を設定し、
地区内及び地区周辺（地区界から500m内）について、事業によ
って宅地整備、公共施設整備が行われた場合（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手法です。
なお、地価関数の設定等は同マニュアル（案）によって行いました。

・費用は、土地区画整理事業費の年度別事業費、及び、都市計画道路
の維持管理費を現在価値に換算して計上しました。

・また、主な設定条件は以下のとおりです。

基準年 令和 2年（2020年）
換地処分 令和 6年（2024年）
評価期間 令和55年（2073年）まで（換地処分後50年間）
割引率 4%
感度分析 ①残事業費：10%増加
②自動車交通量：10%減少

費用便益分析結果 <単位：億円（現在価値）>

	総便益	費用	B/C	感度分析
都市計画道路整備便益	103	80	1.3	①②
ヘドニック・アプローチ	221		2.8	①
合計	324	80	4.1	

感度分析 <単位：億円（現在価値）>

	総便益	費用	B/C	備考
①残事業費：10%増加	324	82	4.0	
②自動車交通量 ：10%減少	317	80	3.9	道路便益 のみ変動

【参考】 残事業の費用便益分析結果 <単位：億円（現在価値）>

	総便益	費用	B/C	備考
都市計画道路整備便益	103	40	2.6	
ヘドニック・アプローチ	221		5.5	
合計	324		8.1	

※ 費用は「総事業費－執行済事業費（令和元年度実績・令和2年度見込額）」

事業の進捗状況	事業進捗率%	38.7%	<ul style="list-style-type: none"> 総事業費 84.7 億円のうち、令和元年度末までの執行済事業費は 32.8 億円（事業進捗率は 38.7%）です。 減価補償金による用地取得総面積 15,628 m²のうち令和元年度末までの取得済面積は 10,019 m²（64.1%）です。（なお、令和2年度末の用地取得率は 92.7%を見込んでいます） 従後の宅地総面積 19,977 m²のうち、使用収益を開始した宅地面積は 1,725 m²（8.6%）です。（なお、16,044 m²（80.3%）の仮換地を指定済で順次使用収益を開始していきます）
	用地取得率%	64.1%	
	供用等の状況	8.6%	
事業の課題及び進捗見込み	<ul style="list-style-type: none"> 用地取得や建物移転等が進み、都市計画道路整備工事、雨水調整池整備工事、宅地整備工事等に本格着手できる状況となっておりますが、新型コロナウイルス感染対策による関係機関協議の遅れ等によって、雨水調整池や都市計画道路工事の工程に3か月～半年程度の遅れが生じています。 今後、建物移転スケジュールや工事工程を見直すなどにより、回復に努めます。 		
その他 (コスト削減項目等)	<p>【工事費等のコスト削減】</p> <ul style="list-style-type: none"> 工事発注にあたり、工種別の発注ではなく、エリアごとに複数工種を一括して発注することで、効率的な施工を行い経費の削減を図ります。 舗装・構造物の基礎等については、再生材を使用する等、材料コストの削減を図ります。 		
その他			
添付資料	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無		
対応方針 (案)	継続	計画通り(上記計画を実施)※1	
		一部見直し(上記計画を変更)※2	
	【見直し内容】		
中止			

対応方針 (案)とした理由	<ul style="list-style-type: none"> 地権者や地域住民の協力を得ながら事業を進めており、また、旧上瀬谷通信施設地区の開発整備に伴う道路交通処理にも不可欠な事業といえます。 費用便益分析結果からも、「計画通り（事業継続）」が妥当と考えます。
------------------	---

図 1

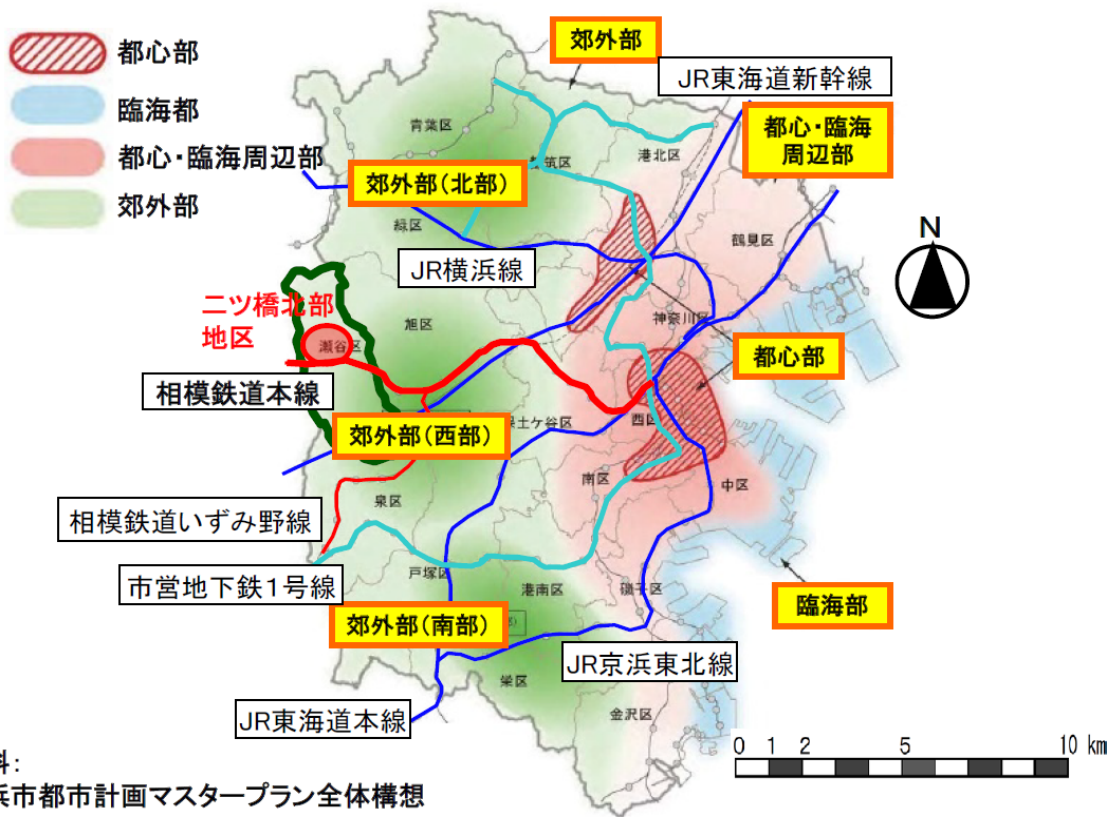


図 2

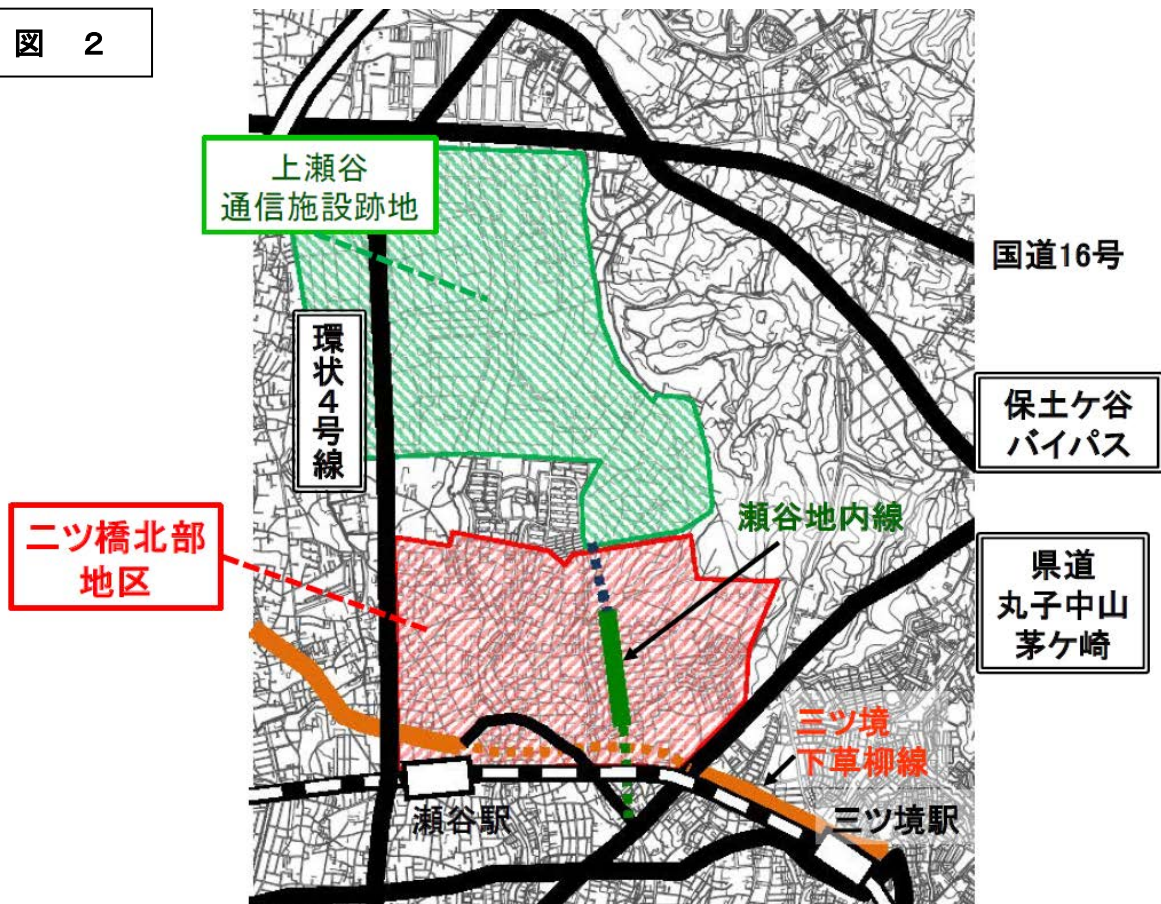
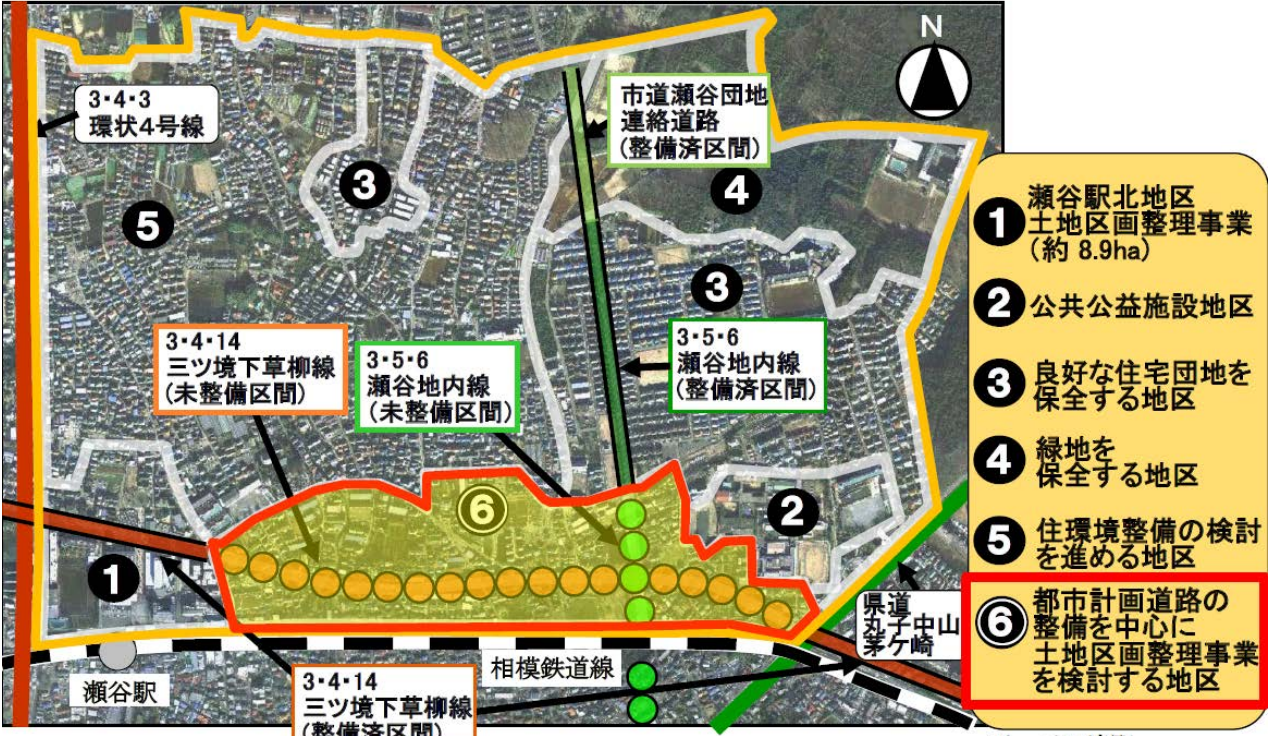


図 3

ニッ橋北部地区都市計画決定区域(約172ha)



資料：ニッ橋北部地区のまちづくりの考え方(平成18年2月公表) 至 三ツ境駅

図 4

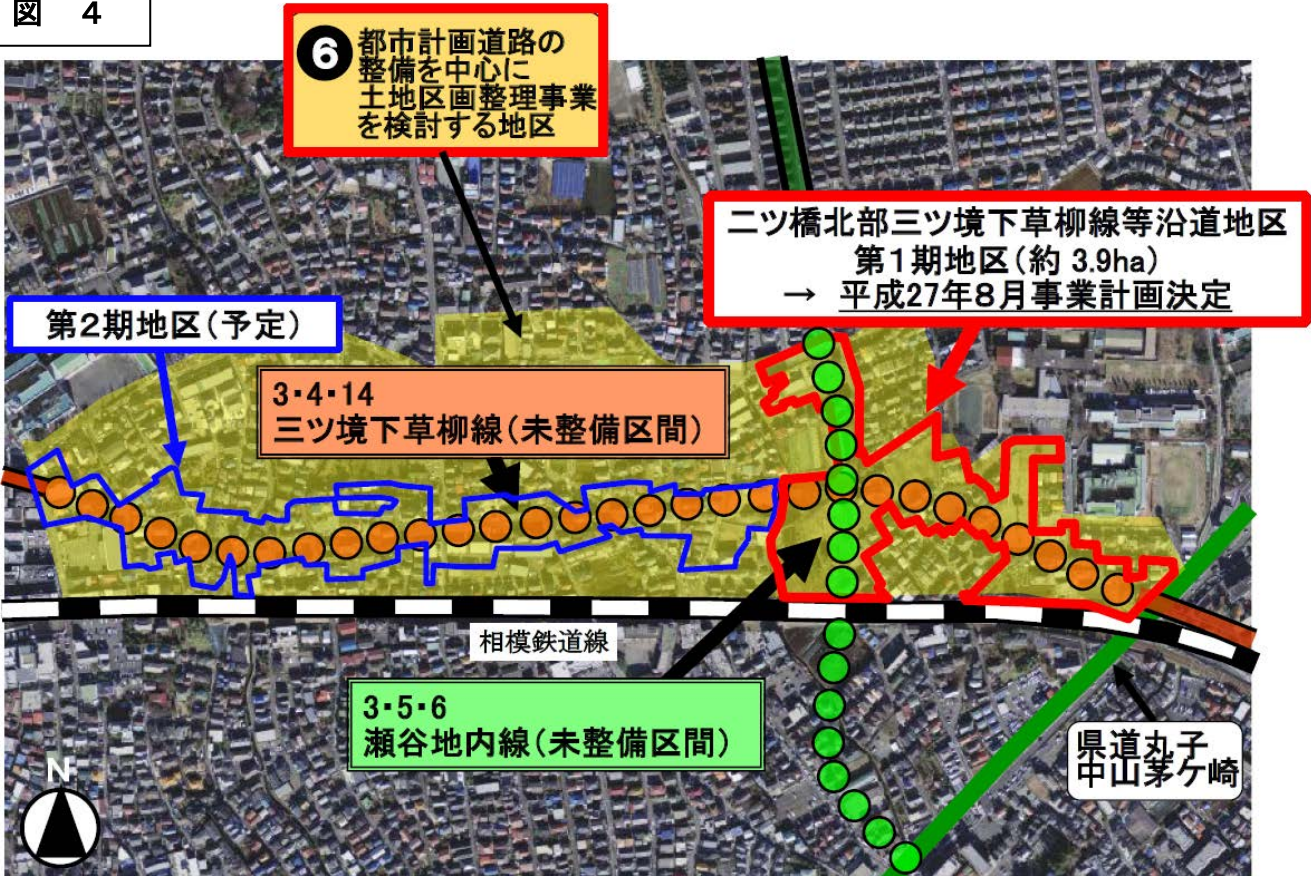


図 5

土地利用計画図 (施行地区約 4.1ha : 変更後)

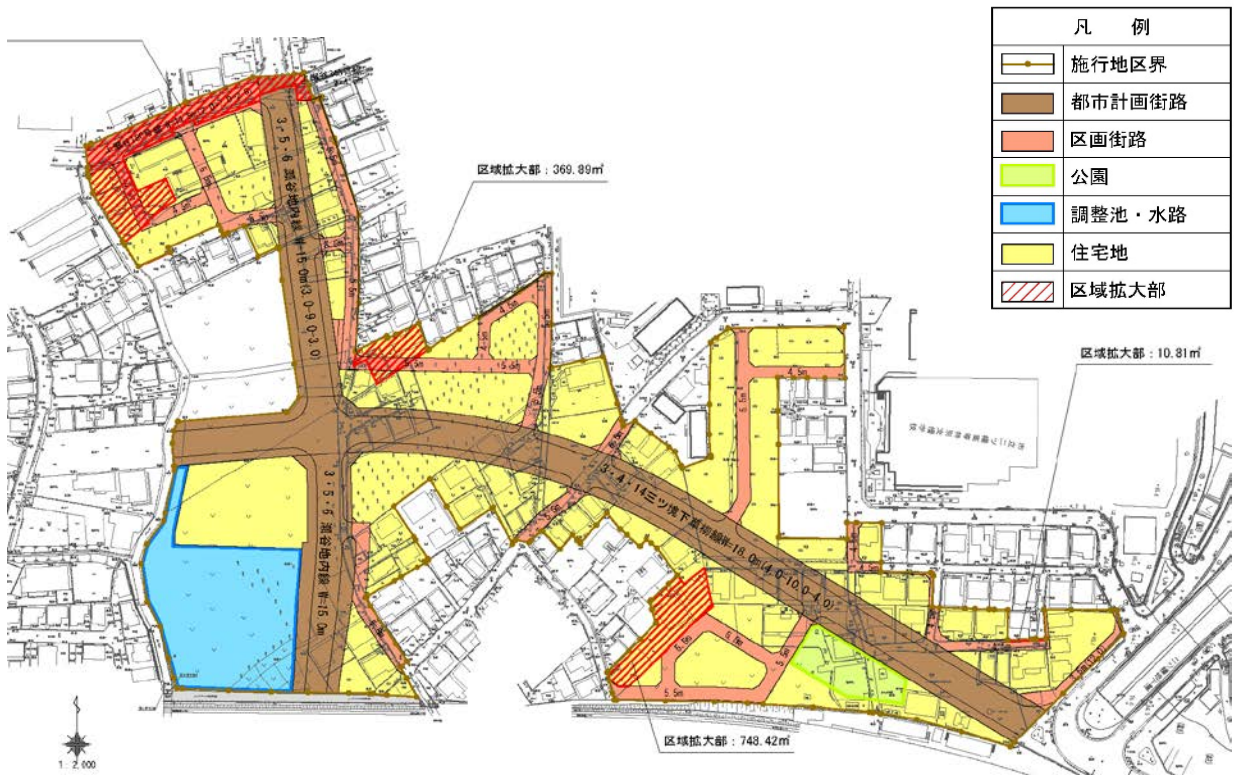


図 6

主な公共施設

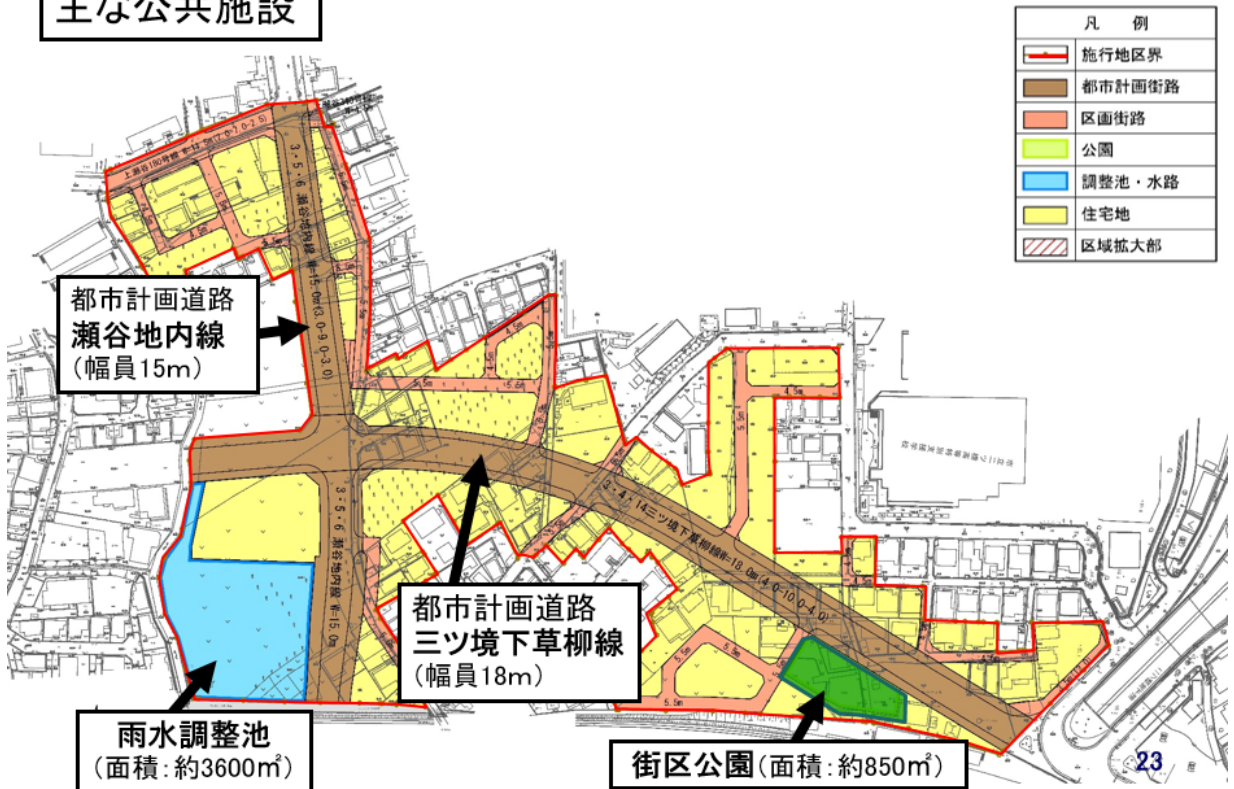
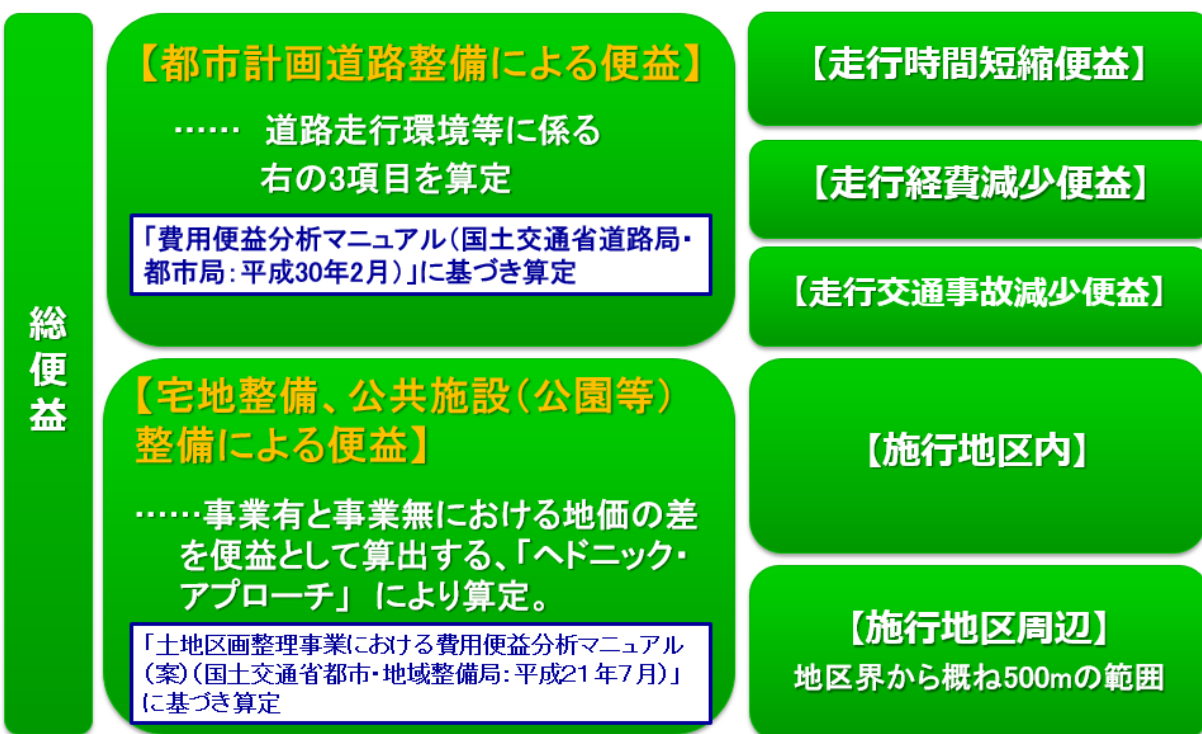


図 7 航空写真・公共施設重ね図



図 8

<事業の投資効果・事業効果等(費用便益分析等)>



主な経緯

昭和33年	二ツ橋北部地区都市計画事業の都市計画決定
昭和63年10月	瀬谷駅北地区土地区画整理事業(約8.9ha)の事業着手
平成12年3月	瀬谷駅北地区土地区画整理事業の事業完了
平成18年2月	二ツ橋北部地区のまちづくりの考え方について公表
平成22年10月	土地区画整理事業検討区域における地権者意向調査実施
平成24年5月 ～27年4月	地権者懇談会・説明会を継続的に実施
平成27年8月	二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区土地区画整理事業の事業計画決定
平成30年3月	事業計画変更(第1回) → 軽微な変更(資金計画の変更)
平成31年1月	施行地区の一部で工事に着手
平成31年2月	第1回仮換地指定 (以降、第2回・第3回仮換地指定を実施)
令和元年8月	事業計画変更(第2回) → 区域の拡大ほか
令和元年9月	一部宅地について使用収益を開始
令和2年12月	雨水調整池工事に着手

事業の進捗状況



【写真1】



令和2年6月



現在

【写真2】



令和元年7月



現在

【写真3】



平成30年12月



現在

【写真4】



平成31年1月



現在