

越谷都市計画事業

西大袋土地区画整理事業の再評価

■ 再評価資料

■ 2024年 1月

越谷市 都市整備部 市街地整備課

再評価概要資料

担当課名 都市整備部 市街地整備課

事業名	土地区画整理事業		事業主体	越谷市		
地区名	西大袋地区		事業箇所名	越谷市大字三野宮 外		
事業採択年度	H9年度	事業分類	1 事業採択後5年間が経過した時点で未着工の事業 2 事業採択後10年間が経過した時点で継続中の事業 3 準備・計画段階で5年間が経過している事業 ④ 再評価実施後5年間が経過している事業 5 社会経済情勢の急激な変化、技術革新等により、再評価の実施の必要が生じた事業			
経過年数	27年					
事業概要	目的	本地区は、市北部の拠点的地区に位置付けられているが、無秩序な市街地が形成されつつあることから、将来における環境の粗悪化が懸念され、計画的な都市整備が求められている。このため、安全性、利便性、快適性を有した良好な居住環境の形成を図るため、道路、公園等の公共施設の先行的な整備を行う。				
	必要性	本地区は、農地と宅地が混在する地区であり、地理的条件や住宅需要などの要因から、今後も宅地化が進むことが予想されることから、早急な都市基盤整備が望まれる。				
	効果	自然環境と調和した良好な生活環境の創出、優良農地の保全による良好な住環境の保全、幹線道路ネットワークの形成、生活の拠点地区として相応しい都市機能の導入促進等が図られることで、市民の生活環境の向上と、本市の発展への寄与が期待できる。				
	事業内容	総事業費	約429億円	事業期間	H8～R10	
		施行面積	125.9ha			
		幹線道路	幅員W=12m～27m	延長L=	4,733m	
区画道路		幅員W=4m～27m	延長L=	29,238m		
特殊道路		幅員W=1.8m～6m	延長L=	2,031m		
公園		37,986㎡(9か所)				
水路	幅員W=1.5m～8m	延長L=	8,160m			
緑地(調整池)	30,000㎡(1か所)					
進捗状況 (R4末)	総事業費	85.5%	保留地処分	54.9%		
	街路築造延長	70.6%	建物移転	89.3%		
	仮換地指定	100.0%	使用収益開始	53.7%		
対応方針案	① 継続 2 中止 3 その他 ()					
事業に対する考え方	対応方針の理由	市北部地域の拠点的地区として相応しい都市基盤の実現を図るため、本事業の継続が必要不可欠である。 ①幹線道路等の主要交通ネットワークの早期実現を図るため、現在整備を進めている袋山恩間線などの主要幹線道路の整備といった本事業の推進が必要となっている。 ②事業の進捗率から、概ね事業の終盤に向けた整備が中心となっており、地域住民からも事業の完遂が期待されている。また、仮換地指定を地区全域に実施しており、施行者に移動した権利に基づき事業を完了させる必要がある。 ③費用便益について、投資に対する事業の効果が十分に見込まれる。				
特記事項						

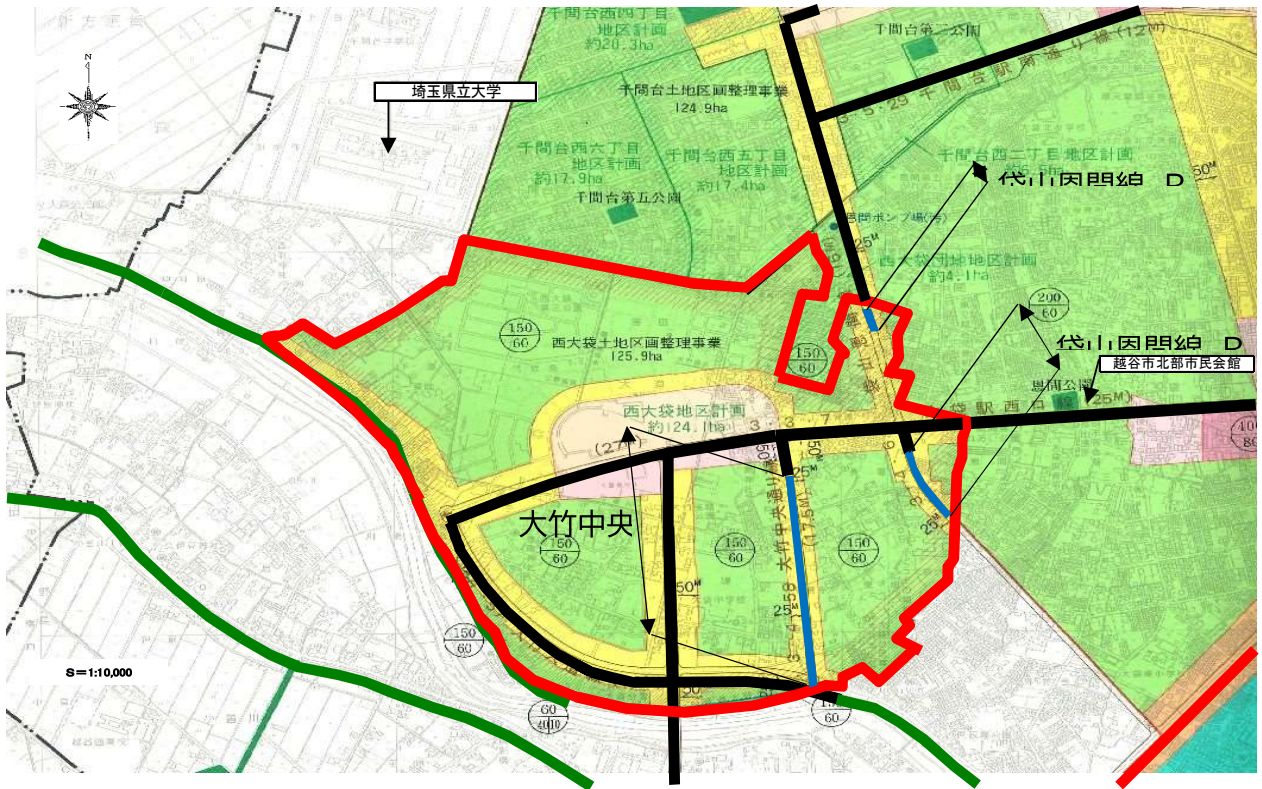
— 目次 —

- 1 位置図
- 2 設計図
- 3 街路築造工事箇所図（令和5年度）
- 4 再評価に関する指標
 - 1）再評価の指標
 - 2）再評価に当たっての判断基準及び判断結果
- 5 対応方針（案）決定の考え方
- 6 対応方針（案）

【参考資料】

（参考1）航空写真

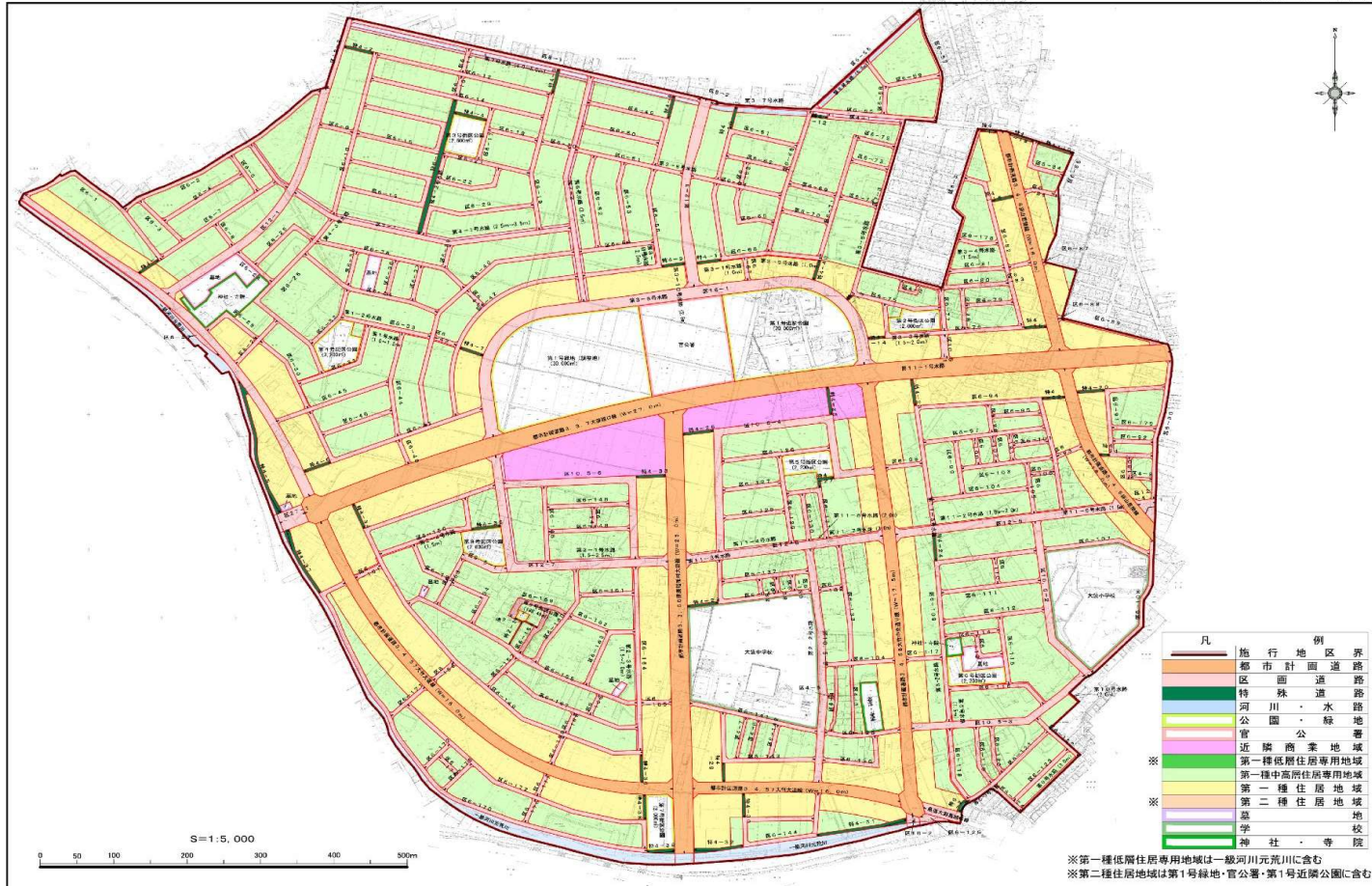
1 位置図



2 設計図

シート 1 設計図

縮尺 S=1:5,000



3 街路築造工事箇所図（令和5年度）



4 再評価に関する指標

再評価を行う際の指標及び判断基準は「土地区画整理事業に係る再評価実施要領細目」、「土地区画整理事業の再評価に当たっての指標及び判断基準（案）」（国土交通省）に基づき、以下のとおりとする。

1) 再評価の指標

- ① 事業の必要性等に関する視点
 - a) 事業進捗状況
 - b) 社会経済情勢等の変化
 - c) 費用対効果
- ② 事業の進捗の見込みの視点
- ③ コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点
 - a) コスト縮減方策
 - b) 代替案の検討
- ④ 事業の資金計画の視点

2) 再評価に当たっての判断基準及び判断結果

表1 「再評価に当たっての指標、判断基準及び判断結果」のとおりに

表1 再評価に当たっての指標、判断基準及び判断結果

指標		判断基準	判断結果	
①事業の必要性等に関する視点	a 事業進捗状況	事業進捗の著しい遅れ、長期に渡る中断等があるか。	事業進捗の著しい遅れや中断等はない。	
		事業に対する地元の理解・協力の状況	事業地区内の関係権利者、周辺住民等の理解・協力が得られているか。 事業地区内の関係権利者、周辺住民等の理解・協力が得られているか。 ・総事業費 85.5% (令和4年度末時点) ・街路築造延長 70.6% (令和4年度末時点) ・仮換地指定 100.0% (平成12年4月4日) ・保留地処分 54.9% (令和4年度末時点) ・建物移転 89.3% (令和4年度末時点) ・使用収益開始 53.7% (令和4年度末時点)	
	b 社会経済情勢等の変化	当該事業の上位計画	上位計画等で、事業計画に重大な影響を与える事項の変更があるか。	上位計画には、第5次越谷市総合振興計画、越谷市都市計画マスタープランがあるが、事業計画に影響を与える変更はない。
		関連プロジェクトの状況	地方拠点都市整備や大規模イベント等関連プロジェクトに変更があるか。	特に変更はない。関連プロジェクトとの整合・促進を図る上でも本事業を推進していく。
		関連事業の整備状況	関連する街路事業、商業施策等に変更があるか。	大袋地区への行政・商業・業務機能の導入等、整備に係る変更はなく、本事業の遂行によりこれら施策の促進を図る。
		社会経済状況の変化	周辺の人口、商業、経済等の動向において大きな変動はないか。	市全体では緩やかに人口が減少しているが、将来的に大きな変動は見込まれていない。
		自然環境条件の変化	自然環境に重大な影響が生じていないか。	地区周辺における自然環境について重大な影響は特にない。
	c 費用対効果	土地区画整理事業効果	$B/C \geq 1.0$	令和5年度時点までの再評価 $\Rightarrow B/C = 1.08$ 残事業の投資効率性による再評価 $\Rightarrow B/C = 2.03$ <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 費用便益比 (B/C) B…地権者等が享受する便益 (走行経費減少、交通事故減少等) C…区画整理事業に伴う費用 (工事費、補償費、維持管理費) </div>
	②事業進捗の見込みの視点		事業の事業進捗・完了予定に大きな変動はないか。	移転補償に関する権利調整に時間を要したが、概ね理解も得られており、今後は順調な進捗が見込まれる。
	③コスト削減や代替案立案等の可	a コスト削減方策	建築資材、工法選定等によって建設コスト削減が図られないか。	再生材等の使用、一括発注による経費の削減等、今後もコスト削減に努める。移転の際には効率的な移転が進むよう工事工程との調整を図りながら極力中断移転を回避する。
b 代替案の検討		設計内容、整備内容等について代替案が必要か。	建物移転や街路築造は順調に進んでおり、特に代替案を検討する必要はないと考える。	
④事業の資金計画の視点		保留地処分の見通し。	保留地処分状況は、令和4年度末で54.9%の見込み。今後も順次処分していく見通しがある。	

5 対応方針（案）決定の考え方

対応方針案は、「国土交通省所管公共事業の再評価実施要領」に基づき、“事業の必要性等に関する視点”、“事業の進捗の見込みの視点”及び“事業の資金計画の視点”による再評価が、いずれも継続が妥当と判断できる場合にあって、“コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点”による再評価により、事業の見直しを図る必要がないと判断される場合には、事業を継続するものとする。

6 対応方針（案）

再評価を実施した結果、継続が妥当と判断し、今後も西大袋土地区画整理事業を継続するものとする。

【理由】

市北部地域の拠点的地区として相応しい都市基盤の実現を図るため、本事業の継続が必要不可欠である。

①幹線道路等の主要交通ネットワークの早期実現を図るため、現在整備を進めている袋山恩間線などの主要幹線道路の整備といった本事業の推進が必要となっている。

②事業の進捗率から、概ね事業の終盤に向けた整備が中心となっており、地域住民からも事業の完遂が期待されている。また、仮換地指定を地区全域に実施しており、施行者に移動した権利に基づき事業を完了させる必要がある。

③費用便益について、投資に対する事業の効果が十分に見込まれる。

(参考1) 航空写真



R5. 1. 1時点