

社会資本総合整備計画の 事後評価について

計画の名称

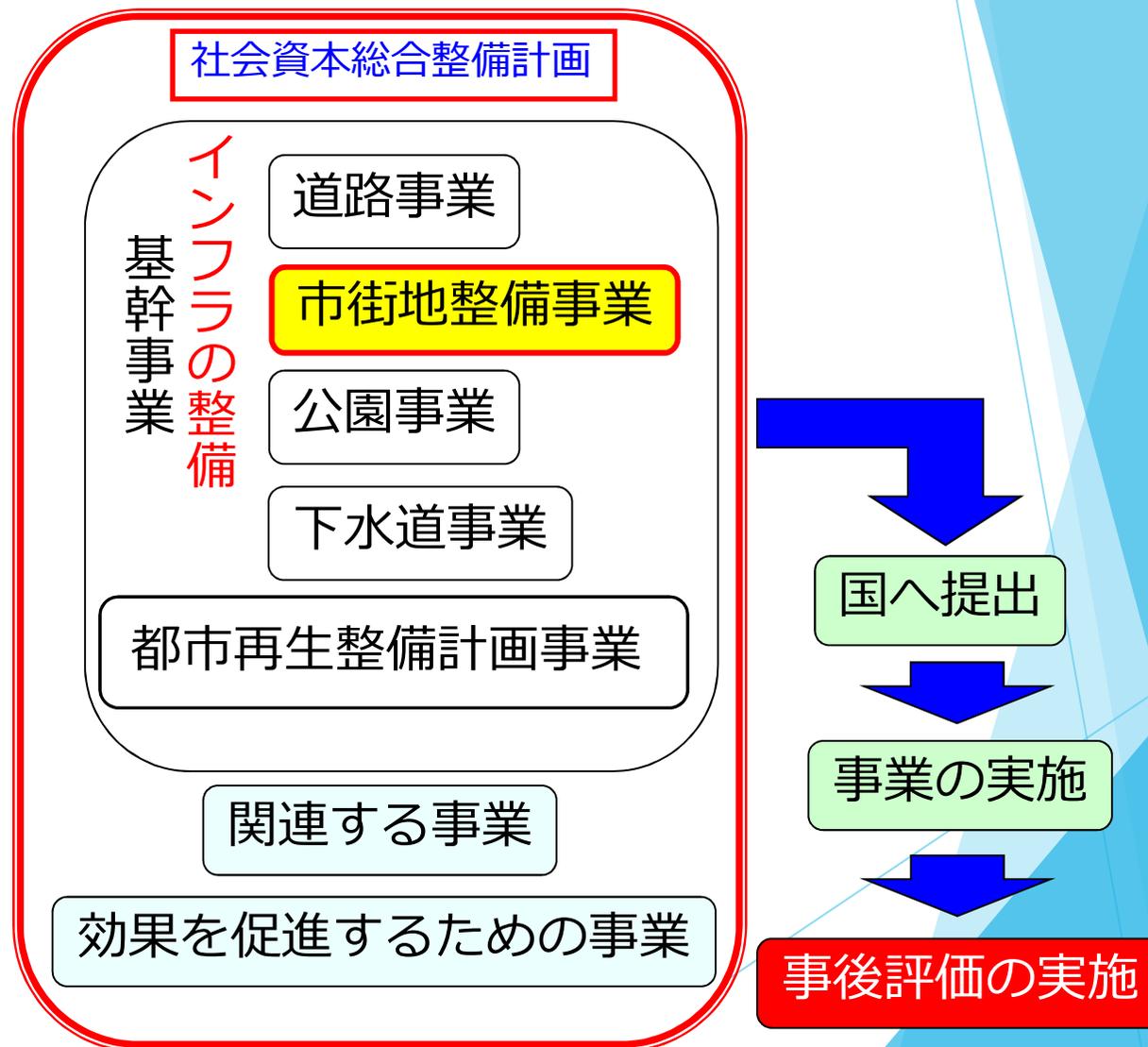
北部第二（三地区）土地区画整理事業
（安全で安心して暮らせる市街地を形成する都市基盤整備）

目次

1	社会資本整備総合交付金について	2
2	土地区画整理事業の概要について	4
3	事後評価について	15
	(1) 事後評価の評価事項	16
	(2) 安全で安心して暮らせる市街地を形成する 都市基盤整備	19
	(3) 今後の方針等に関すること	34

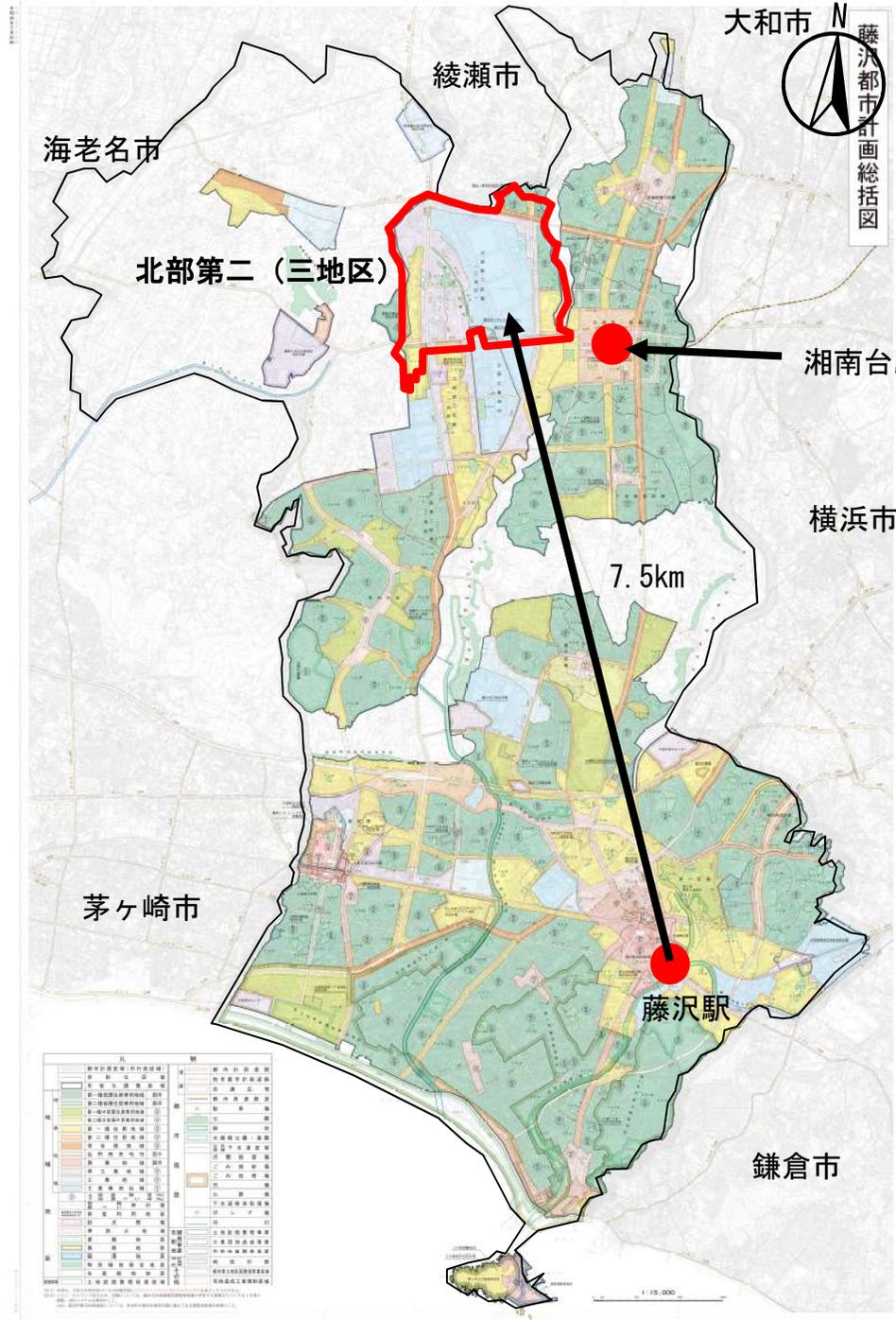
1 社会資本整備総合交付金について

社会資本整備総合交付金

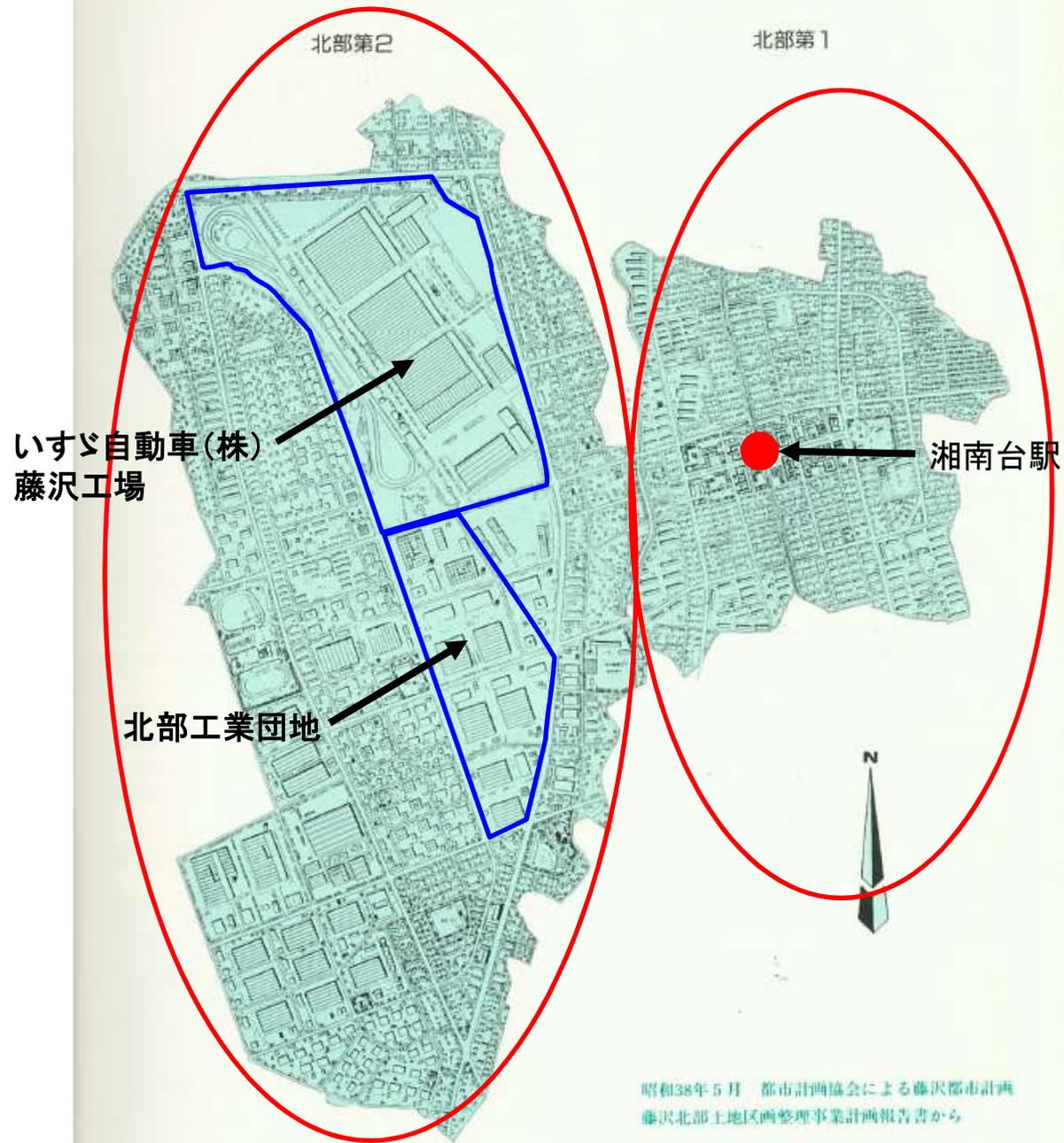


2 藤沢都市計画事業北部第二（三地区） 土地区画整理事業の概要について

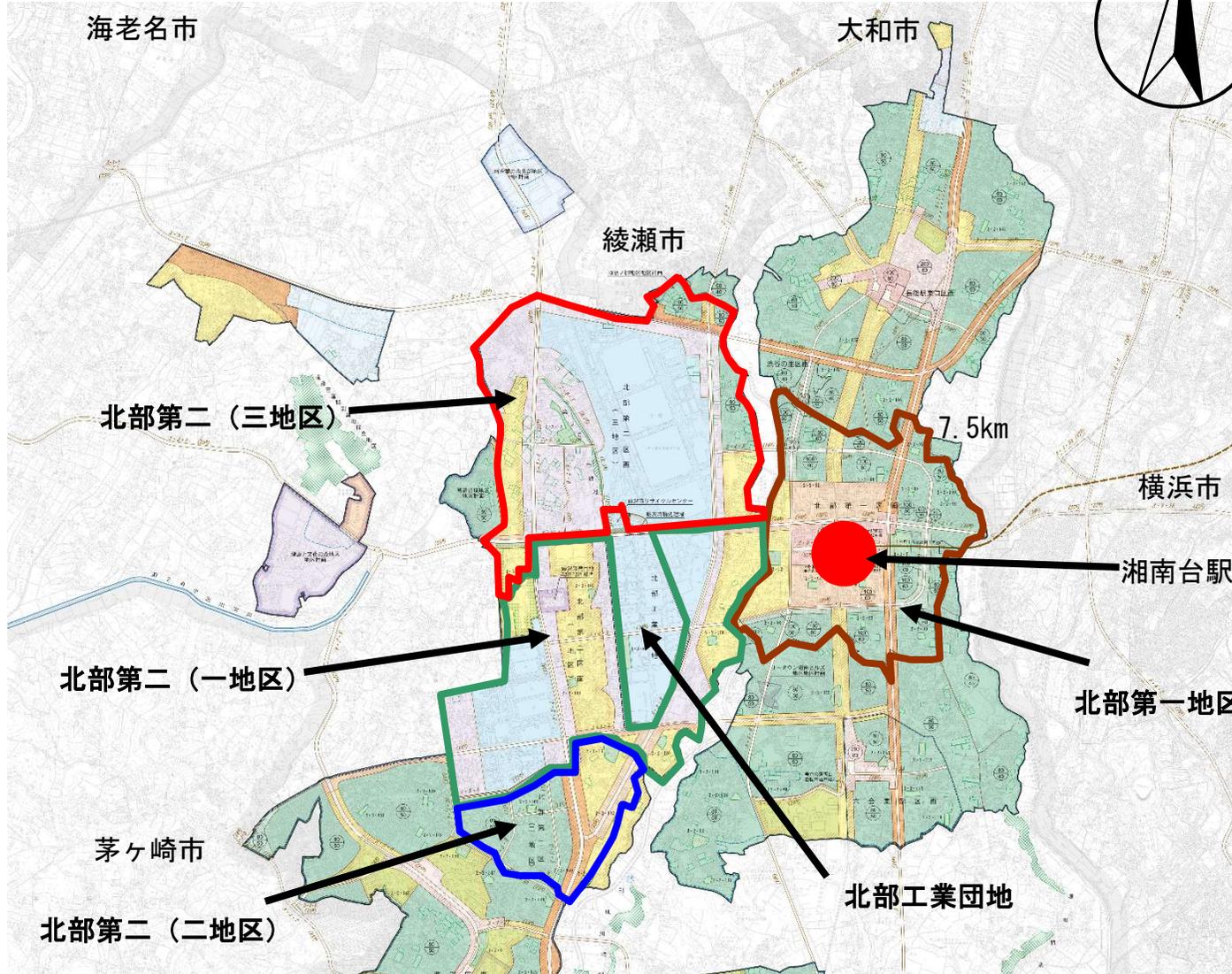
藤沢市域図



北部工業開発構想図



藤沢市域図



凡例	
	北部第一地区
	北部第二(一地区)
	北部第二(二地区)
	北部第二(三地区)



着手前 全景写真



撮影：平成元年度

【土地区画整理事業の内容】

- ・ 地区面積 275ha（内いすゞ自動車（株）約113ha）
- ・ 総事業費 778億円
- ・ 施行期間 平成3年度～令和17年度
- ・ 道路整備延長 45,026m
- ・ 造成面積 700,827㎡
- ・ 移転戸数 942戸
- ・ 権利者数 1649名（令和4年7月）

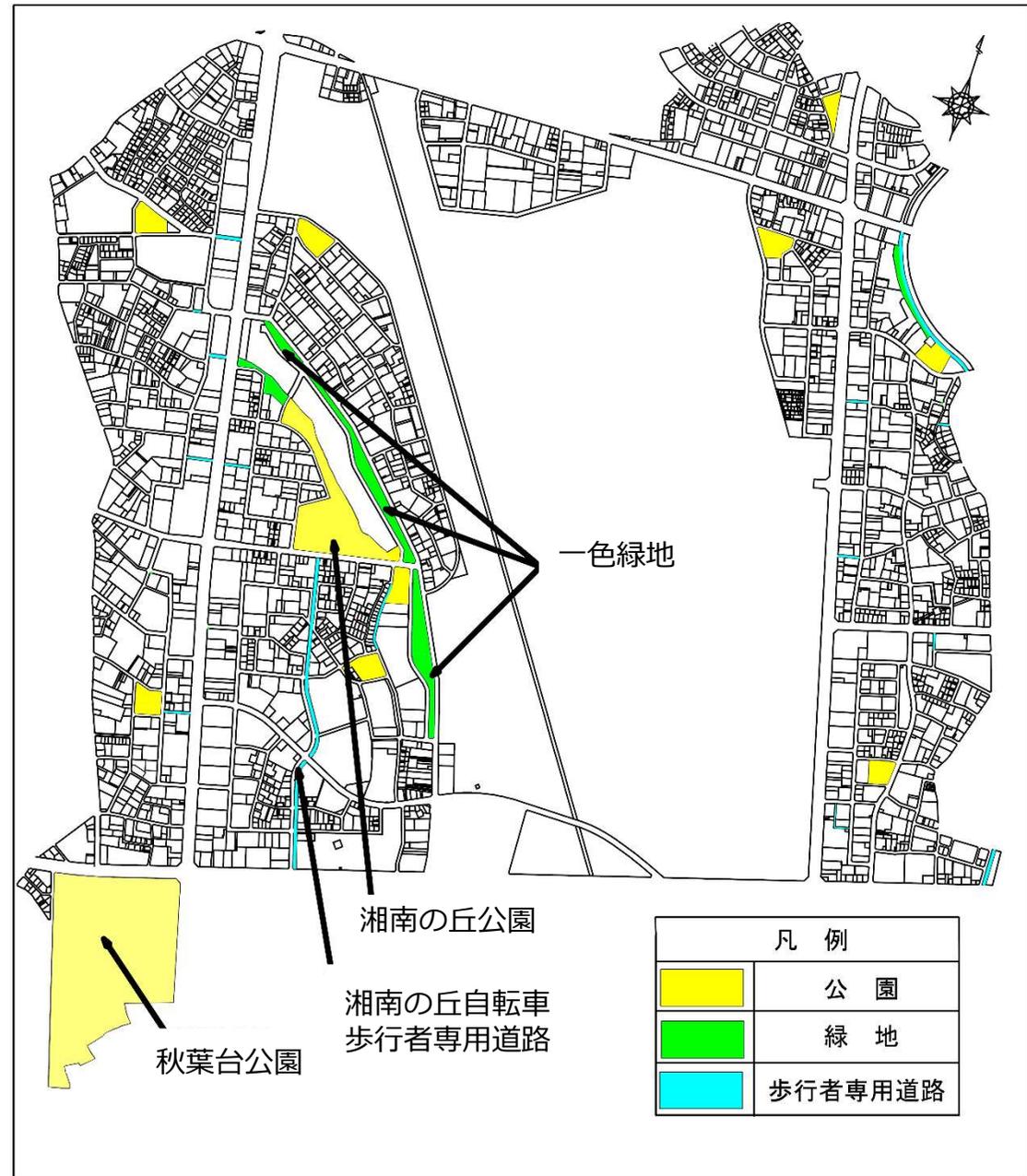
【事業設計にあたって配慮した点】

- ・ 産業と住宅が共存できる土地利用を実現する。
- ・ 都市計画道路5路線を基本的骨格をなす幹線道路とし、道路の段階的構成を考慮のうえ区画道路を配置する。また、歩行者専用道路を効率的に配置し、地区内における安全で快適なネットワークを形成する。
- ・ 公園については、都市計画公園である秋葉台公園をはじめとして、適正な配置を計画とする。
- ・ 緑地については、地区内の良好な斜面緑地を保存するように計画し、公園とともに緑のネットワークを形成する。

公園・緑地

- ・歩行者専用道路

箇所図



資金計画（財源内訳）

（単位：百万円）

区 分		事業費
基本事業費	土地区画整理事業費補助	2,099
	地方道路整備臨時交付金	14,020
	住宅市街地盤整備事業費補助	3,000
	計	19,119
都市再生区画整理補助・まちづくり交付金		15,512
計		34,631
保留地処分金		9,143
市単独費		27,678
公共施設管理者負担金		6,348
合計		77,800

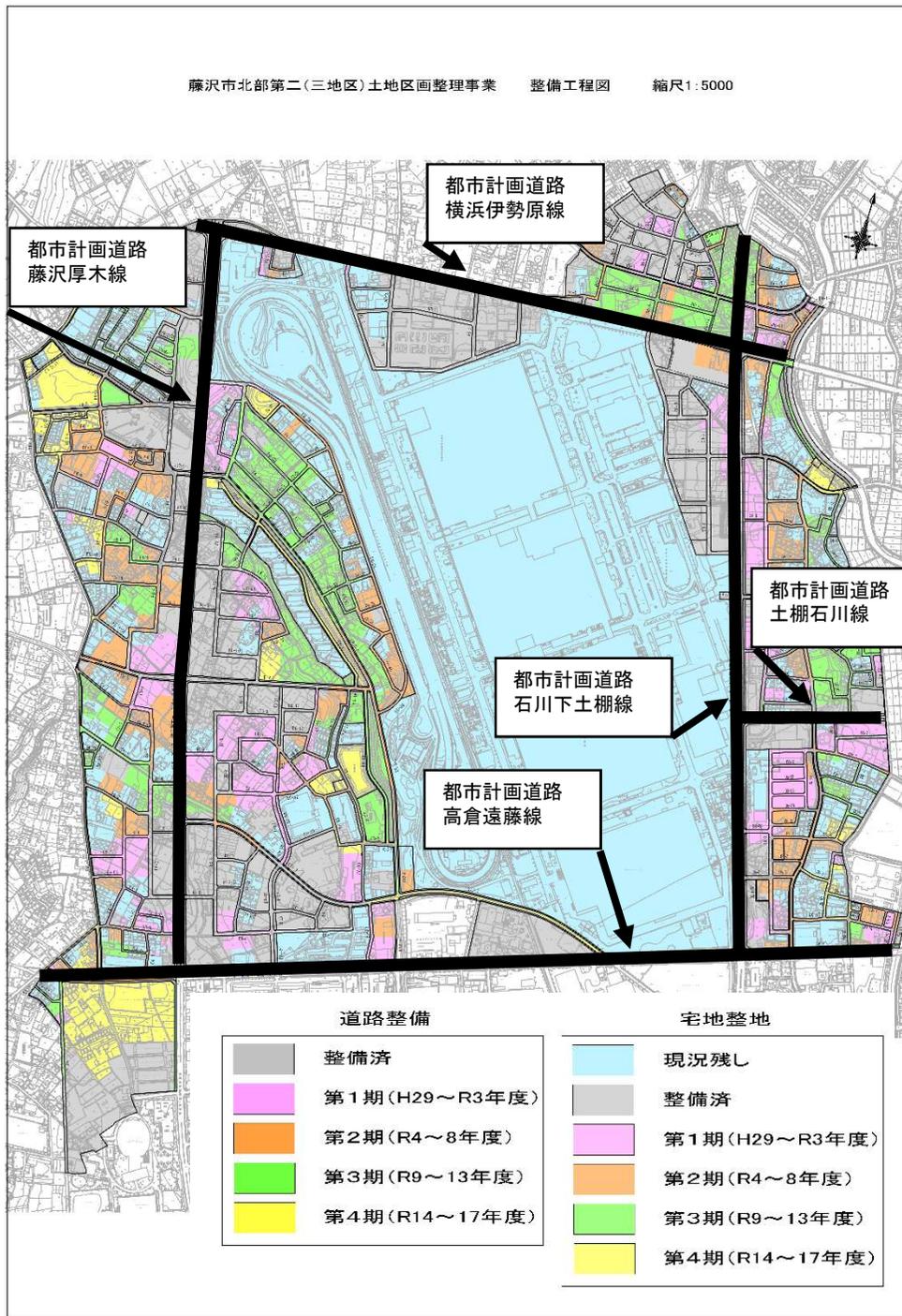
資金計画（支出内訳）

（単位：百万円）

事 項	事 業 費
公共施設整備費	11,329
移転移設補償費	40,787
宅地整地費	6,113
上下水道	2,851
その他工事費	1,929
調査設計費	7,068
借入金利子	398
事 務 費	7,325
合 計	77,800

建物1,687戸のうち、
942戸が移転対象
(移転率56%)

段階的整備



3 事後評価について

(1) 事後評価の評価事項

第3 社会資本総合整備計画の評価について

4 中間評価及び事後評価は次に掲げる事項について行うものとする。

- 一 社会資本整備総合交付金を充てた要素事業の進捗状況
- 二 事業効果の発現状況
- 三 事後評価にあつては評価指標の最終目標値の実現状況
- 四 今後の方針

「社会資本整備総合交付金に係る計画等について
(令和3年3月30日改正)」より

国に提出する事後評価シート様式

事後評価	
○事後評価の実施体制、実施時期	
事後評価の実施体制	事後評価の実施時期
	公表の方法
○事業効果の発現状況	
定量的指標に関連する 交付対象事業の効果の発現状況	
定量的指標以外の交付対象事業の 効果の発現状況（必要に応じて記述）	
○特記事項（今後の方針等）	

案件番号：

国に提出する事後評価シート様式

○目標値の達成状況		
番号	指標（略称）	目標値と実績値に差が出た要因
1	最終 目標値	
	最終 実績値	

(2) 北部第二（三地区）土地区画整理事業 （安全で安心して暮らせる 市街地を形成する都市基盤整備）

今回の計画期間

平成28年度から令和2年度（5箇年）

計画の目標

- ・本地区は、昭和35年のいすゞ自動車藤沢工場の進出を契機として市街化が進行してきた地区であり、都市基盤整備が不十分なまま、既存の農家を中心とした住居系と自動車関連企業を中心とした工業系の住工混在が進行している。
- ・本事業は、土地区画整理事業により、無秩序な市街化を防止し、区画道路及び宅地造成等の都市基盤整備による豊かな住環境を有する市街地の造成を行い、防災・交通機能・工場の操業環境・居住環境が改善した「安全で安心して暮らせるまち」の形成を目的とする。

計画期間内における全体事業費

（当初）2,893百万円

（最終）4,325百万円

計画の成果目標

北部第二（三地区）土地区画整理事業施行地区内における、計画期間内の使用又は収益が開始することができる面積に対し、30%の宅地について、未利用地から住宅の建設等、土地利用転換が図られること。

※未利用地の範囲は、田・畑・山林・耕作放棄地・空き地（未建築宅地・駐車場等）を合わせた土地のうち生産緑地を除いたもの。

計画の成果目標

- ・ 使用収益開始面積の目標値は、本事業の過去の実績をもとに1年間で2 ha、5年間で10 haとする。
- ・ 土地利用転換面積の目標値は、北部地域の過去の土地区画整理事業の実績をもとに1年間で6,000 m²、5年間で3 haとする。
- ・ 計画期間における土地利用転換率は、

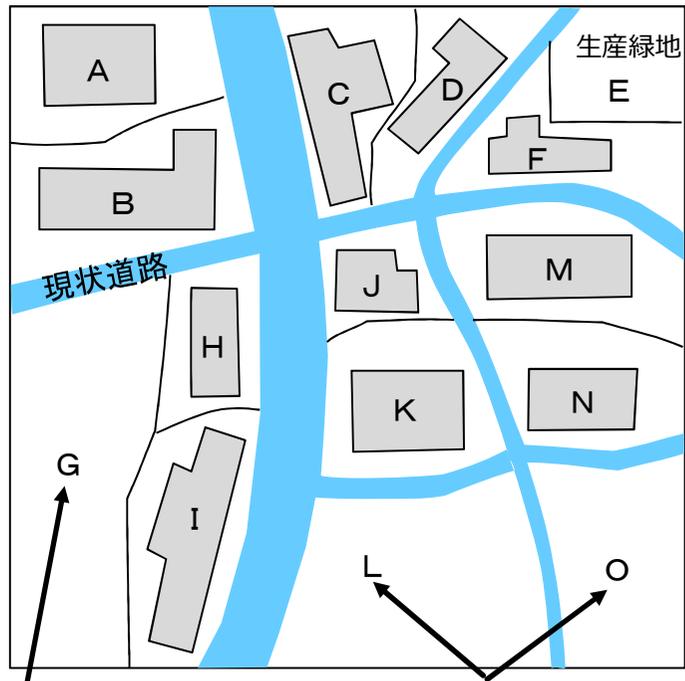
土地利用転換が図られる面積

$$\div \text{計画期間内の使用収益開始面積} \times 100$$

$$= 3 \text{ ha} \div 10 \text{ ha} \times 100 = 30\%$$

以上から、計画期間内での土地利用転換率の目標値を30%とする。

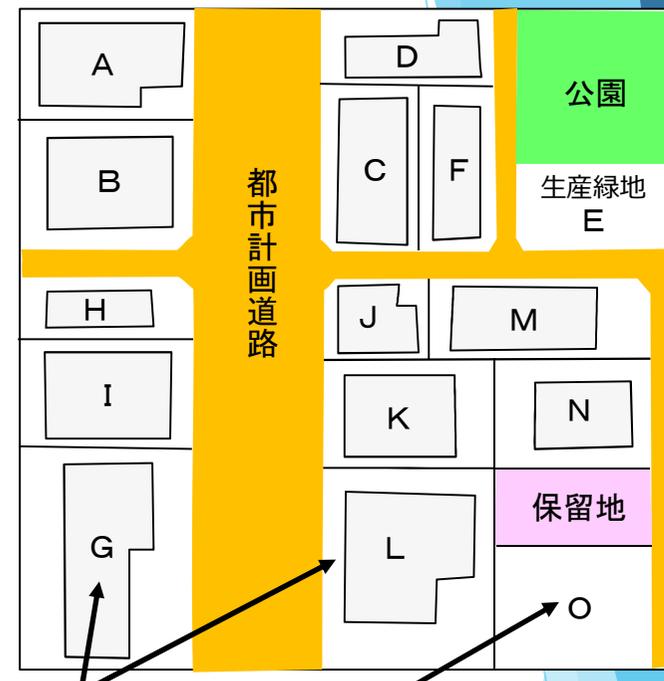
従前地



未利用地

未利用地

使用収益開始後



宅地へ転換

未利用地のまま

区画整理前



減歩 = 宅地の減少分

使用収益開始面積割合

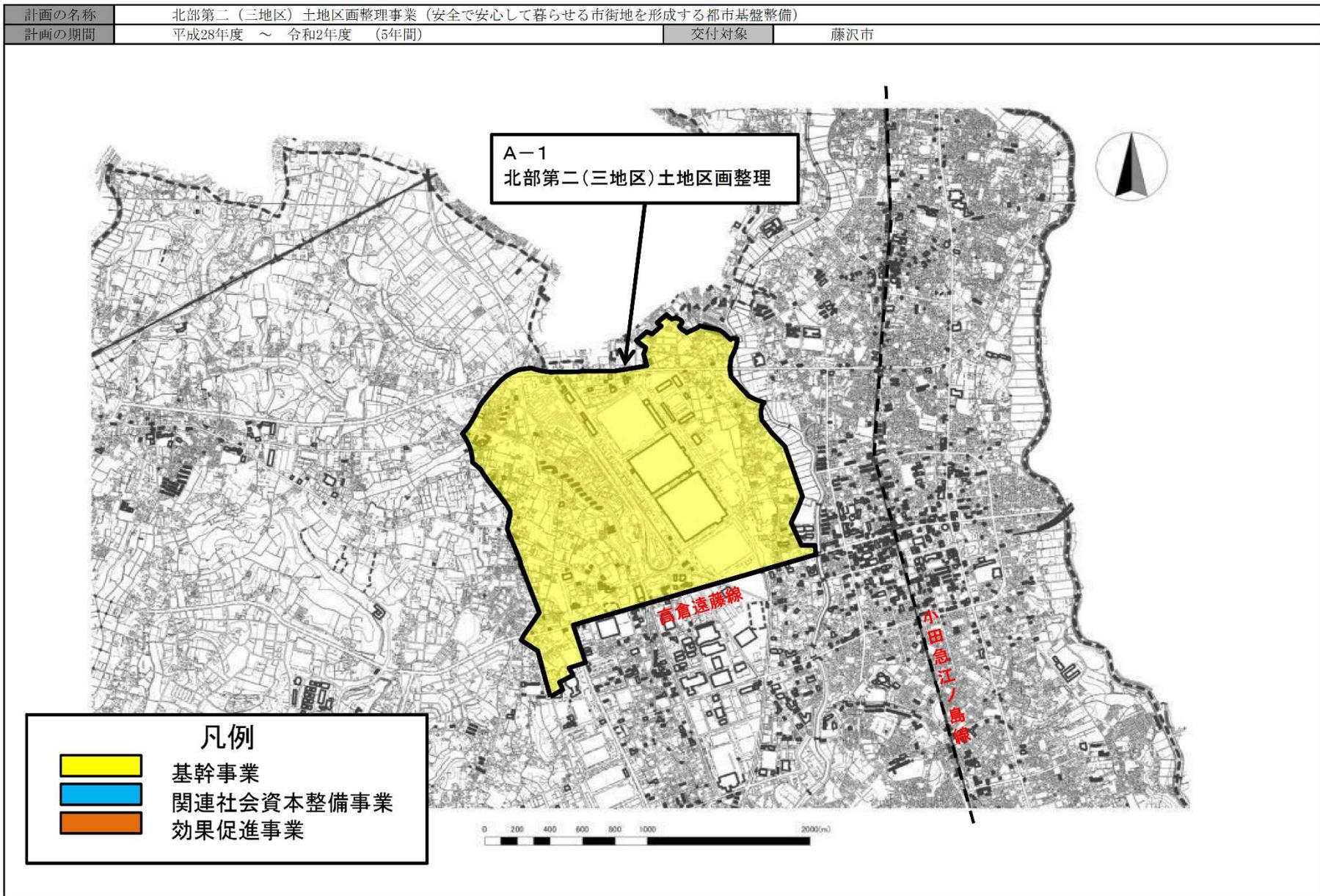
区画整理後



60%

30% 10%

(参考様式3) 参考図面 (社会資本整備総合交付金 市街地整備)



要素事業の進捗状況（H28～R2） （基幹事業）

（単位：百万円）

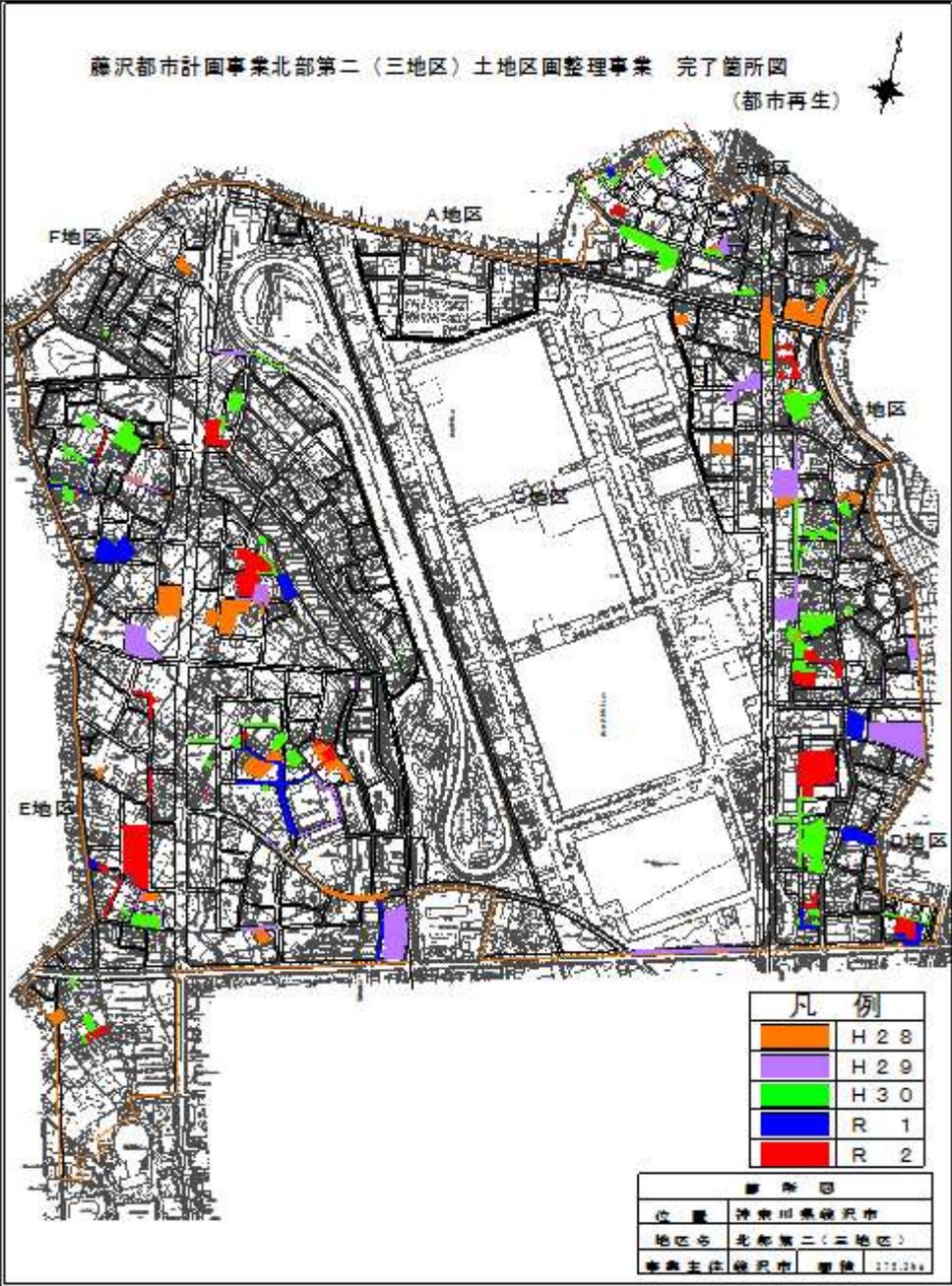
要素事業 番号	要素となる事業名	事業内容	全体事業費 （計画値）	全体事業費 （実績値）	総事業費	進捗 状況
A13-001	北部第二（三地区）土地区画整理事業	区画整理 A=275.2ha	4,325 (15,512)	4,325 (10,500)	47,243 (77,800) 60.8%	事業中

年度別事業費

（単位：百万円）

H28	H29	H30	R1	R2	全体事業費
537 (1,927)	882 (3,407)	989 (2,632)	1,014 (2,449)	903 (2,228)	4,325 (12,643)

5箇年事業内容



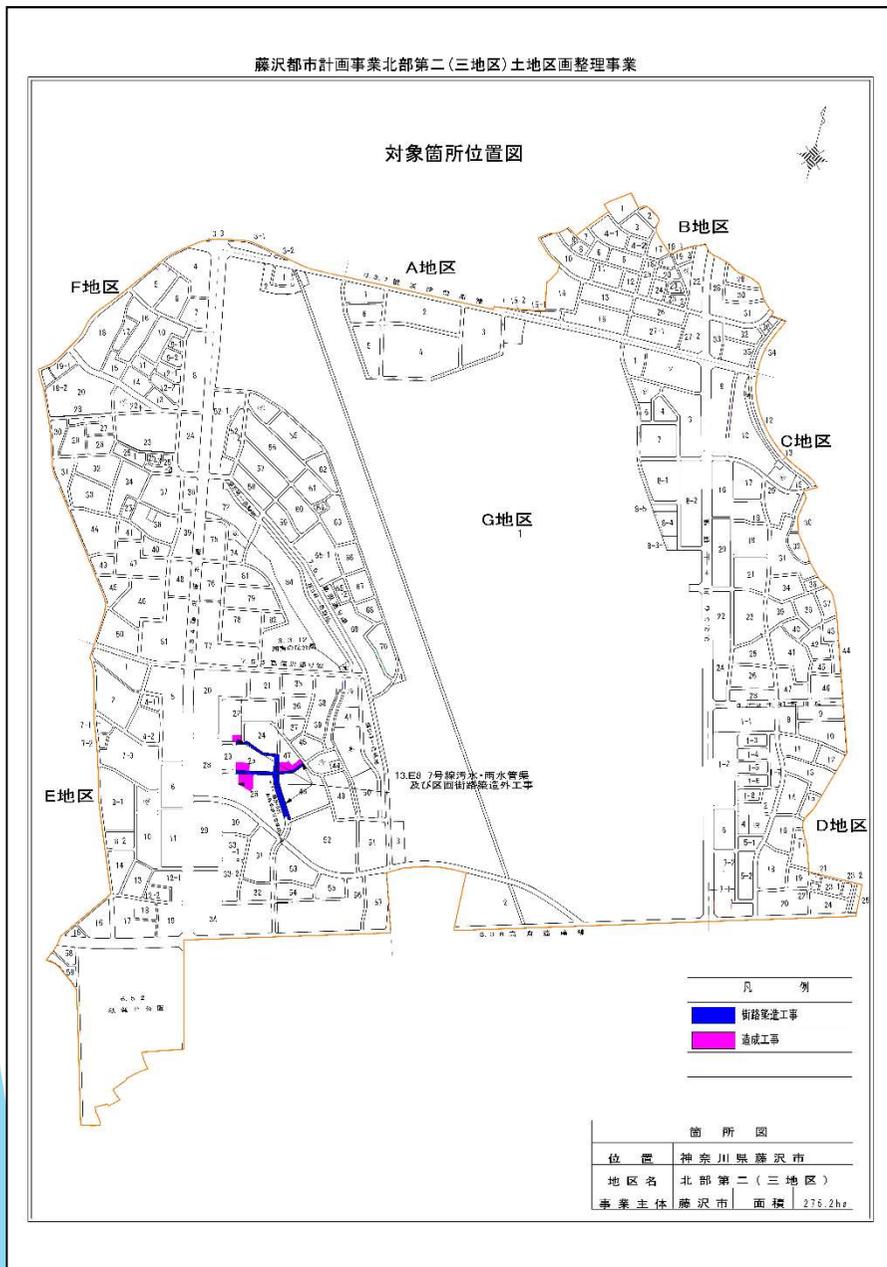
	街路築造工事	造成工事	移転補償
H 2 8	480m	5,676㎡	5戸
H 2 9	1,390m	2,097㎡	1戸
H 3 0	1,377m	㎡	29戸
R 1	1,456m	2,616㎡	14戸
R 2	926m	1,997㎡	17戸
計	5,629m	12,386㎡	66戸

E 8 - 7号線外污水・雨水管渠及び区画街路築造外工事

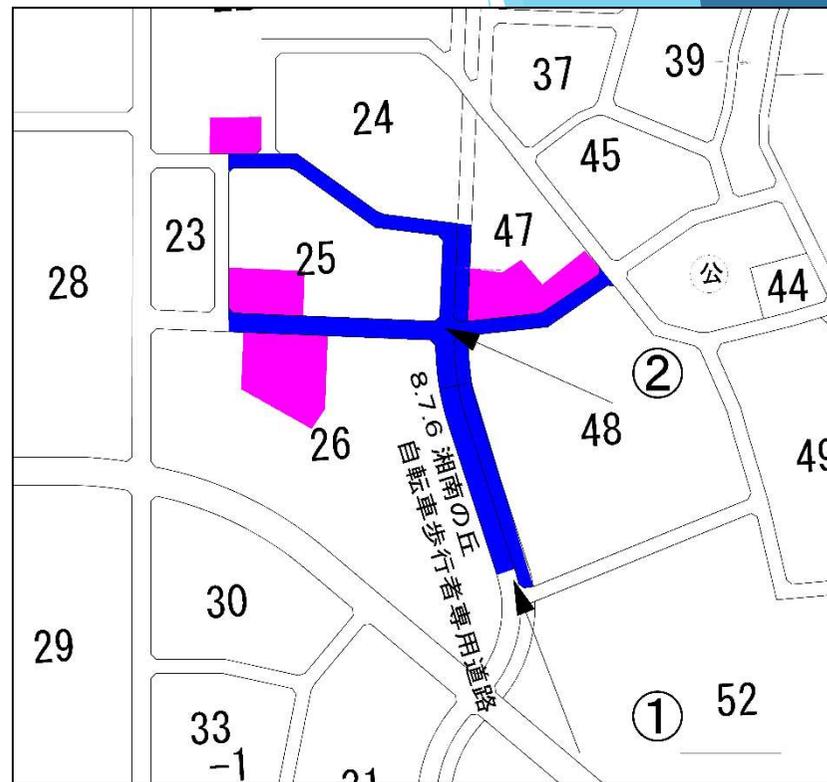
工事内容

- ・道路築造延長 $L=484.2\text{ m}$
 - ・道路幅員 $L=6\text{ m} \cdot 8\text{ m}$
 - ・敷地造成 $A=2,107\text{ m}^2$
 - ・管渠築造（污水） $L'=283.9\text{ m}$
 - ・管渠築造（雨水） $L'=247.1\text{ m}$
 - ・工期 令和元年9月20日～令和2年3月27日
 - ・工事金額 94,100,600円
- | | | |
|-----|-------------|-------------|
| 内 訳 | 都市再生区画整理事業費 | 48,081,000円 |
| | 道路事業費 | 2,926,000円 |
| | 下水道事業費 | 34,254,000円 |
| | 市単独費 | 8,839,600円 |

位置図



現地写真位置図



現地写真

施工前



① 施工後



現在



②



計画期間における成果

- ・土地利用転換面積の算出について

計画期間内に、使用収益が開始された未利用地に宅地が建築され、土地利用転換が図られた面積について、平成28年から5年間の実績値を算出すると、表のとおりとなる。

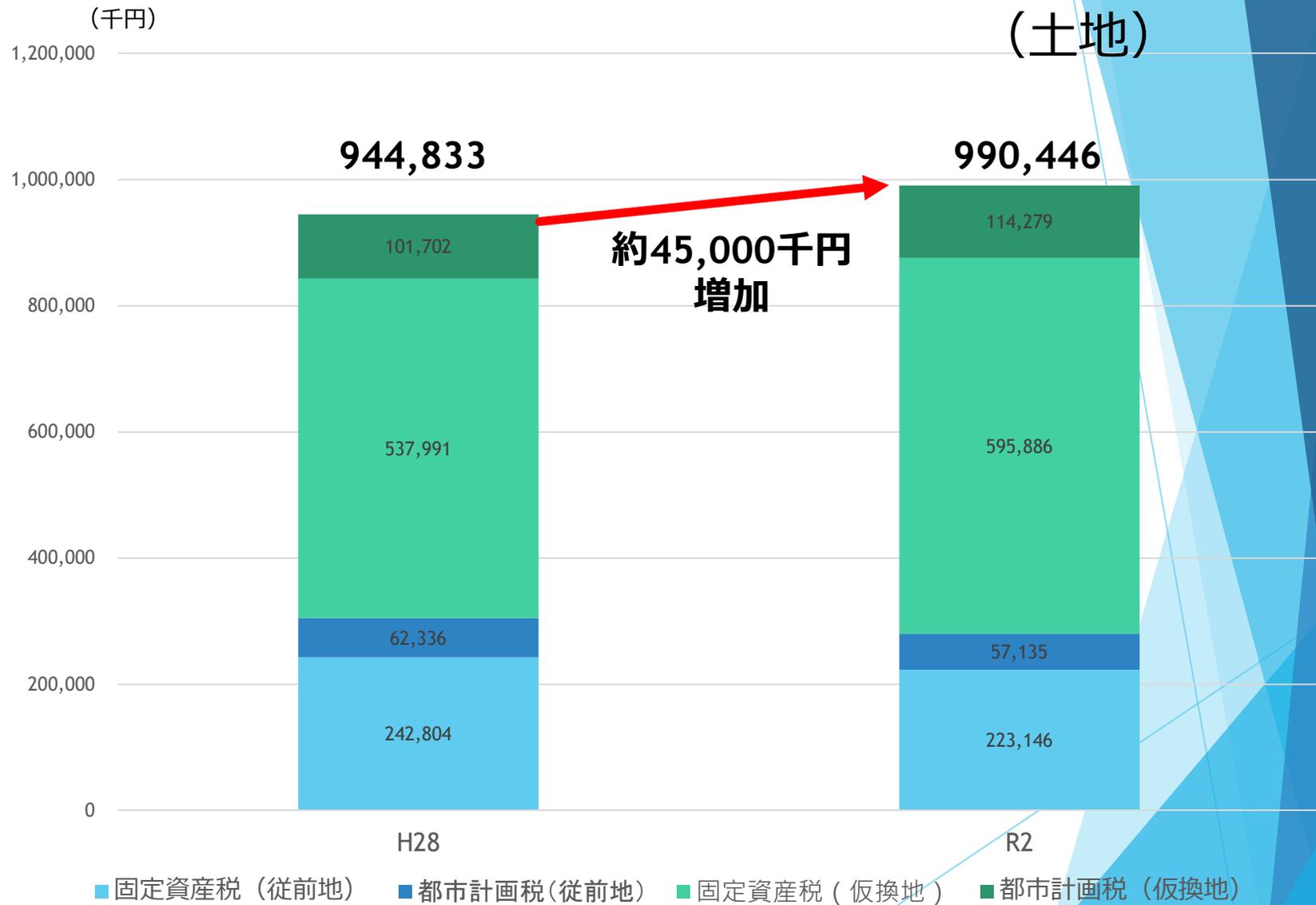
表 土地利用転換が図られた宅地面積

年 度		使用収益開始面積	土地利用転換面積 (76申請面積)	転換率
H28		26,537㎡	10,455㎡	39.39%
H29		20,224㎡	9,890㎡	48.90%
H30		18,965㎡	5,162㎡	27.22%
R1		35,629㎡	6,630㎡	18.61%
R2		30,916㎡	6,684㎡	21.62%
計	計画	100,000㎡	30,000㎡	30.00%
	実績	132,271㎡	38,821㎡	29.35%
5箇年平均	計画	20,000㎡	6,000㎡	30.00%
	実績	26,454㎡	7,764㎡	29.35%

事業の発現効果

- ・ 宅地の造成が完了したことにより、権利者から建物等を建築する申請（土地区画整理法第76条の申請）戸建て住宅114件、店舗9件、工場7件、共同住宅24件、事務所や倉庫24件、福祉施設7件、動物病院2件、計187件の土地利用が促進された。
- ・ 保留地の造成も進んだ結果、6億1,140万円の計画に対し、7億260万円の処分金収入があり、円滑な事業進捗に寄与した。

固定資産税・都市計画税比較グラフ (土地)



事後評価の評価事項 (案)

事業の発現効果

事後評価	
○事後評価の実施体制、実施時期	
事後評価の実施体制	事後評価の実施時期
令和5年1月25日に藤沢市都市再生整備計画等事後評価委員会（学識経験者を含む第三者）から事後評価の意見を聴取した。	令和5年 月
委員構成 明早大学名誉教授 木下瑞夫氏 一般社団法人インクルージョンネットかながわ代表理事 川崎あや氏 税理士 大場智子氏 日本測地設計株式会社 手嶋勝夫氏	公表の方法 ホームページにより、事後評価書及び説明版資料を公表
○事業効果の発現状況	
定量的指標に関連する 交付対象事業の効果の発現状況	交付対象事業である建物等移転物件補償、街路築造工事及び造成工事等を施工したことにより、指標の土地利用転換率は概ね目標の30%を達成できた。また、未利用地からの土地利用面積は予定より多く転換が図られた。
定量的指標以外の交付対象事業の 効果の発現状況（必要に応じて記述）	区画道路や下水道の整備により、防災・衛生・住環境の向上が図られるとともに、歩行者専用道路を整備したことにより、歩行者の安全確保が図られた。 整備の進捗に伴い、使用収益が開始された宅地が増えたことから、地区内における固定資産税及び都市計画税が増加している。
○特記事項（今後の方針等）	
	令和3年度から令和7年度を2期目の計画として国土交通省の承認が得られており、1期目に引き続き道路・宅地造成の整備を進めている。 安全で快適なまちづくりを推進するため、産業と住宅が共存できる土地利用を誘導し、都市基盤整備による健全な市街地整備を目的として、令和17年度までに事業の完了を目指し継続して取り組む。

案件番号：

事後評価の評価事項 (案)

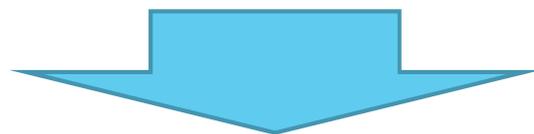
○目標値の達成状況		
番号	指標（略称）	
	目標値／実績値	目標値と実績値に差が出た要因
1	最終目標値	30%
	最終実績値	29%
		概ね達成できた。

(3) 今後の方針等に関すること

- ・平成28年度からの5箇年の整備計画どおりに事業を推進できた。
- ・事業の評価方法の一つである費用便益分析評価（B/C）を令和4年9月に算出しており、分析の結果としては、

$$B/C = \text{便益} / \text{費用} = 1.44$$

(※B便益：事業の有無での地代の差に事業費進捗割合・係数を乗じて算出)
と算出されており、事業の効果が表れている。



- ・安全で快適なまちづくりを推進するため、産業と住宅が共存できる土地利用を誘導し、都市基盤整備による健全な市街地整備を目的として令和17年度までの事業完了を目指し継続して取り組む。