

**茅ヶ崎都市計画事業寒川駅北口地区土地区画整理事業
総括報告書（概要）**

1 事業の内容

○事業の概要

- 事業期間：平成4年6月1日～平成35年3月31日 ●事業費：159億9,800万円（第8回変更）
- 施行面積：9.9ha ●平均減歩率：13.1%（公共減歩のみ）

○事業計画

- 変遷：当初計画（H4）→第1回変更（H10）→第2回変更（H15）→第3回変更（H17）→第4回変更（H19）
→第5回変更（H23）→第6回変更（H25）→第7回変更（H27）→第8回変更（H29）

○土地区画整理審議会

- 第1回（H9）～第50回（H30） ●委員の数：10名（所有権者7・借地権者1・学識2） ●任期5年

○換地計画

- 権利者：215名 ●換地設計：比例評価式換地設計法 ●土地評価法：路線価式土地評価法
- 換地処分：平成30年3月9日公告（県知事） ●清算金：比例清算式

2 事業費の詳細

○歳入事業費（事業計画ベース）

- 合計：15,992,764千円（内訳：国費4,148,668千円 町費11,837,803千円 その他6,293千円）

○歳出事業費（事業計画ベース）

- 合計：15,992,764千円（内訳：道路公園整備費1,213,526千円：建物移転費9,236,537千円：移設費1,103,654千円：
土地区画整理法第2条第2項事業該当費227,569千円：調査設計費等2,289,530千円：事務費1,921,948千円）

○人件費（決算ベース）

- 人件費/職員数（H1～H30）：1,958,646,516円/216.5人

○中断移転補償（決算ベース）

- 仮住居費：219,138,230円 ●仮倉庫費：12,971,537円 ●家賃減収補償費：402,765,587円
- 駐車場減収補償：42,627,022円 ●仮店舗補償費：40,475,725円 ●その他補償：49,646,791円

3 事業の評価と検証

（評価）

○公共事業再評価

- 土地区画整理事業の費用便益分析（ヘドニック法） B/C：1.13>1.00
- 街路事業（都市計画道路寒川下寺尾線）の費用便益分析（消費者余剰法） B/C：2.45>1.00

○国庫補助金（旧まちづくり交付金）指標及び達成度

- 旧まちづくり交付金の事後評価（換地処分の公告時）
指標1（新築件数：件）：目標値182→評価値207 指標3（商業床面積：㎡）：目標値13,200→評価値15,529
指標2（公園充実度）、指標4（歩行支援施設の整備率）は、平成26年1月の事後評価で目標値を達成。

（検証）

○事業費増大、期間延伸の要因

- 事業費の増大：
 - 1 当初の換地設計を大幅に変更したため、移転戸数が増大し移転補償費が増加。
 - 2 移転協議に時間を要し、中断移転補償の経費を要した。
 - 3 事業期間の延伸に応じて、人件費等の経費が増加。
- 期間の延伸：
 - 1 事業計画（当初）の換地設計を大幅に変更したため、換地設計の作成・住民への説明等の業務を再度行った。
 - 2 ①事業自体の理解を得ることに時間を要した。
②減歩率や移転補償費に対し理解を得ることに時間を要した。
③移転時期に理解を得ることに時間を要した。

施行前



施行後

