

事業評価

1-1. 事業の効率性・有効性

① 費用便益 分析に係る 評価		事前（計画）	事後（実績）	実績－計画
	計画区域面積 (㎡)	23,014	20,831	-2,183
	建物延べ面積 (㎡)	28,771	18,924	-9,847
	事業費 (百万円)	7,309	5,682	-1,627
	施設の平均稼働率 (%)	90 %	100 %	10 %
	平均賃料単価 (円/㎡・月)	2,023	2,910	887
	総費用【C】 (百万円)	13,105	11,323	-1,782
	総便益【B】 (百万円)	14,750	11,406	-3,344
	B/C	1.13	1.01	-0.12
	B-C (百万円)	1,645	82	-1,563
	建物の用途変更等	特になし		
	備考	<ul style="list-style-type: none"> ・B/C及びB-Cともに、従前計画と比較して下がっている。 ・施設の平均稼働率はほぼ100%と良好。 		
② 経済波及 効果	建築工事	61.35 億円（波及効果倍率 1.55）		
	商業施設稼働	4.48 億円/年（波及効果倍率 0.63）		
③ 雇用創出 効果	建築工事	就業者ベース 571 人、雇用者ベース 488 人		
	商業施設稼働	就業者ベース 51 人/年、雇用者ベース 33 人/年		
④ 税収効果	収入－支出	-1.27 億円（竣工後 20 年間の累計） 2.60 億円（供用期間終了まで）		
	累積黒字転換年	竣工後 25 年目		
⑤ 事業の安 定性	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントの稼働率はほぼ 100%（平成 23 年 11 月現在、商業で 1 戸空きあり）。出店希望の問合せも時折あるが、店舗組合側の条件に見合わずに入居していない状況。（ヒアリングより） ・定期的なイベントの開催により、多くの来訪者がきており、多くの集客を生んでいる。（ヒアリングより） 			

1-2. 事業効果の発現状況

		事前（計画）	事後（実績）
① 安全・ 安心	耐火率	・施行区域の一部に非耐火構造の建物が存在し、耐火建築物の割合は延床面積比で 89%。	・耐火建築物の整備により、地域の防災性が向上。施行区域の耐火建築物の割合が 100%となる。
	道路	・整備済みの道路においても歩道幅員が狭く、安全・快適に歩ける歩行環境が整っていない状況にあるため、安全・快適な歩行者空間の整備が求められている。	・既存道路を整備し、幅員 3.5～4.0 mの歩道を確保することにより、歩車分離を明確にし、冬季の降雪時等も考慮した安全性を確保している。
	交通等	・バスターミナル機能の見直しを図ることにより、利便性の高い交通基盤の整備促進が求められている。	<ul style="list-style-type: none"> ・バスターミナル棟を設置することにより、利用者の利便性及び安全性が向上した。 ・市民の評価（アンケート）では、以前と比べ「バスや電車等、公共交通の利便性が高まった」が 42%、「車を利用しやすいまちになった」が 45%。

			<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設などとセットで整備されたことで乗客の反応はよく、実際に利用者アンケートを行ったところ全体的に好評だった。(ヒアリングより)
② 快適・ゆとり	歩行空間	<ul style="list-style-type: none"> ・本地区にある、幅員が狭く歩道も未整備で、かつ、路線バスのターミナルの導入路となっている道路(駅前町1号線)については、高齢者をはじめ障害者や小さな子どもたちが安全に安心して歩けるよう、バリアフリーに対応した歩行者動線の確保が求められている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺街路と一体的に整備することにより、街路沿いに空地を設け、ゆとりある歩行空間を創出するとともに、歩行時の安全性(バリアフリー含む)が向上した。 ・市民の評価(アンケート)では、以前と比べ、歩道が「広く歩きやすくなった」が76%、歩行空間に対する「総合的な評価」が「以前より良くなった」が73%。
	緑		<ul style="list-style-type: none"> ・中央の広場や歩道周辺に植栽を設置することにより、憩いの空間の創出及び快適性の向上に寄与している。 ・市民の評価(アンケート)では、以前と比べ「歩行空間の緑が増えて快適になった」が31%。
③ 地域の活性化	商業	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地における人口の減少、店舗の郊外化により、商業機能が大きく衰退していたことに加え、年間利用者100万人を擁する平鹿総合病院の移転により、駅前の空洞化が顕著になっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・供用開始から1年未満のため売上のほどはわからないが、様々な方が訪れるようになり、にぎわいは大きく増した。(ヒアリングより) ・市民の評価(アンケート)では、本事業前と比べて事業後における「食料品・生活雑貨等の日常的な買い物」を目的とした訪問者数が増加している。
	駐車場		<ul style="list-style-type: none"> ・計147台の駐車場を設置。ただし、駐車場不足を指摘する声も聞かれる。(ヒアリングより)
	歩行者		<ul style="list-style-type: none"> ・平成23年10月に実施した交通量調査によると、区域内における歩行者・車両通行量は平成19年度(一部平成22年度)と比較して増加している。
	居住者		<ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅棟(50戸)の整備により、街なか居住の推進に寄与するとともに、ユニバーサルデザインに配慮している。
④ 地域ニーズ	公共施設		<ul style="list-style-type: none"> ・市民の健康増進・子育てに役立つ機能を有する公益施設「Y²ぷらざ」を整備し、市民のニーズに応えるサービスの充実を図っている。 ・市民の評価(アンケート)では、Y²ぷらざを利用したことのある人のうち、「健康増進や子育てなど、市民の公益に役立っている」と答えた人が68%。

	市民の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の評価(アンケート)では、本事業が、中心市街地活性化に対して「貢献している」及び「やや貢献している」が合わせて73%。 ・又、本事業に使用した税金と横手市のまちづくりへの効果を比較した費用対効果については、「効果があった」及び「少し効果があった」が合わせて73%。
--	-------	--

1-3. 周辺環境への影響

①人口・世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・横手駅周辺地区の人口・世帯数は、市全体の人口が減少傾向にある中で、平成 20 年以降に増加に転じており、都心回帰の傾向がみられる。
②地域経済	<ul style="list-style-type: none"> ・横手市の地価(地価公示)は 10 年前の 45%まで下落しているのに対し、本事業区域の存する駅前町の地価は 10 年前の 26%まで下落しており、市内で最も下落幅が大きい。
③土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・駅東口地区では、人口の流出や商業施設の郊外化、更には年間 100 万人の利用者を擁した平鹿総合病院が移転し、急激な空洞化が顕著になっていたが、本事業区域における商業機能、公共公益機能、住宅機能等々による環境改善、及び周辺地域への波及効果が期待されている。 ・市民の評価(アンケート)では、中心市街地の活性化に対する本事業の貢献度について「貢献している」及び「やや貢献している」が合わせて 73%。
④生活環境等	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の評価(アンケート)では、新たなランドマークとしての期待が約2/3から、利便性及び景観形成に対して約半数から評価されている一方で、地域の個性、防犯及び防災に対する評価が低くなっている。 ・最も便利だと思うのが商業施設や交通拠点とセットで整備された点。周辺住民にとって暮らしやすい環境がつくられている。(ヒアリングより) ・公益施設には、高校生や高齢者、子供連れの親、サークル活動等の打合せに来る一般の方など、様々な層の利用者がやってくる場となっている。又、利用者による反応もよく、利用時間の延長等の要望もきかれる。(ヒアリングより)

1-4. 社会経済情勢の変化

①上位計画・関連計画	<ul style="list-style-type: none"> ■横手市総合計画 <ul style="list-style-type: none"> ○拡大を基調とした社会から成熟し持続する社会へ(平成 18 年) <ul style="list-style-type: none"> ・本市は平成 17 年に市町村合併という根本的な自治体の枠組み再編があったことに加えて、三位一体改革の推進といった制度改革の潮流の中で、少子高齢化や雇用対策、環境・教育問題、行財政改革の推進等、重要かつ緊急を要する課題への対応が迫られている。そこで、「ふるさとよこてスクラムプラン」(横手市総合計画)の前期計画においては、市政の課題、市民ニーズに適切に対応しつつ、目指すべきまちの姿を実現するため、従来の成長・拡大を前提としたものから、環境・文化との共存、市民との共同をテーマとした方針へと転換している。 ○拡大型の市街地形成から拡大抑制と集約型の市街地形成へ(平成 20 年) <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少や急激な少子高齢化の進展、平成 20 年 9 月のリーマン・ショックに端を発する世界的な経済衰退や米価の下落等、様々な課題を背景に基本計画が見直された。 ■中心市街地活性化基本計画 <ul style="list-style-type: none"> ○集中的かつ効率的に市街地の整備改善事業を推進 <ul style="list-style-type: none"> ・本事業区域を含む「横手市中心市街地活性化基本計画」は平成 14 年 8 月に策定され(計画期間は概ね 10 年程度)、商業機能の強化のみならず、歴史・文化との共存
------------	---

	<p>や地域コミュニティの再生を推進する方針としている。</p> <p>■上位計画における本事業区域の位置付け（横手駅東口地区の整備方針）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上位計画における横手駅東口地区の整備方針は、街のにぎわいの拠点として、商業、居住、交流、公共公益機能等を強化するとともに、伝統文化との共存を図ることにより魅力的な街並みの創出を推進する旨の方向性が示されている。
②関連事業	<p>■東口駅前交流広場（改修）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の駅前広場を誰もが安全に歩けるようにするため、歩道の段差をなくすとともに、冬季の融雪装置の設置や、雨・雪の日でも安心してバスやタクシーなどに乗れるような屋根付きの乗り場（シェルター）などを備えた広場に改修整備する。 <p>■西口駅前広場（新設）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅西側からの交通の利便性が向上するよう、タクシーやバス、一般車のためのロータリーに加え、待機スペースや屋根付きの乗降スペース等を設けるとともに、交流を生み出すための滞留空間を備えた新たな駅前広場を整備する。 <p>■東口駐輪場（既存建物改修）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅東口に溢れている違法な駐輪をなくし、自転車をまとめて駐輪できるよう、現在のまごころ駐車場を駐輪場として改修整備する。 <p>■西口駐輪場（新設）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅の西側住民の駅及び周辺施設の利便性向上のため、西口駐輪場を整備する。 <p>■橋上駅舎（改築）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した現在の駅舎を東西どちらからも利用できるように橋上化し、市民の皆さんや観光客がふれあえる交流スペースや観光案内所、ふるさとの物産などを展示するスペースを備えた駅舎として改築整備する。 <p>■東西自由通路（新設）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅を挟んで歩いて東西を自由に行き来できるよう、エレベーターなどを備えた自由通路を新たに整備する。
③事業環境	<ul style="list-style-type: none"> ・市全体における人口の減少、市内総生産額（産業部門）の減少及び横手市の一般歳入の減少など、事業としては厳しい状況にあるものの、市民の評価（アンケート）からは全体的に高い評価を受け、今後のまちづくりへの貢献が期待されている。 ・都市開発事業の発端としてあった、急速に衰退する中心市街地の活性化という目的を果たすため、中には周辺相場に比べて安く入居しているテナントもある。（ヒアリングより） ・今後の課題として、本事業区域だけでなく、周辺地域への波及効果の有無があげられる。（ヒアリング及び座談会より） ・利用者等からの駐車場に対するニーズへの対応が課題となっている。（ヒアリングより）

1-5. 今後の事後評価の必要性

必要性の有無	なし
理由	<ul style="list-style-type: none"> ・現状で改善措置の必要性が見られないこと、市民の評価（アンケート）や管理組織に対するヒアリングが良好であること、いずれの施設（棟）においても入居率がほぼ100%で事業に安定性があること等を勘案し、現時点では今後の事後評価は必要ないと判断される。 ・なお、横手市の人口や一般歳入、産業総生産額、地価等が減少していることから、今後の社会経済情勢等の変化に注視し、必要に応じて適宜事後評価の実施を検討することが必要である。

1-6. 改善措置の必要性

必要性の有無	なし
理由	<ul style="list-style-type: none">・事業目的に即した施設整備が行われていること、市民の評価(アンケート)が概ね良好であること等を勘案し、現時点では改善措置は必要ないと判断される。なお、今後の事後評価に併せて、改善措置の必要性についても適宜検討することが必要である。

1-7. 同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性

必要性の有無	あり
理由	<ul style="list-style-type: none">・市民の評価(アンケート)において、「防犯面における安心・安全」及び「横手らしい地域の個性」に対する満足度がとりわけ低かったことから、今後の同種事業の整備計画においては、これらを考慮した計画とするように努める必要がある。・地域全体としての駐車場不足が指摘されていることから、本地域の周辺における今後の整備事業のなかで、地域への来街者のための駐車場の確保について配慮することが望ましい。・本区域の周辺には未だ課題を抱えている箇所もみられ、又、ヒアリングにおける意見及びアンケートによる市民の意見として周辺地域の活性化も挙げられていることから、本事業区域のみならず、周辺地域も加味した評価の実施が望まれる。