

平成16年度公共事業再評価対象事業調書

1 事業の概要

事業名	洛北第二地区土地区画整理事業	事業所管課	建設局都市整備部区画整理課
事業区域	左京区岩倉忠在地町他	延長又は面積	面積 A = 53.3ha
事業概要 本地区は、京都市の北東部に位置し、明媚な風光と文化的観光資源に富んでおり、住宅地としては理想的な立地条件を備えている。 本地区に南接する洛北第一地区と北接する岩倉地区が事業実施済みであり、それぞれ昭和55年度、昭和50年度に完了している。また、西接する洛北第三地区は現在事業中である。 これらの地区を結ぶ都市施設の連携を行い、土地の利用状況、利用計画を勘案し、環境の保全と交通の円滑化を図るため、公共施設の整備改善及び健全な市街地の形成を行なうものである。			

2 事業の必要性等に関する視点

【事業の進捗状況】

都市計画決定	昭和42年度	事業採択年度	昭和53年度	仮換地指定年度	昭和55年度
工事着手年度	昭和55年度	完成予定年度	当初 昭和57年度 変更 平成18年度		
年度	全体事業	平成14年度以前	平成15年度	平成16年度	平成17年度以降
工事	A= 53.3ha C= 4,784百万円	A= ha C= 4,649百万円	A= ha C= 10百万円	A= ha C= 22百万円	A= ha C= 103百万円
用地	A= m ² C= 百万円	A= m ² C= 百万円	A= m ² C= 百万円	A= m ² C= 百万円	A= m ² C= 百万円
その他	C= 2,644百万円	C= 2,510百万円	C= 7百万円	C= 1百万円	C= 126百万円
計	C= 7,428百万円	C= 7,159百万円	C= 17百万円	C= 23百万円	C= 229百万円
進捗率 (仮換地 指定率)		96.4% (99.2%)	96.6% (99.2%)	96.9% (99.2%)	100% (100%)

事業の進捗状況

- 平成11年度公共事業再評価において「洛北第二地区」については、平成10年度末段階で、既に仮換地指定率98.6%であり、平成15年の完了にむけて事業の推進を図る。」という対応方針を定めた。
- 懸案の1つであった都市計画道路Ⅱ・Ⅲ・114号幡枝葵森線整備については平成16年6月に完成し、7月5日から供用を開始した。
- 進捗率は96.6%となり、都市計画道路3・5・130号宝ヶ池通の道路築造(約 L=140m)を残すのみである。宝ヶ池通については、移転対象物件は2件である。(平成11年度時点3件)

当初計画に比べて事業が遅れた理由

- 既成集落部分については、昭和53年の事業計画決定以降、協議・調整に長期間を要し、平成8年度から工事に着手したものである。
- 地区の西側に隣接する一条山の開発許可にかかる訴訟のため、地区の西部を流れる長代川の河川改修事業が行なえず、これに関連する幡枝葵森線の道路築造が遅延したものである。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

宝ヶ池通、幡枝葵森線、Ⅱ・Ⅲ・113号岩倉上賀茂線などの都市計画道路の整備や市営地下鉄の北進にあわせ、地区内及地区周辺の宅地化が進み、良好な市街地が形成されている。

【上位計画から見た事業の有効性】

京都市基本計画		事業ごとの上位計画	具体的な効果等
大項目	小項目		
☒ 安らぎのあるくらし ☒ 華やぎのあるまち ☐ 市民との厚い信頼関係の構築をめざして	・災害に強く、日々のくらしの場を安全にする。 ・市民の暮らしとまちを支える基盤づくり	・京都市都市計画マスタープラン ・左京区基本計画	道路・水路等と宅地の一体的整備により、無秩序な開発を防止して健全な街づくりを推進できる。都市計画道路整備で京都市中心部との連携が強化される。

【指標による評価】

客観的評価指標	評価結果	
事業採択についての条件を確認するための指標	事業の投資効果 (費用便益分析)	B/C = 2.81
	事業の要件	指標該当状況：(有)・無
事業の効果や必要性を評価するための指標	評価軸に対する該当状況： 5/5	

3 事業の進捗の見込みの視点

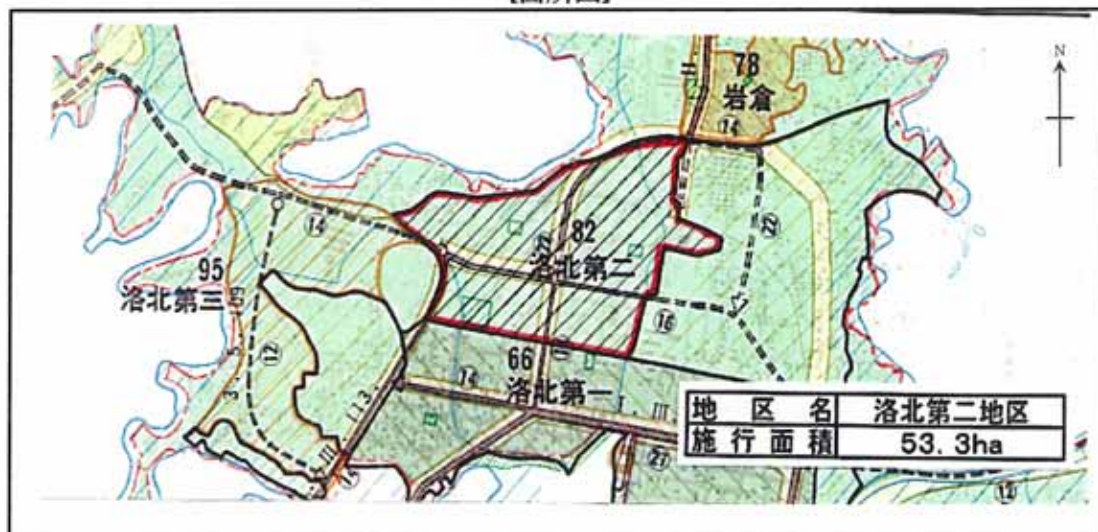
【事業の実施のめど、進捗の見通し等】

懸案の1つであった幡枝葵森線は平成16年6月に完成し、残る事業は宝ヶ池通の道路整備と補償対象物件2件のみとなっている。1件については基本合意をしており、近く物件調査を行う。残る1件については、今後も継続して協議を重ね、平成17年度の宝ヶ池通完成を目指す。 平成18年度には事業計画を変更し、平成20年度の換地処分を目指す。

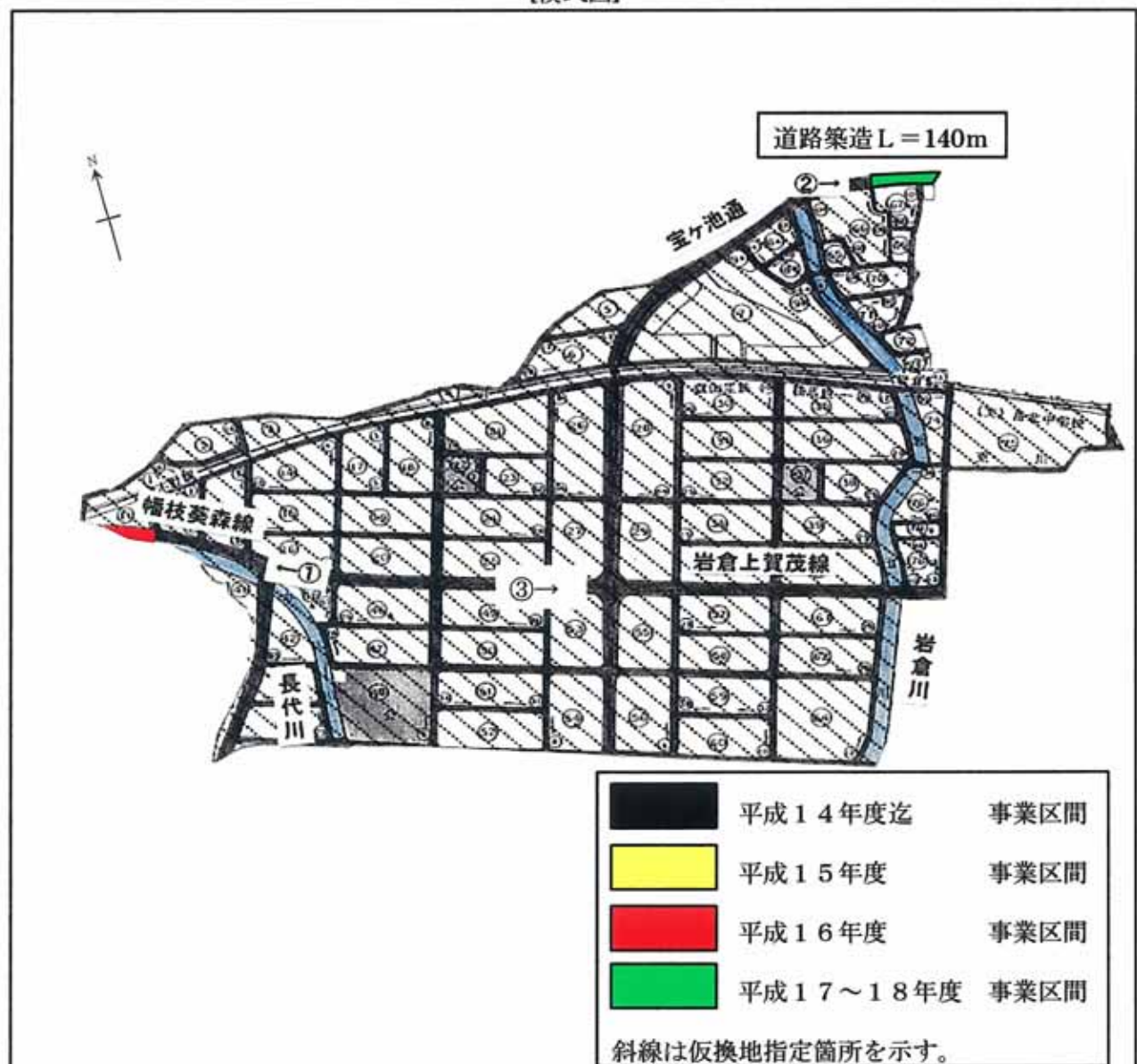
4 対応方針案

対応方針	継続、中止、休止
理由	平成15年度末時点の事業進捗率は96.6%に達しており、残る宝ヶ池通の整備にかかる補償物件2件のうち1件について基本合意を得ていることから、事業は最終段階にある。 地権者からも早期の事業収束を強く求められており、未整備の都市計画道路を築造すると共に、換地処分を行うことにより宅地の権利を確定する必要がある。

【箇所図】



【模式図】



[現況写真]

①都市計画道路幡枝葵森線



②都市計画道路宝ヶ池通



③都市計画道路岩倉上賀茂線



客観的評価指標（土地区画整理事業）

【事業の要件】

環境・景観への 配慮事項	都市計画道路には植樹を設けると共に、地区内に誘致距離を勘案した地区面積の約3%に相当する公園用地を確保し、地区内の住環境向上に寄与している。
市民と行政の パートナーシップ	土地区画整理事業の実施に関わる重要な事項等については、権利者から、選挙で選出された委員等で組織する審議会の委員の審議を経て決定されることとなっており、さらに事業計画や換地計画などは、広く周知することを目的とした公告、縦覧など民主的な手続きが制度化されている。

【事業の必要性】

	評価項目	評価指標	該当 状況
すべてのひとがい いきいきとく らするまち	すべてのひとがい いきいきと活動する	☐ 道路整備と一体となった住宅宅地供給（300戸以上又は16ha以上、大都市においては100戸以上又は5ha以上）を実施する。 ☒ 都市内定住人口の増加に大きく寄与する事業である。 ☐ 社会福祉施設、高齢者福祉施設等の誘致計画がある ☐ 高齢者や障害のある人の働く場等が計画されている。	○
	環境への負担の少ない持続可能なまちをつくる	☐ 密集住宅市街地の住環境改善を図る。 ☐ 混在した土地利用の整序化を図る ☐ 地域計画、建築協定により良好な宅地を形成する ☐ 騒音レベルが夜間要請限度を超過している箇所を含む	
誰もが安心して暮らせるまちづくり	災害に強く日々のくらしの場を安全にする	☐ 府地域防災計画又は緊急輸送道路ネットワーク計画に位置づけがある。又は地震防災緊急事業5ヶ年計画に位置づけあり ☐ 老朽住宅の建て替えや建物の共同化等住宅施策等との合併施行を行う ☐ 1kmで避難路へ到達できない地区が存在する ☒ 幅員6m以上の道路がないため、消火活動ができない地区が存在する ☐ 消防活動・緊急活動が困難な区域において実施される事業である。 ☒ 災害時の避難路がネットワーク化され、避難時等の選択性が向上する ☐ 防災公園や公共・公益施設の集中立地した防災安全街区等の避難拠点が整備される	○
	日常生活における身近な安全や安心を確保する	☒ 住居系、商業系地区内の2車線以上の道路で歩道等を車椅子が通行できない、もしくは自転車交通量が500台/日以上又は自動車交通量が1,000台/12h以上で自転車と自動車が混在している、もしくは、通学路で現況幅員≤1.0m ☐ 面的にバリアフリー化された歩行者環境を整備する	○
	歩いて楽しいまちをつくる	☐ 自然環境や自然景観、歴史・風土を活かした街づくりを行う。 ☐ 歴史的な街並み。景観の破壊等につながらない ☒ 街路樹、緑など豊富なおおいのあるまちづくりが計画されている。	○

	評価項目	評価指標	該当状況
活力あふれるまちづくり	産業連関都市として独自の産業システムをもつ(中心市街地の活性化)	☐ 中心市街地に位置し基本計画(中心市街地法)に位置づけられている。 ☐ 中心市街地内(商業系用途)で行う事業である。 ☐ 1号市街地、2号地区(再開発法)に位置づけられており、かつ指定容積率が400%以上である。 ☐ 商業振興施策、公益施設整備と密接な連携を図る事業である ☐ 公共駐車場・自転車駐輪場・交通ターミナルの整備を行う。 ☐ 街区の再編、低未利用地の入れ替え。集約を行う	
	魅力ある観光を創造する	☐ 著名観光地の近くにあつて、地域景観(イメージ)の向上に寄与する	
	大学の集積・交流が新たな活力を生み出す	■事業計画地周辺に大学が立地し、学生等の居住条件が向上する	○
市民のくらしとまちを支える基盤づくり	個性と魅力あるまちづくり	☐ 都市整備のマスタープランに位置づけられている ☐ 電線類の地中化五ヶ年計画に基づき実施される事業である。 ☐ 大都市法に基づく重点供給地域内の事業である ☐ 拠点開発プロジェクト、地域連携プロジェクト、大規模イベントを支援する ☐ 特別立法に基づく事業である ■計画の各プロセスにおいて関係する地域住民と情報を共有している。	○
	多様な都市活動を支える交通基盤づくり	■市街地の幹線都市計画道路網密度が1.5km/k㎡以下 ☐ 鉄道幹線や新駅整備と一体となった事業である	○
	市民の知恵と創造性を生かした政策を形成する	■審議会、委員会を通じ地元意見を反映させ事業を進めている ☐ 計画段階から市民参加により事業を進めている。	○

費用便益比（B／C）の算出 「洛北第二地区土地区画整理事業」

<洛北第二地区における費用便益比>

- ・費用便益比：便益／費用
- ・便 益：土地区画整理事業により整備された道路、公園等の整備効果がすべて地価に帰着するという考え方に基づいて、事業が行われた場合と行われなかった場合の地価の差を便益として算出する。
- ・費 用：事業費（土地区画整理事業費）と維持管理費と用地費（公共用地増加分）及びその他費用（下水道整備費用等）の総額を費用として算出する。
- ・対 象 地 区：施行地区内及び周辺区域（概ね500m）とする。
- ・評 価 期 間：事業採択時から換地処分後40年目までとする。
- ・基 準 年：現在価値基準年は平成16年（平成16年1月）とする。
- ・換地処分年：平成18年度（現事業計画書による）
- ・そ の 他：費用便益比算出方法は、「土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル（案）」（建設省都市局区画整理課※平成11年2月17日通知）に従う。
 ※現「国土交通省都市・地域整備局市街地整備課」

◎ 便 益

地価の差を便益として算出するが、具体的には下記の方法による。

- (1) 対象地区を土地区画整理事業の有・無に応じて、各々数ブロックに区分する。ブロック分けについては、公共施設の整備状況（公共用地率等）等が類似した街区を合わせて一つのブロックとする。
- (2) 地価関数※¹を用いて各ブロック別に地価を算出し、土地区画整理事業の有・無による対象地区全体の地価を算出する。
- (3) 事業の有無における地価の差が便益であるが、評価期間を換地処分後40年目までとしていることから、各年の便益を地代（地価×4％）に変換したものを換地処分後40年目まで集計し、現在価値に換算したものを便益とする。

※1：地価関数に用いる地点属性（変数）は下記のとおり。

- | | |
|--------------|----------|
| ・最寄り駅までの所要時間 | ・前面道路幅員 |
| ・都心までの所要時間 | ・公共用地率 |
| ・公園までの距離 | ・下水道整備状況 |

＊ 便益の算出

事業採択時から換地処分後40年間の総便益を算出すると、

・①地区内便益	:	146,211	百万円
・②地区外便益	:	17,548	百万円
合 計	:	163,759	百万円

これを現在価値に換算すると、

単位：百万円

	地区内便益	地区外便益	合 計
基準年における総便益	117,912	14,152	132,064

◎ 費 用

事業費と維持管理費と公共用地増加分に相当する用地費及びその他費用とする。事業費は、事業計画における総事業費とする。

・①事業費	:	7,428	百万円
・②維持管理費（換地処分後40年間）	:	280	百万円
・③公共用地増加分に相当する用地費	:	16,203	百万円
・④その他費用（下水道整備費用等）	:	627	百万円
合 計	:	24,538	百万円

これを現在価値に換算すると、

単位：百万円

	事業費	維持管理費	用地費	その他	合計
基準年における総費用	13,340	128	32,199	1,363	47,030

◎ 費用便益比

$$\text{便益} / \text{費用} = 132,064 / 47,030 = 2.81$$

費用便益比（B/C）	2.81
------------	------