

平成17年度公共事業再評価対象事業調書

1 事業の概要

事業名	上鳥羽南部地区土地区画整理事業	事業所管課	京都市建設局都市整備部 南部区画整理事務所
事業区間	南区吉祥院石原東ノ口他	延長又は面積	面積 A=151.0ha
事業概要 本事業は、京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）の一環として、広路4（油小路通）他3路線の都市計画道路及び2カ所の近隣公園を根幹とした住区構想に基づいた整備を行うとともに、本地区に隣接する土地区画整理施行地区と連携した公共施設整備を行うことにより、健全な市街地の形成を図るものである。			

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46年度	事業採択年度	昭和46年度	仮換地指定年度 (第1次指定)	昭和52年度
工事着手年度	昭和47年度	完成予定年度	当初 昭和51年度 変更 平成21年度		
年度	全体事業	平成15年度以前	平成16年度	平成17年度	平成18年度以降
工事	A= 151.0 ha C= 13,562 百万円	A= ha C= 12,980 百万円	A= ha C= 82 百万円	A= ha C= 156 百万円	A= ha C= 344 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= 5,932 百万円	C= 5,040 百万円	C= 57 百万円	C= 16 百万円	C= 819 百万円
計	C= 19,494 百万円	C= 18,020 百万円	C= 139 百万円	C= 172 百万円	C= 1,163 百万円
進捗率 (仮換地 指定率)		92.4% (97.7%)	93.2% (97.7%)	94.0% (97.7%)	100% (100%)

事業の進捗状況

平成12年度公共事業再評価対応方針は、広路4（油小路通）の早期完成、残る懸案箇所について早急に協議を調え、平成16年度の完了に向けて事業の進捗を図る事であった。

平成12年度以降の事業進捗としては、広路4（油小路通）が平成15年度に供用を開始し、区画道路126号線他及び区画道路57号線については平成16年度に完成した。

また、懸案箇所5箇所のうち3箇所については現在権利者協議を進めている。

懸案箇所を解決し事業収束を図るため、施行期間を5カ年延伸した。

平成16年度末の事業進捗状況としては、道路築造率96.7%、仮換地指定率97.7%である。

当初計画に比べて事業が遅れた理由

- ・換地設計に関して多数の意見書が提出されたこと。
- ・小集落地区改良事業との調整が必要であったこと。
- ・事業計画決定後、地元要望により平成6年5月に火打形町他の約2haを地区編入したこと。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

バブル経済による地価の高騰、崩壊後の急落に相応した事業計画の変更を行いながら事業を進めてきた。その間、道路築造率は96.7%に達し、都市計画道路（油小路通、大宮通、向日町上鳥羽線、塔ノ森吉祥院線）は既に供用開始を行い、宅地化率は79.5%になっている。

【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		
☐ 安らぎのある暮らし ☒ 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	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	・区画整理事業により健全な住環境整備を推進することができる。 ・油小路通等の整備開通により交通量の分散化及び生活道路に流入する通過交通を抑制することができる。

【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 = 1.27
	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： 4/5	

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】

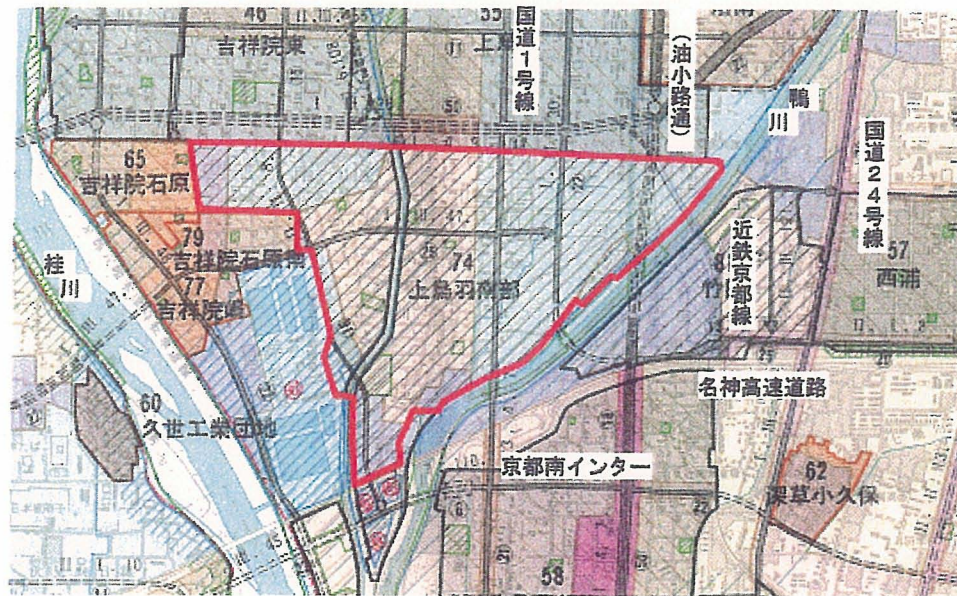
懸案箇所5箇所のうち3箇所については、現在権利者協議中であり、徐々に解決に向かいつつある。今後は、残る懸案箇所の川端町周辺整備他について、地元合意を図りながら鋭意取り組み、平成21年度の完了に向け、事業の進捗を図る。

4 対応方針案

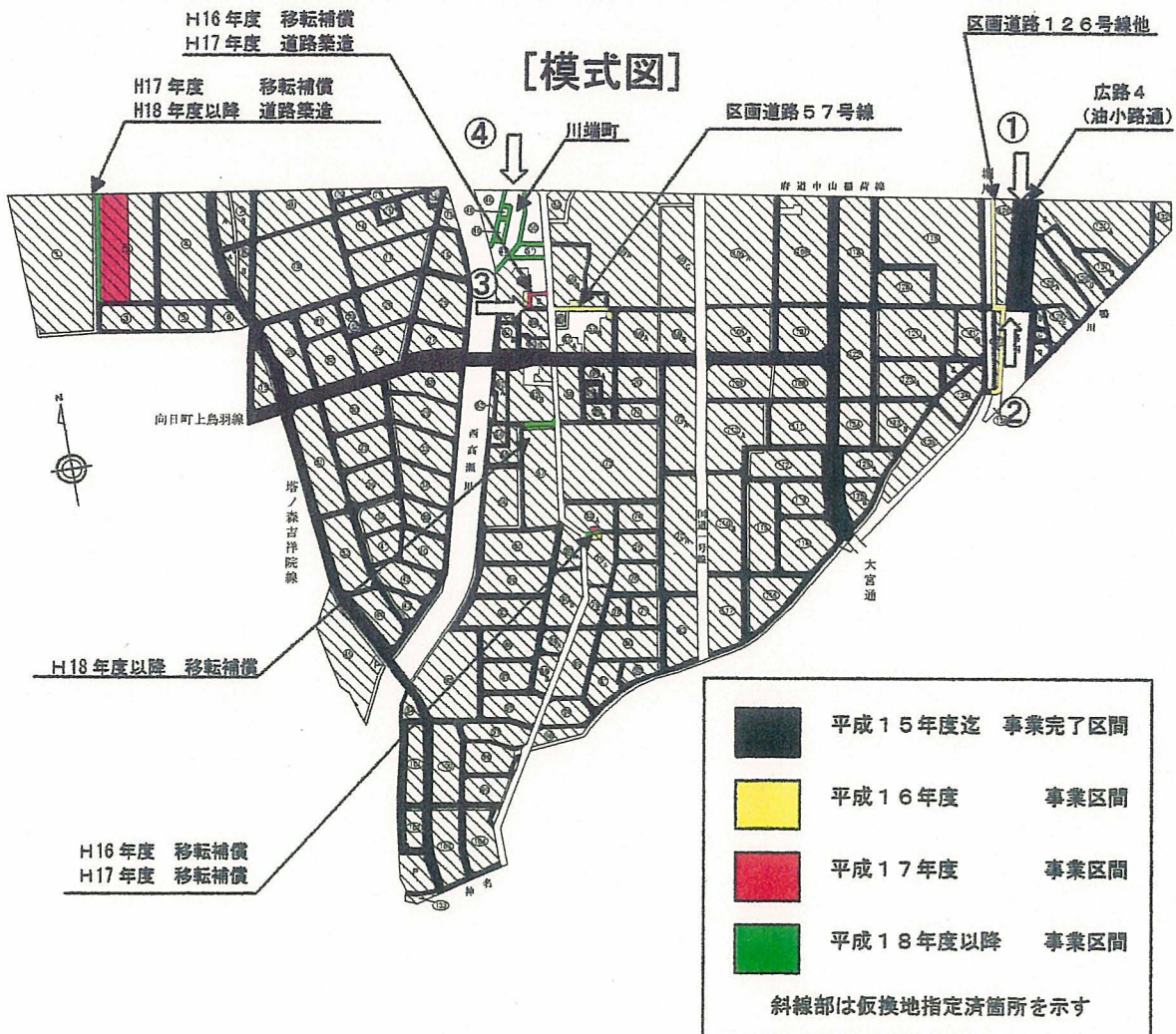
対応方針	(継続), 中止, 休止
理由	仮換地指定率が97.7%であり、広路4（油小路通）他の都市計画道路はすべて完成し、事業は最終段階に来ている。 残る懸案事項についても徐々に合意が得られている状況に加え、地権者からも早期に事業の完成を求める声も多いことから継続とするものである。

事業名：上鳥羽南部地区

[箇所図]



[模式図]





①広路4（油小路通）南行車線



②広路4（油小路通）北行車線



③区画道路57号線



④川端町周辺

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帯を設ける。また、地区内に誘致距離を勘案した公園用地を確保し、地区内の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審議を経て決定することとなっている。更に、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
まち す き い き と い っ た ま ち	すべてのひとがい いきと活動する	☐ 道路整備と一体となった住宅地供給（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。	
誰 も が 安 心 し て 暮 ら せ る ま ち	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	
	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 「上鳥羽南部地区土地区画整理事業」

＜土地区画整理事業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（下水道事業費）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。
- ・ 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（用途地域、容積率、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 | ・ 用途地域 |
| ・ 都心までの所要時間 | ・ 公共用地率 | ・ 容積率 |
| ・ 公園までの距離 | ・ 下水道整備状況 | |

＊ 便益の算出

		地区内	周辺地区
宅地面積 (㎡)	事業無	1,382,006	2,575,184
	事業有	1,139,182	2,575,184
	公共減歩	242,824	
	公共減歩率 (%)	17.57	
平均地価 (円/㎡)	事業無	97,610	115,428
	事業有	160,904	118,298
	差	63,294	2,870
地価合計 (百万円)	事業無	134,898	297,248
	事業有	183,299	304,639
	差	48,401	7,391
総地代 (百万円)	事業無	5,396	11,890
	事業有	7,332	12,186
	差	1,936	296

※ 換地処分後40年間の総便益を算出し、これを現在価値に換算すると、

現在価値基準年	平成 17 年
換地処分年	平成 21 年
基準年における現在価値 (百万円)	123,033

(ただし、換地処分年は現事業計画による)

◎ 費 用

事業費（土地区画整理事業費）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の総額とする。

- ・ ①事業費 : 19,494 百万円
- ・ ②維持管理費（換地処分後40年間） : 906 百万円
- ・ ③公共用地増加分に相当する用地費 : 23,702 百万円
- ・ ④その他費用（下水道整備費等） : 3,822 百万円

※ 換地処分後40年間の総費用を算出し、これを現在価値に換算すると、

	事業費	維持管理費	用地費	その他	合計
現在価値基準年	平成 17 年				
基準年における現在価値 (百万円)	35,047	383	52,267	9,108	96,805

◎ 費用便益比

費用便益比 (B/C)	1.27
-------------	------