

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	竹田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	伏見区竹田段川原町他	延長又は面積	面積 A= 48.1ha
事業概要 本事業は、京都市計画（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48年度	事業採択年度	昭和49年度	仮換地指定年度 (第1次指定)	昭和61年度
工事着手年度	昭和59年度	完成予定年度	当初 昭和55年度 変更 平成20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= 48.1ha C= 5,585 百万円	A= ha C= 5,405 百万円	A= ha C= 百万円	A= ha C= 百万円	A= ha C= 180 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= 1,977 百万円	C= 1,772 百万円	C= 39 百万円	C= 26 百万円	C= 140 百万円
計	C= 7,562 百万円	C= 7,177 百万円	C= 39 百万円	C= 26 百万円	C= 320 百万円
進捗率 (仮換地 指定率)		94.9% (99.7%)	95.4% (99.7%)	95.8% (100%)	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、公園予定地にある1件の移転物件を早期に解決し、平成15年度の完了に向けて事業の推進を図る事であった。

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年度に供用を開始するとともに、平成16年度から換地計画の準備作業を進めた。

公園予定地にある1件の移転物件については鋭意交渉を進め、状況は徐々に進展しつつある。

移転物件の解決と換地計画準備作業のため、施行期間を5カ年延伸した。

平成16年度末の事業進捗率としては、道路築造率100%、仮換地指定率99.7%である。

当初計画に比べて事業が遅れた理由

昭和49年3月に都市高速鉄道と同時に都市計画決定された。しかし、地区内において高速鉄道の車両基地・新駅等の都市施設の用地先行買収を必要とした。そのため、昭和56年度まで事業休止の状況となり、工事着手まで事業採択後10年間を要した。

【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100%に達し、都市計画道路（油小路通、大宮通、竹田西浦線、竹田中通）は既に供用開始を行い、宅地化率は70.8%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し進めることが出来る。 ・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 = 2.44
	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】

公園予定地内にある1件の移転物件については、継続して交渉を進めてきた結果、徐々に解決に向かいつつある。

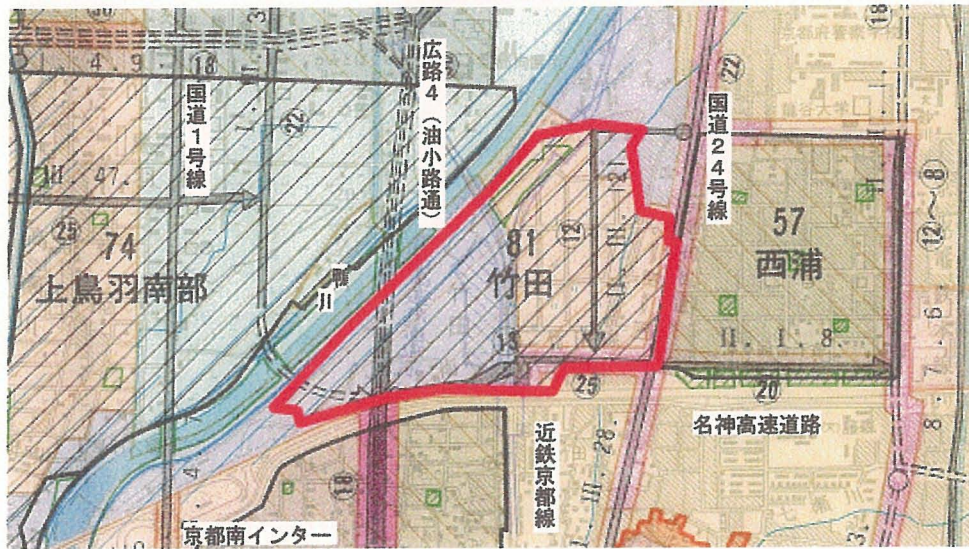
現在相手方に対して換地の変更案を提示しており、早期に換地先の協議を整え、補償交渉に進む予定である。

平行して換地計画の準備作業を進め、平成20年度の完了に向けて事業の推進を図る。

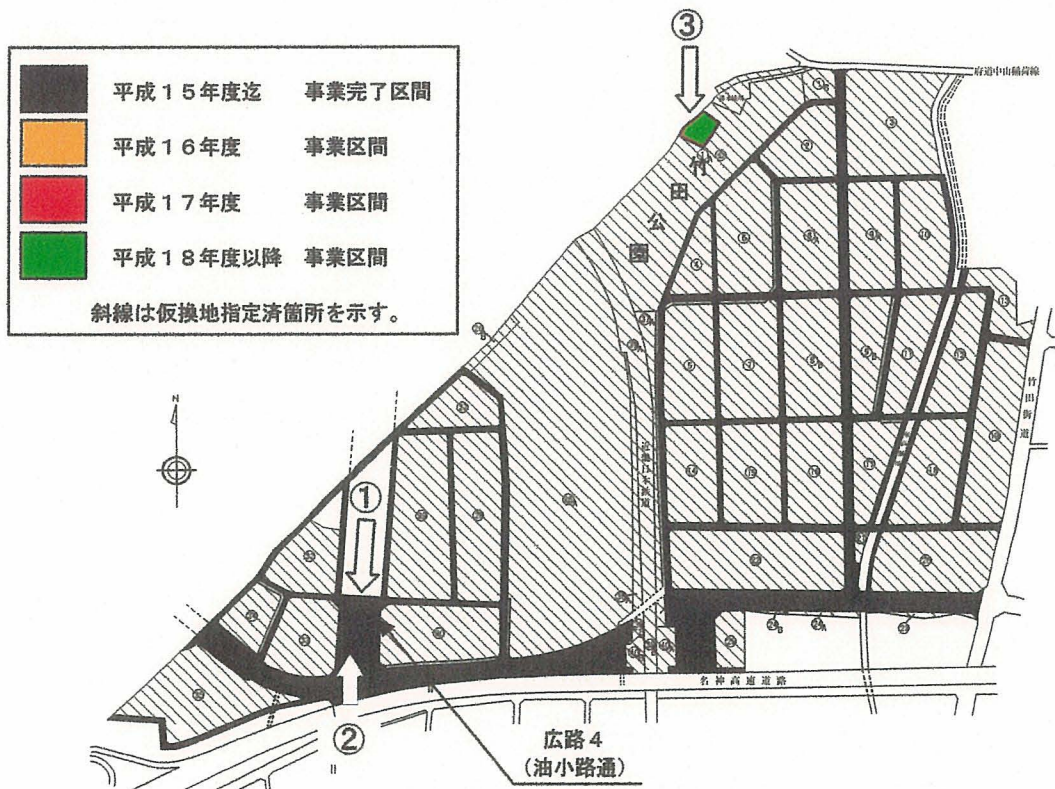
4 対応方針案

対応方針	(継続) 中止, 休止
理由	仮換地指定率は99.7%である。また、広路4（油小路通）等の都市計画道路及び区画道路はすべて完成し、事業は最終段階に来ている。 残る移転補償1件については、解決に向けて鋭意協議を進める。 また、他の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。

[箇所図]



[模式図]





①広路4（油小路通）南行車線（完成）



②広路4（油小路通）北行車線（完成）



③移転予定物件

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 き い ま ち の ま ち を い き ま し よ う に す る	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 を つ く る	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、緑など豊かなうま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、低末利用地の入れ替え。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って、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	
市民の暮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 「竹田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	445,786	1,466,730
	事業有	353,675	1,466,730
	公共減歩	92,111	
	公共減歩率 (%)	20.66	
平均地価 (円/㎡)	事業無	89,916	177,482
	事業有	167,978	192,976
	差	78,062	15,494
地価合計 (百万円)	事業無	40,083	260,318
	事業有	59,410	283,043
	差	19,327	22,725
総地代 (百万円)	事業無	1,603	10,413
	事業有	2,376	11,322
	差	773	909

※ 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 20 年
基準年における現在価値 (百万円)	78,999

(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 : 7,562 百万円
- ・ ②維持管理費（換地処分後40年間） : 289 百万円
- ・ ③公共用地増加分に相当する用地費 : 8,282 百万円
- ・ ④その他費用（下水道整備費用等） : 958 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)	14,765	127	15,559	1,977	32,428

◎ 費用便益比

費用便益比 (B/C)	2.44
-------------	------