

平成19年度公共事業再評価対象事業調査

1 事業の概要

事業名	洛北第三地区土地区画整理事業	事業所管課	京都市洛北第三土地区画整理組合
事業区間	京都市左京区岩倉幡枝町他	延長又は面積	面積 A = 32.1 ha
事業概要 本事業は、市街地周辺の無秩序な市街化を抑制し、都市計画道路幡枝葵森線、幡枝中通を軸に道路、水路、公園を配置し良好な住宅地を形成するとともに、自然景観に配慮した公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、本市北部地域にふさわしい自然・歴史的景観と調和した良好な市街地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	平成5年度	仮換地指定年度 (第1次指定)	平成12年度
工事着手年度	平成11年度	完成予定年度	当初 変更	平成14年度 平成23年度	
年度	全体事業	平成17年度以前	平成18年度	平成19年度	平成20年度以降
工事	A= 32.1 ha C= 3,816 百万円	A= ha C= 2,233 百万円	A= ha C= 441 百万円	A= ha C= 861 百万円	A= ha C= 281 百万円
用地	A= m ² C= 百万円				
その他	C= 3,914 百万円	C= 2,601 百万円	C= 239 百万円	C= 283 百万円	C= 791 百万円
計	C= 7,730 百万円	C= 4,834 百万円	C= 680 百万円	C= 1,144 百万円	C= 1,072 百万円
進捗率 (仮換地 指定率)		62.5 % (93.2 %)	71.3 % (99.7 %)	86.1 % (100 %)	100% (100%)

事業の進捗状況

平成14年度公共事業再評価対応方針は、「土地区画整理事業において財務収支は事業が成立するための重要な要件である。「洛北第三地区」については、現在の経済情勢下における財務収支を検証するとともに、今後の事業のあり方について検討を行っていく。」ということであった。

平成15年度以降の事業進捗としては、都市計画道路幡枝葵森線の供用開始、幡枝中通の八幡橋の架設など幹線道路を中心に整備を進めるとともに保留地処分を進めている。

平成18年度末の事業進捗状況としては、進捗率71.3%、道路整備延長率63.7%、仮換地指定率99.7%、保留地処分面積率65.4%である。

当初計画に比べて事業が遅れた理由

- ・当初事業計画に対する要望の協議調整に期間を要し、第1回の事業計画変更認可まで、約5年を要した。
- ・仮換地に先立ち行った換地設計の縦覧における意見書の処理に期間を要した。
- ・移転補償物件の協議に期間を要した。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

関連プロジェクトの状況

本事業で整備する都市計画道路幡枝葵森線は東北部クリーンセンター及び総合地球環境学研究所のアクセス道路としての機能を有する道路である。

関連事業の整備状況

地区内の一級河川岩倉川支川長代川改修については、本事業により用地を確保し、土地区画整理事業と一体的に事業を行っている。

【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	<ul style="list-style-type: none"> 誰もが安心してくらせるまち 市民のくらしとまちを支える基盤づくり 市民の知恵や創造性を生かした政策を形成する 	・京都市都市計画マスタープラン	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路幡枝葵森線，幡枝中通の整備により府道神山岩倉停車場線，府道下鴨静原大原線の混雑緩和 長代川の治水安全性の向上 地区の消防防災，緊急活動の安全性の向上

【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 = 1.89
	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】

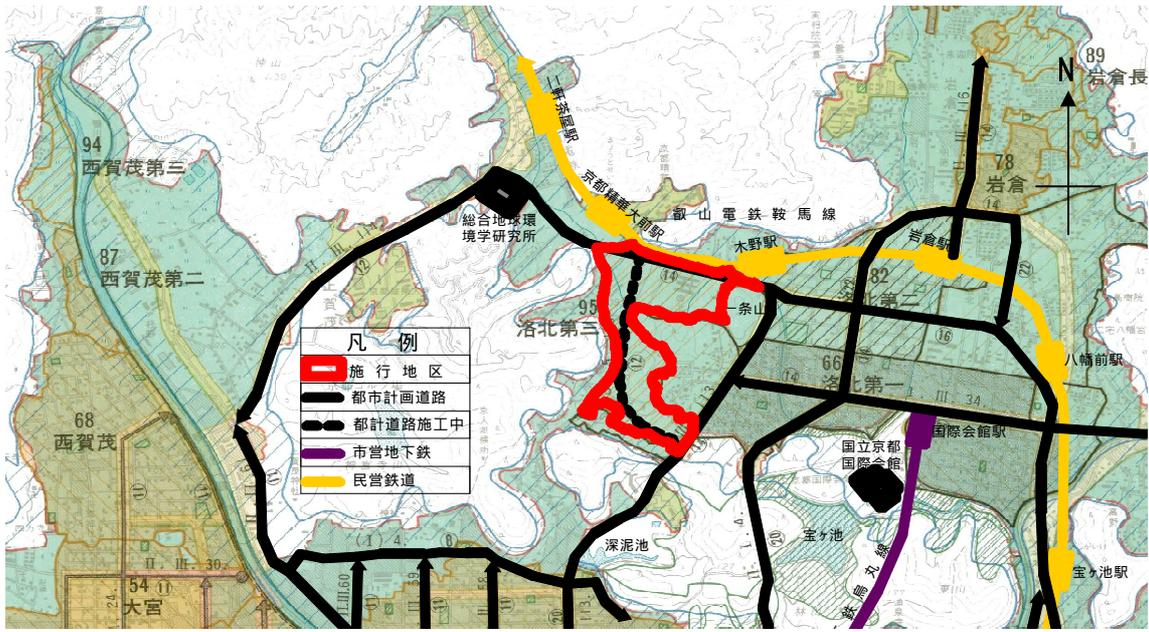
<p>平成 17 年度に事業計画変更を行い，18 年度末に仮換地指定率 99.7%，進捗率 71.3%，道路整備延長率 63.7%、保留地処分面積率 65.4 %に達した。</p> <p>今後，公共施設の整備，宅地整地，物件移転，保留地の処分を進め，平成 23 年度の換地処分を見込んでいる。</p>
--

4 対応方針案

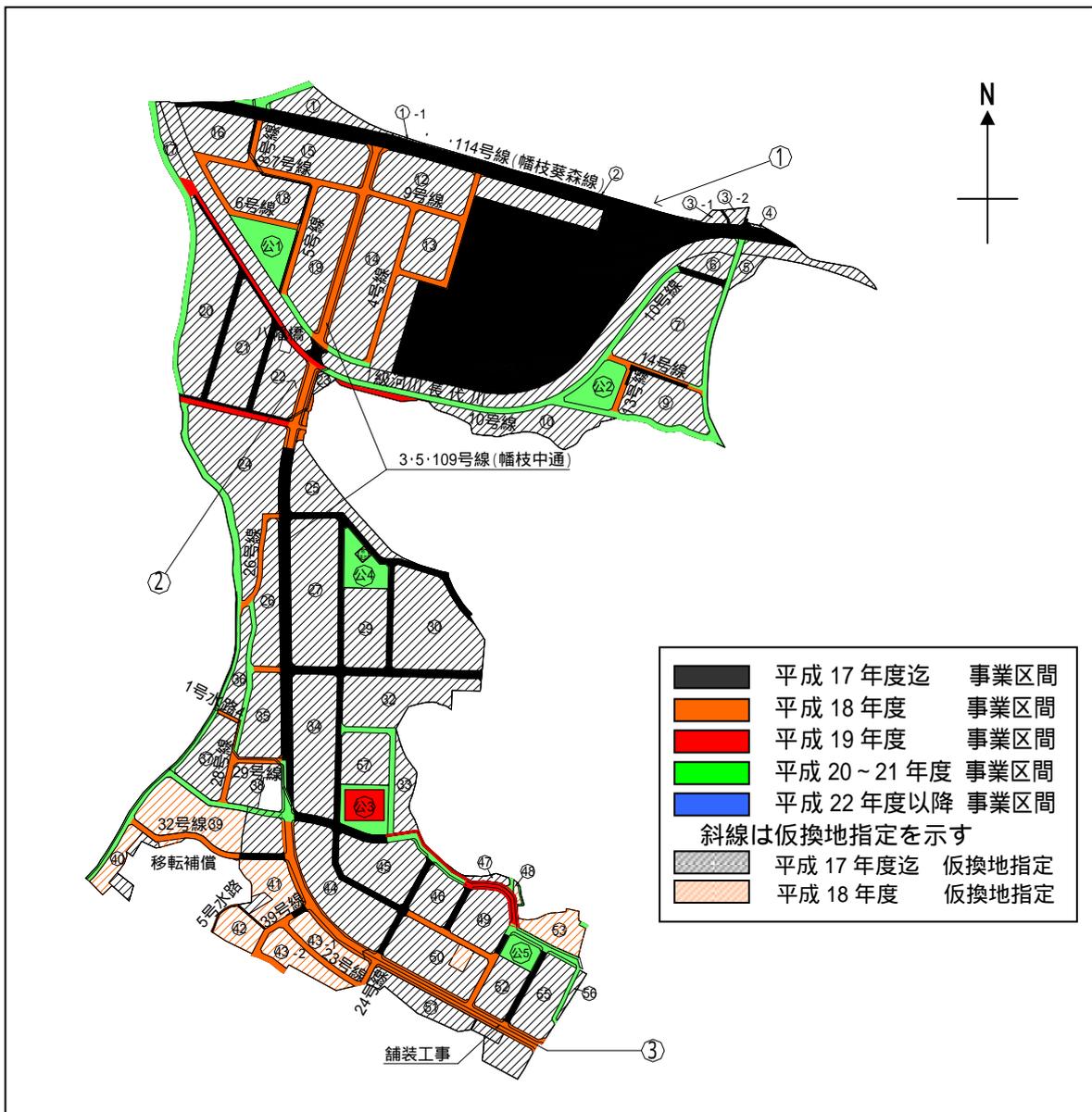
対応方針	①継続，中止，休止
理由	<p>事業の進捗</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路・水路整備，移転補償，保留地処分ともに順調に進捗しており，23 年度の換地処分を目指している。 <p>事業の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> 本市北部地域における、自然・歴史的景観と調和した良好な市街地形成を図る事業であり，当該地区住民からも，本事業の早期完成を強く求められている。 本事業により整備する幡枝葵森線は，東北部クリーンセンター及び総合地球環境学研究所のアクセス道路としての機能を有する道路である。また，幡枝中通は幹線道路のネットワークを形成するものである。 本事業により用地を確保し，関連事業として同時施行している長代川改修工事は地域の治水計画上重要な事業である。

[簡所図]

事業名：洛北第三地区土地区画整理事業



[模式図]



[写 真]



都市計画道路幡枝葵森線（完成）



都市計画道路幡枝中通八幡橋（完成）



都市計画道路幡枝中通（築造施工中）

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	地区全体が第三種風致地区であるため、京都市風致地区条例に基づき施行している。
市民と行政のパートナーシップ	本事業は組合施行のため、計画策定時から地区住民主体のまちづくりを進めている。

【事業の必要性】

	評価項目	評価指標	該当状況
せるまち いきいきとくらし	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。	2/2
		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。	1/2
誰もが安心して暮らせるまちづくり	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秩序化を図る 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	0/4
	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	2/7
	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	1/2
	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、緑など豊富なうおいのあるまちづくりが計画されている。	1/3

	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	0/6
	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	1/1
	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	1/1
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。	1/6
	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	0/2
	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。	1/2

費用便益分析結果総括表

【事業名】

事業名	洛北第三地区土地区画整理事業
事業所管課	京都市土地区画整理協会

1. 算出条件

基準年次	2007年
換地処分年度	2011年
便益算出手法 (概要)	土地区画整理事業における費用便益分析 マニュアル(案)(平成11年2月)による。

2. 費用

	事業費 ²	維持管理費	公共用地増加分 に相当する用地費	合計
単純合計(税込み)	8,282	210	7,154	15,646
(税抜き)	7,887	200	6,813	14,900
基準年における 現在価値(C) ¹	10,570	99	8,611	19,280

(単位:百万円)

1: 事業費 + 維持管理費(換地処分後40年目まで) + 公共用地増加分に相当する用地費の税抜きに対
基準年における現在価値

2: 土地区画整理事業費 + その他費用(下水道整備費用等)

3. 便益額

事業採択時から換地 処分後40年目までの 便益	55,893
基準年における 現在価値(B) ³	36,380

(単位:百万円)

3: 評価期間(事業採択時から換地処分後40年目まで)の総便益額に対する基準年における現在価値

4. 費用便益分析比

B / C	1.89
-------	------

費用便益比（B / C）の算出 「洛北第三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：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（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。
- ・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 (m ²)	事業無	291,422	250,874
	事業有	231,117	250,874
	公共減歩	60,305	
	公共減歩率 (%)	20.7%	
平均地価 (円/m ²)	事業無	112,978	220,000
	事業有	248,799	231,671
	差	135,821	11,671
地価合計 (百万円)	事業無	32,924	55,192
	事業有	57,502	58,120
	差	24,577	2,928
総地代 (百万円)	事業無	1,317	2,208
	事業有	2,300	2,325
	差	983	117

換地処分後40年目までの総便益を算出し、これを現在価値に換算すると、

現在価値基準年	平成 19 年
換地処分年	平成 23 年
基準年における現在価値 (百万円)	36,380

(ただし、換地処分年は現事業計画による)

費用

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。

- ・土地区画整理事業費 : 7,364 百万円
- ・維持管理費(換地処分後40年目まで): 200 百万円
- ・公共用地増加分に相当する用地費 : 4,637 百万円
- ・その他費用(下水道整備費用等) : 523 百万円

換地処分後40年目までの総費用を算出し、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 19 年				
基準年における現在価値 (百万円)	9,895	99	8,611	675	19,280

費用便益比

費用便益比 (B / C)	1.89
---------------	------