

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	東九条地区住宅市街地総合整備事業	事業所管課	都市計画局住宅室 すまいまちづくり課
事業区間	南区東九条 東岩本町 南岩本町 北河原町 南河原町	延長又は面積	整備地区面積 9.43ha
事業概要 東九条地区は、京都駅の南東約 700m に位置し、北は八条通、南は九条通、西は河原町通、東は鴨川に囲まれた地域である。本市では、昭和 42 年に「東九条地区住民の生活上の実態は、憲法に規定する基本的人権並びに社会福祉に関わる重要な社会問題である。」との考え方の基に地区実態調査を行い、福祉面、防災面での取組を進めてきた。平成 5 年に東九条地区コミュニティ住環境整備事業計画（平成 16 年度以降は「住宅市街地総合整備事業」に制度変更）を策定した。当地区では、良住宅と不良住宅とが混在し、密集していることから、部分的な整備を行うことにより全体の住環境のレベルアップを図る改善型の事業手法により、事業を進めている。 なお、平成 18 年度に、地区に隣接し、老朽化の著しい北河原市営（改良）住宅の更新住宅建設を東九条地区の地域福祉施設の再整備と一体的に行うための事業計画の変更を行った。			

2 事業の必要性等に関する視点

【事業の進捗状況】

()は土地開発公社による先行取得分

都市計画決定	平成 年度	事業採択年度	平成 5 年度	用地着手年度	平成 7 年度
工事着手年度	平成 12 年度	完成予定年度	当初 平成 14 年度 変更 平成 24 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
老朽住宅 除却等	L= 434 戸 C= 1,042 百万円	L= 150 戸 C= 549 百万円	L= 0 戸 C= 108 百万円	L= 0 戸 C= 132 百万円	L= 284 戸 C= 253 百万円
用地 取得	A= 28,654 m ² C= 12,291 百万円	A= 10,218 m ² C= 4,312 百万円	A=0(1,626)m ² C=0(400)百万円	A=919(1,574)m ² C=373(425)百万円	A= 17,517 m ² C= 7,606 百万円
建設 その他	210 戸 C= 6,816 百万円	125 戸 C= 2,249 百万円	0 戸 C= 29 百万円	0 戸 C= 8 百万円	85 戸 C= 4,530 百万円
計	C= 20,149 百万円	C= 7,110 百万円	C=137(400)百万円	C=513(425)百万円	C= 12,389 百万円
進捗率 (累積)		35.3%	36.0%	38.5%	100%

事業の進捗状況

- ・ 前回再評価時の対応方針「今年度中に事業計画の変更を行い、地域住民やまちづくり組織とも協力、連携しながら、積極的な事業展開を図って行く。」を踏まえて平成 15 年 3 月に事業計画の一部変更及び 10 年間の事業期間の延長を行った。
- ・ 平成 14 年 1 月 E ブロックコミュニティ住宅（南岩本市営住宅、50 戸）竣工
- ・ 平成 15 年 3 月 事業計画の一部変更及び 10 年間の事業期間の延長
- ・ 平成 16 年 3 月 H2 ブロックコミュニティ住宅（高瀬川南市営住宅、75 戸）竣工
- ・ 平成 19 年 2 月 事業計画の一部変更

当初計画に比べて事業が遅れた理由

平成 5 年の事業認可を受け、用地買収を行ってきたが、土地所有者、建物所有者、賃借人等が別々に存在するなど権利関係が複雑な地域の現状から、買収交渉が難航し、それに伴う従前居住者の受け皿住宅となるコミュニティ住宅の整備の遅れなど、事業の実施が当初計画から大幅に遅れてきた。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

- ・ 急激な人口減少と高齢化、少子化
当地区が含まれる山王東部 4 カ町の人口は、昭和 40 年の 4,568 人の 1 / 5 以下の 830 人（平成 17 年国政調査）まで減少している。また、65 歳以上の高齢者の割合は 35.2%（全市平均 19.9%）、15 歳未満の人口の割合は 7.5%（全市平均 12.0%）と高齢化、少子化が進んでいる。

【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	・ すべてのひとがいきいきとくらするまち ・ だれもが安心してくらするまち ・ 魅力あふれるまち ・ 活力あふれるまち ・ 市民のくらしとまちを支える基盤づくり ・ 市民とともに政策を実施する ・ 個性を生かした魅力ある地域づくりを進める	・ 南区基本計画 ・ 住宅マスタープラン	○ 安全で快適な住環境の形成 防災性や居住水準の上で問題の多い不良住宅等を除却し、コミュニティ住宅等を建設することにより、安全で快適な住環境が形成される。 ○ 地域アメニティの向上 高瀬川の親水空間や公園緑地、道路等を整備することにより、親しみのある快適なまちづくりを行い、地域アメニティが向上する。 ○ 良好なコミュニティの形成 地域交流スペースの整備により良好なコミュニティを形成される。 ○ 福祉環境の充実 地域福祉施設の再整備により地域の福祉環境が向上する。 ○ 街並み景観の向上 コミュニティ住宅や公共施設整備により、良好な街並み景観が実現する。

【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 = 0.59
	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】

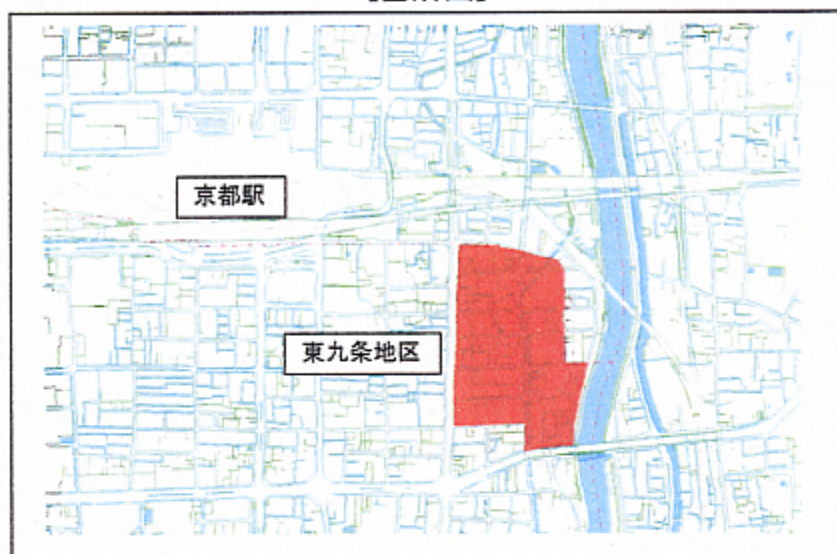
・ 買収及び除却＜順調に進む見込みである＞ 従前居住者の受け皿住宅であるコミュニティ住宅2棟の整備が完了し、順調に買収、除却が進む見込みである。 ・ コミュニティ住宅建設＜整備を完了した＞ 地域内人口の減少を踏まえ、平成14年度及び平成18年度に事業計画の変更を行い、整備戸数を210戸から125戸に見直した結果、必要戸数の整備は完了した。 ・ 地域福祉施設整備＜順調に進む見込みである＞ 整備予定地の用地買収の遅れから整備が延滞していたが、用地買収の目処が立ったことから、北河原市営住宅の更新住宅と地域福祉施設との合築整備に向け、今年度中の基本計画策定を予定しており、来年度以降の実施設計、着工を予定している。 ・ 改良更新住宅整備＜順調に進む見込みである＞ 平成18年度に事業計画の変更を行い、北河原市営住宅敷地を事業区域に取り込み、更新住宅の建設を住宅市街地総合整備事業の事業として行うこととした。今年度中の基本計画策定を予定しており、来年度以降の実施設計、着工を予定している。 ・ 公園・緑地整備＜順調に進む見込みである＞ H1ブロックについては買収を終え、平成20年度以降整備に向けた作業を進めていく。また、他のブロックについても買収を完了次第整備に向けた作業を進めていく。 ・ 道路整備＜順調に進む見込みである＞ 北河原市営住宅の更新住宅と地域福祉施設を優先的に整備した後、順次整備を行っていく予定である。
--

4 対応方針案

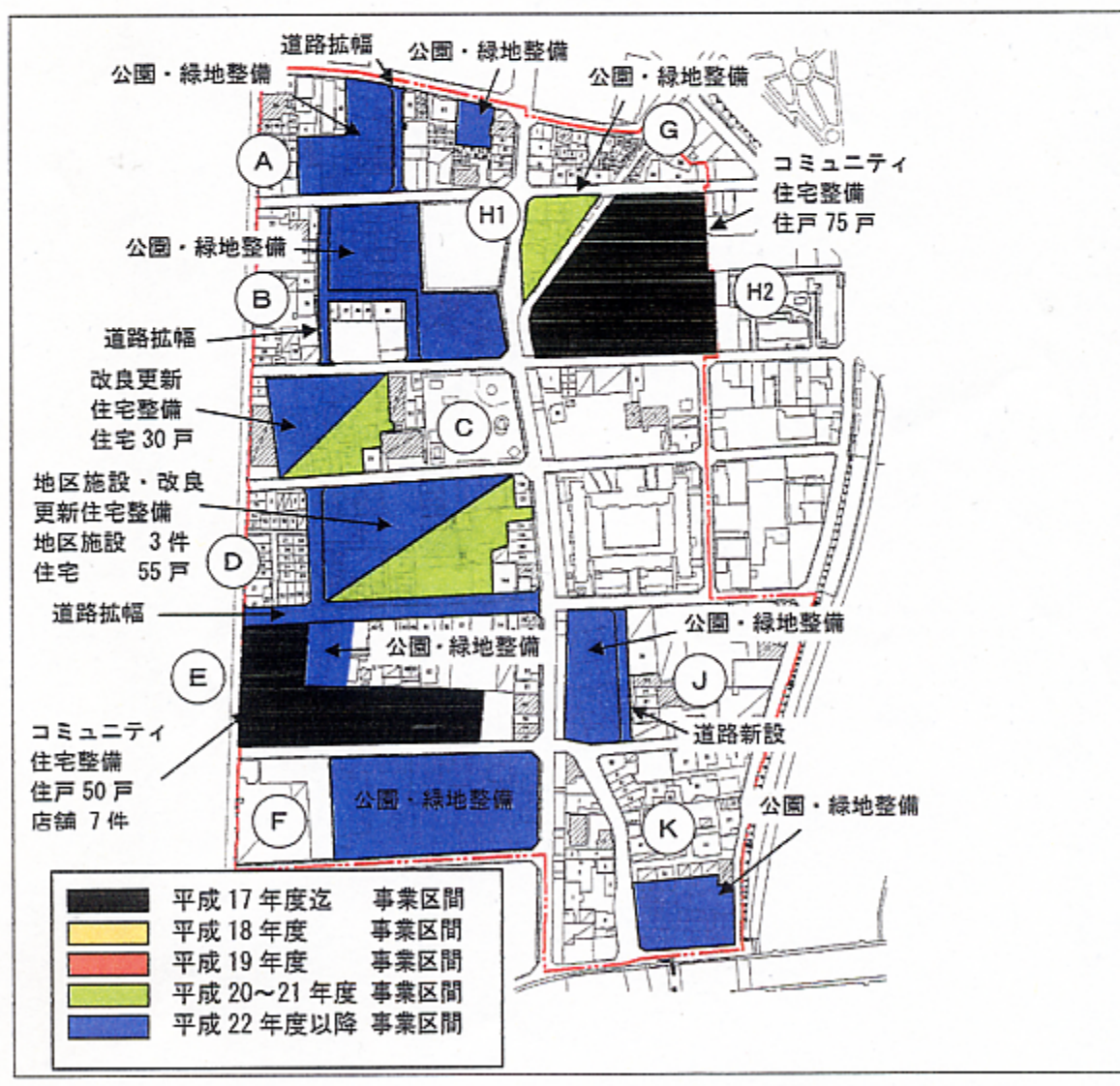
対応方針	継続 , 中止 , 休止
理 由	「事業の必要性に関する視点」 平成 5 年 10 月に事業承認を受けた本事業は、防災性の向上及び劣悪な住環境の改善のための老朽住宅の買収、除却が主要な事業である。ブロック毎に順次買収に着手する一方、コミュニティ住宅 125 戸の整備を完了し、一定の改善は図られたが、全く買収のできていないブロックもあり、依然として防災、居住水準の面で劣悪な状況が残っており、「魅力的な住宅地域としての発展」(東九条改善中・長期計画：平成元年)や「多様な世代が心豊かに住み続けられるまちづくり」(東九条地区住環境整備計画：平成 5 年)といった事業本来の目的を果たしたとはいえない。 更に、「人口の減少」「高齢化」「少子化」といった課題については、地区に隣接し、建物の狭隘、老朽化から若年層が流出している北河原市営(改良)住宅を事業区域に取り込み、建替事業と整備が遅れている地域福祉施設の再整備を一体的に行うための事業計画の変更を平成 18 年度に行ったところだが、依然として B / C は低い結果となっている。 しかし、本事業は福祉的な性格が強く、事業実施に伴う地価上昇を便益とする評価方法には限界があり、B / C だけで事業の必要性を判断することはできないため、継続が妥当と判断する。 「事業の進捗の見込みの視点」 コミュニティ住宅の整備が完了し、事業の進捗が住民の目に見える形で現れたことにより、地域住民のまちづくりに対する意識も高まっている。今後の事業の進捗についても順調に進む見込みであり、今後も地元関係団体(山王まちづくり協議会等)と連携し、継続的な事業の推進を図っていく必要がある。 「コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点」 地域内人口の減少によるコミュニティ住宅入居対象者の減少を考慮し、コミュニティ住宅整備戸数の見直しを行った。 また、事業当初から全く進捗していない地域福祉施設の再整備を、北河原市営(改良)住宅の更新住宅と合築整備することで総合的なコスト縮減と事業の推進を図る。

事業名：東九条地区住宅市街地総合整備事業

[箇所図]



[建設計画図]



事業名：東九条地区住宅市街地総合整備事業

[写 真]



H1 ブロックコミュニティ住宅（高瀬川南市営住宅）



C ブロック老朽住宅除却跡地（改良更新住宅建設予定地）

客観的評価指標（住宅市街地総合整備事業）

【事業の要件】

環境・景観への 配慮事項	老朽住宅の買収、除却を行い、跡地を公園・緑地として整備することにより地域の景観を向上させる。 また、コミュニティ住宅等への太陽光発電設備や屋上緑化システム等の導入により環境共生型の施設整備を推進する。
市民と行政の パートナーシップ	山王まちづくり協議会をはじめとする地元まちづくり組織との協議に基づいて事業全体の実施方針を決定するとともに、個々の具体的な事業に関しては地元小学校や住民に対するワークショップやヒアリングを適宜実施することにより、住民の意見の反映を積極的に実践している。

【事業の必要性】

	評価項目	評価指標	該当 状況
き と く ら せ る ま ち	すべてのひとがい いきと活動する	■ 良好な市街地住宅の供給が促進される ■ 従前住宅の老朽度が高い。（耐用年数の90%以上） ■ 地区の人口減少率、高齢化率が高く、活力がない	3 / 3
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	■ 防災再開発促進地区に指定されている □ 災害対策基本法の地域防災計画に位置づけられている ■ 大規模地震時の延焼危険度を相当程度減ずることが可能 ■ 大規模地震時の倒壊出火の危険性を十分低減することが可能	3 / 4
	日常生活における身 近な安全や安心を確 保する	□ 大都市居住環境整備推進制度に基づく都市・居住環境整備基本計画に位置づけられている ■ 必要な公共空間（道路、公園等）の確保がなされる ■ 高齢者のひとりぐらしが多く、生活の不安が発生している地区である。（防犯面でも問題） □ 犯罪の発生が多く、地区整備等による治安向上が求められる地区である。	2 / 4
活 力 あ ふ れ る ま ち づ く り	魅力ある観光を創造 する	□ 著名観光地の近くで、地区整備により地域景観の向上に大きく寄与する。	0 / 1
支 え る 基 盤 づ く り	個性と魅力あるまち づくり	□ 中心市街地活性化法の基本計画等法律に基づく地域計画に位置づけられている ■ 府または市の住宅マスタープラン等に位置づけられている ■ 高齢社会対応の住宅づくり等により、高齢者の定住が促進できる ■ 定住人口の増加により、地域活性化が期待できる。	3 / 4
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すすめている	2 / 2

■ 費用便益分析結果総括表

【事業名】

事業名	住宅市街地総合整備事業
事業所管課	住宅室すまいまちづくり課

1. 算出条件

基準年次	2007 年
供用年度	2004 年
便益算出手法 (概要)	住宅市街地総合整備事業 費用対効果分析マニュアル(案) (平成15年8月)

2. 費用

	事業費	維持管理費	合 計
単純合計(税込み)	201	16	217
(税抜き)	199	15	214
基準年における 現在価値(C) ¹	220	8	228

(単位:億円)

1: 検討期間(47年)の事業費 + 維持管理費(税抜き)に対する基準年における現在価値

3. 便益額

供用年次の便益	317
基準年における 現在価値(B) ²	134

(単位:億円)

2: 検討期間(47年)の総便益額に対する基準年における現在価値(注:河川事業は検討期間50年間)

4. 費用便益分析比

B / C	0.59
-------	------

便 益 ・ 費 用 内 訳 表

便 益

(単位:億円)

整備便益	住宅等整備敷地内便益			防災向上 便 益	便益計
	事業収益	建 物 残存価値	用地費		
39	134	7	135	2	317

事業収益の内訳は、家賃収入、店舗使用料及び駐車場使用料となっている。

費 用

(単位:億円)

整備費用	維持管理	建設事業	用地費	その他	費用計
19	15	43	135	2	214