

平成20年度公共事業再評価対象事業調査

1 事業の概要

事業名	住宅地区改良事業 崇仁北部第四地区	事業所管課	京都市都市計画局 住宅室すまいまちづくり課
事業区間	下京区郷之町他	面積	7.06ヘクタール (地区内 6.4㍉, 地区外 0.66㍉)
事業概要 崇仁地区は、本市の中心部に位置し、東は鴨川、西は京都駅に隣接し、地区内を主要幹線や鉄道が貫通する、不良住宅が密集していた地域である。 当地区は区域が広く、一括して地区全体の事業に着手することができないため、地区を5つに分け、昭和35年から順次地区指定を行い、崇仁北部第四地区は、五番目(昭和60年)に地区指定を行った。 当地区の改良事業は、不良住宅の買収除却、用地取得、従前居住者のための改良住宅及び店舗の建設、道路及び児童遊園等の整備を行うことにより、地区内の住環境の改善を図ることを目的として事業を推進している。 <除却戸数> 不良住宅 439戸(不良住宅率 81.90%) <建設計画> 改良住宅 297戸, 店舗, 集会所など			

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		事業採択年度	昭和60年度	用地着手年度	昭和60年度
工事着手年度	平成11年度	完成予定年度	当初 昭和66年度 変更 平成23年度		
年度	全体事業	平成18年度以前	平成19年度	平成20年度	平成21年度以降
除却等	N= 439戸 C= 3,627百万円	N= 206戸 C= 2,093百万円	N= 5戸 C= 75百万円	N= 13戸 C= 84百万円	N= 215戸 C= 1,375百万円
用地	A= 41,768㎡ C= 43,243百万円	A= 29,819㎡ C= 22,930百万円	A= 884㎡ C= 563百万円	A= 639㎡ C= 459百万円	A= 10,426㎡ C= 19,291百万円
建設その他	N= 297戸 C= 5,778百万円	N= 84戸 C= 2,557百万円	N= 0戸 C= 18百万円	N= 0戸 C= 47百万円	N= 213戸 C= 3,156百万円
計	C= 52,648百万円	C= 27,580百万円	C= 656百万円	C= 590百万円	C= 23,822百万円
進捗率 (累積)		52.4%	53.6%	54.8%	100%

事業の進捗状況

主な事業の進捗(平成20年3月末)

平成13年10月 改良住宅 30戸竣工
 平成14年 3月 高瀬川付け替え工事完成
 平成17年11月 改良住宅 54戸, 店舗 5戸竣工
 平成18年 3月 店舗 1戸竣工
 平成18年10月 店舗 2戸竣工
 平成19年 2月 店舗 2戸竣工
 平成20年 1月 東西道路整備工事着手
 平成20年度 改良住宅 26戸 + 集会所の設計(平成21年度工事着手予定)

	計画	実績	進捗率
不良住宅除却	439戸	211戸	48.1%
用地取得	41,768㎡	30,703㎡	73.5%
改良住宅建設	297戸	84戸	28.3%

平成15年度再評価における対応方針であった、地区人口減少を考慮した改良住宅建設戸数の変更や買収状況に応じた土地利用計画の見直しなどによる事業計画の変更について、平成17年度に建設戸数を405戸から297戸へ、108戸減少の見直しを行い、土地利用計画とともに事業計画変更を行った。

また、新たな事業手法の導入に向けた検討については、現在、まちづくり組織と協力、連携しながら、積極的に検討を行っているところであり、平成20年4月に設置された「京都市同和行政終結後の行政の在り方総点検委員会」においても、「崇仁地区の環境改善」について、検討されている。

当初計画に比べて事業が遅れた理由

崇仁北部第四地区は、昭和 60 年度に事業認可を受け、事業を推進してきたが、事業進捗に大きく影響する用地取得において、バブル経済崩壊による地価の暴落等により、地権者との買収交渉が難航しているため、当初計画に比べ事業が遅れている。

また、買収済み用地が分散・点在している状況にあるため、改良住宅を建設する一団の土地が確保できず、改良住宅建設が遅れていることも、買収交渉を難航させる要因になっている。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

「崇仁まちづくり推進委員会」の発足

平成 8 年 7 月に崇仁まちづくり推進委員会が発足してから、地区住民と行政とのパートナーシップ型の事業推進を進めてきた結果、地区住民のまちづくりに対する参加意識が強くなり、本事業への理解が進み、着実に事業が進んでいる。

人口減少と高齢化

その一方で、用地買収による地区外への転出等により、平成 12 年では 2,269 人であった地区の人口が、平成 17 年には 1,689 人となり、580 人（25.6%）減少し、減少率は、京都市内で最も高い。

また、65 歳以上の人口が、平成 17 年で 649 人であり、人口比率は、38.4%と京都市全体の 19.9%を大きく上回っている。

人口減少と高齢化により、地区の活力が急速に低下している。

【上位計画から見た事業の有効性】（ は該当項目を示す。）

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	第 1 節 すべてのひとがいき いきとくらせるまち	<京都市住宅 マスタープラン> 第 4 章 政策展開の基本方針 1 多世代が支えあう 地域居住の支援 (3) 住み続けられる 住環境づくり ・ 地区住環境の 総合的整備 <京都市崇仁 まちづくり計画>	地区の立地性を生かしたまちづくり 都市居住を支える住宅供給と都市サービスの提供 開放性の高い良好な都市景観と安全かつ快適な住環境の創出 人と人との交流を促進するまちづくり 住民と行政とのパートナーシップによる継続的なまちづくり
	2 すべてのひとがい いきと活動する (1) だれもがずっとくらし 続けたくなるすま い・まちづくり オ 住み続けられる まちの形成		

【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)
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】

不良住宅の除却<遅延原因や問題点の解決等>

不良住宅の除却が 228 戸あり，そのうち，146 戸が未買収となっている。買収済み土地が分散点
 していることから，改良住宅の建設が進まず，不良住宅の買収交渉が難航する悪循環となっ
 ている。

しかしながら，現在，小規模ながら，新棟の建設に向けた計画を進めており，買収交渉の進展が見
 込める。

地区の整備<遅延原因や問題点の解決等>

買収済み土地が分散点していることから，公共施設の整備が遅れているが，現在，地区内で初め
 てとなる道路整備を実施している。この道路に面して，新棟を計画しているなど，着実な事業進捗を
 みている。

改良住宅の建設<遅延原因や問題点の解決等>

計画戸数 297 戸のうち，84 戸の建設が完了しており，現在，26 戸の建設計画
 中である。

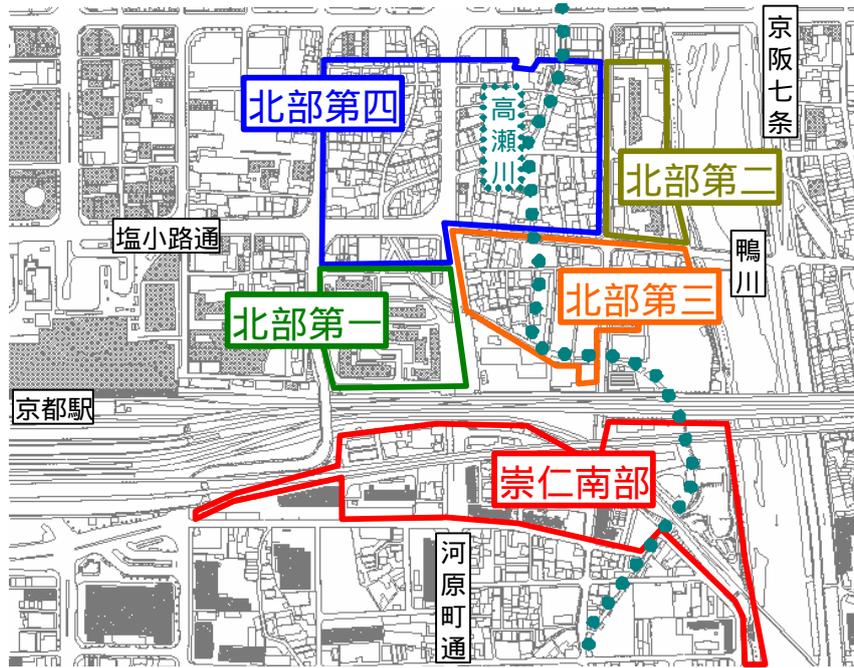
今後，新棟への入居に伴い，新たな建設地を確保できるよう，順次，事業を進めていく。

4 対応方針案

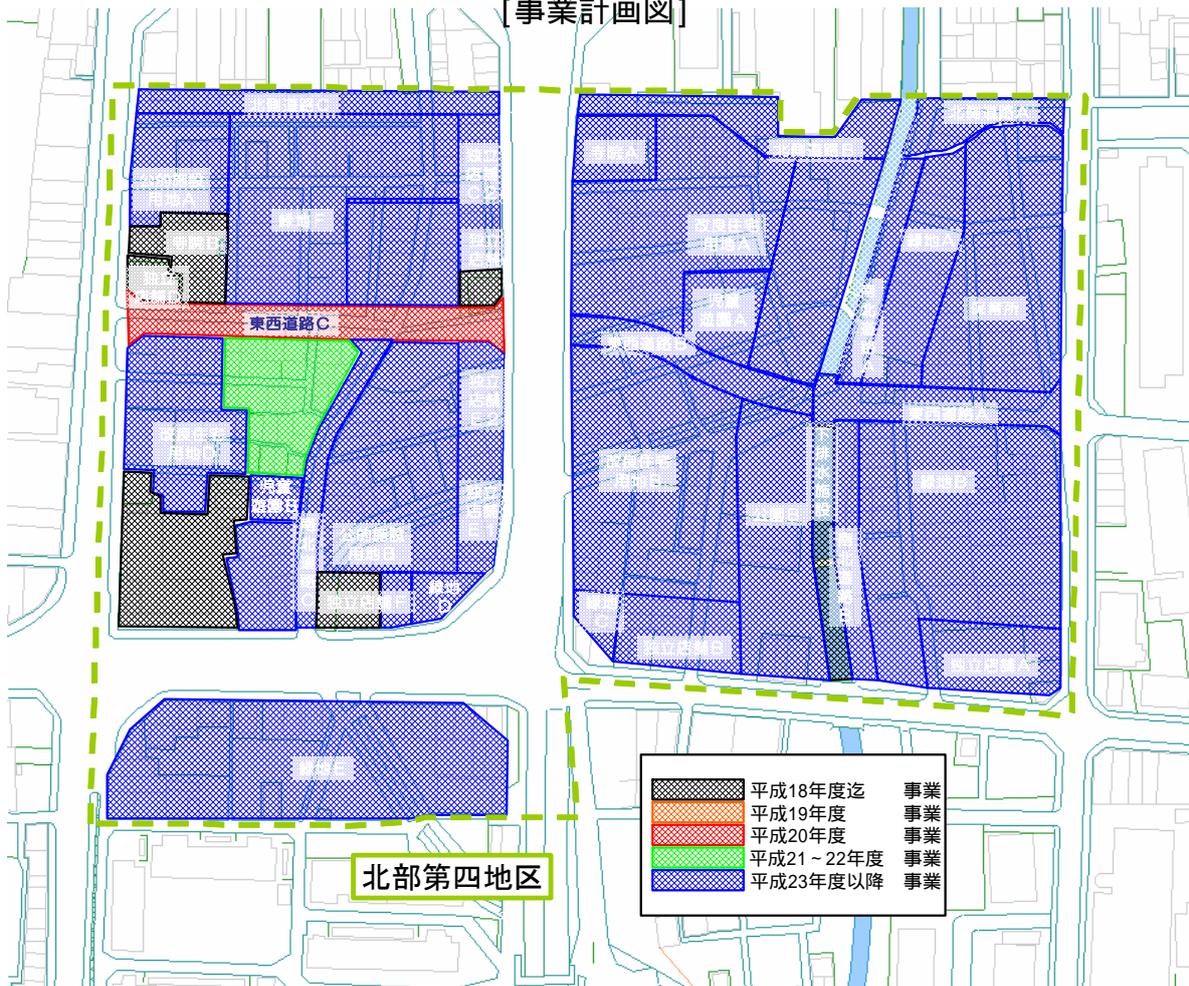
対応方針	継続，休止，中止
理由	<p>「事業の必要性等に関する視点」 本事業は，不良住宅が密集する地区の環境の整備改善を図り，災害を防止し，衛生を 向上し，健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し，公共の福祉に 寄与することを目的としている。 崇仁北部第四地区は，これまでの事業進捗により，一部において，住環境の改善は見 られるが，不良住宅が密集する状況がまだまだ存在し，住宅建設も残っており，公共施 設の整備が完了していないため，依然として，防災的，衛生的にみても，本事業を終え たとはいえない状況である。</p> <p>「事業の進捗の見込みの視点」 新棟建設計画が進むなど，事業の進捗は，見られるが，計画事業年度から見れば，遅 れている状況である。 事業対象面積が大きいことから，早期に大幅な事業進捗を図ることは困難であるが， 確実に事業は進捗している。 また，必要に応じて，事業計画を変更するなど，早期の完了に向けた取組も併せて進 めているところである。</p> <p>「コスト縮減や代替案等の可能性の視点」 平成 17 年度事業計画変更により，改良住宅建設戸数を大幅に見直したが，その後も 人口減少は続いており，今後も，建設戸数の見直しを含め，土地利用計画等の変更を検 討する。 また，早期の事業完了を目指し，この間，事業進捗の遅れの要因であった，用地買収 の難航について，土地区画整理事業との合併施行の検討などを行い，解決策を見出して いきたい。</p>

事業名：住宅地区改良事業 崇仁北部第四地区

[箇所図]



[事業計画図]



[写 真]



崇仁市菅住宅第 51 号棟（改良住宅用地 D の一部）



51 棟から崇仁北部第四地区を望む

客観的評価指標（住宅地区改良事業）

【事業の要件】

環境・景観への配慮事項	<p>平成 11 年 3 月に策定した「京都市崇仁まちづくり計画」において、「開放性の高い良好な都市景観と安全かつ快適な住環境の創出」を方針として事業に取り組んでいる。</p> <p>また、平成 19 年 9 月から実施している「新景観政策」に基づき、建物の高さ、デザイン、眺望景観など都市景観の保全に取り組んでいる。</p>
市民と行政のパートナーシップ	<p>上記計画における「住民と行政とのパートナーシップによる継続的なまちづくり」の方針に基づき、平成 8 年に「みんなが主役のまちづくり」を合言葉に組織された地元まちづくり組織である「崇仁まちづくり推進委員会」と、連携、協議しながら、事業に取り組んでいる。</p>

【事業の必要性】

	評価項目	評価指標	該当状況
い す べ て の ひ と が い き と 活 動 す る	すべてのひとがいきいきと活動する	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地区面積，不良住宅戸数，不良住宅率，戸数密度において，低居住水準地区に該当する ■ 地区の人口減少率，高齢化率が高く，活力がない 	2/2
ら 誰 も が 安 心 し て 暮 ら す	災害に強く日々のくらしの場を安全にする	<ul style="list-style-type: none"> ■ 木造老朽家屋が多く，火災時の危険性が高い □ 防災上危険な区域に立地する。（水害危険区域，急傾斜地崩壊危険区域，防災再開発促進地区，消防活動困難区域等） 	1/2
	日常生活における身近な安全や安心を確保する	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者等の日常生活の不安に配慮した居住空間が確保できる。 ■ 必要な公共空間（道路，公園等）が確保される。 □ 集会所等が無く，地域コミュニティの交流活動等に支障がある。 	2/3
る 活 力 あ ら わ く	美しいまちをつくる	<ul style="list-style-type: none"> ■ 老朽家屋が密集している等，地域景観上好ましくない ■ 地域整備により地域景観の向上に大きく寄与する。 	2/2
ま ち を 支 え る 基 礎	個性と魅力あるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 ■ 地域周辺開発への波及効果が見込まれる 	2/3
	市民の知恵と創造性を生かした政策を形成する	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	住宅地区改良事業 (崇仁北部第四地区)
事業所管課	都市計画局住宅室すまいまちづくり課

1. 算出条件

基準年次	2008年
供用年度	2010年
便益算出手法 (概要)	住宅地区改良事業等 費用対効果分析マニュアル (平成11年度)

2. 費用

	事業費	維持管理費	合計
単純合計(税込み)	526	16	542
(税抜き)	501	16	517
基準年における 現在価値(C) ^{※1}	501	7.3	508

(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	783
基準年における 現在価値(B) ^{※2}	256

(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

4. 費用便益分析比

B/C	0.50
-----	------

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			便益計
	事業収益	建 物 残存価値	用地費	
80	264	6	432	782

※ 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等である。

費 用

(単位:億円)

不良住宅除却	用地取得	建設その他	維持管理	費用計
36	432	58	16	542