



【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	・中京区基本計画 ・京都市都市計画マスタープラン	廃止された JR 二条駅の広大な貨物ヤード跡地を利用し、高度な都市機能を有する新たな都市拠点を形成すると共に、地域の活性化を図ることができる。

【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 = 1.26
	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】

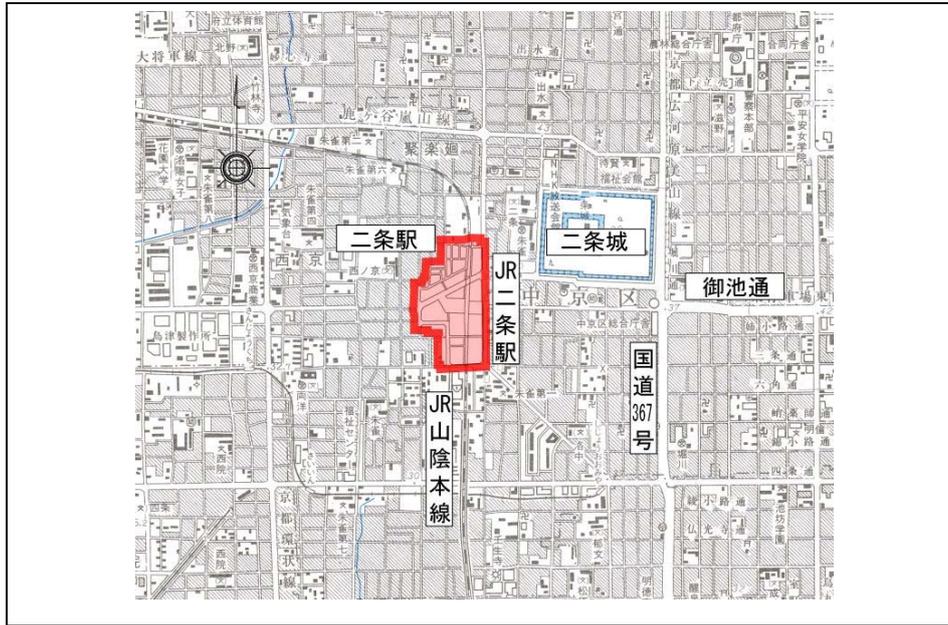
<p>事業の進捗に支障となっている移転対象物件1件については、早期の移転を目指し、理解を得られるよう粘り強い交渉を進める。</p> <p>平成 20 年度に都市計画道路七本松通及び二条駅西通の電線共同溝整備工事の完成及び完成している道路の引継を予定。</p> <p>事業期間については、移転補償、移転後の工事、測量及び換地処分業務にかかる必要期間を見込み、平成 23 年度まで延期予定。</p>
---

4 対応方針案

対応方針	継続, 中止, 休止
理由	<p>本事業は平成 19 年度末の事業進捗が 98.9%, 残る移転対象物件が 1 件となり事業終盤となっている。事業前と比較して、同地区の交通結節機能及び地域の活性化も飛躍的に向上していることから、残る移転補償物件について、積極的な交渉を進め、早期の事業完了を図る。</p>

事業名：二条駅地区土地区画整理事業

[箇所図]



[模式図]



[写 真]



西口交通広場（完成）



七本松通 電線共同溝工事（予定）

## 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	<p>幹線道路及び東西の交通広場を中心とした「交流と創造のまちづくり」を目指した整備工事により、文化・観光の拠点となるまちづくりを行っている。</p> <p>また、ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業を導入し、うるおいと賑わいのある高品位の公共施設整備を行っている。また、地域住民の生活環境の向上のため、高質な歩行者空間及び緑化施設等の整備を積極的に行っている。</p>
市民と行政のパートナーシップ	<p>土地区画整理事業の実施に関わる重要な事項等については、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委員の審議を経て決定されることとなっており、更に事業計画や換地計画等は、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きが制度化されている。</p> <p>また、二条駅地区では、地元権利者の事業への理解と協力を得るために、平成元年5月に、二条駅周辺整備事業ニュース「二条」1号を発行し、平成20年4月現在158号となっている。</p>

### 【事業の必要性】

	評価項目	評価指標	該当状況
せる い き ま ち の ひ と が	すべてのひとがいきいきと活動する	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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。</li> <li>■都市内定住人口の増加に大きく寄与する事業である。</li> <li>□社会福祉施設、高齢者福祉施設等の誘致計画がある</li> <li>□高齢者や障害のある人の働く場等が計画されている。</li> </ul>	2/2
	環境への負担の少ない持続可能なまちをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>■密集住宅市街地の住環境改善をを図る。</li> <li>□混在した土地利用の秩序化を図る</li> <li>■地域計画、建築協定により良好な宅地を形成する</li> <li>□騒音レベルが夜間要請限度を超過している箇所を含む</li> </ul>	2/4
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>□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</li> <li>■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</li> <li>□1kmで避難路へ到達できない地区が存在する</li> <li>■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</li> <li>□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。</li> <li>■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</li> <li>□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</li> </ul>	3/7
	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"> <li>□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</li> <li>■面的にバリアフリー化された歩行者環境を整備する</li> </ul>	1/2
	歩いて楽しいまちをつくる	<ul style="list-style-type: none"> <li>□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。</li> <li>□歴史的な街並み。景観の破壊等につながらない</li> <li>■街路樹、緑など豊富なるおいのあるまちづくりが計画されている。</li> </ul>	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	産業関連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）	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 中心市街地内（商業系用途）で行う事業である。 <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 公共駐車場・自転車駐輪場・交通ターミナルの整備を行う。 <input checked="" type="checkbox"/> 街区の再編、低未利用地の入れ替え。集約を行う	3/6
	魅力ある観光を創造する	<input type="checkbox"/> 著名観光地の近くにおいて、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	<input checked="" type="checkbox"/> 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
市民の知恵と創造性を生かした政策を形成する	個性と魅力あるまちづくり	<input checked="" type="checkbox"/> 都市整備のマスタープランに位置づけられている <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 大都市法に基づく重点供給地域内の事業である <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 特別立法に基づく事業である <input checked="" type="checkbox"/> 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。	4/6
	多様な都市活動を支える交通基盤づくり	<input type="checkbox"/> 市街地の幹線都市計画道路網密度が1.5km/k㎡以下 <input checked="" type="checkbox"/> 鉄道幹線や新駅整備と一体となった事業である	1/2
	市民の知恵と創造性を生かした政策を形成する	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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	二条駅地区土地区画整理事業
事業所管課	建設局都市整備部整備推進課

### 1. 算出条件

基準年次	2008年
換地処分年度	2008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 <sup>※2</sup>	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)	20,682	86	10,057	30,825
(税抜き)	19,697	82	9,578	29,357
基準年における 現在価値(C) <sup>※1</sup>	33,431	42	14,308	47,781

(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する  
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	85,845
基準年における 現在価値(B) <sup>※3</sup>	60,165

(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	1.26
-----	------

## 費用便益比（B / C）の算出

### < 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<sup>1</sup>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 <sup>2</sup> )	事業無	120,936	1,210,509
	事業有	85,566	1,210,509
	公共減歩	20,667	
	公共減歩率 (%)	19.45	
平均地価 (円/m <sup>2</sup> )	事業無	463,467	325,690
	事業有	829,432	346,637
	差	365,965	20,947
地価合計 (百万円)	事業無	56,050	394,251
	事業有	70,971	419,608
	差	14,921	25,357
総地代 (百万円)	事業無	2,242	15,770
	事業有	2,839	16,784
	差	597	1,014

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20年
換地処分年	平成20年
基準年における現在価値 (百万円)	60,165

(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 : 19,697百万円
- ・維持管理費(換地処分後40年目まで): 82百万円
- ・公共用地増加分に相当する用地費 : 9,578百万円
- ・その他費用(下水道整備費用等) : 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20年				
基準年における現在価値 (百万円)	33,431	42	14,308		47,781

費用便益比

費用便益比 (B / C)	1.26
---------------	------