

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	伏見西部第三地区土地区画整理事業	事業所管課	建設局都市整備部 南部区画整理事務所
事業区間	京都市伏見区横大路三栖池田屋敷町 他	延長又は面積	面積 A = 104.5ha
事業概要 本事業は、京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）都市計画事業として、広路4（油小路通）等の都市計画道路を中心に区画道路・水路等の公共施設の整備改善をし、宅地の利用増進を図り、健全な市街地を形成させていく。 都市計画決定 昭和46年12月28日 事業計画認可 昭和61年3月27日 施行期間 昭和61年3月27日～平成26年3月31日 総事業費 18,157百万円			

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	昭和59年度	仮換地指定年度 (第1次指定)	第1回 平成元年度
工事着手年度	昭和62年度	完成予定年度	当初 昭和63年度 変更 平成25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
工事	A= 104.5 ha C= 12,160 百万円	A= ha C= 9,532 百万円	A= ha C= 108 百万円	A= ha C= 177 百万円	A= ha C= 2,343 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= 5,997 百万円	C= 4,808 百万円	C= 28 百万円	C= 108 百万円	C= 1,053 百万円
計	C= 18,157 百万円	C= 14,340 百万円	C= 136 百万円	C= 285 百万円	C= 3,396 百万円
進捗率 (仮換地 指定率)		79.0% (96.9%)	79.7% (96.9%)	81.3% (96.9%)	100% (100%)

事業の進捗状況

都市計画道路については、平成12年度に油小路通が共同溝整備事業も含め外環状線まで完成し、京都枚方線も15年3月には供用が開始された。平成19年度末の道路築造率は87.3%、仮換地指定率は96.9%、事業費執行率は79.7%である。

当初計画に比べて事業が遅れた理由

事業当初から減歩率の緩和や区画道路の位置について意見書・要望書が出されており、その処理をするために平成元年12月に事業計画変更を行い、換地設計までに約3年の年月を要したため、事業の着手が遅れた。

平成7年度から油小路通共同溝整備事業を追加したため、道路の築造に年月を要し完成が遅れた。

大規模工場等において、区画道路により敷地が分割され従前の機能確保が困難であるなどにより、合意形成に不測の年月を要している。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

事業認可当時に地価の上昇が始まり、地権者からは減歩率緩和及び道路の位置変更等の要望が強かったが、再三の話し合いにより一定の理解が得られ、事業を進めてきた。平成13年3月及び15年3月に、都市計画道路である油小路通と京都枚方線が開通したことにより、大規模工場・飲食店舗等の建設が進んできている。

【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	市民の暮らしとまちを支える基盤づくり	・伏見区基本計画 ・京都市都市計画マスタープラン	道路・水路等と宅地の一体的整備により、無秩序な開発を防止して健全な街づくりを推進できる。 根幹となる油小路通・京都枚方線の整備開通により、府南部地域との連携が強化され、また、交通量の分散化により、国道一号の渋滞緩和や地区内生活道路への通過交通量を減少させることができる。

【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 = 1.56
	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>大型移転物件の地権者と協議を重ねた結果、平成19年度に内諾を得、平成20年度中には移転契約を行う予定である。またその他大規模工場等の地権者とも積極的に協議を進めて移転等に取り組んでいき、残りの仮換地指定及び未整備の区画道路・水路等を早期に完成させていく。</p>
--

4 対応方針案

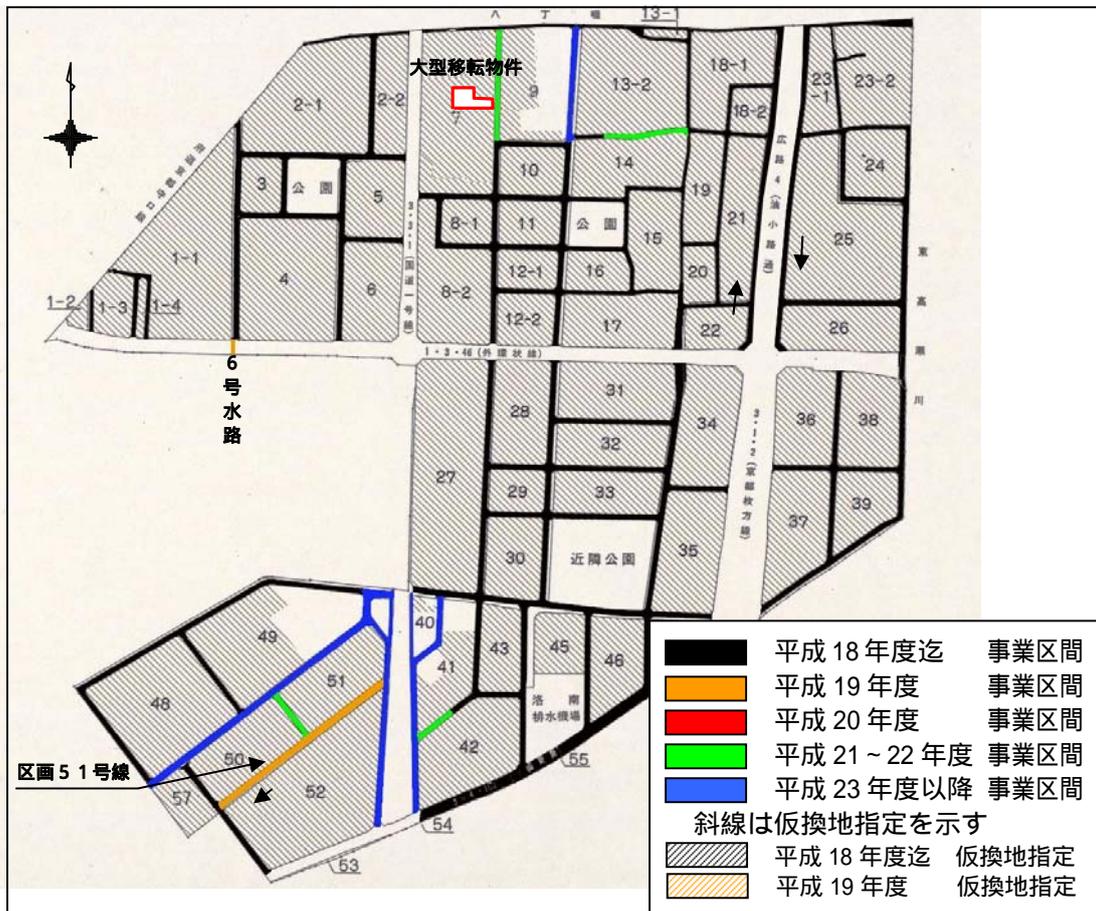
対応方針	(継続) 中止, 休止
理由	<p>伏見西部第三地区は、昭和46年に都市計画決定された伏見西部地区の中間に位置し、他の地区と一体的に計画・整備が進められている。平成9年度には伏見西部第一地区が、平成17年度には伏見西部第二地区が事業完了している。</p> <p>伏見西部第三地区においても、平成19年度末までに96.9%の仮換地指定を行い、油小路通等の都市計画道路はすべて完成し、道路の築造率も87.3%に達しており、事業も最終段階にきている。地権者からも早期収束を強く求められており、未整備の区画道路及び水路等の整備についても早期に完成させ、事業完了を図る。</p>

事業名：伏見西部第三地区土地区画整理事業

[箇所図]



[模式図]



事業名：伏見西部第三地区土地区画整理事業

[写 真]



油小路通 北行線 (完成)



油小路通 南行線 (完成)



区画道路 51 号線築造工事 (完成)

■費用便益分析結果総括表

【事業名】

事業名	伏見西部第三地区土地区画整理事業
事業所管課	建設局都市整備部南部区画整理事務所

1. 算出条件

基準年次	2008年
換地処分年度	2013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)	19,335	600	11,856	31,791
(税抜き)	18,415	571	11,295	30,281
基準年における 現在価値(C) ^{※1}	34,394	283	21,822	56,499

(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	107,545
基準年における 現在価値(B) ^{※3}	88,036

(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	1.56
-----	------

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	899,834	1,751,564
	事業有	766,406	1,751,564
	公共減歩	139,189	
	公共減歩率 (%)	15.37	
平均地価 (円/m ²)	事業無	81,318	150,607
	事業有	137,816	158,095
	差	56,498	7,488
地価合計 (百万円)	事業無	73,173	263,798
	事業有	105,623	276,913
	差	32,451	13,116
総地代 (百万円)	事業無	2,927	10,552
	事業有	4,225	11,077
	差	1,298	525

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25年
基準年における現在価値 (百万円)	88,036

(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 : 17,292 百万円
- ・維持管理費(換地処分後40年目まで): 571 百万円
- ・公共用地増加分に相当する用地費 : 11,295 百万円
- ・その他費用(下水道整備費用等) : 1,123 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)	32,252	283	21,822	2,142	56,499

費用便益比

費用便益比 (B / C)	1.56
---------------	------