

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	伏見西部第四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中ノ庄町他	延長又は面積	面積 A = 116.7 ha
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、Ⅰ・Ⅲ・46（外環状線）等の都市計画道路を根幹に周辺地区と連携し、健全な市街地を形成するよう区画道路・水路等の公共施設の整備改善と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 平成元年1月23日 施行期間 平成元年2月2日～平成24年3月31日 総事業費 36,932 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63年度	仮換地指定年度 (第1次指定)	第1回 平成8年度
工事着手年度	平成3年度	完成予定年度	当初 平成8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
工事	A= 116.7 ha C= 27,465 百万円	A= ha C= 5,164 百万円	A= ha C= 279 百万円	A= ha C= 507 百万円	A= ha C= 21,515 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= 9,467 百万円	C= 3,114 百万円	C= 288 百万円	C= 232 百万円	C= 5,833 百万円
計	C= 36,932 百万円	C= 8,278 百万円	C= 567 百万円	C= 739 百万円	C= 27,348 百万円
進捗率 (仮換地 指定率)		22.4 % (36.6 %)	23.9 % (39.0 %)	26.0 % (40.3 %)	100% (100%)

事業の進捗状況

都市計画道路については、平成9年度に外環状線が羽東師橋を含めて供用を開始した。平成19年度末の道路築造率は29.9%、仮換地指定率は39.0%、事業執行率は23.9%の事業進捗状況である。

現在は、京都守口線以東を中心に地域の主要幹線となる横大路淀線、横大路中通の築造を始め、区画道路・水路整備を行っている。

当初計画に比べて事業が遅れた理由

- ① 事業認可以後のバブル期の著しい地価高騰をうけ、地権者から減歩を伴う区画整理事業に対して理解を得ることが困難な状況が続いていた。事業理解を求めるために権利者との協議を重ねる一方で、平成9年度に急務であった外環状線の整備を終えている。権利者との調整は難航したものの、平成8年7月に水路を道路敷地内に収め減歩緩和を図る等、事業計画を変更し、解決を図った。
- ② 運送業をはじめとする大規模工場等の移転に際し、減歩による敷地面積の減少から現状の機能確保が困難である等の理由により、合意形成に不測の年月を要した。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

事業認可を受けた昭和63年度以後の事業当初は、著しく地価が上昇し、地権者からは減歩率緩和の要求を含め土地区画整理事業に対する反対の声が多かった。しかし、伏見西部第三地区の整備も目に見えて進み、また隣接する伏見西部第五地区が平成14年6月に事業化されたことにより、地元地権者の関心と期待が高まり、伏見西部第四地区でも早期の事業進捗を望む声が数多く聞かれる状況である。

【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	市民のく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	道路等と宅地の一体的整備により旧千本通沿いを始め、既存集落での防災機能を向上し、無秩序な開発を防止して健全な街づくりを推進できる。 外環状線等主要幹線の整備により市街地南部と桂川右岸地域への連絡と国道1号等の既存幹線との一体的交通網が形成できる。

【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 = 1.40（区画整理） B/C = 2.08（街路のみ）
	事業の要件	指標該当状況：○・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】

問題となっていた大規模倉庫・運送業等については、権利者と協議を重ね、移転に伴う課題の解決に一定の見通しがつき、京都守口線以東について順次移転・工事を進めている段階である。

一方、現在の計画では京都守口線以西については道路の位置を大幅に変更する計画となっているため、関連する多くの建物が移転となり、施工には長い時間が必要となることが想定される。

その状況を踏まえ、京都守口線以西を対象に事業計画を見直す取り組みを行っており、事業の早期完成を目指している。

4 対応方針案

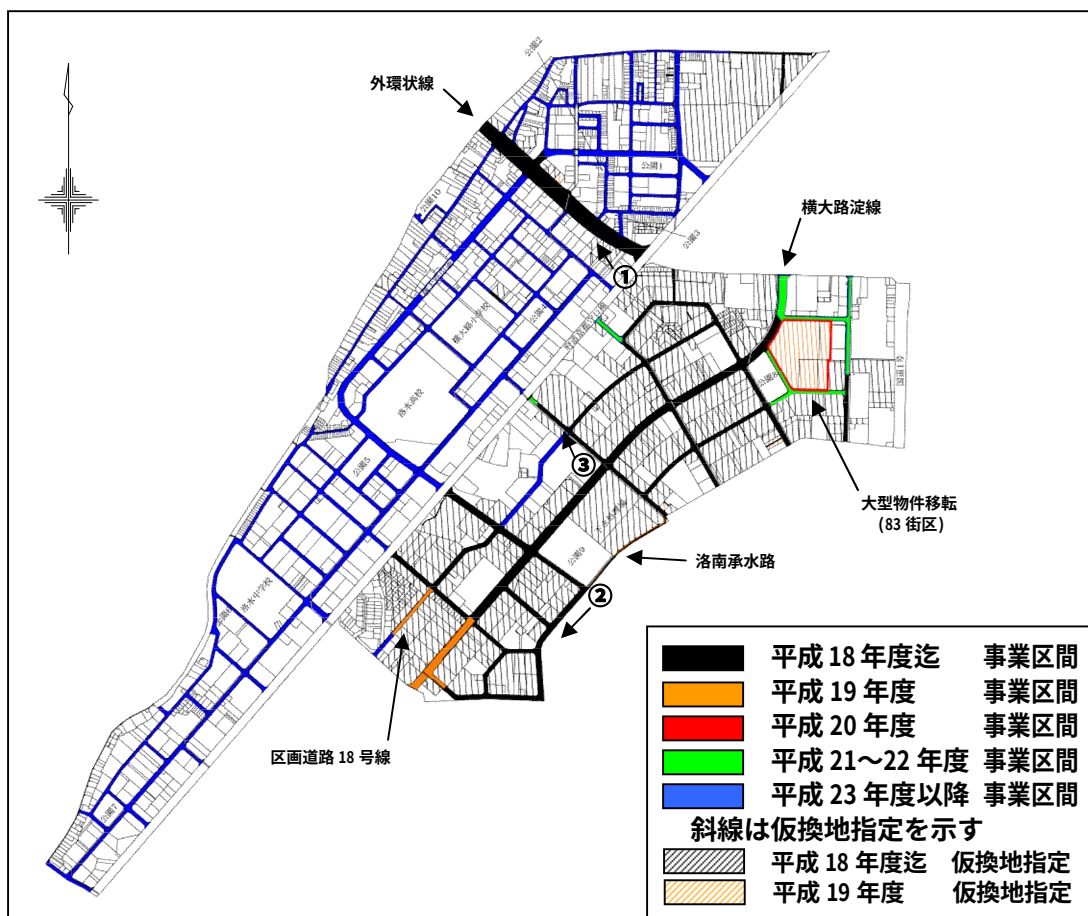
対応方針	○継続中止、休止
理由	伏見西部第四地区の公共施設（道路・水路・公園）は隣接する伏見西部第三地区・第五地区の公共施設に接続または配置が一体的に検討されており、地区を越えて総合的に機能することから、公共施設整備は不可欠である。 また前回の再評価委員会において「当初計画に固執することなく柔軟に対応した整備計画の変更について検討すること」という意見をいただいたことを踏まえ、事業の早期完了に向けて地権者や地域住民の方々と共に計画の見直しを検討しており、地域の魅力ある街づくりの実現には、区画整理事業は重要な手法である。

事業名：伏見西部第四地区土地区画整理事業

[箇所図]



[模式図]



事業名：伏見西部第四地区土地区画整理事業

[写 真]



① 外環状線（本線完成）



② 洛南承水路（完成）



③ 大型物件（移転完了）

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	都市計画道路には植樹を設けると共に、地区内に誘致距離を勘案した地区面積の約3%に相当する公園用地を確保し、地区内の住環境向上に寄与している。
市民と行政の パートナーシップ	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などは、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。

【事業の必要性】

	評価項目	評価指標	該当 状況
すべてのひとがい いきいきとくらし をもち	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。 ☐ 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。	2/2
			—
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整序化を図る ☐ 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	1/4
	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	3/7
	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、緑など豊富なうま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	1/6
	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	—
	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	—
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。	2/6
	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	—
	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	伏見西部第四地区
事業所管課	建設局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	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)	38,575	630	14,078	54,657
(税抜き)	36,738	600	13,408	50,746
基準年における 現在価値(C) ^{※1}	38,662	274	11,802	50,738

(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	140,355
基準年における 現在価値(B) ^{※3}	70,894

(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	1.40
-----	------

■費用便益分析結果総括表

【事業名】

事業名	伏見西部第四地区
事業所管課	建設局南部区画整理事務所

1. 算出条件

基準年次	平成20年度
供用年度	平成23年度
便益算出手法 (概要)	街路事業における費用便益分析 マニュアル(平成15年8月)による。

2. 費用

	事業費	維持管理費	合計
単純合計(税込み)	82.74	3.15	85.89
(税抜き)	78.80	3.00	81.80
基準年における 現在価値(C) ^{※1}	95.69	1.44	97.13

(単位:億円)

※1: 検討期間(40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	10.9
基準年における 現在価値(B) ^{※2}	201.94

(単位:億円)

※2: 検討期間(40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	2.08
-----	------

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	1,037,428	1,718,915
	事業有	902,402	1,718,915
	公共減歩	135,026	
	公共減歩率 (%)	13.02	
平均地価 (円/m ²)	事業無	104,259	98,884
	事業有	184,218	111,988
	差	79,959	13,104
地価合計 (百万円)	事業無	108,161	169,974
	事業有	166,238	192,499
	差	58,077	22,525
総地代 (百万円)	事業無	4,326	6,799
	事業有	6,650	7,700
	差	2,323	901

※ 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24年
基準年における現在価値 (百万円)	70,894

(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 : 35,173 百万円
- ・維持管理費 (換地処分後40年目まで) : 600 百万円
- ・公共用地増加分に相当する用地費 : 11,802 百万円
- ・その他費用 (下水道整備費用等) : 1,565 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)	38,662	274	11,802	0	50,739

◎ 費用便益比

費用便益比 (B/C)	1.40
-------------	------