

平成21年度公共事業再評価対象事業調査

1 事業の概要

事業名	洛北第二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
事業区間	京都市左京区岩倉忠在地町他	延長又は面積	面積 A = 53.3ha
事業概要 本事業は、JR京都駅から約10kmの市街地北東部の、豊かな自然に恵まれた風光明媚な地域に位置し、都市計画道路や近隣・街区公園等の公共施設の整備と宅地の利用増進を目的とする土地区画整理事業である。			

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42年度	事業採択年度	昭和53年度	仮換地指定年度 (第1次指定)	昭和55年度
工事着手年度	昭和55年度	完成予定年度	当初 昭和57年度 変更 平成23年度		
年度	全体事業	平成19年度以前	平成20年度	平成21年度	平成22年度以降
工事	A= 53.3ha C= 5,660 百万円	A= ha C= 5,635 百万円	A= ha C= 百万円	A= ha C= 25 百万円	A= ha C= 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= 1,812 百万円	C= 1,587 百万円	C= 6 百万円	C= 51 百万円	C= 168 百万円
計	C= 7,472 百万円	C= 7,222 百万円	C= 6 百万円	C= 76 百万円	C= 168 百万円
進捗率 (仮換地 指定率)		96.7% (99.7%)	96.7% (100%)	97.8% (100%)	100% (100%)

事業の進捗状況

- ・平成16年度の再評価委員会において、現状のまま継続の評価を得た。
- ・平成18年度には事業計画変更を行い、施行期間を延伸した。
- ・平成20年度の実績として仮換地指定1件を行ったが、これにより仮換地指定率は100%となった。年度末にはこの仮換地指定に係る長年の懸案事項であった残移転対象物件1件について直接施行を実施した。
- ・平成21年度は宝池通の整備工事を行う予定である。

当初計画に比べて事業が遅れた理由

既成集落部分については、昭和53年の事業計画決定以降、協議・調整に長期間を要し、平成8年度から工事に着手した。

地区の西側に隣接する一条山の開発許可にかかる調整のため、地区の西部を流れる長代川の河川改修事業が行なえず、これに関連する幡枝葵森線の道路整備が遅延した。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

市営地下鉄の国際会館駅までの北進、及び幡枝葵森線や宝池通等都市計画道路の開通等による交通の利便性向上で、地区内外の良好な市街地形成が期待できる。

【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	・災害に強く、日々のくらしの場を安全にする。 ・市民のくらしとまちを支える基盤づくり	・京都市都市計画マスタープラン ・左京区基本計画	道路・水路・公園等公共施設と宅地との一体的整備により無秩序な開発を防止し、健全なまちづくりを推進できる。

【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 = 3.06
	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】

長年の懸案事項であった残移転対象物件1件については、平成20年度末の直接施行実施により建築物等を除却した。平成21年度は宝池通の整備工事を実施する予定であり、これにより道路築造率も100%になる見込みである。 今後地区内の検査測量や換地計画策定等換地処分に向けた取り組みを行い、早期の事業完了を目指す。

4 対応方針案

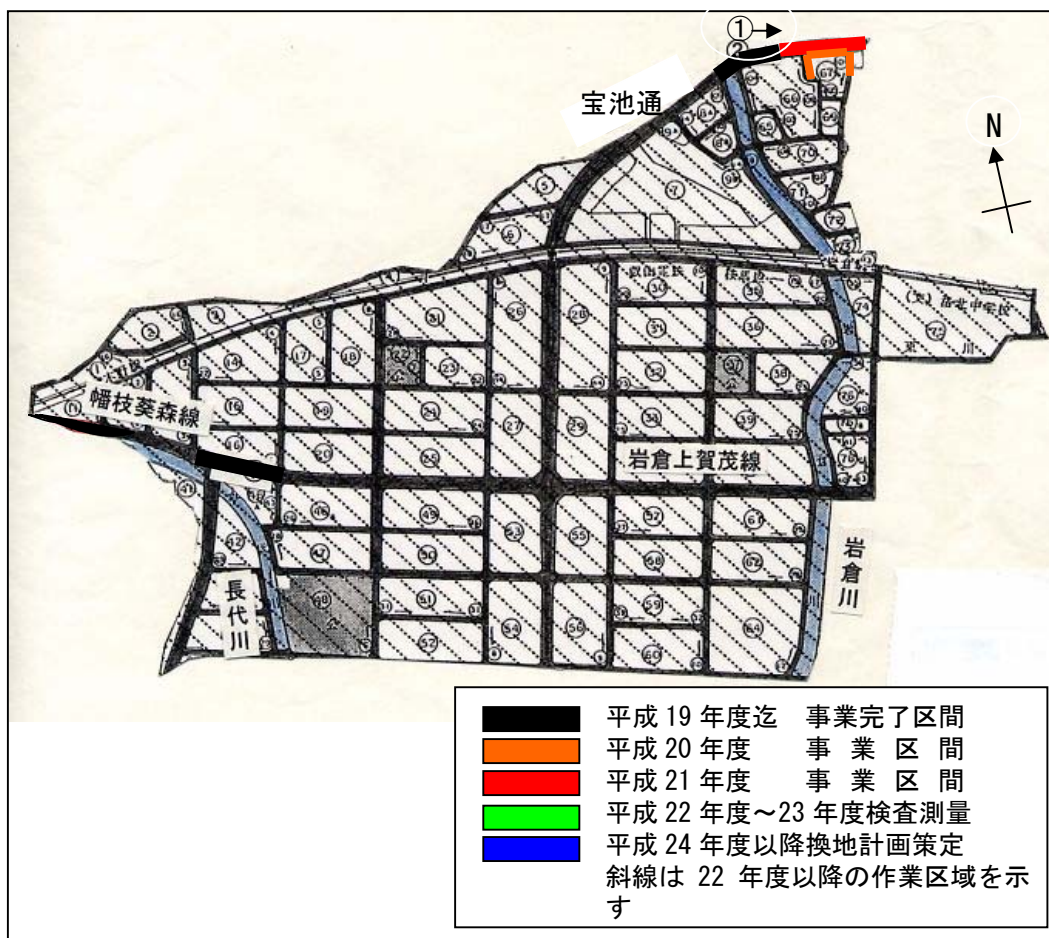
対応方針	(継続) 中止, 休止
理由	本事業は、平成20年度末において仮換地指定率は100%に達し、また平成21年度末には道路築造率も100%に達する予定であり、事業としては最終段階にある。 今後は、早期の事業完了を図る。

事業名：洛北第二地区土地区画整理事業

[箇所図]



[模式図]



[写 真]

① 宝池通（H20：直接施行前）



② 宝池通（H21：直接施行後，関電柱移設完了し，引き続き道路整備工事予定）



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	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、さら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
すべてのひとがいきいきと活動するまち	すべてのひとが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。	1/2
		☐ 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。	-
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。	-
	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。	2/7
	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、緑など豊富なおお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。	-
	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。	1/1
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。	1/6
	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。	1/2
	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	洛北第二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	2009 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)	8,099	280	15,922	24,301
単純合計(税抜き)	7,713	267	15,164	23,144
基準年における 現在価値(C) ^{※1}	17,886	128	39,152	57,166

(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	189,321
基準年における 現在価値(B) ^{※3}	174,771

(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	3.06
-----	------

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（㎡）	事業無	500,036	1,468,287
	事業有	383,268	1,468,287
	公共減歩	116,768	
	公共減歩率（％）	23.35	
平均地価 （円／㎡）	事業無	136,352	190,327
	事業有	341,734	195,965
	差	205,382	5,638
地価合計 （百万円）	事業無	68,181	279,455
	事業有	130,976	287,732
	差	62,795	8,277
総地代 （百万円）	事業無	2,727	11,178
	事業有	5,239	11,509
	差	2,512	331

※ 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	２００９ 年
換地処分年	２０１１ 年
基準年における現在価値 （百万円）	１７４，７７１

（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 : ７,４７２ 百万円
- ・維持管理費（換地処分後４０年目まで）: ２８０ 百万円
- ・公共用地増加分に相当する用地費 : １５,９２２ 百万円
- ・その他費用（下水道整備費用等）: ６２７ 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	２００９ 年				
基準年における現在価値 （百万円）	16,228	128	39,152	1,658	57,166

◎ 費用便益比

費用便益比（Ｂ／Ｃ）	３．０６
------------	------