

平成22年度公共事業再評価対象事業調査

1 事業の概要

事業名	土地区画整理事業 上鳥羽南部地区	事業所管課	建設局都市整備部整備推進課
事業区間	京都市南区吉祥院石原東ノ口他	延長又は面積	面積 A = 151.0 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）の一環として、広路4（油小路通）他3路線の都市計画道路及び2箇所の近隣公園を根幹とした住区構想に基づいた整備を行うとともに、本地区に隣接する土地区画整理施行地区と連携した公共施設整備を行うことにより、健全な市街地の形成を図るものである。			

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46年度	事業採択年度	昭和46年度	仮換地指定年度 (第1次指定)	昭和52年度
工事着手年度	昭和47年度	完成予定年度	当初 昭和51年度 変更 平成26年度		
年度	全体事業	平成20年度以前	平成21年度	平成22年度	平成23年度以降
工事	A= 151.0 ha C= 13,603 百万円	A= ha C= 13,340 百万円	A= ha C= 12 百万円	A= ha C= 58 百万円	A= ha C= 193 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= 5,886 百万円	C= 5,111 百万円	C= 20 百万円	C= 34 百万円	C= 721 百万円
計	C= 19,489 百万円	C= 18,451 百万円	C= 32 百万円	C= 92 百万円	C= 914 百万円
進捗率 (仮換地 指定率)	93.2% (前回再評価時)	94.7% (97.8%)	94.8% (97.8%)	95.3% (97.8%)	100% (100%)

事業の進捗状況

平成17年度公共事業再評価対応方針は、「仮換地指定率は97.7%に達しており、油小路通が既に供用されるなど、事業は終盤にきている。今後も残る権利者の同意等を得るとともに、事業の進捗を図る。」ことであった。

平成17年度以降の事業進捗としては、懸案箇所であった区画道路55号線が平成17年度、区画道路103号線が平成18年度、区画道路82号線については平成19年度に完成した。

残る懸案箇所2箇所のうち区画道路1号線については平成22～23年度にかけ移転補償及び道路築造を行う予定である。また、もう1箇所の懸案箇所である川端町周辺については、事業化検討調査を現在実施中であり、今後道路計画及び換地設計の見直しを行い、早期の解決を図る。

懸案箇所を解決して事業の完了を図るため、平成21年度に施行期間を5箇年延伸した。

平成21年度末の事業進捗状況としては、道路築造率97.5%、仮換地指定率97.8%である。

当初計画に比べて事業が遅れた理由

- ・換地設計に関して多数の意見書が提出されたため、その処理に不測の時間を要したこと。
- ・小集落地区改良事業との調整が必要であったこと。
- ・事業計画決定後、地元要望により平成6年5月に火打形町他の約2haを地区編入したこと。
- ・懸案箇所の解決において、地権者との調整が難航し、合意を得るのに時間を要したこと。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

バブル経済による地価の高騰、また、崩壊後の急落に相応した事業計画の変更を行いながら事業を進めてきた。その間、道路築造率は97.5%に達し、都市計画道路（油小路通、大宮通、向日町上鳥羽線、塔ノ森吉祥院線）は既に供用を開始し、宅地化率は82.9%になっている。

【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		
<input type="checkbox"/> 安らぎのある暮らし <input checked="" type="checkbox"/> 華やぎのあるまち <input type="checkbox"/> 市民との厚い信頼関係の構築をめざして	第3節 市民の暮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	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業により健全な住環境整備を推進することができる。 ・油小路通等の整備開通により交通量の分散化及び生活道路に流入する通過交通を抑制することができる。

【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 = 1.12
	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： 4 / 5	

3 事業進捗の見込みの視点

【事業実施のめど、進捗の見通し等】

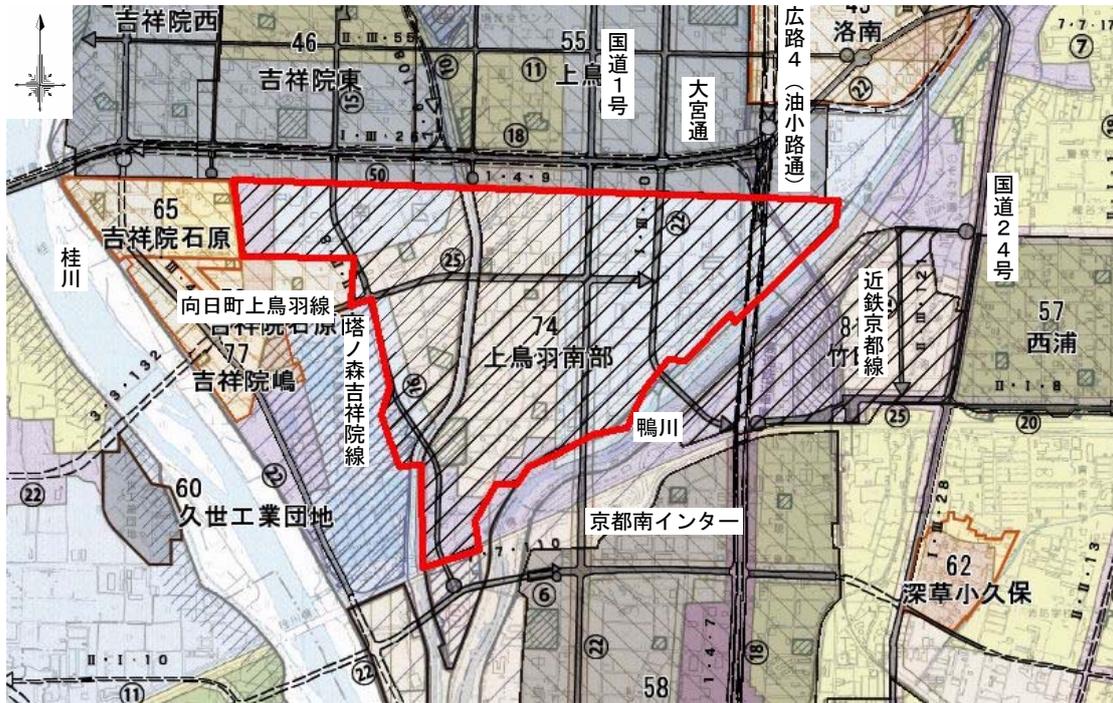
<p>懸案箇所2箇所のうち区画道路1号線については、平成22～23年度にかけ移転補償及び道路築造を行う予定である。</p> <p>また、もう1箇所の懸案箇所である川端町周辺については、事業化検討調査を現在実施中であり、今後道路計画及び換地設計の見直しを行い、早期の解決を図る。</p> <p>今後、地元合意を図りながら鋭意取組を進め、平成26年度の完了に向け、事業の進捗を図る。</p>

4 対応方針案

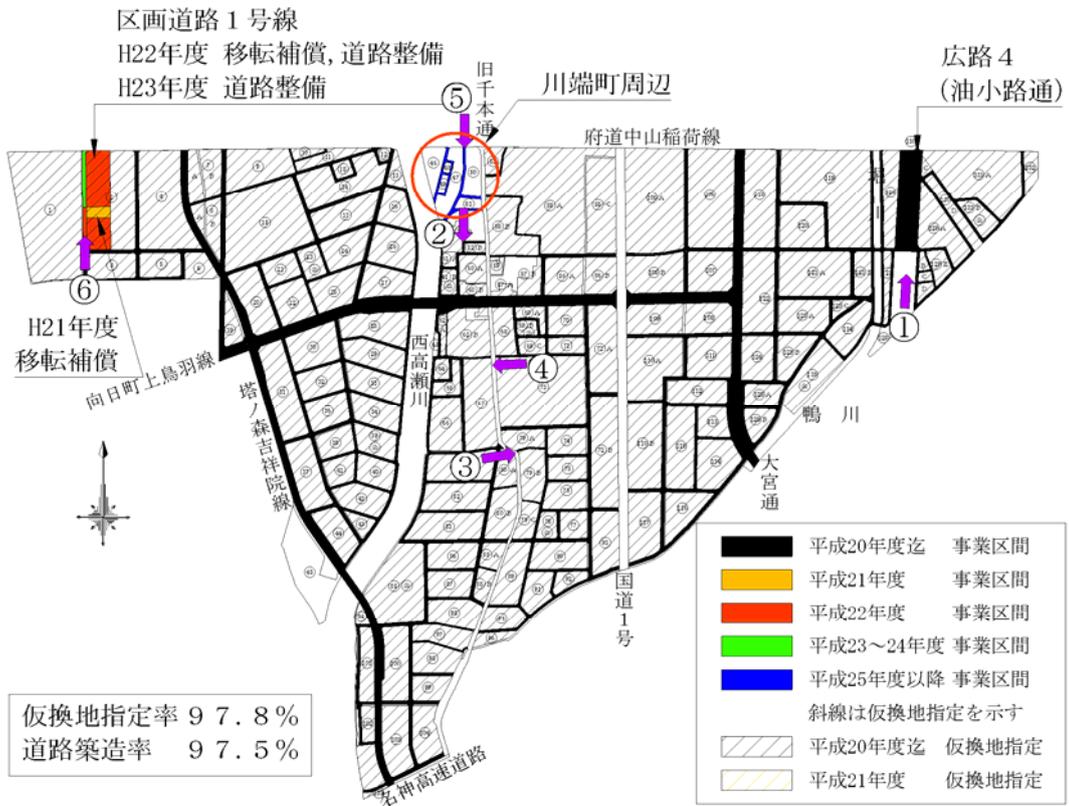
対応方針	(継続) 中止, 休止
理由	<p>仮換地指定率が97.8%であり、広路4(油小路通)他の都市計画道路はすべて完成し、事業は最終段階に来ている。</p> <p>残る懸案箇所を早期に解決するため、地元地権者の合意を図りながら、道路計画の変更及び換地設計の見直しを行い、事業の完了に向け鋭意取組んでいく。</p> <p>また、多くの地元地権者からも事業の早期完成を求められている。</p> <p>以上により、本事業については「継続」対応としたい。</p>

事業名：土地区画整理事業 上鳥羽南部地区

[箇所図]



[模式図]



[写真]



① 広路4（油小路通）（H15完成）



② 区画道路55号線（H17完成）



③ 区画道路103号線（H18完成）



④ 区画道路82号線（H19完成）



⑤ 川端町周辺（整備予定）



⑥ 区画道路1号線（H22～H23整備予定）

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帯を設ける。また、地区内に誘致距離を勘案した公園用地を確保し、地区内の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審議を経て決定することとなっている。更に、換地設計などは、広く周知することを目的とした縦覧など民主的な手続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
せるま いき いきと く ら	すべてのひとがい いきと活動する	<input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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
		<input type="checkbox"/> 社会福祉施設、高齢者福祉施設等の誘致計画がある。 <input type="checkbox"/> 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 かす の	環境への負担の少ない持続可能なまちをつくる	<input type="checkbox"/> 密集住宅市街地の住環境改善を図る。 <input type="checkbox"/> 混在した土地利用の秩序化を図る。 <input type="checkbox"/> 地域計画、建築協定により良好な宅地を形成する。 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 市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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 1kmで避難路へ到達できない地区が存在する。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 面的にバリアフリー化された歩行者環境を整備する。	-
	歩いて楽しいまちをつくる	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 歴史的な街並み。景観の破壊等につながらない。 <input checked="" type="checkbox"/> 街路樹、緑など豊富なう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 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 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 type="checkbox"/> 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	<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 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。	-
市民の暮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	<input type="checkbox"/> 都市計画マスタープランに位置づけられている。 <input 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 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。	1/6
	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 type="checkbox"/> 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	<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	土地区画整理事業 上鳥羽南部地区
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	2010年
換地処分年度	2015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21年7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)	22,727	1,155	20,199	44,081
単純合計(税抜き)	22,254	1,100	20,060	43,414
基準年における 現在価値(C) ^{※1}	53,554	399	55,930	109,883

(単位:百万円)

※1: 事業費+維持管理費(換地処分後50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50年目までの便益	143,883
基準年における 現在価値(B) ^{※3}	123,133

(単位:百万円)

※3: 評価期間(事業採択時から換地処分後50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	1.12
-----	------

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50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）」（国土交通省都市・地域整備局市街地整備課 平成21年7月27日通知）に従う。

◎ 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50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50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	1,382,006	2,575,184
	事業有	1,139,182	2,575,184
	公共減歩	242,842	
	公共減歩率 (%)	17.57	
平均地価 (円/㎡)	事業無	83,188	113,361
	事業有	118,009	115,154
	差	34,821	1,793
地価合計 (百万円)	事業無	114,966	291,926
	事業有	134,433	296,543
	差	19,467	4,617
総地代 (百万円)	事業無	3,791	11,677
	事業有	5,377	11,862
	差	1,587	185

※ 換地処分後50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	2010年
換地処分年	2015年
基準年における現在価値 (百万円)	123,133

(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 : 19,038百万円
- ・維持管理費(換地処分後50年目まで) : 1,100百万円
- ・公共用地増加分に相当する用地費 : 20,060百万円
- ・その他費用(下水道整備費用等) : 3,216百万円

※ 換地処分後50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	2010年				
基準年における現在価値 (百万円)	44,169	399	55,930	9385	109,883

◎ 費用便益比

費用便益比(B/C)	1.12
------------	------