

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 竹田地区	事業所管課	建設局都市整備部整備推進課
事業区間	京都市伏見区竹田段川原町他	延長又は面積	面積 A= 48.1 ha
事業概要 本事業は、京都市計画（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事業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48年度	事業採択年度	昭和49年度	仮換地指定年度 (第1次指定)	昭和61年度
工事着手年度	昭和59年度	完成予定年度	当初 昭和55年度 変更 平成23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= 48.1 ha C= 5,558 百万円	A= ha C= 5,558 百万円	A= ha C= 百万円	A= ha C= 百万円	A= ha C= 百万円
用地	A= m ² C= 百万円				
その他	C= 2,004 百万円	C= 1,928 百万円	C= 46 百万円	C= 19 百万円	C= 11 百万円
計	C= 7,562 百万円	C= 7,486 百万円	C= 46 百万円	C= 19 百万円	C= 11 百万円
進捗率 (仮換地 指定率)	95.4% (前回再評価時)	99.0% (100%)	99.6% (100%)	99.9% (100%)	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、残る1件の仮換地指定について早期に解決し、事業の推進を図ることであった。

平成18、19年度に地区内全域の出来形確認測量を実施

平成20年3月に残る1件の仮換地指定を行い、仮換地指定率が100%となった。

平成20、21年度に換地計画の策定に向けた準備作業を実施

平成22年度に換地計画を策定し、平成23年度に換地処分予定

当初計画に比べて事業が遅れた理由

本土地区画整理事業地区は、昭和49年3月に都市高速鉄道と同時に都市計画決定された。しかし、地区内において高速鉄道の車両基地・新駅等の都市施設の用地先行買収を必要とした。そのため、昭和56年度まで事業休止の状況となり、工事着手まで事業採択後10年間を要した。

また、最後の仮換地指定地の移転補償交渉が難航したことから遅延した。

【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100%に達し、都市計画道路（油小路通、大宮通、竹田西浦線、竹田中通）は既に供用を開始し、宅地化率は77.4%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	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出来る。 ・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 = 2.23
	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 事業進捗の見込みの視点

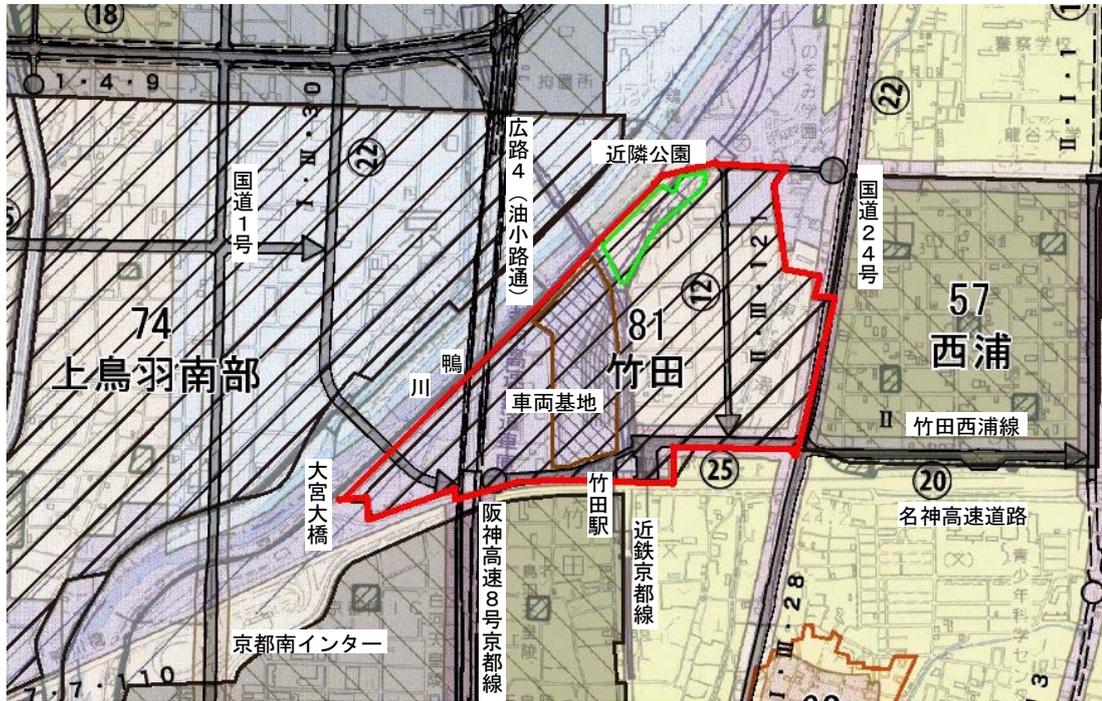
【事業実施のめど、進捗の見通し等】

現時点で特に問題はない。平成23年度の換地処分に向け事業を進める。

4 対応方針案

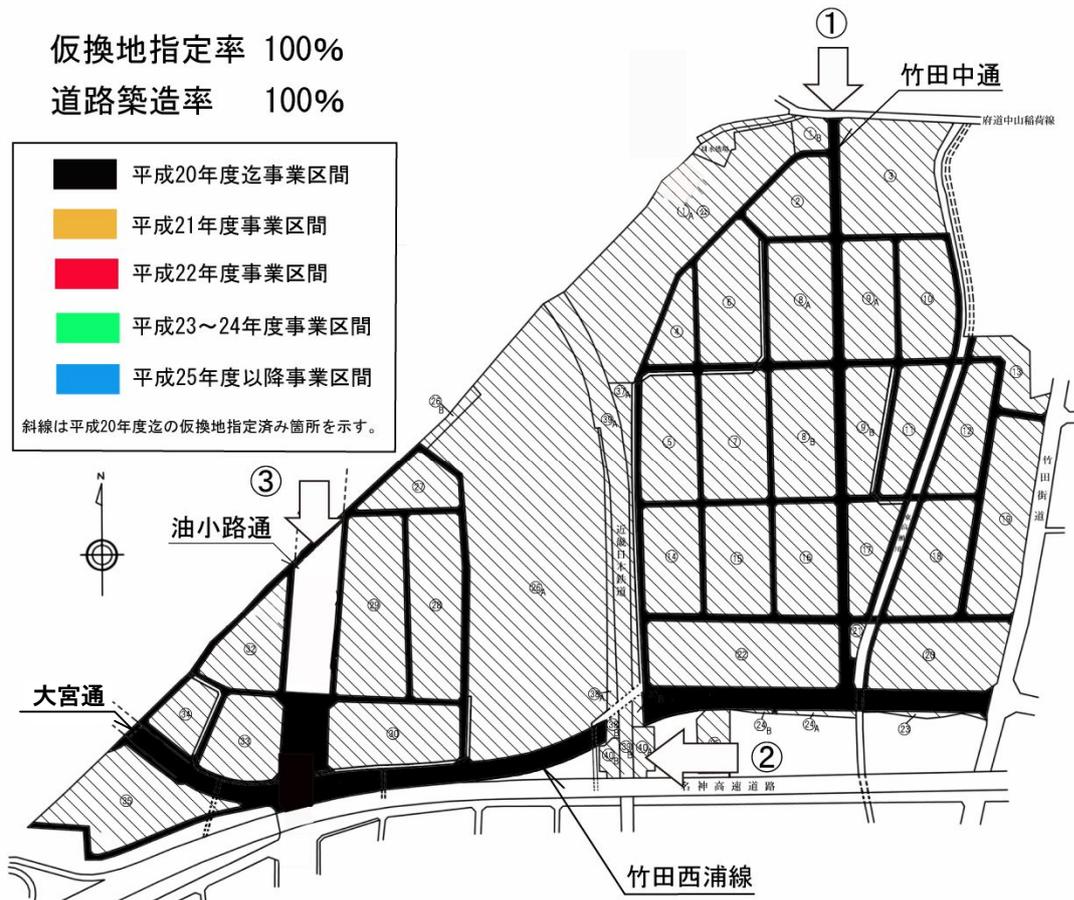
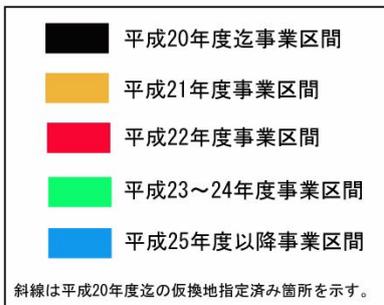
対応方針	(継続) 中止, 休止
理由	広路4(油小路通)等の都市計画道路及び区画道路はすべて完成し、仮換地指定率も100%である。 事業の最終段階である換地処分を平成23年度に予定しており、本事業は順調に推進している。 以上により、本事業については「継続」対応としたい。

[箇所図]



[模式図]

仮換地指定率 100%
道路築造率 100%



[写 真]



① 都市計画道路 竹田中通（完成）



② 都市計画道路 竹田西浦線（完成）



③ 都市計画道路 油小路通（完成）

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
まちづくりの推進	すべてのひとがいそいそと活動する	<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。 ■ 都市内定住人口の増加に大きく寄与する事業である。 <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。	1/2
			-
誰もが安心して暮らすことのできるまちづくり	環境への負担の少ない持続可能なまちをつくる	<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	■ 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。 ■ 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 ■ 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 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 type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 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	<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	-
市民の暮らしを基盤とするまちづくり	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 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	土地区画整理事業 竹田地区
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	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)	9,041	394	9,537	18,972
単純合計(税抜き)	8,946	375	9,472	18,793
基準年における 現在価値(C) ^{※1}	21,337	163	21,628	43,128

(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	120,569
基準年における 現在価値(B) ^{※3}	96,281

(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	2.23
-----	------

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	445,784	1,466,730
	事業有	353,676	1,466,730
	公共減歩	92,108	
	公共減歩率 (%)	20.66	
平均地価 (円/㎡)	事業無	96,612	164,909
	事業有	174,734	173,119
	差	78,122	8,210
地価合計 (百万円)	事業無	43,068	241,877
	事業有	61,799	253,919
	差	18,731	12,041
総地代 (百万円)	事業無	1,332	9,675
	事業有	2,472	10,157
	差	1,140	482

※ 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	2011年
基準年における現在価値 (百万円)	96,281

(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 : 7,938百万円
- ・維持管理費 (換地処分後50年目まで) : 375百万円
- ・公共用地増加分に相当する用地費 : 9,472百万円
- ・その他費用 (下水道整備費用等) : 1,008百万円

※ 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)	18,807	163	21,628	2,530	43,128

◎ 費用便益比

費用便益比 (B/C)	2.23
-------------	------