

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 伏見西部第五地区	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北ノ口町他	延長又は面積	面積 A=108.9 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）都市計画事業として、3.3.113向島神足線等の都市計画道路を骨格として、周辺地域と整合した公共施設の整備改善を行い、良好な市街地の形成を図ることを目的とする。			

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	平成13年度	仮換地指定年度 (第1次指定)	平成20年度
工事着手年度	平成21年度	完成予定年度	平成27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= 108.9 ha C= 25,896 百万円	A= ha C= 百万円	A= ha C= 181 百万円	A= ha C= 176 百万円	A= ha C= 25,539 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= 14,321 百万円	C= 702 百万円	C= 27 百万円	C= 53 百万円	C= 13,539 百万円
計	C= 40,217 百万円	C= 702 百万円	C= 208 百万円	C= 229 百万円	C= 39,078 百万円
進捗率 (仮換地 指定率)	- (前回再評価時)	1.7 % (0.9 %)	2.3 % (0.9 %)	2.8 % (1.2 %)	100% (100%)

事業の進捗状況

平成20年4月に土地所有者の合意形成を図り、換地設計の確定を行っている。

道路等の公共施設整備には着手しておらず、平成21年度末の道路築造率は0%、仮換地指定率は0.9%、事業進捗率は2.3%である。

なお、本地区は伏見西部地区の雨水排水の流末工区であることから、地区内の関連事業として平成17年度から納所排水機場・樋門築造等の整備を先行して進め、平成21年度末に完成している。

当初計画に比べて事業が遅れた理由

事業計画及び換地設計の縦覧に際し、大規模地権者等から区画整理事業に対して意見・要望が出され、その処理に時間を要したため。

なお、平成20年4月に換地設計の再縦覧を行い、換地設計は確定している。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

大変厳しい社会経済状況の中、京都市においても事業の選択と集中に取り組んでいる状況である。

伏見西部地区においては、京都高速道路、油小路通を中心とした広域幹線道路網の整備の進捗により、南北軸を中心とした自動車交通の利便性が著しく向上し、土地区画整理事業による良好な市街地環境の形成が図られつつある。隣接する伏見西部第四地区も農地部の道路整備が進捗し、伏見西部第五地区に対しても、早期の事業進捗を求める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まちづくりを推進できる。 有機的な道路の配置により広域避難場所である JRA 京都競馬場駐車場、横大路運動公園へのアクセスの改善が図られる。 根幹となる向島神足線の整備開通により、京都市南部地域の市街化に対応する東西幹線道路が確保され、外環状線の交通混雑緩和が図られる。

【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 = 1.02
	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 事業進捗の見込みの視点

【事業実施のめど、進捗の見通し等】

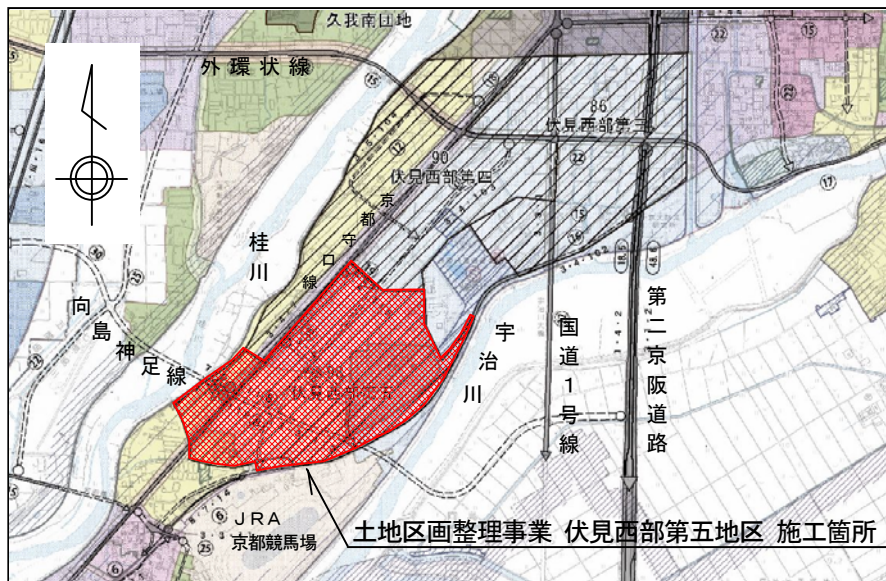
平成14年の事業計画決定以後、地区内の各種測量作業を実施し、平成16年度には権利者の基準地積の決定、その後、関係機関協議及び事業計画変更を行いつつ換地設計作業を進め、平成18年に全地権者に対し換地設計の縦覧を行った。その際、大規模地権者等から多数の意見・要望が出され、合意形成に時間を要したが、平成20年の換地設計再縦覧によって換地設計の確定を行った。 平成20年度には、納所排水機場用地の仮換地指定を行い、平成21年度末に納所排水機場・樋門築造工事が完了した。 今後、仮換地指定を順次行い、伏見西部第三地区及び第四地区と連動する都市計画道路や承水路等の整備をすすめるとともに、地元から早期整備の要望が強い JRA 京都競馬場駐車場東側の農地部分約30ヘクタールの整備を着実に進める。

4 対応方針案

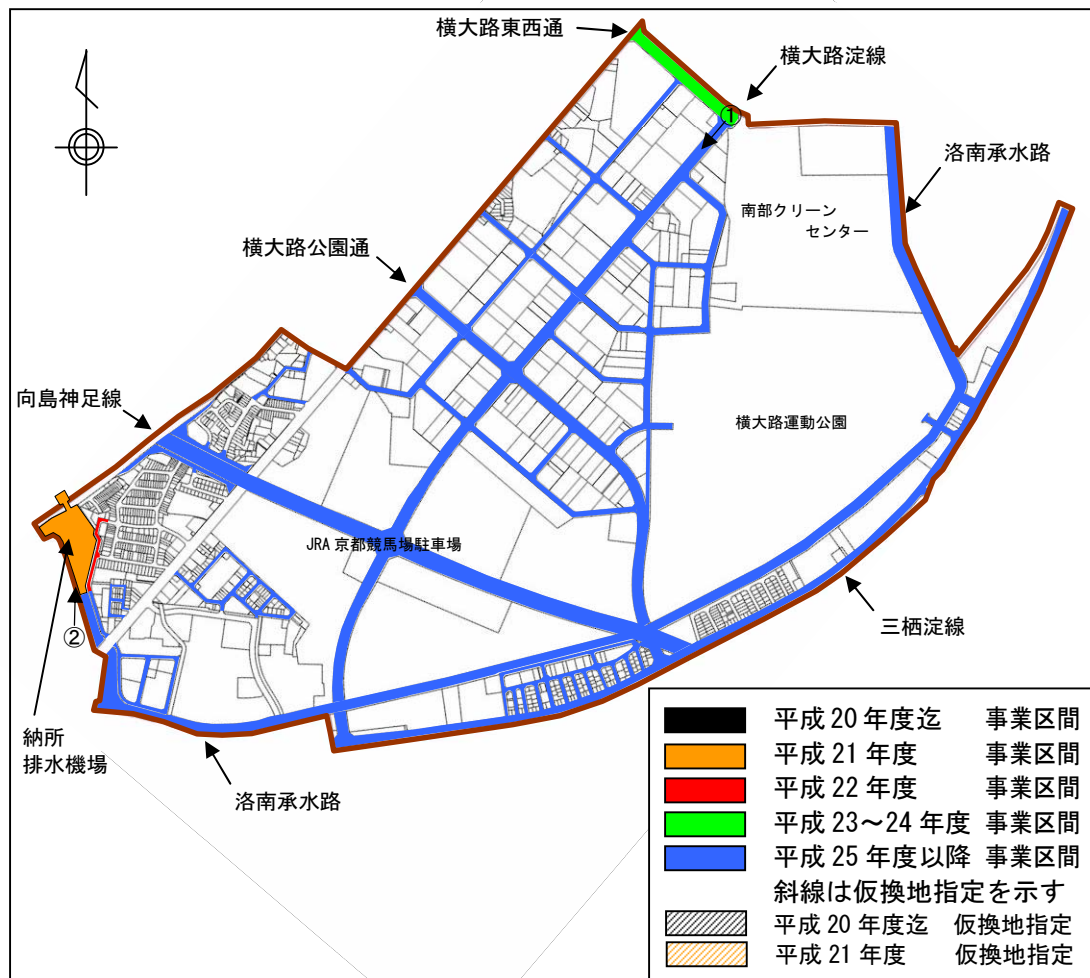
対応方針	○継続、中止、休止
理由	伏見西部第五地区の公共施設（道路・水路等）は、京都市南部地域の東西幹線道路を含めて、隣接する伏見西部第四地区及び地区外の公共施設に接続または配置が一体的に検討されており、地区を越え総合的に機能することから、着実に整備を進める必要がある。 また、伏見西部第五地区は伏見西部地区の雨水排水の流末工区であることから、市街化に伴う雨水流出量の増加に対応するため、早期に道路・水路（承水路を含む）の一体的整備が必要である。 今後の事業執行においては、早期の事業進ちょくを望む地元の意見を尊重しつつ、京都市の財政状況を踏まえ、効率的効果的な整備の検討を行い、事業効果の発現を目指す。 以上により、本事業については「継続」対応としたい。

事業名：土地区画整理事業 伏見西部第五地区

[箇所図]



[模式図]



[写 真]



①農地部（横大路淀線等予定地）



②納所排水機場（完成）・洛南承水路

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とともに、地区内に誘致距離を勘案した公園用地を確保し、地区内の住環境向上に寄与している。 また、地区内の承水路整備において、水路改修と同時に水辺環境整備を行い、賑わいと潤いのあるまちづくりを進める。
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、住民との合意形成にかかる手続きが制度化されている。 また、水辺環境整備等に関して、地域住民とワークショップ等を行い、市民とのパートナーシップによるまちづくり活動を進める。

【事業の必要性】

	評価項目	評価指標	該当状況
せるまち いきいきとくらし	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。	2/2
		☐ 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秩序化を図る。 ☐ 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	■ 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。 ☐ 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。	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	☒ 都市計画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	土地区画整理事業 伏見西部第五地区
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	平成22年
換地処分年度	平成27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)	28,036	803	12,551	41,390
単純合計(税抜き)	26,701	765	11,953	39,419
基準年における 現在価値(C) ^{※1}	24,788	277	9,608	34,673

(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	90,204
基準年における 現在価値(B) ^{※3}	35,218

(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	1.02
-----	------

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	804,732	662,315
	事業有	685,557	662,315
	公共減歩	119,175	
	公共減歩率（％）	14.81	
平均地価（円／㎡）	事業無	100,301	108,526
	事業有	159,126	110,897
	差	58,825	2,371
地価合計（百万円）	事業無	80,715	71,878
	事業有	109,090	73,449
	差	28,375	1,571
総地代（百万円）	事業無	2,750	2,875
	事業有	4,364	2,938
	差	1,613	63

※ 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）	35,218

（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 : 25,761 百万円
- ・維持管理費（換地処分後５０年目まで） : 765 百万円
- ・公共用地増加分に相当する用地費 : 11,953 百万円
- ・その他費用（下水道整備費用等） : 940 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）	23,950	277	9,608	838	34,673

◎ 費用便益比

費用便益比（Ｂ／Ｃ）	1.02
------------	------