

平成23年度公共事業再評価対象事業調査

1 事業の概要

事業名	住宅地区改良事業 三条鴨東地区	事業所管課	都市計画局住宅室 すまいまちづくり課
事業区間	京都市東山区若松町他	延長又は面積	1. 26ha
事業概要 三条鴨東地区は、北西に京阪電鉄三条駅が隣接し、古い木造住宅が密集し、道路も狭隘な地域であった。災害時等には被害の拡大が懸念されるとともに、公園等の公共施設の整備も遅れていることから、平成11年2月に改良地区指定の告示を受け、平成11年7月に事業計画の認可を得て、住宅地区改良事業を推進してきたが、平成18年4月に地区内居住者の転出等に伴い改良住宅の建設必要戸数が減少したことから事業上必要としない区域の除外を行う地区指定変更の告示を受け、平成19年9月に事業計画の変更を行った。 当地区の改良事業は、不良住宅の買収除却、用地取得、従前居住者のための改良住宅の建設及び店舗の建設をするとともに、児童遊園、緑地等の整備及び集会所の建設を行うことにより、地区内の住環境の改善を図ることを目的として事業を推進している。 [不良住宅除却戸数：138戸、改良住宅建設戸数：95戸]			

2 事業の必要性等に関する視点

【事業の進捗状況】

()は用地先行取得分を含む

都市計画決定		事業採択年度	平成11年度	用地着手年度	平成11年度
工事着手年度	平成14年度	完成予定年度	当初 平成20年度 変更 平成26年度 (事業計画最終年度)		
年度	全体事業	平成21年度以前	平成22年度	平成23年度	平成24年度以降
不良住宅 除却等	N= 138 戸 C= 739 百万円	N= 42 戸 C= 396 百万円	N= 0 戸 C= 69 百万円	N= 41 戸 C= 233 百万円	N= 55 戸 C= 41 百万円
用地	A= 10,512 m ² C= 7,439 百万円	A= 6,985 m ² C= 4,964 百万円	A= 499 m ² (A= 1,660 m ²) C= 171 百万円 (C= 677 百万円)	A= 928 m ² (A= 1,802 m ²) C= 331 百万円 (C= 623 百万円)	A= 2,100 m ² C= 1,973 百万円
建設 その他	N= 95 戸 C= 1,991 百万円	N= 47 戸 C= 1,096 百万円	N= 48 戸 C= 734 百万円	N= — C= 9 百万円	N= — C= 152 百万円
計	C= 10,169 百万円	C= 6,456 百万円	C= 974 百万円 (C= 1,480 百万円)	C= 573 百万円 (C= 865 百万円)	C= 2,166 百万円
進捗率 (累積)		63.5 %	73.1 % (78.0 %)	78.7 % (86.5 %)	100 %

事業の進捗状況

平成11月 2月 改良地区指定の告示
 平成11年 7月 事業計画の認可
 平成14年 7月 第1期住棟（三条21棟）着工
 平成15年12月 " しゅん工(7階建, 47戸, 4店舗)
 平成18年 4月 改良地区指定変更の告示
 平成19年 9月 事業計画の変更
 事業計画年度の延長（事業完了年度を平成20年度から平成26年度に変更）、施行区域、土地利用計画、建設計画の変更等
 平成21年11月 第2期住棟（三条22棟）着工
 平成23年 2月 " しゅん工(5階建, 48戸, 1店舗)

事業の実施状況

(平成23年3月末)

区分	計画(棟)戸数	実施(棟)戸数	残事業
建設計画	2棟 95戸	2棟 95戸	0戸
建物買収	170戸	143戸	27戸
不良住宅除却	138戸	42戸	96戸

当初計画に比べて事業が遅れた理由

改良住宅建設予定用地の地権者との買収交渉に期間を要した。

また、当初計画から地区内の居住者の転出等により建設必要住戸数が大幅に減少したため、平成18年4月に改良地区を一部変更（一部除外）するなど、用地取得の状況や地区状況の変化を考慮した整備計画の大幅な見直しを行う必要があった。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

ここ5年間の人口推移においても、地区内の若松町・若竹町・二町目の人口は、平成18年の293世帯481人が、平成23年には258世帯（△12%）413人（△14%）と減少を続けている。また、65歳以上の人口が31.8%を占めており、人口減少と高齢化により、地区の活力低下が危惧される。

【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
■ うるおい □ 活性化 ■ すこやか ■ まちづくり ■ 行政経営の大綱	<京都市住宅マスタープラン> 住宅地区改良事業を活用した市街地の整備 1 住み継ぐ （1）京都らしいすまい方の継承 2 そなえる （1）住宅・住環境の安全性の向上	○ 良好な住環境及び町並み景観の保全・形成の推進 ○ 袋路等の細街路が存在する防災上課題のある地区等の安全性の確保

【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 = 0.94
	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：4/4	

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】

○不良住宅の買収及び除却

従前居住者の受け皿住宅である改良住宅の整備が平成22年度に完了したため、今後、買収及び除却が進捗する見込である。

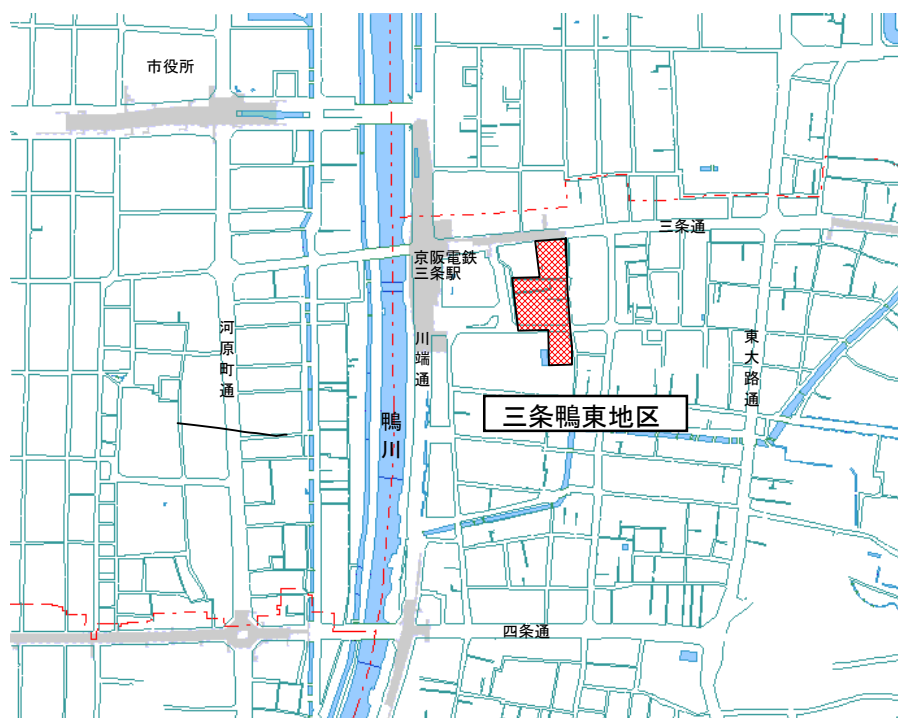
○公共施設・地区施設の整備

今後、駐車場の整備を進めるとともに、事業計画では児童遊園、緑地等の公共施設等を整備することとしているが、前記の改良住宅の整備完了に伴う不良住宅等の買収及び除却が進展することにより、進捗する見込である。

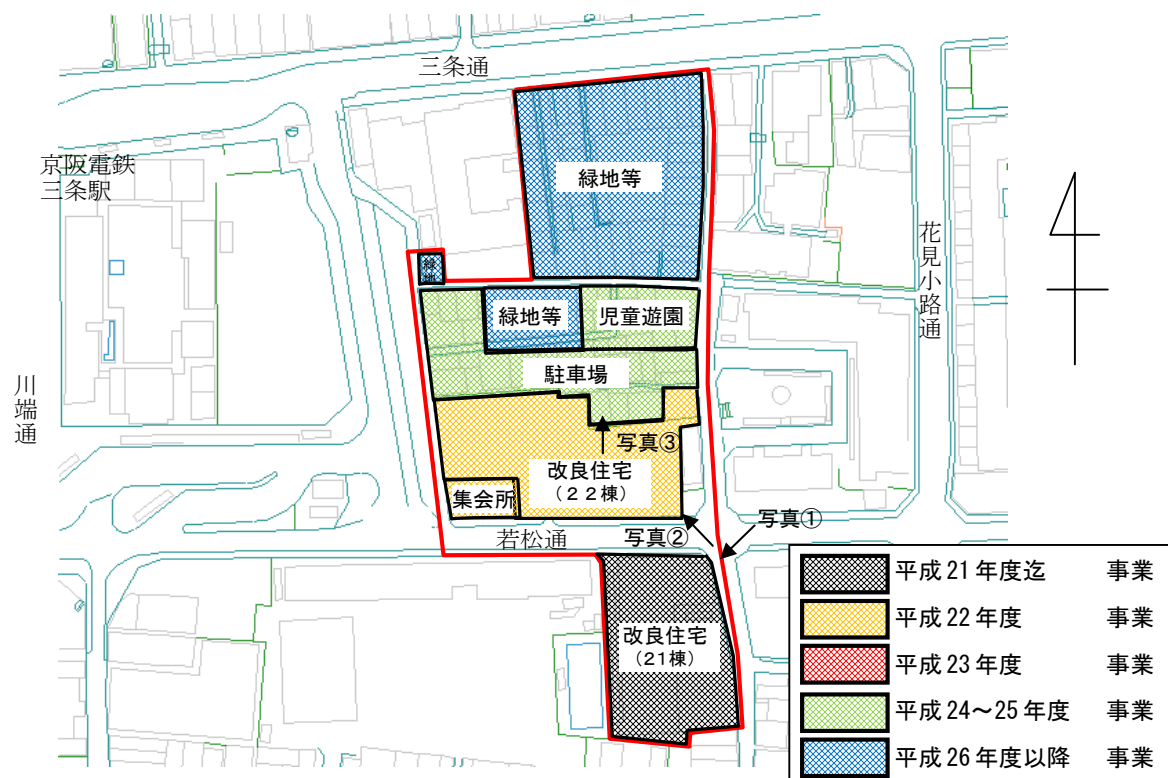
4 対応方針案

対応方針	継続中止、休止
理由	・ 本事業は、国の住環境整備事業として、既成市街地等の住環境を整備改善し良好な住宅を供給するため、不良住宅を除却し、改良住宅の建設を行うとともに、公共施設・地区施設の整備等を行うことにより、対象地区の総合的な地区整備を実施し、ゆとりと潤いのある地区を形成することを趣旨及び目的としている。 住宅建設は計画どおり完了したが、引き続き、残る不良住宅の買収及び除却を完了するとともに、公共施設等の整備に取り組む必要がある。 ・ 今後は、一部残る不良住宅の買収を早期に終わるとともに、引き続いて駐車場整備から公共施設等の整備に取り組み、事業全体の完了を目指す。 ・ 平成19年9月に当初計画から地区内の居住者の転出等により建設必要住戸数が大幅に減少したため、改良地区を一部変更（一部除外）するなど地区状況の変化を考慮した整備計画の大幅な見直しを行ったところである。 今後は、事業完了に向けて公共施設等の整備事業を進めていくにあたり、効率的な事業の執行に努めることとする。 以上の理由から、本事業は継続することが妥当であると考えます。

[箇所図]



[事業計画図]



[写 真]

写真①



三条市営住宅21棟（平成15年度竣工）

写真②



三条市営住宅22棟（平成22年度竣工）

[写 真]

写真③



三条鴨東地区（22棟から撮影）

客観的評価指標（住宅地区改良事業）

【事業の要件】

環境・景観への配慮事項	老朽住宅の買収、除却を行い、跡地を公園・緑地等として整備することにより地域の住環境を向上させる。 また、第2期住棟からは、平成19年9月から実施している「新景観政策」に基づき、建物の高さ、デザイン、眺望景観など都市景観の保全に配慮している。
市民と行政のパートナーシップ	地元まちづくり協議会との協議に基づいて事業全体の実施方針を決定するとともに、個々の具体的な事業に関しては住民に対するワークショップや戸別訪問によるヒアリングを適宜実施することにより、住民の意見の反映を実践している。

【事業の必要性】

評価項目		評価指標	該当状況
うるおい	市民生活とコミュニティ	■集会所等が無く、地域コミュニティの交流活動等に支障がある	1 / 1
すじやか	高齢者福祉	■高齢社会対応の住宅づくり等により、高齢者の定住が促進できる	1 / 1
まちづくり	土地利用と都市機能配置	■定住人口の増加により、地域活性化が期待できる ■地域周辺開発への波及効果が見込まれる	2 / 2
	景観	■老朽家屋が密集している等、地域景観上好ましくない ■地域整備により地域景観の向上に大きく寄与する	2 / 2
	住宅	■地区面積、不良住宅戸数、不良住宅率、戸数密度において、低居住水準地区に該当する ■地区の人口減少率、高齢化率が高く、活力がない ■木造老朽家屋が多く、火災時の危険性が高い □防災上危険な区域に立地する。（水害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、防災再開発促進地区、消防活動困難区域等） ■高齢者等の日常生活の不安に配慮した居住空間が確保できる	4 / 5
	道と緑	■必要な公共空間（道路、公園等）が確保される	1 / 1
行政経営の大綱		■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すすめている	2 / 2

■費用便益分析結果総括表

【事業名】

事業名	住宅地区改良事業三条鴨東地区
事業所管課	都市計画局住宅室すまいまちづくり課

1. 算出条件

基準年次	2011年
供用年度	2014年
便益算出手法 (概要)	住宅地区改良事業等 費用対効果分析マニュアル

2. 費用

	事業費	維持管理費	合計
単純合計 (税込み)	101.7	10.2	111.9
単純合計 (税抜き)	100.7	9.7	110.4
基準年における 現在価値 (C) ※1	132.3	5.5	137.8

(単位：億円)

※1: 検討期間(47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	234.3
基準年における 現在価値 (B) ※2	129.6

(単位：億円)

※2: 検討期間(47年)の総便益額に対する基準年における現在価値

4. 費用便益分析費

B/C	0.94
-----	------

便 益 ・ 費 用 内 訳 表

便 益 (単位:億円)

整備便益	住宅等整備敷地内便益			便益計
	事業収益	建 物 残存価値	用地費	
45.1	113.4	1.4	74.4	234.3

費 用 (単位:億円)

不良住宅除却	用地取得	建設その他	維持管理	費用計
7.4	74.4	19.9	10.2	111.9