

平成24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 洛北第三地区	事業所管課	京都市洛北第三土地区画整理組合
事業区間	京都市左京区岩倉幡枝町他	延長又は面積	面積 A=32.1ha
事業概要 本事業は、市街地周辺の無秩序な市街化を抑制し、都市計画道路幡枝葵森線、幡枝中通を軸に道路、水路、公園を配置し良好な市街地を形成するとともに、自然景観に配慮した公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、本市北部地域にふさわしい自然・歴史的景観と調和した良好な市街地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42年度	事業採択年度	平成5年度		仮換地指定年度 (第1次指定)	平成12年度
工事着手年度	平成11年度	完成予定年度	当初 変更	平成14年度 平成25年度		
年度	全体事業	平成22年度以前	平成23年度	平成24年度	平成25年度以降	
工事	A= 32.1 ha C= 4,340 百万円	A= ha C= 4,201 百万円	A= ha C= 126 百万円	A= ha C= 13 百万円	A= ha C= 0 百万円	
用地	A= m ² C= 百万円					
その他	C= 4,530 百万円	C= 3,757 百万円	C= 261 百万円	C= 239 百万円	C= 273 百万円	
計	C= 8,870 百万円	C= 7,958 百万円	C= 387 百万円	C= 252 百万円	C= 273 百万円	
進捗率 (仮換地 指定率)		89.7% (100.0%)	94.1% (100.0%)	96.9% (100.0%)	100% (100.0%)	

事業の進捗状況

前回再評価時の対応方針「今後も引き続き事業の早期完了に向けて更なる事業進捗を図る」を踏まえ事業の進捗を図った。

平成20年度以降の事業進捗として、平成20年度から23年度には、都市計画道路幡枝中通、区画道路の整備及び宅地整地などを行ってきた。

平成21年度には、農地の宅地化に伴う雨水流出抑制施設として、地下調整池(3,500m³)が完成し、平成23年度には、都市計画道路幡枝中通の供用を開始した。また、保留地処分については、区画割りを変更し、販売促進を図った。

平成24年5月末の事業進捗状況としては、進捗率94.1%、道路整備延長率98.2%、仮換地指定率100%、保留地処分(面積ベース)100%である。

当初計画に比べて事業が遅れた理由

- ・当初事業計画に対する要望の協議調整に期間を要し、第1回の事業計画変更認可まで約5年を要した。
- ・仮換地指定に先立ち行った換地設計の縦覧における意見書の処理に期間を要した。
- ・社会経済情勢の悪化により、地価が下落し、保留地の販売が計画通りに進まなかった。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

厳しい社会経済情勢の中、地価の下落が続く、事業費の一部にあてる保留地の販売に影響が生じた。

【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
<input type="checkbox"/> うるおい <input type="checkbox"/> 活性化 <input checked="" type="checkbox"/> すこやか <input checked="" type="checkbox"/> まちづくり <input checked="" type="checkbox"/> 行政経営の大綱	<ul style="list-style-type: none"> ・京都都市計画マスタープラン 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路幡枝葵森線，幡枝中通等の整備により，京都市北部地域の東西幹線道路が確保され，周辺道路の混雑緩和が図られる。 ・長代川の治水安全性の向上 ・地区の消防防災，緊急活動の安全性の向上

【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 = 1.60
	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： 2 / 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】

<p>未整備である区画道路と宅地整地が平成24年8月に完成する予定であり，現在，事業完了となる換地処分に向けて，公共施設と宅地の出来形確認測量を実施中である。</p> <p>今後，測量成果をふまえた最終の事業計画変更及び換地計画の作成を行い，平成25年秋には，換地処分を行う予定である。</p>

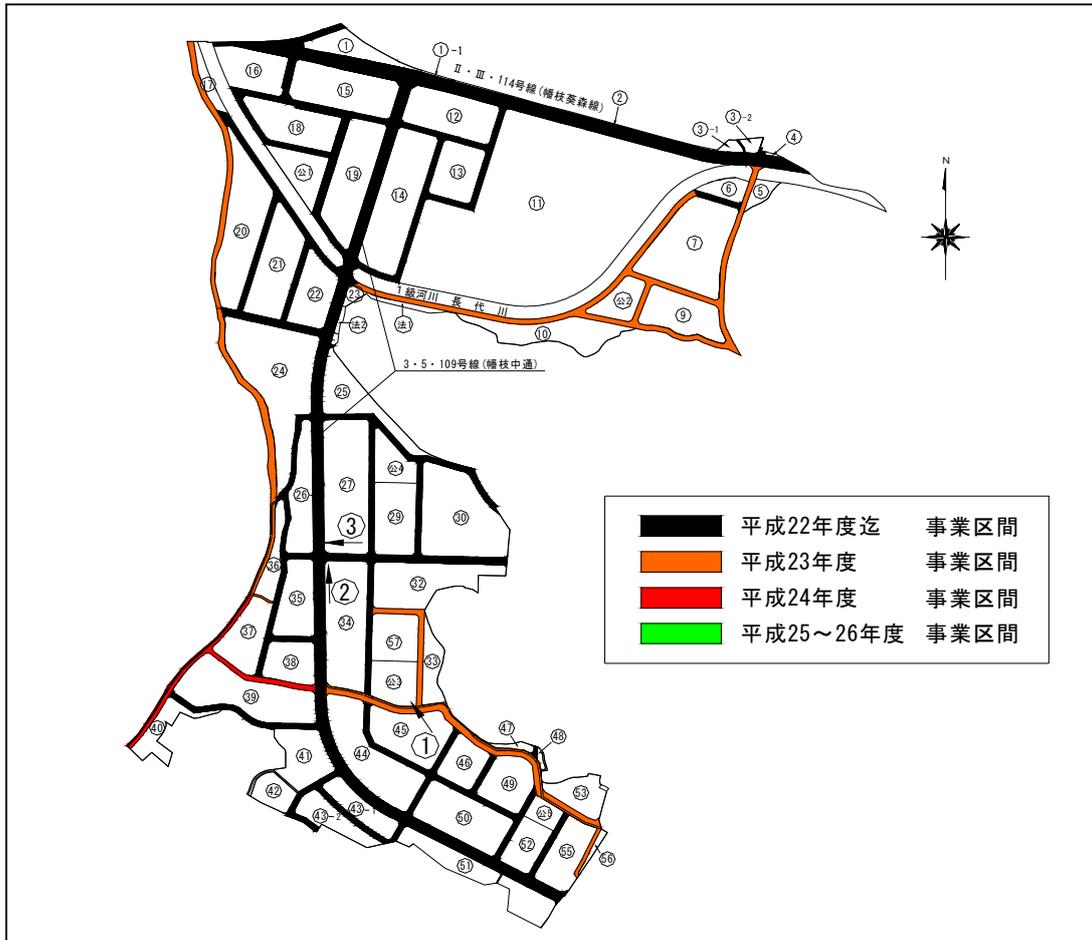
4 対応方針案

対応方針	事業継続	事業中止	事業休止	事業再開
理由	<p>本事業は順調に推進しており，平成25年秋には事業の完了となる換地処分を行う目途が立っている。</p> <p>以上のことから，本事業の継続は妥当であると考えます。</p>			

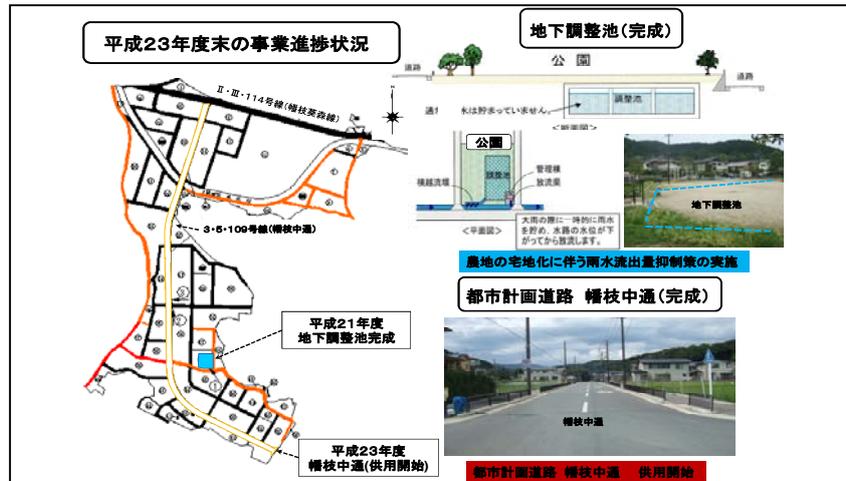
[箇所図]



[模式図]



[写真]



①地下調整池(完成)

都市計画道路幡枝中通(供用開始)



都市計画道路幡枝中通の供用開始や周辺区画道路の整備の実施

②都市計画道路 幡枝中通及び周辺区画道路(完成)



③保留地販売の促進

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	地区全体が第三種風致地区であるため、京都市風致地区条例に基づき施行している。また、地区内の一部が風致地区特別修景地域（円通寺）に指定されている。 都市計画道路には植樹帯を設けており、また、地区内に5ヶ所の公園用地を確保し、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	本事業は、計画策定時から地区住民主体のまちづくりを進めている。

【事業の必要性】

評価項目		評価指標	該当状況
うるおい	環境	<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	—
活性化	産業・商業	<input type="checkbox"/> 商いでにぎわい、魅力あふれるまちづくりに貢献する <input type="checkbox"/> 新たな産業集積を生み出す魅力ある事業環境の整備に寄与する <input type="checkbox"/> 市民に安心していただける流通体制の強化を支援する	—
まちづくり	歩くまち	<ul style="list-style-type: none"> ■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 <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 	1/3
	土地利用と都市機能配置	<ul style="list-style-type: none"> <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 ■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 ■社会福祉施設、高齢者福祉施設等の誘致計画がある ■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 ■都市計画のマスタープランに位置づけられている <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"/>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 <input type="checkbox"/>鉄道幹線や新駅整備と一体となった事業である <input type="checkbox"/>混在した土地利用の秩序化を図る 	6/11
	景観	<ul style="list-style-type: none"> ■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 ■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 <input type="checkbox"/>無電柱化候補路線に位置づけがある 	3/4
	住宅	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>密集住宅市街地の住環境改善を図る <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 ■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 ■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 <input type="checkbox"/>地区計画、建築協定により良好な宅地を形成する 	2/5

評価項目		評価指標	該当状況
まちづくり	道と緑	<input type="checkbox"/> 地震防災緊急事業五カ年計画に位置づけのある路線(として位置づけがある, 又は京都市地域防災計画, 府地域防災計画, 緊急輸送道路ネットワーク計画又は地震対策緊急整備事業計画に位置づけあり <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"/> 1kmで避難路へ到達できない地区が存在する <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"/> 街区の再編, 低未利用地の入れ替え。集約を行う <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"/> 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	2/10
行政経営の大綱		<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 checked="" type="checkbox"/> 計画段階から市民参加により事業を進めている。	2/2

■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 洛北第三地区
事業所管課	京都市洛北第三土地区画整理組合

1. 算出条件

基準年次	2012年
換地処分年度	2013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)	9,044	263	7,821	17,128
単純合計(税抜き)	8,614	250	7,449	16,313
基準年における 現在価値(C) ^{※1}	11,578	103	10,216	21,897

(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	64,874
基準年における 現在価値(B) ^{※3}	35,014

(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. 費用便益比

B/C	1.60
-----	------

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	291,421	250,874
	事業有	231,124	250,874
	公共減歩	60,297	
	公共減歩率 (%)	20.69	
平均地価 (円/㎡)	事業無	123,538	208,000
	事業有	262,247	218,015
	差	138,709	10,015
地価合計 (百万円)	事業無	36,002	52,182
	事業有	60,612	54,694
	差	24,610	2,513
総地代 (百万円)	事業無	1,440	2,087
	事業有	2,424	2,188
	差	984	101

※ 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	2012年
換地処分年	2013年
基準年における現在価値 (百万円)	35,014

(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 : 8,141百万円
- ・維持管理費 (換地処分後50年目まで) : 250百万円
- ・公共用地増加分に相当する用地費 : 7,449百万円
- ・その他費用 (下水道整備費用等) : 473百万円

※ 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	2012年				
基準年における現在価値 (百万円)	10,936	103	10,216	642	21,897

◎ 費用便益比

費用便益比 (B/C)	1.60
-------------	------