

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	住宅市街地総合整備事業 東九条地区	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	京都市南区東九条東岩本町， 南岩本町，北河原町，南河原町	延長又は面積	整備地区面積A＝9.43ha
事業概要 東九条地区は、京都駅の南東約700mに位置し、北は八条通、南は九条通、西は河原町通、東は鴨川に囲まれた地域である。 当地区は、幅員の狭い道路や袋小路に沿って老朽狭隘な木造共同住宅等が無秩序に密集し、防災上、危険な住環境にあったため、本市では、平成5年度に、東九条地区コミュニティ住環境整備事業計画（平成16年度に「住宅市街地総合整備事業」に制度変更）を策定し、地区の防災性の向上と住環境の改善を図ることを目的として、老朽住宅の買収・除却、公共施設（コミュニティ住宅、改良更新住宅、地区施設、公園・緑地等）の整備等に取り組んでいる。			

2 事業の必要性等に関する視点

【事業の進捗状況】

※（ ）内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5年度	用地着手年度	平成7年度
工事着手年度	平成12年度	完成予定年度	当初 平成14年度 変更 平成24年度 (事業計画最終年度)		
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
老朽住宅 除却等	N= 434 戸 C= 1,153 百万円	N= 283 戸 C= 964 百万円	N= 55 戸 C= 45 百万円	N= 27 戸 C= 76 百万円	N= 69 戸 C= 68 百万円
用地 取得	A= 28,654 m ² C= 12,291 百万円	A= 15,300 m ² (24,234 m ²) C= 6,889 百万円 (10,602 百万円)	A= 472 m ² C= 220 百万円	A= 0 m ² (1,615 m ²) C= 0 百万円 (426 百万円)	A= 12,882 m ² C= 5,182 百万円
建設 その他	202 戸 C= 6,705 百万円	125 戸 C= 3,295 百万円	77 戸 C= 502 百万円	0 戸 C= 119 百万円	0 戸 C= 2,789 百万円
計	C= 20,149 百万円	C= 11,148 百万円 (14,861 百万円)	C= 767 百万円	C= 195 百万円 (621 百万円)	C= 8,039 百万円
進捗率 (累積)		55.3% (73.8%)	59.1% (77.6%)	60.1% (80.6%)	100%

事業の進捗状況

- ・ 前回再評価時の対応方針「引き続き老朽住宅等の買収、除却に取り組むとともに、関係局と連携しながら公共施設の整備を進める。」を踏まえ、事業の進捗を図った。
- ・ 平成23年9月 改良更新住宅（東岩本市営住宅）と地区施設（地域・多文化交流ネットワークセンター）の合築施設完成
- ・ 平成24年3月 北河原公園完成

当初計画に比べて事業が遅れた理由

土地所有者、建物所有者、賃借人等が別々に存在するなど権利関係が複雑な地域の現状から買収交渉が難航し、それに伴って従前居住者の受け皿住宅となるコミュニティ住宅の整備が遅れるなど、事業の進捗が当初計画から大幅に遅れてきた。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

- ・ 急激な人口減少と少子高齢化

平成22年国勢調査によると、当地区の人口は、前回再評価時（平成17年国勢調査830人）から約17%減少し、685人となっている。また、65歳以上の人口の割合は40.6%（全市平均23.0%）、15歳未満の人口の割合は5.5%（全市平均11.9%）となっており、少子高齢化が著しく進んでいる。

【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
■ うるおい □ 活性化 □ すこやか ■ まちづくり ■ 行政経営の大綱	南区基本計画 京都市住宅マスタープラン	○安全で快適な住環境の形成 ○地域アメニティの向上 ○良好なコミュニティの形成 ○福祉環境の充実 ○町並み景観の向上

【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 = 0.67
	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： 3 / 3	

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】

- ・ 買収及び除却
今後も順次、買収、除却が進む見込みである。
- ・ 市営住宅及び地区施設の整備
コミュニティ住宅2棟及び改良更新住宅と地区施設の合築施設の整備は完了した。
平成24年度に、旧改良住宅の除却を行う予定である。
- ・ 公園・緑地、道路整備
一部を整備済みであり、今後も順次、整備を行う予定である。

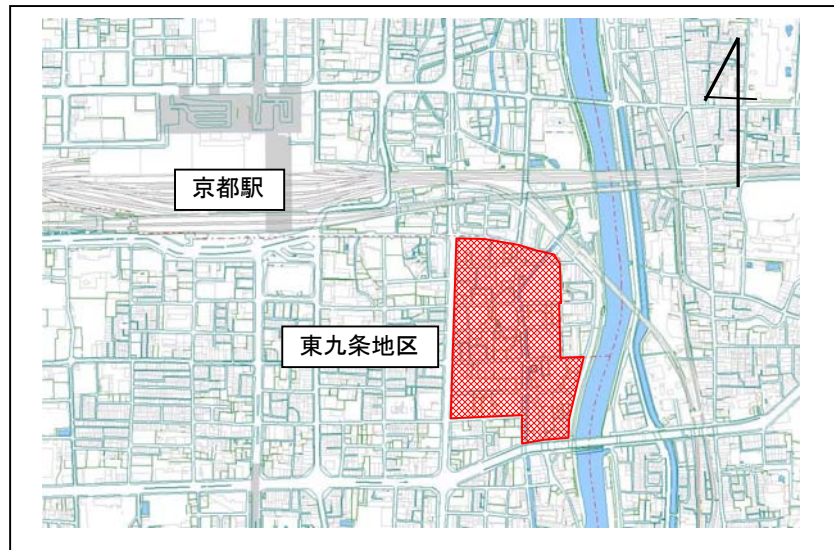
なお、現計画の事業期間は平成24年度末を終期としているが、期間内の整備完了が見込めないため、平成24年度中に、計画期間の延長と計画内容の見直しを行う予定である。見直しに当たっては、買収の長期化による弊害や本市の財政状況の深刻化等、事業推進上の課題を踏まえ、買収対象地や公共施設の整備内容について、必要性や費用対効果を検証していく。

4 対応方針案

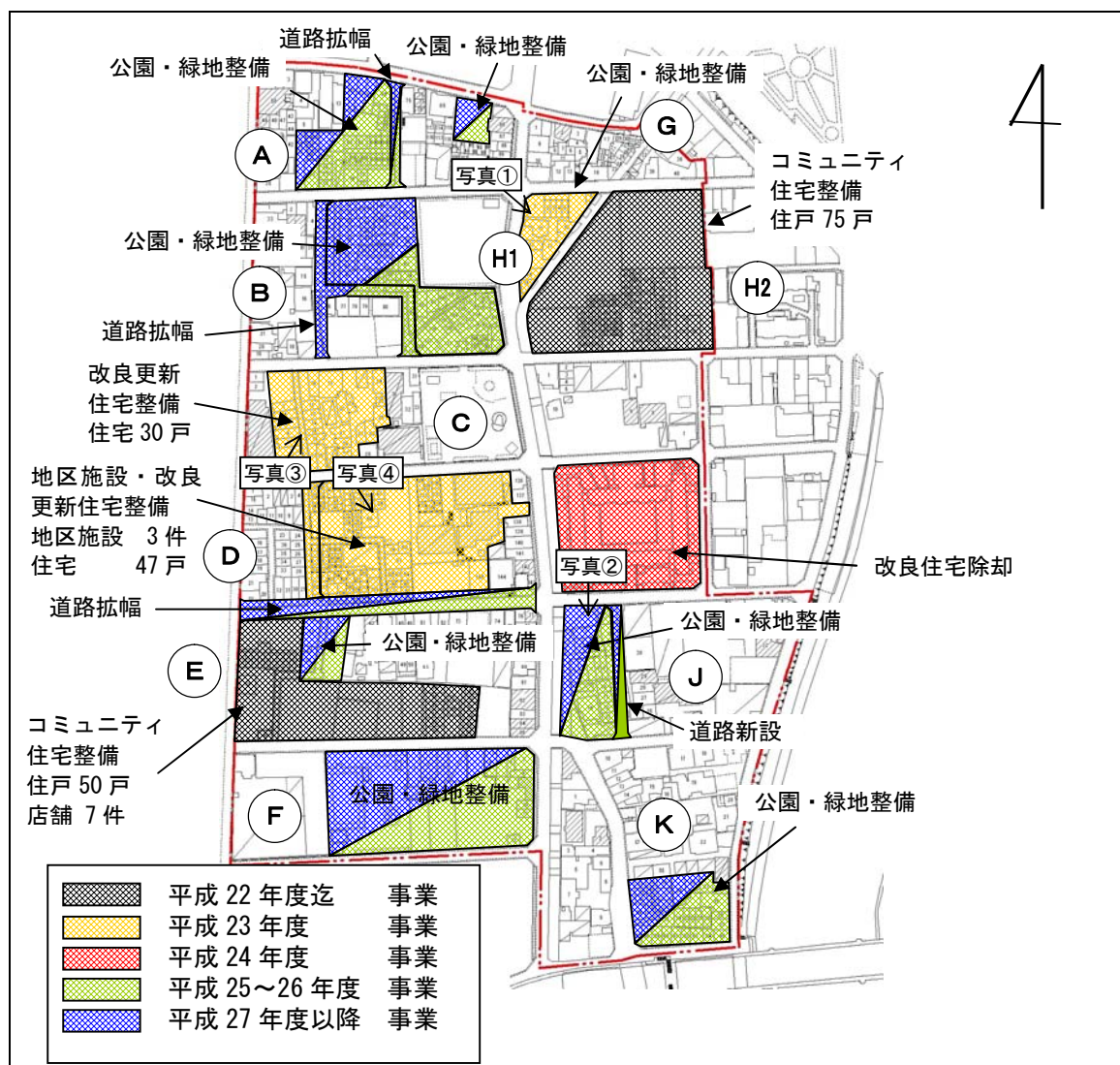
対応方針	事業継続 事業中止 事業休止 事業再開
理 由	コミュニティ住宅、改良更新住宅及び地区施設の整備は完了し、地区の住環境整備は進んでいるが、依然として老朽住宅が密集し、防災及び住環境上の課題を抱える街区が残存している。また、快適な住環境を形成するうえで重要な公園・緑地の整備についても、一部しか完了していない。 以上のことから、事業目的を達成しているとはいえないため、継続が妥当と判断する。

事業名：住宅市街地総合整備事業 東九条地区

[箇所図]



[建設計画図]



[写 真]



写真① H1ブロック 公園（北河原公園）
H2ブロック コミュニティ住宅（高瀬川南市営住宅）



写真② Jブロック 密集する老朽住宅

[写 真]



写真③ Cブロック 改良更新住宅（東岩本市営住宅1棟）



写真④ Dブロック 改良更新住宅（東岩本市営住宅2棟）と
地区施設（地域・多文化交流ネットワークセンター）
の合築施設

客観的評価指標（密集住宅市街地整備促進事業）

【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・緑地として整備することにより地域の景観を向上させる。 また、コミュニティ住宅への太陽光発電設備等の導入により環境共生型の施設整備を推進する。
市民と行政の パートナーシップ	山王まちづくり協議会をはじめとする地元まちづくり組織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地元小学校や住民に対するワークショップや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積極的に実践している。

【事業の必要性】

評価項目		評価指標	該当 状況
うるおい	環境	□大都市居住環境整備推進制度に基づく都市・居住環境整備基本計画に位置づけられている	—
	市民生活の安全	■高齢者のひとりぐらしが多く、生活の不安が発生している地区である（防犯面でも問題） □犯罪の発生が多く、地区整備等による治安向上が求められる地区である	1/2
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。 ■府または市の住宅マスタープラン等に位置づけられている	1/2
	景観	□観光地の近くで、老朽家屋が密集している等の地域景観上好ましくない（観光客の目に止まりやすく、京都のマイナスイメージに大きくつながる。） □著名観光地の近くで、地区整備により地域景観の向上に大きく寄与する	—
	住宅	■良好な市街地住宅の供給が促進される ■従前住宅の老朽度が高い（耐用年数の90%以上） ■地区の人口減少率、高齢化率が高く、活力がない ■防災再開発促進地区に指定されている □災害対策基本法の地域防災計画に位置づけられている ■大規模地震時の延焼危険度を相当程度減することが可能 ■大規模地震時の倒壊出火の危険性を十分低減することが可能 ■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	7/8
	道と緑	■必要な公共空間（道路、公園等）の確保がなされる □中心市街地活性化法の基本計画等法律に基づく地域計画に位置づけられている	1/2
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	住宅市街地総合整備事業 東九条地区
事業所管課	住宅室すまいまちづくり課

1. 算出条件

基準年次	2012 年
供用年度	2004 年
便益算出手法 (概要)	住宅市街地総合整備事業 費用対効果分析マニュアル(案) (平成15年8月)

2. 費用

	事業費	維持管理費	合 計
単純合計(税込み)	201.5	19.2	220.7
(税抜き)	198.8	18.3	217.1
基準年における 現在価値(C) ^{※1}	266.2	11.1	277.3

(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	342.8
基準年における 現在価値(B) ^{※2}	186.5

(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. 費用便益比

B/C	0.67
-----	------

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			防災向上 便 益	便益計
	事業収益	建 物 残存価値	用地費		
51.9	146.9	7.3	135.1	1.6	342.8

費 用 (単位:億円)

整備費用	維持管理	建設事業	用地費	その他	費用計
19.8	19.2	44.7	135.1	1.9	220.7