

## 平成25年度 公共事業事後評価調書

## 1 事業の概要

|                  |                                                                                                                                       |        |               |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|
| 事業名              | 土地区画整理事業 二条駅地区                                                                                                                        | 事業所管課  | 建設局都市整備部整備推進課 |
| 事業区間             | 京都市中京区西ノ京星池町他                                                                                                                         | 延長又は面積 | 面積 A = 13.2ha |
| 事業概要<br>(目的・内容等) | 本事業は、都市計画道路である御池通、七本松通や二条駅交通広場などの公共施設整備により健全な市街地の形成を図るとともに、JR山陰本線の連続立体交差化事業により、廃止された二条駅の広大な貨物ヤード跡地を活用した高度な都市機能を有する新たな都市拠点の形成を図るものである。 |        |               |

## 2 事業効果の確認

## 【事業の進捗状況】

【事業の進捗状況】

|                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                     |                  |                            |                      |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| 都市計画決定                                                                                                                                                                                                                                                              |             | 昭和 6 3 年度                           | 事業採択年度           | 昭和 6 3 年度                  | 仮換地指定年度<br>(第 1 次指定) | 平成 4 年度              |
| 工事着手年度                                                                                                                                                                                                                                                              |             | 平成 4 年度                             | 完成年度             | 当初：平成 7 年度<br>実績：平成 2 4 年度 | 事業期間                 | 当初： 7 年<br>実績： 2 4 年 |
| 事業費                                                                                                                                                                                                                                                                 | 再評価<br>(当初) | 2 0, 6 8 2 百万円<br>( 1 7, 1 5 5 百万円) | 事業費【実績】          | 2 0, 6 1 5 百万円             | 事業費増減                | 6 7 百万円 減            |
| 市民 1 人当たりのコスト<br>(総事業費÷市総人口)                                                                                                                                                                                                                                        |             |                                     | 約 1 4, 0 0 0 円／人 |                            |                      |                      |
| 事業実施中に表面化した問題点・再評価時の指摘と対応内容等<br>平成 2 0 年度の公共事業評価委員会において、事業の進捗率が 9 8. 9 % に達するなど事業は既に最終段階であることから「事業継続は妥当である」との評価を得た。<br>この評価結果を受けて事業を進めた結果、課題となっていた移転物件の補償と公共施設の整備が平成 2 1 年度に完了した。<br>その後、地区全域の出来形確認測量や換地計画の策定など換地処分に向けた作業を進め、平成 2 5 年 2 月 2 2 日に事業完了である換地処分の公告を行った。 |             |                                     |                  |                            |                      |                      |

## 【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

|               |                                                                                                                                                                                           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 社会経済情勢<br>の変化 | 事業施行期間中に、経済成長に伴う物価の上昇や、バブル経済により、地価が激しく高騰・下落するなどの影響があったが、事業の収支計画を適宜見直した。                                                                                                                   |
| 市民ニーズ<br>の変化  | 平成7年の阪神淡路大震災以降、災害時に緊急車両が通行できる道路や避難地となる公園の整備など、災害に強い街づくりが求められるようになった。<br>土地区画整理事業では、道路や公園などの都市基盤施設と宅地を一体的に面整備する事業であるため、快適性、利便性だけでなく、防災面からみた安全性も兼ね備えた市街地環境が形成されることから、事業の必要性が改めて認識されるようになった。 |
| 周辺環境<br>の変化   | 土地区画整理事業と同時に進められたJR山陰本線の複線高架化、地下鉄東西線の整備や街路事業、さらに土地区画整理事業の都市基盤整備による交通結節機能の充実などにより、当地域の利便性が向上した。<br>また、それらに伴い地区周辺での集合住宅の建設が進み、周辺の居住人口が増加した。                                                 |

## 【上位計画から見た事業の位置づけ】

|                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 活性化<br><input checked="" type="checkbox"/> すこやか<br><input checked="" type="checkbox"/> まちづくり<br><input checked="" type="checkbox"/> 行政経営の大綱 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・中京区基本計画（平成13年2月，平成23年1月）</li> <li>・京都市都市計画マスタープラン（平成14年5月，平成24年2月）</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路、公園等の公共施設と宅地との一体的な面整備により、健全な市街地の形成に寄与した。</li> <li>・廃止されたJR二条駅の広大な貨物ヤード跡地を利用し、高度な都市機能を有する新たな都市拠点を形成すると共に、地域の活性化を図ることができた。</li> </ul> |

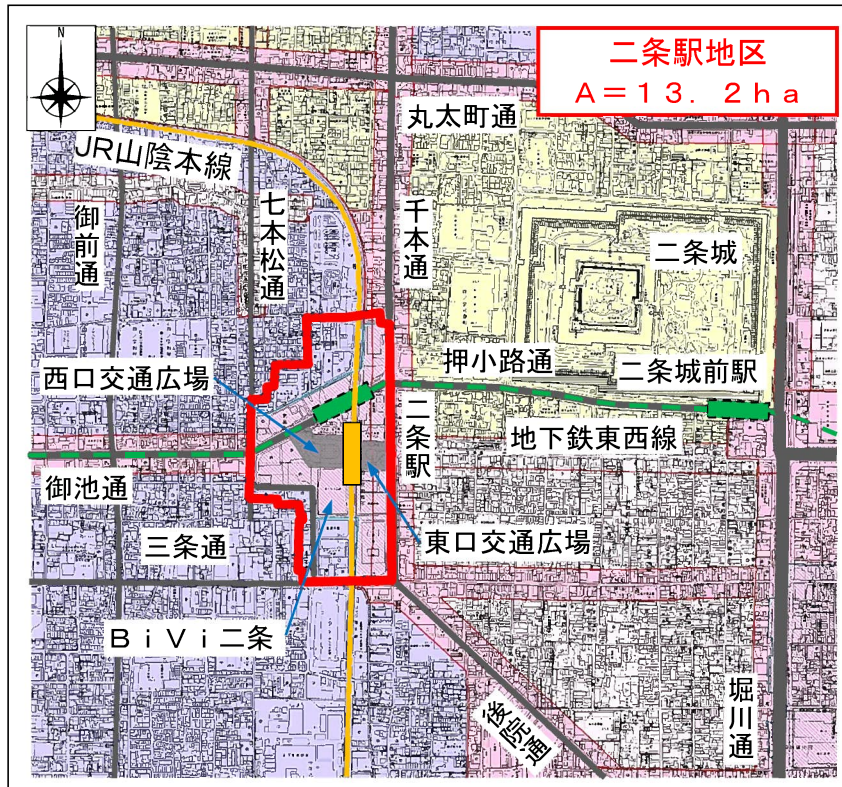
【事業実施に伴う各種効果等】

| 事業実施による効果       | 当該事業が該当する評価軸に係る評価指標から見た効果                            | 評価軸に対する該当状況：3／4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                 |       |         |       |        |      |  |  |     |       |        |     |       |       |     |       |   |  |                |                |        |         |         |       |         |        |                 |   |
|-----------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|-------|---------|-------|--------|------|--|--|-----|-------|--------|-----|-------|-------|-----|-------|---|--|----------------|----------------|--------|---------|---------|-------|---------|--------|-----------------|---|
|                 | 上記以外の評価指標から見た効果                                      | <p>(定量的効果)</p> <p>①健全な市街地の形成</p> <p>道路、公園等の公共施設が計画的に整備、配置されたことで良好な市街地環境が形成されており、宅地に関しても再配置され、整形化されたことから有効活用できる状況となっている。</p> <table><thead><tr><th></th><th>平成2年<br/>(事業決定時)</th><th>平成25年</th></tr></thead><tbody><tr><td>・公共用地率：</td><td>8.34%</td><td>35.15%</td></tr><tr><td>(内訳)</td><td></td><td></td></tr><tr><td>道路：</td><td>5.71%</td><td>32.12%</td></tr><tr><td>公園：</td><td>0.95%</td><td>3.03%</td></tr><tr><td>水路：</td><td>1.68%</td><td>—</td></tr></tbody></table> <p>→</p> <p>・地区内人口： 約370人 約720人</p> <p>②三条通等の交通量の分散化</p> <p>事業前は、JR山陰本線により東西の交通が大きく分断されていたが、土地区画整理事業と同時に進められた連続立体交差化事業と街路事業により、平成13年度に御池通（千本通～御前通間）が開通した。この御池通の周辺交通量を開通前後で比較したところ、三条通及び丸太町通の交通量が減少しており、幹線道路ネットワークの強化により、交通量の分散化が図られたと考えられる。</p> <p>交通量調査結果（平日12時間交通量）</p> <table><thead><tr><th></th><th>平成11年<br/>(開通前)</th><th>平成22年<br/>(開通後)</th></tr></thead><tbody><tr><td>・丸太町通：</td><td>26,460台</td><td>21,471台</td></tr><tr><td>・三条通：</td><td>14,526台</td><td>9,305台</td></tr><tr><td>・御池通（千本通～御前通間）：</td><td>—</td><td>19,640台</td></tr></tbody></table> <p>→</p> <p>&lt;参考&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・JR二条駅における1日平均乗降客数<br/>4,633人（平成2年） ⇨ 11,956人（平成23年）</li><li>・文化施設「BiVi二条」の来場者数<br/>約400万6千人（平成23年度）</li></ul> <p>(定性的効果)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・土地区画整理事業の事業進捗に合わせて、用途地域の変更と地区計画を定め、建築物の規制・誘導等を行ったため、市街地西部における新たな都市拠点としてふさわしい、文化施設及び商業・業務施設が立地し、地域が飛躍的に活性化した。</li><li>・公共施設の基盤整備により、地震、風水害、火災等の災害に対する防災性が向上した。</li><li>・公図、土地・建物登記簿も併せて整理されたことによる民間投資の誘発と不動産売買の活性化が図られている。</li></ul> |  | 平成2年<br>(事業決定時) | 平成25年 | ・公共用地率： | 8.34% | 35.15% | (内訳) |  |  | 道路： | 5.71% | 32.12% | 公園： | 0.95% | 3.03% | 水路： | 1.68% | — |  | 平成11年<br>(開通前) | 平成22年<br>(開通後) | ・丸太町通： | 26,460台 | 21,471台 | ・三条通： | 14,526台 | 9,305台 | ・御池通（千本通～御前通間）： | — |
|                 | 平成2年<br>(事業決定時)                                      | 平成25年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                 |       |         |       |        |      |  |  |     |       |        |     |       |       |     |       |   |  |                |                |        |         |         |       |         |        |                 |   |
| ・公共用地率：         | 8.34%                                                | 35.15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                 |       |         |       |        |      |  |  |     |       |        |     |       |       |     |       |   |  |                |                |        |         |         |       |         |        |                 |   |
| (内訳)            |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                 |       |         |       |        |      |  |  |     |       |        |     |       |       |     |       |   |  |                |                |        |         |         |       |         |        |                 |   |
| 道路：             | 5.71%                                                | 32.12%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                 |       |         |       |        |      |  |  |     |       |        |     |       |       |     |       |   |  |                |                |        |         |         |       |         |        |                 |   |
| 公園：             | 0.95%                                                | 3.03%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                 |       |         |       |        |      |  |  |     |       |        |     |       |       |     |       |   |  |                |                |        |         |         |       |         |        |                 |   |
| 水路：             | 1.68%                                                | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                 |       |         |       |        |      |  |  |     |       |        |     |       |       |     |       |   |  |                |                |        |         |         |       |         |        |                 |   |
|                 | 平成11年<br>(開通前)                                       | 平成22年<br>(開通後)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                 |       |         |       |        |      |  |  |     |       |        |     |       |       |     |       |   |  |                |                |        |         |         |       |         |        |                 |   |
| ・丸太町通：          | 26,460台                                              | 21,471台                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                 |       |         |       |        |      |  |  |     |       |        |     |       |       |     |       |   |  |                |                |        |         |         |       |         |        |                 |   |
| ・三条通：           | 14,526台                                              | 9,305台                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                 |       |         |       |        |      |  |  |     |       |        |     |       |       |     |       |   |  |                |                |        |         |         |       |         |        |                 |   |
| ・御池通（千本通～御前通間）： | —                                                    | 19,640台                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                 |       |         |       |        |      |  |  |     |       |        |     |       |       |     |       |   |  |                |                |        |         |         |       |         |        |                 |   |
| 事業実施による環境面からの効果 | 公園の整備、千本通、御池通や交通広場に植栽帯を配置したことにより、良好な都市の景観と環境の形成を図った。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                 |       |         |       |        |      |  |  |     |       |        |     |       |       |     |       |   |  |                |                |        |         |         |       |         |        |                 |   |

### 3 対応方針

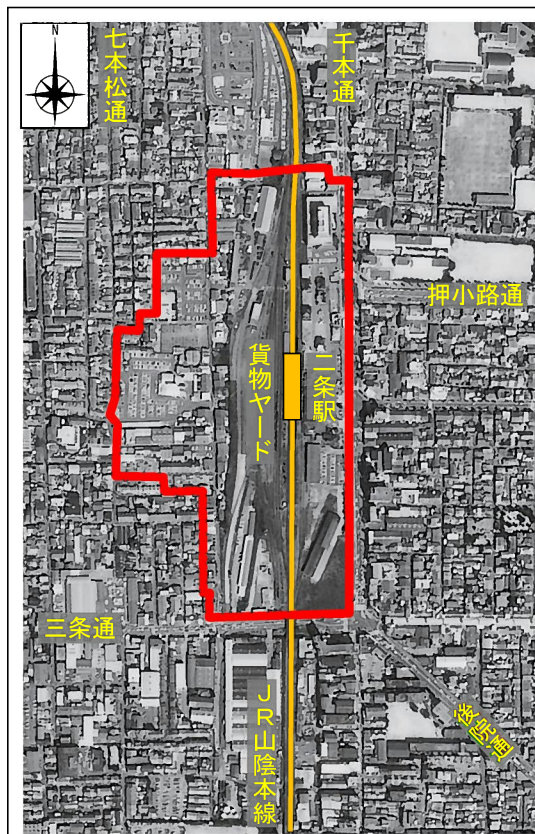
|                             |                  |                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 今後の事後評価の必要性                 |                  | 道路、公園等の公共施設を計画的に整備、配置し、宅地についても道路に接して再配置した結果、良好な市街地環境が形成されており、土地区画整理事業による事業効果が発現しているため、今後の事後評価は必要ない。                                                                                                                          |
| 改善措置の必要性                    |                  | 上記理由から事業当初の目的も達成されており、地元からの改善等の要望もないことから改善措置の必要性は認められない。                                                                                                                                                                     |
| 同種事業の計画・調査のあり方や事業評価の手法等について | 事業実施過程での苦労点、工夫など | 換地設計の縦覧（平成4年度）において、減歩率や土地の形状及び位置等に意見書が提出された。これらの意見書の処理や地元住民の理解と協力を得るのに時間を要した。<br>さらに、公共施設予定地の支障物件については、土地所有者及び借地、借家人との権利関係の複雑さから、補償交渉に不測の日数を要した。                                                                             |
|                             | 見直しの必要性          | 土地区画整理事業は、地権者との合意形成を図りながら事業を進めるため、仮換地の指定や移転補償交渉に時間を要する場合があります。事業が長期化することが予想される。<br>したがって、今後、同種の事業を行っていく際には、事業が長期化しないように、道路の配置計画などに配慮しながら、柔らかな発想のもとで事業に取り組む必要がある。<br>また、地区内に居住継続を希望される借家人対策として、事業当初から賃貸住宅の建設を検討するなどの配慮が必要である。 |

[箇所図]

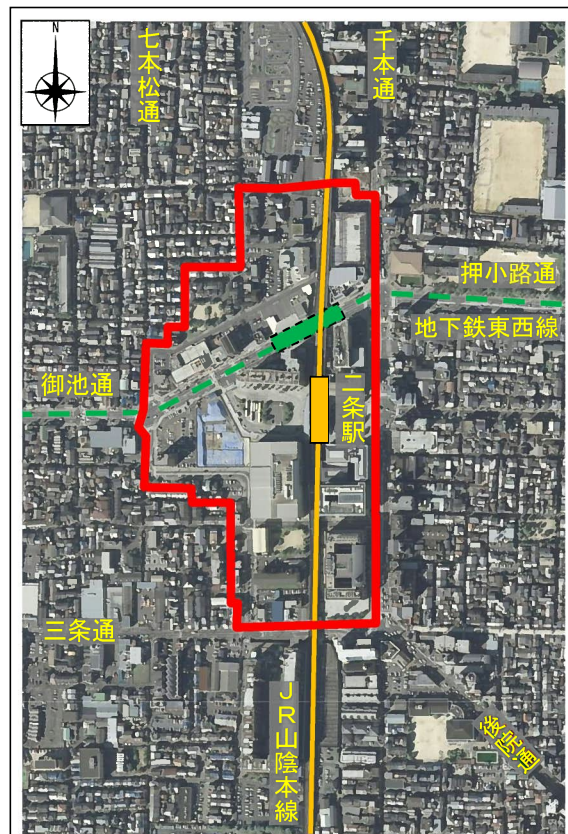


[写真]

施行前  
(撮影：昭和63年)



施行後  
(撮影：平成23年（公共施設整備済）)



## 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<br>配慮事項    | 文化・観光の拠点となるまちづくりを目指して、幹線道路及び東西の交通広場を中心に高品位の公共施設整備を行っている。<br>さらに、地域住民の生活環境の向上のため、高質な歩行者空間及び緑化施設等の整備を積極的に行っている。                                                                                                                  |
| 市民と行政の<br>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、事業計画や換地計画の縦覧を行い、意見の提出機会を与えるなど民主的な手続が制度化されている。<br>また、二条駅地区では、地元権利者の事業への理解と協力を得るために、平成元年5月から事業の進捗状況をお知らせする二条駅周辺整備事業ニュース「二条」を発行しており、平成25年5月現在で165号となっている。 |

### 【事業の必要性】

| 評価項目  |             | 評価指標                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 該当<br>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       | <b>■</b> 商いでにぎわい、魅力あふれるまちづくりに貢献する<br><b>■</b> 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<br><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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2/3      |
| まちづくり | 歩くまち        | <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<br><b>■</b> 面的にバリアフリー化された歩行者環境を整備する<br><b>■</b> 公共駐車場・自転車駐輪場・交通ターミナルの整備を行う                                                                                                                                                                                                                                                              | 2/3      |
|       | 土地利用と都市機能配置 | <b>■</b> 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<br><b>■</b> 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<br><b>■</b> 都市内定住人口の増加に大きく寄与する事業である<br><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<br><b>■</b> 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<br><b>■</b> 都市計画のマスタープランに位置づけられている<br><b>■</b> 大都市法に基づく重点供給地域内の事業である<br><input type="checkbox"/> 特別立法に基づく事業である<br><b>■</b> 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<br><b>■</b> 鉄道幹線や新駅整備と一体となった事業である<br><b>■</b> 混在した土地利用の整序化を図る | 9/11     |
|       | 景観          | <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<br><input type="checkbox"/> 歴史的な街並み。景観の破壊等につながらない<br><b>■</b> 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<br><input type="checkbox"/> 無電柱化候補路線に位置づけがある                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1/4      |

|         |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |
|---------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|         | 住宅  | <p>■密集住宅市街地の住環境改善を図る</p> <p>■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</p> <p>□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</p> <p>□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</p> <p>■地区計画、建築協定により良好な宅地を形成する</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3/5  |
| まちづくり   | 道と緑 | <p>■地震防災緊急事業五カ年計画に位置づけのある路線（以下「緊急輸送道路」という）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</p> <p>■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</p> <p>□1kmで避難路へ到達できない地区が存在する</p> <p>□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</p> <p>□中心市街地内（商業系用途）で行う事業である</p> <p>□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</p> <p>■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</p> <p>■街区の再編、低未利用地の入れ替え。集約を行う</p> <p>□市街地の幹線都市計画道路網密度が1.5km/k㎡以下</p> <p>■街路樹、緑など豊かなうらおいのあるまちづくりが計画されている</p> | 5/10 |
| 行政経営の大綱 |     | <p>■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</p> <p>□計画段階から市民参加により事業を進めている</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1/2  |