

平成25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 伏見西部第三地区	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三栖池田屋敷町他	延長又は面積	面積A＝104.5ha
事業概要 本事業は、南部地域開発の一環として都市計画決定された伏見西部地区の中間部にあり、隣接する土地区画整理事業地区と一体的に油小路通をはじめとする都市計画道路や水路、公園等の公共施設の整備改善を図り、無秩序な都市化を抑制し、健全な街づくりを行うものである。			

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46年度	事業採択年度	昭和59年度	仮換地指定年度 (第1次指定)	平成元年度
工事着手年度	昭和62年度	完成予定年度	当初 昭和63年度 変更 平成30年度 (事業認可最終年度)		
年度	全体事業	平成23年度以前	平成24年度	平成25年度	平成26年度以降
工事	A＝ 104.5 ha C＝ 12,158 百万円	A＝ — ha C＝ 9,913 百万円	A＝ — ha C＝ 11 百万円	A＝ — ha C＝ 41 百万円	A＝ — ha C＝ 2,193 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＝ 5,999 百万円	C＝ 5,015 百万円	C＝ 24 百万円	C＝ 68 百万円	C＝ 892 百万円
計	C＝ 18,157 百万円	C＝ 14,928 百万円	C＝ 35 百万円	C＝ 109 百万円	C＝ 3,085 百万円
進捗率 (仮換地 指定率)		82.2% (96.9%)	82.4% (96.9%)	83.0% (96.9%)	100% (100%)

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21年度から24年度にかけては、未整備の区画道路13号線、19号線に関する移転補償と道路整備等を行い、事業進捗を図った。

平成24年度末の事業進捗状況は、進捗率82.4%、道路整備延長率89.2%、仮換地指定率96.9%、宅地化率79.9%である。

当初計画に比べて事業が遅れた理由

- ・事業当初に地権者から減歩率の緩和や区画道路の位置に関する意見書、要望書が多数提出され、事業計画変更を伴う対応処理などで、事業採択から換地設計までに約3箇年の年月を要した。
- ・平成7年度から油小路通の地下に共同溝を先行整備することとなり、その調整、施工などで油小路通の築造に年月を要し、その完成が遅れた。
- ・区画道路の計画によって大規模工場等の敷地が分割され、現状の機能確保が困難である等の理由により、合意形成に不測の年月を要している。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

平成15年3月に、都市計画道路である油小路通と京都枚方線が開通し、また平成20年1月に京都高速道路油小路線が開通したことにより、地区内に大規模工場、流通業務用倉庫、飲食店等の立地が進んでいる。

【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	・伏見区基本計画「皆でつくるすむまち伏見」 ・京都市都市計画マスタープラン	・道路、公園、水路等と宅地の一体的な整備により、安心・安全で快適な都市環境が形成される。 ・幹線道路の整備により、交通渋滞の緩和や地区内生活道路への通過交通の流入を抑制することができる。

【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 = 1.14
	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 / 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】

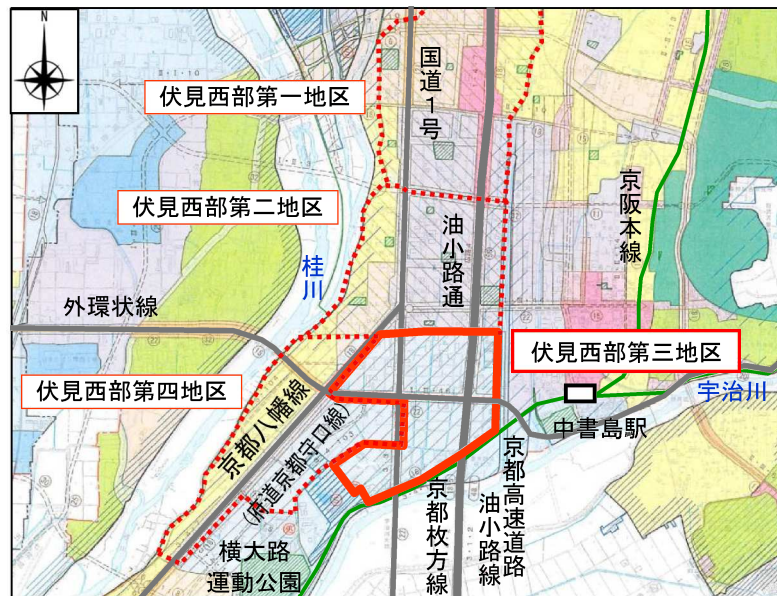
現在、未整備の区画道路47号線、50号線及び5号水路の未整備区間に着手できるよう地元協議等を進めているが、事業の長期化の要因となっている区画道路の計画については、今後、変更・廃止なども視野に入れ、事業費の削減も含めた事業計画等の見直しの検討を行い、早期の事業完了を目指していく。

4 対応方針案

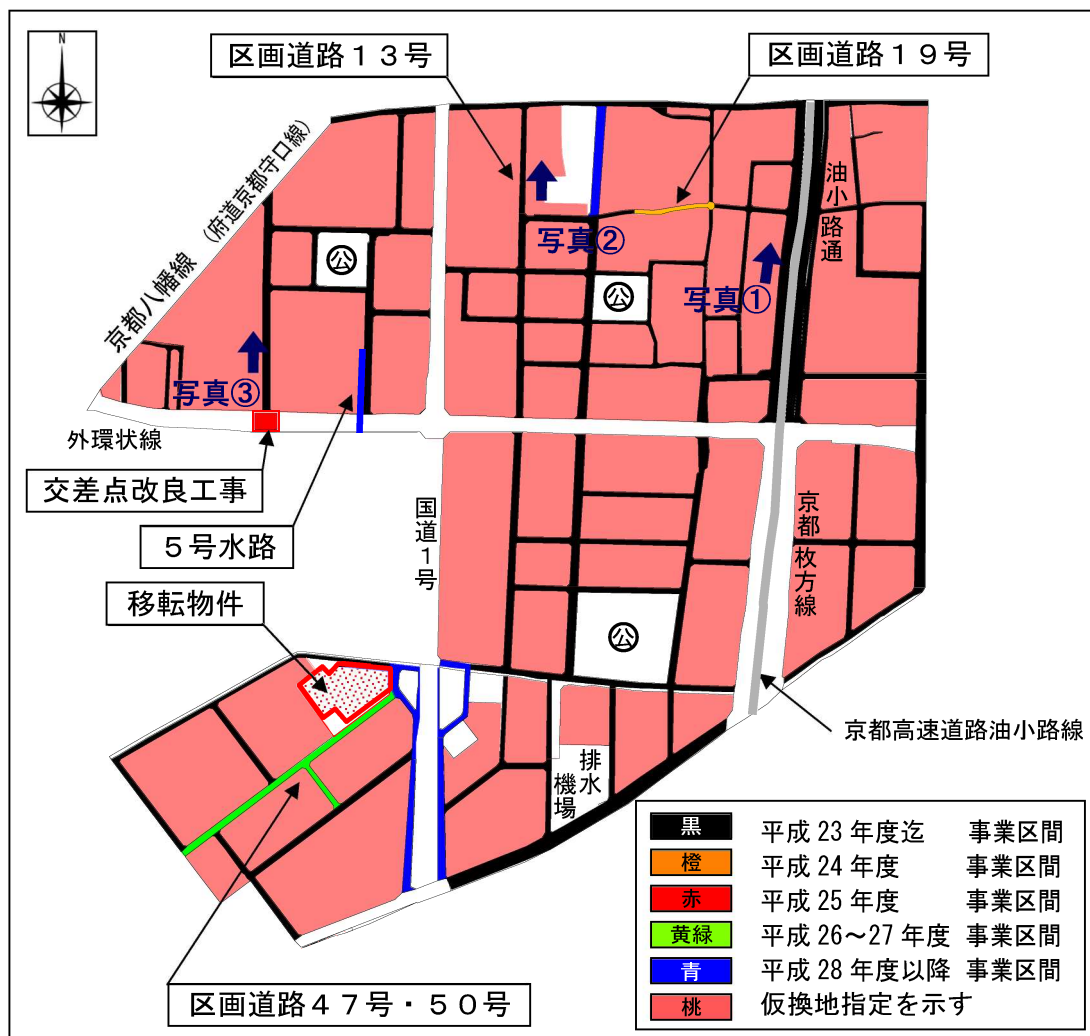
対応方針	☒ 事業継続 事業中止 事業休止 事業再開
理 由	本事業と一体的に計画、整備が進められてきた伏見西部第一地区は平成9年度に、伏見西部第二地区は平成17年度にそれぞれ事業が完了している。 本事業においては、油小路通等の都市計画道路はすべて完成し、平成24年度末までに96.9%の仮換地指定を行い、道路整備延長率も89.2%に達しているなど、事業の最終段階に差し掛かっている。 また、宅地化率が79.9%に進捗し、土地利用が進むなど事業効果が発現している中、地権者からも早期の事業完了を強く求められている状況であり、今後さらに事業進捗を図る必要がある。 以上のことから、事業の継続は妥当であると考えます。

事業名：土地区画整理事業 伏見西部第三地区

[箇所図]



[模式図]



[写 真]



① 油小路通と京都高速道路油小路線



② 区画道路13号築造工事（完成）



③ 地区内に立地している大規模工場、
流通業務用倉庫等

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	地区内に近隣公園などの公園用地を確保し、また、油小路通に植樹帯を設けるなど、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	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委員の審議を経て決定する。更に事業計画や換地設計の縦覧を行い、意見の提出機会を与えるなど民主的な手続きが制度化されている。

【事業の必要性】

評価項目		評価指標	該当 状況
うるおい	環境	□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	□商いでにぎわい、魅力あふれるまちづくりに貢献する ■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 ■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	□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 □公共駐車場・自転車駐輪場・交通ターミナルの整備を行う	—
	土地利用と都市機能配置	□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 □大都市法に基づく重点供給地域内の事業である □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 □鉄道幹線や新駅整備と一体となった事業である ■混在した土地利用の秩序化を図る	5/11
	景観	□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あつて、地域景観（イメージ）の向上に寄与する □無電柱化候補路線に位置づけがある	—
	住宅	□密集住宅市街地の住環境改善を図る □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 □地区計画、建築協定により良好な宅地を形成する	—

評価項目		評価指標	該当状況
まちづくり	道と緑	■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 ■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 □1km で避難路へ到達できない地区が存在する □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 ■街区の再編，低未利用地の入れ替え。集約を行う □市街地の幹線都市計画道路網密度が 1.5km/k m以下 ■街路樹，緑など豊かなうるおいのあるまちづくりが計画されている	4/10
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 伏見西部第三地区
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	2013年（平成25年）
換地処分年度	2018年（平成30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（税抜き）	18,423	700	11,364	30,487
基準年における現在価値（C） ^{※1}	33,757	247	24,228	58,232

（単位：百万円）

※1：事業費（税抜き）＋維持管理費〔換地処分後50年目まで〕（税抜き）＋公共用地増加分に相当する用地費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	97,516
基準年における現在価値（B） ^{※3}	66,608

（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	1.14
-----	------

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	905,595	1,754,032
	事業有	766,818	1,754,032
	公共減歩	138,777	
	公共減歩率（％）	15.32	
平均地価（円／㎡）	事業無	81,888	99,047
	事業有	110,324	105,450
	差	28,437	6,404
地価合計（百万円）	事業無	74,157	173,731
	事業有	84,598	184,963
	差	10,441	11,232
総地代（百万円）	事業無	2,512	6,949
	事業有	3,384	7,399
	差	872	449

※ 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	２０１３ 年
換地処分年	２０１８ 年
基準年における現在価値（百万円）	６６，６０８

（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 : １７，２９２百万円
- ・維持管理費（換地処分後５０年目まで）: ７００百万円
- ・公共用地増加分に相当する用地費 : １１，３６４百万円
- ・その他費用（下水道整備費用等）: １，１３１百万円

※ 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	２０１３ 年				
基準年における現在価値（百万円）	31,621	247	24,228	2,136	58,232

◎ 費用便益比

費用便益比（Ｂ／Ｃ）	１．１４
------------	------