

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	住宅地区改良事業 崇仁北部第四地区	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	京都市下京区郷之町他	延長又は面積	面積A=6.8ha (地区内6.4ha, 地区外0.4ha)
事業概要 崇仁地区は、本市の中心部に位置し、東は鴨川、西は京都駅に隣接し、地区内を主要幹線や鉄道が貫通する、不良住宅が密集していた地域である。 当地区は区域が広く、一括して地区全体の事業に着手することができないため、地区を5つに分け、昭和35年から順次地区指定を行い、崇仁北部第四地区は、5番目（昭和60年）に地区指定を行った。 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及び店舗の建設、道路及び児童遊園等の整備を行うことにより、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。 <除却戸数> 不良住宅436戸（不良住宅率81.90%） <建設計画> 改良住宅162戸、店舗、集会所など			

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含む

都市計画決定	—	事業採択年度	昭和60年度	用地着手年度	昭和60年度
工事着手年度	平成11年度	完成予定年度	当初 平成3年度 変更 平成28年度（事業計画最終年度）		
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
不良住宅 除却等	N= 436 戸 C= 3,190 百万円	N= 262 戸 C= 2,428 百万円	N= 16 戸 C= 27 百万円	N= 26 戸 C= 136 百万円	N= 132 戸 C= 599 百万円
用地	A= 38,645 m ² C= 34,846 百万円	A= 30,572 m ² (A=31,077 m ²) C= 24,567 百万円 (C=24,988 百万円)	A= 567 m ² C= 283 百万円	A= 1,152 m ² C= 94 百万円	A= 6,354 m ² C= 9,902 百万円
建設 その他	N= 162 戸 C= 4,878 百万円	N= 110 戸 C= 2,864 百万円	N= — 戸 C= 10 百万円	N= 52 戸 C= 152 百万円	N= 0 戸 C= 1,852 百万円
計	C= 42,914 百万円	C= 29,859 百万円 (C= 30,280 百万円)	C= 320 百万円	C= 382 百万円	C= 12,353 百万円
進捗率 (累積)		69.6% (70.6%)	70.3% (71.3%)	71.2% (72.2%)	100%

事業の進捗状況

☆主な事業の進捗（平成25年3月末）

平成13年10月 改良住宅30戸竣工
 平成14年 3月 高瀬川付替え工事完成
 平成17年11月 改良住宅54戸、店舗5戸竣工
 平成18年 3月 店舗1戸竣工
 平成18年10月 店舗2戸竣工
 平成19年 2月 店舗2戸竣工
 平成21年 3月 東西道路C完成
 平成23年 3月 改良住宅26戸、集会所竣工
 平成23年 9月 新高瀬川遊歩道完成
 平成27年秋 改良住宅52戸、店舗3戸竣工予定

	計画	実績	進捗率
不良住宅除却	436 戸	278 戸	63.8%
用地取得	38,645 m ²	31,139 m ²	80.6%
改良住宅建設	162 戸	110 戸	67.9%

平成23年度には改良住宅建設戸数を297戸から162戸にと大幅に見直し、土地利用計画とともに事業計画変更を行った。来年度には最後の改良住宅となる塩小路高倉新3棟（仮称）の建設も開始する予定である。また、将来ビジョン検討委員会の報告書の内容を踏まえ、土地区画整理事業との合併施行や多様な住宅供給のあり方などの検討も進めていく予定である。

当初計画に比べて事業が遅れた理由

崇仁北部第四地区は、昭和60年度に事業認可を受け事業を推進してきたが、事業進捗に大きく影響する用地取得において、バブル経済崩壊による地価の暴落等により、地権者との買収交渉が難航しているため、当初計画に比べ事業が遅れている。

また、買収済み用地が分散・点在している状況にあるため、改良住宅を建設する一団の土地が確保できず、改良住宅建設が遅れたことも、買収交渉を難航させる要因になっている。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

○崇仁まちづくり推進委員会の発足

平成8年7月に崇仁まちづくり推進委員会が発足してから、地区住民と行政とのパートナーシップ型の事業推進を進めてきた結果、地区住民のまちづくりに対する参加意識が強くなり、本事業への理解が進み、大幅に事業が進捗した。

○京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会

平成21年9月から22年6月までの都市計画、景観デザイン、住宅計画、地域経営、マスメディアなどの専門家、公募で選出された市民及び地元まちづくり組織や周辺地域の代表で構成される「京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会」を計7回開催した。検討委員会では「つなぐ」をキーワードにして、①崇仁北部地域全体を視野に入れた将来ビジョンの検討、②新たな利活用が可能な土地等の検討、③住宅ニーズの変化に対応した多様な住宅供給の検討、④住宅地区改良事業の早期完了の検討が行われた。

○人口減少と高齢化

用地買収による地区外への転出や少子高齢化の進行により、昭和60年では3,666人であった崇仁地区の人口は平成22年には1,649人に減少している。

また、65歳以上高齢者人口が平成22年で622人、高齢化率では、39.5%となっており、この数字は下京区平均の22.7%、京都市平均の23.0%を大きく上回っており、指標の上でも地区の活力低下は否めない。

【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> 第4章 1 地域の多様な特性を生かす 3 市場の機能を生かす 4 多様な主体との「共汗」、多様な分野・政策の「融合」を進める <京都市都市計画マスタープラン> 地域まちづくり構想編「5 崇仁地域」	☐ 地区内の住環境整備 ☐ 地域の活性化やコミュニティの再生 ☐ 魅力的機能、施設等の導入 ☐ 環境に配慮した魅力ある景観形成 ☐ 多様な住宅供給

【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 = 0.33
	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】

○不良住宅の除却＜遅延原因や問題点の解決等＞

不良住宅の除却が残 158 戸あり、そのうち、105 戸が未買収となっている。買収済みの土地が点在していることから、改良住宅の建設が進まず、不良住宅の買収交渉が難航する悪循環となっていた。

現在、最後の改良住宅である塩小路高倉新3棟（仮称）の竣工時期に合わせて買収交渉を進めており、新棟への入居が始まる平成27年秋以降に一気に除却が進む見込みである。

○地区の整備＜遅延原因や問題点の解決等＞

買収済みの土地が点在していることから、公共施設の整備が遅れているものの、道路整備や新高瀬川遊歩道の整備は完成している。

○改良住宅の建設＜遅延原因や問題点の解決等＞

計画戸数162戸のうち、110戸の建設が完了しており、現在、最後の52戸を設計中である。平成27年秋竣工予定の改良住宅への入居を契機に、大幅な事業進捗が期待できる。

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	・本事業は、不良住宅が密集する地区の環境の整備改善を図り、災害を防止し、衛生を向上し、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し、公共の福祉に寄与することを目的としている。崇仁北部第四地区には、多くの不良住宅が残っており、地区内住民の住環境を改善するためにも事業の継続が必要である。 ・崇仁北部第四地区には多くの不良住宅が残るものの、平成27年秋竣工予定の改良住宅への入居を契機に、大幅な事業進捗が期待できる。 ・土地区画整理事業との合併施行を行い、「①改良住宅への入居」、「②地区外への転出」という地区内住民にとっての従来の選択肢に加えて、「③地区内での移転」を可能とし、早期の事業完了を目指す。			

[事業概要]

写真①



新3棟（平成27年度竣工予定）を北西から望む

[写真]

写真②



崇仁北部第四地区全体を51棟から望む
（左に見えるのは52棟）

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	不良住宅の買収、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、高瀬川の整備において、天然石の使用や植栽を積極的に行うことにより、緑のある都市景観づくりと自然環境への配慮を行っている。
市民と行政のパートナーシップ	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する住民とのワークショップの開催や、住民への戸別訪問によるヒアリングにより、住民意見の反映に努めている。

【事業の必要性】

評価項目		評価指標	該当状況
うるおい	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	—
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	住宅地区改良事業崇仁北部第四地区
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	2013年
供用年度	2002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 (税抜き)	426	10	436
基準年における 現在価値 (C) ※1	771	6	777

(単位：億円)

※1：検討期間（50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	604
基準年における 現在価値 (B) ※2	253

(単位：億円)

※2：検討期間（50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	0.33
-----	------

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	
81.5	169.3	4.7	348.5	604.0

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
30.7	348.5	46.5	9.6	435.3