

平成 27 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 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 (目的・内容等)	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、幡枝中通を軸とした道路や水路、公園を整備して良好な市街地を形成するとともに、自然景観にも配慮することで、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住環境の構築を図るものである。		

2 事業効果の確認

【事業の進捗状況】

都市計画決定	昭和42年	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6年度	完成年度	当初：平成14年度 変更：平成25年度	事業期間	当初：8年 実績：19年
事業費	再評価 (当初)	8,870百万円 (7,361百万円)	事業費【実績】	8,775百万円	事業費増減 95百万円 減
市民1人当たりのコスト (総事業費(権利者負担分を除く)※÷市総人口)			約3,500円/人 ※ 権利者負担分を除く事業費 5,218百万円		
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					
・平成24年度の公共事業評価委員会において、「事業の進ちょく率は94.1%に達し、事業は最終段階を迎えており、事業完了となる換地処分に向けて、順調に進ちょくしていることから、『事業継続』は妥当である」との評価を得た。					
・この評価結果を受けて事業を進め、平成25年10月25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、事業費の一部に充てる保留地の販売に影響が生じたが、コスト縮減及び保留地の販売促進を図るなど、事業の収支計画を適宜見直した。
市民ニーズの変化	- 平成7年の阪神淡路大震災及び平成9年から11年にかけて発生した当地区周辺の浸水被害以降、災害時に緊急車両が通行できる道路及び避難地となる公園、並びに、水路・河川の整備など、災害に強い街づくりが求められるようになった。 - 土地区画整理事業では、このような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。
周辺環境の変化	本土地区画整理事業や周辺地域での土地区画整理事業及び街路事業による都市基盤整備などにより、当該地域の利便性が向上した。

【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
☐ うるおい ☐ 活性化 ☒ すこやか ☒ まちづくり ☒ 行政経営の大綱	・京都市計画マスタープラン （平成14年5月）	・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

【事業実施に伴う各種効果等】

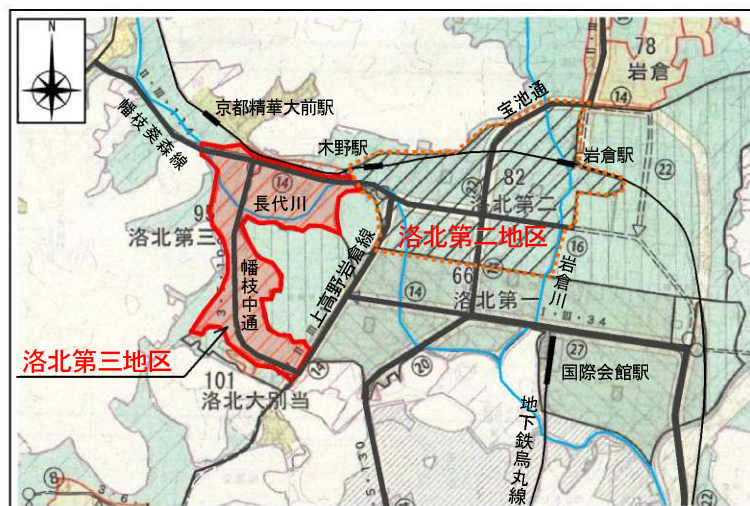
事業実施による効果	当該事業が該当する評価軸に係る評価指標から見た効果	評価軸に対する該当状況：2 / 4																											
	上記以外の評価指標から見た効果	(定量的効果) - 健全な市街地の形成 道路、水路、公園等の公共施設が計画的に整備、配置されたことで良好な市街地環境が形成されており、宅地に関しても道路に接して再配置され、整形化されたことから、有効活用できる状況となっている。 <table><thead><tr><th></th><th>平成7年</th><th></th><th>平成25年</th></tr></thead><tbody><tr><td>・公共用地率：</td><td>9.33%</td><td>⇒</td><td>28.19%</td></tr><tr><td>(内訳)</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>道路：</td><td>4.84%</td><td>⇒</td><td>19.68%</td></tr><tr><td>公園：</td><td>0.01%</td><td>⇒</td><td>3.06%(占用含む)</td></tr><tr><td>その他：</td><td>4.48%</td><td>⇒</td><td>5.45%</td></tr><tr><td>・宅地化率：</td><td>10.66%</td><td>⇒</td><td>68.40%</td></tr></tbody></table> <参考> - 地価：144,000円／㎡（H5年 平均地価） 208,000円／㎡（H25年近傍地の公示地価） (定性的効果) - 都市計画道路を始めとする道路整備による交通の円滑化やバス路線が充実されたことにより利便性が向上した。 - 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。 - 安全性、快適性、利便性を備えた良好な宅地の供給により、土地の利活用が進展し、まちの活性化が図られている。 - 土地区画整理事業に併せて、上下水道、電気、ガス等のインフラ整備がされたことにより、宅地としての利用価値が向上した。		平成7年		平成25年	・公共用地率：	9.33%	⇒	28.19%	(内訳)				道路：	4.84%	⇒	19.68%	公園：	0.01%	⇒	3.06%(占用含む)	その他：	4.48%	⇒	5.45%	・宅地化率：	10.66%	⇒
	平成7年		平成25年																										
・公共用地率：	9.33%	⇒	28.19%																										
(内訳)																													
道路：	4.84%	⇒	19.68%																										
公園：	0.01%	⇒	3.06%(占用含む)																										
その他：	4.48%	⇒	5.45%																										
・宅地化率：	10.66%	⇒	68.40%																										
事業実施による環境面からの効果		5箇所の公園を整備するとともに、幡枝葵森線に植樹帯を配置し、緑豊かな住環境を創出した。																											

3 対応方針

今後の事後評価の必要性		道路、公園、水路等の公共施設を計画的に整備し、宅地についても土地利用を考慮して整備した結果、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		本事業の完成により、十分な整備効果が発現しており、改善措置の必要性はない。
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	長期的な景気停滞や土地価格の低下により、保留地販売が計画どおり進まず、事業期間の延伸や資金計画の見直しを実施せざるを得なくなった。そのため、工事等の徹底的なコスト縮減を行うとともに、保留地を販売しやすい形状、面積に分割して販売する等の対策を行った。
	見直しの必要性	今回の評価手法により、本事業の整備効果が検証できたことから、同種事業の事業評価手法の見直しの必要性はない。

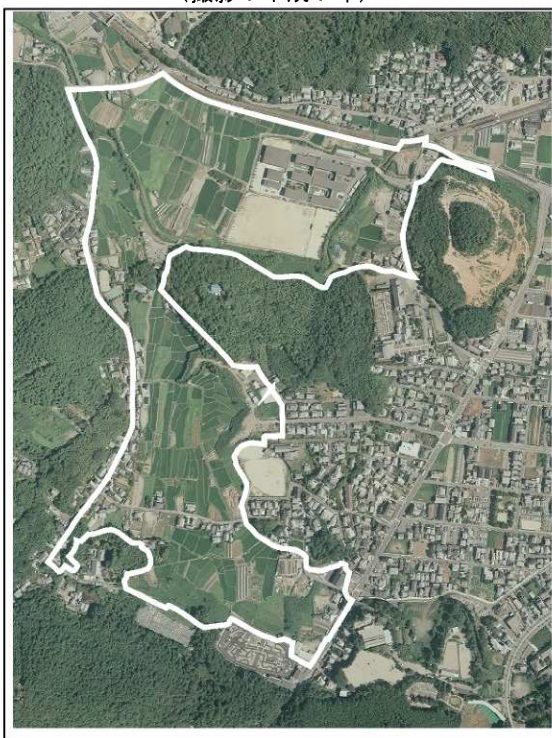
事業名：土地区画整理事業 洛北第三地区

[箇所図]

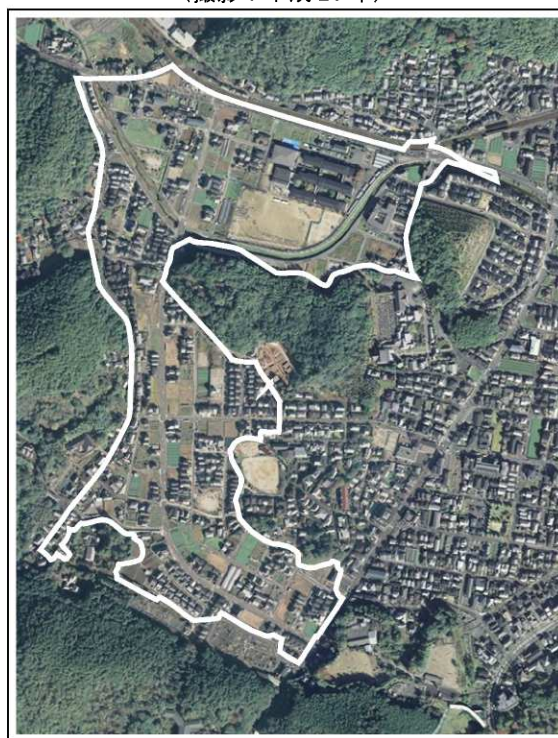


[写 真]

施行前
(撮影：平成 7 年)



施行後
(撮影：平成 26 年)



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た。また、地区内の一部が風致地区特別修景地域(円通寺)に指定されていることにも配慮した。 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きた。

【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	—
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	1/3
	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整序化を図る	6/11
	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	3/4
	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	2/5

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 ² 以下 ☒ 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	2/10
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	2/2