

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 洛北第二地区	事業所管課	建設局都市整備部整備推進課
事業区間	京都市左京区岩倉忠在地町他	延長又は面積	面積 A = 53.4ha
事業概要 (目的・内容等)	本事業は、都市計画道路宝池通、上高野岩倉線、幡枝葵森線を軸とした道路や公園、水路などの公共施設整備により、自然景観に恵まれた良好な市街地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】

都市計画決定	昭和42年度	事業採択年度	昭和53年度	仮換地指定年度 (第1次指定)	昭和55年度
工事着手年度	昭和55年度	完成年度	当初：昭和57年度 実績：平成26年度	事業期間	当初：5年 実績：36年
事業費	再評価 (当初)	7,472百万円 (4,321百万円)	事業費【実績】	7,436百万円	事業費増減 36百万円 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3,800円/人 ※ 権利者負担分を除く事業費 5,604百万円		
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21年度の公共事業評価委員会において、「仮換地指定率は100%に達し、また、平成21年度末には道路築造率も100%に達する予定であり、事業としては最終段階にあることから『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た結果、課題となっていた公共施設の整備が平成21年度に完了した。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26年8月22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	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。 - 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。
周辺環境の変化	平成9年に地下鉄烏丸線国際会館駅-北山駅間が開通し、さらに周辺地域において都市計画道路を始めとする都市基盤整備が進んだことにより、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	・京都市都市計画マスタープラン （平成14年5月）	・道路、水路、公園等の公共施設と宅地との一体的な面整備により、無秩序な開発を防止することができ、健全な市街地の形成に寄与した。 ・宝池通等の幹線道路ネットワークの整備強化により、交通量の分散化を図ることができた。

【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

(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。

	昭和53年		平成26年
・公共用地率：	6.33%	⇒	28.32%
(内訳)			
道路：	3.98%	⇒	20.56%
公園：	0%	⇒	3.03%
その他：	2.35%	⇒	4.73%
・宅地化率：	7.8%	⇒	70.1%
・地区内人口：	約440人	⇒	約3,050人

<参考>

・地価：56,300円/㎡(S53年平均地価)
215,000円/㎡(H26年近傍地の基準地価)

(定性的効果)

・都市計画道路をはじ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。

・北部地域における無秩序な市街化を抑制し、健全な市街地が形成された。

・安全性、快適的、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、電気、ガス等のインフラが整備されたことにより宅地としての利用価値が向上した。

上記以外の評価指標から見た効果

5箇所の公園を整備するとともに、宝池通や上高野岩倉線線に植栽帯を配置するなど、良好な住環境を創出した。

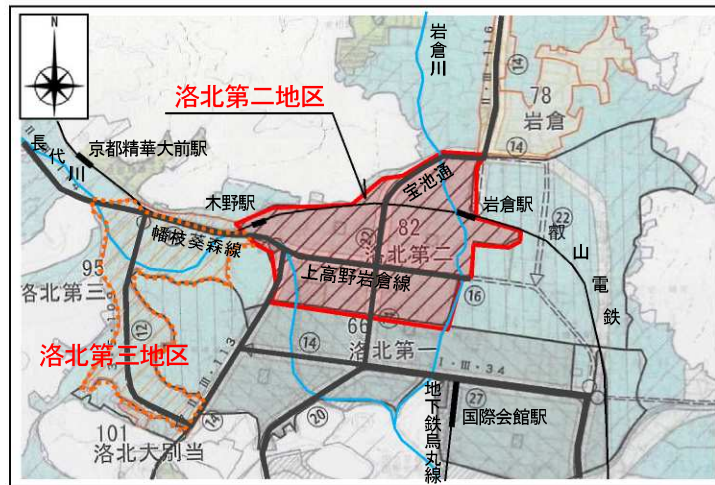
事業実施による環境面からの効果

3 対応方針

今後の事後評価の必要性		道路、水路、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		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	本地区は、昭和53年度に事業着手したが、一部の既成宅地区域に事業に強く反対をする権利者が多くおられたため、やむを得ず当該区域等を除いた区域において優先的に工事等を進めた。その間、事業に反対する権利者と交渉を続けた結果、時間を要したが当該区域住民の理解と協力を得ることが出来た。
	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 洛北第二地区

[箇所図]



[写 真]

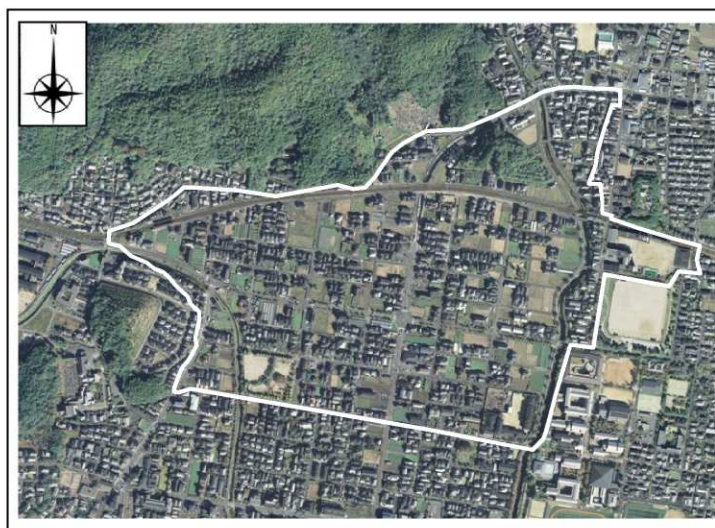
施行前

(撮影：昭和50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	都市計画道路には植樹を設けると共に，地区内に誘致距離を勘案した地区面積の約 3 %に相当する公園用地を確保し，地区内の住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な事項等については，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委員の審議を経て決定されることとなっており，さらに事業計画や換地計画などは，広く周知することを目的とした公告，縦覧などの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	—
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	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	1/4
	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	—

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	3/10
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