

平成 27 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 上鳥羽南部地区	事業所管課	建設局都市整備部 整備推進課
事業区間	京都市南区吉祥院石原東ノ口他	延長又は面積	面積 A = 151.0 ha
事業概要 本事業は、京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）の一環として、油小路通他 3 路線の都市計画道路及び 2 箇所の近隣公園を根幹とした住区構想に基づいた整備を行うとともに、本地区に隣接する土地区画整理施行地区と連携した公共施設を整備することにより、健全な市街地の形成を図るものである。			

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 46 年度	仮換地指定年度 (第一次指定)	昭和 52 年度
工事着手年度	昭和 47 年度	完成予定年度	当初 昭和 51 年度 変更 平成 31 年度		
年度	全体事業	平成 25 年度以前	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度以降
工事	A=151.0 ha C=13,603 百万円	A= ha C=13,453 百万円	A= ha C= 48 百万円	A= ha C= 10 百万円	A= ha C= 92 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= 5,886 百万円	C= 5,214 百万円	C= 74 百万円	C= 94 百万円	C= 504 百万円
計	C= 19,489 百万円	C=18,667 百万円	C= 121 百万円	C= 104 百万円	C= 597 百万円
進捗率 (仮換地 指定率)		95.8% (98.5%)	96.4% (98.5%)	96.9% (98.9%)	100% (100%)

事業の進捗状況

前回再評価時の対応方針「これまでの取組により事業の進捗率は 94.8% に達し、事業は最終段階となっている。今後も引き続き、事業の早期完了に向けて、更なる事業の進捗を図る。」を踏まえ事業の進捗を図った。

平成 22 年度以降は、懸案箇所における道路築造工事を進め、前回再評価時に 97.5% であった道路築造率は、平成 26 年度に 100% となった。

今後は、残る懸案事項である民地間の敷地境界が確定していない箇所の対応について、関係権利者の協力のもと確定作業を進めて仮換地指定を行い、換地処分に向けて出来形確認測量や換地計画作成を進めていく。

当初計画に比べて事業が遅れた理由

- ・換地設計に関して多数の意見書が提出されたため、その処理に不測の時間を要したこと。
- ・小集落地区改良事業との調整が必要であったこと。
- ・事業計画決定後、地元要望により平成 6 年 5 月に火打形町他の約 2 ha を地区編入したこと。
- ・前回再評価時に平成 26 年度としていた事業完了予定年度については、懸案箇所の解決において、地権者との調整が難航し、合意を得るのに時間を要したため、平成 31 年度に変更した。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

バブル経済による地価の高騰、また、崩壊後の急落に相応した事業計画の変更を行いながら事業を進めてきた。その間、地区周辺の都市計画道路（油小路通、大宮通、向日町上鳥羽線、塔ノ森吉祥院線）の供用を開始するなど、幹線道路の整備が進み、交通利便性が向上している。

また、地区内においても、幹線道路及び生活道路の整備が完了し、建物等の土地利用率が 85.4% になるなど市街化が進展しており、早期の換地処分に向けた残事業の推進が期待されている。

【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	・京都市都市計画マスタープラン（平成24年2月策定） ・新・南部創造まちづくり推進プラン（平成19年3月策定）	・区画整理事業により良好な住環境整備を進めることができる。 ・油小路通等の整備開通により交通量の分散化及び生活道路に流入する通過交通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 = 1.06
	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】

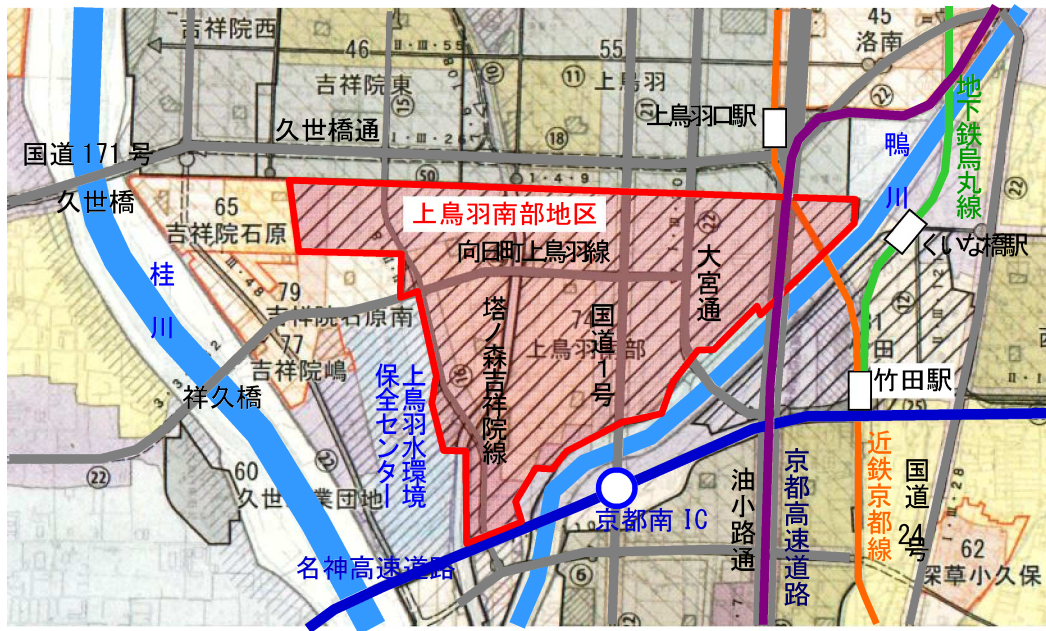
計画道路の築造が平成26年度に完了したことから、今後は、地元関係者の理解を得ながら残りの仮換地指定をすすめると共に、平成31年度の事業完了に向けて出来形確認測量を行うなど、順次、換地計画作成の準備作業を進めていく。
--

4 対応方針案

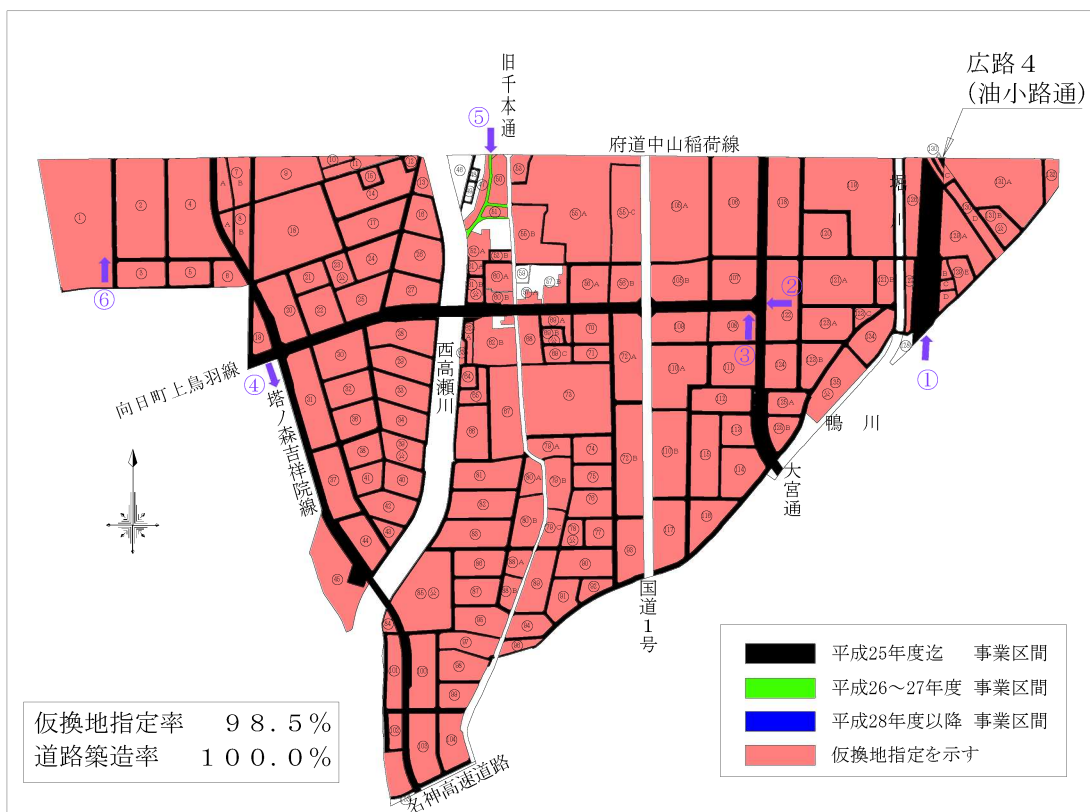
対応方針	☒ 事業継続 事業中止 事業休止 事業再開
理 由	油小路通等の都市計画道路及び区画道路はすべて完成し、仮換地指定率が98.5%に達するなど、事業は最終段階に来ている。 懸案となっている民地間の敷地境界の確定について、関係者の協力のもと作業を進めると共に仮換地の指定を行い、換地処分に向けての換地計画作成の準備を進める。 また、地元権利者をはじめ多くの関係者から事業の早期完成を求められている。 以上により、事業継続は妥当であると考えます。

事業名：土地区画整理事業 上鳥羽南部地区

[箇所図]



[模式図]



[写 真]



① 広路 4（油小路通）



② 向日町上鳥羽線



③ 大宮通



④ 塔ノ森吉祥院線



⑤ 川端町周辺
（区画道路 S1 号線他）



⑥ 区画道路 1 号線

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帯を設ける。また、地区内に誘致距離を勘案した公園用地を確保し、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の審議を経て決定している。更に、換地設計などは、広く周知することを目的とした縦覧などの手続きを行っている。

【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	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	—
	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 上鳥羽南部地区
事業所管課	建設局都市整備部整備推進課

1. 算出条件

基準年次	2015年（平成27年）
換地処分年度	2019年（平成31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）

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）	22, 254	1, 100	18, 613	41, 967
基準年における 現在価値（C） ^{※1}	61, 929	415	63, 345	125, 689

（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	132, 961
基準年における 現在価値（B） ^{※3}	132, 687

（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. 06
-----	-------

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	1,381,998	2,575,184
	事業有	1,139,275	2,575,184
	公共減歩	242,723	
	公共減歩率（％）	17.56％	
平均地価 （円／㎡）	事業無	77,220	113,361
	事業有	107,483	115,154
	差	30,262	1,793
地価合計 （百万円）	事業無	87,975	291,926
	事業有	122,452	296,543
	差	34,477	4,617
総地代 （百万円）	事業無	3,519	11,677
	事業有	4,898	11,862
	差	1,379	185

※ 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	２０１５ 年
換地処分年	２０１９ 年
基準年における現在価値 （百万円）	132,687

（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	:	19,038 百万円
・維持管理費（換地処分後５０年目まで）:		1,100 百万円
・公共用地増加分に相当する用地費	:	18,613 百万円
・その他費用（下水道整備費用等）	:	3,216 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	２０１５ 年				
基準年における現在価値 （百万円）	50,596	415	63,345	11,333	125,689

◎ 費用便益比

費用便益比（Ｂ／Ｃ）	1.06
------------	------