

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 伏見西部第五地区	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北ノ口町他	延長又は面積	面積 A=64.5 ha
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最終工区となり、隣接する伏見西部第四地区土地区画整理事業と一体的に横大路淀線等の都市計画道路や水路、公園等の公共施設の整備改善を行い、良好な市街地環境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	平成13年度	仮換地指定年度 (第一次指定)	平成20年度
工事着手年度	平成21年度	完成予定年度	当初 平成27年度 変更 平成37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= 64.5 ha C= 4,895 百万円	A= ha C= 264 百万円	A= ha C= 98 百万円	A= ha C= 309 百万円	A= ha C= 4,224 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= 6,635 百万円	C= 811 百万円	C= 17 百万円	C= 165 百万円	C= 5,644 百万円
計	C= 11,530 百万円	C= 1,075 百万円	C= 115 百万円	C= 474 百万円	C= 9,868 百万円
進捗率 (仮換地 指定率)		9.3% (0.9%)	10.3% (1.9%)	14.4% (2.0%)	100% (100%)

事業の進捗状況

前回再評価時の対応方針「早期に事業効果が発現するよう事業計画を見直し、事業の早期完了に向けて更なる事業進ちょくを図る。」を踏まえ、事業計画の変更を行った。

平成23年度は計画見直しの方向性を確定し、平成24年度には関係機関、関係権利者と協議を行い、事業計画変更案の作成を進めた。平成25年度には、施行地区の縮小(108.9ha→64.5ha)、総事業費の縮減(402億円→115億円)、施行期間の延伸(～平成27年度→～平成37年度)等を内容とした事業計画変更案を作成し、地元説明会の開催(計4回)、法定縦覧手続き(意見書提出なし)等を経て、平成26年8月に事業計画を変更した。

その後、事業計画変更により必要となった換地設計の一部変更案を作成し、平成27年3月に開催した土地区画整理審議会の意見を聴いた上で、換地設計を見直した。

また、この間、納所排水機場周辺の道路築造工事や地区の主要な幹線水路である承水路の整備工事を進めている。

当初計画に比べて事業が遅れた理由

- ・当初事業計画決定後、地区内の測量を順次実施し、換地設計案を作成して全権利者(976名)を対象に縦覧を行ったが、事業に対する要望等が多数提出され、その処理に時間を要したため。
- ・前回再評価時の指摘を受けて取り組んだ事業計画の変更に時間を要したため。
- ・前回再評価時に平成27年度としていた事業完了予定年度については、事業計画の変更に伴い、工程を見直した結果、平成37年度に変更した。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

伏見西部地区において、京都高速道路、油小路通を中心とした広域幹線道路網の整備が進捗するとともに、隣接する伏見西部第四地区内の横大路淀線が完成する等、交通利便性が向上している。

また、当該地区内において南部クリーンセンター第二工場の建替え整備事業や横大路運動公園の再整備事業が進められており、これら地域の核となる施設整備による環境共生型まちづくりの進展に合わせた社会基盤施設の整備が必要となっている。

【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	・伏見区基本計画（平成23年1月策定） ・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）	道路・公園・水路等と宅地の一体的整備により、良好な市街地の形成を図ることができる。 また、幹線道路である横大路公園通、横大路淀線の整備により、広域避難場所である横大路運動公園へのアクセスが改善されるほか、企業、事業所等の企業進出が見込まれる。

【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）	$B/C = 1.03$
	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】

これまでの取組を踏まえ、平成27年4月に換地設計の一部変更案について縦覧を行ったところ、意見書の提出がなかったことから換地設計を確定し、平成27年5月に仮換地指定を行った。

今後は、現在進めている納所排水機場周辺の道路整備や広場整備等の公共施設の整備を順次進めていく。

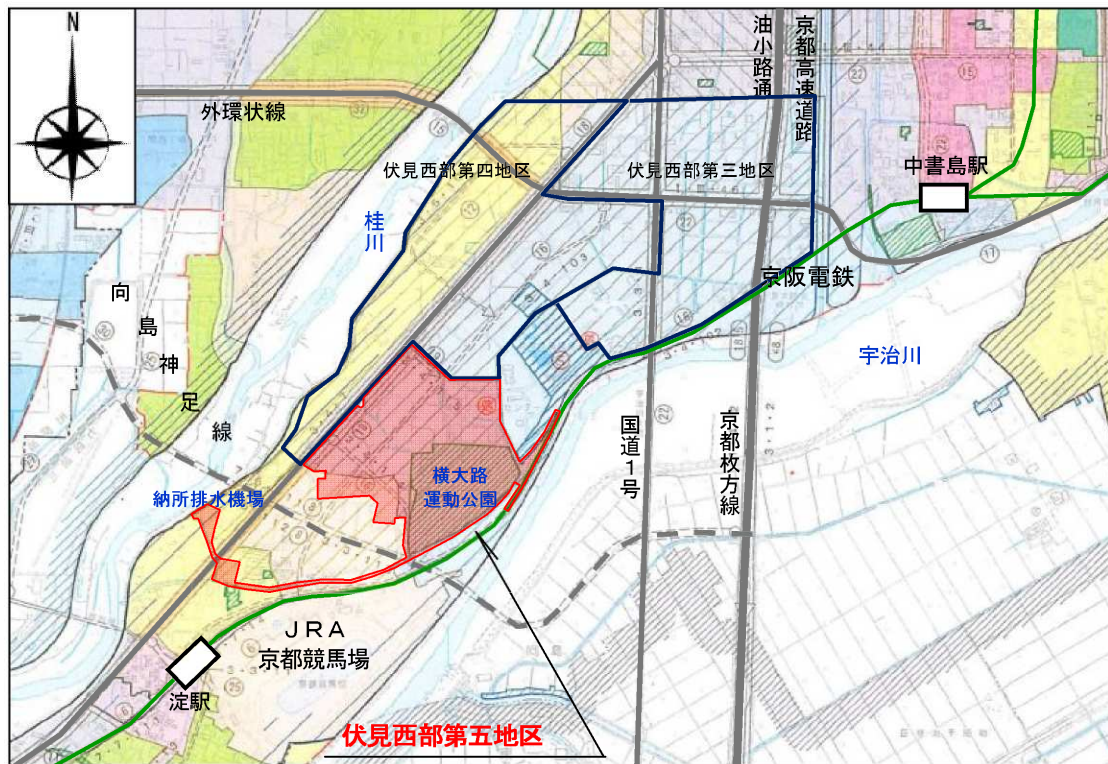
また、地区の主要な幹線水路である承水路の整備工事を鋭意進めるとともに、農地部における道路等の詳細設計を行うなど、早期の事業完了を目指して、順次、公共施設の整備を進めていく。

4 対応方針案

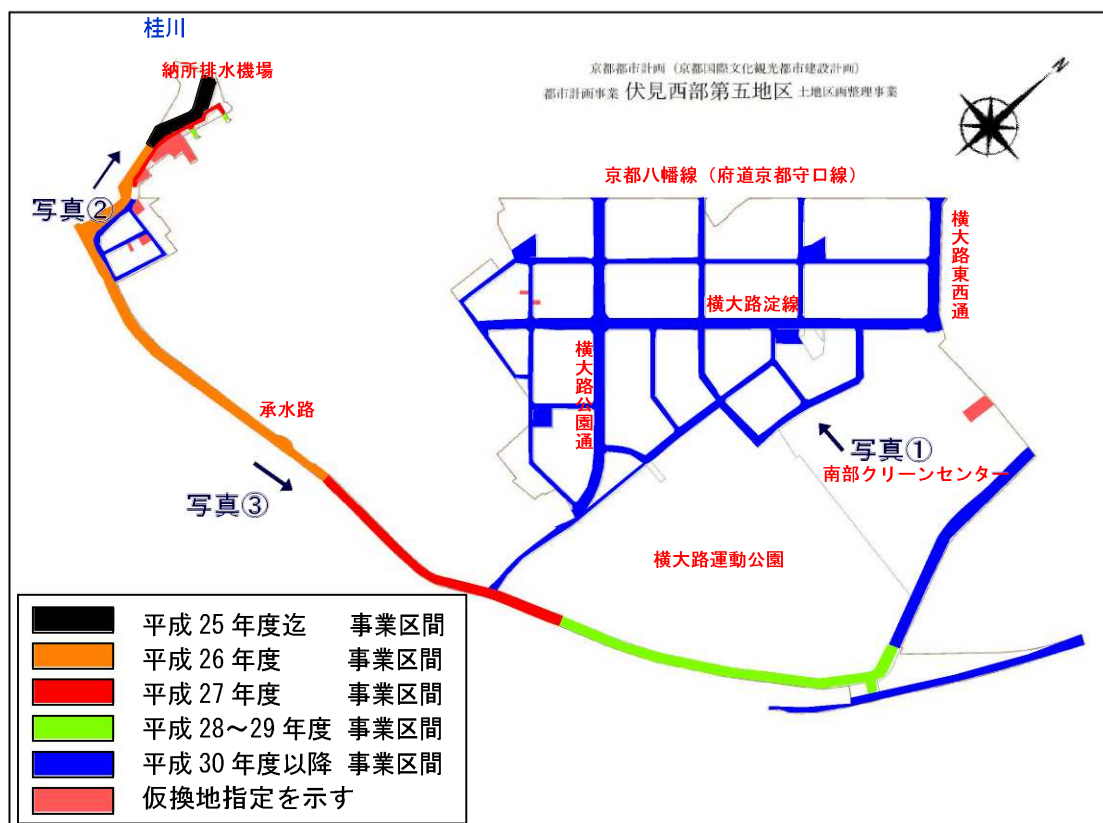
対応方針	☒ 事業継続 事業中止 事業休止 事業再開
理由	伏見西部第五地区の公共施設（道路・水路等）は、隣接する伏見西部第四地区等の公共施設と一体的に整備を進めており、広域的に機能することから、今後も着実に整備を進める必要がある。 さらに、伏見西部第五地区の承水路は伏見西部地区の雨水排水路の最下流部であることから、周辺地域の市街化に伴う雨水流出量の増加に対応するため、早期の水路整備が必要である。 以上より、事業継続は妥当であると考えます。

事業名：土地区画整理事業 伏見西部第五地区

[箇所図]



[模式図]



[写 真]



① 横大路淀線等予定地（南部クリーンセンターから西方向）



② 承水路整備工事完成区間（納所橋から納所排水機場方向）



③ 承水路整備工事の状況（J R A車道橋から上流方向）

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とともに、地区内に誘致距離を勘案した公園用地を確保し、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審議を経て決定する。 また、旧洛南排水機場跡地の広場整備に関しては、地域住民と意見交換を行い、市民とのパートナーシップによるまちづくりを進めている。

【事業の必要性】

評価項目		評価指標	該当状況
うるおい	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	—
	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 m²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	2/2

■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 伏見西部第五地区
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	2015年（平成27年）
換地処分年度	2025年（平成37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）	11,483	765	5,798	18,046
基準年における 現在価値（C） ^{※1}	10,390	228	4,565	15,183

（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	43,910
基準年における 現在価値（B） ^{※3}	15,692

（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	1.03
-----	------

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	404,462	1,057,346
	事業有	342,741	1,057,346
	公共減歩	61,721	
	公共減歩率（％）	15.3	
平均地価 （円／㎡）	事業無	93,945	99,830
	事業有	134,784	104,635
	差	40,839	4,805
地価合計 （百万円）	事業無	32,199	105,555
	事業有	46,196	110,635
	差	13,997	5,081
総地代 （百万円）	事業無	1,288	4,222
	事業有	1,848	4,425
	差	560	203

※ 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	２０２５ 年
基準年における現在価値 （百万円）	15,692

（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 : 10,933 百万円
- ・維持管理費（換地処分後５０年目まで）: 765 百万円
- ・公共用地増加分に相当する用地費 : 5,798 百万円
- ・その他費用（下水道整備費用等）: 550 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）	9,928	228	4,565	462	15,183

◎ 費用便益比

費用便益比（Ｂ／Ｃ）	1.03
------------	------