

平成28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 三条鴨東地区	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	京都市東山区若松町他	延長又は面積	1. 26ha
事業概要 三条鴨東地区は、京阪電鉄三条駅が隣接している交通至便な場所にもかかわらず、狭隘な道路に古い木造住宅が密集し、災害時等には被害の拡大が懸念されていた。 そのため、本事業は平成11年2月に改良地区指定の告示を受け、平成11年7月に事業計画の認可を得て、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の建設に加え、道路拡幅工事及び緑地等を整備することにより、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。 [不良住宅除却戸数：138戸、改良住宅建設戸数：95戸]			

2 事業の必要性等に関する視点

【事業の進捗状況】

()は用地先行取得分を含む

都市計画決定		事業採択年度	平成11年度	用地着手年度	平成11年度
工事着手年度	平成14年度	完成予定年度	当初 平成20年度 変更 平成31年度 (事業計画最終年度)		
年度	全体事業	平成26年度以前	平成27年度	平成28年度	平成29年度以降
不良住宅 除却等	N= 138 戸 C= 784 百万円	N= 125 戸 C= 726 百万円	N= 12 戸 C= 41 百万円	N= 1 戸 C= 15 百万円	N= 0 戸 C= 2 百万円
用地	A= 10,512 m ² C= 7,605 百万円	A= 7,597 m ² (A=9,651 m ²) C= 5,412 百万円 (C=6,054 百万円)	A= —m ² (A= 359 m ²) C= 4 百万円 (C= 103 百万円)	A= 486 m ² (A= 196 m ²) C= 218 百万円 (C= 322 百万円)	A= 2,429 m ² C= 1,971 百万円
建設 その他	N= 95 戸 C= 1,930 百万円	N= 95 戸 C= 1,847 百万円	N= — C= 0 百万円	N= — C= 0 百万円	N= — C= 83 百万円
計	C= 10,319 百万円	C= 7,985 百万円 (C=8,627 百万円)	C= 45 百万円 (C= 148 百万円)	C= 233 百万円 (C= 337 百万円)	C= 2,056 百万円
進捗率 (累積)		77.4% (83.6%)	77.8% (85.0%)	80.1% (88.3%)	100 %

事業の進捗状況

- ・前回再評価時の対応方針「今後も引き続き、事業の早期完了に向けて、残る不良住宅の除却を進め、駐車場や公共施設等の整備に取り組み、更なる事業の進捗を図る。」を踏まえ整備を進めた。
- ・平成26年度は、市営住宅の駐車場がしゅん工するとともに、事業計画を見直し、完了年度を平成26年度から平成31年度に延長した。
- ・平成27年度には、道路拡幅に向けた測量が完了し、平成28年度は道路工事に取り組んでいく予定である。

事業の実施状況

(平成28年3月末)

区分	計画(棟)戸数	実施(棟)戸数	残事業
建設計画	2棟 95戸	2棟 95戸	0戸
建物買収	170戸	169戸	1戸
不良住宅除却	138戸	137戸	1戸

当初計画に比べて事業が遅れた理由

- ・改良住宅建設予定用地の地権者との買収交渉に期間を要したこと及び当初計画から地区内の居住者の転出等により建設必要戸数が大幅に減少したことを考慮して、整備計画の建設戸数の削減及び事業上必要としない区域を除外する等の必要があった。そのため、平成19年度に事業計画変更を行い、加えて事業最終年度を平成20年度から平成26年度まで延長した。
- ・その後、公共施設等の整備を行う予定地の買収に遅れが生じており、公共施設等の整備が完了していないため、平成26年度に事業計画年度を平成31年度に延長した。

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

ここ５年間で、地区内にある若松町・若竹町・二町目の人口は、平成２３年が２５８世帯４１３人が、平成２８年には２６８世帯（＋４％）４１３人（±０％）と横ばい状態である。（京都市全体では、世帯数は＋７．４％、人口総数は＋２．５％である。）

しかし、６５歳以上の人口については京都市全体が２７．１％に対して若松町・若竹町・二町目は３６．３％を占めており、高齢化により、地区の活力低下が危惧される。

【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	<京都市住宅マスタープラン> 住宅地区改良事業を活用した市街地の整備 １ 住み継ぐ （１）京都らしいすまい方の継承 ２ そなえる （１）住宅・住環境の安全性の向上	・ 良好な住環境及び町並み景観が保全・形成される ・ 袋路等の細街路が存在する防災上課題のある地区等の安全性が確保できる

【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 ＝ ０．９７
	事業の要件	指標該当状況：○・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：４／４	

３ 事業の進捗の見込みの視点

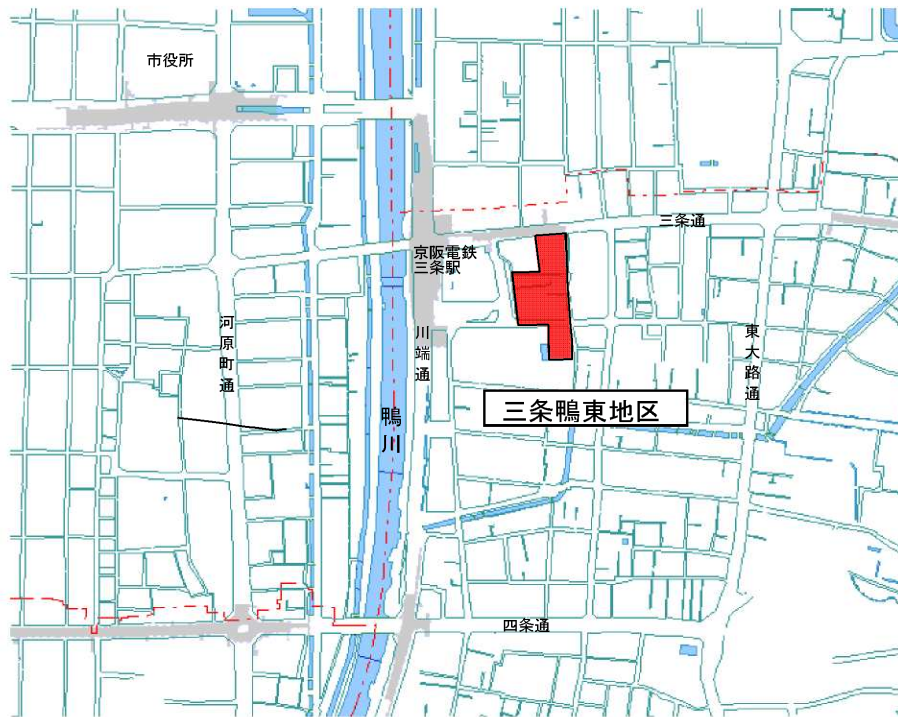
【事業の実施のめど、進捗の見通し等】

- ・ 不良住宅の買収及び除却
残り１戸であり、買収交渉を進めている。また、地区内中心部に残る不良住宅以外の未買収物件についても事業用地取得に向けた交渉を進めている。
- ・ 公共施設・地区施設の整備
事業計画では、道路拡幅及び緑地等を整備することとしているが、道路拡幅については、平成２７年度に測量設計を完了しており、平成２８年度に整備工事を実施する予定である。

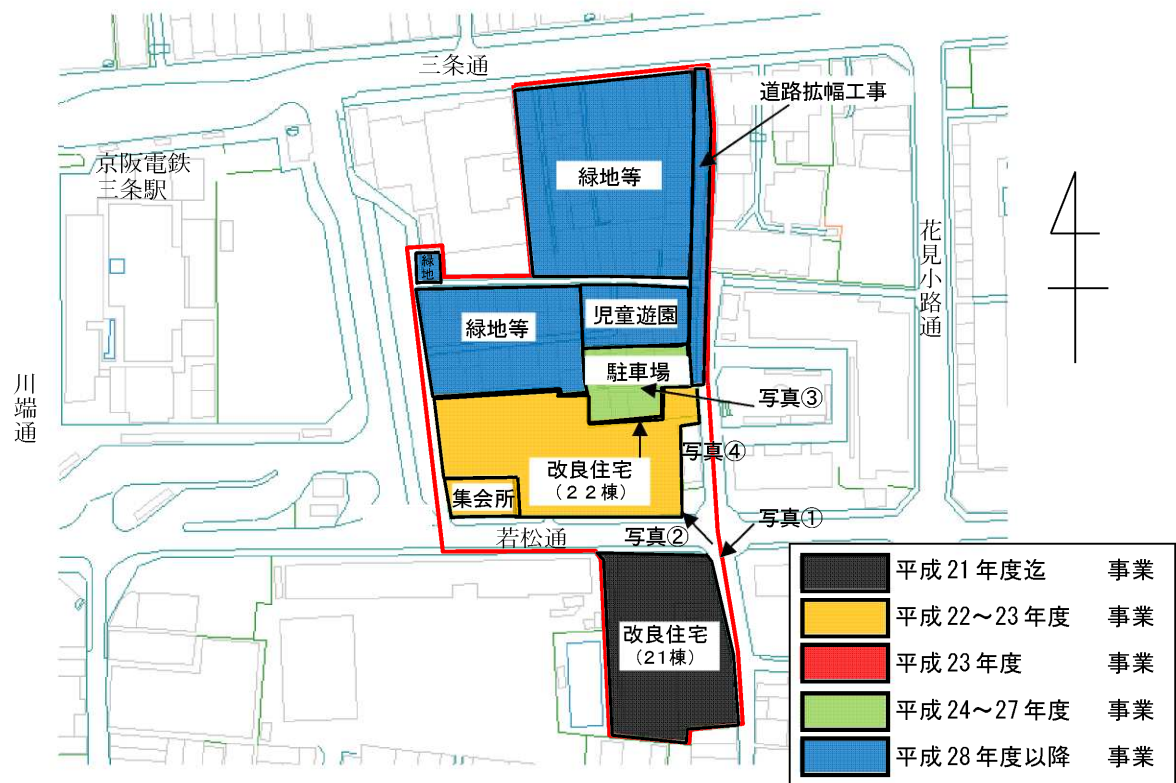
４ 対応方針案

対応方針	継続、中止、休止
理由	住宅建設は計画どおり完了したが、引き続き、残る不良住宅の買収及び除却を完了するとともに、道路拡幅工事等の公共施設等の整備に取り組む必要がある。 残りわずかな用地取得、整備工事を行うことで事業を完了させることができる。 以上から、本市としては事業の継続が必要であると考えます。

[箇所図]



[事業計画図]



[写 真]

写真①



三条市営住宅 2 1 棟（平成 1 5 年度竣工）

写真②



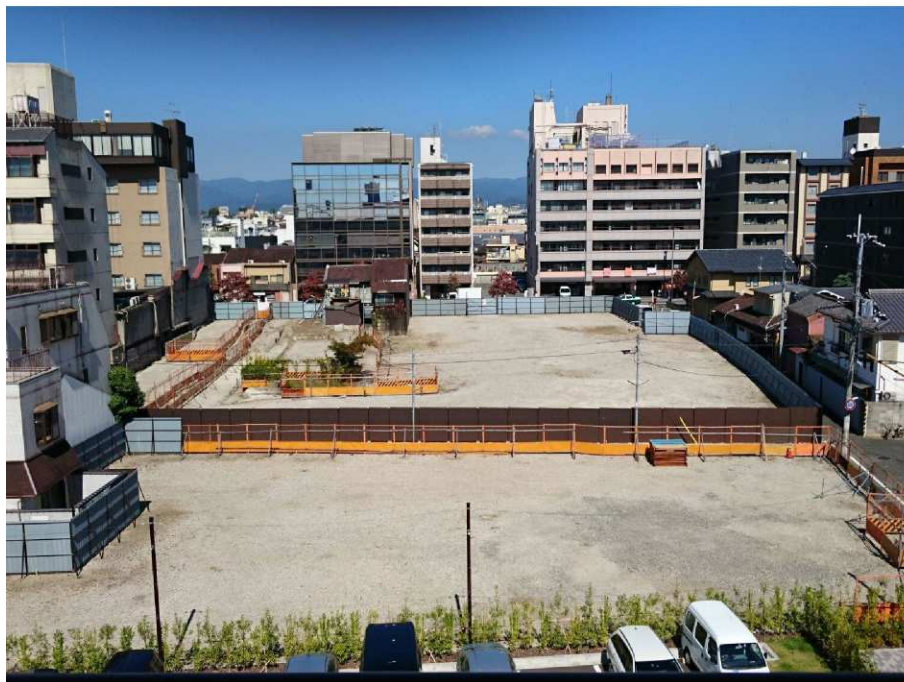
三条市営住宅 2 2 棟（平成 2 2 年度竣工）

写真③



市営住宅附属駐車場
(平成27年3月整備完了)

写真④



三条鴨東地区（22棟から撮影）

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、第2期住棟からは、平成19年9月から実施している「新景観政策」に基づき、建物の高さ、デザイン、眺望景観など都市景観の保全に配慮している。
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しては住民に対するワークショップや戸別訪問によるヒアリングを適宜実施することにより、住民の意見の反映を実践している。

【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	1 / 1
すこやか	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	■不良住宅が密集している等、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	住宅地区改良事業三条鴨東地区
事業所管課	都市計画局住宅室すまいまちづくり

1. 算出条件

基準年次	2016年(平成28年)
供用年度	2004年(平成16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(税込み)	103.2	8.1	111.3
単純合計(税抜き)	102.1	7.5	109.6
基準年における 現在価値(C) ※1	163.1	5.3	168.4

(単位：億円)

※1：検討期間(47年)の事業費＋維持管理費(税抜き)に対する基準年(H28年度)における現在価値

3. 便益額

	便益の内訳	小計	合計
供用年次の便益	地区整備便益	48.8	248.8
	住宅整備便益等	122.6	
	施設・用地等残存価値	77.4	
基準年における 現在価値(B) ※2	地区整備便益	59.2	163.8
	住宅整備便益等	83.5	
	施設・用地等残存価値	21.1	

(単位：億円)

※2：検討期間(47年)の総便益額に対する基準年(H28年度)における現在価値

4. 費用便益分析費

B/C	0.97
-----	------

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	
48.8	122.6	1.4	76	248.8

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
7.8	76.1	19.3	8.1	111.3