

平成 23 年度 公共事業再評価調書

南丹都市計画事業 ほんまちとちくかくせいりじぎょう 本町土地区画整理事業

1. 事業の概要

事業名	土地区画整理事業 本町地区	事業所管課	都市計画課
事業区間	南丹市園部町美園町 6 号、美園町 7 号、本町、宮町の各一部	延長又は面積	面積 A = 2.5 ha
再評価の別	再評価	経過年数	10年
事業概要 本地区は、JR 園部駅から北西へ約 1.0 km に位置し、地区東側及び北側は(都)内環状線、西側は(都)上本町佛大線、南側は(都)新国道線〔国道 9 号〕に接する中心市街地の面積約 2.5 ha の区域であり、園部町中心市街地活性化基本計画に基づく、重点整備地区の市街地の整備改善のための基幹事業である。 都市計画道路 3・4・2 新国道線〔国道 9 号〕、3・4・20 内環状線、3・5・206 上本町佛大線の整備に合わせて、早期に沿線の商店街やまちなみを回復・強化する必要性があることや中心市街地活性化の理念であるウェルフェア(広義の福祉)を具現化するため、商店街の再生(ニーズの開拓)、多世代交流や都心居住の促進の相互循環作用により、楽しさ・便利さ・憩い・安らぎなどが享受できる市街地の形成を図ろうとするものである。			

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	平成14年3月1日	事業採択年度	平成14年12月10日			
本工事着工	平成17年4月	仮換地指定年度	平成17年12月17日(100%)			
完成予定年度	当初：平成 21 年度、変更：平成 26 年度					
年度計画表						
年度	全体事業	H22迄	H23	H24	H25	H26
工事費	2,888百万円	2,723百万円	120百万円	5百万円	31百万円	9百万円
補償費	456百万円	456百万円	-	-	-	-
事務費	82百万円	75百万円	1百万円	2百万円	2百万円	2百万円
計	3,426百万円	3,254百万円	121百万円	7百万円	33百万円	11百万円
進捗率		95.0%	98.5%	98.7%	99.7%	100.0%
【事業の進捗状況】 平成 17 年度当初の起工承諾により工事着手し、平成 17 年に仮換地指定を行い、順次補償、工事を進めているところである。 平成 22 年度末で一部の工事補償を残しているのみであり、進捗率も 95% である。 今年度、工事、補償の完了を目指している。						
【事業に対する地元の理解・協力の状況(当初計画に比べ事業が遅れた理由)】 本事業は、密集市街地の減価地区であり、補償交渉に期間がかかったこと、更には、地権者間(地主と借家人)の問題解決に期間を要した。						

【事業を巡る社会経済情勢等の変化】

<p>【関連事業の整備状況】</p> <p>地区周辺部の街路事業（3・4・2新国道線、3・4・20内環状線、3・5・206上本町佛大線）について、順次整備が進められている。</p>
<p>【社会経済状況の変化】</p> <p>人口の減少、空洞化が進んでいる。また、高齢人口比が高く、高齢化は市全体のスピードを上回っている。しかし、学校誘致による学生の定住化により、周辺には若い世代が住んでいる。情報通信基盤の整備が行われ、ネットワーク化が完了している。</p> <p>京都駅から園部駅間の複線化事業は平成22年に完了している。</p>
<p>【自然環境条件の変化】</p> <p>園部町の中心部として栄えたエリアであり、今回の事業においても南丹市の都市拠点としての再生を目指している。</p>

【上位計画からみた事業の有効性】

計 画 書	計 画 内 容	対 応
南丹市総合振興計画	本町地区（園部地域）において市内外の多くの人でにぎわう市街地としての再生をめざし、都市計画道路の整備と土地区画整理を進めるとともに、シンボルとなる交流拠点施設の整備を検討している。	南丹市総合振興計画に基づき事業を行なっている。
中心市街地活性化基本計画	本町土地区画整理事業をはじめ重点整備区域の都市整備が進められている。都市整備をいかしたにぎわいづくりについては、市内の街づくり団体によるにぎわい創出の提言を受け、今後、まちづくりとにぎわいの創出の両輪で事業が推進される。	当地区は重点整備区域に含まれている。

【関連プロジェクトの状況】

	状 況
3・4・2新国道線	平成26年度の事業完了を目指し、国土交通省により事業が進められている。
3・4・20内環状線	平成26年度の事業完了を目指し事業を進めている。
3・5・206上本町佛大線	平成26年度の事業完了を目指し事業を進めている。

【指標による評価】

客観的指標	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 = 1.11
	事業の要件	指標該当状況 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 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：	

【コスト縮減等】

【コスト縮減方策】

コスト縮減の施工方法の検討、材料選択を随時行い、建設発生土の有効利用、舗装工事に発生材の利用促進を図ることにより、今後も継続してコスト縮減に努める。
周辺の街路整備と連携した工事発注を行い、効率的・効果的な工事を行う。

【代替案の検討】

事業は終盤を迎えている。

3. 事業進捗の見込みの視点

【事業実施の目処、進捗の見通し等】

現時点で特に問題はない。今年度、工事、補償の完了を目指し、来年度以降、確定測量等を行い、平成26年度の換地処分に向け事業を進める。

4. 対応方針案

対応方針	継続、中止、休止
理由	今年度、工事、補償の完了を目指しており、来年度以降、平成26年度の換地処分に向け手続きを進める予定であり、本事業は順調に推進している。 以上により、本事業については「継続」対応としたい。

【箇所図】

地区名	本町地区
施行者	南丹市
施行面積	2.54ha
施行期間	平成14年度～平成26年度



【設計図】



←● は写真撮影位置

【写 真】



内環状線(用地確保)



歩行者専用道路 1 ~ 4 (完成)



新国道線(用地確保)



歩行者専用道路 6 (完成)



歩行者専用道路 7 (完成)



8 m区画道路(完成)

費用便益分析結果総括表

【事業名】

事業名	本町土地区画整理事業
施行者：事業所管課	南丹市(法第3条第4項)：都市計画課

1. 算出条件

基準年次	平成22年度
換地処分年度	平成26年度
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)による。

2. 費用

(単位:百万円)

	事業費	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	3,319	8	252	3,579
基準年における 現在価値(C) ¹	3,913	3	266	4,182

1：事業費+維持管理費(換地処分後50年目まで)+公共用地増加分に相当する用地費の税抜きに対する基準年における現在価値

3. 便益額

(単位:百万円)

事業採択時から換地処分後 50年目までの便益	9,778
基準年における 現在価値(B) ³	4,636

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	1.11
-------	------

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。

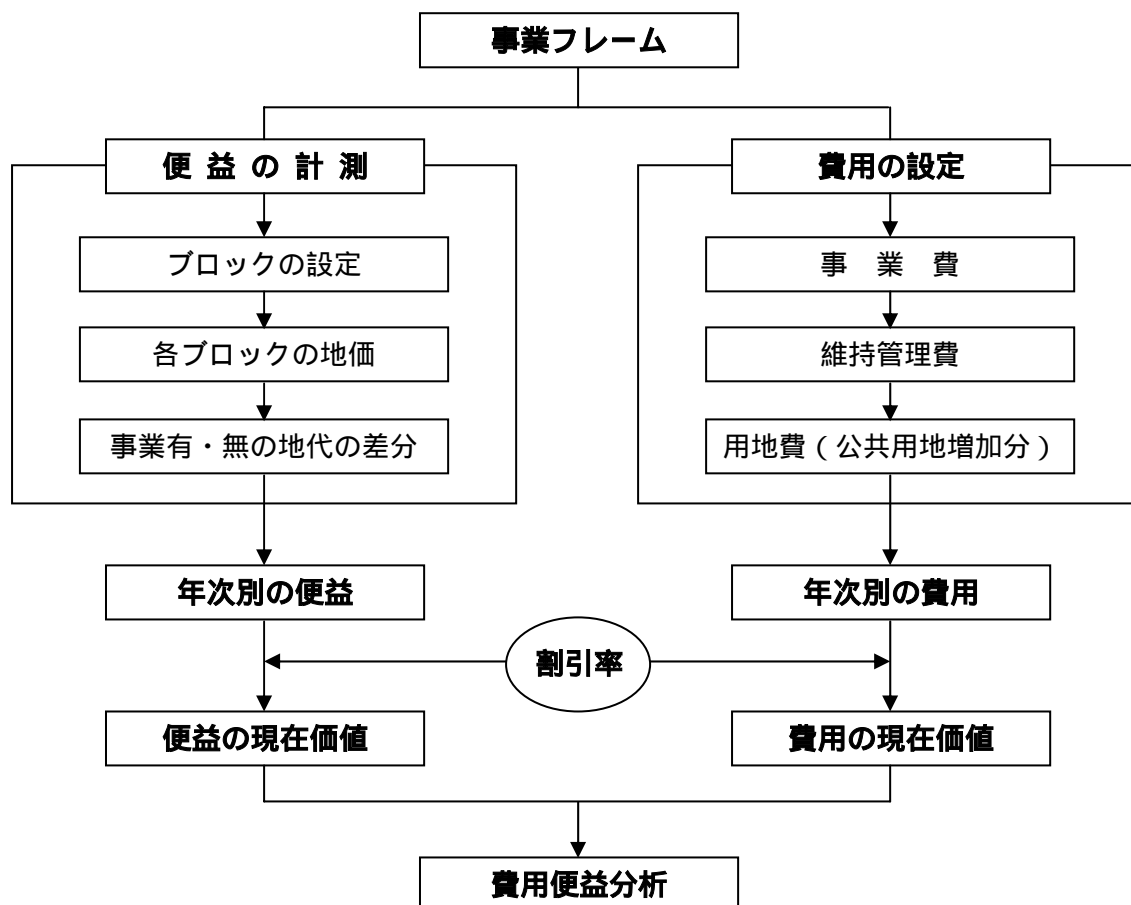


図 概略検討フロー

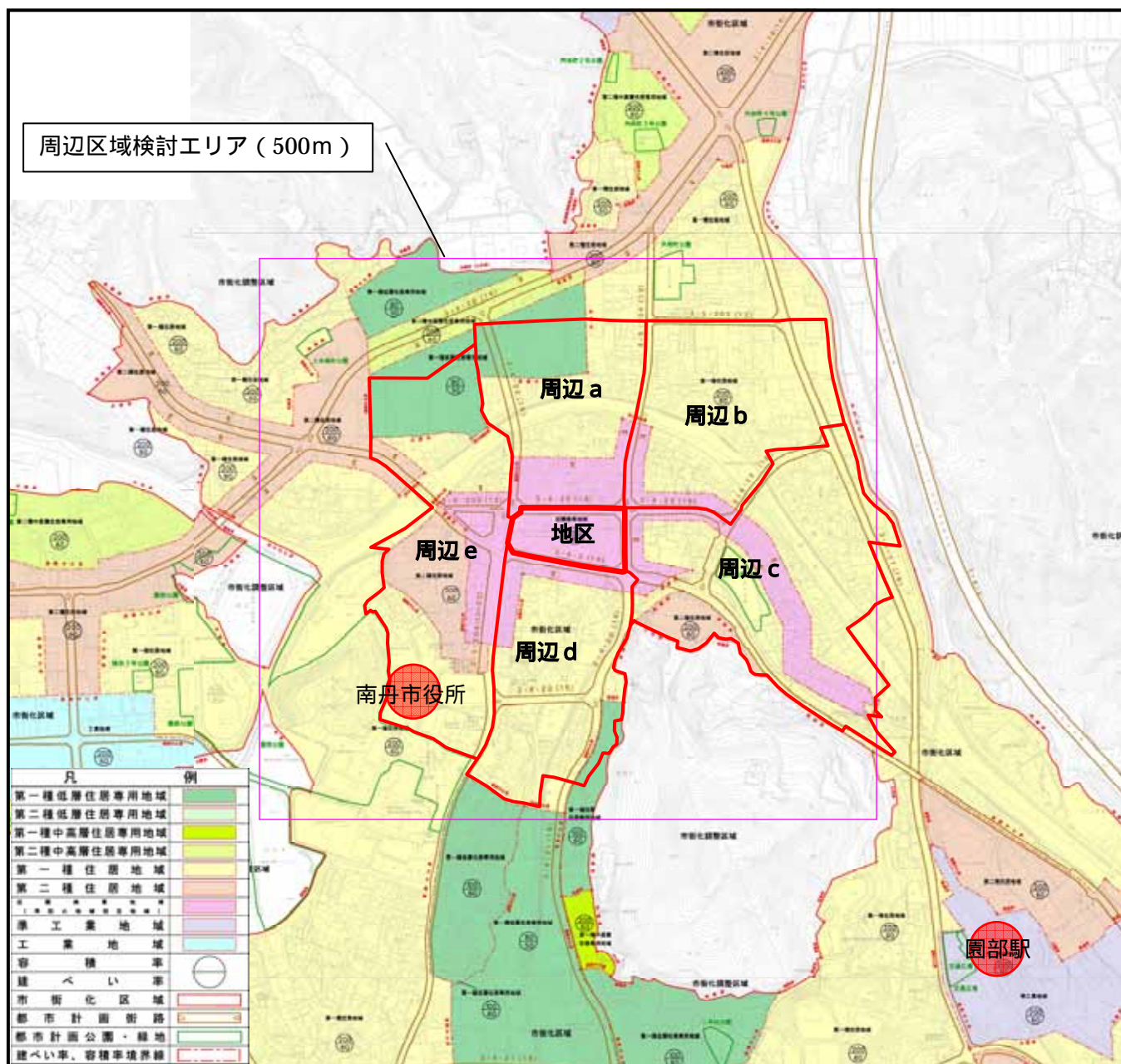
便 益

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1つのブロックとする。

当地区は地区面積2.5haの全域近隣商業地域であることから、事業有・無を1つのブロックとした。併せて周辺区域については主たる用途を住宅とし5ブロックを設定した。



(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。

最寄の地価公示価格、府基準地価を基に、三大都市圏の住宅地・商工業地それぞれの地価関数を用い、事業有・無のブロックごとの地価を算定した。

便益の主な根拠

地価公示：住宅地 64,300円/m²(南丹1)

基準地価：商工業地 91,000円/m²(南丹5-2)

(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 (m^2)	事業無	19,404	544,600
	事業有	16,715	544,600
	公共減歩	2,688	
	公共減歩率(%)	13.86	
平均地価 (円/ m^2)	事業無	93,741	64,300
	事業有	150,024	70,227
	差(%)	1.60	1.09
地価合計 (百万円)	事業無	1,567	35,018
	事業有	2,508	38,288
	差	941	3,270
総地代 (百万円)	事業無	63	1,401
	事業有	100	1,532
	差	38	131

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	平成22年
換地処分年	平成26年
基準年における現在価値(百万円)	4,636

(ただし、換地処分年は現時点での事業計画変更予定による)

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 : 3,319百万円
(GDPデフレーターにて現在価値に修正)
- ・維持管理費(換地処分後50年目まで): 8百万円
- ・公共用地増加分に相当する用地費 : 252百万円

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	合計
現在価値基準年	平成22年			
基準年における現在価値 (百万円)	3,913	3	266	4,182

費用便益比

費用便益比(B/C)	1.11
------------	------

