

みやまき  
**三山木地区特定土地区画整理事業再評価審査表**

事業名		綴喜都市計画事業 三山木地区特定土地区画整理事業			補助・単独の例		補助																					
事業主体		京田辺市	事業箇所	京田辺市三山木地区																								
事業概要	事業目的	<p>三山木地区は、市の上位計画で学研都市の北の玄関口として、また、京田辺市の中心市街地エリア、南部地域の生活拠点(商業業務、交通結節機能等)として位置づけられている。</p> <p>本事業は、三山木地区において、都市計画道路、駅前広場、道路、公園等公共施設の整備改善と、区画形質の変更による宅地利用の増進、及び限度額立体交差事業による鉄道高架化を図ることにより、生活拠点にふさわしい良好な環境を有する新市街地を形成し、地域の活性化と公共の福祉に寄与することを目的としている。</p>																										
		事業費	259億円	事業面積	31.2ha																							
事業の進捗状況	事業着手年度	平成4年度	経過年数	20年		都市計画決定	平成7年2月7日(変更)																					
		全体計画	進捗状況(平成23年度末)		摘要																							
	事業費	259億円	246.9億円(96%)																									
	仮換地指定	97%																										
	建物移転補償	157戸	154戸(98%)																									
	鉄道高架(JR)	1,191.5m	1,191.5m(100%)		平成14年3月供用開始																							
	鉄道高架(近鉄)	850.3m	850.3m(100%)		平成17年8月供用開始																							
社会状況の変化	<p>1. 京田辺市の人口推移(国勢調査)</p> <p>・平成2年48,899人、平成7年53,040人、平成12年59,577人、平成17年64,008人、平成22年67,910人</p> <p>2. 周辺交通量の推移(12時間交通量) (台/12h)</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>路線名・年次</th> <th>平成2年</th> <th>平成6年</th> <th>平成9年</th> <th>平成11年</th> <th>平成17年</th> <th>平成22年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>八幡木津線</td> <td>16,591</td> <td>14,670</td> <td>14,984</td> <td>16,007</td> <td>12,411</td> <td>11,508</td> </tr> <tr> <td>生駒井手線</td> <td>6,968</td> <td>5,582</td> <td>5,973</td> <td>5,717</td> <td>8,737</td> <td>9,134</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 周辺事業の状況</p> <p>・南田辺北特定土地区画整理事業(同志社山手地区)が平成23年2月に換地処分を行い、今後も人口増が見込まれる。</p> <p>・京都府によって、同志社大学・同志社山手地区と当該地区を結ぶ府道生駒井手線の整備が進められており、また、府道山手幹線(延伸区間:宮津菱田区間)が平成27年度完成に向け事業中である。</p> <p>4. 社会状況の変化</p> <p>・周辺の地価については、社会経済情勢の変化による下落が続けている中、一部地域において上昇に転じており、さらに駅周辺での商業施設等の立地が活発化している状況であり、今後の地価の回復が見込まれる。</p> <p>・防災意識が高まる中、当該地区では、防災インフラ(都市計画道路、電線共同溝、耐震性防火水槽、備蓄倉庫等)の整備とともに、建物更新による耐震化・不燃化が進み、災害に強い安全・安心の街づくりが順調に進捗している。</p> <p>・歩行空間への安全意識が高まる中、当該地区を中心に、歩車道分離など安心して歩ける道路空間整備「自転車通行環境整備モデル地区」への先導的な取組みを行い、バリアフリー化を進め、誰もが移動しやすく快適に利用できる施設の整備を進めている。</p> <p>5. 地元状況の変化</p> <p>・地元住民の理解を得て、事業は順調に進捗し、地区内における土地活用が進み、店舗、共同住宅等の施設の建築が行われており、早期完成の要望が強くなっている。</p> <p>・まちの副拠点ゾーンにふさわしい多様な年代の人々が交流できるにぎわいのあるまちづくりとして、更なる商業・業務や公益施設等の誘導・拡充が求められており、平成27年春には、生活拠点の早期形成を図る先導的な役割となる市立三山木保育所が開所する予定。</p>							路線名・年次	平成2年	平成6年	平成9年	平成11年	平成17年	平成22年	八幡木津線	16,591	14,670	14,984	16,007	12,411	11,508	生駒井手線	6,968	5,582	5,973	5,717	8,737	9,134
	路線名・年次	平成2年	平成6年	平成9年	平成11年	平成17年	平成22年																					
	八幡木津線	16,591	14,670	14,984	16,007	12,411	11,508																					
	生駒井手線	6,968	5,582	5,973	5,717	8,737	9,134																					
	費用対効果	費用便益比(B/C) = 1.61(基準年次:平成24年度)																										
	完成予定時期	平成28年3月																										
	長期化の要因	<p>・三山木地区においては、鉄道による分断を解消して交通の利便性を高め、商業街区との一体的整備により商業の活性化を図る計画であり、JR学研都市線及び近鉄京都線の段階的な高架化を行った上で、都市計画道路網や駅前広場等の都市基盤を整備していくことが必要となっていた。</p> <p>本事業では、このように鉄道高架事業との関連で、相当数の家屋移転交渉に時間を要したことが理由として挙げられる。</p>																										
	事業計画変更の有無	・地権者から換地の早期使用収益開始を求められている。また、事業区域全体にわたり工事は概成しており、現状では事業計画の変更は困難である。																										
	今後の見通し	・残事業について鋭意推進し、早期の事業完了を目指す。																										
	コスト削減	<p>・盛土材料については、良質な公共事業残土を受け入れてコスト削減を図る。</p> <p>・一定役割を終えた現地事務所を撤去することにより事務費の削減を図る。</p>																										
代替案の可能性	・区画整理事業全体で96%の進捗率であり、今後も計画通りに本事業を進める。																											
京田辺市の対応方針	・地元住民の協力のもと早期完成が望まれているため、事業を継続し、早期完成を目指す。																											