平成２１年度　　第２回
公共事業評価監視委員会
［資料　7］

五位堂駅前北第二土地区画整理事業

香　芝　市

１．再評価対象事業一覧表

２．事業評価項目一覧表

３．説明資料

平成２１年度　再評価対象事業一覧表（第　２回委員会）

種別	補助事業名	河川・道路名等	事業区間	事業採択年度	用地着手年度	工事着手年度	全体事業費(百万円)	総投資額H20年度末(百万円)	事業概要（事業進捗状況等）	対応方針(案)
土地区画整理	土地区画整理事業	五位堂駅前北第二地区	香芝市下田東三丁目地内他	平成12年度		平成13年度	5,300	3,444	施行面積　１７．６ha 進 捗 率　　６５％	継続

事業評価項目一覧表

事　業　名	五位堂駅前北第二土地区画整理事業	事 業 主 体	香芝市
河川・道路名等	五位堂駅前北第二地区	事 業 箇 所	香芝市下田東三丁目地内他

評 価 項 目 及 び 評 価 内 容

事業の目的及び必要性

□目　的　　都市計画道路五ヶ所五位堂線、一級河川葛下川改修をはじめとする公共施設の整備改善とともに良好な住宅地の整備を行い、土地の利用増進を図る。

□必要性　　地域の利便性や防災性を向上し、無秩序な市街化による都市環境の悪化を防ぎ、本市の中核市街地の一端を担う五位堂駅前隣接地区にふさわしい住宅市街地環境を育成する。　資料 P3）

事業策定の経緯

□当時の状況　水田を主とする農地が土地の大半を占め、一部に小規模商業施設および工業施設が存在していたほか、住宅が点在しており、効率よく土地利用がされていなかった。

□着手までの経緯

昭和46年12月	都市計画決定
平成10、11年度	区画整理事業調査
平成12年　9月	都市計画変更（区域変更）
平成13年　2月	事業計画決定
平成13年12月	本工事着工
平成15年　5月	仮換地指定
平成20年　2月	事業計画第3回変更　資料 P2～P3）

事業の効果（費用対効果や施策的な効果など）

□計画時の効果　近鉄五位堂駅周辺の急速な市街化が見込まれるなかでの駅前地区に隣接する地区における宅地の供給と交通利便性向上、河川改修による防災性向上。

費用対効果 ： 街路整備効果　**B／C＝1.89**
土地区画整理事業効果　**B／C＝1.06**

□現時点の効果　河川改修や公園整備により、良好な住宅市街地環境の創出。　資料 P5）

事業の進捗状況（着手時からの社会経済情勢の変化、事業の問題点、克服度など）

□進捗状況

進捗率	65%
宅地の使用収益率	28.8%
保留地処分	18.8%
完成予定年度	平成26年度

地価の下落により保留地処分への影響が考えられるが、まちづくり交付金などを活用して公園や防災施設の整備を行い良好な住環境を創出し、街の魅力を高めている。

□執行の遅延及び原因

地区内での文化財発掘調査が膨大となり長期間に及んでいるため、事業全体の工程に影響している。　資料 P8～P9）

事業進捗の見込み

□進捗の対策　・残事業の工程について考えると、平成26年度に事業完了の見通しとなり、事業計画変更を行う必要があるため、現在事業計画の見直しを行っている。
・残っている移転家屋について地権者との交渉を進め、事業の早期完了をめざす。

□進捗の見込み　平成22年度に葛下川改修工事と文化財発掘調査が完了し、続いて河川の埋戻し工事、都市計画道路築造などに着手の予定。平成25年度に工事概成、平成26年度に換地処分を予定している。　資料 P10）

事業の対策

・文化財発掘調査の目処が立ち、新たな工程のもとに河川改修事業・街路整備事業との連携を図り、事業を推進する。

・工事コストの縮減対策として、道路構造物などにプレキャスト製品を採用することで施工の効率化・省力化を図る。また、工事発生土を別事業へ流用することで残土処分費を低減させる。（資料 P11）

その他

□関係機関等の意向

・奈良県河川課－葛下川の整備方針（大和川水系河川整備計画）

現在事業中の五位堂駅前北第二土地区画整理事業と連携を図りながらバイパス水路の開削による整備を図る。

・地権者

事業の早期完成を望んでいる。

・香芝市街路整備課

五ヶ所五位堂線は、中和幹線を交差し国道165号から近鉄五位堂駅南側への重要な幹線道路であり、計画的に整備を行う。

□関連事業の有無

・五ヶ所五位堂線街路整備事業

・まちづくり交付金事業（近鉄五位堂駅前北地区）

・都市基幹河川改修事業（葛下川）

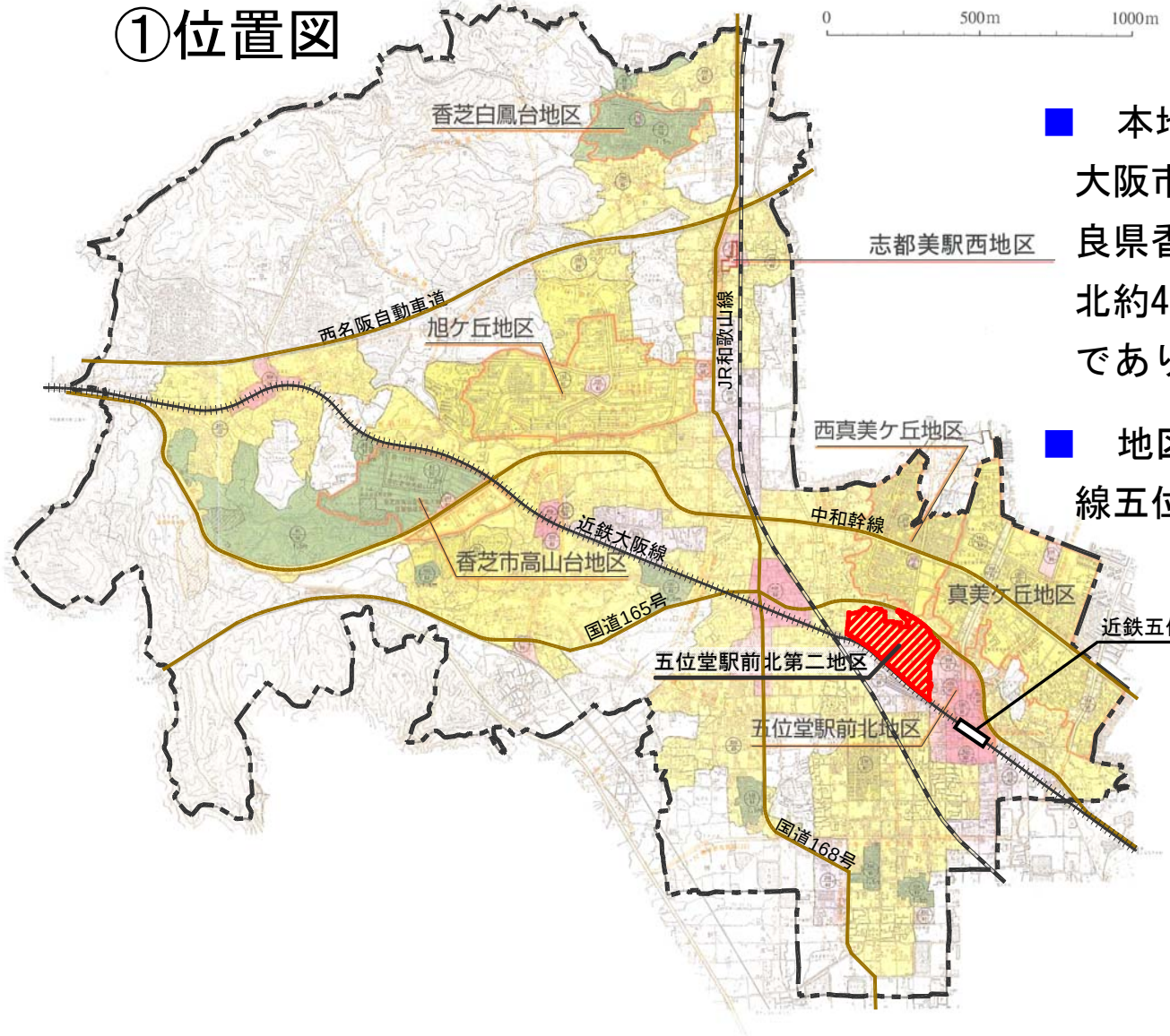
・新市街地開発事業関連公共下水道事業（資料 P11～P12）

五位堂駅前北第二土地区画整理事業

香　芝　市

1. 施行地区の位置

①位置図



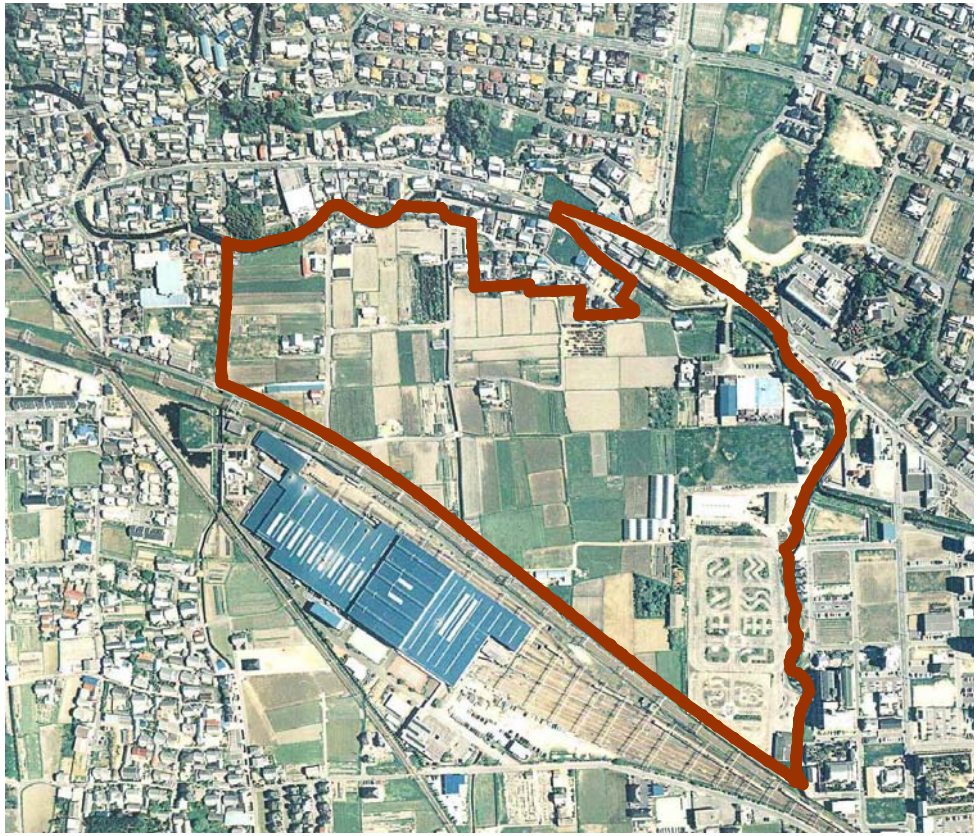
■　本地区は奈良市の南西約18km、大阪市の南東約25kmにあり、奈良県香芝市の東部に位置する南北約400m、東西約700mの区域であり、面積は約17.6haである。

■　地区の東約200mには近鉄大阪線五位堂駅がある。

②地区の従前の状況

■　本地区における従前の土地利用は、水田を主とする農地が大半を占め、国道165号沿道に小規模商業施設が立地するほか、東部に工業施設及び自動車教習所がある。また、住宅が点在し、全体的には混在した様相を呈していた。

■　本地区に含まれる土地
香芝市下田東三丁目、狐井、瓦口の各一部



平成11年4月撮影

③五位堂駅前北地区と第二地区

■　昭和46年の都市計画決定時、五位堂駅前北地区と第二地区は、一体の事業区域であった。

　五位堂駅周辺は急速な市街化が見込まれたため、東側の駅前北地区が先行して施行され、バスターミナルを備えた本市東部の玄関口として中心市街地の形成が図られている。

■　五位堂駅前北第二地区では、葛下川の環境整備など良好な住環境を確保すると同時に、五位堂駅前から連なる都市的景観をつくりあげ、香芝市の新しいイメージの形成を図る。

2. 事業の目的

本事業は香芝市が施行主体となり、

- 3･4･745 五ヶ所五位堂線の整備
- 一級河川葛下川改修

をはじめとする公共施設の整備改善とともに良好な住宅地の整備を行い、土地の利用増進を図るものである。

地域の利便性や防災性を向上し、無秩序な市街化による都市環境の悪化を防ぎ、本市の中核市街地の一端を担う五位堂駅前隣接地区にふさわしい住宅市街地環境を育成する。

３．事業策定の経緯

①香芝市における本事業の位置づけ

■香芝市総合計画（計画期間：平成12年～22年）

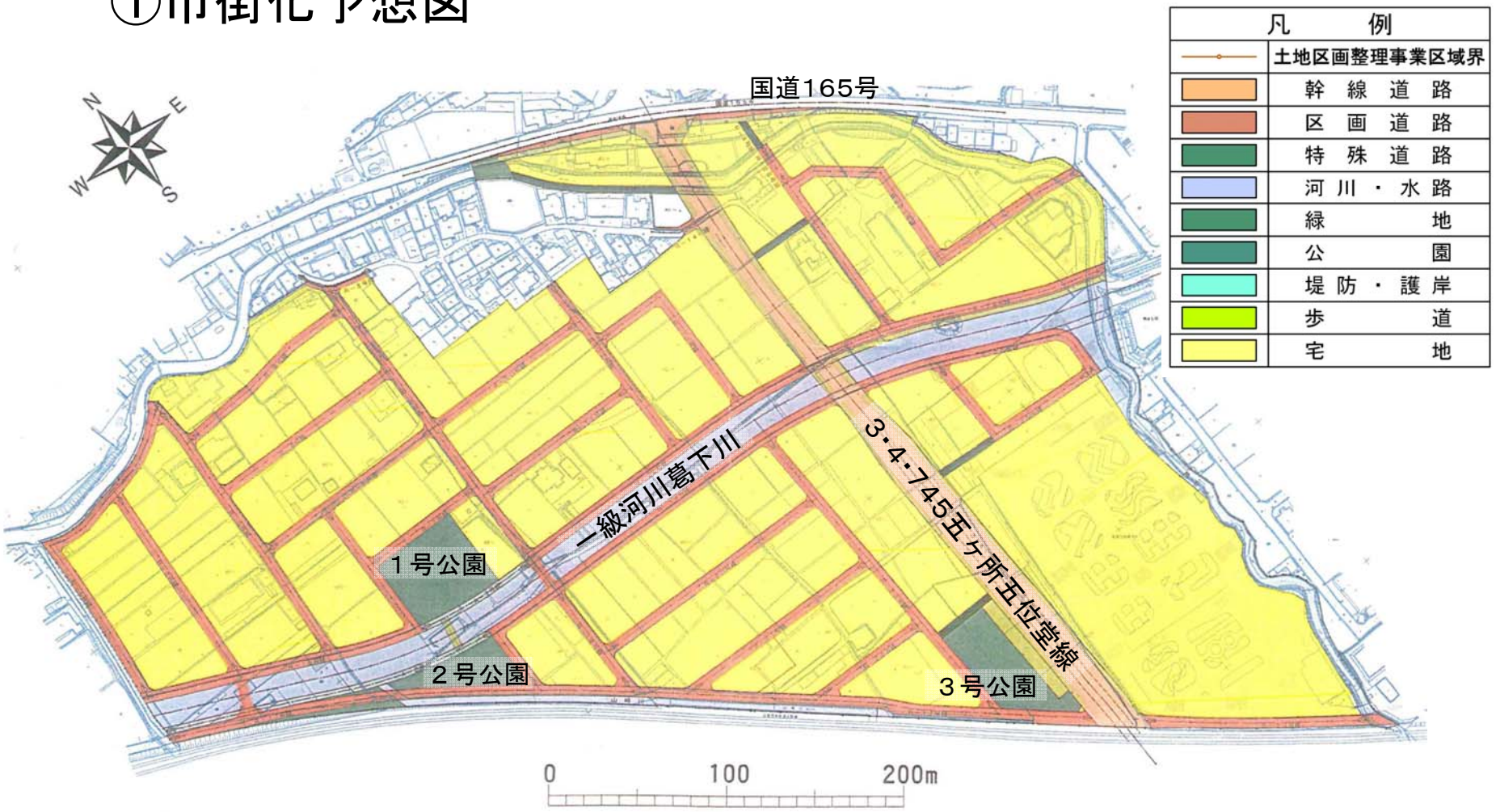
■香芝市都市計画マスタープラン（平成18年3月策定　目標年次：平成27年）

■香芝市総合計画後期基本計画（計画期間：平成18年～22年）

②事業の経緯

昭和46年12月	都市計画決定
平成10，11年度	区画整理事業調査
平成12年　9月	都市計画変更(区域変更)
平成13年　2月	事業計画決定
平成13年12月	本工事着工
平成15年　5月	仮換地指定
平成20年　2月	事業計画第3回変更

4. 事業の概要
①市街化予想図



②土地利用計画

区分			施行前		施行後	
			面積（㎡）	割合(%)	面積（㎡）	割合(%)
公共用地			2,0448.49	11.64	58,878.92	33.51
宅地	民有地	住宅地	37,060.15	21.09	111,928.15	63.70
		農地	106,577.51	60.66		
		その地	9,743.78	5.55		
	公有地		110.72	0.06		
	計		153,492.16	87.36	111,928.15	63.70
保留地			−	−	4,903.11	2.79
測量増減			1,769.53	1.01		
合計			175,710.18	100	175,710.18	100

③減歩率

公共減歩率	保留地減歩率	合算減歩率
24.75%	3.16%	27.91%

④資金計画

■ 収　入

補 助 金 等	3,219,283千円
市 単 独 費	313,850千円
保留地処分金	490,000千円
公 共 施 設 管理者負担金	1,253,900千円
合　　計	5,277,033千円

■ 支　出

公共施設整備費	1,606,582千円
移転移設補償費	1,289,820千円
その他工事費 利息・事務費等	2,380,631千円
合　　計	5,277,033千円

5. 事業の効果

■街路事業（3・4・745五ヶ所五位堂線）

基　準　年	便　益 （B）	費　用 （C）	事業効果 （B／C）	備　　考
平成21年	9,170百万	4,842百万	1.89	供用開始：平成30年度

■土地区画整理事業

基　準　年	便　益 （B）	費　用 （C）	事業効果 （B／C）	備　　考
平成21年	5,147百万	4,858百万	1.06	換地処分：平成26年度

都市計画道路　3･4･745五ヶ所五位堂線

■概　　要

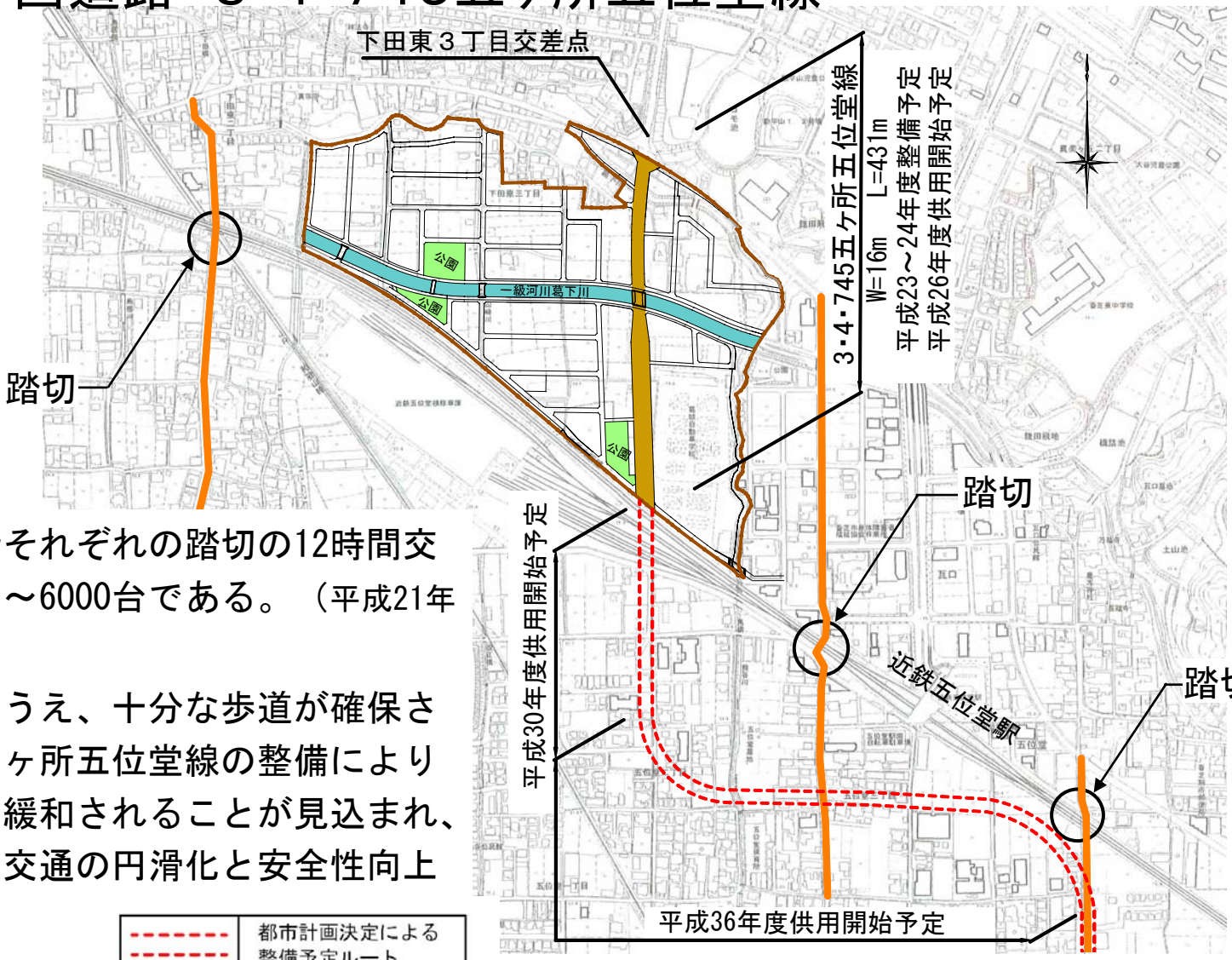
・代表幅員16m　本事業による整備延長　431m

・本地区北端で国道１６５号下田東３丁目交差点と接続し、新葛下川以南は鉄道との立体交差のための高架部＋副道の幅員(23.1m)となっており、南端部において副道と平面交差する区画道路は東西の地区外道路と接続する。

・都市の骨格を形成する補助幹線道路としての機能及び生活基盤道路としての機能を有する。

・近鉄大阪線・近鉄五位堂車庫線との立体交差により、南北の地域分断が解消される。近鉄五位堂駅へのアクセス機能も有する。

都市計画道路　3･4･745五ヶ所五位堂線



■整備効果

図中の３箇所それぞれの踏切の12時間交通量は、3000台～6000台である。（平成21年12月9日調査）

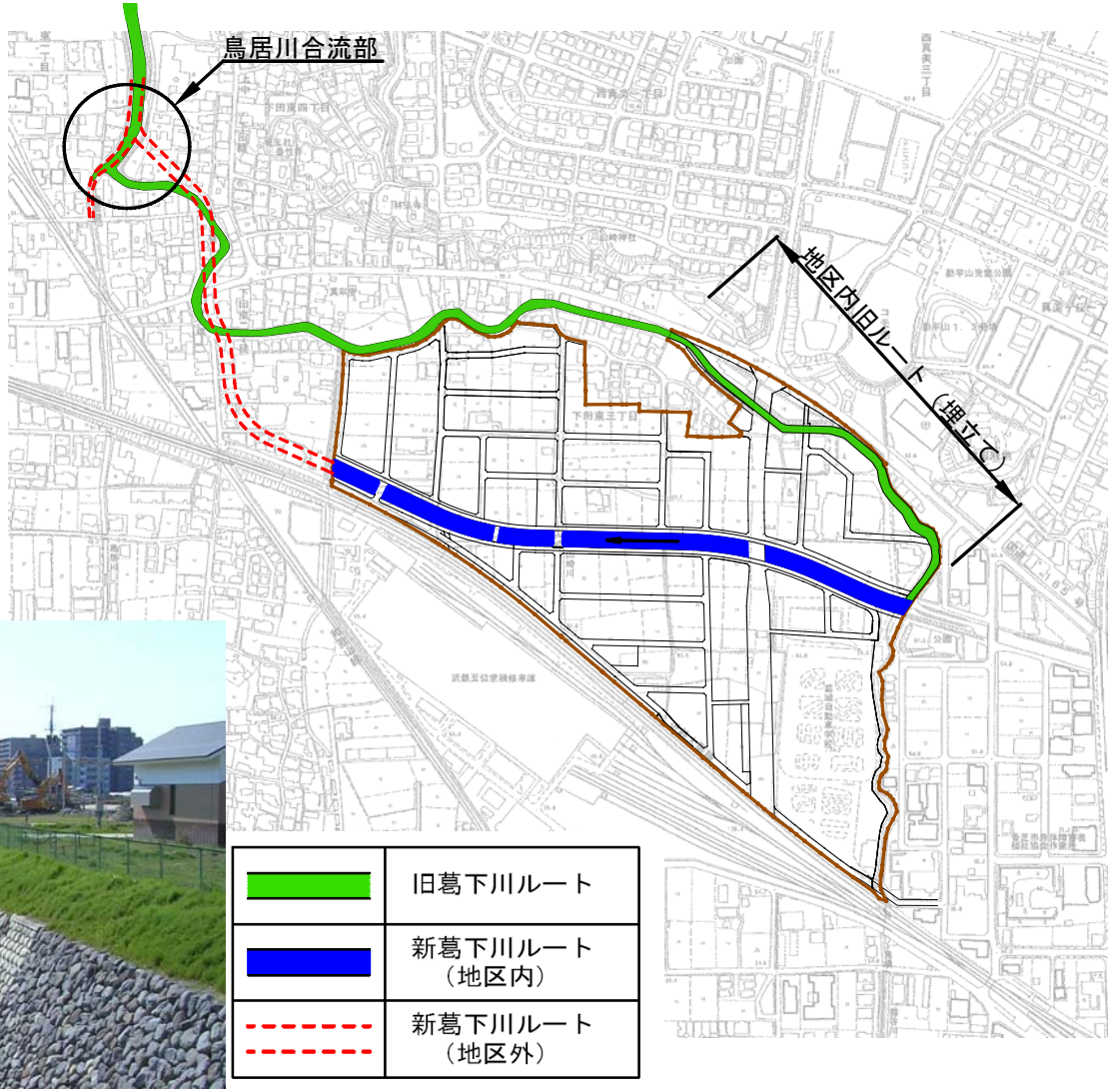
非常に混雑するうえ、十分な歩道が確保されていない。五ヶ所五位堂線の整備により混雑度が大きく緩和されることが見込まれ、また踏切付近の交通の円滑化と安全性向上も期待できる。

一級河川葛下川改修

■概　　要

・改修工事は「大和川流域総合治水対策」に基づく「都市基幹河川改修事業」として奈良県により実施されている。

・新ルートは、下流の鳥居川合流部までのバイパスとして整備される。



新葛下川

■整備効果

旧葛下川は河川断面が小さく、蛇行している。豪雨時には浸水被害が起きていた。

新ルートにつけかえて河川断面を広げることにより、防災性を向上。

地区北側の国道165号。旧葛下川が並走し、十分な歩道幅員がなく、歩行者には危険。

旧葛下川の埋め立てにより道路拡幅を行い、歩道幅員を確保。

６．事業の進捗状況

①進捗状況

河川下流である西側から整備を始め、すでに事業が完了した駅前第一地区との接続を目標に整備を進めている。

■事業の進捗率　　６５％

■宅地の使用収益率　２８．８％

■保留地処分の状況　１８．８％

■社会情勢の変化、問題点、克服度

事業の着手当時と比較すると社会経済情勢が大きく変化し、地価の下落が進行しているため、保留地の処分に影響すると考えられる。

対策として、まちづくり交付金などを活用して公園や防災施設の整備を行い良好な住環境を創出し、街の魅力を高めている。

区画道路および宅地

■施行地区の西側から中央にかけて、区画道路及び宅地の整備が進んでいる。

■新規住宅着工数が10件をこえ、新築の家屋が増加し、新たな市街地が形成されつつある。

公　園

■街区公園を新葛下川沿いに２ヶ所、都市計画道路五ヶ所五位堂線南西側に１ヶ所設け、植栽や遊具等を設置する。

■1号公園はすでに供用開始している。
整備中の２号公園も平成21年度中に完成、供用開始の予定。

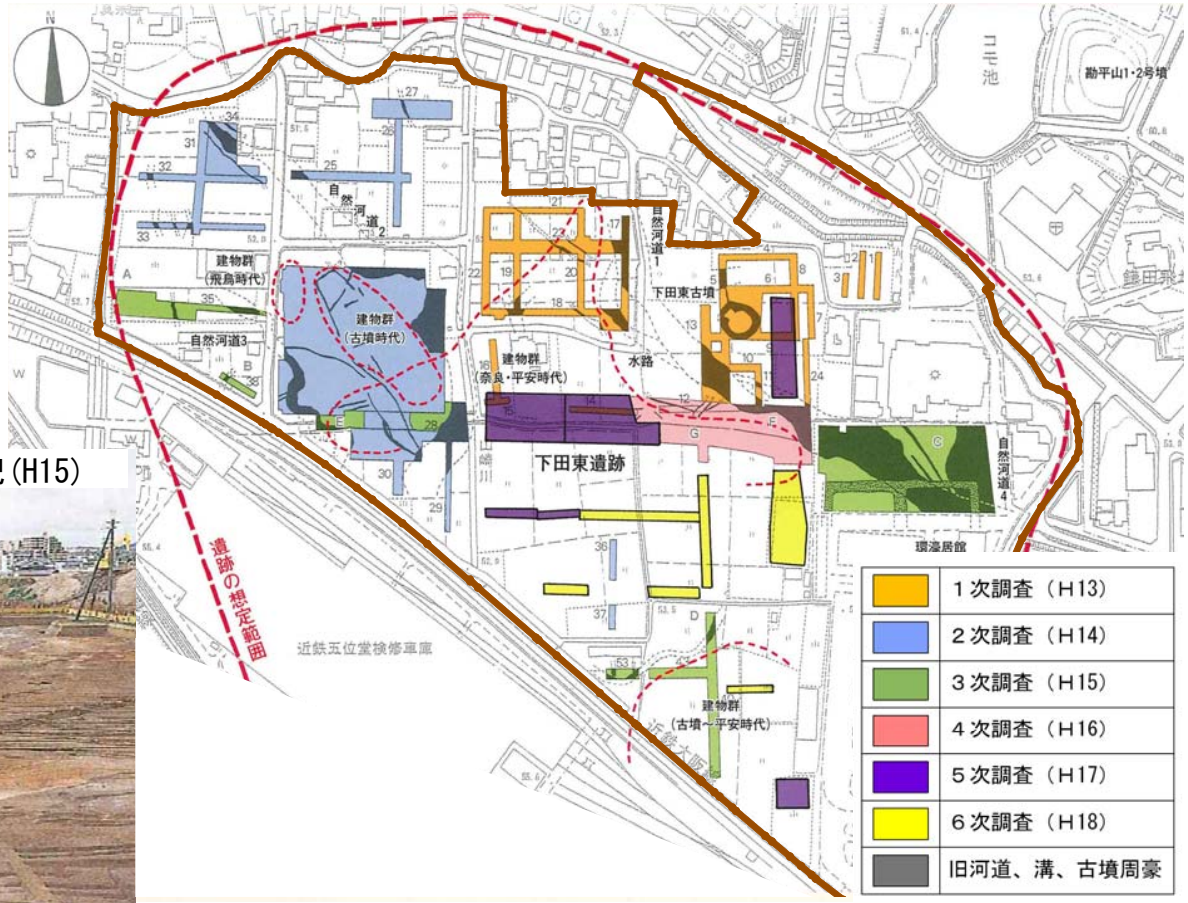
↑　供用開始済みの１号公園。近隣の児童や家族連れの利用が見られるようになった。↑

②執行の遅延および原因

■　施行地区内のいたるところに遺跡が存在しており、文化財発掘調査の作業が膨大となり長期間に及んでいるため、事業全体の工程に影響している。

本地区の発掘調査により、古墳、旧河道、建物群など縄文時代から中世にかけてのさまざまな遺構や遺物が出土した。

第３次調査中の状況(H15)



7. 事業進捗の見込み

①進捗の対策

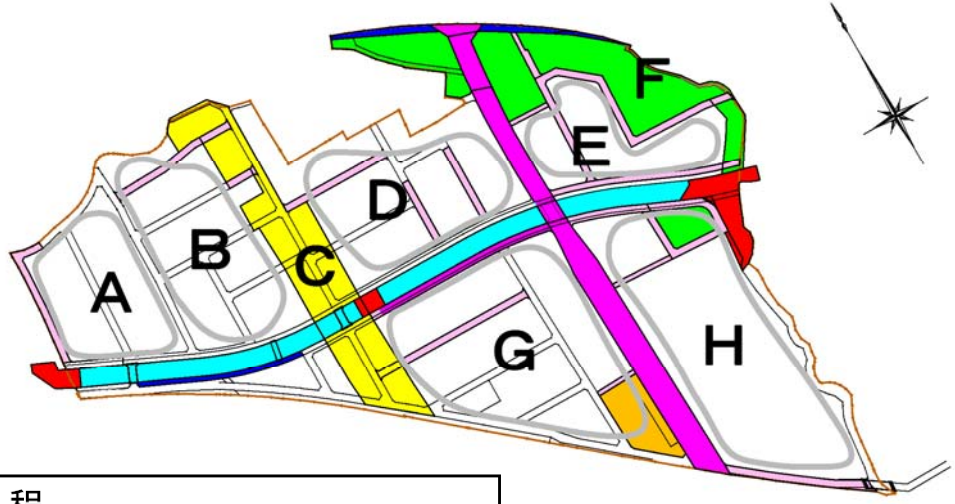
■　第３回事業計画変更（平成20年２月）では事業完了の予定時期を平成22年度としていたが、工程の遅延により平成22年度末での完了が困難となった。残事業の工程について考えると平成25年度に工事概成、平成26年度に事業完了の見通しとなり、事業計画の変更を行う必要があるため、現在事業計画の見直し作業を行っている。

■　地区内に残っている家屋の移転について地権者との交渉を進め、円滑に整備を実施し、事業の早期完成をめざす。

②進捗の見込み

■公共施設整備その他工程表

宅地整地予定	
H22年度	A・B
H23年度	C･D･G
H24～25年度	E･F･H



工事工程						
工種	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度
葛下川改修工事						
土地区画整理事業						
山崎川埋戻し工事						
旧葛下川埋戻し工事						
国道拡幅工事						
下水道接続工事						
都市ガス接続工事						
都市計画道路築造工事						
３号公園築造工事						
舗装工事						
換地処分						
埋蔵文化財発掘調査						

8. 事業の対策

■　本事業は香芝市の重要施策として位置づけられており、早期完成をめざしている。

　文化財発掘調査の目処が立ち、新たな工程のもとに河川改修事業・街路整備事業との連携を図り、事業を推進する。

■　工事コストの縮減対策として、道路構造物などにプレキャスト製品を採用することにより施工の効率化・省力化を図る。また、残土を別事業へ流用することで残土処分費を低減させる。

９．その他

①関係機関等の意向

■奈良県河川課

葛下川の整備方針（大和川水系河川整備計画）
現在事業中の五位堂駅前北第二土地区画整理事業と連携を図りながらバイパス水路の開削による整備を図る。

■地権者

事業の早期完成を望んでいる。

■香芝市街路整備課

五ヶ所五位堂線は、国道165号から近鉄五位堂駅南側への重要な幹線道路であり、計画的に整備を行う。

②関連事業の有無

- 五ヶ所五位堂線街路整備事業
- まちづくり交付金事業（近鉄五位堂駅前北地区）
- 都市基幹河川改修事業（葛下川）
- 新市街地開発事業関連公共下水道事業