

令和 8 年度 再評価調書

令和8年度 京都市公共事業評価(再評価)事業調査

No. 1

1 事業の概要

担当：都市計画局住宅室すまいまちづくり課

事業名	住宅地区改進黨業 三条鴨東地区	事業区間	京都市東山区若松町他
事業の目的 及び概要	にぎわいのある、安心・安全な住環境づくり 三条鴨東地区は、京阪電鉄三条駅に接近し、交通利便性に優れた土地にもかかわらず、狭隘な道路に古い木造住宅が密集しており、災害時等における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、同年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を進めてきた。さらに道路拡幅工事及び緑地等の整備を一体的に行うことにより、地区内の住環境の改善を図ることを目的としている。 [不良住宅除却戸数:138戸、改良住宅建設戸数:95戸]		
	延長又は面積：A=1.26ha	住宅除却：N=138戸	用地買収面積：A=10,512m ² 全体事業費：C=104.29億円

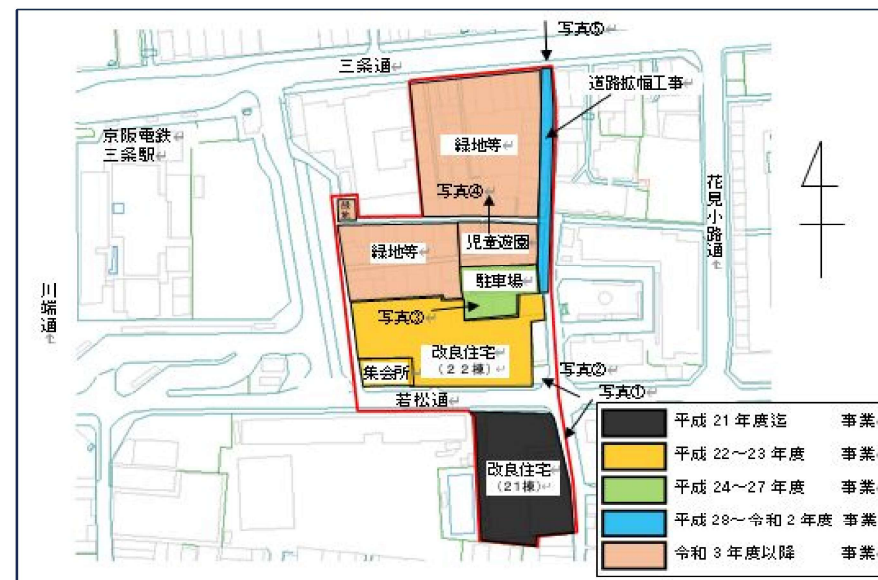
<主な事業効果>

- ・健全な市街地の形成
- ・防災性の向上
- ・住環境の改善

箇所図



概略図



<整備のポイント>

- ・不良住宅の買収
- ・緑地等を新設

事業名	住宅地区改良事業 三条鴨東地区	事業区間	京都市東山区若松町他
写真①	 三条市営住宅 2 1 棟（平成 1 5 年竣工）	写真②	 三条市営住宅 2 2 棟（平成 2 2 年竣工）
写真③	 市営住宅付属駐車場 （平成 2 7 年 3 月整備完了）	写真④	 三条鴨東地区（2 2 棟から撮影）

事業名	住宅地区改良事業 三条鴨東地区	事業区間	京都市東山区若松町他
-----	-----------------	------	------------

写真⑤



拡幅工事前



拡幅工事後（平成29年11月共用開始）

2 事業の必要性等に関する視点

住宅地区改良事業 三条鴨東地区

(1) 事業の進捗状況

都市計画決定	-	全体事業費		104.29 億円	令和6年度まで (決算額)	令和7年度 (決算額)	令和8年度 (予算額)	令和9年度以降	進捗率(実施数量) 完了／全体
事業採択	平成11(1999)年度	(内 訳)	不良住宅除却等	8.60 億円	7.67 億円	0.00 億円	0.12 億円	0.81 億円	住宅除却 99.3 % 137戸/138戸
用地着手	平成11(1999)年度		用地費	67.94 億円	61.44 億円	0.86 億円	1.11 億円	4.53 億円	用地買収 96.5 % 10,139m2/10,512m2
工事着手	平成14(2002)年度		建設その他 (設計費等)	27.75 億円	18.47 億円	0.00 億円	0.24 億円	9.04 億円	住宅建設 100.0 % 9,823.67m2/9,823.67m2
完成予定	当初 平成20(2008)年度 変更 令和11(2029)年度 (事業計画最終年度)	年度別事業費		—	87.58 億円	0.86 億円	1.47 億円	残事業費	—
		進捗率 (執行事業費)		—	84.0 %	84.8 %	86.2 % (見込み)	14.38 億円	
進捗状況 事業計画の変更等	・前回再評価時の対応方針である「改良住宅の建設や道路拡幅は既に完了し、残り1件の用地を取得することで共用施設の整備に着手できる状況にある。現在、用地交渉を進めているため、事業完成に向けた進捗が見込める。」を踏まえ事業を進めている。 ・平成29年度に道路拡幅の整備工事が完了し、供用開始した。 ・令和6年度に事業計画を見直し、完了年度を令和6年度から令和11年度に延長した。								

(2) 事業を巡る社会経済情勢や地域状況等の変化

・地区内(若松町・若竹町・二町目)の人口は、令和3年度の261世帯387人から令和8年度には267世帯416人となり、世帯数・人口ともに増加傾向にある。一方、65歳以上人口の割合は33.4%と京都市全体(28.6%)を上回っており、高齢化の進行による地域活力の低下が懸念される。一方で、周辺では三条駅周辺再開発計画の進展(※1)や都市計画道路「大和大路本町通」の整備完了(※2)など、まちづくりを取り巻く環境も変化している。こうした社会経済情勢や地域状況の変化を踏まえ、本改良事業により、活気に満ちた健康で文化的な暮らしができる地区の形成を図る。 (※1)京阪ホールディングス㈱が計画する三条駅周辺再開発について、令和7年6月30日付で都市再生特別地区の都市計画提案書が京都市に提出され、令和7年11月の京都市都市計画審議会において都市再生特別地区の都市計画案(高さ規制の緩和を含む)が了承された。 (※2)都市計画道路「大和大路本町通」は令和7年度(令和8年3月13日)に完成した。

(3) 上位計画における事業の位置付け等

計画名	事業の位置付け(事業によって推進する施策・取組)
京都市都市計画マスタープラン	方面別指針(都心部)
京都市住宅マスタープラン	第5章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(住宅地区改良事業を活用した市街地の整備)

(4) 指標による評価

				(便益と費用の単位:億円)	
事業の投資効果	費用便益分析 (B/C)	=	0.99	便益(B) =	197.20
				費用(C) =	200.10

3 事業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非住宅の未買収物件(1件)についても事業用地取得に向けた交渉を進めている。 土地所有者との境界明示協議が難航していた不良住宅の筆界を特定するなど、用地交渉は進んでいる。 ・公共施設・地区施設の整備 残りは緑地と児童遊園の整備であり、上記不良住宅等の買収及び除却を終えたのち、早急に整備を進める見通しである。
---------------------	--

4 対応方針案

※該当する項目は、□を■に変更

対応方針	☒ 事業継続 ☐ 事業中止 ☐ 事業休止 ☐ 事業再開
理由	・住宅建設及び道路拡幅は計画どおり完了しているが、引き続き、残る不良住宅(1件)及び非住宅物件(1件)の買収及び除却を完了させるとともに、公共施設(緑地と児童遊園)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。 ・三条駅周辺再開発の都市計画提案書が提出されるなど、エリアとして街づくりの機運が高まっている。 以上の理由から、事業継続は妥当であると考える。

【参考資料等】



≪客観的評価指標≫

住宅地区改良事業 三条鴨東地区

(1) 政策分野

※■は、下の(2)で有効と判断する評価指標がある政策分野

☐ 環境	☐ 人権・男女共同参画	■ 市民生活とコミュニティ	■ 市民生活の安全	☐ 文化	☐ スポーツ	☐ 産業・商業
☐ 観光	☐ 農林業	☐ 大学	☐ 国際	☐ 子ども・若者支援	☐ 障害者福祉	☐ 地域福祉
☐ 健康長寿	☐ 保健衛生・医療	☐ 学校教育	☐ 生涯学習	☐ 危機管理・防災・減災	☐ 歩くまち	■ 土地・空間利用と都市機能配置
■ 景観	■ 建築物	■ 住宅	■ 道と公園・緑	■ 消防・救急	☐ 暮らしの水	

(2) 事業の効果や必要性を評価するための指標 ≪住宅事業≫

※該当する指標は、□を■に変更、指標チェックの根拠を記入
計画変更等により、チェックが外れる場合は、■を□変更、外した理由を記入

政策分野とキーワード		指標(期待される効果) ※赤字は主要項目	指標チェックの根拠又は外した理由
環境	環境の保全・回復	☐ 市街地における雨水浸透を推進、ヒートアイランド現象の緩和や健全な水循環系の回復に寄与	
		☐ 都市の緑化を推進、ヒートアイランド現象の緩和や地球温暖化防止に寄与	
市民生活とコミュニティ	地域コミュニティの活性化	■ 地域の交流機会が増える、居場所や活動の場として利用	公園、コミュニティ施設の整備
市民生活の安全	安全(防犯・事故防止)の推進	■ 密集・老朽建築物、空き家の整理等、地域の防犯の向上	密集・老朽建築物の除却
文化、スポーツ	文化やスポーツが身近な暮らし	☐ 文化、スポーツ関係施設の整備や誘致	
観光	京都観光の振興	☐ 観光に関わる利便性向上やイメージアップ等、京都観光の振興に寄与	
大学	学生・若者が集まるまちづくり	☐ 学生・若者による施設の活用等、地域との交流や学生の成長に寄与	
子ども・若者支援	子育てしやすい環境づくり	■ 学校や公園等が身近にある、子育てしやすい住環境の創出	児童遊園の整備
		■ 幼児教育・保育等、子育て支援施設の整備や誘致	児童遊園の整備
障害者福祉	ユニバーサルデザインの普及促進	☐ すべての人にとって安心・安全で利用しやすい、バリアフリーな公共施設を提供	
地域福祉	地域福祉の推進	☐ 社会福祉・高齢者福祉関係施設等の整備や誘致	
危機管理・防災・減災	地域防災力の向上	■ 袋路や細街路、密集・老朽建築物の解消等、地域防災力の向上	道路の拡幅、密集・老朽建築物の除却
		■ 災害時の避難場所または避難経路として利用	オープンスペース登録済(R8)
歩くまち	公共交通優先のまちづくり	☐ 鉄道駅・バスターミナルへのアクセス向上や交通結節機能の強化等、公共交通利用を推進	
	歩いて楽しいまちづくり	■ ゆとりある歩道幅員や路面の整備等、快適な歩行空間を提供	道路拡幅整備

土地・空間利用と 都市機能配置	土地利用の促進	■ 密集・老朽建築物の除却等、新たに活用が見込める土地の創出	事業計画書
	魅力と活力のある都市づくり	■ 公共施設や生活利便施設の充実等、住環境の向上	事業計画書
		■ 住環境の向上等、定住促進に寄与	改良住宅の建設
		☐ 地域資源の活用等、特色あるまちづくりに貢献	
		☐ 事業地区の近隣での開発等、周辺地域への波及効果が見込める	
景観	景観の保全・創出	■ 景観を阻害する要因の除去や自然・歴史的な景観との調和等、良好な景観の保全・創出	密集・老朽建築物の除却、空き家の解消
建築物、住宅	建築物・住宅の良質化	■ 密集・老朽建築物の除却等、不適合な建築物の解消	除却建物138戸
		☐ 耐震・耐火性能を満たした、安全・安心な住宅の供給	
		■ バリアフリー化された、高齢者等にもやさしい住宅の供給	バリアフリー住戸の建設
道と公園・緑	都市環境の向上	■ 事業区域内の道路の再整備等、関連施設の機能の向上・充実	道路拡張
		■ 公園や緑地の整備等、快適な都市環境の創出・向上	事業計画書
消防・救急	安心・安全なまちづくり	■ 沿道建築物の不燃化を促進、火災時の延焼抑止に寄与	外壁・屋根等の整備、街路樹の設置
くらしの水	雨に強いまちづくり	☐ 事業区域内の河川・水路等の整備、浸水被害の発生リスクが低下	
		☐ 市街地における雨水浸透を推進、雨水の流出を抑制	
その他の効果や必要性 (事業特有の効果・新たな指標の追加等)		☐	
		☐	
		☐	
特記事項			

《費用便益分析(B/C)》

※該当する項目は、□を■に変更

事業名	住宅地区改良事業 三条鴨東地区
B/C算出	□ あり(実施) ■ なし(省略または算出不可)

B/C算出: 前回評価時点から事業の効果・必要性・周辺環境に変化がなく、事業費の増加が

10%以内の場合はB/C算出を省略、再評価の効率化を図る
(省略の場合、下の(1)～(4)は前回評価時点の内容)

(1) 算出条件

基準年	2021年
供用年	2004年
対象期間	2016年～2021年
算出手法	住宅地区改良事業等 費用対効果分析マニュアル

基準年: 評価実施年度

(2) 費用(Cost)

(単位: 億円)

	税込み	税抜き	現在価値
事業費	103.20	102.10	194.10
維持管理費	7.60	7.00	6.00
合計 (C)			200.10

現在価値: 将来又は過去(対象期間)における金銭の価値を現在(基準年)の価値に換算した
額(税抜き)

(3) 便益(Benefit)

(単位: 億円)

便益額	253.80
現在価値 (B)	197.20

便益額: 事業実施に伴う各種効果のうち、現時点での知見により、計測及び金銭表現が可能な効果(便益)の対象期間における合計額

(4) 費用便益比

B/C	0.99
-----	------

特記事項(B/C算出不可の理由等)

前回評価時点から事業の効果・必要性・周辺環境に変化がなく、事業費の増加が 10%以内

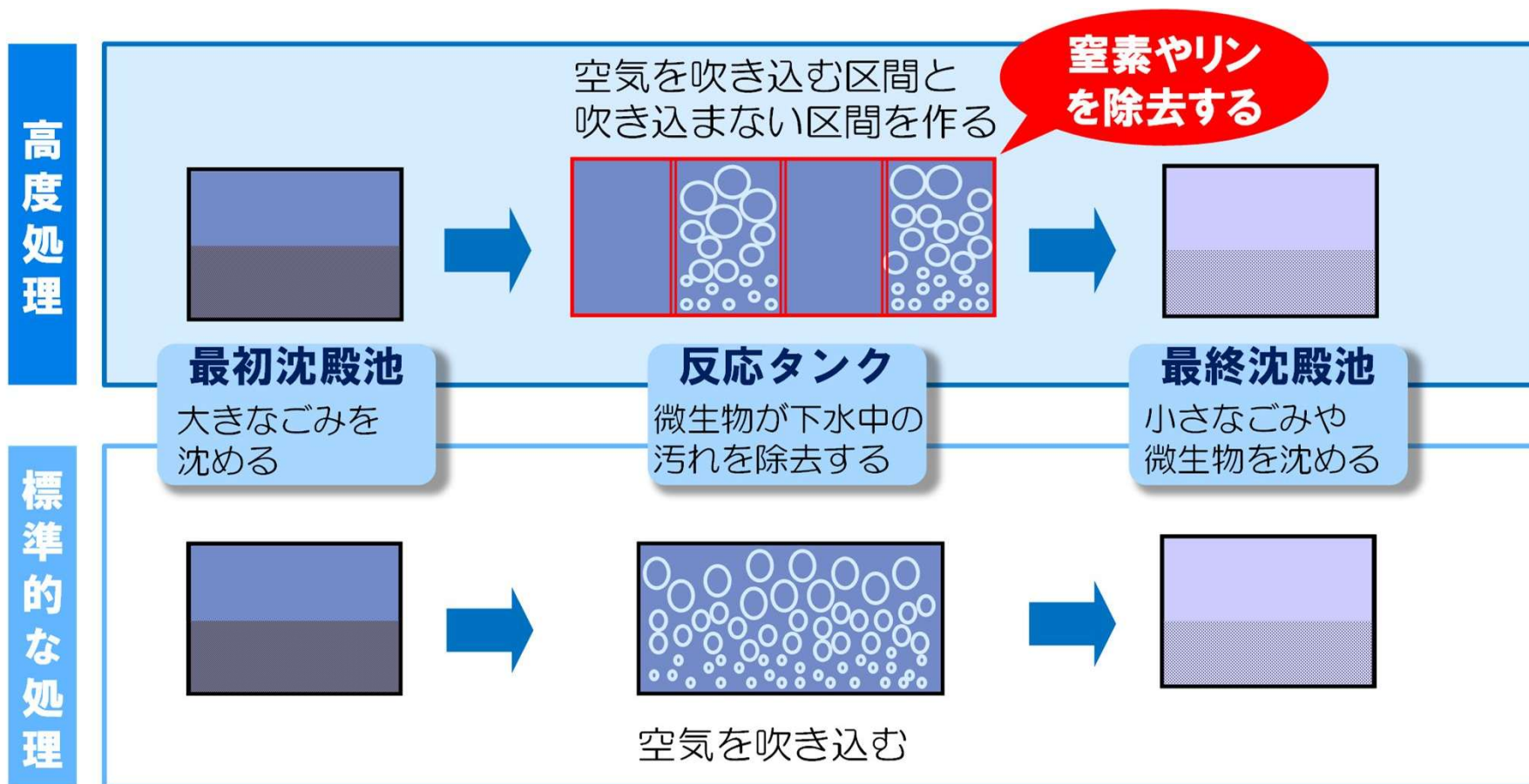
令和8年度 京都市公共事業評価(再評価)事業調書

No. 2

1 事業の概要

担当: 上下水道局下水道部計画課

事業名	高度処理施設整備事業	事業区間	鳥羽水環境保全センター 他
事業の目的 及び概要	高度処理の導入による良好な水環境と健全な水循環の創造		
	本市では昭和5年から下水道事業に着手し、公共用水域の水質改善に貢献しており、本市の下水処理水の放流先である桂川、宇治川、淀川は、下水道整備の進捗によって水質が改善されてきたが、その下流の大阪湾は閉鎖性水域であるため、富栄養化による水質悪化の改善が十分に進んでいない状況であった。 本事業は、富栄養化の原因となる窒素やリンを、従来の標準的な処理よりも効率的に除去するとともに、有機物や浮遊物質除去性能の更なる向上ため、高度処理施設の導入を図るものである。		
	<主な事業効果> ・処理水質の向上		
処理能力：1,256,650(m ³ /日)		全体事業費：C＝609.10億円	
箇所図			



2 事業の必要性等に関する視点

高度処理施設整備事業

(1) 事業の進捗状況

都市計画決定	昭和7(1932)年度	全体事業費		609.10 億円	令和7年度まで (決算額)	令和8年度 (決算額)	令和9年度 (予算額)	令和10年度以降	進捗率(実施数量) 完了／全体
事業採択	平成2(1990)年度	(内訳)	工事費	609.10 億円	280.56 億円	0.00 億円	0.00 億円	328.54 億円	高度処理人口普及率 53.2 % 637,600人/1,197,400人
用地着手	—		—	— 億円	— 億円	— 億円	— 億円	— 億円	—
工事着手	平成3(1991)年度		その他 (設計費等)	— 億円	— 億円	— 億円	— 億円	— 億円	—
完成予定	当初 平成27(2015) 変更 令和25(2043) 年度	年度別事業費		—	280.56 億円	0.00 億円	0.00 億円	残事業費	—
		進捗率 (執行事業費)		—	46.1 %	46.1 %	46.1 % (見込み)	328.54 億円	
進捗状況 事業計画の変更等	・各水環境保全センターにおいて、有機物や浮遊物質の除去を目的とした標準的な処理施設の整備については既に完了している。 ・老朽化した施設の更新に合わせ、窒素やリン除去に対応した高度処理施設の整備を実施している。								

(2) 事業を巡る社会経済情勢や地域状況等の変化

・これまで、大阪湾の水質環境基準の達成に向けた流域全体の計画である国の「大阪湾流域別下水道整備総合計画基本方針(近畿地整整備局)」に基づき、改築更新計画との整合を図りながら、段階的に高度処理施設整備を実施してきた。その結果、水環境保全センターの処理能力(1,256,650㎥／日)のうち、691,000㎥／日で高度処理を導入している。

・下水道の整備や高度処理が進み、大阪湾の流域において、窒素及びリンの環境基準が達成された。一方で、「貧栄養化」が新たな課題となる中、前計画の終了に伴う次期計画への改定にあわせて、各府県からの放流できる負荷量の基準値の見直し(緩和)が行われることとなった。

・令和6年3月に国の「大阪湾流域別下水道整備総合計画基本方針」が改定され、令和7年3月には、その方針に基づく京都府の「大阪湾・淀川流域別下水道整備総合計画」についても改定された。

(3) 上位計画における事業の位置付け等

計画名	事業の位置付け(事業によって推進する施策・取組)
はばたけ未来へ！京プラン2025(京都市基本計画)	水環境の保全等に配慮した取組の推進
京都市都市計画マスタープラン	良好な水環境の維持・回復
京都市水共生プラン	良好な水環境の実現
京(みやこ)の水ビジョン	下水の高度処理や適切な水質管理による処理水質の維持・向上

(4) 指標による評価

(便益と費用の単位:億円)

事業の投資効果	費用便益分析 (B／C)	=	6.79	便益 (B)	=	9,038.26	費用 (C)	=	1,330.38
---------	--------------	---	------	--------	---	----------	--------	---	----------

3 事業進捗の見込みの視点

事業の実施のめど 進捗の見通し等	・国の「大阪湾・淀川流域別下水道整備総合計画基本方針」が改定される前の各府県から放流できる負荷量の基準値は「COD:8、全窒素:8、全リン:0.8(各mg/L)」であったが、改定により「COD:13、全窒素:20、全リン:1.5(各mg/L)」に緩和された。 ・その結果、本市の各水環境保全センターにおいては、高度処理を実施しなくても、標準的な処理で下流域の水質環境基準を満たすことが可能となった。そのため、今後、高度処理施設の導入が不要となった。
---------------------	--

4 対応方針案

※該当する項目は、□を■に変更

対応方針	☐ 事業継続 ☒ 事業中止 ☐ 事業休止 ☐ 事業再開
理由	・「大阪湾・淀川流域別下水道整備総合計画」の改定に向けた検討の中で、高度処理を導入しなくても標準的な処理で水質環境基準が守られることが、国が実施したシミュレーションにより確認できたため、放流できる負荷量の基準値が見直(緩和)された。それにより、高度処理施設整備事業を進める必要性がなくなったため、事業を中止する。 ・今後は、高度処理施設の導入は行わず、老朽化した施設の更新に合わせ、標準的な処理での施設更新を実施していく。

【参考資料等】

改築前



改築後



鳥羽水環境保全センター B系水処理施設（高度処理施設）改築

≪客観的評価指標≫

高度処理施設整備事業

(1) 政策分野

※■は、下の(2)で有効と判断する評価指標がある政策分野

■ 環境	☐ 人権・男女共同参画	☐ 市民生活とコミュニティ	☐ 市民生活の安全	☐ 文化	☐ スポーツ	☐ 産業・商業
☐ 観光	☐ 農林業	☐ 大学	☐ 国際	☐ 子ども・若者支援	☐ 障害者福祉	☐ 地域福祉
☐ 健康長寿	☐ 保健衛生・医療	☐ 学校教育	☐ 生涯学習	☐ 危機管理・防災・減災	☐ 歩くまち	☐ 土地・空間利用と都市機能配置
☐ 景観	☐ 建築物	☐ 住宅	☐ 道と公園・緑	☐ 消防・救急	■ 暮らしの水	

(2) 事業の効果や必要性を評価するための指標 ≪下水道事業≫

※該当する指標は、□を■に変更、指標チェックの根拠を記入
計画変更等により、チェックが外れる場合は、■を□変更、外した理由を記入

政策分野とキーワード		指標(期待される効果) ※赤字は主要項目	指標チェックの根拠又は外した理由
環境	循環型社会の構築	☐ 下水汚泥の有効利用(再資源化等)の促進に寄与	
	環境の保全・回復	☐ 省エネルギー・再生可能エネルギーの普及拡大に寄与	
		■ 河川の水質浄化等、自然環境の保全・回復に寄与	河川へ流出する汚濁負荷量の削減
		☐ 市街地における雨水浸透を推進、ヒートアイランド現象の緩和や健全な水循環系の回復に寄与	
		☐ 都市の緑化を推進、ヒートアイランド現象の緩和や地球温暖化防止に寄与	
市民生活とコミュニティ	地域コミュニティの活性化	☐ 地域の交流機会が増える、居場所や活動の場として利用	
危機管理・防災・減災	地域防災力の向上	☐ 耐震性の向上や複数ルートの確保等、災害に強い下水道ネットワークを構築	
		☐ 災害時の避難場所または避難経路として利用	
		☐ 避難所等の機能向上に寄与	
土地・空間利用と都市機能配置	土地利用の促進	☐ 浸水被害の発生リスクの低下、土地利用の促進	
	魅力と活力のある都市づくり	☐ 地域資源の活用等、特色あるまちづくりへの貢献	
景観	景観の保全・創出	☐ 景観を阻害する要因の除去や自然・歴史的な景観との調和等、良好な景観の保全・創出	
道と公園・緑	都市環境の向上	☐ 事業区域内の道路等のインフラを再整備、都市環境の向上に寄与	
		☐ 老朽下水道管に起因する、道路の陥没リスクの低下	
暮らしの水	雨に強いまちづくり	☐ 浸水に対する安全度が向上	
	水環境の保全	☐ 過去の浸水発生箇所における、再発防止に寄与	

		☐ 道路・鉄道等の冠水リスクの低下、交通途絶の回避に寄与	
		☐ 浸水被害の発生リスクの低下、不安の軽減効果	
		☐ 大雨時に雨水を一時的に貯留等、雨水の流量調整効果	
		☐ 市街地における雨水浸透を推進、雨水の流出を抑制	
		☐ 地下施設への雨水の流入を防止・遅延	
		☐ 大雨時の河川への下水放流を削減、水質悪化を抑制	
		■ 下流都市の水道水源の保全に寄与	河川へ流出する汚濁負荷量の削減
		■ 大阪湾や瀬戸内海等の下流水域の水質改善に寄与	河川へ流出する汚濁負荷量の削減
		☐ 省エネルギー機器や新技術の導入等、より効率的な施設体系を構築	
		☐ 下水道への浸入水削減、より効率的な下水処理に寄与	
		■ 関連する河川や水路の整備と連携、総合治水対策を推進	河川へ流出する汚濁負荷量の削減
		■ 親しみやすい水辺空間を提供	鳥羽水環境保全センターせせらぎ水路 淀川の舟運、「水の路」への導水
その他の効果や必要性 (事業特有の効果・新たな指標の追加等)		☐	
		☐	
		☐	
特記事項			

《費用便益分析(B／C)》

※該当する項目は、□を■に変更

事業名	高度処理施設整備事業
B／C算出	☐ あり(実施) ☒ なし(省略)

B／C算出: 前回評価時点から事業の効果・必要性・周辺環境に変化がなく、事業費の増加が10%以内の場合はB／C算出を省略、再評価の効率化を図る
(省略の場合、下の(1)～(4)は前回評価時点の内容)

(1) 算出条件

基準年	平成30(2018)年
供用年	令和25(2043)年
対象期間	事業採択 ～ 供用後50年
算出手法	下水道事業における費用効果分析マニュアル

基準年: 評価実施年度

(2) 費用(Cost)

(単位: 億円)

	税込み	税抜き	現在価値
事業費	609.10	553.73	473.75
維持管理費	2,948.55	2,680.50	856.63
合計 (C)			1,330.38

現在価値: 将来又は過去(対象期間)における金銭の価値を現在(基準年)の価値に換算した額(税抜き)

(3) 便益(Benefit)

(単位: 億円)

便益額	25,246.07
現在価値 (B)	9,038.26

便益額: 事業実施に伴う各種効果のうち、現時点での知見により、計測及び金銭表現が可能な効果(便益)の対象期間における合計額

特記事項(B／C算出不可の理由等)

(4) 費用便益比

B／C	6.79
-----	------