

資料 ④

公共事業評価委員会

平成 25 年 12 月 5 日(木)

横 浜 市

平成 25 年度 第 2 回
横浜市公共事業評価委員会

【再評価】

住宅市街地総合整備事業

(都市整備局)

目次

- 平成25年度 横浜市事業評価対象事業一覧（都市整備局） 1
- 平成25年度 横浜市事業評価対象事業総括図（都市整備局） 2
- 木造住宅密集市街地改善に向けた取組経緯等
 - 経緯 3
 - いえ・みち まち改善事業の概要 4
 - 住宅市街地総合整備事業の概要 6
- 事業別資料
 - 【都整-1】住宅市街地総合整備事業 唐沢・平楽・八幡町地区 都整 1-1 (10)
 - 【都整-2】住宅市街地総合整備事業 潮田・小野町地区 都整 2-1 (21)
 - 【都整-3】住宅市街地総合整備事業 滝頭・磯子地区 都整 3-1 (34)
 - 【都整-4】住宅市街地総合整備事業 市場西中町地区 都整 4-1 (44)
 - 【都整-5】住宅市街地総合整備事業 東久保町地区 都整 5-1 (55)
 - 【都整-6】住宅市街地総合整備事業 西戸部町地区 都整 6-1 (66)
 - 【都整-7】住宅市街地総合整備事業 本郷町3丁目地区 都整 7-1 (77)
 - 【都整-8】住宅市街地総合整備事業 浦島町・子安通地区 都整 8-1 (87)
 - 【都整-9】住宅市街地総合整備事業 三春台地区 都整 9-1 (95)
 - 【都整-10】住宅市街地総合整備事業 金沢南部地区 都整 10-1(105)
- 木造住宅密集市街地対策に係る新たな取組の検討状況
 - 地震防災戦略の策定等 115
 - これまでの密集地対策の課題 116
 - 今後の木造住宅密集市街地対策の考え方 116
 - 施策メニュー 116
 - 住宅市街地総合整備事業の区域変更の考え方 125

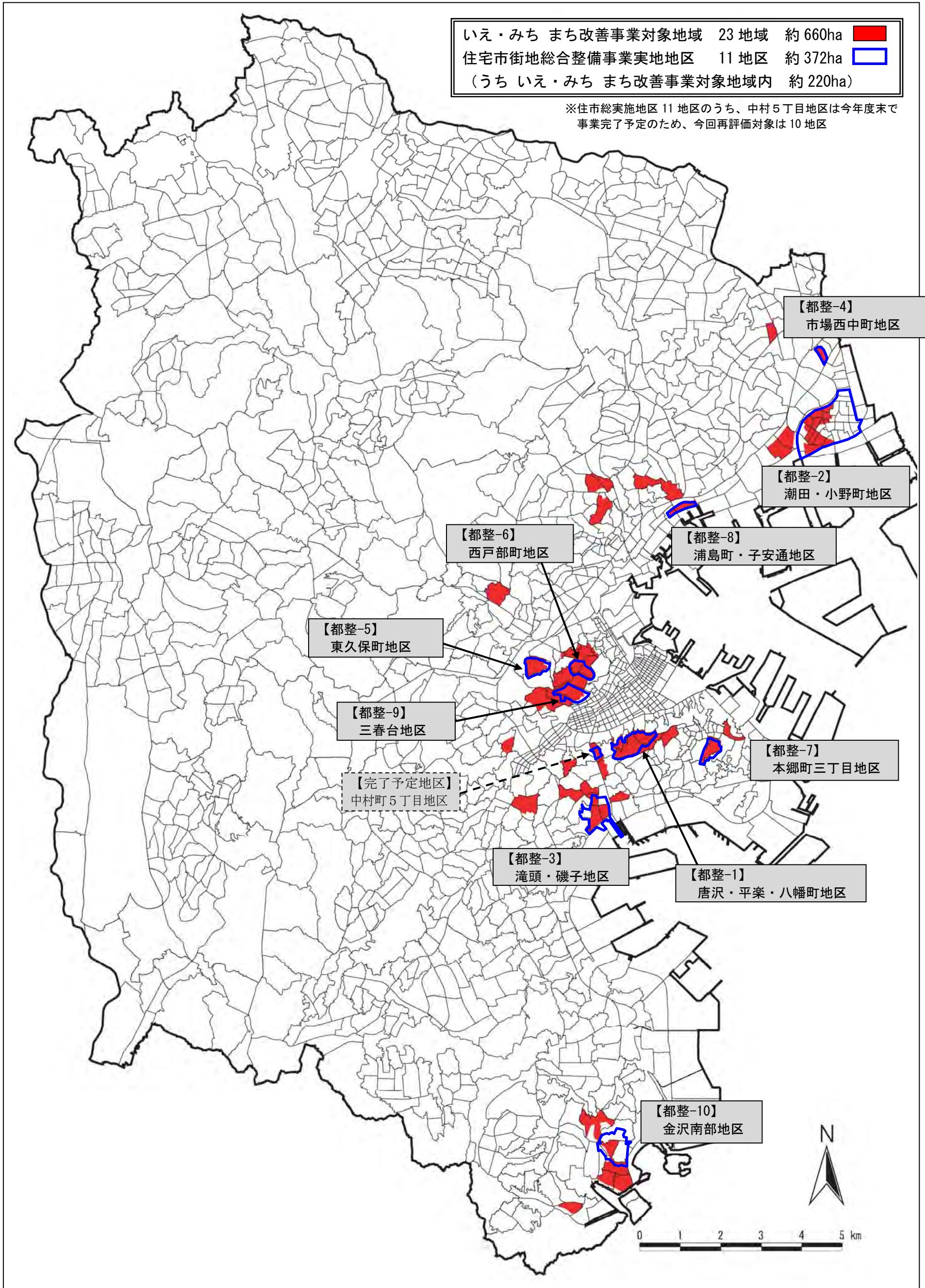
平成25年度 横浜市事業評価対象事業一覧（都市整備局）

番号	事業名	対象地区	地区面積	事業採択年度	完成予定年度	前回再評価	事業計画概要(住宅市街地総合事業による補助メニュー)							全体事業費	進捗率 (事業費ベース、H24年度末時点)			備考 住市総以外の実施事項
							地区公共施設等整備				老朽建築物等除却	建替促進助成	耐震改修		事業	用地取得	主な執行事業	
							道路整備	交差点改良	公園・緑地・広場整備	防災関連施設								
【都整-1】	住宅市街地総合整備事業 唐沢・平楽・八幡町地区 (密集型)	南区唐沢、平楽(122、126、127番地を除く)、八幡町(1~23、25、26、56番地を除く)	40.23ha	H16年	H25年	—	拡幅1,533m	—	整備面積450㎡ 3ヶ所	防火水槽 3基	8棟	51棟 284戸	17戸	966百万円	16.0%	24.5%	・道路整備(拡幅370m、電柱移設含む) ・広場整備(117㎡、1ヶ所) ・老朽建築物等除却(2棟) ・防火水槽(1基)	・ニュース発行
【都整-2】	住宅市街地総合整備事業 潮田・小野町地区 (密集型):上段 (拠点型):下段	鶴見区栄町通1~2丁目、向井町1~4丁目、潮田町1~4丁目、仲通1~3丁目、本町通1~4丁目、汐入町1~3丁目、浜町1~2丁目、下野谷町1丁目(一部)、2~4丁目、小野町(一部)、大東町(一部)、末広町1丁目(一部)	137.13ha	H5年	H29年	1回目 平成14年	拡幅300m(幅員4m) 新設300m	—	整備面積1,798㎡ 3ヶ所	—	7棟	132棟 除却792戸 建設329戸	100戸	2,602百万円	18.8%	83.3%	・公園・緑地整備(1,648㎡、2ヶ所) ・建替促進助成(27棟、281戸)	・H19年密集型と拠点型事業統合 ・「街並み誘導地区地区計画」導入 ・ニュース発行、事例見学
			29.5ha	H14年	H29年	2回目 平成19年	拡幅660m(幅員11m)	—	—	—	—	—	—	—	518百万円	16.8%	53.0%	・道路整備(拡幅350m)
【都整-3】	住宅市街地総合整備事業 滝頭・磯子地区 (密集型)	磯子区中浜町、久木町、広地町の一部、滝頭三丁目の一部、磯子八丁目の一部	38.9ha	H18年	H29年	—	拡幅2,215m	整備面積20㎡ 10ヶ所	整備面積1,500㎡ 1ヶ所	耐震性貯水槽 3基 雨水等有効利用施設 15基	43棟	5棟 40戸	100戸	1,811百万円	5.2%	0.0%	・道路整備(拡幅625m) ・老朽建築物等除却(1棟) ・雨水等有効利用施設整備(雨水タンク整備)	・三角広場整備 ・地域まちづくりルール認定 ・防災マップ作成 ・地区計画検討 ・3項道路検討 ・ニュース発行
【都整-4】	住宅市街地総合整備事業 市場西中町地区 (密集型)	鶴見区市場西中町	6.1ha	H20年	H29年	—	拡幅562m	—	整備面積549㎡ 3ヶ所	耐震性貯水槽 3基	40棟	2棟 23戸	40棟	881百万円	22.2%	53.7%	・公園整備(463㎡、2ヶ所、防災トイレ整備含む) ・防火水槽(1基)	・マンホールトイレ設置 ・通り名看板設置 ・ニュース発行、防災イベント、事例見学等の活動
【都整-5】	住宅市街地総合整備事業 東久保町地区 (密集型)	西区東久保町	20.4ha	H20年	H29年	—	拡幅2,256m	整備面積1,000㎡	整備面積2,400㎡	—	89戸	14棟 除却30戸 建設86戸	20棟	3,134百万円	7.3%	26.9%	・緑地整備(2,159㎡、防災備蓄庫整備含む) ・建替促進助成(1棟)	・かまどベンチ整備 ・雨水タンク整備 ・井戸整備 ・防災マップ作成 ・坂の愛称看板設置 ・建替応援ガイドブック作成 ・ニュース発行、防災イベント、事例見学等の活動
【都整-6】	住宅市街地総合整備事業 西戸部町地区 (密集型)	西区西戸部町一丁目及び二丁目の一部	18.2ha	H21年	H30年	—	拡幅1,730m	整備面積670㎡	整備面積2,900㎡	—	17棟	除却59戸 建設84戸	15棟	2,803百万円	3.1%	0.0%	・道路整備(拡幅60m)	・かまどベンチ整備 ・雨水タンク整備 ・井戸整備 ・防災マップ作成 ・ニュース発行、まち歩き、事例見学等の活動
【都整-7】	住宅市街地総合整備事業 本郷町3丁目地区 (密集型)	中区本郷町3丁目及び本牧町1丁目、本牧満坂の一部	17.4ha	H21年	H30年	—	拡幅1,030m	—	整備面積2,600㎡ 3ヶ所	耐震性貯水槽 3基	10棟	10棟	20棟	1,804百万円	23.1%	46.9%	・公園整備(2,184㎡、耐震性貯水槽及び防災備蓄庫整備含む)	・地区ルール策定 ・掲示板設置 ・防災マップ作成 ・ニュース発行、防災イベント、事例見学等の活動
【都整-8】	住宅市街地総合整備事業 浦島町・子安通地区 (密集型)	神奈川区浦島町及び子安通1丁目の一部	7.4ha	H23年	H32年	—	拡幅255m	—	整備面積2,505㎡ 9ヶ所	耐震性貯水槽 2基	60棟	3棟 78戸	10棟	1,470百万円	0.0%	0.0%		・3項道路検討 ・防災避難路マップ作成 ・建替え・改修相談会 ・ニュース発行、まち歩き、事例見学等の活動
【都整-9】	住宅市街地総合整備事業 三春台地区 (密集型)	南区三春台の一部及び庚台の一部	22.7ha	H23年	H32年	—	拡幅857m	—	整備面積280㎡	防火水槽 3基	4棟	2棟 19戸	10棟	344百万円	0.3%	0.0%	・道路整備(拡幅75m)	・かまどベンチ整備 ・ニュース発行、防災イベント、事例見学等の活動
【都整-10】	住宅市街地総合整備事業 金沢南部地区 (密集型)	金沢区金沢町の一部、寺前一丁目、寺前二丁目、町屋町の一部、泥亀二丁目の一部	47.6ha	H23年	H32年	—	拡幅1,132m	整備面積24㎡ 6ヶ所	整備面積1,300㎡ 3ヶ所	耐震性貯水槽 3基	10棟	—	10棟	1,469百万円	10.7%	42.8%	・道路整備(拡幅31m、電柱移設含む) ・公園整備(用地取得672㎡) ・耐震性貯水槽(1基)	・防災マップ作成 ・ニュース発行、防災イベント、まち歩き、事例見学等の活動

対象事業課題対応方針一覧（案）

番号	地区名	事業の課題及び進ちよく見込み		代替案立案等の可能性	その他コスト削減項目等	対応方針見直し内容	対応方針案とした理由
		共通	個別				
【都整-1】	住宅市街地総合整備事業 潮田・小野町地区 (密集型)(拠点型)	【課題】 ・住民協働による修復型まちづくりとして実施しており、地元協議等に相当の時間が必要となる。(一方で、具体の事業に係る合意形成については協議会活動により促進されるという側面もある) ・特に、ハード面においては進ちよくのスピードに課題がある。 ・建替促進については、補助制度の活用を一層向上させ、不燃化・耐震化を図る必要がある。	【課題】 ・本地区の一部は戦災復興土地区画整理事業により骨格基盤が整備済みである。これらの地区は事業開始時点では老朽木造アパート等の建替促進等が課題となることから事業区域に含まれているが、平成15年の「いえ・みち まち改善事業」の区域からは外れており、現状に合わせ整合を図る必要がある。 【進ちよく見込み】 ・新たに地元まちづくりの検討が始まるなど、事業進ちよくに向けた動きもある。	現在検討中の新たな木造住宅密集市街地対策の方針を踏まえ、事業区域を精査し重点化を図る予定である。また、建築物の不燃化については新たな防火規制等の規制誘導手法の導入と各種補助メニューを連動させた建替促進等を取り入れることなど、効果的な事業手法を検討中である。	本事業は、地域住民との合意形成が図られたところから段階的に整備を進める修復型のまちづくりであり、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅地区改良事業等の法定事業と比較して事業費が著しく少ない事業である。	一部見直し(上記計画を変更)	今年度、本市で策定した「地震防災戦略」における減災目標達成に向けた取り組みとして、木造住宅密集市街地の被害軽減対策を加速させる必要がある。このため、有効なツールである住宅市街地総合整備事業を活用しつつ、事業内容等の一部を見直し、より効果的な事業として継続することが妥当と判断した。
【都整-2】	住宅市街地総合整備事業 唐沢・平楽・八幡町地区 (密集型)	【課題】 ・これまでの整備実績や、協議会活動等により、地域住民の理解や関心が得られてきており、今後も事業の進捗が見込まれる。	【課題】 ・事業開始から10年近くが経過し着実に整備を進めてきたが、未整備区間は整備困難な箇所が多いため、事業の進捗が図りにくくなってきている。				
【都整-3】	住宅市街地総合整備事業 滝頭・磯子地区 (密集型)	-	-				
【都整-4】	住宅市街地総合整備事業 市場西中町地区 (密集型)	-	-				
【都整-5】	住宅市街地総合整備事業 東久保町地区 (密集型)	-	-				
【都整-6】	住宅市街地総合整備事業 西戸部町地区 (密集型)	-	-				
【都整-7】	住宅市街地総合整備事業 本郷町3丁目地区 (密集型)	-	-				
【都整-8】	住宅市街地総合整備事業 浦島町・子安通地区 (密集型)	【課題】 ・本地区は未接道宅地が集中しており、共同建替えを中心とした整備を目指し協議会と検討を進めてきたが、合意形成が困難な状況である。 【進ちよく見込み】 ・昨年度からは、共同化の検討を一旦休止し、建築基準法に基づく各種規定を活用して個別建替が可能となるような計画・制度検討を行うとともに、協議会とともに合意形成に向けての話し合いを継続している。	-				
【都整-9】	住宅市街地総合整備事業 三春台地区 (密集型)	-	(本地区はH23年度に事業開始したばかりであり、顕在化した課題はないが、全体の事業見直しにあたり、先行地区を参考に一般的な課題を記載する)				
【都整-10】	住宅市街地総合整備事業 金沢南部地区 (密集型)	-	(本地区はH23年度に事業開始したばかりであり、顕在化した課題はないが、全体の事業見直しにあたり、先行地区を参考に一般的な課題を記載する)				

平成25年度 横浜市事業評価対象事業総括図（都市整備局）



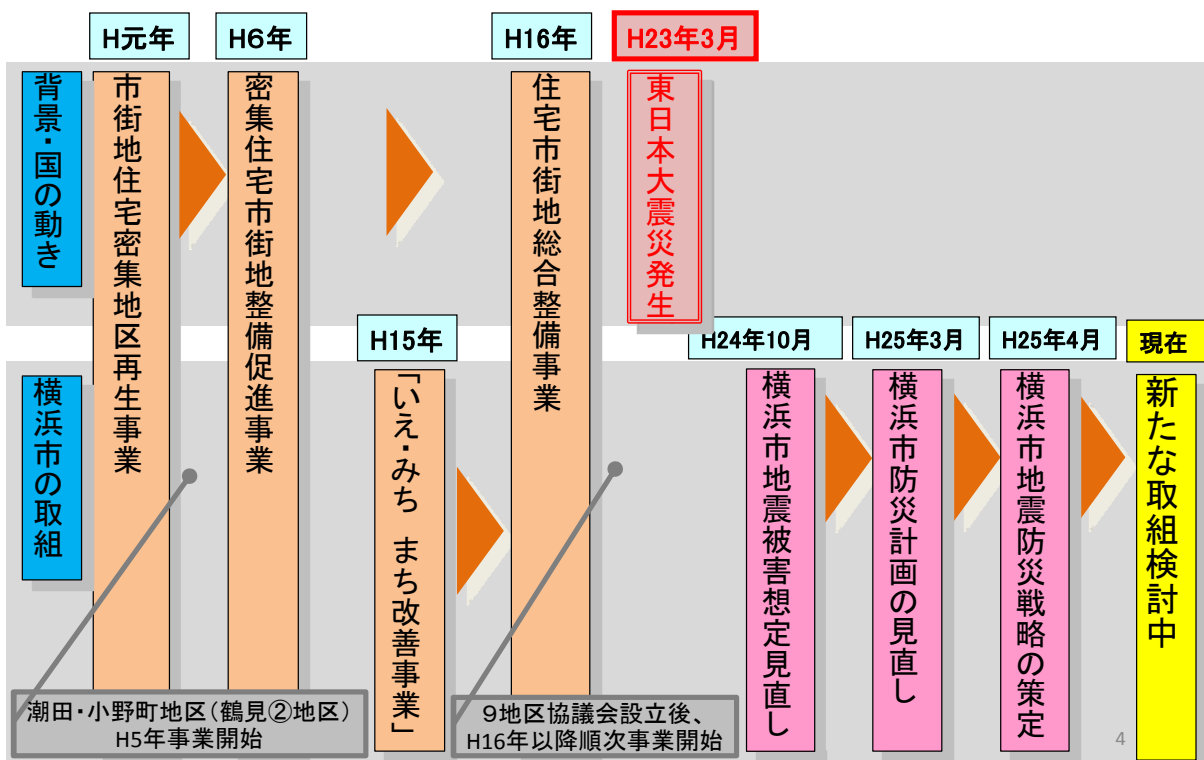
■木造住宅密集市街地改善に向けた取組経緯等

<経緯>

◎横浜市では、密集市街地における防災まちづくり事業として、平成15年に「いえ・みち まち改善事業」を創設し、住民・行政等が連携した取り組みを行ってきました。

「いえ・みち まち改善事業」で進める改善メニューのうち、狭あい道路拡幅や公園整備、建替促進といったハード事業を中心に、国の補助事業である「住宅市街地総合整備事業」を活用しています。

◎東日本大震災を受け、横浜市では新たな地震被害想定に基づき防災計画を抜本的に見直し、被害想定を軽減するための減災目標とその対策をまとめた地震防災戦略を策定しました。



いえ・みち まち改善事業とは

密集住宅市街地における
住民協働の防災まちづくり

防災上課題のある密集住宅市街地において、
住民との協働により計画をつくり、
地域の防災性の向上および住環境の改善をはかる。

ハードとソフトを組み合わせた事業の実施

- ◆ハード事業：狭あい道路拡幅、公園整備、建替促進等
(住宅市街地総合整備事業の活用(国費導入))
- ◆ソフト事業：防災マップ作り、防災訓練等

客観的基準に基づく地域の選定

- 住宅戸数密度条件
80戸/ha以上

- 倒壊危険条件
S55以前の木造建物
棟数率50%以上

対象地域

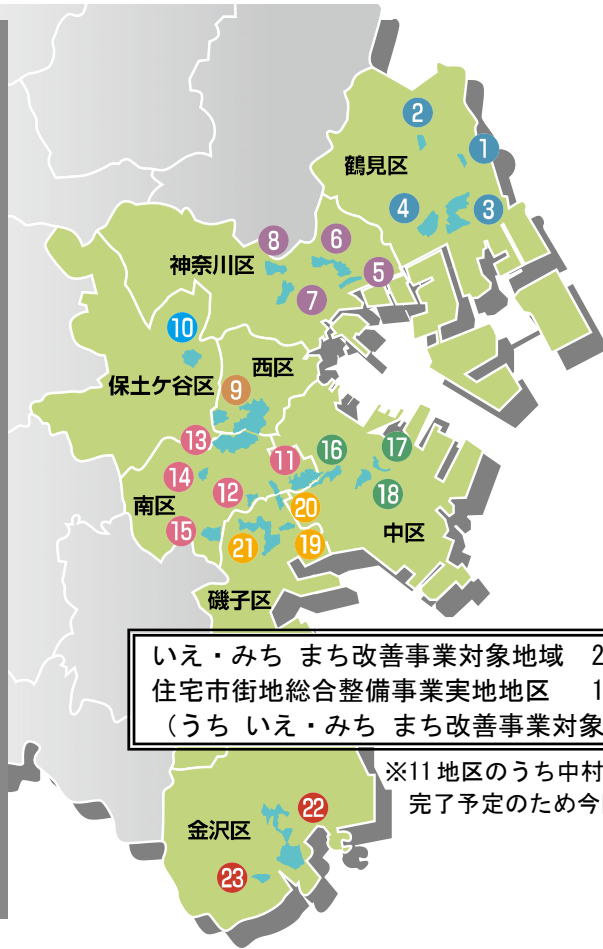
23地域
660ha

- 延焼危険条件
木造建物棟数率75%
以上、かつ木造建物の
建ぺい率※30%以上
(※地震マップ震度7以上の
場合は25%以上)

- 基盤条件
道路、公園などの
公共施設が未整備

いえ・みち まち改善事業の対象地域

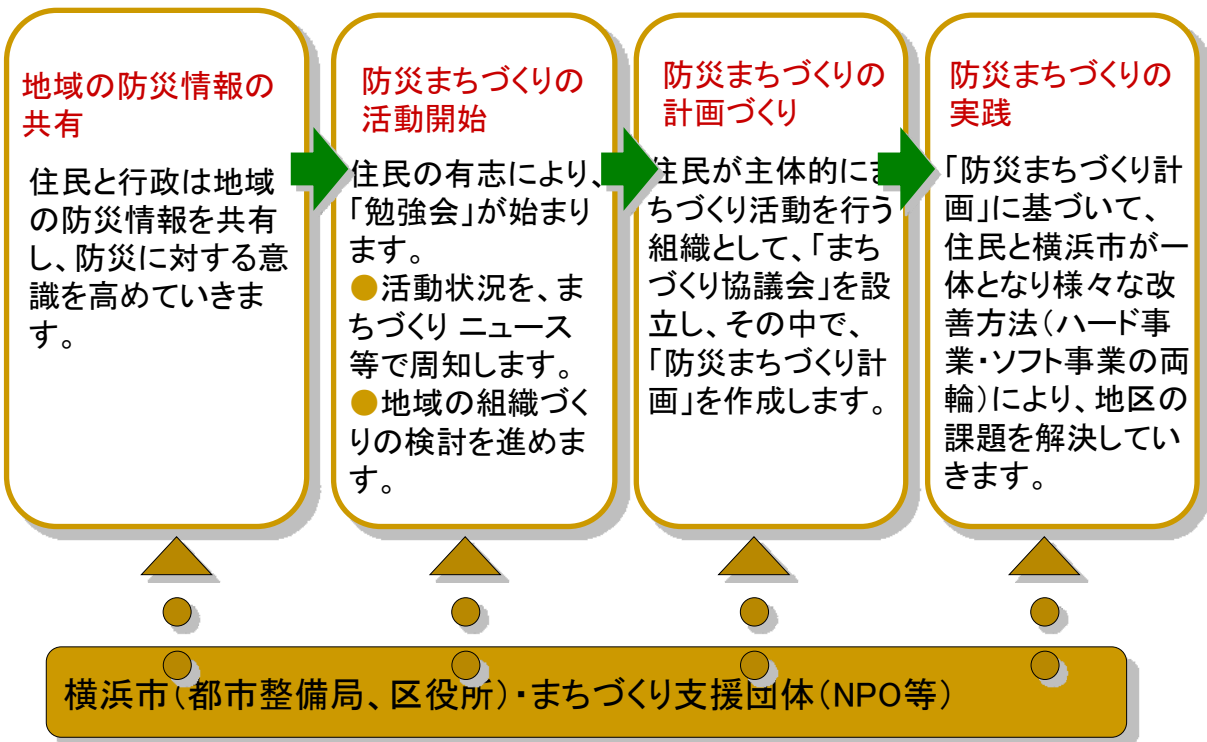
区	地区名	面積 (ha)	
鶴見	① 市場西中町地区	6.1	
	② 下末吉四丁目地区	9.1	
	③ 潮田・本町通地区	53.1	
	④ 生麦四・五丁目地区	25.0	
神奈川	⑤ 子安通・浦島地区	7.4	
	⑥ 白幡仲町・七島町地区	28.3	
	⑦ 斎藤分町地区	21.9	
	⑧ 六角橋一・二丁目地区	23.3	
西	⑨ 西戸部町・東久保町地区	90.9	
保土ヶ谷	⑩ 峰岡町2丁目地区	22.3	
南	⑪ 中村地区	45.2	
	⑫ 堀ノ内町2丁目地区	11.8	
	⑬ 庚台・清水ヶ丘・三春台・伏見町地区	58.7	
	⑭ 井土ヶ谷上町地区	7.5	
	⑮ 大岡三丁目地区	21.6	
中	⑯ 山元町・柏葉地区	27.3	
	⑰ 北方町地区	8.0	
磯子	⑱ 本郷町3丁目地区	16.1	
	⑲ 下町地区	7.5	
	⑳ 上町地区	7.7	
磯子	㉑ 滝頭・磯子地区	52.9	
	金沢	㉒ 寺前一丁目・町屋町・谷津町地区	94.9
		㉓ 六浦四丁目地区	13.4
対象地区面積		660ha	



いえ・みちまち改善事業対象地域 23 地域 約 660ha
 住宅市街地総合整備事業実地地区 11 地区 約 372ha
 (うち いえ・みち まち改善事業対象地域内 約 220ha)

※11地区のうち中村5丁目地区は今年度末で完了予定のため今回は10地区が評価対象。

いえ・みち まち改善事業の進め方



連携して支援！！

<住宅市街地総合整備事業の概要（密集住宅市街地整備型）>

目的

防災上、居住環境上の課題を抱える密集住宅市街地において、防災性の向上と居住環境の整備の改善を図るため、老朽建築物の除却、建替、生活道路等地区の整備、従前居住者の居住確保等を総合的に行う。

事業概要

(1) 対象地域

①整備計画区域

a. 下記のいずれかの要件に該当する区域

- ・重点整備地区を1つ以上含む地区であること
- ・整備地区の面積が概ね5ha以上であること（重点供給地域は概ね2ha以上）
- ・原則として、住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区

②重点整備地区（事業計画策定地区）

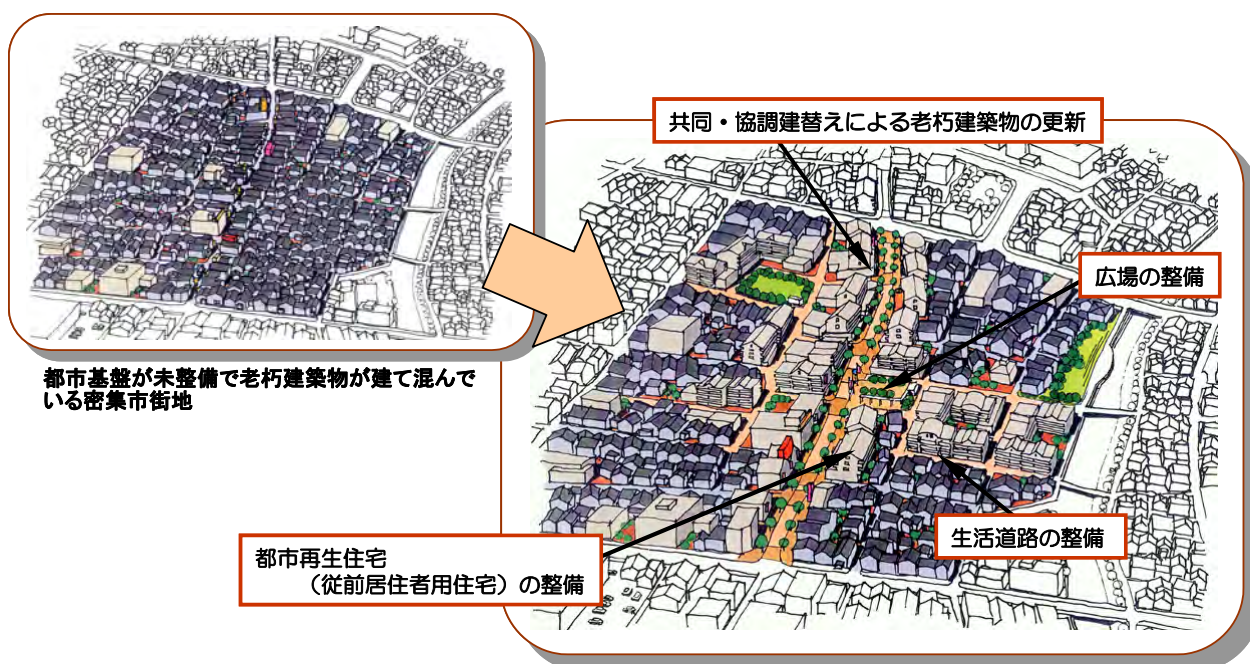
- ・面積：原則1ha以上
- ・住宅戸数密度と老朽住宅の割合が一定以上あること等

(2) 事業主体

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等（NPO法人を含む）

(3) 補助メニュー

- ①整備計画作成等（整備計画作成、事業計画作成等）
- ②老朽建築物等の除却
- ③建替促進助成（除却、調査設計計画、共同施設設備等）
- ④地区公共施設等（道路、公園、緑地、広場等）整備
- ⑤仮設住宅等設置
- ⑥耐震改修
- ⑦家賃対策補助



<住宅市街地総合整備事業の概要（拠点開発型）>

目的

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う。

事業概要

(1) 対象地域

①整備計画区域

a. 下記のいずれかの要件に該当する区域

- ・重点整備地区を1つ以上含む地区であること
- ・整備地区の面積が概ね5ha以上であること（重点供給地域は概ね2ha以上）
- ・原則として、住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区

②重点整備地区（事業計画策定地区）

- ・面積：原則1ha以上
- ・既成市街地、重点供給地域、県庁所在地、一定の条件を満たす中心市街地等
- ・概ね1ha以上かつ重点整備地区面積の20%以上の拠点開発型を行う区域を含む。

(2) 事業主体

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等（NPO法人を含む）

(3) 補助メニュー

- ①整備計画作成等（整備計画作成、事業計画作成等）
- ②共同施設整備等（調査設計計画、土地整備、共同施設整備）
- ③公共空間整備（公共空間整備、公共空地整備、駅施設整備）
- ④地区公共施設等（道路、公園、緑地、広場、駐車場及び駐輪場等）整備
- ⑤都市空間住宅等（従前居住者用住宅の整備等）
- ⑥関連公共施設（道路、街路、都市空間、下水道、河川）



いえ・みち まち改善事業と住宅市街地総合整備事業との対応

いえ・みち まち改善事業では、住宅市街地総合整備事業の補助メニューを活用するほか、本市で定めた条例に基づき様々な事業を実施しています。

いえ・みち まち改善事業 における実施項目		事業費根拠		
		住宅市街地総合整備事業 における補助メニュー	市費単費 による実施	
ハード事業	下記事項の用地取得、調査、設計、工事を実施		〈基幹事業を適用〉	
	狭あい道路拡幅整備	地区公共	道路整備	
	広場・緑地・公園の整備	施設	公園・緑地・広場整備	
	老朽建築物等除却		老朽建築物等除却	
	建替促進助成		住宅・建築物耐震改修事業のうち建替	
	耐震改修		住宅・建築物耐震改修事業のうち耐震改修	
	整備計画の策定		整備計画等作成	
	[事業費助成] 地域まちづくり組織等がプラン等に基づく事業を行う場合、その事業費の一部を助成 (活用例：地区内の防災備蓄庫、雨水タンク、井戸整備等の整備)	組織認定上限 250万円/年(原則助成率9/10) プラン認定上限 500万円/年(原則助成率9/10)	〈効果促進事業を適用〉	
ソフト事業	[活動費助成] いえ・みち まち改善事業を推進する団体(地元協議会等)に活動経費の一部を助成(印刷費、見学会の交通費、まちづくりニュースに関する広報、掲示板の設置等)	グループ登録(組織認定)により上限30万円/円(助成率4/5)		○
	[コーディネーター等の派遣制度] 地域まちづくり活動団体に対してまちづくりコーディネーターを派遣し、指導や助言等による活動支援。	単発派遣 年間派遣		○