

(様式3)

公共事業再評価調書

番 号	都整-1	事業担当局課	都市整備局 地域まちづくり部地域まちづくり課		
事業名	住宅市街地総合整備事業（唐沢・平楽・八幡町地区）		採択年度	平成16年度	
施工場所	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）		経過年数	9年	
目的及び 事業概要	事業目的 老朽木造住宅が密集している当該地区において、防災性及び住環境の向上を図る。				
	事業概要 対象地区面積：40.23ha				
	整備内容：道路整備（拡幅）		1,533m		
	公園・緑地・広場整備		整備面積450㎡、3箇所		
	防火水槽		3基		
	老朽建築物等除却		8棟		
	建替促進助成		51棟		
	耐震改修		17戸	※今後、見直しの際に延長決定	
		当初(事業採択時)	変更(平成21年度)		
事業期間		平成16年度～平成25年度		平成16年度～平成25年度※	
事業費	合計	1,004百万円		966百万円	
	国費	394.5百万円		426百万円	
	市費	609.5百万円		540百万円	
変更内容	老朽建築物等除却の追加及び概算事業費の変更				
上位計画等の位置付け	本市の「中期4カ年計画」において、「基本政策 施策6(2) 災害に強いまちづくり（地震対策）」として、防災性課題のある密集市街地の改善整備が位置づけられている。また、本市の減災対策として今年度策定された「横浜市地震防災戦略」においても、火災に強い都市空間の形成として位置づけられている。				
関連事業					
事業の 必要性	事業を巡る社会経済情勢等の変化	<ul style="list-style-type: none"> 平成7年の阪神・淡路大震災以後、密集市街地整備の取り組みの強化が求められ、平成9年度に「密集住宅市街地における防災街区の整備促進に関する法律（密集法）」が制定された。さらに平成13年には国の都市再生プロジェクト（第3次決定）において、特に大火の可能性の高い危険な密集住宅市街地（重点密集市街地：全国で約8,000ha）を重点整備していくことが位置付けられた。 横浜市においては、平成15年度から狭あい道路の拡幅や小広場整備、建替促進、耐震改修などを進めるため、「いえ・みち まち改善事業」として市内23地区・660haを対象にした住民との協働による密集住宅市街地の防災性の向上と住環境の改善に取り組んでいる。 平成23年の東日本大震災を契機として、防災性の向上に向けた更なる事業推進の強化が求められているところである。 			
	事業の	事業全体			

	投資効果	割引率	—
		総便益(B)	—
		総費用(C)	—
		費用便益比(B/C)	—
	〔その他特記事項〕		
B/Cの算定にない事業効果	<p>定期的に防災まちづくりニュースを発行している。</p> <p>このことが、事業に対する住民等の理解の向上につながり、ひいては地権者交渉の円滑化等の事業進捗の手助けとなっている。</p>		
残事業の内容	道路整備（拡幅） 1,163m 公園・緑地・広場整備 整備面積 333 m ² 、2箇所 防火水槽 2基 老朽建築物等除却 6棟 建替促進助成 51棟 耐震改修 17戸		

事業の進捗状況	事業進捗率%	<ul style="list-style-type: none"> 事業進捗の経過 平成16年度 整備計画承認 平成18年度 狭あい道路拡幅整備開始 平成20年度 小広場整備 平成21年度 整備計画変更 平成23年度 老朽建築物等除却 2件
	16.0%（事業費ベース）	
	用地取得率%	
	24.5%（事業費ベース）	
	供用等の状況	
道路整備（拡幅） 370m 公園・緑地・広場整備 1箇所（117 m ² ） 防火水槽 1基 老朽建築物等除却 2棟	<ul style="list-style-type: none"> 地元情勢 <p>本事業を導入するに当たって、整備計画の検討のための地元組織である「唐沢・平楽・八幡町地区防災まちづくり協議会」を設立した。小広場整備の際には、用地の活用方法について、周辺住民による分科会で議論を行い、地中への防火水槽の設置に関する理解を得て、消防水利の確保ができた。また、狭あい道路の拡幅整備においては、自ら整備協力を申し出てくれる地権者も出てきた。これらのことから、事業に対する地域の理解は十分得られていると考えられる。</p>	
事業の課題及び進捗見込み	<ul style="list-style-type: none"> 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捗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。 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。 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。 	
代替案立案等の可能性	<p>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。</p>	

その他 コスト削減 項目等	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。		
過去の委員会 からの意見等	委員会年度	意見具申等	意見具申等に対する対応状況
その他			
対応方針 (案)	継 続	計画通り(上記計画を実施)	
		一部見直し(上記計画を変更)	
		【見直し内容】 区域設定、事業内容、事業期間、事業費を変更する。	
中 止			
対応方針案と した理由	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。		

1. 地区概要

(1) 地区の状況

当地区は、横浜市の中心地である関内から南西約1～2kmに位置し、横浜市営地下鉄阪東橋駅から徒歩15分程の圏域にある、都心部に隣接した交通利便性の高い地区である。地区の大半が丘陵地であり、基盤整備が整わないままスプロールが進展したため、地区内の道路のほとんどは狭あい道路で構成されている。このため、地区内の主要な道路について拡幅整備を行うとともに、オープンスペースの確保や住民による初期消火が可能となる消火栓ネットワークを整備することで、安全で快適なまちづくりを目指していく。

(2) 位置図・区域図

位置図を図-1、案内図を図-2に示す。

2. 整備計画

整備計画図を図-3、事業計画概要図を図-4に示す。

都整-1 唐沢・平楽・八幡町地区

图-1 位置图

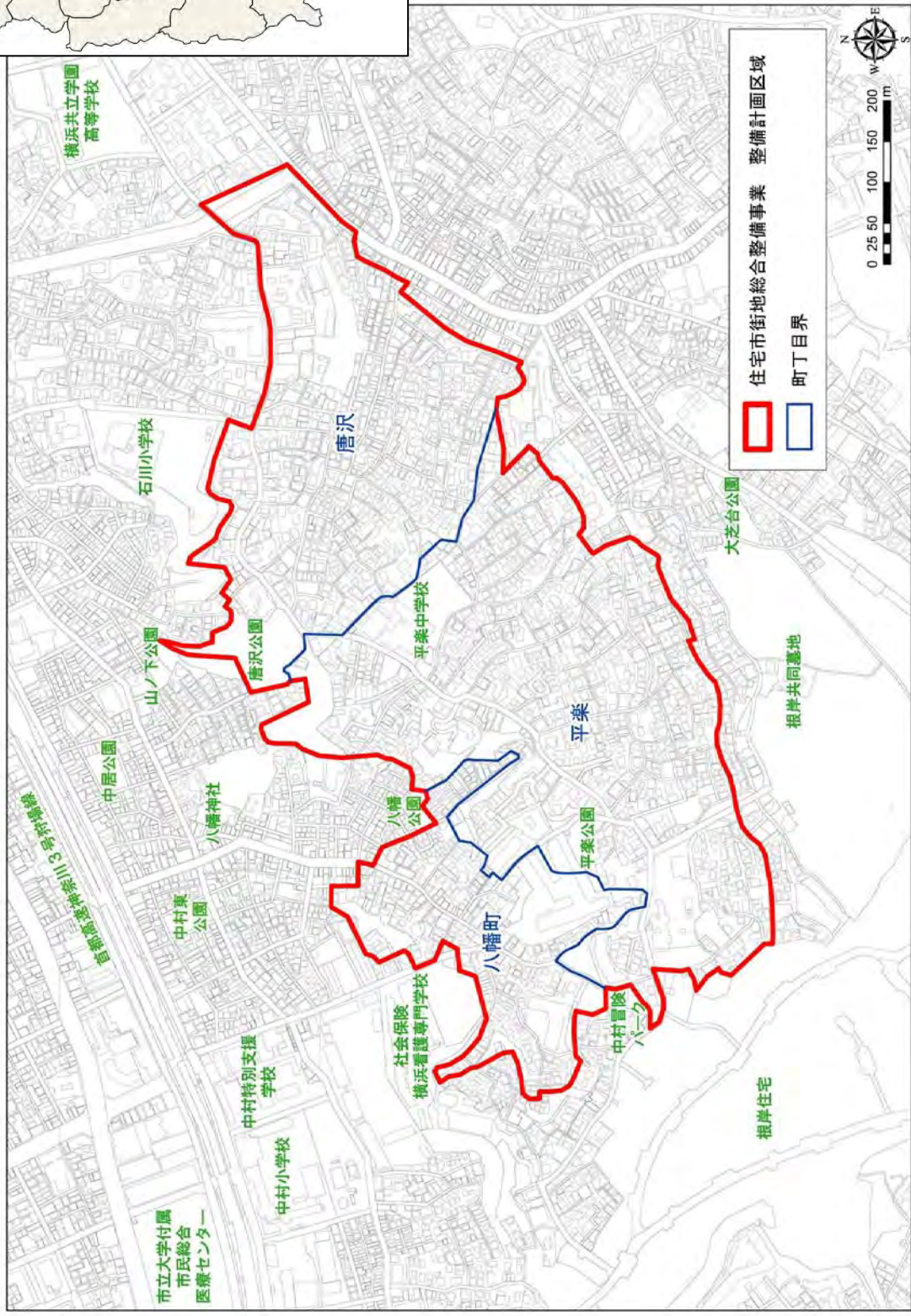


图-2 区域图

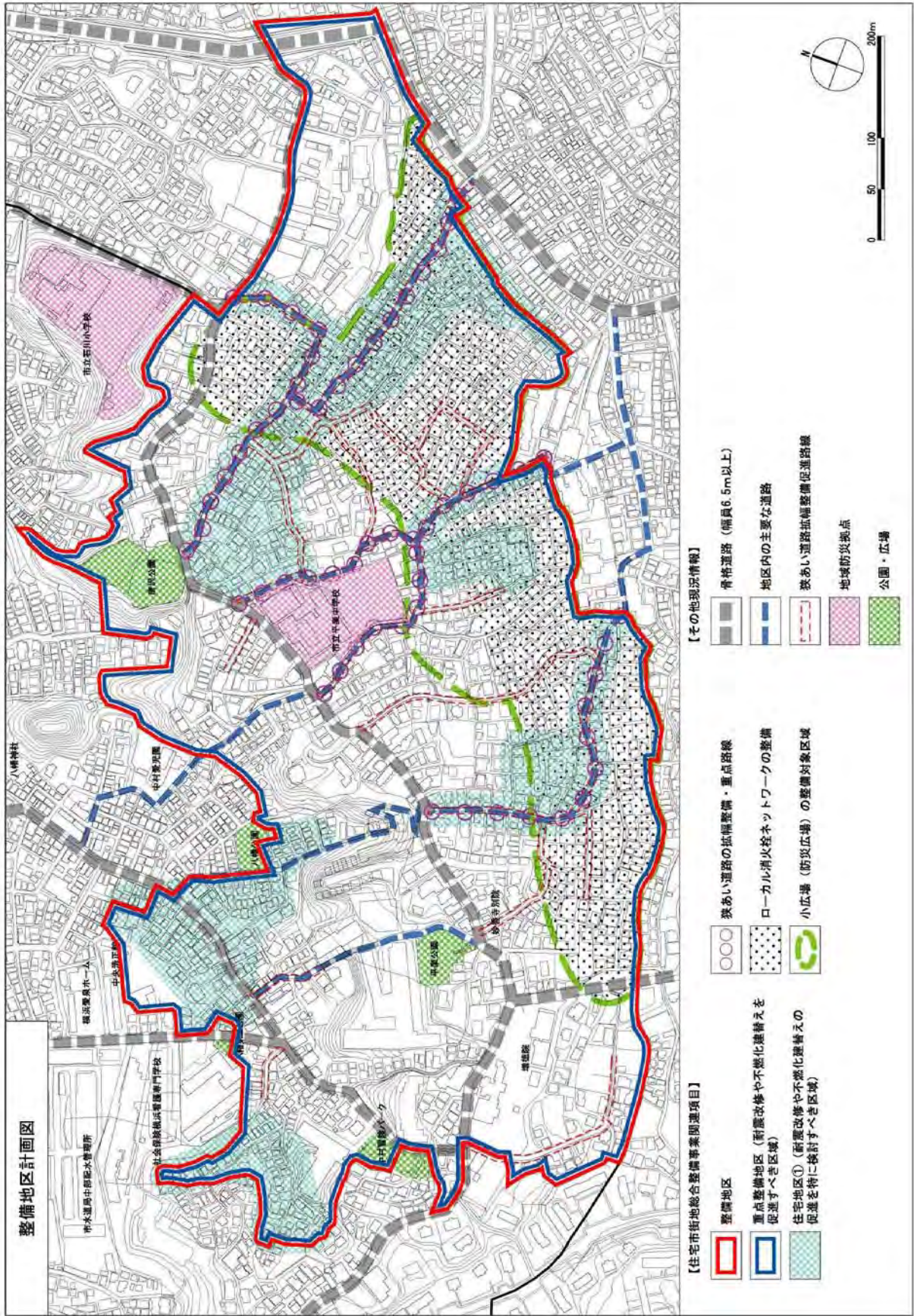


図-3 整備計画図

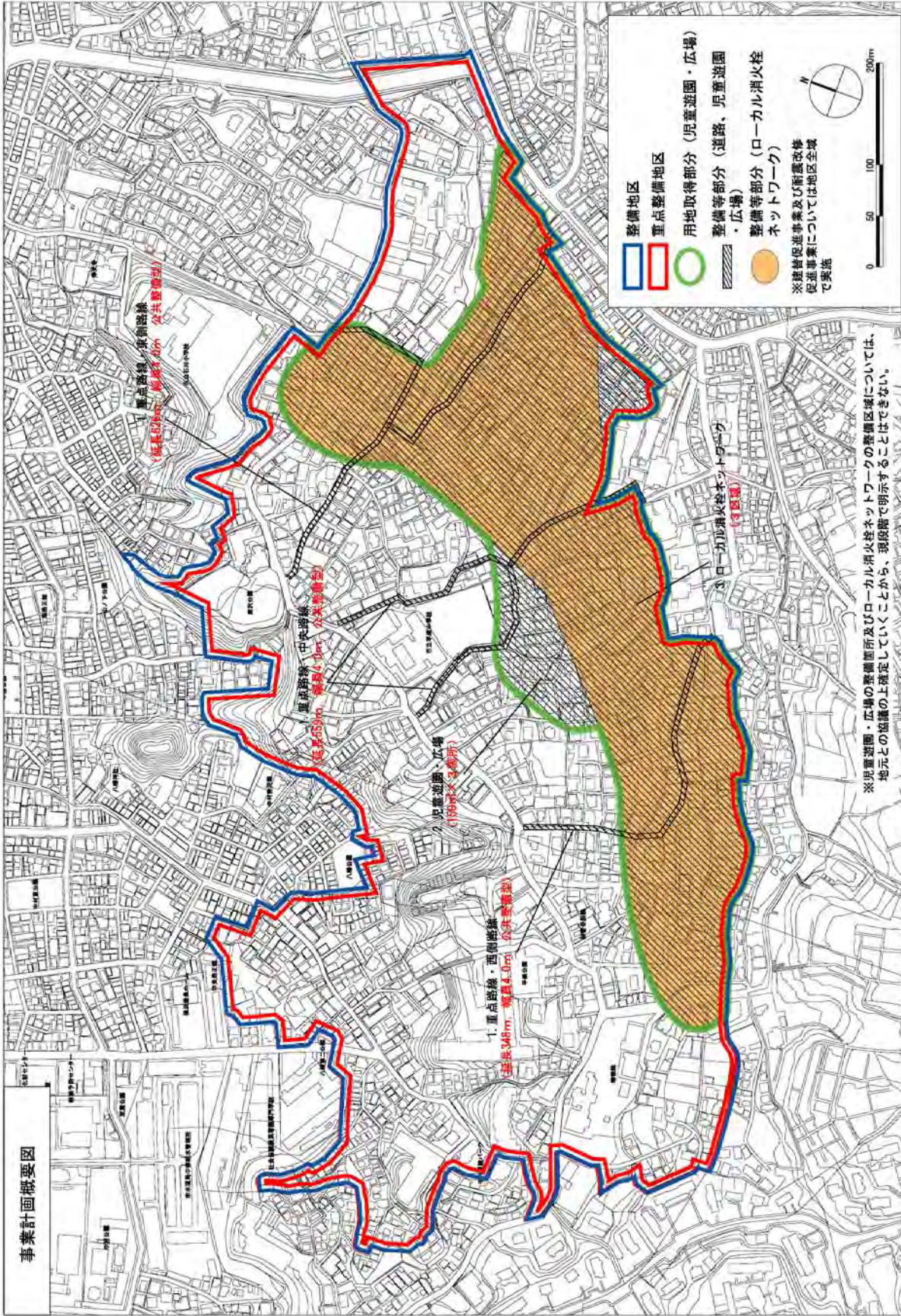


図-4 事業計画概要図

3. 協議会の活動状況

(1) 地元諸元

協議会名	唐沢・平楽・八幡町地区防災まちづくり協議会
協議会エリア面積	40.2ha

(2) 地元経緯

平成 15 年度	勉強会スタート、協議会設立（第 1 回協議会を開催）、 防災まちづくり計画の地元承認
平成 16 年度	住宅市街地総合整備事業着手
平成 17 年度	測量説明会を開催、 小広場用地の候補地募集チラシを配布
平成 18 年度	狭あい道路拡幅整備工事（その 1）の実施、 小広場用地を取得、小広場整備説明会を開催
平成 18～19 年度	小広場分科会を開催（計 4 回）
平成 19 年度	狭あい道路拡幅整備工事（その 2）の実施
平成 20 年度	狭あい道路拡幅及び防災関連施設等整備工事の実施、 狭あい道路拡幅整備工事（その 3）の実施
平成 21 年度	狭あい道路拡幅整備工事（その 4）の実施
平成 22 年度	狭あい道路拡幅整備工事（その 5）の実施
平成 23 年度	狭あい道路拡幅整備工事（その 6）の実施、 老朽住宅の除却（2 件）
平成 24 年度	狭あい道路拡幅整備工事（その 7）の実施



協議会

4. 事業の執行状況

(1) 計画に対する事業の進捗状況

全体としての進捗率は、事業費ベースで16.0%となっている。部門別の進捗状況は以下のとおりである。

①道路整備

整備計画における計画面積1,533m²に対して、一部の狭あい道路拡幅面積370m²にとどまり、現在のところ整備計画の目標を下回っている。進捗率は、事業費ベースで33.3%である。

②公園・緑地・広場整備

公園・広場については、整備計画における計画面積450m²に対して整備面積117m²であり、箇所数3箇所のうち1箇所整備済みである。進捗率は、事業費ベースで17.1%である。

③防災関連施設

小広場の整備に併せ、防火水槽の設置を行った。進捗率は、事業費ベースで5.8%である。

④耐震改修

現在のところ実績はない。

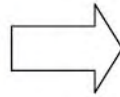
⑤建替促進助成

現在のところ実績はない。

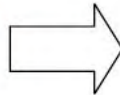
⑥老朽建築物等除却

2件の建物除却を行った。進捗率は、老朽建築物除却の事業費ベースで7.4%である。

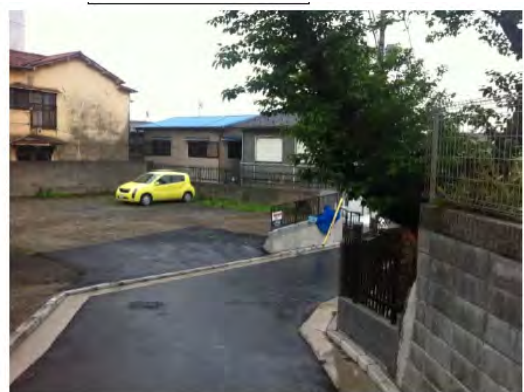
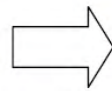
(2)実績状況写真



平成18年度整備区間 整備前後写真



平成20年度整備区間 整備前後写真



平成23年度整備区間 整備前後写真

(3) 事業実績図

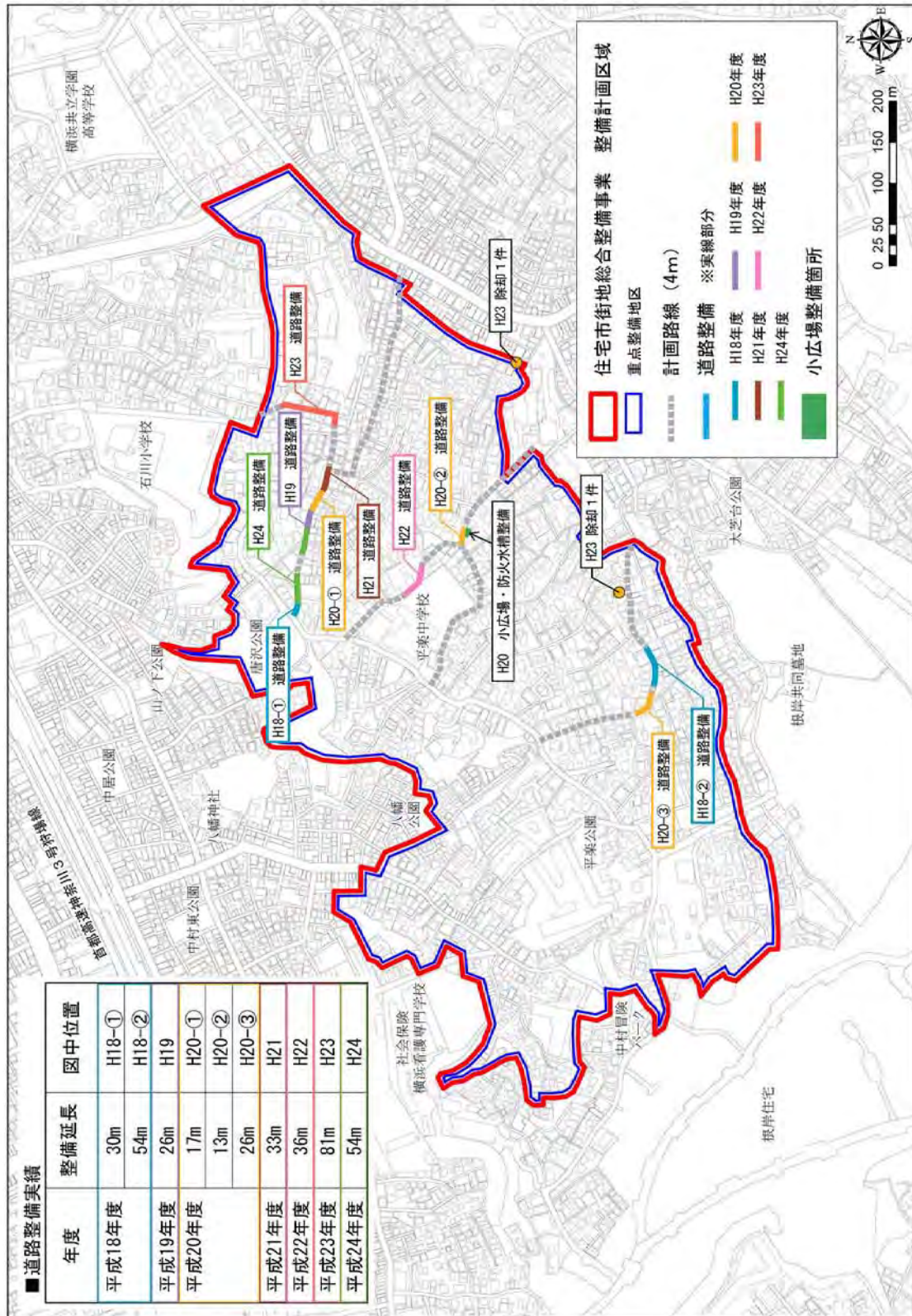


図-5 事業実績図

(様式3)

公共事業再評価調書

番 号	都整-2	事業担当局課	都市整備局 地域まちづくり部地域まちづくり課																					
事業名	住宅市街地総合整備事業(潮田・小野町地区)			採択年度	平成5年度(密集型) 平成13年度(拠点型)																			
施工場所	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)			経過年数	20年																			
目的及び 事業概要	<p>当地区では密集市街地に隣接して土地利用転換が見込まれる学校や工場が存在するため密集住宅市街地整備型(密集型)と拠点開発型(拠点型)の両事業を実施している。</p> <p>事業目的:老朽木造住宅が密集している当該地区において、防災性及び住環境の向上を図るため、不燃化建替えの促進、道路及び広場等の公共施設整備等の事業を行う。</p> <p>また、地区内の工場用地等の土地利用転換や学校跡地開発を有効に活用し、地域の活力・福祉の増進や住環境の向上等を図り、道路等公共施設と良質な都市型住宅・公益施設等との一体的整備を行う。</p> <p>地区面積:148.4ha(密集型約137.1ha、拠点型約29.5ha(一部重複あり))</p> <p>事業期間:平成5年度~29年度(拠点型は平成14年度~)</p> <p>整備内容:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>密集型</th> <th>拠点型</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道路整備</td> <td>拡幅300m(幅員4m) 新設300m</td> <td>拡幅660m(幅員11m)</td> </tr> <tr> <td>公園・緑地・広場整備</td> <td>1,798㎡、3箇所</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>老朽建築物等除却</td> <td>7棟</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>建替促進助成</td> <td>132棟・329戸</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>耐震改修</td> <td>100戸</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>							密集型	拠点型	道路整備	拡幅300m(幅員4m) 新設300m	拡幅660m(幅員11m)	公園・緑地・広場整備	1,798㎡、3箇所	—	老朽建築物等除却	7棟	—	建替促進助成	132棟・329戸	—	耐震改修	100戸	—
		密集型	拠点型																					
	道路整備	拡幅300m(幅員4m) 新設300m	拡幅660m(幅員11m)																					
	公園・緑地・広場整備	1,798㎡、3箇所	—																					
	老朽建築物等除却	7棟	—																					
	建替促進助成	132棟・329戸	—																					
	耐震改修	100戸	—																					
		上段:密集型、下段:拠点型	当初 (事業採択時)	変更 (平成14年度) 密集型のみ	変更 (平成19年度) 事業統合	変更 (平成22年度)	変更 (平成25年度)																	
		事業期間	平成5年度~ 14年度 平成14年度 ~22年度	平成5年度 ~24年度	平成5年度 ~24年度 平成14年度 ~24年度	平成5年度 ~29年度 平成14年度 ~29年度	平成5年度 ~29年度 平成14年度 ~29年度																	
		事業費	合計	3,217	2,291	2,291	2,395	2,602																
	(百万円)		514		514	518	518																	
	国費		1,360	610	610	660	763																	
	市費		1,857	1,681	1,681	1,735	1,839																	
			257		257	259	259																	
	変更内容	<p>平成14年:事業期間(H14→H24)、事業費(耐震改修増、従前居住者用賃貸住宅減)計926百万円減</p> <p>平成19年:密集型事業と拠点型事業の住市総を統合</p>																						

		平成 22 年：事業期間 (H24→H29)、事業費 (老朽建築物等除却増、推進事業等増 計 104 百万円増) 平成 25 年：新設道路整備 (学校跡地) 増 (207 百万円増)		
	上位計画等の位置付け	[密集型]本市の「中期4カ年計画」において、「基本政策 施策6(2) 災害に強いまちづくり(地震対策)」として、防災性課題のある密集市街地の改善整備が位置づけられている。また、本市の減災対策として今年度策定された「横浜市地震防災戦略」においても、火災に強い都市空間の形成として位置づけられている。 [拠点型]都市計画マスタープラン、鶴見区プラン(H14. 5)において「工場跡地、鶴見工業高校の跡地を活用した市街地の整備改善」が位置づけられている。		
	関連事業	特になし		
事業の 必要性	事業を巡る社会経済情勢等の変化	<ul style="list-style-type: none"> 平成 7 年の阪神・淡路大震災以後、密集市街地整備の取り組みの強化が求められ、平成 9 年度に「密集住宅市街地における防災街区の整備促進に関する法律 (密集法)」が制定され、さらに平成 13 年には国の都市再生プロジェクト (第 3 次決定) において、特に大火の可能性の高い危険な密集住宅市街地 (重点密集市街地：全国で約 8, 000ha) を重点整備していくことが位置付けられた。 横浜市においては、平成 15 年度から狭あい道路の拡幅や小広場整備、建替促進、耐震改修などを進めるため、「いえ・みち まち改善事業」として市内 23 地区・660ha を対象にした住民との協働による密集住宅市街地の防災・防災性の向上と住環境の改善に取り組んでいる。 平成 23 年の東日本大震災後を契機として、防災性の向上に向けた更なる事業推進の強化が求められているところである。 		
	事業の 投資効果		事業全体	残事業
		割引率	—	
		総便益(B)	—	
		総費用(C)	—	
		費用便益比(B/C)	—	
[その他特記事項]				
B/Cの算定にない事業効果	平成 9 年にまちづくり協議会を設立し、その活動では課題検討や「まちづくりニュース」を発行し地域住民の防災への意識啓発を図るとともに、平成 16 年 8 月には [鶴見潮田・本町通街並み誘導地区地区計画] を導入し、建築物の形態等の規制・誘導を行うことで地区内の防災性向上を図っている。			
残事業の内容	道路整備：(密集型) 狭あい道路拡幅 300m、道路新設 300m (拠点型) 道路拡幅 310m 老朽建築物除却：7 棟 建替促進助成：105 棟・511 戸 耐震改修：100 戸			

上段:密集型、下段:拠点型

事業の進捗状況 (上段:密集型、 下段:拠点型)	事業進捗よく率%		・事業進捗の経過 (密集型) (拠点型) H5. 11. 25 整備計画承認 H12 年度 本町通三丁目広場整備 H13. 3. 5 事業計画変更同意 H13 年度 小野町緑道整備 H13 年度 整備計画承認 H14 年度 事業再評価 (事業計画変更同意) H16 年度 道路用地取得 H19 年度 事業再評価② H19 年度末 事業統合 H19 年度末 事業統合 平成 19 年度末 事業統合 H20 年度 道路整備
	18.8% (事業費ベース)		
	16.8% (事業費ベース)		
	用地取得率%		
	83.3% (面積ベース)		
	53.0% (面積ベース)		
供用等の状況		・地元情勢 本事業を導入するに当たって、地元組織である「潮田・本町通地区まちづくり協議会」を設立した。小広場整備の際には、地域の意見を盛り込んだ計画となるよう「広場づくりのワークショップ」を開催し、小広場を整備した。平成 11 年には「潮田・本町通地区まちづくり構想」を市に提案した。平成 13 年度には「まちなみルール検討部会」を経て街並み誘導型地区計画を導入した。	
[密集型]			
公園整備 (154 m ²)			
緑道整備 (1,494 m ²)			
建替促進助成 (27 棟, 281 戸)、耐震改修 2 戸			
[拠点型]			
道路整備 (拡幅 350m)			
事業の課題及び進捗見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・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捗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。 ・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。 ・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。 ・新たに地元まちづくりの検討が始まるなど、事業進捗に向けた動きもある。 		
代替案立案等の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 		
その他コスト削減項目等	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 		
過去の委員会からの意見等	委員会年度	意見具申等	意見具申等に対する対応状況
	平成 14 年度	密集住宅市街地は防災上課題があるので様々な方策を講じて整備事業の促進を図ること。	平成 23 年末に閉校した鶴見工業高校周辺の密集市街地改善に向け通り抜け道路整備を進めています。
	平成 19 年度	なし	—
その他			
対応方針(案)	継続	計画通り(上記計画を実施)	
		一部見直し(上記計画を変更)	
		【見直し内容】 区域設定、事業内容、事業期間、事業費を変更する。	
中止			

対応方針案とした理由	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。
------------	--

1. 地区概要

(1) 地区の状況

当地区では、戦前の臨海部埋め立て、大規模工場の進出に合わせた急激な市街化の進展、高度成長期の工業活動の活性化による木造賃貸住宅の増加により、住工商が混在する密集住宅地が形成された。

地区の東側部分は戦災復興土地区画整理事業が施行された区域であり、基本的な道路基盤は整備されている。しかし、西側部分は戦災を免れたため、基盤の整備が行われないうまま急激な市街化の波を受けたことから、道路、公園等の基盤が未整備な上に人口密度の高い木造密集住宅地となり、防災上・住環境上の問題を抱える地区となっている。

(2) 位置図・区域図

位置図を図-1、案内図を図-2に示す。

2. 整備計画

整備計画図を図-3(1)、図-3(2)、事業計画概要図を図-4に示す。

図-1 位置図



図-2 区域図

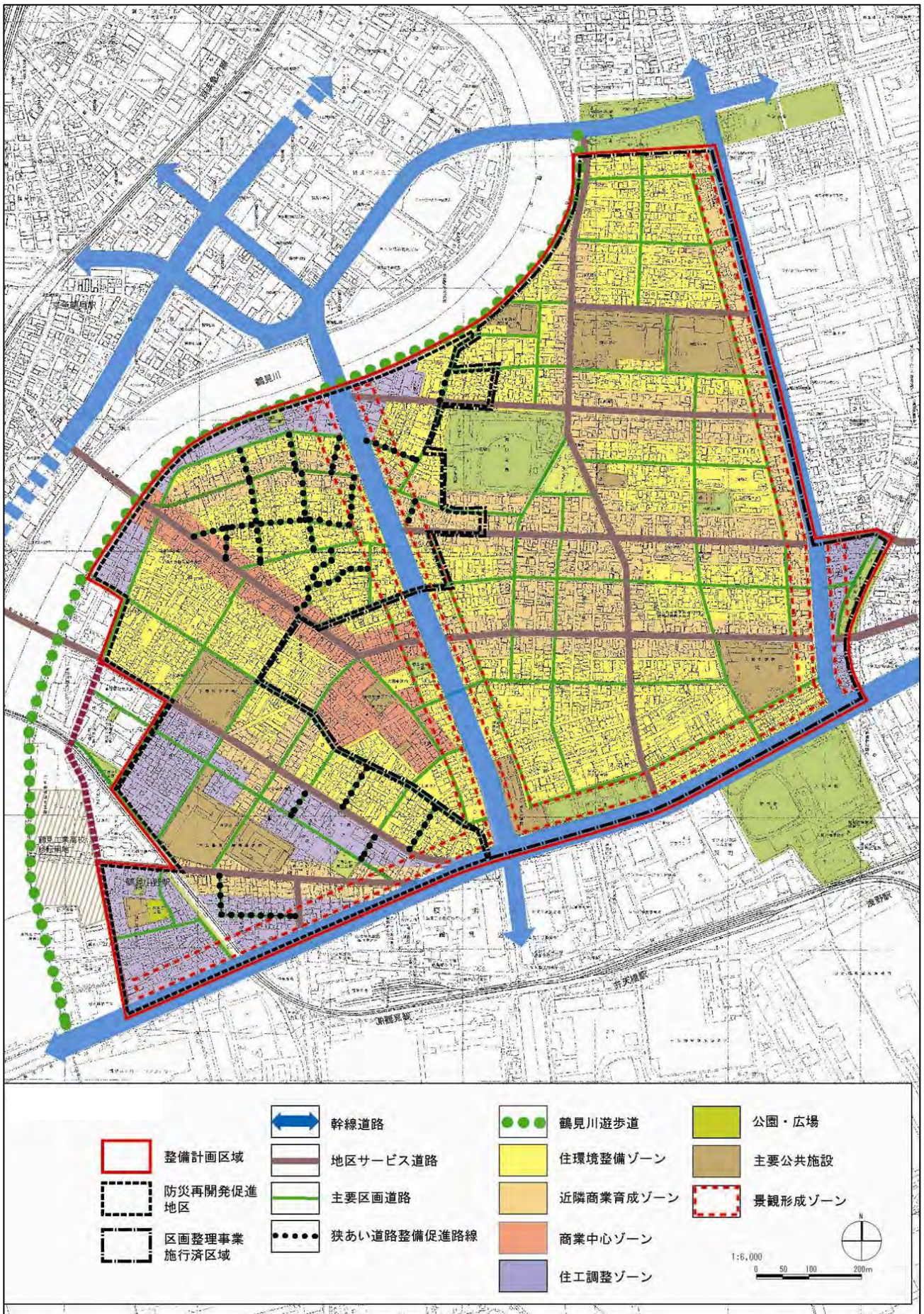


図-3(1) 整備計画図 (密集型)

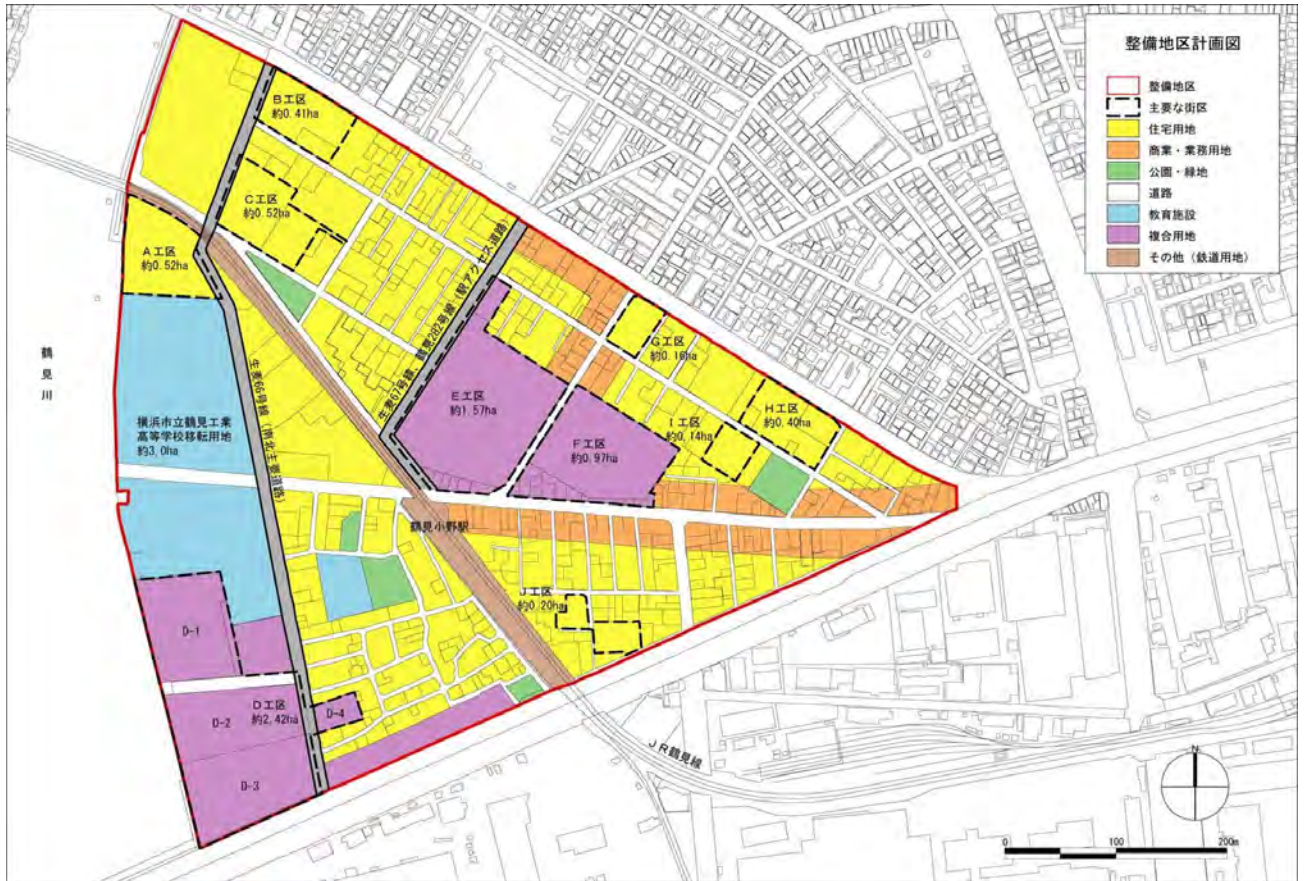


図-3(2) 整備計画図 (拠点型)

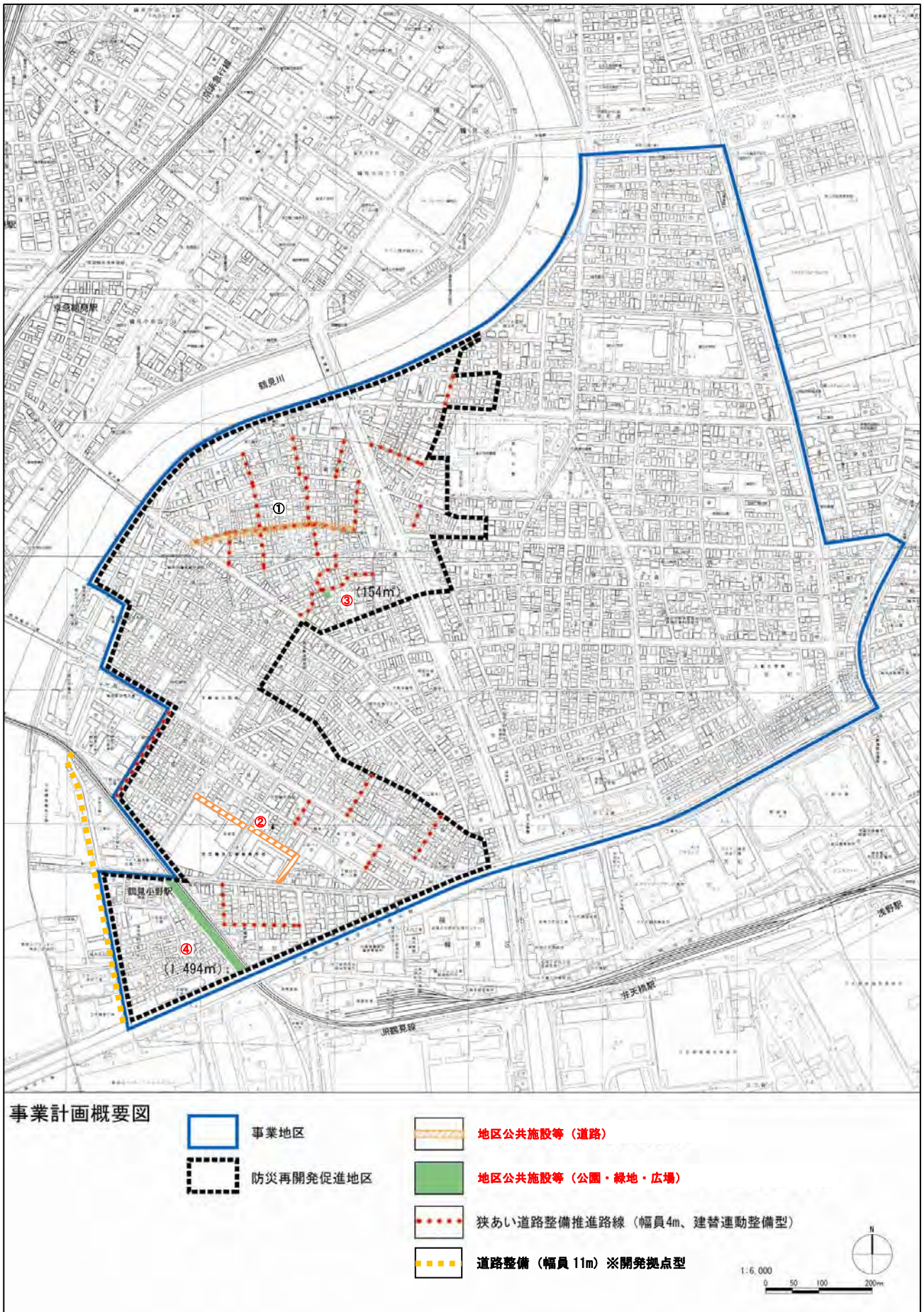


図-4 事業計画概要図 (密集型、拠点型)

3. 協議会の活動状況

(1) 地元諸元

協議会名	潮田・本町通地区まちづくり協議会
協議会エリア面積	20.0ha

(2) 地元経緯

平成5年11月	(密集型) 市街地住宅密集地区再生事業開始
平成9年6月	「潮田・本町通地区まちづくり協議会」発足
平成11年	広場づくりのワークショップ開催
平成11年11月	「潮田・本町通地区 まちづくり構想」を横浜市に提案
平成12年	本町通三丁目に小広場が完成
平成13年	小野町に緑道を整備
平成13年4月	(拠点型) 住宅市街地整備総合支援事業開始
平成16年8月	「鶴見潮田・本町通街並み誘導型地区計画」都市計画決定
平成20年4月	密集型と拠点型の統合に伴い潮田・小野町地区に名称変更 (住宅市街地総合整備事業)
平成21年3月	市道生麦第66号線の一部整備
平成23年3月	鶴見工業高等学校閉校

4. 事業の執行状況

(1) 計画に対する事業の進捗状況

全体としての進捗率は、事業費ベースで密集型 18.8%、拠点型 16.8%となっている。部門別の進捗状況は以下のとおりである。

【密集型】

①道路整備

整備計画における計画面積 340 m²に対して、整備実績はない。

②公園・緑地・広場整備

公園・広場については、整備計画における計画面積 1,798 m²に対して整備面積合計 1,648 m²であり、箇所数 3 箇所のうち 2 箇所整備済みである。進捗率は、事業費ベースで 86.1%である。

③建替促進助成

建替促進については、整備計画における支援量 132 棟 329 戸に対して、27 棟 281 戸となり、現在のところ、進捗率は、事業費ベースで 5.7%である。

④耐震改修

耐震改修については、整備計画における支援量 100 戸に対して、2 戸となり、進捗率は、事業費ベースで 1.4%である。

⑤老朽建築物等除却

現在のところ実績はない。

【拠点型】

①道路整備

整備計画における計画面積 7,260 m²に対して、3,850 m²の整備実績となっている。進捗率は事業費ベースで 16.8%である。

(2)実績状況写真



広場整備 154m²



緑道整備 1,494m²



建替促進 合計 建替前 123 戸→建替後 281 戸 (戸建住宅、共同住宅)



道路整備 (拠点型) 拡幅 350m

(3) 事業実績図 (密集型・拠点型)

