

第1回 若葉・須賀町地区

木造住宅密集地区整備促進事業評価委員会

令和6年8月22日（木） 15:00～
新宿区役所本庁舎6階 第4委員会室

事業評価委員会 の開催に 至った経緯

若葉・須賀町地区では、国の密集市街地総合防災事業の補助金を受け、**木造住宅密集地区整備促進事業※**を実施しています。



本事業は原則 **5年を経過**した時点で事業の**再評価**を行うこととしています。本地区は、今年度が再評価の実施年度です。



再評価を踏まえ、事業を継続するかの**対応方針を決定**するにあたり、**事業評価委員会にご意見を伺います。**

※ 木造住宅密集地区整備促進事業とは？

木造住宅等が密集した地域において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境の改善や防災性の向上等を図ることを目的とする事業です。

1 当地区の事業の概要について

1. 地区の概要
2. 整備目標
3. 密集市街地総合防災計画における整備計画及び実績(令和2～6年度)
4. 地区の現況
5. まちづくり協議会

2 評価指標と調査方法について

1. 事業評価の考え方
 - (Ⅰ)事業の必要性等に関する視点
 - (Ⅱ)事業の進捗の見込みの視点
 - (Ⅲ)コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点
2. 総合評価

3 今後の予定

1 当地区の事業の概要について

1. 地区の概要

(1) 地区の位置

- ・ 若葉一丁目（一部）
- ・ 若葉二丁目
- ・ 若葉三丁目
- ・ 須賀町
- ・ 南元町（一部）
- ・ 信濃町（一部）
- ・ 左門町（一部）
- ・ 四谷三丁目（一部）



(2) 面積 約16.7ha

(3) 地区の課題と事業の目的

地区の課題

- 道路拡幅が進んでいない。
- 細街路や行き止まり道路が多い。
⇒災害時の避難や緊急車両の通行に課題がある。
- 敷地が狭小・無接道のため建替えの更新が進まない。
⇒老朽住宅が密集したままになっており、災害時に燃え広がる危険性が高い。

事業の目的

- 主要道路の整備をする。
- 建替えを促進する。
⇒防災性の向上と良好な住環境を確保し、安心して住み続けられるまちを目指す。



イメージ写真



道路整備と建替えが進んだ地区

(4) これまでの事業の経緯

新宿区

木造住宅密集地区
整備促進事業の開始

国の整備計画
延伸

平成4年度 14年度 16年度

国の整備計画
延伸

23年度

国の整備計画
延伸

27年度

国の整備計画
延伸

令和元年度

国の整備計画
延伸の検討

6年度

国

密集住宅街地
整備促進事業の開始

密集事業及びその他の整備事業が
住宅市街地総合整備事業に統合

密集市街地総合防災
事業に切り替え

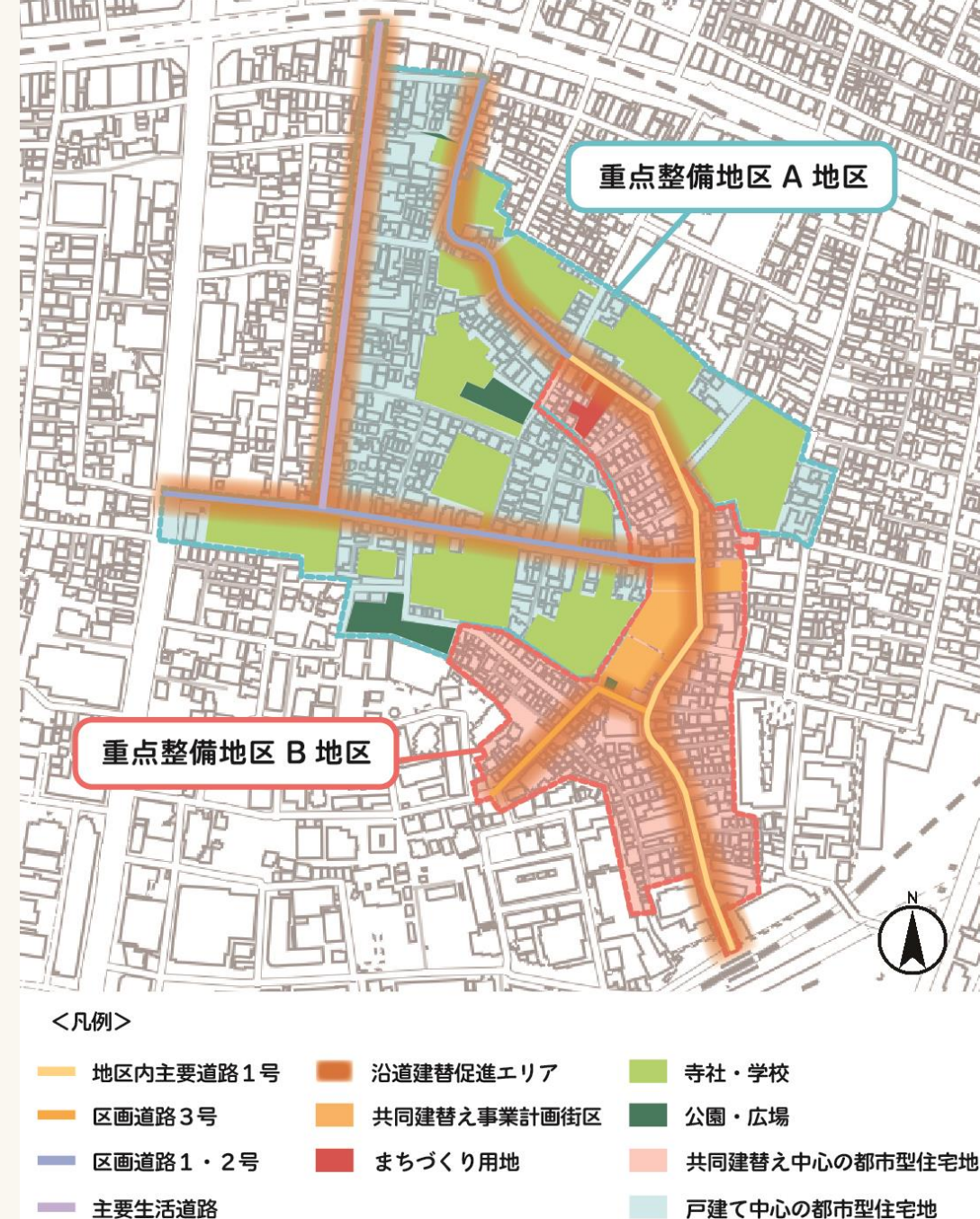
2. 整備目標

○道路整備

- ・ 地区内主要道路 1 号（若葉通り）【幅員 8 m】
- ・ 区画道路 1 号【幅員 8 m】
- ・ 区画道路 2 号【幅員 6 m】
- ・ 区画道路 3 号【幅員 8 m】

○建替えの促進

○公園整備

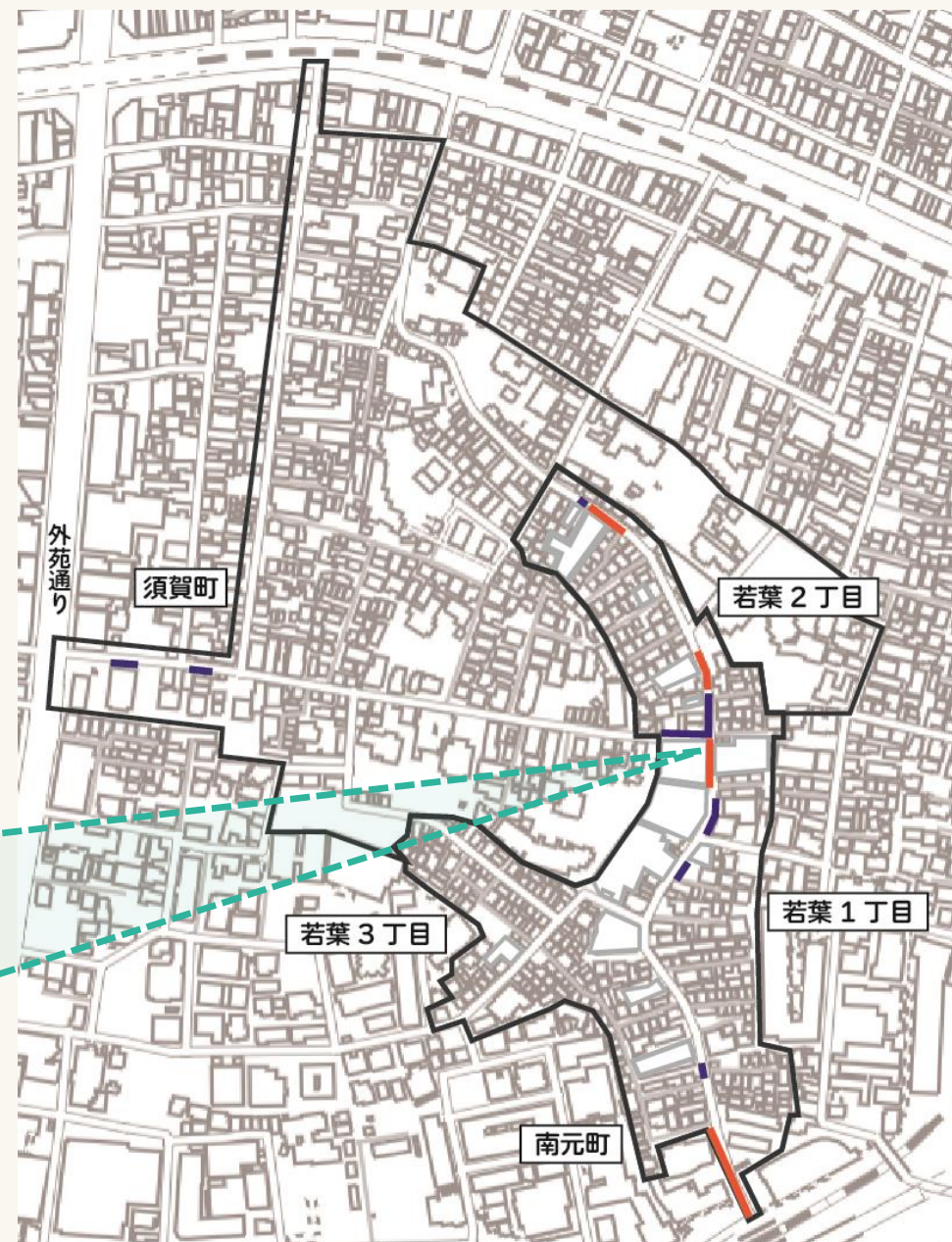


3. 密集市街地総合防災計画における 整備計画及び実績（令和2～6年度）

○道路用地取得 ■ 126.2㎡

○道路用地整備 ■ 87㎡

※ 整備予定道路総延長距離 : 2,720m
これまでの道路用地取得距離合計 : 591m(約21.7%)
これまでの道路用地整備距離合計 : 462m(約17.0%)



(参考)平成4年度～令和6年度までの建物の更新等

○道路拡幅



○共同建替え事業



- ①若葉2-12地区 (平成16年度事業完了 40戸)
- ②若葉3-2地区 (平成19年度事業完了 81戸)
- ③若葉鉄砲坂西地区 (平成27年度事業完了 67戸)
- ④若葉2-11地区 (令和元年度事業完了 62戸)

○民間マンション



○耐火構造の建築物※



○準耐火構造の建築物※



※平成8年土地利用現況調査、令和6年1月時点の建築計画概要書等から抽出

4. 地区の現況



区画道路2号沿い



区画道路3号沿い



まちづくり用地



地区内主要道路1号
(若葉通り) 沿い



狭あい道路・老朽住宅

不燃領域率（新宿区の土地利用2008,2018）



※新宿区の平均は約83%

地震に関する地域危険度調査（第9回（2022年））

町丁目		建物倒壊危険度	火災危険度	総合危険度
須賀町	ランク	3	2	3
	順位	(578)	(1476)	(340)
若葉二丁目	ランク	3	2	4
	順位	(578)	(1476)	(340)
若葉三丁目	ランク	4	4	5
	順位	(105)	(230)	(49)

危険度のランクは5段階の相対評価であり、ランクが高いほど危険性が高い

5. まちづくり協議会

若葉・須賀町地区では、ハード面だけではなく、ソフト面においても、地元・地域が主体となった活動が行われています。

(1) まちづくり協議会の活動

建替えや道路拡幅整備を進めてきましたが、地区内には、現在も**防災上の様々な課題**が残っています。



住環境の改善や防災性の向上のため、地元の皆様と地域の現況・課題を把握し、意見交換を行っています。



参加者

- ・地区内にお住まいの方
- ・地区内で営業されている方
- ・地区内の土地または建物を所有されている方

(2) これまでの主な活動【若葉地区】

まちづくり推進協議会の
対象者を拡大

令和3年12月

「若葉地区 まちの将来像」策定

地区関係者を対象としたアンケート
を基に、将来像を策定しました。



令和5年6月

まちづくりルール（案）
のとりまとめ

令和6年

令和4年

令和5年10月～

まちの将来像の検討

ワークショップ等を通じ意見交換を
行いながら検討が進められました。



まちづくりルール（案）等の検討

将来像の実現とともに防災性の向上
を目指して検討が進められました。



(2) これまでの主な活動【若葉・須賀町地区】

まちづくり協議会発足

令和3年11月

「若葉・須賀町地区
まちの将来像」策定

地区関係者を対象としたアンケート
を基に、将来像を策定しました。

令和5年5月



まちづくりルール（案）
のとりまとめ

令和6年

令和4年

令和5年9月～

まちの将来像の検討

ワークショップ等を通じ意見交換を
行いながら検討が進められました。

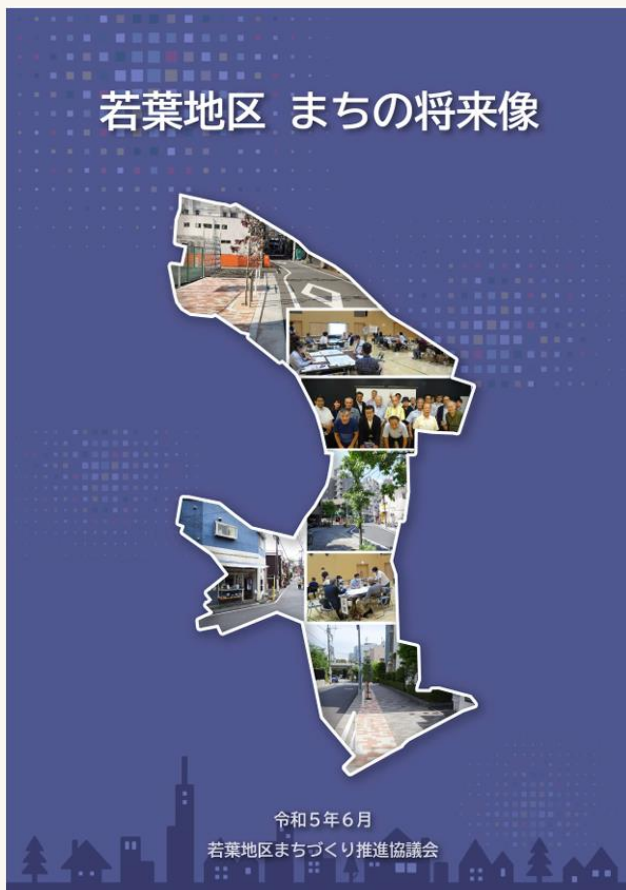


まちづくりルール（案）等の検討

将来像の実現とともに防災性の向上
を目指して検討が進められました。



(3) まちの将来像【若葉地区】



まちの
将来像

5つの
テーマ
と目標

～新しい魅力あふれる住みよいまち 若葉～

若葉通り・区画道路3号



誰もが安全・安心・快適に歩ける道路づくり

建物の不燃化



燃えにくく災害に強い、安全で安心なまち

共同建替え（マンション化）



住み続けられる共同建替えの推進

崖地周辺の防災性



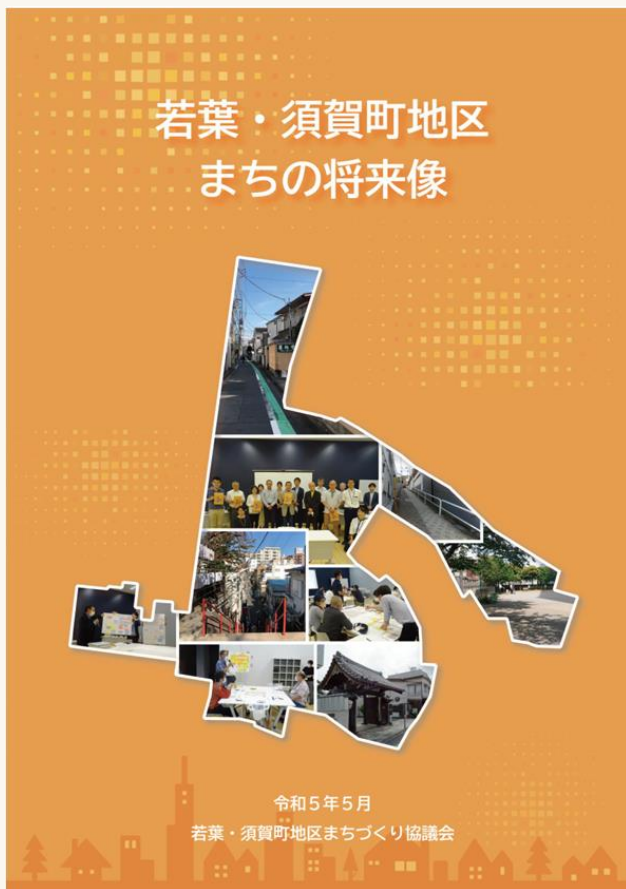
崖地周辺の建替え促進や安全な避難通路の整備

新しいまちの魅力づくり



愛着を持って住み続けられる、新しいまちの
魅力づくり

(3) まちの将来像【若葉・須賀町地区】



まちの
将来像

4つの
テーマ
と目標

豊かな暮らしと文化を育む、若葉・須賀町

寺町



寺町らしさを活かしつつ、新しい時代に対応したまちなみ形成

道路

(区画道路)



誰もが安全・安心・快適に通行でき、災害時の避難や消防活動に寄与する道路空間の形成

防災
居住環境



災害時に燃え広がらない安全なまちなみ形成
良好な居住環境の維持・保全

みどり



みどりの維持・保全、周囲の景観と調和した緑化

(4) 地区計画の変更等の検討【若葉地区】

地区計画の変更

街並み誘導型地区計画への変更を行い、**共同建替えの更なる推進**に加え、狭小敷地での**個別建替えにも配慮**したルールへと見直します。

現在のルール
のイメージ



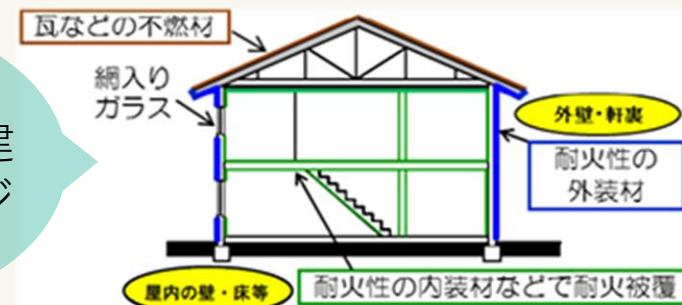
見直し後のルール
のイメージ



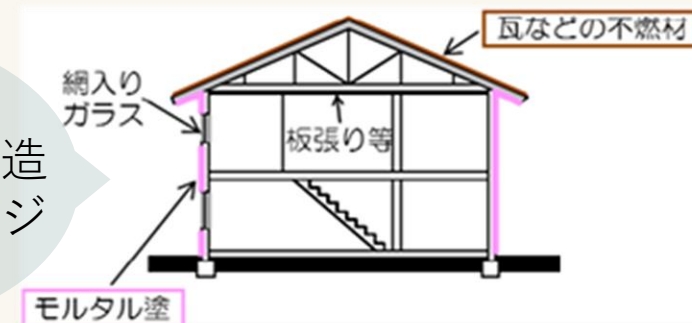
新たな防火規制の導入

新築や建替え時に、原則として**準耐火建築物以上**にする必要があります。

○ 木造の準耐火建築物のイメージ



✕ 防火構造等の木造建築物のイメージ



(4) 地区計画の変更等の検討【若葉・須賀町地区】

地区計画の変更

壁面後退線を前面道路の境界とみなすことができるようになり、区画道路沿いでは現行のルールに比べ、**大きな容積率が適用**できます。これにより、**道路拡幅整備**を促進していきます。

容積率
160%



容積率
200%



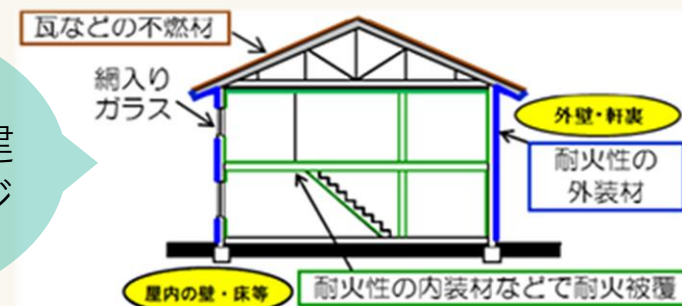
※指定容積率300%の場合

新たな防火規制の導入

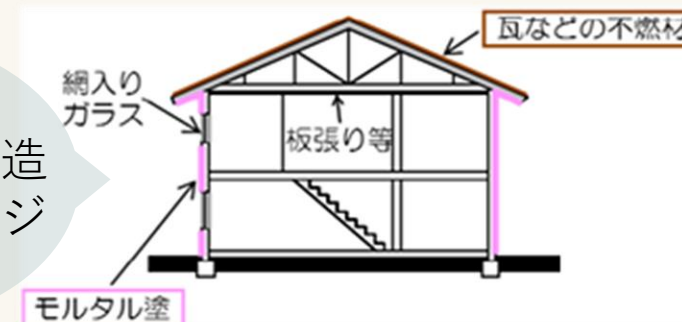
新築や建替え時に、原則として**準耐火建築物以上**にする必要があります。



木造の準耐火建築物のイメージ



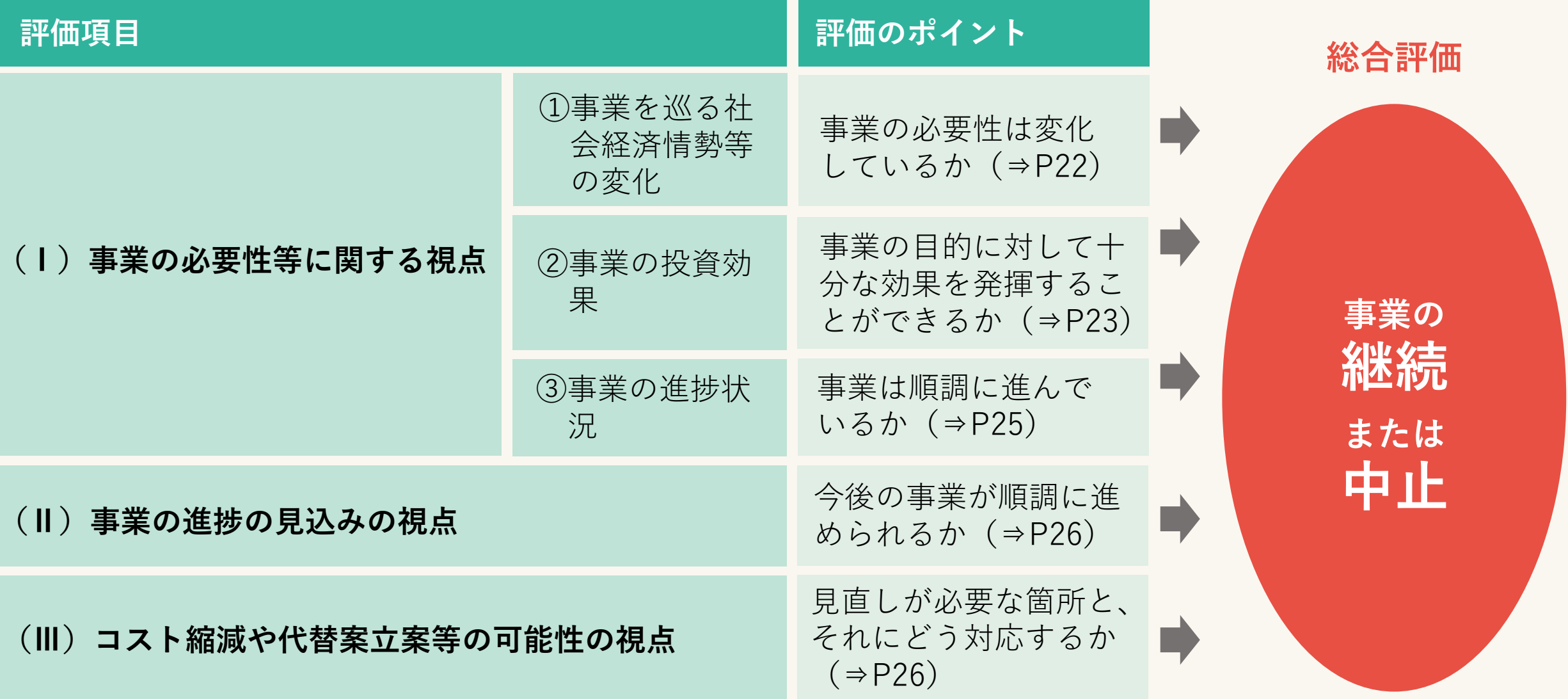
防火構造等の木造建築物のイメージ



2 評価指標と調査方法について

1. 事業評価の考え方

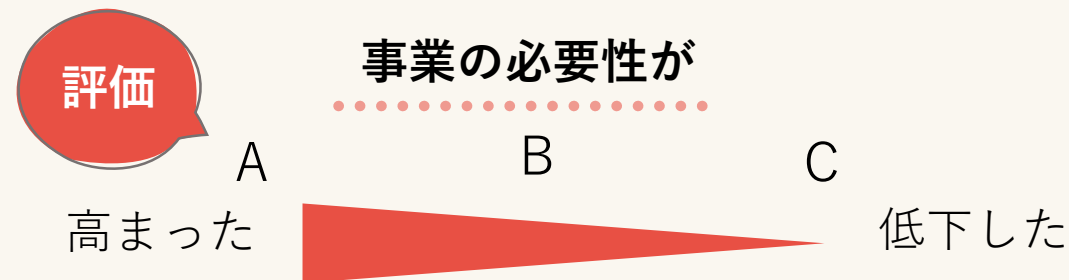
事業評価では、以下の3つの視点を基に事業の継続・中止を判断します。



(I) 事業の必要性等に関する視点

①事業を巡る社会経済情勢等の変化

事業を取り巻く状況により事業の必要性が高まったかどうかを、以下の点から評価します。



1. 市街化状況、社会情勢の変化

◆市街化状況の変化

例えば → ○○の建て替えが進み、○mの空地が確保された。

◆社会情勢の変化

例えば → 大規模地震発生や首都直下地震の切迫性により防災意識が高まっている。

2. 関連計画や周辺地区の整備状況の変化

◆関連計画の変更

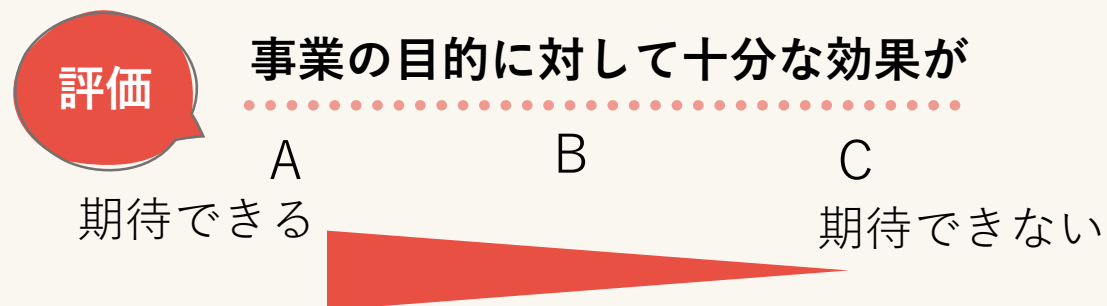
例えば → 建築基準法の改正により、準防火地域内の耐火建築物等は、建蔽率が緩和された。

◆周辺地区の整備状況の変化

例えば → 四谷駅前地区の再開発事業が完了したことで、地区の活性化が期待できる。

②事業の投資効果

事業を進めることでどれくらい効果を期待できるかどうかを、以下の点から評価します。



1. 定性的効果

例えば 建物の更新が進むことで、火災延焼の危険性が低減する。

例えば 共同建替えが進むことで世帯等が増加する。さらに、安心して住み続けられる環境整備を進めることで防災力の向上が期待できる。

2. 定量的効果

◆不燃領域率

◆老朽木造棟数率

◆費用対効果 $\frac{\text{ビーバイシー}}{\text{(B/C)}}$

$\frac{\text{Benefit by}}{\text{効果}}$ $\frac{\text{Cost}}{\text{費用}}$

など

定量的評価（指標）について

事業評価で定量的評価をする際に使用する指標は以下の3点です。

不燃領域率

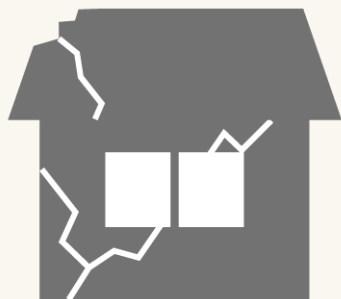


市街地の燃えにくさを表す指標



高いほど「燃えにくいまちである」と言える

老朽木造棟数率



老朽木造建物の多さを表す指標



低いほど「老朽化した建物が少ないまちである」と言える

B/C (Benefit by Cost)



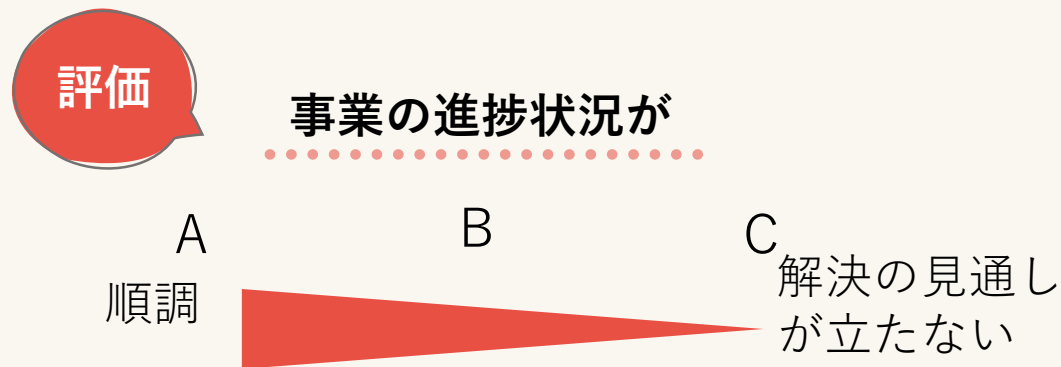
費やした費用に対してどれくらいの効果を得られたかを表す指標



高いほど「少ない費用で大きな効果が得られた」と言える

③事業の進捗状況

事業が順調に進んでいるかどうかを、以下の点から評価します。



1. 事業の進捗状況

◆進捗状況

例えば 地区の不燃領域率が〇%向上した。

◆残事業

例えば 道路整備がまだ完了していない。

2. 一定期間を要した背景

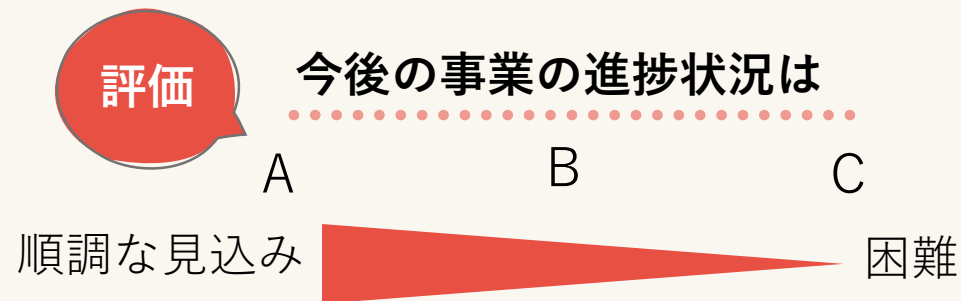
◆事業を進める上での課題

例えば 共同建替えは権利者の合意形成に時間を要する。

例えば 道路整備は沿道の建替え時期に左右される。

(Ⅱ) 事業進捗の見込みの視点

今後も事業を順調に進められるかどうかを、以下の点から評価します。



1. 過去30年間で整備した事業量

… 道路の整備や共同建替え等の具体的な実績

2. 今後の事業に関する考察

… 道路の整備や用地補償、共同建替え等の今後の見通し

(Ⅲ) コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

現在の計画では改善されなかった箇所について、以下の可能性を検討します。

- ・ 事業の進め方の変更
- ・ 整備計画等の変更

2. 総合評価

最後に、本事業を継続するかどうか、以下の手順で示します。

01 まとめ



これまでの3つの評価の視点について、それぞれまとめる。

02 評価



まとめを基に、事業を評価する。

03 判断



事業の「対応方針（案）」として、**継続**か**中止**を判断する。

3 今後の予定

今後の予定

-
- A vertical timeline diagram with a teal line and circular markers. The timeline starts at the top with '令和 6 年 8 月' (August, Reiwa 6), followed by '12月' (December), and ends at the bottom with '令和 7 年 2 月' (February, Reiwa 7). Each date is followed by a description of an event. The first event is '第 1 回事業評価委員会の開催（評価指標と調査方法等について）' (Held on August 8th, marked as '本日' - Today). The second event is '第 2 回事業評価委員会の開催（対応方針について）' (Held on December 12th, marked as '次回' - Next time). The third event is '国土交通省へ対応方針を提出' (Submitted to the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport on February 2nd).
- 令和 6 年 8 月 ● 第 1 回事業評価委員会の開催（評価指標と調査方法等について） 本日
 - 12月 ● 第 2 回事業評価委員会の開催（対応方針について） 次回
 - 令和 7 年 2 月 ● 国土交通省へ対応方針を提出

(事務局)

新宿区 都市計画部 防災都市づくり課

〒160-8484 東京都新宿区歌舞伎町一丁目4番1号

TEL：03-5273-3842（直）

FAX：03-3209-9227