

第 2 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 1 2 月 1 8 日 (水) 15:00 ~
新宿区役所本庁舎 6 階 第 3 委員会室

事業評価とは？

- ・ 地区内の建物構造や住宅棟数、公共施設等の状況
- ・ この5年間の地区の取組や事業費、事業実績

等の内容を基に

- この5年間(令和2年度から令和6年度)の事業の効果
 - 今後5年間(令和7年度から令和11年度)の見通し
- を評価し、**事業の継続が必要かを判断**するものです。

今回のポイント

- 道路拡幅が進められた
- 若葉地区まちづくり推進協議会が拡充、若葉・須賀町地区まちづくり協議会が設立された
- 地区計画の変更(令和7年3月予定)、新たな防火規制区域の指定(令和7年6月予定)に向けた検討が進められた

評価結果

総合評価... **継続**

評価項目		評価のポイント	評価
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	事業の必要性は変化しているか	A 事業の必要性は高まった
	2 事業の投資効果	事業の目的に対して十分な効果を発揮することができるか	A 十分な効果が期待できる
	3 事業の進捗状況	事業は順調に進んでいるか	B 障害はあるが、解決の見通しが立っている
事業の進捗の見込みの視点		今後の事業が順調に進められるか	B 課題はあるが、努力により進捗が見込まれる
代替案立案等の可能性の視点		見直しが必要な箇所と、それにどう対応するか	代替案立案等の可能性有

目次

- 1 「事業の必要性等に関する視点」について
 - － 1 事業を巡る社会経済情勢等の変化
 - － 2 事業の投資効果
 - － 3 事業の進捗状況
- 2 「事業の進捗の見込みの視点」について
- 3 「代替案立案等の可能性の視点」について
- 4 「評価の視点のまとめ」について
- 5 「総合評価」「対応方針（案）」について

1 「事業の必要性等に関する視点」について

評価項目	評価のポイント	評価	
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	事業の必要性は変化 しているか	A 事業の必要性は高まった
	2 事業の 投資効果	事業の目的に対して十 分な効果を発揮するこ とができるか	A 十分な効果が期待できる
	3 事業の 進捗状況	事業は順調に進んで いるか	B 障害はあるが、解決の 見通しが立っている
事業の進捗の見込みの視点	今後の事業が順調に進 められるか	B 課題はあるが、努力に より進捗が見込まれる	
代替案立案等の可能性の視点	見直しが必要な箇所と、 それにどう対応するか	代替案立案等の可能性有	

「資料2 木造住宅密集地区整備促進事業（密集市街地総合防災事業）評価書」を示す。以下同じ。

－ 1 事業を巡る社会経済情勢等の変化

(1) 地区の市街化状況、社会経済情勢の変化

地区の市街地状況の変化



建替えに伴う
区画道路1号の幅員拡幅



狭隘道路の様子

整備が進んだ箇所がある一方で
進んでいない箇所も多く存在する

社会情勢の変化



輪島市の火災の様子

石川県.「令和6年能登半島地震写真で見る
被害状況-もっといしかわ2024春季号」.
<https://www.pref.ishikawa.lg.jp/kouhou/hot/motto-2024spring/higai-2024spring.html>, (参照2024-11-28)

各地で様々な災害が増加
防災意識が高まっている

(2) 関連計画の変更

建築基準法の改正 (令和元年 6 月)

改正前

防火地域内の耐火建築物は、建蔽率を10%緩和

	耐火建築物	準耐火建築物
防火地域	緩和対象	
準防火地域		

改正後

現行に加え、**準防火地域内の耐火建築物、準耐火建築物**の建蔽率を10%緩和

	耐火建築物	準耐火建築物
防火地域		
準防火地域	緩和対象	

延焼防止性能が高い準耐火建築物以上への建替え促進が期待できる

(3) 周辺地区の整備状況の変化

周辺地区の整備状況の変化



コモレ四谷



四谷小学校の増築

- 駅周辺の活性化
- 利便性向上
- 文化交流の場
- 児童数増加への対応

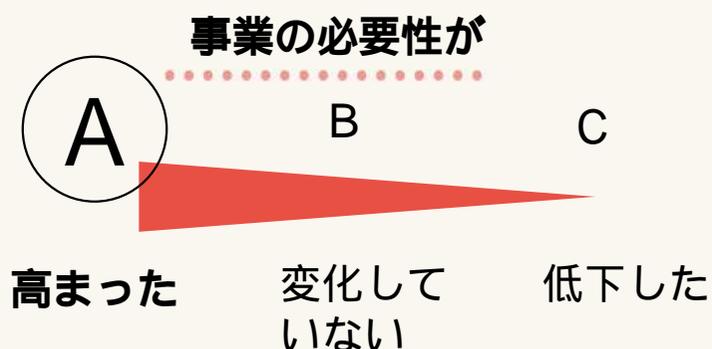


人口や世帯数の増加、
若い世代の流入が期待できる



受け皿となる都心部の住宅地として
価値が高まることが想定される

○評価 事業を巡る社会経済情勢等の変化（事業の必要性は変化しているか）



○道路は部分的に整備されているが事業全体の目標は達成しておらず、**防災上の課題が残っている**。

○近年の自然災害の増加で**住民の防災意識が高まっている**。

○密集市街地等の整備改善に向け、**法改正**が進められている。

○四谷駅前地区市街地再開発事業の完了や四谷小学校の増築等により、人口や世帯数増加に伴う**人口の受け皿の必要性が高まる**。

評価項目		評価のポイント	評価
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	事業の必要性は変化 しているか	A 事業の必要性は高まった
	2 事業の 投資効果	事業の目的に対して 十分な効果を発揮する ことができるか	A 十分な効果が期待できる
	3 事業の 進捗状況	事業は順調に進んで いるか	B 障害はあるが、解決の 見通しが立っている
事業の進捗の見込みの視点		今後の事業が順調に 進められるか	B 課題はあるが、努力に より進捗が見込まれる
代替案立案等の可能性の視点		見直しが必要な箇所と、 それにどう対応するか	代替案立案等の可能性有

－ 2 事業の投資効果

(1) 定性的効果

建物の倒壊
延焼の危険性の低下



延焼遮断帯の形成や
消防活動困難区域の解消



賑わい・地域コミュニティ
の活性化等



新たな防火規制
区域指定
による建物更新
(令和7年6月指定予定)



(2) 定量的効果

これまでの5年間の実績
(令和2年度～令和6年度)

$B/C = 2.26$

今後の5年間の見通し
【道路拡幅 + 共同建替え1件】
(令和7年度～令和11年度)

$B/C = 2.58$

B/C > 1.0であれば、
効果があると言える

Benefit

○公共施設整備費等による住環境向上

「投資の便益が全て土地に帰着する」という考え方にに基づき、事業実施に伴う**地価上昇**を推計して便益を算出

地区を50m四方に区切り、路線価図からそれぞれ路線価を求める。路線価を「被説明変数」、道路幅員や各種公共施設等への距離を「説明変数」とし、重回帰分析を行うことで地価関数を求める。地価関数を基に、**事業の有無による地価の差額**を求める。

○防災性の向上の合計

建替え前後の**保険料**の差等から便益を算出

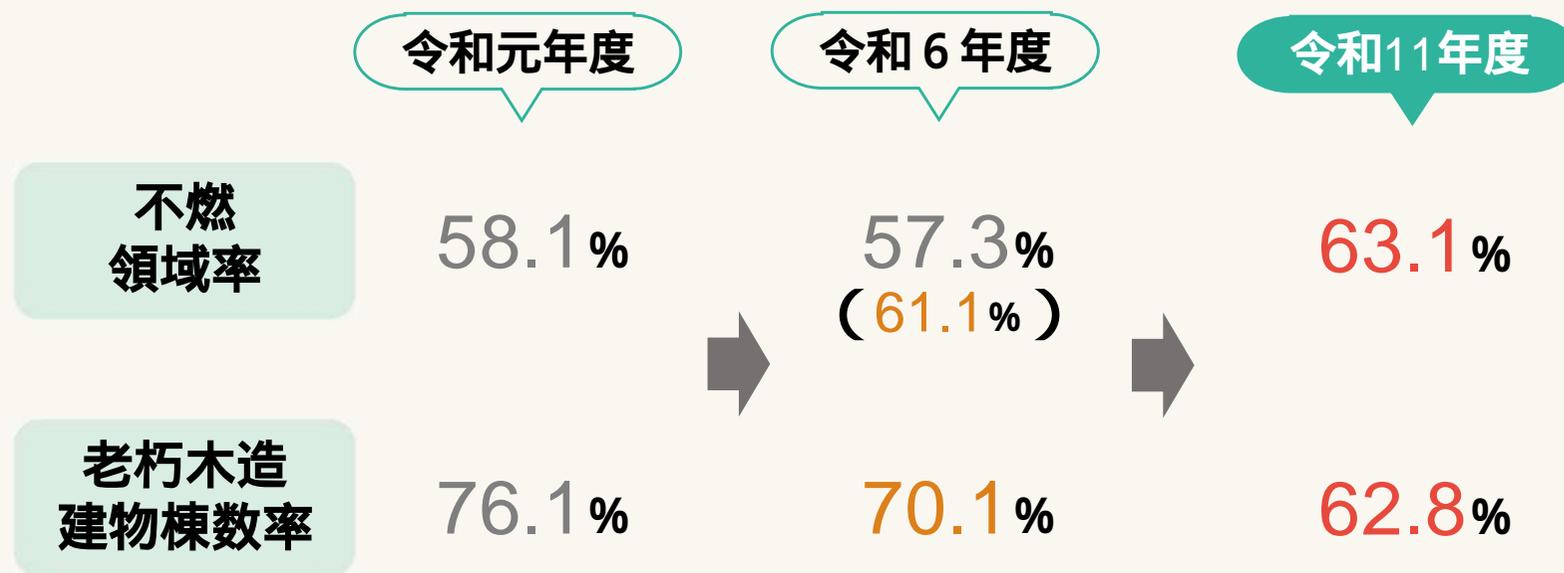
○建替え促進等

建替え棟数や**面積**、**家賃**等から便益を算出

Cost

○公共施設整備費 ○建替促進に関わる建設事業費

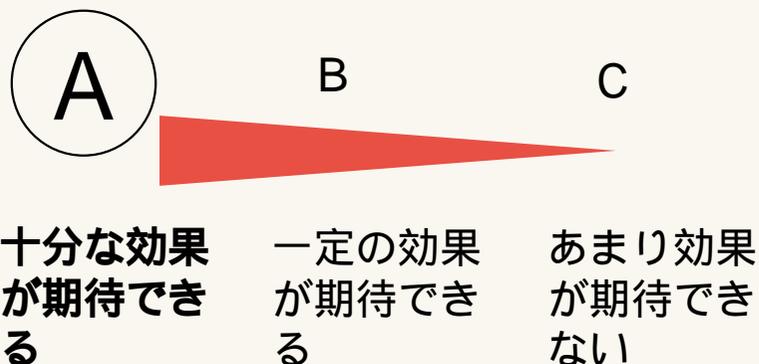
(3) その他の定量的効果



地区の区域面積の精査等により、令和元年度の不燃領域率より減少。令和元年度と同様の条件で算出した場合は61.1%。

○評価 事業の投資効果（事業の目的に対して十分な効果を発揮することができるか）

事業の目的に対して



- 建替え・道路拡幅が防災性の向上や住環境の改善に繋がり、**事業の目的に対して十分な効果が期待できる。**
- 今回の費用対効果、今後5年間の費用対効果共に2.0以上の数値であることから、**事業の効果が期待できる。**
- 今後新たな防火規制地域に指定されることで、準耐火建築物以上の建替えが進み、**不燃領域率の向上が見込まれる。**

評価項目		評価のポイント	評価
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	事業の必要性は変化 しているか	A 事業の必要性は高まった
	2 事業の 投資効果	事業の目的に対して 十分な効果を発揮する ことができるか	A 十分な効果が期待できる
	3 事業の 進捗状況	事業は順調に進んで いるか	B 障害はあるが、解決の 見通しが立っている
事業の進捗の見込みの視点		今後の事業が順調に 進められるか	B 課題はあるが、努力に より進捗が見込まれる
代替案立案等の可能性の視点		見直しが必要な箇所と、 それにどう対応するか	代替案立案等の可能性有

一 3 事業の進捗状況

 評価書P4

(1) 事業の進捗状況 (令和2年~6年)

項目	整備内容A	実績B	進捗率B/A
用地取得	126.2m ²	126.2m ²	100%
整備	87.0m ²	87.0m ²	100%

整備予定道路総延長距離 : 約2,720m
 これまでの道路用地取得距離合計 : 約592m(約21.7%)
 これまでの道路用地整備距離合計 : 約462m(約17.0%)



用地取得箇所



整備完了箇所



(2) 一定期間を要した背景

30年間継続となった原因



- 道路用地取得については、所有者個々の建替え時期に左右されるため
- 共同建替えについては、権利者合意形成に時間を要しているため

地元の理解・協力の状況について



協議会の様子

- 両地区で住民等が主体となって活動する**協議会を設立**
- アンケートやまちづくりニュースの配布等により、地区全体の住民が**住環境の改善や防災性の向上について考える機会が増加**

○評価 事業の進捗状況（事業は順調に進んでいるか）



- 5年間の目標に対して**一定の成果はあるが、事業全体の目標は達成していない。**
- 協議会の活動等**により、地元住民の協力を得て、道路整備等が進められており、**住民も成果を実感**している。
- 協議会が住民との意見交換を行うプラットフォームとして機能しており、**これまで以上に地元の理解が深まる**と想定されている。

2 「事業の進捗の見込みの視点」について

評価項目		評価のポイント	評価
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	事業の必要性は変化 しているか	A 事業の必要性は高まった
	2 事業の 投資効果	事業の目的に対して 十分な効果を発揮する ことができるか	A 十分な効果が期待できる
	3 事業の 進捗状況	事業は順調に進んで いるか	B 障害はあるが、解決の 見通しが立っている
事業の進捗の見込みの視点		今後の事業が順調に 進められるか	B 課題はあるが、努力に より進捗が見込まれる
代替案立案等の可能性の視点		見直しが必要な箇所と、 それにどう対応するか	代替案立案等の可能性有

1. 木造住宅密集地区整備促進事業の30年間の成果及び今後の事業の展開に関する考察

(1) 30年間で整備した事業量

評価書P5

○道路拡幅

○共同建替え事業

- 若葉2-12地区 (平成16年度事業完了 40戸)
- 若葉3-2地区 (平成19年度事業完了 81戸)
- 若葉鉄砲坂西地区 (平成27年度事業完了 67戸)
- 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



(2) 今後の事業の展開(新たな支援策)に関する考察

道路整備

- ・ 駐車場等、建替えによらずとも道路用地取得が可能な箇所について、**ポスティング**や**個別訪問**を**積極的**に行う。
- ・ **道路用地の測量・分筆費**や、**工作物移転補償費**等の**支援**を行う。

共同 建替え

- ・ **まちづくり相談員**等を活用し、意識啓発や合意形成を支援。
- ・ 防災面だけでなく、**暮らしやすさの向上**等のメリットを周知。
- ・ 合意形成に時間を要し、すぐには不燃領域率の向上等の効果が表れないが、**長期的な視点**で検討を進める。

まちづく り用地の 活用

- ・ 将来的には**公園**や**共同建替え**を**誘導・促進するための種地**としての活用を検討。



共同建替え・道路整備が進んだ箇所の様子



まちづくり用地

協議会

若葉地区

- ・「若葉地区まちづくり協力基準」の改定に向けた検討

若葉・須賀町地区

- ・区画道路2号沿道約70棟への個別訪問

・ **協議会**にて意見交換を行う。

・ **まちづくりニュース**を発行し、協議会の活動を周知する。

賑わい・交流の創出、コミュニティ

- ・「新宿区未来につなぐ町会・自治会さえあい条例」(令和7年4月施行予定)に基づき、町会・自治会との連携により、**安全・安心で暮らしやすいまちの実現**を目指す。
- ・若葉地区地区計画の変更により、一定規模以上の共同住宅に、**地域のコミュニティや生活利便性向上に資する空間の整備**を誘導する。



協議会の様子



まちづくりニュース

地区計画の変更

令和7年
3月予定

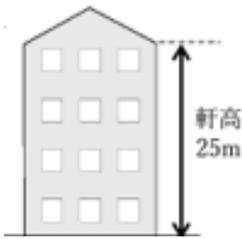
【若葉地区】

近年の建物のニーズを踏まえた見直し

高さの制限
(共同建替えの更なる推進)

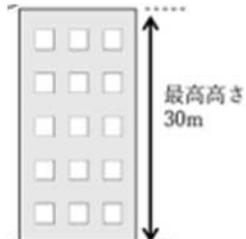
改正前

軒の高さ
25m以下



改正後

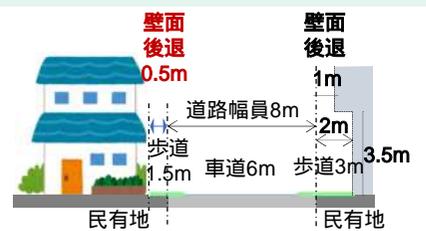
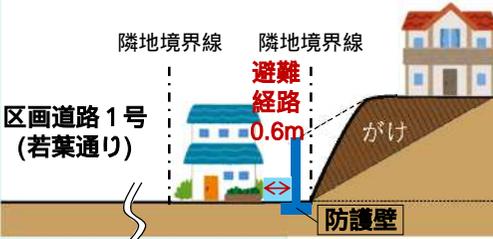
最高限度
30m



評価書P5

狭小な土地でも建替えがしやすくなる

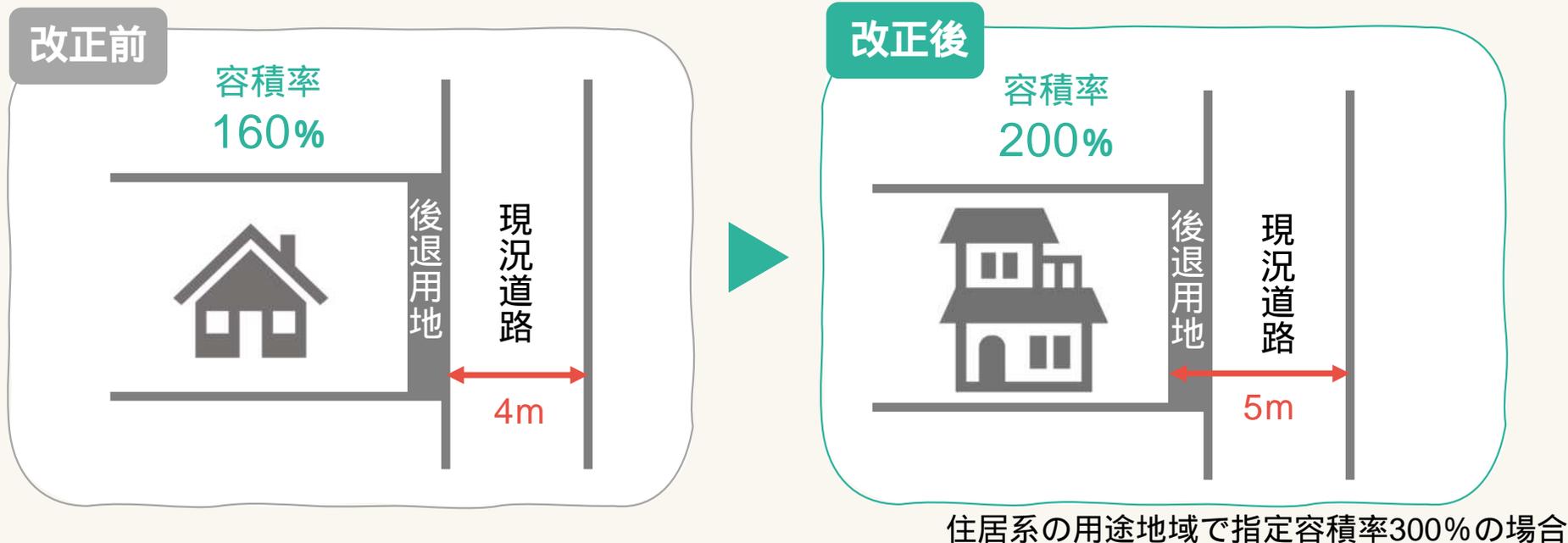
壁面の位置の制限の見直し
(個別建替えへの配慮)

	区画道路1号、3号	崖下線沿い
改正前	高さ3.5m以下： 道路拡幅(幅員8m) 位置から2m 高さ3.5m超： 道路拡幅(幅員8m) 位置から1m	崖下から6m
追加項目	道路拡幅後の敷地面積が30㎡未満または奥行5m未満の場合は0.5m。 	幅員0.6m以上の避難上有効な通路を設けた場合、制限を適用除外 

地区計画の変更

令和7年
3月予定

【若葉・須賀町地区】



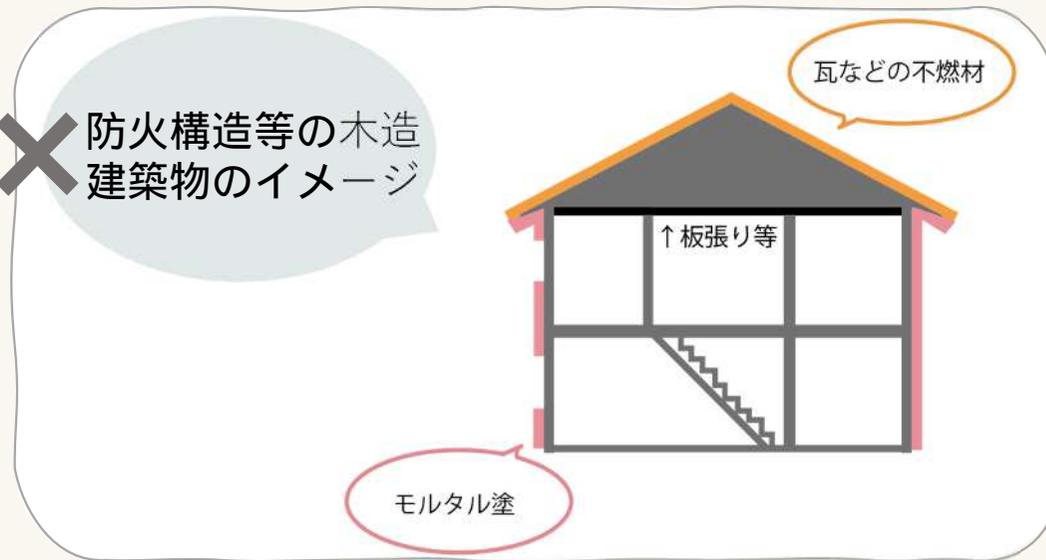
壁面後退線の位置を前面道路の境界とすることができるようになるため、
建替え時の容積率が上がる。

建替えが進み、連続した道路拡幅が期待できる。

新たな 防火規制 区域の指 定

令和7年
6月予定

× 防火構造等の木造
建築物のイメージ



○ 木造の準耐火建
築物のイメージ



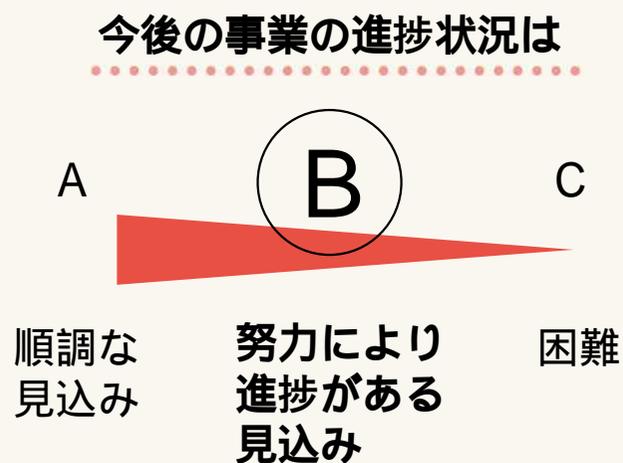
評価書P5

地区内にて今後建替えをする際は、
「準耐火建築物」以上
としなければならない
(4階建て以上は耐火建築物)



**不燃化率の向上、燃え広がらない
市街地の形成が期待できる。**

○評価 事業の進捗の見込みの視点



- 30年間で4件の共同建替えが完了し、区画道路の整備も進んでいる。今後**新たな支援策に取り組む**ことで一層の推進が期待できる。
- 地区計画の変更**等により、建替えに伴い地区の防災性や住環境の向上が見込まれる。
- 協議会の活動**により、今後も**住民等と共にまちづくりを進めていく体制**が整っている。

3 「代替案立案等の可能性の視点」について

評価項目		評価のポイント	評価
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	事業の必要性は変化 しているか	A 事業の必要性は高まった
	2 事業の 投資効果	事業の目的に対して 十分な効果を発揮する ことができるか	A 十分な効果が期待できる
	3 事業の 進捗状況	事業は順調に進んで いるか	B 障害はあるが、解決の 見通しが立っている
事業の進捗の見込みの視点		今後の事業が順調に 進められるか	B 課題はあるが、努力に より進捗が見込まれる
代替案立案等の可能性の視点		見直しが必要な箇所と、 それにどう対応するか	代替案立案等の可能性有

代替案立案等の可能性

共同建替え

- ・ 防災性の向上 + **コミュニティ等の視点**
- ・ 相続等による建替えのタイミングを逃さないよう、**住民等との連絡体制を強化**

道路整備

- ・ 訪問時に、**建替えや用地取得に関する悩み等を丁寧に聞き取る**
- ・ 地区の実態に即した、**より効果的な支援制度の活用**を検討

制度の拡充

- ・ **不燃化特区と同様の制度**が活用できるように、国や都に働きかけていく。

その他、日々の事業執行におけるコスト縮減等の取組み

協議会の活動の周知や意見募集の
オンライン化



効率的に事業を推進



4 「評価の視点のまとめ」について

事業の必要性等に関する視点

- 1
 - ・ 事業全体の目標は達成しておらず、**防災上の課題**が残っている。
 - ・ **住民の防災意識**が高まっている。
- 2
 - ・ 事業の目的に対して**十分な効果が期待できる**。
- 3
 - ・ 5年間の計画における目標は、**一定の成果が見られる**。
 - ・ 事業の必要性について**地元住民から理解を得られている**。

事業の継続
が妥当

事業の進捗の見込みの視点

- ・ **新たな支援策**や**地区計画の変更**等により、建替えや道路整備の推進が期待できる。
- ・ **協議会**の活動により、**住民と共にまちづくりを進める**体制が整っている。

代替案立案等の可能性の視点

- ・ 共同建替えは、相続等による建替えのタイミングを逃さないよう、**住民等との連絡体制**を強化する。
- ・ 道路整備は、実態に即した**より効果的な支援制度の活用**を検討する。

改善を行うことで、
事業の一層の推進
が期待できる

5 「総合評価」「対応方針（案）」について

総合評価

- 事業について**一定の成果が上がっている**。
- 今後も事業を継続することで**防災性・住環境の向上が期待できる**。
- 協議会**と共にまちづくりを継続してきた経緯があり、
今後も**住民等と共にまちづくりを進める体制が整っている**。
- 事業を中止することは住民等の信頼を大きく損なう**。

対応方針（案）



継続

(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