

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

事業地区名	若葉・須賀町地区	実施主体	新宿区	評価該当要件	事業採択後 5 年経過
事業所管部署	新宿区都市計画部防災都市づくり課				
事業期間	令和 2 年度～令和 6 年度 《延伸後 令和 11 年度》				施行面積 16.3ha
防災計画承認（当初）	平成 27 年 3 月		事業計画同意(当初)	平成 27 年 3 月	
防災計画承認（現行）	令和 2 年 3 月		事業計画同意(現行)	令和 2 年 3 月	
事業の目的	若葉・須賀町地区は、地区の中心を南北に走る地区内主要道路 1 号（若葉通り）が交通上の骨格となっており、地区内は、狭小な老朽住宅が密集し、防災上多くの問題を抱えている。 地域特性に応じて、若葉・須賀町地区（重点整備地区 A 地区）においては修復型の整備を図り、若葉地区（重点整備地区 B 地区）においては主に共同建替えによる面的整備を図ることで、老朽化した木造住宅の建替えを推進するとともに、道路、公園等の公共施設を整備し、地区の防災性の向上と住環境を改善する。				
事業計画による整備内容（ 5 年間）	道路の整備 ：用地取得 126.2 m² 整備 87.0 m²				
全体事業費(A)	242,234 千円				
執行済額(B)	242,058 千円		執行率（ B/A ）	99.9%	

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	
(1) 地区の市街化状況、社会情勢の変化 (有、無)	地区の市街地状況の変化 ・区画道路沿道では一定程度建替えが進み、建替えに合わせて地区内主要道路1号（若葉通り）では、計画幅員である8mの道路整備が一部完了した。 ・一方で、地区内には未だ多くの老朽建築物が存在し、防災上の課題が残っている。特に無接道敷地における建替えや、区画道路2号の拡幅整備が進んでいない。 社会情勢の変化 ・阪神淡路大震災以降、東日本大震災・能登半島地震など日本各地で大規模地震が発生し、首都直下地震発生切迫性が高まっており、地震災害に対する防災意識が高まっている。 ・能登半島地震では、老朽木造住宅が密集する地区において、延焼により約200棟が消失する大規模な火災があり、不燃化の必要性が再認識された。 ・近年、集中豪雨や台風等による被害が増加していることから、土砂災害、水害への防災意識も高まっている。当地区内のがけ地には土砂災害警戒区域に指定されている区域も存在するため、土砂災害等への対策も重要となる。 ・少子高齢化の進行による人口構成や家族形態の変化、新型コロナウイルスの感染拡大等により、区民の価値観やライフスタイルが一層多様化している。 ・従前の居住者の退去後に新住民の入居がないことで空き家が存在し、そのまま放置されると防災上、防犯上の危険が懸念される。
(2) 関連計画の変更 (有、無)	建築基準法の改正 令和元年6月、建築基準法が一部改正され、密集市街地等の整備改善に向けた規制の合理化を図るため、準防火地域の耐火・準耐火建築物の建ぺい率が10%緩和された。これにより、延焼防止性能が高い建物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 (有、無)	四谷駅前地区市街地再開発事業等 令和2年に四谷駅前地区市街地再開発事業が整備完了した。当該市街地再開発事業により、みどり豊かな地域広場・文化交流の場が整備された。また、新宿通り沿道には大規模な共同住宅(115戸)の工事が進められている等、当地区を含む四ツ谷駅周辺は活性化し、利便性も向上している。 四谷小学校の増築 児童数の増加に対応するため、令和7年度2学期からの供用開始に向け、四谷小学校の増築工事が進められている。

評価の項目	評価	当該評価を付した理由
事業を取り巻く状況の変化（採択時の事業の必要性は変化しているか）	A	当地区の道路は部分的に整備されているが、災害時の円滑な消防活動の確保等、目標とする整備水準の達成には至っていない。また、地区内には未だ老朽化した木造住宅が密集しており、防災上の課題が残っている。 近年の全国各地の自然災害における甚大な被害状況や切迫する首都直下地震への備えとして、地元住民の防災意識は高まっており、密集市街地等の整備改善に向け、法改正も進められている。 また、四谷駅前地区市街地再開発事業完了や四谷小学校の増築等の影響を受け、地区内への人口や世帯数の増加、若い世代の流入が期待される。また、それらの受け皿となる都心部の住宅地として、当地区の価値も今後高まることが想定される。 以上のことから、事業の必要性は高まっていると言える。
		A：事業の必要性が高まった。 B：事業の必要性は変化していない。 C：事業の必要性が低下した。

— 2 事業の投資効果

(1) 定性的効果 (消防活動困難区域の解消・不燃化・防災性・地域の活性化等)

区画道路の買収整備と共同建替えを一体的に行うことによって、狭小敷地や無接道敷地等の建替えが困難な敷地の老朽住宅が更新され、後背地の住宅地の不燃化が進み、建物の倒壊や火災延焼の危険性が低減する。

また、沿道の建物の更新と不燃化により延焼遮断帯が形成され、緊急車両の円滑な消防活動や避難路が確保されることにより、震災時における地域の防災性が大幅に向上する。

特に、区画道路 2 号沿道の建替えによる道路拡幅が進むことで、地区内の約 6ha を占める消防活動困難区域の大幅な解消が期待できる。

当地区は都心部の交通利便性が高いため、共同住宅の建設によって世帯及び人口数の増加やファミリー層の増加が見込まれる。さらに、若い世代の定住化や高齢者が安心して住み続けられる環境整備によって、地域住民による防災力の向上、地域コミュニティの活性化が期待できる。

令和 7 年 6 月に予定している新たな防火規制区域の指定により、準耐火建築物以上の建物への更新が進み、地区内の不燃領域率の向上が期待できる。

(2) 定量的効果

令和 2 年度～令和 6 年度の整備実績に対する費用対効果

B/C = 2.26

○便益 (B) の算定 (項目と金額) 単位：百万円

公共施設整備等による住環境向上	441
都市再生住宅の供給	0
建替促進等	0
防災性の向上	0
合計	441

○費用 (C) の算定 (項目と金額) 単位：百万円

公共施設整備費	195
道路整備費	195
公園広場整備費	0
その他の公共施設整備費	0
1) 都市再生住宅整備費	0
2) 建替促進に関わる建設事業費	0
合計	195

令和 7 年度～令和 11 年度の整備に対する費用対効果

B/C=2.58 (道路拡幅 + 共同建替え 1 件)

○便益 (B) の算定 (項目と金額) 単位：百万円

公共施設整備等による住環境向上	1,512
都市再生住宅の供給	0
建替促進等	5,786
防災性の向上	6
合計	7,304

○費用 (C) の算定 (項目と金額) 単位：百万円

公共施設整備費	170
道路整備費	170
公園広場整備費	0
その他の公共施設整備費	0
1) 都市再生住宅整備費	0
2) 建替促進に関わる建設事業費	2,662
合計	2,832

(3) その他の定量的効果

事業を継続することによって、下記の目標値まで住環境の改善を目指す。

	令和元年度	令和 6 年度	令和 11 年度
・ 不燃領域率	58.1%	57.3%	63.1%
・ 老朽木造建物棟数率	76.1%	70.1%	62.8%

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しているが、令和元年度と同様の条件で算出した場合の令和 6 年度の不燃化領域率は 61.1%であり、令和元年度に提示した目標値 (60%)を達成している。

評価の項目

評価

当該評価を付した理由

事業の効果
(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

建替えや区画道路の整備等が進むことで、老朽建築物の解消や緊急車両の通行の円滑化など、市街地の防災性の向上及び住環境の改善に繋がり、事業の目的に対して一定の効果が期待できる。

また、今後、新たな防火規制区域に指定されることで、準耐火建築物以上の建物への更新が進み、一層の不燃領域率の向上が見込まれる。

費用対効果においても、この事業計画において、2.26 という実績を残し、今後 5 年間の事業においても、2.58 が見込まれ、事業の目的に対して十分な効果が期待できる。

A : 事業の目的に対して、十分な効果が期待できる。

B : 事業の目的に対して、一定の効果が期待できる。

C : 事業の目的に対して、あまり効果が期待できない。

— 3 事業進捗状況

(1) 事業の進捗状況 (○進捗率 ○残事業)

進捗状況 (事業全体)

事業全体の目標として、市街地の延焼の危険性がほぼなくなるとされる不燃領域率 70%を想定している。令和 6 年度末時点で 57.3% (予定) であり、引き続き、道路等の整備、老朽建築物の建替えによる耐火建築物等への更新による不燃化領域率の向上をさらに推進していく必要がある。

また、道路整備について、予定総延長距離 2,720m に対して、令和 6 年度末時点で用地取得距離合計 591m(約 21.7%)、用地整備距離合計 462m(約 17.0%)である。

進捗率 (5 年間)

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

道路用地取得の実績は、個別建替え 5 箇所によるものである。

道路整備の実績は、若葉 2 丁目、3 丁目の 4 箇所によるものである。

(2) 一定期間を要した背景 (○約 30 年間継続となった原因 ○地元の理解・協力の状況)

約 30 年間継続となった原因

- ・道路整備等を沿道の建替え更新に併せて進めていくため、個々の建替え時期に左右されること、共同建替えに関する権利者合意形成に時間を要していることから、長時間を要している。

地元の理解・協力の状況について

- ・令和 3 年度に、「若葉地区まちづくり推進協議会」の対象者を拡充、「若葉・須賀町地区まちづくり協議会」を設立した。どちらも地元住民等で構成されており、地区のまちづくりを進めていく上での意見交換を行うプラットフォームとなっている。
- ・令和 5 年度には、それぞれの協議会で「まちの将来像」をとりまとめ、その後、地区計画の変更や新たな防火規制の指定等について検討が行われた。検討に当たっては、住民等にまちづくりニュースの配布やアンケート調査を行うことで、地区全体の権利者や住民がまちづくりに参加した。このように、住民が地区内の住環境の改善や防災性の向上について考える機会が増えている。
- ・地区内に共同化建替えや道路整備事例が増えていることで、住民もその成果を実感している。

評価の項目	評価	当該評価を付した理由
事業の順調さ (事業は順調に進んでいるか)	B	計画 (5 年間) における目標に対しては、一定の成果が見られる。しかし、事業全体の目標に対しては途上であるため、引き続き、事業を進める必要がある。 区画道路沿道の建替えの機会を捉え道路整備を進めるため、一定の期間を要する事業であるが、随時地元住民の協力を得て、道路整備等が着実に進められている。 また、地区内には区の支援を受けた共同建替えや道路整備事例が存在し、住民もその成果を実感している。 令和 3 年度以降は、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ことが想定されるため、引き続き、共同建替えや、道路拡幅等の事業を進めていくことが可能である。
		A : 特に障害はなく、おおむね順調に進んでいる。 B : 障害はあるが、解決の見通しが立っている。 C : 解決の見通しが立たない障害がある。

事業の進捗の見込みの視点		
— 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		
平成 5 年度から令和 6 年度での木造住宅密集地区整備促進事業により整備した事業量		
・まちづくり用地： 約 910 m² (平成 6 年度購入) ・道路拡幅： 約 602 m² (平成 10 年度～令和 6 年度) ・共同建替え： 4 件 (平成 10 年度～令和 6 年度) - 若葉 2 - 1 2 地区 (住戸数 40 戸/従前権利者 11 名/敷地面積 824.2 m²) (平成 16 年度完了) - 若葉 3 - 2 地区 (住戸数 81 戸/従前権利者 35 名/敷地面積 1,932.9 m²) (平成 19 年度完了) - 若葉鉄砲坂西地区 (住戸数 67 戸/従前権利者 9 名/敷地面積 1,680.2 m²) (平成 27 年度完了) - 若葉 2 - 1 2 地区 (住戸数 62 戸/従前権利者 23 名/敷地面積 1,181 m²) (令和元年度完了) ・若葉 3 丁目ミニ広場 (平成 19 年度整備)		
(2) 今後の事業の展開に関する考察		
道路整備		
・建替えに併せた道路用地取得に加え、駐車場で利用されている土地等、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などを積極的に行うことで、道路整備を促進していく。併せて道路用地の測量・分筆費や、工作物移転補償費等について支援を行っていく。		
共同建替え		
・まちづくり相談員等を活用し、共同建替えに関わる意識啓発、合意形成等を支援する。 ・共同建替えの検討にあたっては、防災性の向上の視点に加え、エレベーターによる移動や住まいの維持管理、防犯面などの暮らしやすさの向上等のメリットを周知する。 ・共同建替えの特徴として、合意形成等に時間を要することから、不燃領域率等の向上がすぐに見込まれるわけではないが、長期的な視点で検討を進める必要がある。		
まちづくり用地の活用		
・共同建替え等のための駐車場・資材置き場として暫定的に活用しているが、将来的には公園や共同建替え等を誘導・促進するための種地等として整備を行う。		
地区計画の変更		
・令和 7 年 3 月に予定している若葉地区地区計画の変更により、高さ制限や壁面の位置の制限等が見直されるため、共同建替えとともに個別建替えについても更なる促進を図っていく。 ・令和 7 年 3 月に予定している若葉・須賀町地区地区計画の変更により、区画道路 2 号沿道等では、現在の制限に比べ大きな容積率が適用できるようになるため、建替えに併せた道路整備を促進していく。		
新たな防火規制区域の指定		
・令和 7 年 6 月の指定により、準耐火建築物以上への建物更新が進むことで、地区内の不燃領域率の向上が期待できる。		
協議会		
・若葉地区では地区計画を補完する「若葉地区まちづくり協力基準」の改定に向けた検討を進め、より効果的な共同建替えや道路拡幅の推進を行う。 ・若葉・須賀町地区では、区画道路 2 号沿道約 70 棟への個別訪問等を実施し、道路整備を推進する。 ・こうした活動にあたり、住民等と協議会にて意見交換を行うとともに、引き続き、協議会での活動をまちづくりニュースの発行等で周知していく。		
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・自治ささえあい条例」(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ついては、地域のコミュニティや生活利便性向上に資する空間を整備するよう誘導していく。		
評価の項目	評価	当該評価を付した理由
事業の進捗の見込みの視点	B	30 年間で共同建替え事業が 4 件完了し、区画道路の整備も着実に進んでいる。今後、新たな支援策にも取り組むことで、一層の推進が期待できる。 また、地区計画の変更や新たな防火規制区域の指定がされることで、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、住民等と協働のまちづくりが進められており、地区計画の変更等の検討に続き、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。
		A：おおむね順調な進捗（実施）が見込まれる。 B：課題はあるが、努力により進捗（実施）が見込まれる。 C：解決困難な障害の発生（継続）により、進捗（実施）が困難である。

代替案立案等の可能性の視点	
代替案立案等の可能性（有、無）	
新たな防火規制区域に指定されることで、個別建替えの場合でも地区の不燃化が進められるものの、地区内には共同建替えでしか建物を更新できない敷地も存在するため、引き続き、共同建替えの推進が求められる。共同建替えの検討にあたっては、防災性の向上に加え、コミュニティ等の視点を加えるほか、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必要がある。 また、道路整備にあたっては、地権者への個別訪問の際に、建替えや用地取得に関する悩みを丁寧に聞き取り、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していく。 加えて、更なる防災性向上を図るため、東京都防災都市づくり推進計画で定める「整備地域」外であっても、不燃化特区制度と同様に、不燃化のために建替えを行った住宅に対する固定資産税等の減免制度が活用できるよう、国や都に制度の拡充を働きかけていく。	
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地元住民等からの意見募集等にあたり、オンライン化を進めることで、より効率的に事業を推進する。	

評価の視点のまとめ
事業の必要性等に関する視点 以下の視点により、必要性は高まっており、進捗に対する課題について見直しを立てることができるため、継続すべきである。 — 1 について、地元での防災意識が高まっていることや、地区内の木造建築物の老朽化が進んでいることから、事業の必要性は高まっていると言える。 — 2 について、建替えや道路整備が進捗することにより、事業の目的に対して十分な効果が期待できる。 — 3 について、計画（５年間）における目標に対しては、道路整備等において一定の成果が見られる。事業全体の不燃領域率等の目標に対しては依然、途上であるが、事業の必要性について地元住民からも理解が得られていることから、今後も事業が進展していくものと考えられる。 事業の進捗の見込みの視点 以下の視点により継続すべきである。 現状の取組に加え、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一層の推進が期待できる。協議会の活動により、住民等と共にまちづくりを進めていく体制が整っており、今後も、事業の進捗が見込まれるため、継続すべきである。 代替案立案等の可能性の視点 以下の見直しを進める。 事業を一層推進していくために、共同建替えの検討にあたり、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とともに、道路整備にあたっては、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していく。

総合評価（中止時の影響を含む）	
事業全体の目標に対しては、不燃領域率や道路整備などにおいて、依然、途上であるが、計画における 5 年間で一定の成果が上がっており、今後も継続的な取組によって事業が進捗し、長期的には地域の防災性・住環境の向上に大きく資することが期待できる。 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ていく体制が整っている中で、道路整備等の目に見えるまちづくりの成果が表れている段階での事業中止は、地元住民等の信頼を大きく損なうことになる。 の視点及び の視点による再評価から、いずれも事業の継続が妥当だと判断できる。さらに の視点から、見直しを行うことにより、事業進捗の向上が期待できる。 以上のことから、密集市街地総合防災事業を延伸して当地区のまちづくりを継続する。	
対応方針（案）	継続・中止