

(様式3)

公共事業再評価調書

番 号	都整-6	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（西戸部町地区）		採択年度	平成21年度	
施工場所	西区西戸部町一丁目及び二丁目の一部		経過年数	4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：18.2ha				
	整備内容：道路整備（拡幅）		1,730m		
	交差点改良		整備面積 670 m ²		
	公園・緑地・広場整備		整備面積 2,900 m ²		
	老朽建築物等除却		17棟		
	建替促進助成		除却 59戸、建設 84戸		
	耐震改修		15棟		
			当初(事業採択時)	変更(平成 年度)	
	事業期間		平成21年度～平成30年度		
事業費	合計	2,803百万円			
	国費	1,371百万円			
	市費	1,432百万円			
変更内容					
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。 			

事業の投資効果	事業全体	
	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18年にまちづくり協議会を設立し、その活動では防災上の課題検討や「まちづくりニュース」の発行、防災マップ作成を活用した防災訓練の実施などにより地域住民の防災への意識啓発を図っている。	
残事業の内容	道路整備（拡幅）	1,670m
	交差点改良	整備面積 670 m ²
	公園・緑地・広場整備	整備面積 2,900 m ²
	老朽建築物等除却	17棟
	建替促進助成	除却 59戸、建設 84戸
	耐震改修	15棟

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 <ul style="list-style-type: none"> 平成18年度 「一本松まちづくり協議会」設立 平成21年度 住宅市街地総合整備事業開始 平成21～22年度 地域まちづくり推進条例に基づく事業費助成の整備（かまどベンチ、雨水タンク、井戸ポンプ） 平成21～22年度 西戸部町地区狭あい道路拡幅整備に伴う土質調査、測量調査、基本設計、詳細設計業務委託 平成24年度 崖整備工事の実施 地元情勢 <p>本事業を導入するに当たって、地元組織である「東久保町夢まちづくり協議会」を設立した。協議会の活動内容を「夢まちづくりニュース」の発行により周辺住民に周知するとともに、計画づくりにあたってはアンケートを全戸配布により実施するなど地域への普及活動も行っている。また、「防災まちづくり計画」に基づき、住宅の耐震イベントや危険な崖地の注意喚起の看板設置、防災手引きや防災マップの作成及び配布を行うなど地区内の防災性向上に取り組んでいる。さらに、協議会で地元農家の朝採り新鮮野菜「夢やさい」を販売し、まちづくり活動のための自主財源の確保を行っている。</p>
	3.1%（事業費ベース）	
	用地取得率%	
	0.0%（事業費ベース）	
	供用等の状況	
道路整備（拡幅） 60m かまどベンチ、雨水タンク、井戸ポンプ等の整備		
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。 	

	<p>・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。</p>		
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>		
その他コスト縮減項目等	<p>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。</p>		
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)	
		<p>【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。</p>	
中 止			
対応方針案とした理由	<p>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。</p>		

1. 地区概要

(1) 地区の状況

当地区は神奈川県横浜市の中東部に位置し、市中心部からも比較的近い位置にある。最寄り駅は京急日ノ出町駅で、直線距離にして約350mに位置する。また、横浜駅や桜木町駅からはバスが運行されている。

地区中央の南北道路と地区南境の東西道路を尾根として、西戸部町1丁目、西戸部町2丁目にそれぞれすり鉢状の地形となっており、高低差は約30mに及ぶ。

「西戸部町」という町名が創設された明治34年当時は人家もまばらであったが、戦後になって都市基盤が未整備のまま宅地化が急激に進んだ。また、地形に沿って木造住宅が密集して建て込み、現在に至っている。

(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、事業計画概要図を図-4に示す。

图-1 位置图

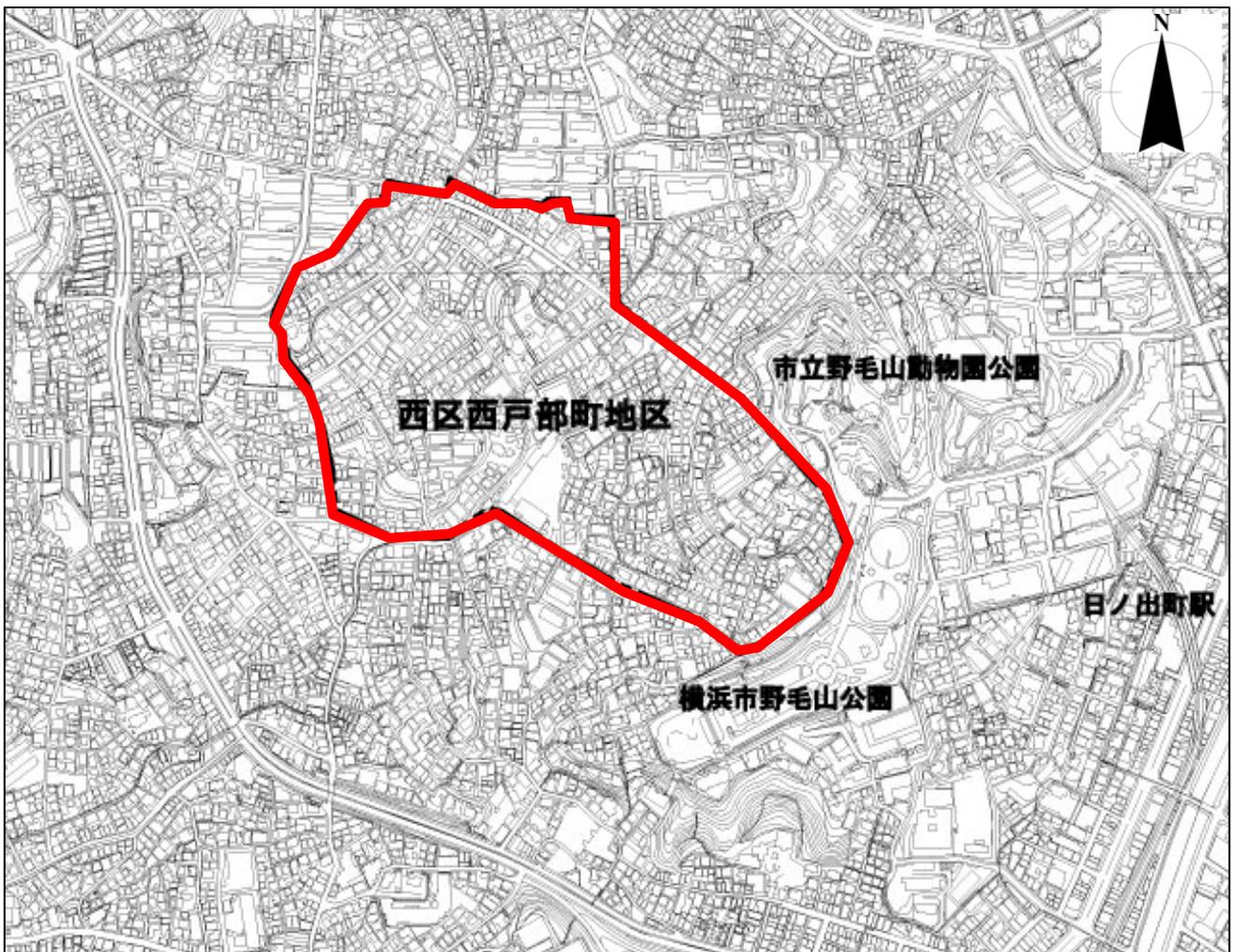


图-2 区域图

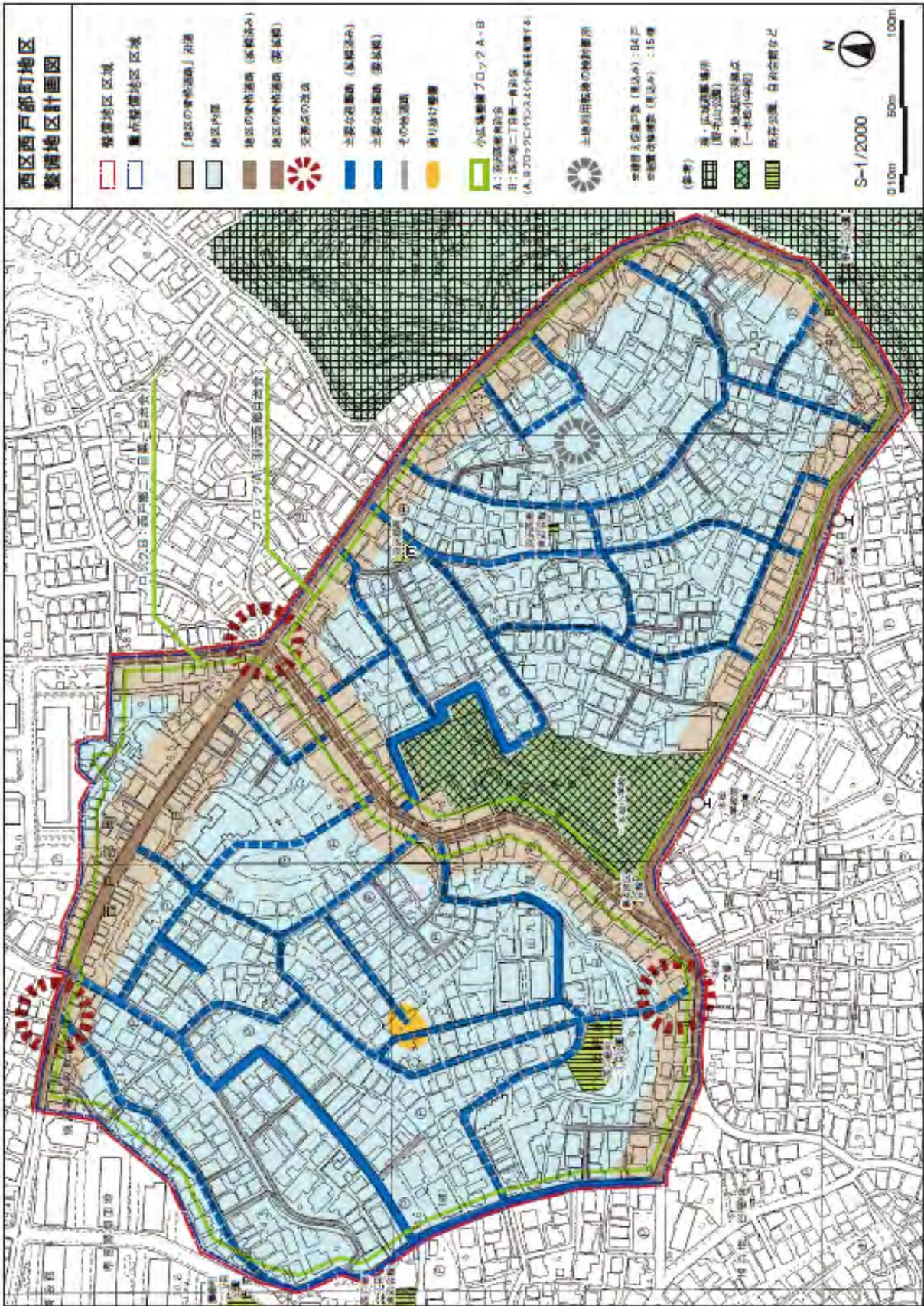


図-3 整備計画図

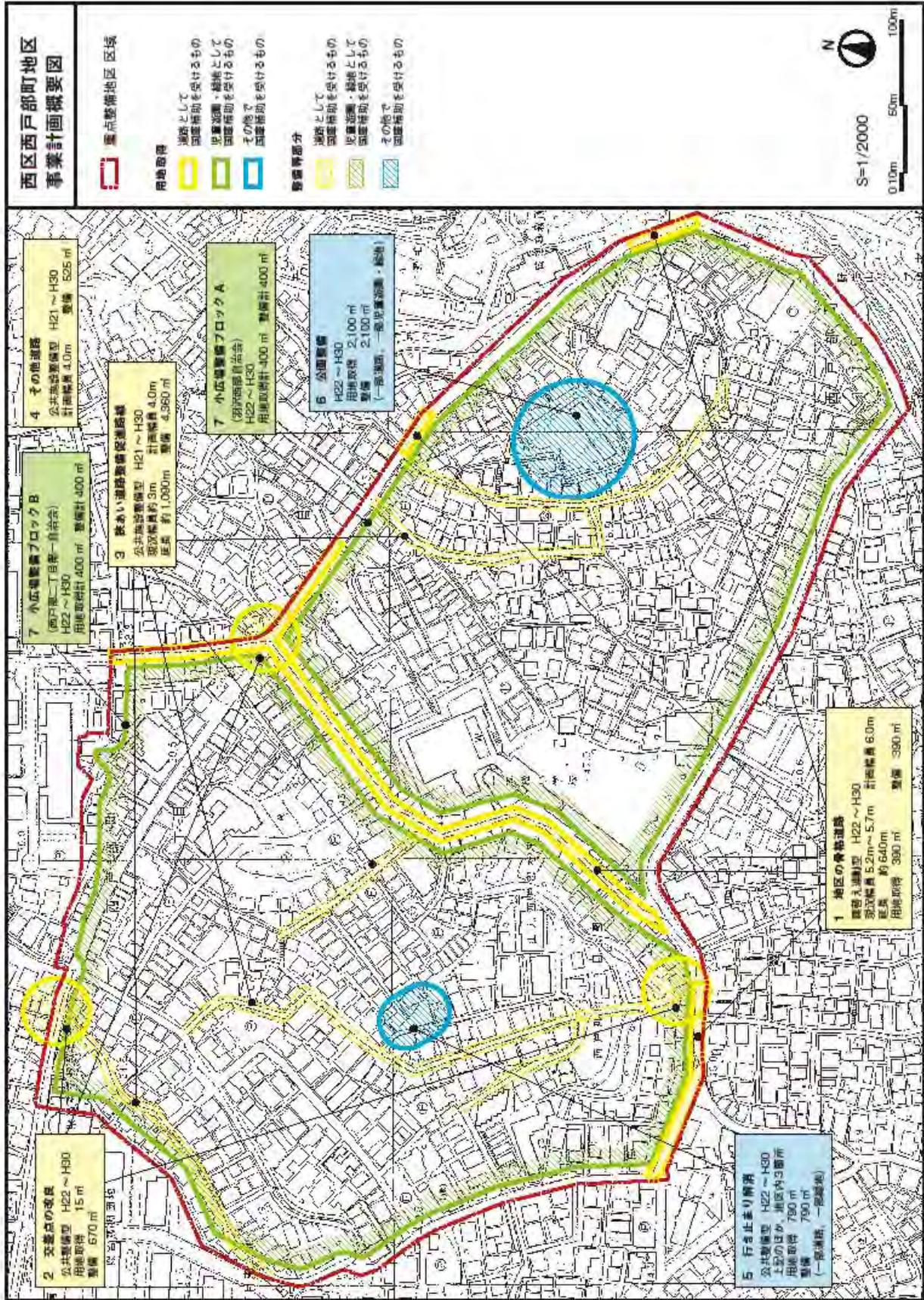


図-4 事業計画概要図

3. 協議会の活動状況

(1) 地元諸元

協議会名	一本松まちづくり協議会
協議会エリア面積	18.2ha

(2) 地元経緯

平成 16 年 7 月	第 1 回勉強会の開催
平成 18 年 4 月	ヨコハマ市民まち普請事業に参加、わくわく広場整備
平成 18 年 6 月	「一本松まちづくり協議会」設立
平成 20 年 7 月	防災まちづくり計画を承認
平成 20 年 8 月	地域まちづくり組織、地域まちづくりプランとして認定
平成 21～22 年	地域まちづくり推進条例に基づく事業費助成の申請・整備
平成 21 年 4 月	住宅市街地総合整備事業に着手
平成 24 年 9 月	「一本松地区防災マップ」策定（全戸配布）



まち歩き



まち普請事業で整備した「わくわく広場」

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3.1%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4,360㎡に対して、整備面積は240㎡である。進捗率は、事業費ベースで11.9%である。

②公園・緑地・広場整備

公園・小広場については、整備計画における計画面積2,900㎡に対して、現在のところ実績はない。

③建替促進助成

現在のところ実績はない。

④耐震改修

現在のところ実績はない。

⑤老朽建築物等除却

現在のところ実績はない。

(2)実績状況写真



道路整備 拡幅 60m



かまどベンチ設置

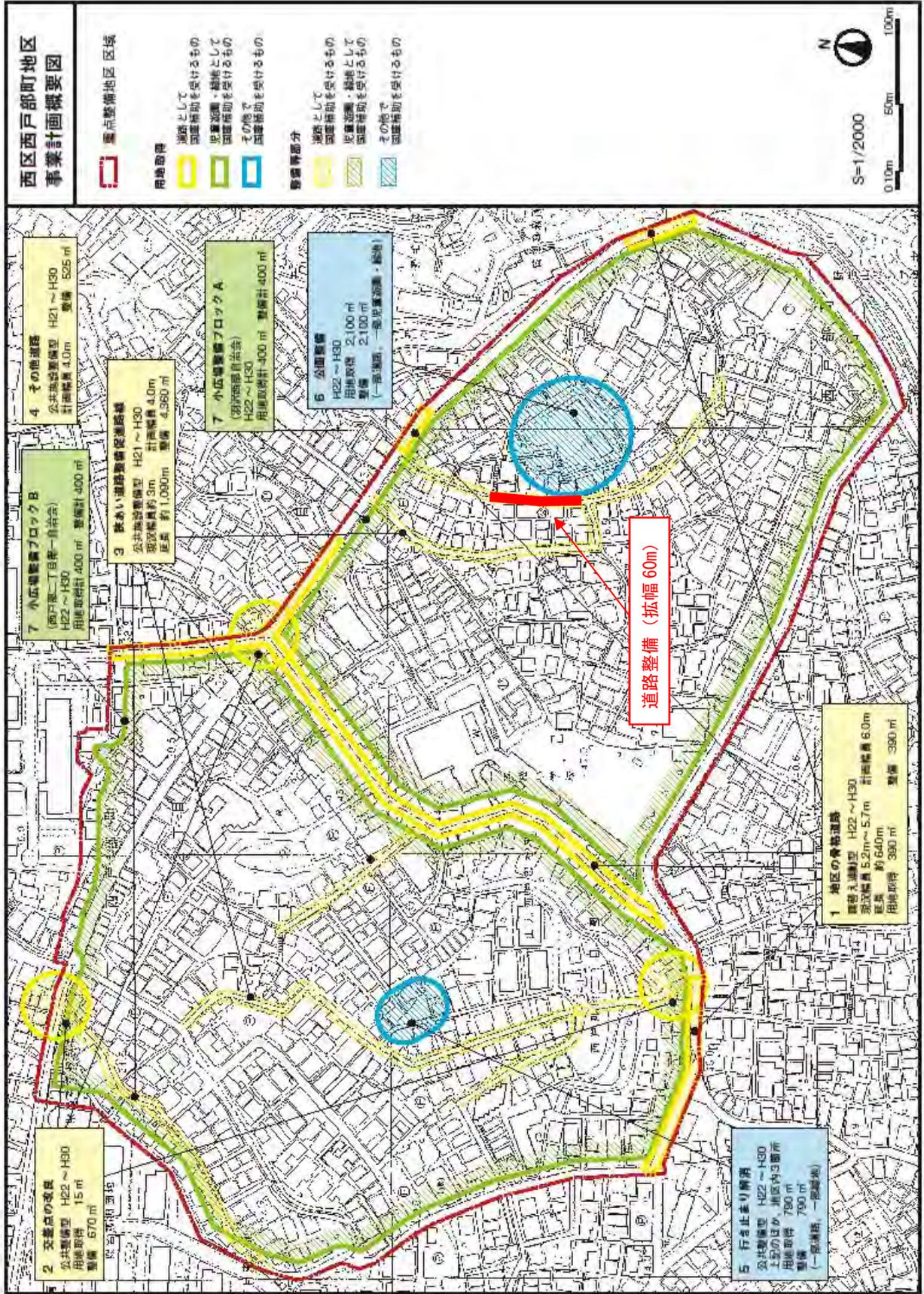


井戸ポンプ整備



雨水タンク整備

(3) 事業実績図



(様式3)

公共事業再評価調書

番 号	都整－7	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（本郷町3丁目地区）		採択年度	平成21年度	
施工場所	中区本郷町3丁目及び本牧町1丁目、本牧満坂の一部		経過年数	4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：17.4ha				
	整備内容：道路整備（拡幅）		1,030m		
	公園・緑地・広場整備		整備面積 2,600 m ² 、3箇所		
	耐震性貯水槽		3基		
	老朽建築物等除却		10棟		
	建替促進助成		10棟		
	耐震改修		20棟		
			当初(事業採択時)	変更(平成 年度)	
	事業期間		平成21年度～平成30年度		
事業費	合 計		1,804百万円		
	国 費		643百万円		
	市 費		1,161百万円		
変更内容					
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。 			

	事業の投資効果		事業全体
		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18年にまちづくり協議会を設立し、その活動では防災上の課題検討や「まちづくりニュース」の発行、防災マップ作成を活用した防災訓練の実施などにより地域住民の防災への意識啓発を図っている。		
残事業の内容	整備内容：道路整備（拡幅）	1,030m	
	公園・緑地・広場整備	整備面積 416 m ² 、2箇所	
	耐震性貯水槽	2基	
	老朽建築物等除却	10棟	
	建替促進助成	10棟	
	耐震改修	20棟	

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20年度 整備計画承認 事業計画同意 平成24年度 新規公園整備
	23.1%（事業費ベース）	
	用地取得率%	
	46.9%（事業費ベース）	
	供用等の状況	
	公園・緑地・広場整備 1箇所（2,184 m ² ） 耐震性貯水槽整備 1基 防災備蓄庫 1箇所	<ul style="list-style-type: none"> 地元情勢 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「住みよいまち・本郷町3丁目地区協議会」を設立した。新規公園整備の際には、公園整備の内容についてアンケートや意見交換会を行い、耐震性貯水槽及び防災備蓄庫整備などの地域住民の意見を公園の計画に反映させた。
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。 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	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。	
その他コスト縮減	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。	

項目等			
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	<p>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。</p>
------------	---

1. 地区概要

(1) 地区の状況

当地区は、横浜市中区の中部に位置し、2つの尾根とそれに挟まれた谷（大沢谷戸）が南北方向に伸びる形で地形が形成されており、高低差の著しい地区である。

当地区の土地利用は、住宅地が主であるが、地区北側の本牧通りの旧道沿いに商店や事務所が立地している。住宅地は、地区内を南北に通るガス山通り及び大沢谷戸を軸として形成されており、その後背にある斜面地にまで及んでいる。また、公園・広場については、地区内には1ヶ所もなく、周辺地区にある公園等からも遠距離にある。

(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、事業計画実績図を図-4に示す。

图-1 位置图

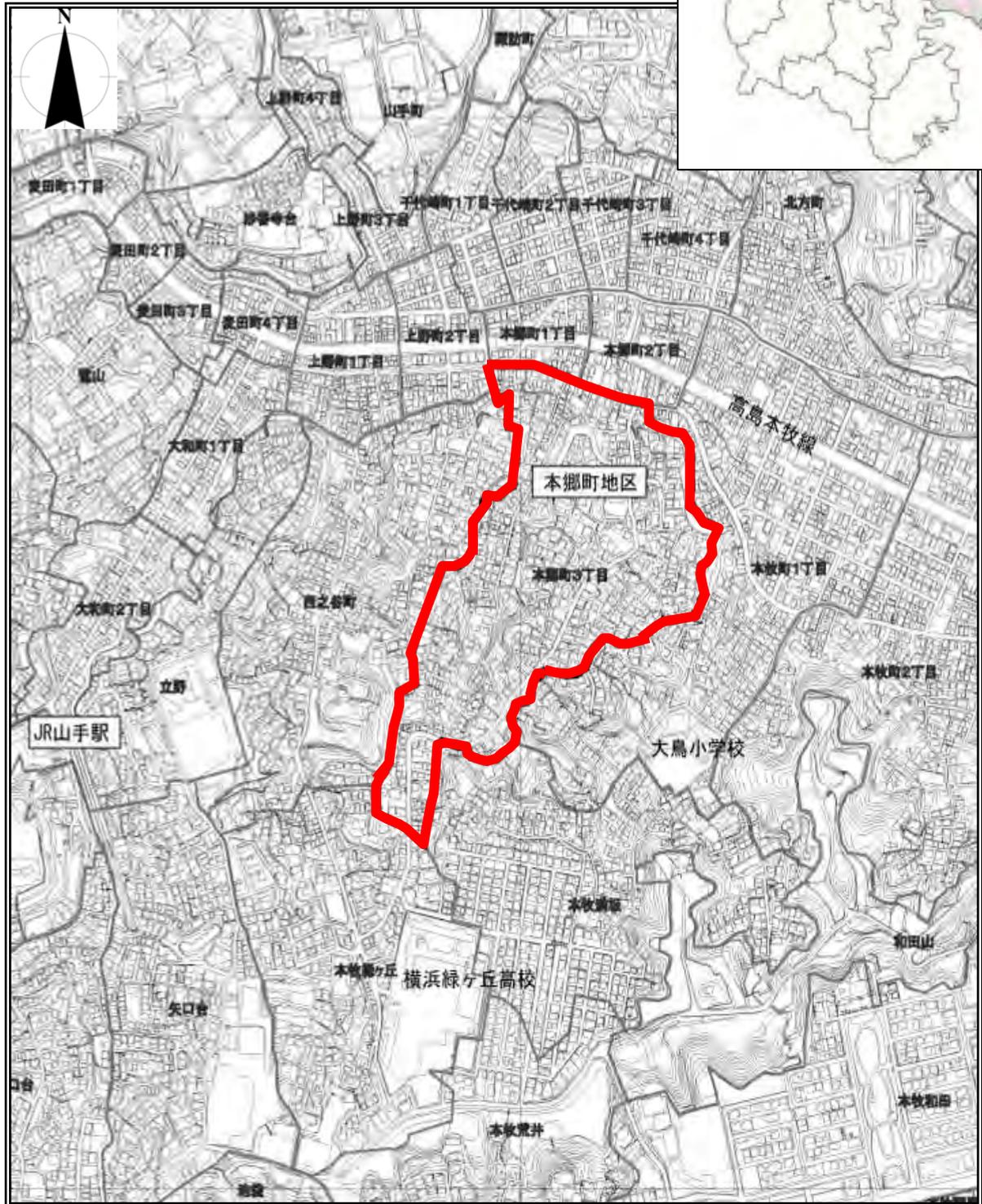
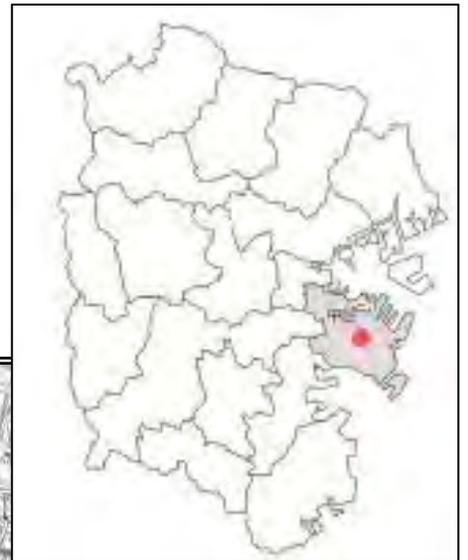


图-2 区域图

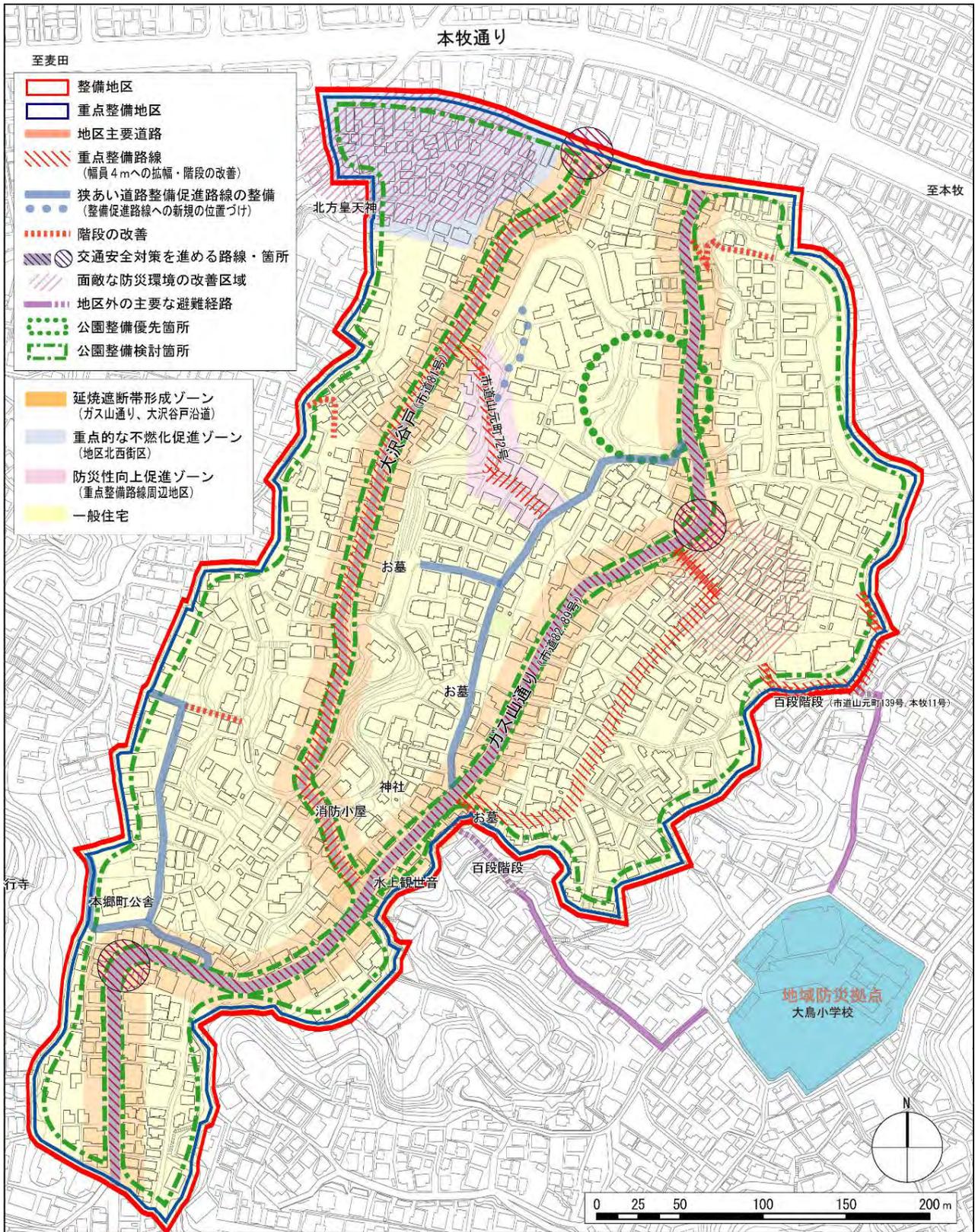


図-3 整備計画図

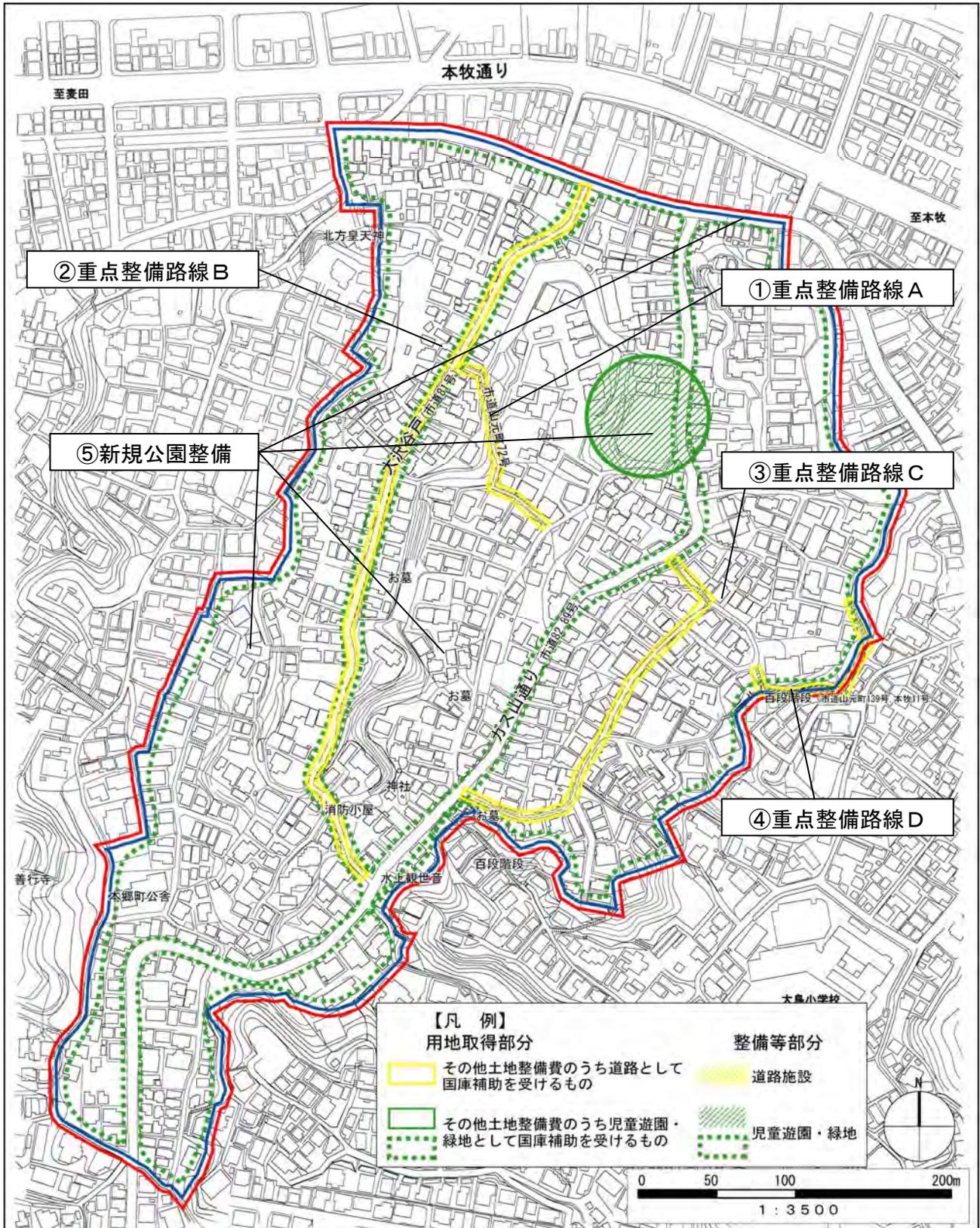


図-4 事業計画概要図

3. 協議会の活動状況

(1) 地元諸元

協議会名	住みよいまち・本郷町3丁目地区協議会
協議会エリア面積	17.4ha

(2) 地元経緯

平成17年3月	第1回勉強会の開催、まちづくりニュース第1号発行
平成18年11月	「住みよいまち・本郷町3丁目地区まちづくり協議会」設立 総会開催、地域まちづくりグループ登録
平成20年3月	臨時総会にて「防災まちづくり計画」を承認
平成20年12月	地域まちづくり組織、地域まちづくりプランとして認定
平成21年4月	住宅市街地総合整備事業に着手
平成21年2月	「住みよいまち・本郷町3丁目地区防災マップ」策定（全戸配布）
平成24年5月	本郷町ガス山公園開園
平成25年4月	「住みよいまち・本郷町3丁目地区まちづくりガイドブック」策定（全戸配布）



協議会



まち歩き

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23.1%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 推進事業

現在のところ実績はない。

② 道路整備

整備計画における計画面積4,120㎡に対して、現在のところ実績はない。進捗率は、計画箇所の測量、設計を実施しており事業費ベースで7.4%である。

③ 公園・緑地・広場整備

公園・緑地・広場については、整備計画における計画面積2,600㎡に対して整備面積2,184㎡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47.9%である。

④ 防災関連施設

現在のところ実績はない。

⑤ 耐震改修

現在のところ実績はない。

⑥ 老朽建築物等除却

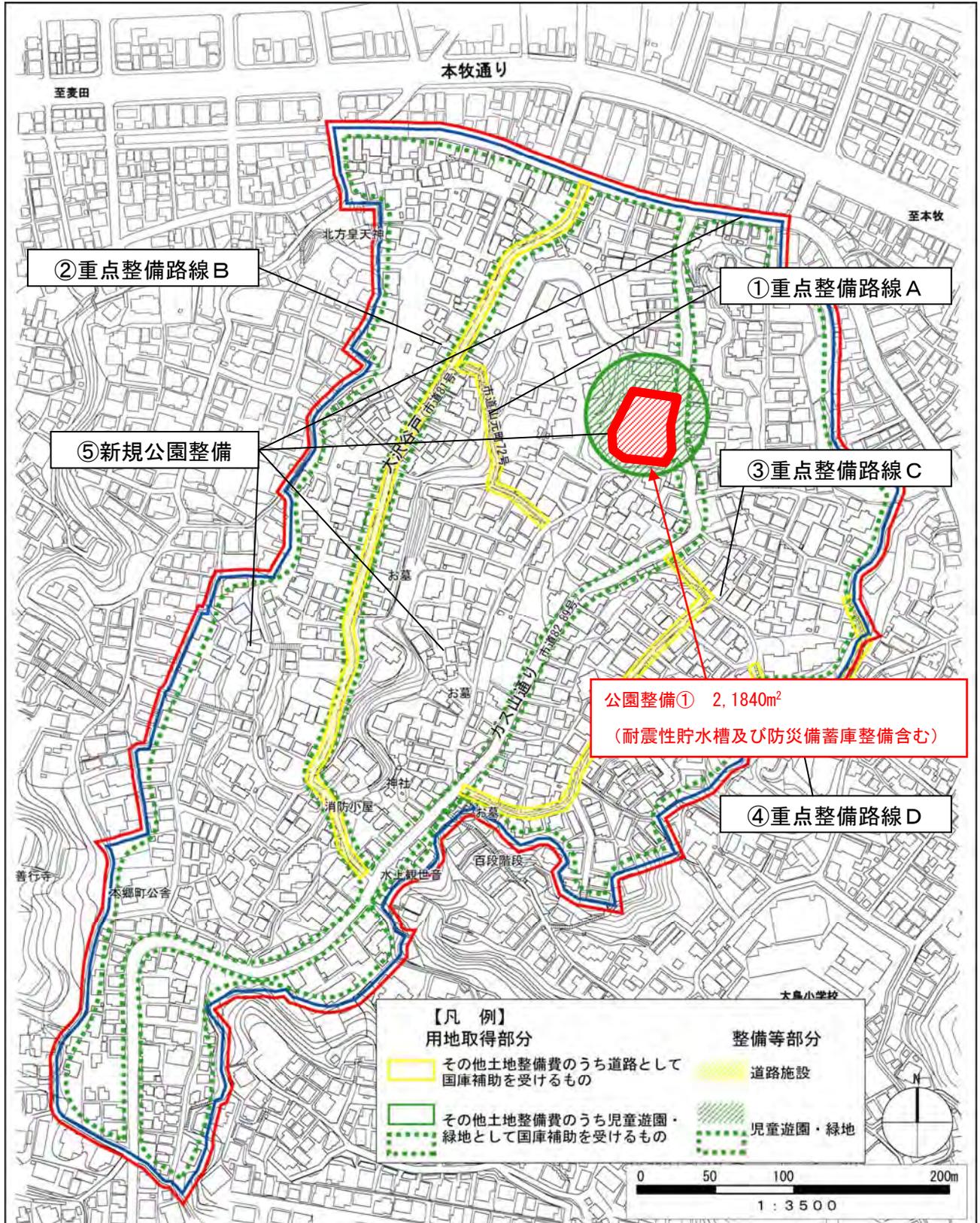
現在のところ実績はない。

(2) 実績状況写真



公園整備（2,184㎡、耐震性貯水槽及び防災備蓄庫整備含む）

(3)実績状況写真



(様式3)

公共事業再評価調書

番 号	都整－8	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（浦島町・子安通地区）		採択年度	平成23年度
施工場所	神奈川県浦島町及び子安通1丁目の一部		経過年数	2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：7.4ha 整備内容：道路整備（拡幅） 255m 公園・緑地・広場整備 整備面積 2,505 m ² 、9箇所 耐震性貯水槽 2基 老朽建築物等除却 60棟 建替促進助成 3棟 耐震改修 10棟			
			当 初(事業採択時)	変 更(平成 年度)
	事業期間		平成23年度～平成32年度	
	事業 費	合 計		1470百万円
		国 費		638百万円
		市 費		832百万円
	変更内容			
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。 		

事業の投資効果	事業全体	
	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 17 年にまちづくり協議会を設立し、その活動では防災上の課題検討や、まちづくり協議会ニュース、防災マップ等の発行をしており、地域住民の防災への意識啓発を図っている。	
残事業の内容	道路整備（拡幅）	255m
	公園・緑地・広場整備	整備面積 2,505 m ² 、9箇所
	耐震性貯水槽	2基
	老朽建築物等除却	60棟
	建替促進助成	3棟
	耐震改修	10棟

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 18 年度～21 年度 整備計画策定調査 ・地元情勢 浦島町まちづくり協議会ニュースを定期的に発行し、協議会に参加していない住民にも内容が周知されるようにしている。他地区の密集市街地を訪問（見学会）し、当事者にお話しを伺うなどして、改善のイメージづくりをしている。見学会は、協議会以外の住民も対象とし、町内の掲示板、回覧板等で周知している。
	0%（事業費ベース）	
	用地取得率%	
	0%（事業費ベース）	
	供用等の状況	
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。 ・これまでの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。 ・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。 	
代替案立案等の可能性	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	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

当地区は横浜市神奈川区の東部に位置し、京浜急行子安駅及び神奈川新町駅に近接し、国道15号線と入江川第二派川に挟まれた南北に細長い地区である。

この地区は、江戸時代には東海道沿いの東京湾に面した漁村であったが、大正時代には工場誘致のために埋め立て事業が進められ、内湾漁業より工業が優先されるようになった。昭和6年の満州事変以後、京浜工業地帯には新たな工場が建設され一大工業地帯を形成することになったが、それに伴い漁場が縮小していき戦後の漁業権放棄後は、各戸の改築による住宅規模の拡大が重なり、路地も狭くなり現在の密集した市街地となった。

当地区は区画整理による基盤整備がなされず、未接道敷地が数多く存在し、古い木造住宅も多く存在する等、防災上の問題を抱えている。

(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、事業計画概要図を図-4に示す。

図-1 位置図

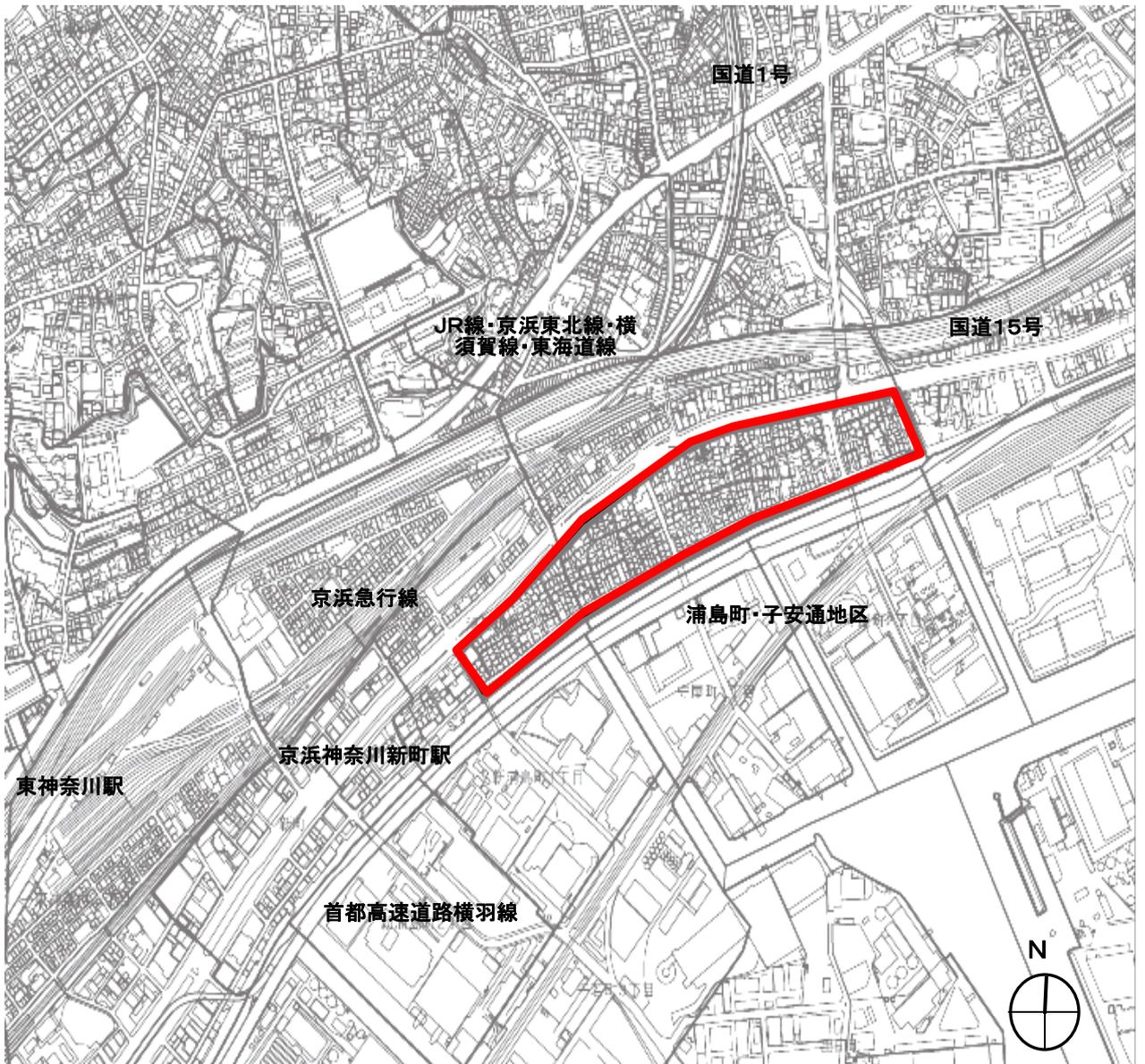
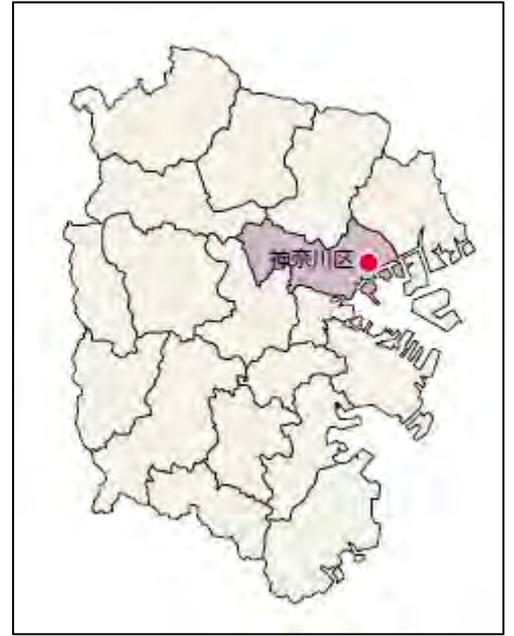


図-2 区域図

都整 8-5

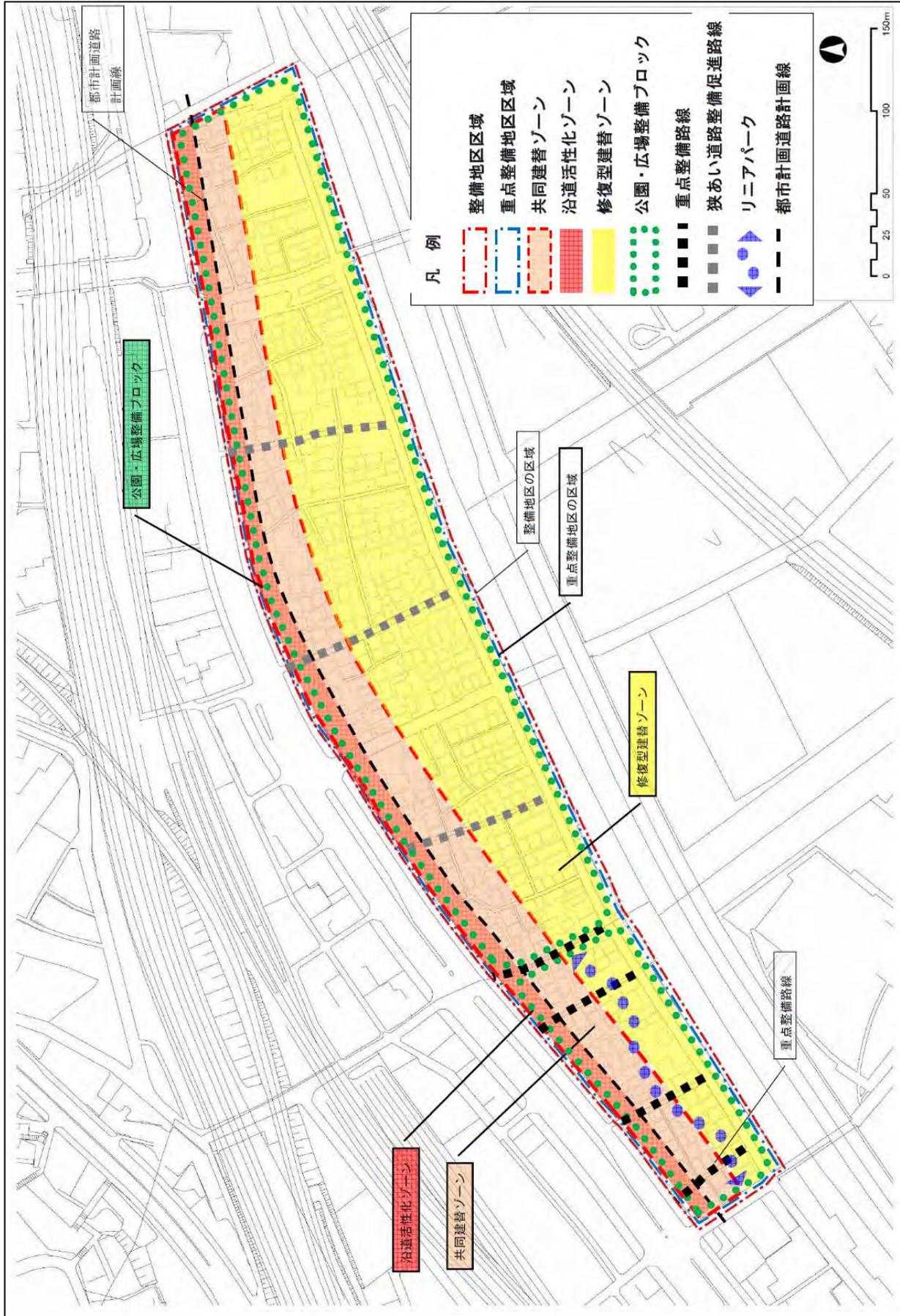


図 - 3 整備計画図

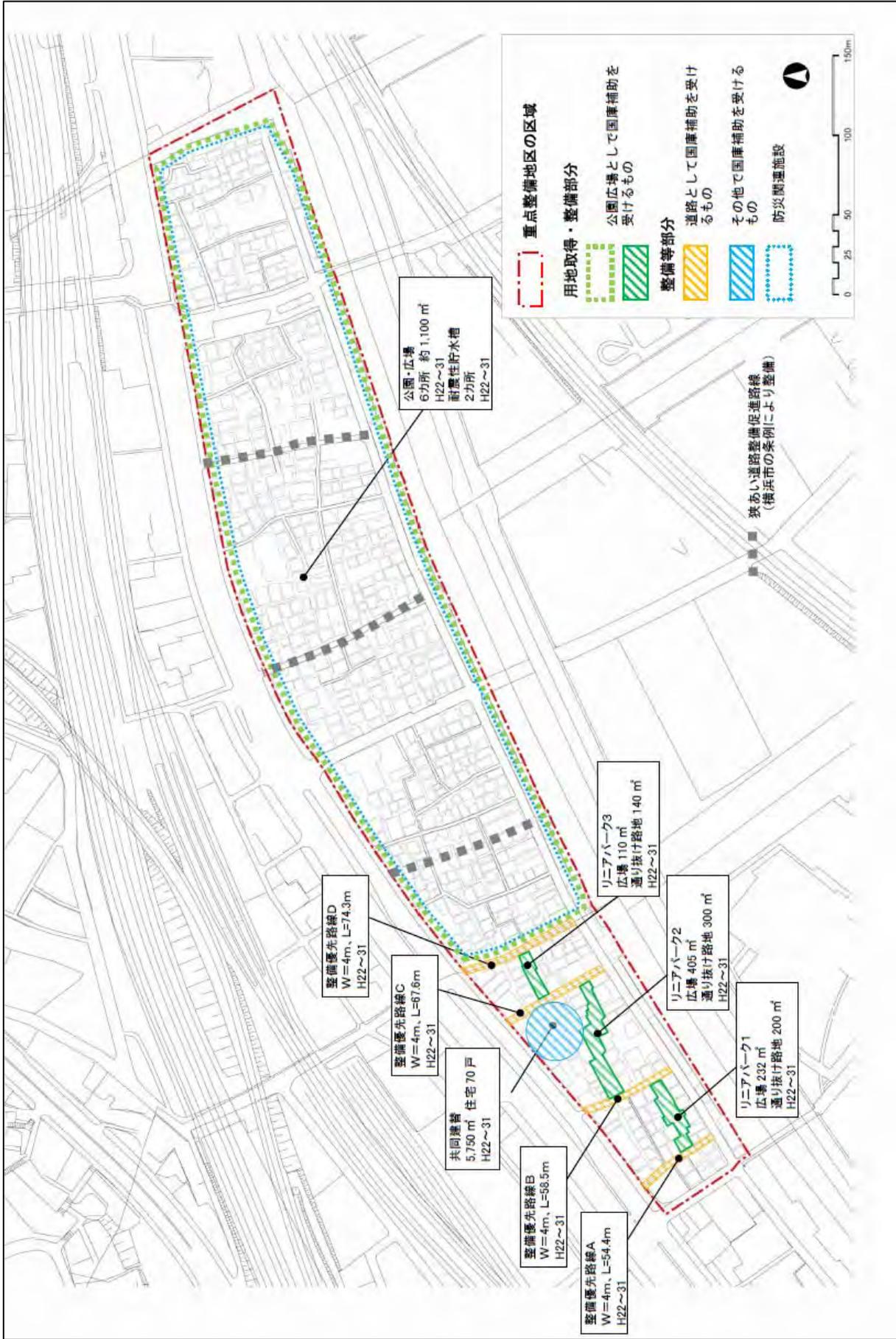


図 - 4 事業計画概要図

3. 協議会の活動状況

(1) 地元諸元

協議会名	浦島町まちづくり協議会
協議会エリア面積	1.1ha

(2) 地元経緯

平成 15 年 12 月	第 1 回勉強会の開催
平成 16 年 6 月	共同建替についての勉強会
平成 17 年 12 月	まちづくり協議会設立総会
平成 18 年 4 月	ヨコハマ市民まち普請事業に参加
平成 20 年 9 月	共同建替モデル説明会
平成 21 年 9 月	臨時総会において、防災まちづくり計画の承認
平成 21 年 11 月	地域まちづくり組織、地域まちづくりプランとして認定
平成 23 年 4 月	住宅市街地総合整備事業に着手
平成 23 年 11 月	地区間交流会実施（滝頭・磯子まちづくり協議会）



協議会



まち歩き

4. 事業の執行状況

(1) 計画に対する事業の進捗状況

現在のところ整備実績はない。