

平成17年度 再評価実施事業（国庫補助事業）調査

		事業所管部局	国土交通省 住宅局 市街地建築課 市街地住宅整備室
計画事業名	小田 2・3 丁目地区住宅市街地総合整備事業 （密集住宅市街地整備型）	事業担当局	まちづくり局
事業採択年度	平成 4 年度	認可・承認等年度	平成 4 年度（補助採択 平成 8 年）
経過年数	13年	該当条項	補助採択後10年経過
完了予定年度	平成19年度	関連事業名	都市計画道路（富士見鶴見駅線）
事業の目的・概要・課題	事業の目的 ・老朽木造住宅等の建替えを促進するとともに、生活道路の拡幅整備、公園・広場の整備を行い、市街地の延焼や建物倒壊の防止等を図り、地区の防災性を向上させる。 ・併せて、建て詰まりの緩和や緑化による住環境の改善、良質な住宅の整備により都市型住宅地としての再生を行う。	事業採択時の背景及び契機 ・本地区は、基盤整備が行われないまま無秩序に住宅等が建設された結果、接道条件を満たさない老朽住宅等の密集市街地となっている。 ・このため、道路、公園・広場の整備と建替えを促進し、防災性の向上と住環境の改善を図るため本事業を実施することとした。	
	事業内容 ・耐火・準耐火の良質な共同住宅への建替えを行う地権者等に建替え資金の助成を行う。 ・建替え等に併せた 4 m未満道路の拡幅整備を行う。 ・公園・広場の整備を行う。 ・地権者等に防災性向上・住環境改善に資する建替え等の普及・啓発を進めるため、広報紙の作成・配布等を行う。	事業採択（着工、未着工）から基準年を経過している主な理由 ・本事業は、地区内地権者の理解と協力の下に行う事業であり、建替える時期等の問題及び地権者の子供世帯の他地区転出等により世代交代が行なわれず高齢化等が進んだこと（高齢化率/平成2年：13.8%→平成12年：20.5%）による建替え意欲の減退、無接道・狭小敷地等の建替えのための条件の悪化等が理由となり、建替えの進捗が遅々としたものとなっている。 ・建替え促進補助の要件（住戸規模等）に合致する建替えが少なかった。（対事業費ベースの進捗率） ・建替え等が実施された部分は 4 m未満道路の拡幅は行われたが路線としての整備に至っていない。	
	事業費規模（単位：百万円） ・建て替え促進補助：145戸程度の老朽住宅を除却し116戸(17件程度)の良質な共同住宅の建替えを支援する。 補助対象事業費：79百万円（うち国費1/3：26百万円、市費1/3：26百万円） 補助対象事業費は老朽住宅の除却費、建設する共同住宅の設計費、共同施設整備費である。 ・生活道路整備：4 路線の 4 m未満道路（幅員1.8m、合計延長330m）を 4 m以上に拡幅整備する。 事業費：34百万円（うち国費1/2：17百万円） ・公園整備：2 箇所 面積約250㎡の公園を 1 カ所新設する。 面積247㎡の公園を 1 カ所整備する。 事業費：126百万円（うち国費1/2：63百万円）	現状の課題 ・街区を形成する主要な道路の沿道では地権者等による建替えが行われ、不燃化が一定程度進んだ。しかし、街区内部の接道条件が悪く、敷地規模が小さい宅地等での建替えが進んでいない。 ・建替えが行われた敷地では 4 m未満道路の拡幅がなされており、徐々に改善は進んでいるが、交差点でのすみきり確保やまとまった区間の整備がなされておらず、消防車等のスムーズな進入ができない。 ・地権者の高齢化により建替え意欲の減退が見られる中、建替え意欲を喚起・支援する地元への情報提供、専門家等の派遣を充実させていく必要がある。	

再評価の視点	事業の必要性 ・地区の防災性・住環境は徐々に改善が図られているが、地区の安全性は十分とはいえず震災時等においては地区の多くが焼失してしまう水準にある。(不燃領域率約36%)従って、地区の基礎的安全性が確保される水準(不燃領域率40%)まで防災性を向上させる必要がある。 別添資料参照 事業の進捗率とその改善の可能性 ・計画に対する計画量の進捗率は3割程度である。事業推進上の課題である接道条件が悪く、敷地規模が小さい宅地等に対する建替え誘導方策（連担建築物設計制度（密集市街地型）等）や重点的に整備を推進する街区の抽出・誘導の強化等の対策を講じることで、事業の進捗率の向上が期待できる。 別添資料参照 事業の効果 ・本事業の効果は、防災性の向上に加えて、良質な住宅整備による都市型住宅地としての地区の再生が図られる点もある。その視点も含めて実施した費用対効果分析では、社会的総便益が総支出に対して1.60という結果が得られ、事業の効果が認められる。 住民の理解・協力 ・阪神・淡路大震災以降、新潟中越地震等甚大な被害を与える地震の発生により、密集市街地の安全性確保の緊急性が一層強く認識されていることから、安心して暮らせる地域づくりへの関心はますます強くなっている。
対応方針案	対応方針案 ☒ 継続 ・ 継続（見直しの上） ・ 中止 ・ 休止(水道事業及び工業用水道事業のみ) 対応方針案の考え方 ・今後、事業の推進上の課題を解決するため、以下の方針に基づき事業の重点的、効果的な推進を図り継続する。 1) 川崎市で作成した連担建築物設計制度（密集市街地型）の認定基準、その他の建築基準法上の特例手法を積極的に活用してこれまでの建替えの隘路を解消しながら誘導・支援を強化することとする。また、住環境整備方針に基づく整備プログラムを作成し、優先的に整備を行う街区等を選定し重点的に働きかけ、計画的・効果的な整備を推進する。優先的に整備を行う街区は、以下に挙げる街区とする。 少数の地主の所有する区域等、共同・協調建替えに対する合意が図りやすい街区、交差点部や 4 m道路が路線として整備されつつある区間等整備効果の高い街区、無接道敷地等があり、建替えが困難な老朽住宅が密集した街区 2) 耐震改修やバリアフリー化による高齢者の居住安定等、関連する施策を総合的に実施していく。