

# 密集市街地総合防災事業チェックリスト

|                            |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                        |            |                         |              |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|--------------|
|                            |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                        |            | 作成年月日                   | 令和7年1月27日    |
| 地区名                        | 大蔵地区                                                                                                                                     | 実施主体                                                                                                                                                                   | 世田谷区       | 評価該当要件                  | 10年間継続（再々評価） |
| 所管部署                       | 世田谷区砧総合支所街づくり課                                                                                                                           |                                                                                                                                                                        |            |                         |              |
| 事業期間                       | 平成27年4月 ～ 令和7年3月《延伸後R12年3月》                                                                                                              |                                                                                                                                                                        |            | 施行面積                    | 21.2 ha      |
| 整備計画承認（当初）                 | 平成27年4月                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                        | 事業計画報告（当初） | 平成27年4月                 |              |
| 整備計画承認（最新）                 | 令和2年4月                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                        | 事業計画同意（最新） | 平成27年4月                 |              |
| 事業目的                       | 以下の事業による、地区の防災性の向上<br>・安全で快適な市街地の形成<br>・都市計画道路補助216号線、区画道路整備による延焼遮断帯の形成、消防活動困難地域の解消<br>・大蔵緑地整備による環境保全・再生、防災機能の向上<br>・老朽木造建築物の建替え促進による不燃化 |                                                                                                                                                                        | 不燃領域率      | 69.1%（R06）              |              |
| 老朽木造建築物棟数率                 |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                        | 12.6%（R06） |                         |              |
|                            |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                        |            |                         |              |
| 事業計画による整備内容（最新）            |                                                                                                                                          | ・道路整備：用地取得13,829㎡（⇒見直し案12,914㎡）、整備26,371㎡（⇒見直し案25,503㎡）<br>・公園整備：用地取得2,830㎡（⇒見直し案2,809㎡）、整備3,888㎡<br>・建替促進（共同施設整備）：1棟（10戸）<br>・老朽建築物等除却：10戸<br>・大蔵住宅建替え後戸数：約1,200戸（参考） |            |                         |              |
| 全体事業費（A）                   |                                                                                                                                          | 11,702百万円《見直し案による概算：14,326百万円》                                                                                                                                         |            |                         |              |
| 執行済額（B）                    |                                                                                                                                          | 6,277百万円                                                                                                                                                               | 執行率（B／A）   | 53.6%《見直し案による執行率：43.8%》 |              |
| ① 事業の必要性等に関する視点（I）         |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                        |            |                         |              |
| ■ 事業の順調さ（事業は順調に進んでいるか）     |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                        |            |                         |              |
| 1. 事業の進捗状況（○進捗率 ○残事業 ○その他） |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                        |            |                         |              |
| ○ 進捗率                      |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                        |            |                         |              |
| （1）整備計画作成事業                |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                        |            |                         |              |
| 対象項目                       | 整備計画内容（A）                                                                                                                                | 実績（B）                                                                                                                                                                  | 進捗率（B／A）   | 摘要                      |              |
| 整備計画作成                     | 21.2ha                                                                                                                                   | 21.2ha                                                                                                                                                                 | 100%       | ○                       |              |
| 事業計画作成                     | 21.2ha                                                                                                                                   | 21.2ha                                                                                                                                                                 | 100%       | ○                       |              |
| 推進事業                       | - ha                                                                                                                                     | - ha                                                                                                                                                                   | - %        |                         |              |
| 地域防災力向上事業                  | - ha                                                                                                                                     | - ha                                                                                                                                                                   | - %        |                         |              |
| 推進計画作成                     | - ha                                                                                                                                     | - ha                                                                                                                                                                   | - %        |                         |              |
| （2）市街地住宅等整備事業              |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                        |            |                         |              |
| 対象項目                       | 整備計画内容（A）                                                                                                                                | 実績（B）                                                                                                                                                                  | 進捗率（B／A）   | 摘要                      |              |
| 市街地住宅等整備事業                 | - 件（- ㎡）                                                                                                                                 | - 件（- ㎡）                                                                                                                                                               | - %        |                         |              |
| 公開空地用地取得                   | - ㎡                                                                                                                                      | - ㎡                                                                                                                                                                    | - %        |                         |              |

| (3) 居住環境形成施設整備事業 |          |            |           |                        |            |                     |   |
|------------------|----------|------------|-----------|------------------------|------------|---------------------|---|
| 対象項目             |          | 整備計画内容 (A) |           | 実績 (B)                 | 進捗率 (B/A)  | 摘要                  |   |
| 老朽建築物等除却         | 取得       | 10 戸       |           | 0 戸                    | 0%         | ○                   |   |
|                  | 整備       | -戸         |           | -戸                     | 0%         |                     |   |
| 市街地景観形成施設        |          | - 件( - ㎡)  |           | - 件( - ㎡)              | - %        |                     |   |
| 地区公共施設整備         | 環境共生施設   |            |           |                        |            |                     |   |
|                  | 地域生活基盤施設 | 立体的遊歩道等    |           | - 箇所( - ㎡)             | - 箇所( - ㎡) | - %                 |   |
|                  |          | 空間創出施設     |           | - 件( - ㎡)              | - 件( - ㎡)  | - %                 |   |
|                  |          | コミュニティ施設   |           |                        |            |                     |   |
|                  |          | 集会所        | - 件( - ㎡) | - 件( - ㎡)              | - %        |                     |   |
|                  |          |            | 子育て支援施設   | - 件( - ㎡)              | - 件( - ㎡)  | - %                 |   |
|                  |          |            | 高齢者施設     | - 件( - ㎡)              | - 件( - ㎡)  | - %                 |   |
|                  |          | 防災関連施設     |           |                        |            |                     |   |
|                  |          | 備蓄倉庫       | - 件( - ㎡) | - 件( - ㎡)              | - %        |                     |   |
|                  |          |            | 耐震性貯水槽    | - 箇所( - ㎡)             | - 箇所( - ㎡) | - %                 |   |
|                  |          | 工場等の移転補償   |           | - 件( - ㎡)              | - 件( - ㎡)  | - %                 |   |
|                  | 地区公共施設   | 道路         | 取得        | 13,829㎡ (見直し案：12,914㎡) | 11,007㎡    | 79.6% (見直し案：85.2%)  | ○ |
|                  |          |            | 整備        | 26,371㎡ (見直し案：25,503㎡) | 0㎡         | 0% (見直し案：0%)        | ○ |
|                  |          | 公園         | 取得        | 2,830㎡ (見直し案：2,809㎡)   | 2,809㎡     | 99.3% (見直し案：100.0%) | ○ |
|                  |          |            | 整備        | 3,888㎡                 | 0㎡         | 0.0%                | ○ |
|                  |          | 緑地         | 取得        | - ㎡                    | - ㎡        | - %                 |   |
|                  |          |            | 整備        | - ㎡                    | - ㎡        | - %                 |   |
|                  |          | 広場         | 取得        | - ㎡                    | - ㎡        | - %                 |   |
|                  |          |            | 整備        | - ㎡                    | - ㎡        | - %                 |   |
|                  |          | 給排水工事      |           | - 箇所( ㎡)               | - 箇所( ㎡)   | - %                 |   |
|                  |          | その他        |           | - 件( - ㎡)              | - 件( - ㎡)  | - %                 |   |
|                  |          | 公開空地整備     |           | - 箇所( ㎡)               | - 箇所( ㎡)   | - %                 |   |
| 仮設住宅等設置          |          | - 件( - ㎡)  |           | - 件( - ㎡)              | - %        |                     |   |
| (4) 延焼遮断帯形成事業    |          |            |           |                        |            |                     |   |
| 対象項目             |          | 整備計画内容 (A) |           | 実績 (B)                 | 進捗率 (B/A)  | 摘要                  |   |
| 延焼遮断帯形成事業        |          | - 件( - ㎡)  |           | - 件( - ㎡)              | - %        |                     |   |
| (5) 防災街区整備事業     |          |            |           |                        |            |                     |   |
| 対象項目             |          | 整備計画内容 (A) |           | 実績 (B)                 | 進捗率 (B/A)  | 摘要                  |   |
| 共同施設整備等          |          | - 件( - ㎡)  |           | - 件( - ㎡)              | - %        |                     |   |
| 老朽建築物等除却         |          | - ㎡        |           | - ㎡                    | - %        |                     |   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                         |                          |                          |                         |     |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-----|--|
| 地区公共施設等整備                                                                                                                                                                                                                                                                        | 市街地景観形成施設 |                         | - 箇所( - m <sup>2</sup> ) | - 箇所( - m <sup>2</sup> ) | - %                     |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 環境形成施設    |                         | - 件( - m <sup>2</sup> )  | - 件( - m <sup>2</sup> )  | - %                     |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 地域生活基盤施設  |                         | - 件( - m <sup>2</sup> )  | - 件( - m <sup>2</sup> )  | - %                     |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 地区公共施設    | 道路                      | 取得                       | - m <sup>2</sup>         | - m <sup>2</sup>        | - % |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                         | 整備                       | - m <sup>2</sup>         | - m <sup>2</sup>        | - % |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | 公園                      | 取得                       | - m <sup>2</sup>         | - m <sup>2</sup>        | - % |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                         | 整備                       | - m <sup>2</sup>         | - m <sup>2</sup>        | - % |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | 緑地                      | 取得                       | - m <sup>2</sup>         | - m <sup>2</sup>        | - % |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                         | 整備                       | - m <sup>2</sup>         | - m <sup>2</sup>        | - % |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | 広場                      | 取得                       | - m <sup>2</sup>         | - m <sup>2</sup>        | - % |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                         | 整備                       | - m <sup>2</sup>         | - m <sup>2</sup>        | - % |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | 給排水工事                   |                          | - 件( - m <sup>2</sup> )  | - 件( - m <sup>2</sup> ) | - % |  |
| 仮設住宅等設置                                                                                                                                                                                                                                                                          |           | - 件( - m <sup>2</sup> ) | - 件( - m <sup>2</sup> )  | - %                      |                         |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                         |                          |                          |                         |     |  |
| ○ 残事業について                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                         |                          |                          |                         |     |  |
| ①道路整備について<br>・土地所有者等の理解が進み、道路の用地取得が進んでいる。引き続き残事業である約1,907m <sup>2</sup> の道路の用地取得に取り組む、順次道路整備をする。<br>・道路の整備や供用開始に先立ち、関係各所と連携し、安全対策や対応方針を検討し取り組む。                                                                                                                                  |           |                         |                          |                          |                         |     |  |
| ②公園整備について<br>・大蔵緑地の用地取得が完了した。順次公園整備に取り組む。                                                                                                                                                                                                                                        |           |                         |                          |                          |                         |     |  |
| ③建替促進について<br>・地区内の防災性向上のため、道路整備等に併せ、老朽建築物等の除却と共同施設の整備を図る。                                                                                                                                                                                                                        |           |                         |                          |                          |                         |     |  |
| ○ その他                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                         |                          |                          |                         |     |  |
| ①従前居住者の対策について<br>・道路事業に協力した敷地での建替えが可能となるよう、一部道路区域の暫定整備及び供用開始を行った。また、用地未取得箇所の土地所有者等には、地区内に代替地を準備するなど、用地取得交渉が進むような方策を示し、事業を推進していく。                                                                                                                                                 |           |                         |                          |                          |                         |     |  |
| ②大蔵住宅について<br>・建替えを進めている「大蔵住宅」の管理・建築事業者である東京都住宅供給公社は、平成29年度から段階的に解体及び建築に着手し、第一期工区（381戸）の建物が令和4年度に竣工した。なお、全棟の建替え完了は、令和14年度を予定している。<br>・大蔵住宅の建替え計画を契機に策定した、「大蔵三丁目地区地区計画」では、日常生活の利便性・安全性向上のほか、広域避難場所（砦公園・大蔵運動公園一帯）への避難誘導など、防災性向上に資する区画道路を「大蔵地区地区計画」との一体性を図りつつ配置している。                 |           |                         |                          |                          |                         |     |  |
| 2. 一定期間を要した背景（ ○10年間継続等となった原因      ○地元の理解・協力の状況 ）                                                                                                                                                                                                                                |           |                         |                          |                          |                         |     |  |
| ○ 事業期間を延伸する理由                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                         |                          |                          |                         |     |  |
| ・区画道路の用地未取得箇所については、土地所有者等から道路事業の必要性は理解されつつあるが、契約条件の折り合いがつかず、用地取得交渉に時間を要しており築造工事に着手できていない。<br>・都市計画道路補助216号線についても区画道路と同様に用地の未取得箇所が存在し、築造工事に着手できていない。<br>・大蔵住宅建替えは地区計画を策定後、第一期工区の建物が竣工しているものの、建替えは四期計画となっており、すべての建物及び附帯道路が完成するまで、長期間を要する。<br>・以上の理由から、引き続き事業を推進するため、事業期間の延伸が必要である。 |           |                         |                          |                          |                         |     |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| ○ 地元の理解・協力の状況について                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業進捗の見える化や、丁寧な住民説明を重ねた結果、区画道路の整備など街づくりへの期待が高まっている。</li> <li>・その結果、令和元年度では道路用地取得率が66%であったが、現在では85.2%にまで達しており、用地取得交渉の際や住民説明の際にも一定の理解を得られるなど、意識の変化が表れてきている。</li> <li>・今後一層、事業に対する土地所有者等の理解が得られるよう、丁寧な説明を行い事業を推進していく。</li> </ul>                             |                                           |
| ■ 事業を巡る社会経済情勢の変化に関して（採択時の事業の必要性は変化しているか）                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |
| 1. 地区の市街化状況、社会情勢の変化（ <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無）                                                                                                                                                                                                                 | ※「有」の場合は変更の内容を、「無」の場合は現況を記載してください。        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路や公園の用地取得に伴う老朽木造建築物の減少はあるものの、依然として地区内には老朽木造建築物が建ち並んでいるエリアが残っている。</li> <li>・道路の暫定整備及び一部供用開始により地区内の道路状況は改善しつつあるが、依然として地区内には、狭あい道路が多く残っている。</li> <li>・近年の原材料価格や人件費の上昇などにより、当初計画に比べ、事業費が増加したことで、費用対効果は低下しているが引き続き、災害に強い良好な市街地形成のため、事業に取り組む必要がある。</li> </ul> |                                           |
| 2. 関連計画の変更（有、 <input checked="" type="radio"/> 無）                                                                                                                                                                                                                                                | ※「有」の場合は変更の内容を、「無」の場合は当該事業の位置づけを記載してください。 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・大蔵地区地区計画</li> <li>・大蔵三丁目地区地区計画</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                |                                           |
| 3. 周辺地区の整備状況の変化（ <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無）                                                                                                                                                                                                                     | ※「有」の場合は変更の内容を、「無」の場合は現況を記載してください。        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路補助第216号線（大蔵Ⅱ期）の都市計画道路事業が事業認可（令和2年4月）された。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                |                                           |
| ■ 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）                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |
| 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）                                                                                                                                                                                                                                                            |                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路補助第216号線及び区画道路の整備により、消防活動困難区域の解消、延焼遮断帯の形成、広域避難場所への経路の改善、地区内交通の利便性・安全性の向上が図られる。</li> <li>・公園の整備により、国分寺崖線の景観保全及び憩いと安らぎをもたらすオープンスペースの確保が図られるとともに、避難空間の確保及び広域避難場所へのアクセスの向上が図られる。</li> <li>・道路整備に伴い老朽木造建築物の建替え等を進めることにより防災性・居住環境の向上が図られる。</li> </ul>    |                                           |

## 2. 定量的効果

(定量的効果) 事業全体  $B/C$  (総便益/総費用) = 1.47 【採択当初 $B/C=1.83$ 】  
(残事業  $B/C$  (総便益/総費用) = 1.65 (見直し案による))

・便益 (B) の算定 (項目と金額)

(単位) : 百万円

| 項目              | 金額     |
|-----------------|--------|
|                 | 事業全体   |
| 公共施設整備等による住環境向上 | 16,686 |
| 1) 都市再生住宅の供給    | 0      |
| 2) 建替促進等        | 175    |
| 3) 防災性の向上       | 2      |
| 4) 耐震改修の促進      | 0      |
|                 |        |
|                 |        |
| 合計              | 16,863 |

・費用 (C) の算定 (項目と金額)

(単位) : 百万円

| 費目               | 金額     |
|------------------|--------|
|                  | 事業全体   |
| 公共施設整備費          | 11,285 |
| 道路整備費            | 10,656 |
| 公園広場整備費          | 629    |
| 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 | 209    |
| 3) 耐震改修に係る事業費    | 0      |
| 合計               | 11,494 |

### (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。

|               | 平成27年 |   | 令和6年  |   | 令和11年 (完成時) |
|---------------|-------|---|-------|---|-------------|
| ・不燃領域率        | 56.9% | ⇒ | 69.1% | ⇒ | 80.8%       |
| ・老朽木造建築物棟数率   | 22.3% | ⇒ | 12.6% | ⇒ | 10.3% *     |
| ・道路率          | 19.3% | ⇒ | 17.8% | ⇒ | 22.5%       |
| ・住民一人あたりの公園面積 | 12.4㎡ | ⇒ | 18.4㎡ | ⇒ | 18.4㎡       |

\*老朽木造建築物棟数率については推計を示している。

| 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  | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業の進捗とともに、道路整備に対する土地所有者等の理解・協力度は高まっており、用地取得率は中間評価時の66%から85.2%までに達している。</li> <li>用地未取得箇所の中には 様々な事情により協議が調わないケースも存在するが、これまで以上に丁寧な説明や代替地の提供など、土地所有者等に寄り添いながら事業を進めることで協力が得られるものと考えている。</li> </ul>                                                                                             |
| A : 特に障害はなく、おおむね順調にすすんでいる。B : 障害はあるが、解決の見通しが立っている。<br>C : 解決の見通しが立たない障害がある。 |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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  | <ul style="list-style-type: none"> <li>用地取得が進む中、道路や公園の整備状況が目に見えるようになったことにより、住民等の防災性向上に向けた街づくり意識は、より高まってきた。</li> <li>本事業による道路・公園の整備や建替えの支援等、土地所有者等の期待も高まり、本事業を推進する必要性も、より高まってきている。</li> <li>大蔵住宅の建替えのほか、用地取得や道路及び公園の整備が進んできたことにより、地区の将来像が見えるようになりつつあり、土地所有者等の本事業への理解度及び事業完了への期待も高まってきていることから、事業を継続して推進することの必要性は高まっている。</li> </ul> |
| 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。<br>C : 事業の必要性が低下した。                     |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業の効果<br>(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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路補助216号線の整備により延焼遮断帯が形成され、区画道路の整備により、消防活動困難区域が解消される。</li> <li>・公園の整備により延焼遮断帯や避難空間が形成され、災害に強い安全なまちが実現できる。</li> <li>・道路の整備と併せ、老朽木造建築物等の建替えや共同施設整備により、地区内の防災性向上が期待できる。</li> <li>・大蔵住宅の建替えにより、良質な住宅が供給されるとともに、広域避難場所「砦公園・大蔵運動公園一帯」への避難路が整備される。</li> </ul> |
|                                                                                                                 | 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。<br>C：事業の目的に対して、あまり効果が期待できない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ② 事業の進捗の見込みの視点（Ⅱ）                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 評価                                                                                                              | 当該評価を付した理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| B                                                                                                               | 1 道路 <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画による用地取得12,914㎡に対して11,007㎡（85.2%）の用地を取得している。引き続き用地未取得箇所の取得を目指す。</li> <li>・都市計画道路補助216号線及び区画道路の暫定整備に伴い、整備が目に見える形で進んできており、住民等の本事業への理解度が相当高まっている。</li> <li>・用地未取得箇所については、土地所有者等に地区の課題や道路整備の必要性を丁寧に説明し、道路事業への理解を得ながら用地取得を進めていく。また、必要に応じて、区が取得している代替地のあっせんや再建計画と一緒に検討するなど、土地所有者等に寄り添い地区内での新たな生活等の支援に取り組む。</li> </ul> 2 公園 <ul style="list-style-type: none"> <li>・用地取得が完了したため、今後速やかに公園整備に着手する。</li> </ul> 3 建替促進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路整備に併せ、老朽建築物等の除却と共同施設の整備を図る。</li> </ul> 4 大蔵団地 <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都住宅供給公社により、令和14年度までに建替えが完了する見込みである。</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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。<br>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。                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ③ コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点（Ⅲ）                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| コスト縮減や代替案立案の可能性（有、 <input checked="" type="radio"/> )                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ※「有」の場合はその内容を、「無」の場合は理由を下記に記載してください。                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区の課題である道路や公園等の基盤整備と住宅等の整備を総合的に行う本事業は最も適切であるため、代替案立案の可能性はない。</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| その他、日々の事業執行におけるコスト縮減等の取組み                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路、公園の整備にあたっては、リサイクル材の活用や発生土の有効活用など材料費の軽減に取り組むとともに、コスト縮減や技術の進展による新工法の採用を意識し、整備工事に引き続き取り組んでいく。</li> <li>・また道路整備については、狭隘で危険な箇所から優先的に整備するなど、合理的かつ効率的に事業を進める。</li> </ul>                                                                                      |

## 評価の視点

「① 事業の必要性等に関する視点（Ⅰ）」により、事業を継続すべきか否か。

継続すべきか否か（継続）

- ・道路や公園の用地取得が進んでいることや暫定整備などにより早期の効果発現に努めたことで、事業の進捗や効果が目に見えるようになり、住民の事業への理解度及び事業完了への期待も高まった。
- ・また、地区内交通の利便性及び通学路の安全性の向上が図られつつあり、交通安全の期待も高まってきた。
- ・一方で、都市計画道路補助216号線の用地取得箇所は一部暫定整備等を行い、橋梁工事に着手したものの、本格的な道路築造工事にまで至っていない。地区内での延焼遮断帯の形成、消防活動困難区域の解消、避難経路の確保、公園の整備による延焼遮断機能や避難空間の確保など、更なる防災性の向上を実現するためには、本事業を今後も継続していく必要がある。

「② 事業の進捗の見込みの視点（Ⅱ）」により、事業を継続すべきか否か。

継続すべきか否か（継続）

- ・道路の用地未取得箇所である約1,907㎡の取得については、事業について丁寧な説明を実施するなど、引き続き道路事業への理解を得ながら進めていく。
- ・また区画道路の用地取得箇所については、優先度の高い箇所から随時整備を行うとともに、都市計画道路補助216号線の橋梁を含む道路整備を進める。
- ・公園は用地取得が完了しているため、速やかに整備する。
- ・道路整備に併せ、老朽建築物等の除却と共同施設の整備を図る。
- ・大蔵住宅は令和14年度までに建替えが完了する見込みである。
- ・以上の進捗が見込まれることから、本事業を今後も継続していく必要がある。

「③ コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点（Ⅲ）」により、事業の見直しの必要性の有無。

見直しの必要性の有無（無）

- ・本地区の地区特性及び住民等の意向を勘案すると、区と住民等と協働して進める街づくり手法である本事業は最適なものであり、見直しの必要性はないと考えられる。

## 総合評価（中止時の影響、事後措置を含む）

- ・本事業については、道路の新設・拡幅を進め、公園を整備し、老朽木造建築物等の建替え促進を図ることで、不燃領域率が当面の目標として設定した70%に近づくなど、地区の安全性は向上している。
- ・本事業が中止に至った場合、現在進行中の区画道路や都市計画道路補助216号線等の道路整備、公園の整備等が未完となり、延焼遮断帯の形成や残存する消防活動困難区域の解消が滞り、災害に強い良好な市街地の形成が不十分な状態に留まることとなる。さらに、地区の大きな課題である通学路の危険性も解消されないため、事業中止は考えられない。
- ・引き続き事業に必要な用地取得を進めるとともに、速やかに道路や公園の整備工事等を行い、密集市街地の改善と安全で快適な市街地の形成を目指し、本事業を推進する必要がある。
- ・以上のことから、本区は、事業延伸期間内（令和11年度末）での事業完了を目指し、災害に強い安全で安心なまちづくりに向け、引き続き取り組んでいく。

継続 ・ 中止