

密集市街地総合防災事業に係る再評価

<事業評価の方法>

目黒区で過去5年間に実施した密集市街地総合防災事業について、国土交通省の定めるチェックリストの基準に従って3つの視点（事業の必要性等に関する視点、事業の進捗の見込みの視点、コスト縮減や代替立案等の可能性の視点）から以下のとおり事業を評価した。なお、評価内容及び対応方針については事業評価委員会に示し、第三者の意見を求めた。

<評価の概要等>

評価の概要は、別表「事業チェックリスト（概要）」のとおりである。また、事業評価委員会では、二地区での事業における区が行った評価について、いずれの地区も事業を継続する必要があるとする意見をいただいた。

別表「事業チェックリスト（概要）」

地区名		目黒本町五丁目地区	目黒本町六丁目・原町地区
評価対象期間		平成27年度から令和元年度	平成27年度から令和元年度
I 事業の必要性等に関する視点	事業の順調さ	(障害はあるが、解決の見通しは立っている) ・不燃領域率は向上している。 H27 59.3% → H30 63.6%	(障害はあるが、解決の見通しは立っている) ・不燃領域率は向上している。 H27 48.7% → H30 49.9%
	事業を取り巻く状況の変化	(事業の必要性は変化していない) ・補助46号線沿道での建替えは収束しつつあるが、後背地での建替え促進を進める必要がある。 ・公園が少なく、地域から整備の要望がある。	(事業の必要性が高まった) ・補助46号線が事業認可され、沿道での建替えに向けた動きが活発になりつつある。 ・原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業が都市計画決定された。
	事業の効果	(事業の目的に対して十分な効果が期待できる) ・補助46号線の整備及び沿道の建替えによる延焼遮断帯の形成、並びに公園等の整備による避難空間の形成から、「燃え広がらないまち・燃えないまち」づくりが実現される。	(事業の目的に対して十分な効果が期待できる) ・原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業の実施により、防災性・住環境が向上し、賑わいも創出される。
II 事業の進捗の見込みの視点		(課題はあるが、努力により進捗が見込まれる)	(課題はあるが、努力により進捗が見込まれる)
III コスト縮減や代替立案等の可能性の視点		無	無
総合評価 (事業中止時の影響等)		・本事業を中止した場合、「燃え広がらないまち・燃えないまち」づくりが不十分な状態のままとなる。 ・本事業は、区の予算だけでは実施できないため、今後も国費の支援が必要である。	・本事業を中止した場合、「燃え広がらないまち・燃えないまち」づくりが不十分な状態のままとなる。 ・原町一丁目7番・8番地区防災街区整備事業を含む本事業は、区の予算だけでは実施できないため、今後も国費の支援が必要である。
対応方針		継続	継続

<事業評価委員会議事録（概要）>

1 事業評価委員会の構成

職	職名	氏名
委員長	日本大学教授（目黒区都市計画審議会会長）	根上 彰生
副委員長	目黒区建築審査会委員	小日向 悦二
委員	和洋女子大学名誉教授（目黒区住宅政策審議会会長）	中島 明子

2 開催日時 令和2年1月31日（金）

3 議事概要

【目黒本町五丁目地区】

（委員）：この地区の事業は、継続していかなければいけないという印象を受けた。それを前提に、以下の点について質問したい。

- ・事業当初には公園整備が進んでいるが、直近5年では進んでいない理由。
- ・建替え件数の実績には、不燃化特区を利用した件数も含まれているのか。

（区）：公園用地の取得については、地元から情報を得て、権利者に接触しても、ご協力をしていただけない状況が、近年は続いている。

：本事業は木賃住宅の建替えに対する助成が基本であり、不燃化特区の助成を受けたものは、実績には反映されていない。

（委員）：5年間継続という対応方針案だが、これから困難な部分に取り組んでいくことになるので、5年では目標が達成できないのではないかと。

（区）：計画を5年ごとにチェックしていくことを求められている。そのために5年とした。目標実現に向けて努力していきたいと考えている。

（委員）：「事業が順調に進む見通しがある。」という表現よりも、困難なことははっきりしているので、「頑張って進めていく。」というニュアンスで表現したらどうか。

（区）：「努力していく。」というニュアンスが伝わるような表現で修正を検討する。

（委員）：整備地区の課題に、「幼年人口と高齢人口の増加がみられ」と書かれているが、地区として事実かを確認したほうが良いのではないかと。

（区）：目黒区全体で子供の数が増えているのは事実だが、目黒本町五丁目でも同じ傾向なのかは、データで確認する。

（委員）：この地区は、一人当たり公園面積がものすごく低いが、一般的にはどれくらいを目標にしているのか。

（区）：国が示している面積は5㎡、目黒区では、2㎡を目標としている。区立公園だけを見ると一人当たり公園面積は、目黒区は23区の平均程度の数値であるが、都立公園が少ないために、全公園を対象にした一人当たり公園面積は低い状況になっている。

（委員）：空家・空き地対策の情報を活用するなど、公園整備の実現化の方策を書き込めないものか。

（区）：宅建業界や福祉関係の団体との協力など、どんな方策があるか、検討したい。

【目黒本町六丁目・原町地区】

（委員）：進捗率で見ると実績がゼロなので、見直し案の目標達成はかなり難しいだろう。

（委員）：目黒本町六丁目・原町地区の不燃領域率は、では49.9%とかなり低い。だから木密事業継続が必要であるということになるのか。不燃化特区になっているのに5割を切っている。東京都では70%を目標として出しているのだから、考え方を知りたい。

（区）：目黒本町六丁目・原町地区の一部である原町一丁目・洗足一丁目地区が不燃化特区になっており、不燃化特区の部分のみだと不燃領域率は55%以上あるが、不燃化特区を含めた地区全体で見ると50%弱ということになる。不燃化特区で見ると、不燃領域率は高い。現在4割程度進捗している補助46号線沿道の用地買収が今後進み、建替えが促進されると不燃領域率も上がってくると想定されるので、事業は引き続き進めていかねばならない。

- (委員)：定量的効果について、公共施設整備等による住環境向上の便益が 82 億 9400 万円、それに対して公共施設整備費が 3 億 2100 万円で、かなり高い。便益が大きく上がる理由が何かあるのか。
- (区)：建築棟数は 5 棟を見込んでいる。原町一丁目 7 番・8 番地区で防災街区整備事業が予定されていることと、その西隣の 9 番・10 番地区でも共同化の検討を進めるため勉強会を立ち上げている。その点を考慮した費用を算出し、それに伴う便益を出しているのだから便益も上がっている。
- (委員)：公共施設整備費が 3 億 2100 万円に対して、公共施設整備等による住環境向上の便益が 82 億 9400 万円とこの差が大きい、便益の「等」の中に道路・公園以外の別のものが入っているのか。防災街区整備事業の公共施設整備もこの中に入っているということか。
- (区)：住環境向上というところに関しては、不燃化以外の部分の効果も入ってくるという解釈である。防災街区整備事業に伴う敷地内の公開空地等の整備も（地価として）住環境整備の効果に反映される。建替促進等は、不燃化の建物そのものについての効果と解釈している。算出の数字については改めて確認する。
- (委員)：進捗の見込みの視点について、5 年間でゼロの実績にも関わらず進捗見込みの評価が A でよいのか。補助 46 号線ができて防災街区整備事業が入ることと思うが、課題はないのか。
- (区)：目黒本町六丁目・原町地区は、防災街区整備事業を推進することが大きな目的なので、事業費として相当なコストがかかり、便益等の見込みもそれなりに出していく必要がある。
- (区)：本日の意見をふまえて修正等整理し、評価委員の皆さまに示した後に、事業の継続を東京都と国へ報告し、公表する。