社会資本総合整備計画　事後評価書

平成 28年 3月31日

計画の名称	東京都における安全な市街地の形成		
計画の期間	平成22年度　～　平成26年度　（5年間）	交付対象	杉並区・練馬区・葛飾区・台東区・新宿区・墨田区・品川区・目黒区・大田区・世田谷区・渋谷区・中野区・豊島区・荒川区・板橋区・足立区・江戸川区・江東区・日野市・羽村市・東京都

計画の目標

『道路・公園等の公共施設の整備や老朽建築物の建替えの促進等により、防災性の向上と居住環境の整備を図る。』

計画の成果目標（定量的指標）

・「防災都市づくり推進計画」に定める整備地域等の不燃領域率

定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値 当初現況値（H22当初）	中間目標値（H24末）	最終目標値（H26末）	備考
土地利用現況調査等のデータや事業実施状況をもとに算出する。（不燃領域率）＝空地率+（１－空地率／100）×不燃化率（%）　（整備地域内）	（H18現在）56.2%	－	62%	
土地利用現況調査等のデータや事業実施状況をもとに算出する。（不燃領域率）＝空地率+（１－空地率／100）×不燃化率（%）　（区市事業地区：整備地域外）	57.5%	－	63%	
土地利用現況調査等のデータや事業実施状況をもとに算出する。（不燃領域率）＝空地率+（１－空地率／100）×不燃化率（%）　（都事業地区）	（H15現在）39.9% （H16現在）※※37.0%	－	56%	※※田端二丁目付近地区

全体事業費	合計（A＋B＋C）	41,435 百万円	A	41,405 百万円	B	0 百万円	C	30 百万円	効果促進事業費の割合 C／（A＋B＋C）	0.1%

事　後　評　価

○事後評価の実施体制、実施時期

事後評価の実施体制	事後評価の実施時期
要素事業毎の実施状況を東京都が取りまとめ、評価書を作成	平成28年3月
	公表の方法：東京都のホームページに掲載

１．交付対象事業の進捗状況

交付対象事業

A　基幹事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	事業実施期間（年度） H22	H23	H24	H25	H26	全体事業費（百万円）	備考
1-A1-1	住宅	一般	杉並区	直／間	区/個人	阿佐谷南・高円寺南地区住宅市街地総合整備事業（密集型）	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（93.5ha）						69	
1-A1-2	住宅	一般	葛飾区	直	区	堀切地区住宅市街地総合整備事業（密集型）	調査(121.0ha)						45	
1-A1-3	住宅	一般	練馬区	直／間	区/個人	貫井・富士見台地区住宅市街地総合整備事業（密集型）	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（92.37ha）						62	
1-A1-4	住宅	一般	台東区	直／間	区/個人	谷中二・三・五丁目地区住宅市街地総合整備事業（密集型）	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（28.7ha）						653	
1-A1-5	住宅	一般	台東区	直／間	区/個人	根岸三・四・五丁目地区住宅市街地総合整備事業（密集型）	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（33.2ha）						297	
1-A1-6	住宅	一般	新宿区	直／間	区/個人	若葉･須賀町地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（15.6ha）						189	
1-A1-7	住宅	一般	墨田区	直／間	区/個人	京島地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（25.5ha）						671	
1-A1-8	住宅	一般	墨田区	直／間	区/個人	北部中央地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（184.5ha）						40	
1-A1-9	住宅	一般	墨田区	直／間	区/個人	鐘ヶ淵周辺地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（80.6ha）						239	
1-A1-10	住宅	一般	品川区	直／間	区/個人	旗の台･中延地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（19.3ha）						1,269	
1-A1-11	住宅	一般	品川区	直／間	区/個人	二葉三･四丁目、西大井六丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（34.2ha）						948	
1-A1-12	住宅	一般	品川区	直／間	区/個人	東中延一･二丁目、中延二･三丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（29.4ha）						112	
1-A1-13	住宅	一般	品川区	直／間	区/個人	豊町四･五･六丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（29.4ha）						749	
1-A1-14	住宅	一般	目黒区	直／間	区/個人	目黒本町地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（20.0ha）						1,034	
1-A1-15	住宅	一般	目黒区	直／間	区/個人	目黒本町六丁目･原町地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（39.1ha）						621	
1-A1-16	住宅	一般	大田区	直／間	区/個人	羽田地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（73.8ha）						49	
1-A1-17	住宅	一般	世田谷区	直／間	区/個人	北沢三･四丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（33.6ha）						124	
1-A1-18	住宅	一般	東京都/世田谷区	直／間	都/区/個人	太子堂･三宿地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（80.7ha）						6,595	
1-A1-19	住宅	一般	世田谷区	直	区	世田谷･若林地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（47.7ha）						426	
1-A1-20	住宅	一般	世田谷区	直	区	区役所北部地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（70.9ha）						8	
1-A1-21	住宅	一般	世田谷区	直	区	上馬･野沢地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（39.2ha）						204	
1-A1-22	住宅	一般	世田谷区	直／間	区/個人	北沢五丁目･大原一丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（44.4ha）						2	
1-A1-23	住宅	一般	世田谷区	直	区	太子堂四丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（14.8ha）						0	
1-A1-24	住宅	一般	世田谷区	直	区	玉川三丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（8.3ha）						77	
1-A1-25	住宅	一般	世田谷区	直／間	区/個人	豪徳寺駅周辺地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（29.6ha）						95	
1-A1-26	住宅	一般	世田谷区	直／間	区/個人	祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（28.3ha）						51	
1-A1-27	住宅	一般	世田谷区	直／間	区/個人	千歳船橋駅周辺地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（14.4ha）						8	
1-A1-28	住宅	一般	世田谷区	直／間	区/個人	千歳地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（21.2ha）						1,670	
1-A1-29	住宅	一般	渋谷区	直／間	区/個人	本町地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（99.2ha）						247	
1-A1-30	住宅	一般	中野区	直	区	南台四丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（18.8ha）						6	
1-A1-31	住宅	一般	中野区	直／間	区/個人	平和の森公園周辺地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（52.0ha）						263	
1-A1-32	住宅	一般	中野区	直／間	区/個人	南台一･二丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（25.8ha）						468	

1-A1-33	住宅	一般	豊島区	直／間	区/個人	東池袋四・五丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（19.2ha）						494	
1-A1-34	住宅	一般	豊島区	直／間	区/個人	上池袋地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（67.1ha）						1,854	
1-A1-35	住宅	一般	豊島区	直	区	池袋本町地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（63.6ha）						1,426	
1-A1-36	住宅	一般	荒川区	直／間	区/個人	荒川五・六丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（33.6ha）						277	
1-A1-37	住宅	一般	荒川区	直／間	区/個人	町屋二・三・四丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（43.5ha）						385	
1-A1-38	住宅	一般	荒川区	直／間	区/個人	荒川二・四・七丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（48.5ha）						653	
1-A1-39	住宅	一般	荒川区	直／間	区/個人	尾久地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（164.2ha）						74	
1-A1-40	住宅	一般	板橋区	直	区	若木地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（18.1ha）						47	
1-A1-41	住宅	一般	板橋区	直／間	区/個人	大谷口地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（76.9ha）						278	
1-A1-42	住宅	一般	足立区	直／間	区/個人	関原一丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（12.9ha）						704	
1-A1-43	住宅	一般	足立区	直／間	区/個人	足立一・二・三・四丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（67.2ha）						636	
1-A1-44	住宅	一般	足立区	直／間	区/個人	西新井駅西口周辺地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（51.4ha）						397	
1-A1-45	住宅	一般	足立区	直／間	区/個人	千住仲町地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（15.7ha）						439	
1-A1-46	住宅	一般	葛飾区	直／間	区/個人	東四つ木地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（40.0ha）						797	
1-A1-47	住宅	一般	葛飾区	直	区	四つ木一・二丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（25.7ha）						282	
1-A1-48	住宅	一般	葛飾区	直／間	区/個人	東立石四丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（19.5ha）						1,225	
1-A1-49	住宅	一般	江戸川区	直	区	南小岩七・八丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（40.0ha）						359	
1-A1-50	住宅	一般	江戸川区	直	区	松島三丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（25.6ha）						303	
1-A1-51	住宅	一般	江戸川区	直	区	下鎌田東地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（24.6ha）						356	
1-A1-52	住宅	一般	江戸川区	直	区	一之江四丁目南地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（6.1ha）						374	
1-A1-53	住宅	一般	江戸川区	直	区	春江町三丁目南地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（6.4ha）						202	
1-A1-54	住宅	一般	東京都/江戸川区	直	都/区	江戸川一丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（34.7ha）						5,513	
1-A1-55	住宅	一般	江戸川区	直	区	一之江三丁目南地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（6.8ha）						386	
1-A1-56	住宅	一般	江戸川区	直	区	中葛西八丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（16.6ha）						2,610	
1-A1-57	住宅	一般	江戸川区	直	区	二之江西地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（51.3ha）						151	
1-A1-58	住宅	一般	日野市	直	市	日野本町四丁目駅周辺地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（7.3ha）						91	
1-A1-59	住宅	一般	東京都	直／間	都/個人	六町四丁目付近地区住宅市街地総合整備事業（密集型）	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（69.0ha）						882	
1-A1-60	住宅	一般	東京都	直／間	都/個人	花畑北部地区住宅市街地総合整備事業（密集型）	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（54.4ha）						405	
1-A1-61	住宅	一般	東京都	直／間	都/個人	篠崎駅東部地区住宅市街地総合整備事業（密集型）	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（19.3ha）						354	
1-A1-62	住宅	一般	東京都	直／間	都/個人	瑞江駅西部地区住宅市街地総合整備事業（密集型）	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（30.4ha）						1,345	
1-A1-63	住宅	一般	東京都	直／間	都/個人	田端二丁目付近地区住宅市街地総合整備事業（密集型）	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等（7.5ha）						605	
1-A1-64	住宅	一般	中野区	直	区	弥生町三丁目周辺地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等(21.3ha)						104	
1-A1-65	住宅	一般	足立区	直	区	柳原地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	調査(25.9ha)						21	
1-A1-66	住宅	一般	中野区	直	区	大和町地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	調査(67.5ha)						26	
1-A1-67	住宅	一般	江戸川区	直	区	平井二丁目付近地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	調査(28.6ha)						6	
1-A1-68	住宅	一般	江東区	直	区	北砂三・四・五丁目地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	公共施設等整備・老朽建築物の建替え等(48.6ha)						50	
1-A1-69	住宅	一般	羽村市	直	市	羽村駅西口地区住宅市街地総合整備事業(密集型)	調査(42.4ha)						4	
												合計	41,405	

B　関連社会資本整備事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度） H22	H23	H24	H25	H26	全体事業費（百万円）	備考
1-B-1	道路	一般	世田谷区	直接	区	ー	道路線形改良事業	道路線形改良のための用地取得、整備	世田谷区						0	
												合計			0	

番号	一体的に実施することにより期待される効果	備考
1-B-1	交差点部の道路線形改良により、安全性を改善し円滑な交通処理を実現することで災害時においても安全な避難及び緊急輸送が可能な道路とする	

C　効果促進事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度） H22	H23	H24	H25	H26	全体事業費（百万円）	備考
1-C-1	住宅	一般	杉並区	直接	区	－	遊歩道等の安全対策事業	遊歩道等の再整備	杉並区						0	
1-C-3	住宅	一般	渋谷区	間接	個人	－	ブロック塀等の安全対策事業	ブロック塀等の除却、生垣整備	渋谷区						0	
1-C-4	住宅	一般	渋谷区	間接	個人	－	個別建替共同施設整備費助成事業	建替促進事業の個別建替えの共同施設整備費	渋谷区						0	
1-C-5	住宅	一般	荒川区	間接	個人	－	障害物除却工事等助成事業	細街路整備用地の整地経費への助成	荒川区						12	
1-C-6	住宅	一般	練馬区	間接	個人	－	建替え促進事業	老朽建築物の建替えに係る調査設計費、土地整備費、共同施設整備費の助成	練馬区						0	
1-C-7	住宅	一般	練馬区	直接	区	－	コンサルタント派遣事業	建替え促進事業に向けたコンサルタント派遣	練馬区						0	
1-C-8	住宅	一般	練馬区	間接	個人	－	消防施設整備事業	消防団詰所用地取得	練馬区						0	
1-C-10	住宅	一般	墨田区	間接	個人	－	不燃建築物への建替え促進事業	不燃建築物への建替えに対する助成	墨田区						16	
1-C-11	住宅	一般	台東区	間接	個人	－	戸建建替え助成事業	戸建建替えに係わる設計費、工事管理費の助成	台東区						2	
1-C-12	住宅	一般	台東区	直接	区	－	士業派遣事業	建替え促進事業に向けた専門家派遣	台東区						0.1	
									合計						30	

番号	一体的に実施することにより期待される効果	備考
1-C-1	緑道化･避難路化を図ることにより、安全な避難経路を確保する。	
1-C-3	ブロック塀等の倒壊による道路閉塞を防ぎ、安全な避難路を確保する	
1-C-4	個別建替えを促進することで、地区内の不燃領域率が向上する。	
1-C-5	除却時の負担を軽減することで、建築主の整備意欲を高め、細街路の整備を促進する。	
1-C-6	老朽建築物から不燃建築物への建替えを促進することにより、地区内の不燃化を推進する。	
1-C-7	不燃建築物への建替えを検討している者に、コンサルタントを派遣することにより、建替え促進事業を促進する。	
1-C-8	地区内に消防団詰所を設置することにより、地域の消防機能を強化する。	
1-C-10	不燃建築物への建替えに対する基本助成、加算助成を行うことで、老朽建築物の建替えを促進させ、不燃領域率が向上する。	
1-C-11	戸建建替えの設計費、工事管理費を助成し、建替えを促進させ不燃領域率が向上する。	
1-C-12	老朽建築物所有者に、専門家を派遣することにより、建替え促進事業を促進する。	

（参考）関連事業

番号	一体的に実施することにより期待される効果	事業主体	備考
1	住宅・建物安全ストック形成事業	東京都及び関係区市町村	普及啓発、相談業務、耐震診断、耐震改修
2	狭あい道路整備等促進事業	東京都及び関係区市町村	調査、道路拡幅等
3	地域住宅計画に基づく事業	東京都及び関係区市町村	耐震診断、耐震改修等

２．事業効果の発現状況、目標値の達成状況

Ⅰ定量的指標に関連する交付対象事業の効果の発現状況

・共同施設整備、防災街区整備事業により不燃化率が上昇した。
・道路整備、公園・広場・緑地整備により空地率が上昇した。
　また道路整備に伴い、沿道建築物の建替えが促進され、不燃化率の上昇にも寄与した。
・老朽建築物等除却により、耐火建築物・準耐火建築物への建替えが促進され不燃化率が上昇した。

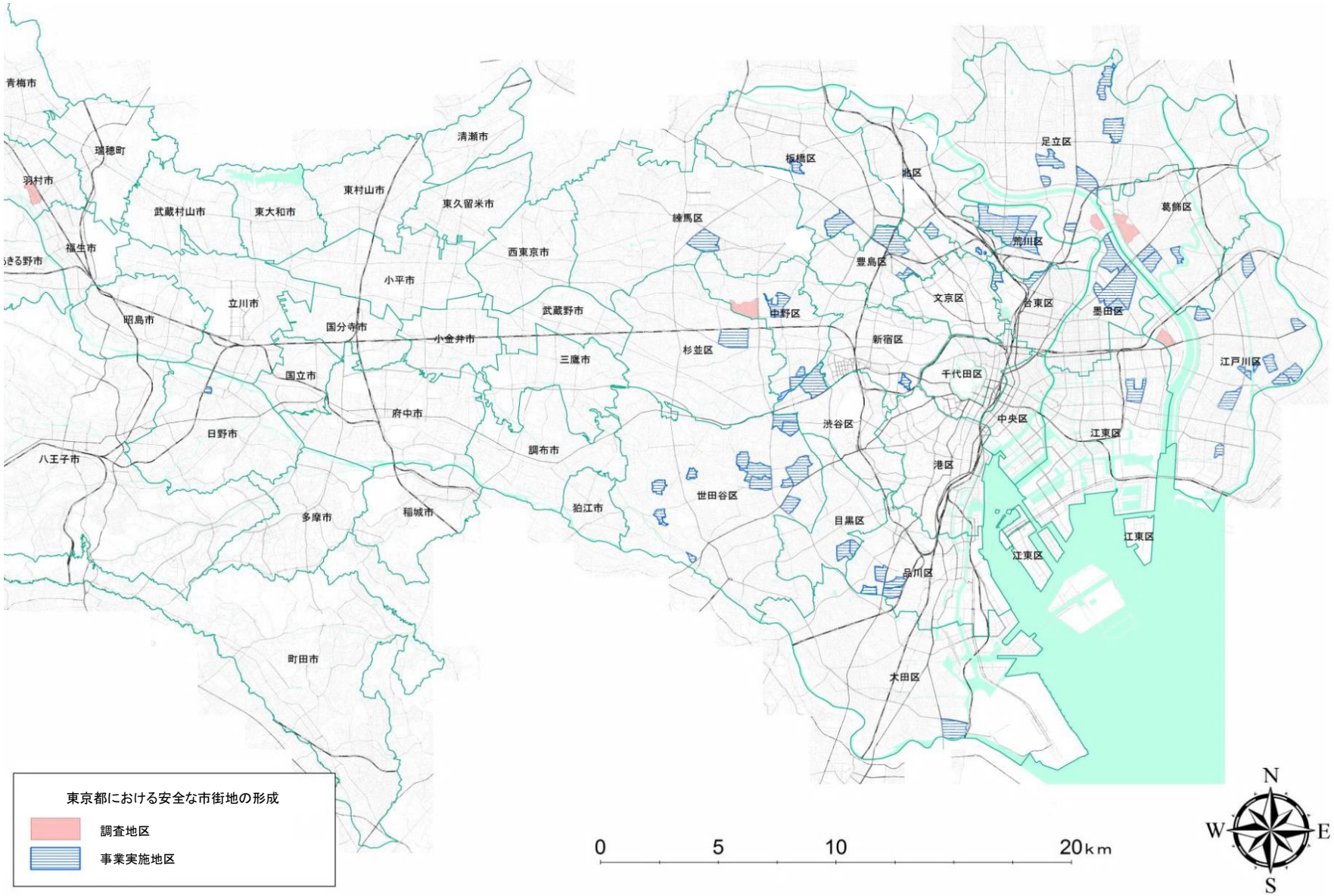
Ⅱ定量的指標の達成状況

指標			目標値と実績値に差が出た要因
指標①（不燃領域率（整備地域内））	最終目標値	62%	H8・H18の土地利用現況調査結果より、H26末までH8～H18と同様に不燃領域率が上昇すると仮定して目標値を算出した。H8～H18と比較して、H18以降は都内における新設住宅着工戸数、着工建築物棟数が減少しており、密集地域でもその影響を受けたため、目標値へ到達しなかったと考えられる。 ※H26最終実績値は、H8～H23の値を用いて目標値と同様の方法で算出した想定値
	最終実績値	60.8% ※H26想定値	
指標②（不燃領域率（区市事業地区：整備地域外））	最終目標値	63%	H8・H18の土地利用現況調査結果より、H26末までH8～H18と同様に不燃領域率が上昇すると仮定して目標値を算出した。H8～H18と比較して、H18以降は都内における新設住宅着工戸数、着工建築物棟数が減少しており、密集地域でもその影響を受けたため、目標値へ到達しなかったと考えられる。 ※H26最終実績値は、H8～H23の値を用いて目標値と同様の方法で算出した想定値
	最終実績値	60.6% ※H26想定値	
指標③（不燃領域率（都事業地区））	最終目標値	56%	目標値は、土地区画整理事業と密集事業の合併施行による道路・公園等の公共施設整備と移転による建物の建替え等による効果を推定したものである。実績値は、公共施設の整備や建物の建替え等の状況により算出しており、土地区画整理事業による建物の建替えが進み、不燃化率が上昇したことから目標を上回ったものと考える。
	最終実績値	70.9%	

Ⅲ定量的指標以外の交付対象事業の効果の発現状況（必要に応じて記述）

・防災まちづくりに関しての説明会等を開催することで地域住民の防災意識が高まり、事業を円滑に進めることができた。
・道路拡幅、細街路整備により、避難のためのネットワークの拡充ができた。
・公園・緑地・広場を整備することで、災害時の緊急避難場所を確保することができた。

３．特記事項（今後の方針等）

・延焼による焼失率がほぼゼロとなる不燃領域率70%に到達していないため、今後も事業を継続する。

計画の名称	東京都における安全な市街地の形成		
計画の期間	平成22年度　～　平成26年度　（5年間）	交付対象	杉並区・練馬区・葛飾区・台東区・新宿区・墨田区・品川区・目黒区・大田区・世田谷区・渋谷区・中野区・豊島区・荒川区・板橋区・足立区・江戸川区・江東区・日野市・羽村市・東京都