

# 社会資本総合整備計画 事後評価シート

大和市における安全市街地の形成  
＜渋谷南部地区住宅市街地総合整備事業＞

平成 28 年 3 月  
神奈川県大和市

計画の名称	1 大和市における安全市街地の形成				
計画の期間	平成 22 年度～平成 26 年度（5 年間）	交付団体	大和市		
計画の目標	高座渋谷駅周辺の密集住宅市街地において、老朽建築物等の建替えを促進することにより、安全で安心できる住まい・まちづくりを実現する。				
計画の成果目標 (定量的指標)	老朽建築物の解消率				
定量的指標の定義 及び算定式	老朽建築物等除却買収により、老朽建築物の解消を図る。	定量的指標の現況値及び目標値			備考
老朽建築物の解消率＝老朽建築物の除却戸数／対象戸数 1,054 戸 (平成 17 年度時点の数値)		当初現況値	中間目標値	最終目標値	
		H22 当初	-	H26 末	
		50.6%	-	100%	
全体事業費	合計 (A + B + C)	A 基幹事業	B 関連社会資本整備事業	C 効果促進事業	C / (A + B + C) 効果促進事業費の割合
	5,886 百万円	5,886 百万円	0 百万円	0 百万円	0.00%

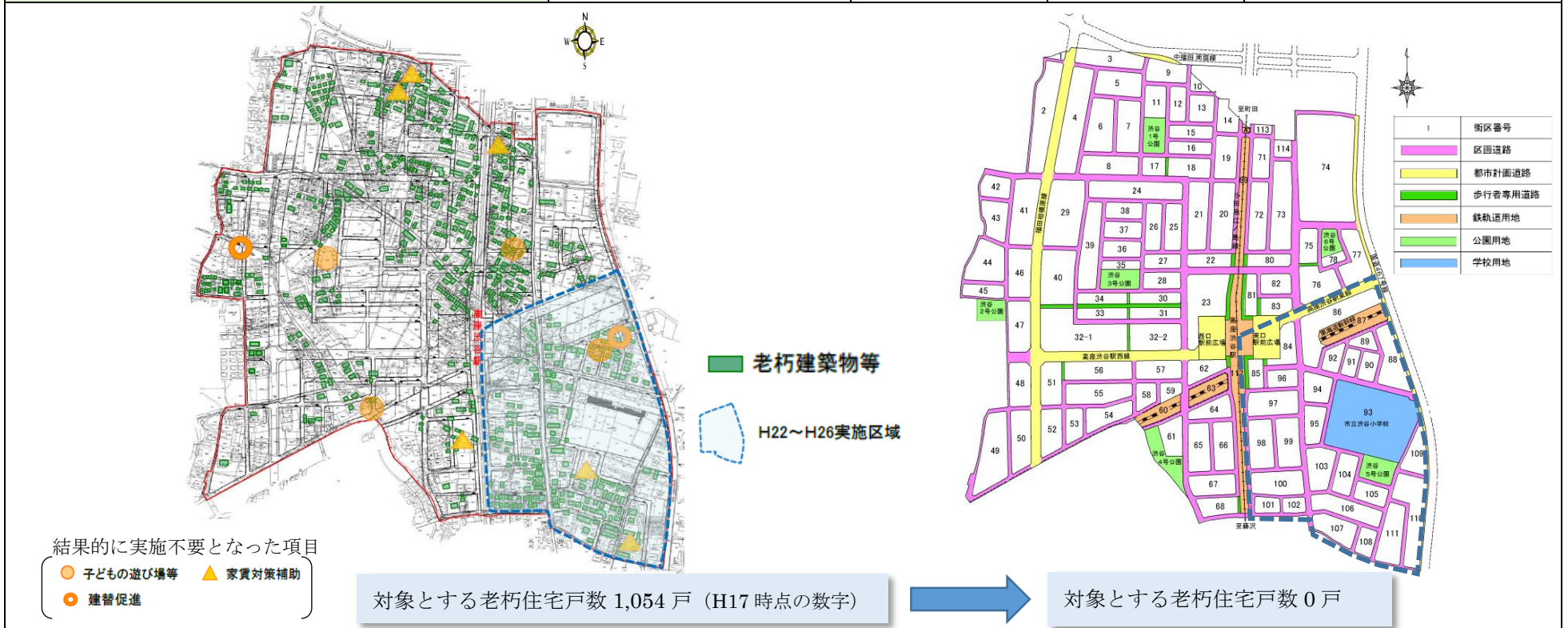
### 評価結果

1 事業の実施状況	当初計画に位置づけ実施した事業	事業名		事業名		提案事業	なし			
		基幹事業	渋谷南部地区住宅市街地総合整備事業							
		事業内容等	密集市街地の整備・面積=42ha							
			事業名		削除/追加の理由		削除/追加による目標、指標、数値目標への影響			
	当初計画から削除した事業		基幹事業	なし						
	新たに追加した事業		提案事業	なし						
	新たに追加した事業		基幹事業	なし						
新たに追加した事業		提案事業	なし							
交付期間の変更		当初	平成 22～平成 26		交付期間の変更による事業、指標、数値目標への影響					
変更		変更	なし							
2 成果目標の達成状況	指標		従前値		目標値		数値	目標達成度	達成見込み	総合所見
			基準年度		目標年度		評価値			
	指標 1	老朽建築物の解消率	50.6%	H22	100%	H26	100%	○		当事業による老朽建築物の解消及び区画整理事業の進捗により安全な市街地が形成された。
	実施過程の評価		実施内容			実施状況			今後の対応等	
		・ H25 年度に対象戸数を見直し			・ 住宅の老朽度判定を行った結果、対象とする老朽木造住宅戸数を時点修正			なし		

## 成果の概要

### 渋谷南部地区住宅市街地総合整備事業

計画の期間	平成 22 年度～平成 26 年度（5 年間）			
計画の目標	計画の成果目標	従前値	目標値	評価値
高座渋谷駅周辺の密集住宅市街地において、老朽建築物等の建替えを促進することにより、安全で安心できる住まい・まちづくりを実現する。	老朽建築物の解消率	50.6% (H22)	100% (H26)	100% (H26 末時点)



まちの課題の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅市街地総合整備事業による老朽建築物の除却・土地区画整理事業の進捗により都市基盤が整備され、防災性が大きく向上し、良好な住宅地が形成されている。</li> <li>高座渋谷駅東西の商業地では、まちづくりガイドプランや街なみ整備方針が策定されるなど、商店会や関係地権者を主体としたまちづくりも進行している。</li> </ul>
今後のまちづくりの方策	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後は、土地区画整理事業の早期完了を目指し、地域の利便性・防災性の更なる向上を図るとともに、魅力ある商業環境・住環境を地域住民が主体となって維持・向上していくようなまちづくりの取組を進めていく。</li> </ul>

## (1) 成果の評価

## ①計画に記載した目標の変更の有無

	変更		変更前	変更後	変更理由
	あり	なし			
A. まちづくりの目標		●			
B. 目標を定量化する指標		●			
C. 目標値		●			
D. その他 ( )		●			

## ②計画に記載した事業の実施状況(事業の追加・削除を含む)

基幹事業		当初計画		最終変更計画		当初計画からの変更の概要(事業の削除・追加を含む)	都市再生整備計画に記載したまちづくり目標、目標を定量化する指標、数値目標等への影響	事後評価時の完成状況	
事業	事業箇所名	事業費	事業内容	事業費	事業内容			完成	完成見込み
住宅市街地総合整備事業	渋谷南部地区	5886 百万	老朽住宅等除却			なし	影響なし(区画整理事業で補完)	●	

## ③計画に記載した数値目標の達成状況

指標	データの計測手法と評価値の求め方	従前値		目標値		数 値			目標達成度	備 考
			基準年度		目標年度	事後評価	確定見込み	●		
指標 1	老朽建築物の解消率 老朽建築物の除却戸数÷対象戸数	50.6%	H22	100%	H26					

指標	目標達成度○△×の理由 (達成見込み「あり」とした場合、その理由も含む)	その他特記事項 (指標計測上の問題点、課題等)
指標 1	対象とする除却対象戸数は当初 1,054 戸であったが、区画整理事業の進捗と調整した結果、住宅市街地総合整備事業での除却対象戸数を 789 戸として平成 9～21 年度に 534 戸を除却し、本計画において平成 22～26 年度に残り 255 戸の老朽住宅を除却した。	

## (2) 今後のまちづくり方策の作成

### ①まちの課題の変化

事業前の課題	達成されたこと(課題の改善状況)	残された未解決の課題	事業によって発生した新たな課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽住宅の解消</li> <li>・身近な子供の遊び場等の整備</li> <li>・狭小住宅等の共同建替え誘導による住環境改善 等</li> </ul>	老朽住宅が解消され、道路・公園等の基盤整備、建築物の不燃化が進み、安全な市街地が形成された。	なし	なし

### ②今後のまちづくり方策

	効果の持続を図る事項	効果を持続させるための基本的な考え方	想定される事業
効果を持続させるために行う方策	快適な都市環境の維持・保全	渋谷南部地区地区計画において建築物の用途の制限や敷地面積の最低限度等を定めることにより、用途の混在や敷地の細分化を防止する。	なし
	地域住民や商業者を主体とした街なみの整備・保全	まちづくりガイドプランや街なみ整備方針の周知・運用により、歴史ある滝山街道に連続的な「和」のテイストを生み出すなど、「古(いにしえ)と未来をつなぐ生活文化の創造」(東側)及び魅力ある商業モールづくりが特徴の「華(花)やかな、安全で賑わいのある商業地の創造」(西側)をテーマとしたまちづくりを推進する。	なし

改善策	改善する事項	改善策の基本的な考え方	想定される事業
	なし		

### 当該地区のまちづくり経験の次期計画や他地区への活かし方

項目	要因分析	次期計画や他地区への活かし方
数値目標・成果の達成		
数値目標と目標・事業との整合性等	事業の経過とともに対象とする老朽住宅の事業量が変動したことや土地区画整理事業と事業量を分担して進めたため、目標値の達成状況を把握しづらい面があった。	長期にわたる土地区画整理事業との合併施行等では、進捗状況に応じて目標値を修正するなど、成果指標の進捗状況の適切な把握及び進捗管理に留意する。
住民参加・情報公開		
PDCAによる事業・評価の進め方		
その他		

### (3) 事後評価原案の公表

#### 事後評価原案の公表

公表方法	具体的方法	公表期間・公表日	意見受付期間	意見の受付方法	担当部署
インターネット	市のホームページに記載	平成 27 年 12 月 1 日 ～12 月 31 日	平成 27 年 12 月 1 日 ～12 月 31 日	担当課への FAX・郵送	街づくり計画部 渋谷土地区画整理事務所 事業管理課
広報掲載・回覧 ・個別配布	広報に市のホームページ及び窓口等で原案を公表している旨を記載	平成 27 年 12 月 1 日号			
その他	窓口及び公共施設での閲覧	平成 27 年 12 月 1 日 ～12 月 28 日			

#### 住民の意見

なし

(4) 大和市街づくり推進会議の審議

委員構成	実施時期	担当部署	委員会の設置根拠
会長 饗庭 伸（首都大学東京都市環境学部准教授） 副会長 吉田 洋子（吉田洋子まちづくり計画室） 学識経験者 1名 コンサルタント 2名 関係団体 2名 街づくり組織 1名 街づくりサポーター 1名 公募市民 2名	平成 28 年 2 月	街づくり計画部 街づくり推進課	地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号） 第 138 条の 4 第 3 項

審議事項	委員会の意見
事後評価手続き等にかかる審議	
成果の評価	概ね妥当であると確認された
事後評価原案の公表の妥当性	概ね妥当であると確認された
事後評価の手続きの妥当性	概ね妥当であると確認された
今後のまちづくりについての審議	
今後のまちづくり方策の妥当性	概ね妥当であると確認された
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 従前に見かけた店の名前が整備後もあちらこちらに見られ、地元商業者が愛着を持ってしっかりとしたコミュニティを形成していると感じた。</li> <li>・ まちづくりにおいて、まちのテーマを一つ決めることについて全員の合意を得ることは難しい。説得材料として“まちの価値”や“土地の資産価値”が下がらないということが最大のモチベーションとなるので、地価の動向や中古住宅の販売動静などをしっかり見ていくことが大切だと思う。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅市街地総合整備事業は防災面などを重視してインフラを変えていくものだと思うが、最近の課題である空き家問題と絡めて、老朽住宅のリノベーションによる再生も交付金の対象とするなど、もっときめ細かな事業メニューの設定の検討が必要なのではないかと思う。</li> </ul>