

資料4-3-2
令和5年度第4回
事業評価検討会

東京都市計画道路補助第29号線 (品川区戸越五丁目～豊町六丁目)

令和5年11月6日

市街地整備部防災都市づくり課

目次

1. 事業概要	.....	1
2. 社会経済情勢等の変化	.....	3
3. 事業の投資効果	.....	6
4. 事業の進捗状況	.....	12
5. 事業の進捗の見込み	.....	13
6. コスト縮減等	.....	14
7. 対応方針(原案)	.....	15

1. 事業概要(1)

[全体概要]

路線名: 鮫洲大山線

区間: 品川区大崎三丁目

～大田区南馬込六丁目

延長: 約5.0km

[今回評価区間]

区間: 品川区戸越五～豊町六丁目

延長: 0.46km

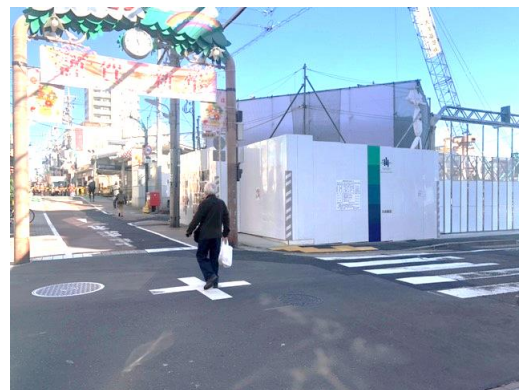
幅員: 20m(2車線)

事業費: 約128億円



年度	計画等
昭和21年 4月25日	都市計画決定
平成27年 2月24日	事業認可取得
令和 8年 3月31日	事業認可期間

1. 事業概要(2)



事業の効果

- 市街地の延焼を防止するとともに、避難路や緊急車両等の通行路となるなど、地域の防災性が向上
- 交通の円滑化が図られ、歩行者や自転車の通行の安全性、快適性が向上
- 電線類の地中化や街路樹の植栽により、良好な都市景観を創出

2. 社会経済情勢等の変化(1)



※着手年度は事業認可時を指す

社会経済情勢の変化

■ 本路線周辺の現況交通量(R3年度)は、H27年度と比較して減少。

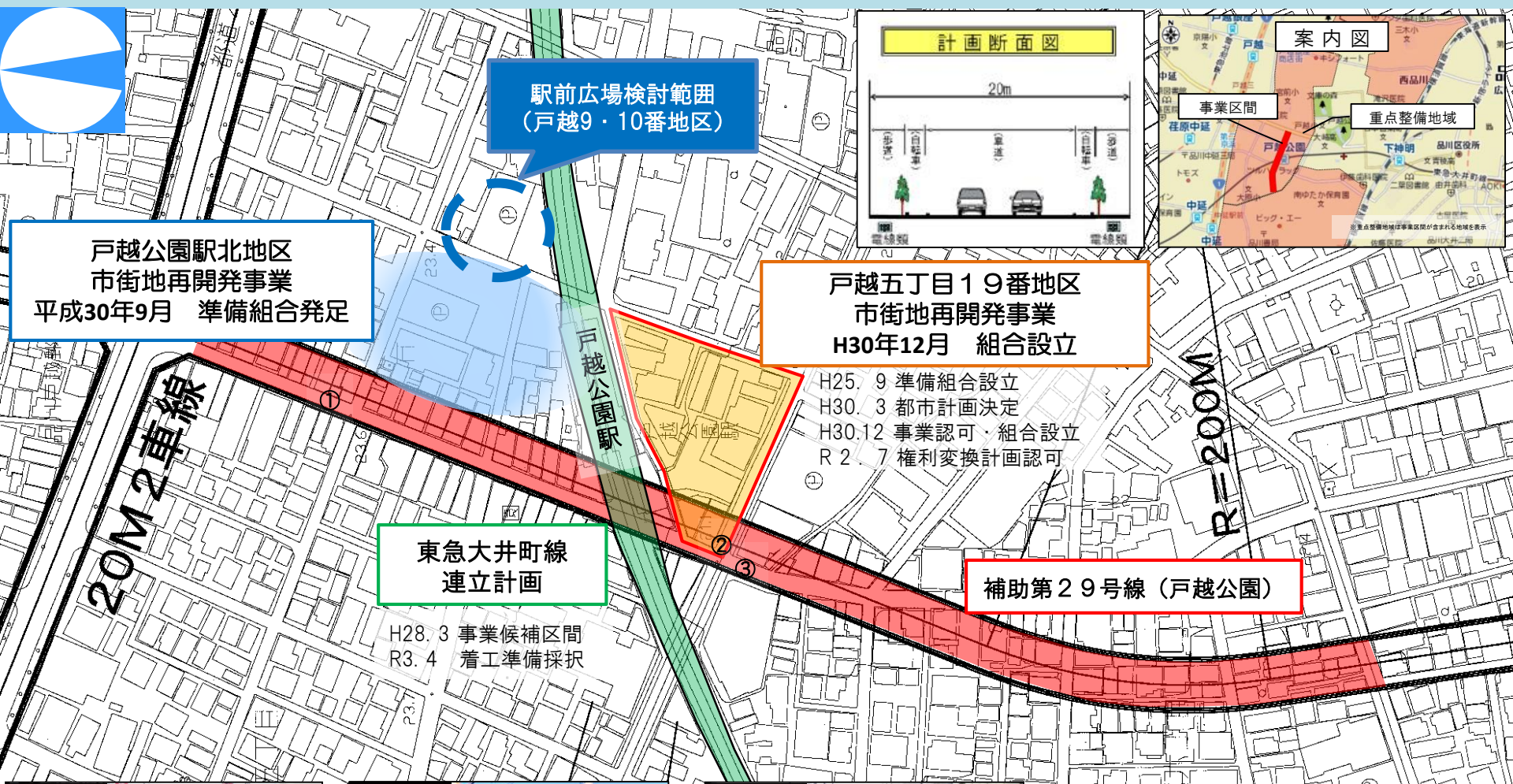
関連する他事業等の進捗状況の変化

東京都 施行	地区	着手 年度	用地	工事
①	補助第29号線 (大崎)	H25	36%	着手
②	補助第29号線 (戸越)	H26	46%	着手
③	補助第29号線 (豊町)	H25	41%	着手
④	補助第29号線 (西大井)	H26	23%	着手
⑤	補助第29号線 (西大井東馬込)	H26	56%	着手
⑥	放射第2号線 (西五反田)	H26	46%	着手

(令和4年度末現在)

民間 施行	地区	着手 年度	工事
⑦	戸越五丁目19番地区市街 地再開発事業	H30	着手

2. 社会経済情勢等の変化(2)



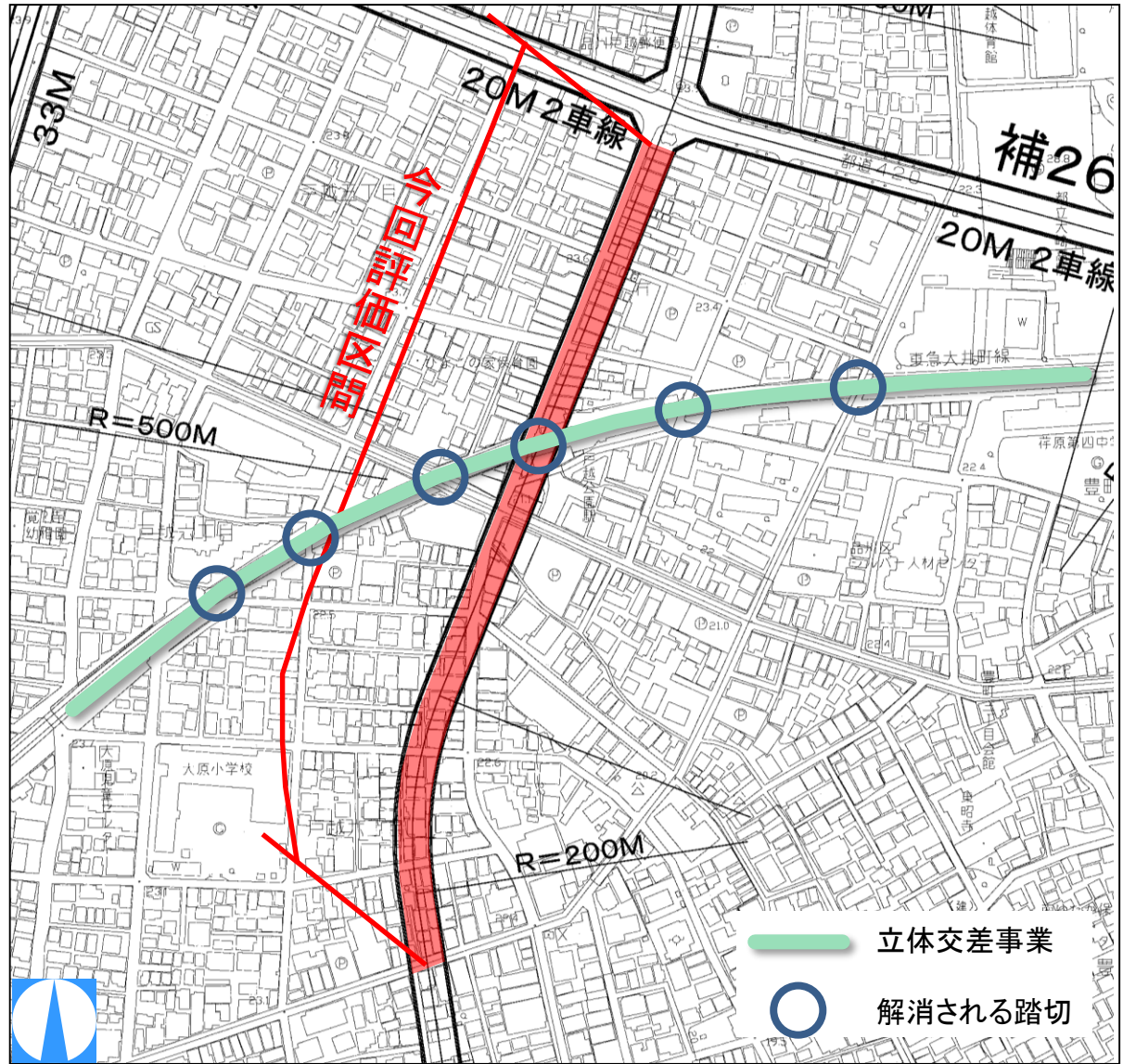
大原小学校

2. 社会経済情勢等の変化(3)

社会経済情勢の変化

■ 本路線上では東急大井町線と交差しており、令和2年には地元(区及びまちづくり協議会)から連続立体化早期実現に向けた要望書が提出された。

■ 令和3年に国土交通省より同線の連続立体交差事業の着工準備が採択され、事業化に向けた手続きが進められている。



3. 事業の投資効果(1)

定量的効果

【便益(B)の算定】

現在価値化総便益	242.7億円
走行時間短縮便益	212.8億円
走行経費減少便益	22.9億円
交通事故減少便益	7.0億円

【費用(C)の算定】

現在価値化総費用額	126.9億円
工事費	92.2億円
用地費	32.4億円
維持管理費	2.3億円

- ※ 費用便益分析マニュアル(国土交通省 令和4年2月)に基づき分析
- ※ 本資料の費用便益分析で使用した原単位は、建設局施行における道路・街路事業の費用便益分析で使用している原単位に準拠

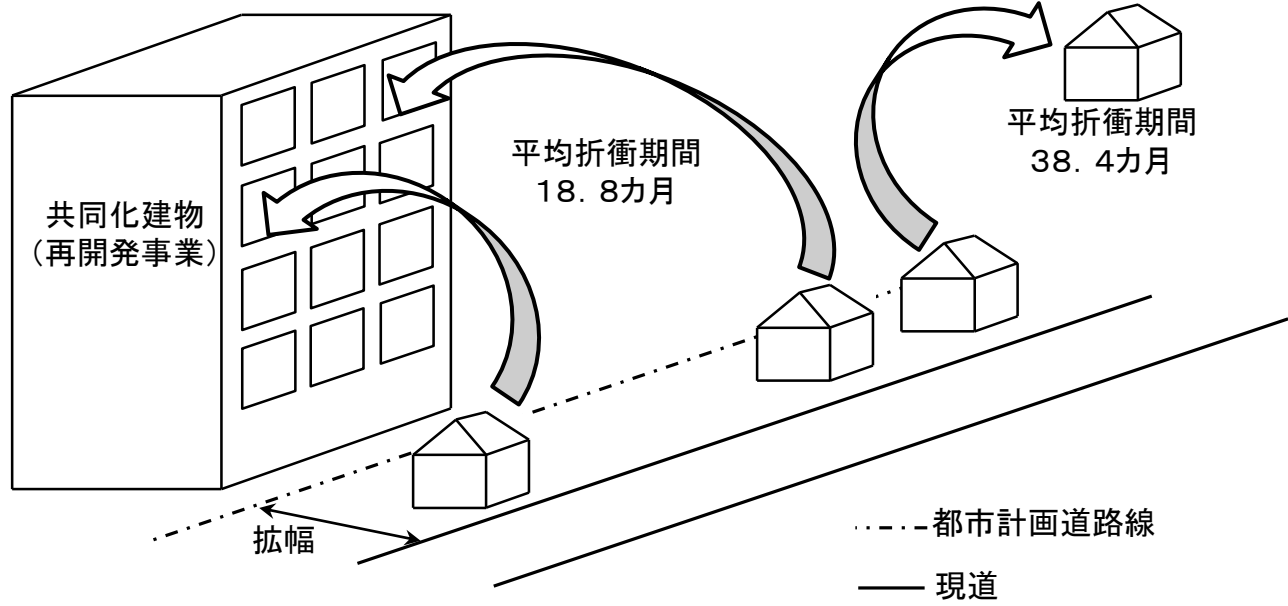
【費用便益比(B/C)の算定】

$$\underline{B/C = 1.9(前回 \text{ --- })}$$

3. 事業の投資効果(2)

定量的効果

延焼遮断帯形成事業の便益の試算



※H26都市整備局策定のマニュアルより
 再開発事業による共同化建替え
 事業効果発現短縮期間:3.7カ月
 事業便益 1.1億円/月×3.7=4.1億円

【便益(B)の算定】

現在価値化総便益	246.8億円
走行時間短縮便益	212.8億円
走行経費減少便益	22.9億円
交通事故減少便益	7.0億円
延焼遮断帯形成事業の便益	4.1億円

【費用(C)の算定】

現在価値化総費用額	127.0億円
工事費	92.2億円
用地費	32.4億円
維持管理費	2.3億円
コーディネート費	0.1億円

$B/C = 1.9$ (前回 ー)

3. 事業の投資効果(3)

定性的効果

	事項	該当
交通	交通渋滞の解消	○
	物資流動円滑化への寄与	○
	バスの定時性	○
	迂回交通の減少	○
景観	都市景観の向上	○
防災	緊急車両の走行	◎
	延焼遮断	◎
	災害時の避難路の確保	◎
	消防活動困難地域の解消	◎

	事項	該当
くらし	土地利用の転換・高度化	○
	交通不便地域の解消	
	商業・産業の活性化	○
	公共施設へのアクセス向上	○
安全	交通事故の減少	○
	バリアフリー化	○
	自転車や歩行者のための空間確保	○
	その他	

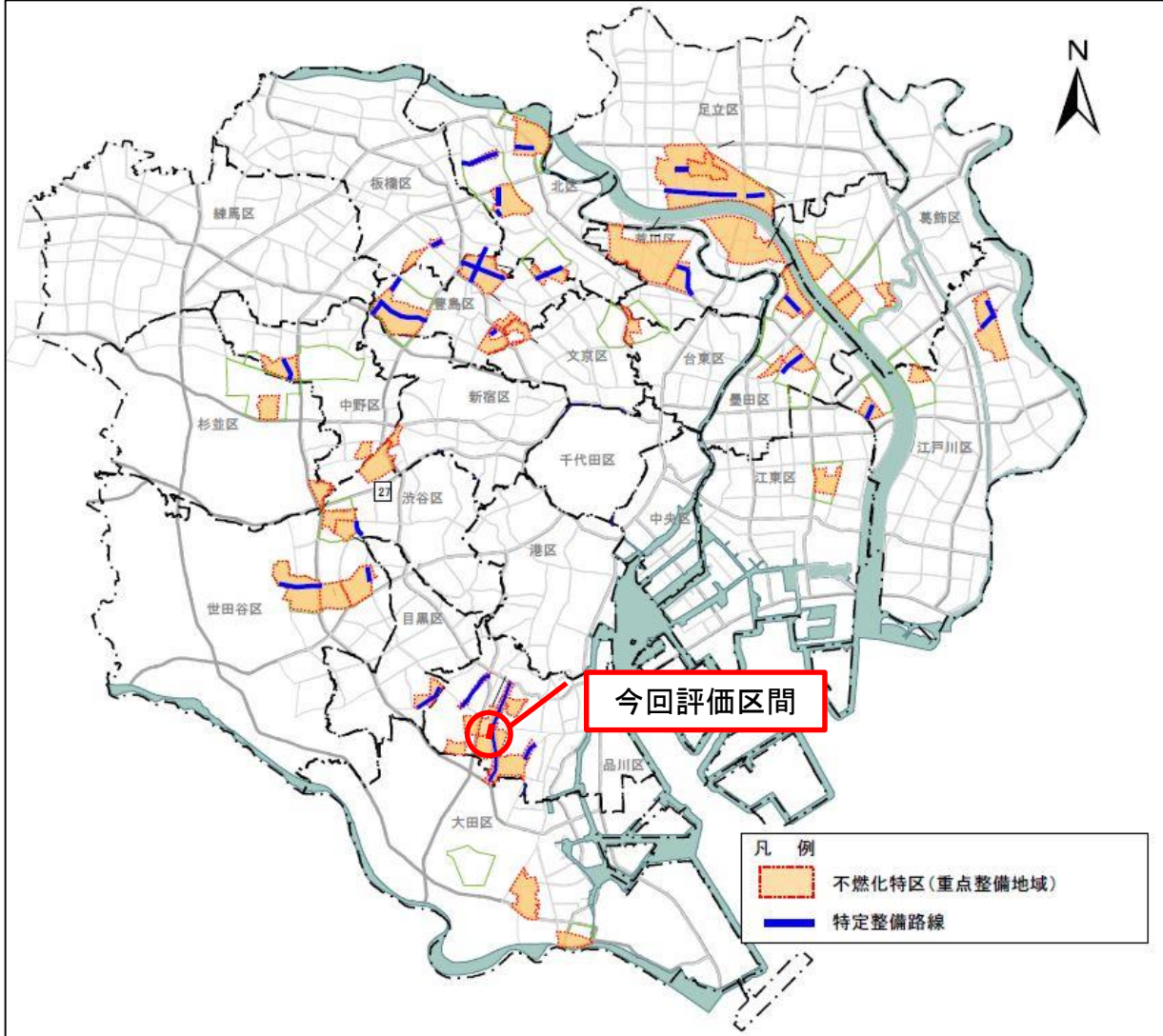
※該当欄の◎は次頁以降に概要あり

3. 事業の投資効果(4)

防災：緊急車両の走行
延焼遮断
災害時の避難路の確保
消防活動困難地域の解消

■ 本路線は、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域に位置し、「木密地域不燃化 10年プロジェクト」実施方針における特定整備路線に位置付けられた重要な路線である。

■ 本路線の整備により震災時の延焼遮断や避難路、緊急車両の通行路となるなど、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域の防災性の向上を図る。

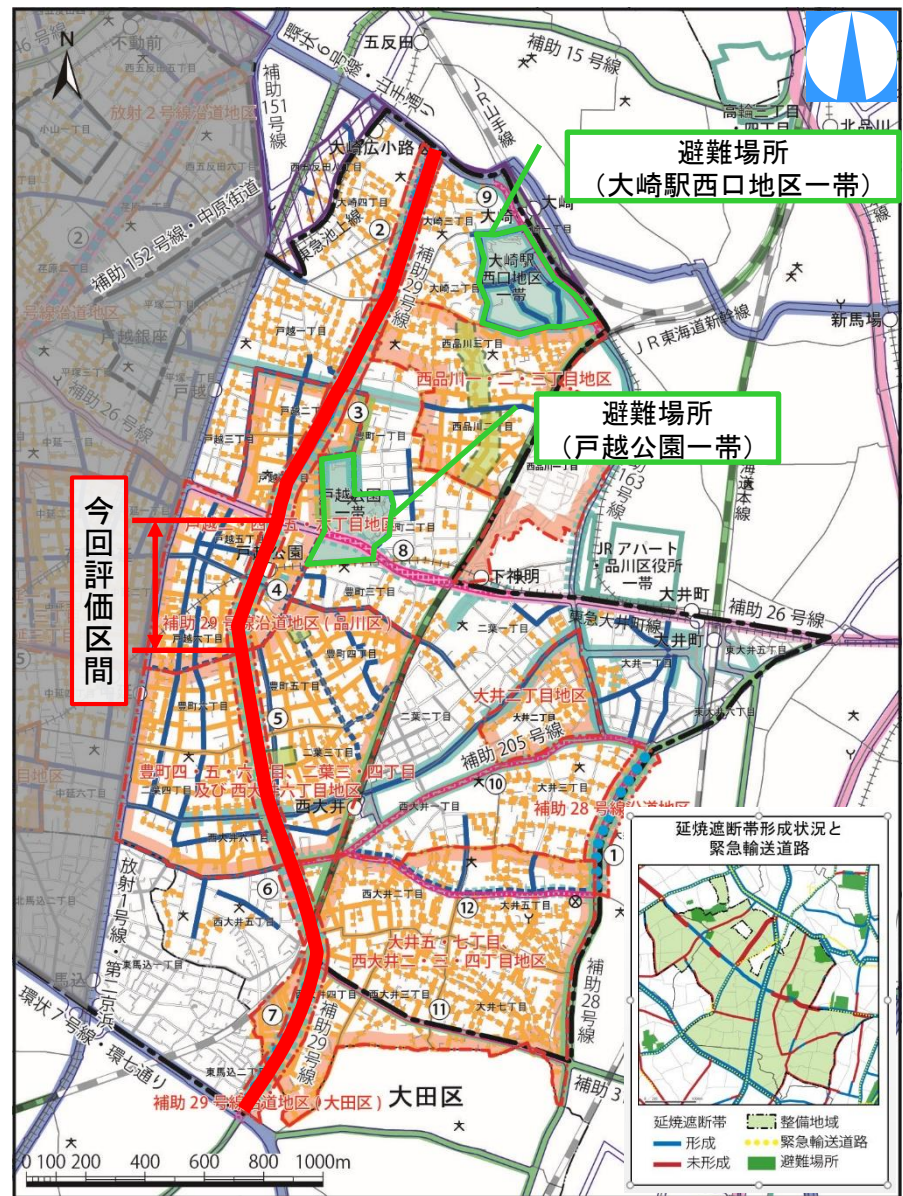


3. 事業の投資効果(5)

防災:緊急車両の走行
災害時の避難路の確保、
消防活動困難地域の解消

■ 本事業区間は、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域である。街区内部では生活道路や公園が少ない地区や、道路の整備が進まず老朽木造建築物の建替えが進んでいない地区があるなど、防災上の課題を抱えている。本路線の整備により、災害時の安全な避難路が確保されるほか、緊急車両等の通行路が確保され、円滑な救助・救援活動が可能となる。

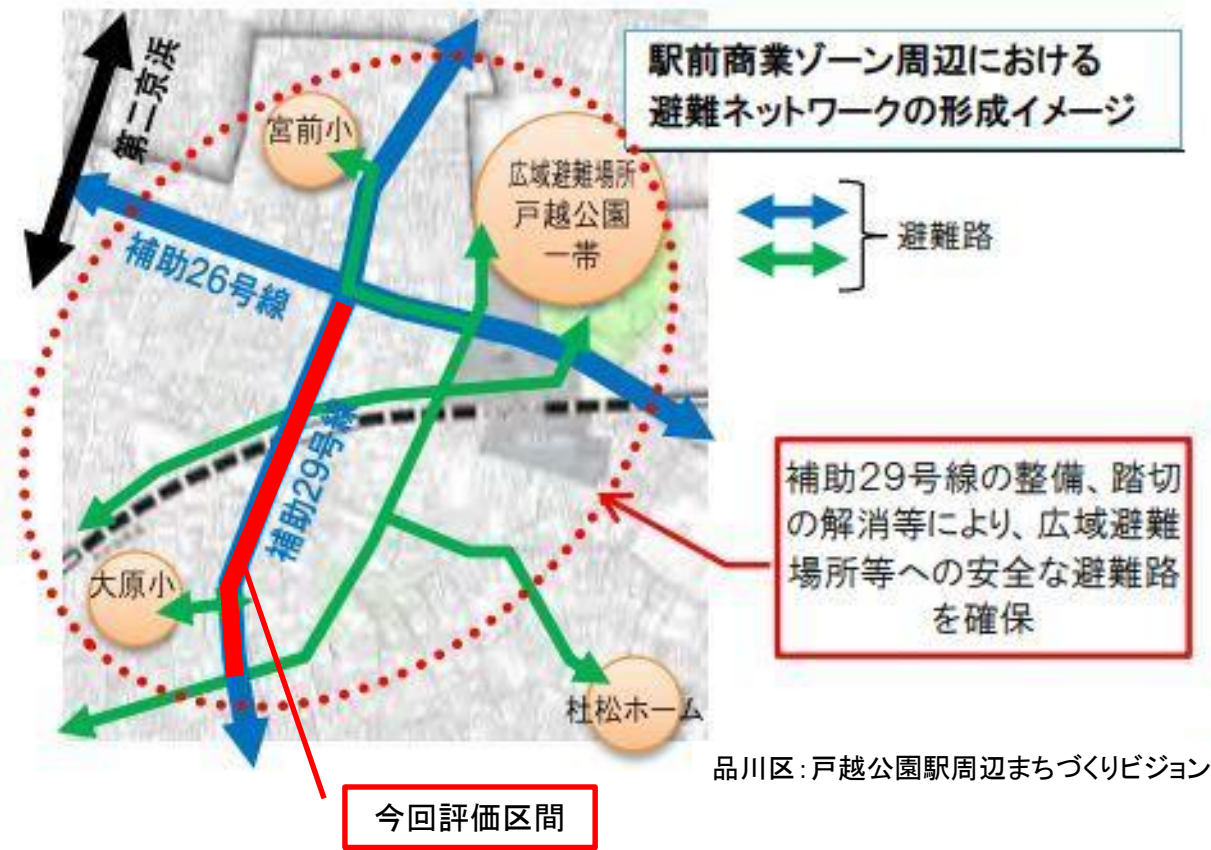
- 凡例
-  重点整備地域
 -  補助第29号線（事業中）
 -  避難場所
 - 【防災生活道路】
 -  幅員6m以上（整備済み）
 -  幅員6m以上（未整備）
 -  幅員4m以上6m未満（整備済み）
 -  幅員4m以上6m未満（未整備）



3. 事業の投資効果(6)

防災: 災害時の避難路の確保

■ 本路線は、戸越公園駅から南北に延びる道路を拡幅する事業である。本路線に近接する「戸越公園一帯」は広域避難場所として指定されており、品川区策定の「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン」においては、補助第29号線の整備により、広域避難場所等への安全な避難路を確保するとしている。



4. 事業の進捗状況

事業費の執行状況

R4年度末時点

	用地費等	工事費等	合計
全体事業費(百万円)	6,124(-)	6,709(-)	12,833(-)
執行済額(百万円)	2,722(-)	490(-)	3,212(-)
執行率(%)	44.4(-)	7.3(-)	25.0(-)

用地取得状況

R4年度末時点

取得予定面積 (A)	既取得面積 (B)	用地取得率 (B/A)
6,687m ²	1,598m ² (-)	23.9%(-)

5. 事業の進捗の見込み

一定期間を要した背景等

- 区分所有マンションや、借家等も複数存在しており、権利者が多いことから、用地折衝に時間を要している。
- 近隣での移転を希望する方が多く、移転先選定に時間を要している。

残事業の取り組み及び進捗の見通し等

- 残る未取得用地の早期更地化を目指し、折衝を進める。
- 再開発事業等の進展と合わせ事業推進を図る。
- 用地取得及び関係機関との協議状況を踏まえ、順次工事を実施していく。
(排水管工事、企業者工事、電線共同溝工事、街路築造工事等)

6. コスト縮減等

コスト縮減や新工法、事業手法、施設規模等の見直しの可能性

- 事業効果の早期発現のため、地域の状況を踏まえ、事業用地の有効活用を図っていく。

コスト縮減の取組

- 施工にあたっては、建設発生土の再利用や再生材の使用を行っていく。
- 無電柱化にあたっては、東京都無電柱化計画(R3.6改定)を踏まえ、新材料等を積極的に活用し、コスト縮減に取り組む。
- 低炭素アスファルトの原則活用を通じ、二酸化炭素の排出量抑制に繋げる。

【埋設深さの浅層化】	【新たな管路材料の採用】
<p>埋設深さの改定により、土工にかかるコスト縮減や作業時間の短縮を実現</p>	<p>従来の CCVP 管より安価な ECVP 管や施工性も考慮した角形多条電線管への移行</p>

HTT 低炭素アスファルトとは

アスファルト混合物

アスファルト + 骨材

+

+

水蒸気

通常と比べ製造時の加熱温度を10~30℃下げ、CO₂排出量を削減 (-30℃の場合、-2.7 (kg-CO₂/t))

7. 対応方針(原案)

(事業の必要性に関する視点)

- 延焼遮断帯の形成により市街地の延焼を遮断するとともに避難路や緊急車両の通行路となるなど、地域の安全性・防災性が向上する。
- 道路ネットワークが強化され、連続立体交差事業等の効果と合わせ交通の円滑化が図られるとともに、歩行者や自転車の通行安全性が向上する。
- 電線類の地中化や街路樹の植栽により、良好な都市景観を創出する。
- 周辺では東急大井町線連続立体交差事業の事業化や再開発事業も施行されており、相乗効果により当該地域の防災性が向上する。

(事業進捗の見込みの視点)

- 未取得用地についても早期取得を目指し、折衝を進める。
- 用地取得状況及び関係機関との協議状況を踏まえ順次工事を実施する。



対応方針(原案) 継続

- 補助第29号線は、市街地の延焼遮断帯や緊急車両通行路等としての機能、周辺地域の交通円滑化、快適で安全な歩行者空間、良好な都市景観の創出、相乗効果による防災性向上の観点から、事業の必要性が高く、早期の効果発現を図ることが適切。
- 中止の場合は、事業効果を発現できないだけでなく、これまでの投資に見合った整備効果も得られなくなる。