

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6年12月23日
地区名	補助81号線沿道地区	実施主体	東京都豊島区	評価該当要件	事業採択後5年
所管部署	豊島区 都市整備部 地域まちづくり課				
事業期間	令和2年4月 ～ 令和10年3月			施行面積	39.7ha
整備計画承認（当初）	平成30年4月		事業計画報告（当初）	令和 年 月	
整備計画承認（最新）	令和6年3月		事業計画同意（最新）	令和 年 月	
事業目的	特定整備路線補助81号線道路事業（東京都施行）に伴い、以下の事業により、地区の防災性、居住環境の向上を図る。 ・避難や消防活動に有効な防災生活道路（幅員6m以上）の整備 ・建て詰まりの解消（延焼緩和）、防災活動空間等のオープンスペース確保のための公園広場の整備 ・狭あい道路の整備 ・火災、倒壊等災害による住宅被害を軽減するための共同化まちづくりによる老朽住宅等の建替促進 ・不燃化特区推進事業 ・地区防災不燃化促進事業 ・都市防災不燃化促進事業		不燃領域率	62.28%（H29）⇒ 68.39%（R6）	
老朽木造建築物棟数率			56.7%（H29）⇒ 54.2%（R6）		
事業計画による整備内容（最新）					
R6（R5計画変更） ⇒ 見直し案（～R9） ・道路整備：用地取得 4,007㎡、整備 10,019㎡ 用地取得 3,742㎡、整備 10,284㎡ ・細街路整備：整備 500㎡ 整備 500㎡ ・公園広場整備：用地取得 420㎡、整備 600㎡ 用地取得 1,850㎡、整備 2,030㎡					
全体事業費（A）	5,992百万円				
執行済額（B）	352百万円	執行率（B／A）		5.9%	
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	ha（見直し案： ha）	ha	%（見直し案： %）		
事業計画作成	ha（見直し案： ha）	ha	%（見直し案： %）		
推進事業	39.7ha（見直し案： 39.7ha）	39.7 ha	100%（見直し案：100%）		
地域防災力向上事業	ha（見直し案： ha）	ha	%（見直し案： %）		
推進計画作成	ha（見直し案： ha）	ha	%（見直し案： %）		
（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	6戸（見直し案：6戸）	0戸	0%（見直し案：0%）		
公開空地用地取得	㎡（見直し案： ㎡）	㎡	%（見直し案： %）		

(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		除却	116戸 (見直し案 : 116戸)		0戸	0% (見直し案 : 0%)	
市街地景観形成施設			件(㎡) (見直し案 : 件(㎡))	件(㎡)	% (見直し案 : %)		
地区公共施設整備	環境共生施設						
	地域	立体的遊歩道等	箇所(㎡) (見直し案 : 箇所(㎡))	箇所(㎡)	% (見直し案 : %)		
		空間創出施設	件(㎡) (見直し案 : 件(㎡))	件(㎡)	% (見直し案 : %)		
		電線類地下埋設	100m (見直し案 : 100m)	0m	0% (見直し案 : 0%)		
		コミュニティ施設					
	生活基盤	集会所	件(㎡) (見直し案 : 件(㎡))	件(㎡)	% (見直し案 : %)		
		子育て支援施設	件(㎡) (見直し案 : 件(㎡))	件(㎡)	% (見直し案 : %)		
		高齢者施設	件(㎡) (見直し案 : 件(㎡))	件(㎡)	% (見直し案 : %)		
	防災関連施設						
		備蓄倉庫	2件 (見直し案 : 2件)	0件	0% (見直し案 : 0%)		
		耐震性貯水槽	2箇所 (見直し案 : 2箇所)	0箇所	0% (見直し案 : 0%)		
	工場等の移転補償		件(㎡) (見直し案 : 件(㎡))	件(㎡)	% (見直し案 : %)		
	地区公共施設	道路	取得	4,007㎡ (見直し案 : 3,742㎡)	224㎡	5.6% (見直し案 : 6.0%)	
			整備	10,019㎡ (見直し案 : 10,284㎡)	0㎡	0% (見直し案 : 0%)	
		細街路	整備	500㎡ (見直し案 : 500㎡)	345㎡	69.0% (見直し案 : 69.0%)	
		公園緑地広場	取得	420㎡ (見直し案 : 1,850㎡)	268㎡	63.8% (見直し案 : 14.5%)	
			整備	600㎡ (見直し案 : 2,030㎡)	0㎡	0% (見直し案 : 0%)	
給排水工事		箇所(㎡) (見直し案 : 箇所(㎡))	箇所(㎡)	% (見直し案 : %)			
その他		件(㎡) (見直し案 : 件(㎡))	件(㎡)	% (見直し案 : %)			
公開空地整備		箇所(㎡) (見直し案 : 箇所(㎡))	箇所(㎡)	% (見直し案 : %)			
仮設住宅等設置			件(㎡) (見直し案 : 件(㎡))	件(㎡)	% (見直し案 : %)		
(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(㎡) (見直し案 : 件(㎡))	件	% (見直し案 : %)		
(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(㎡) (見直し案 : 件(㎡))	㎡	% (見直し案 : %)		
老朽建築物等除却			㎡ (見直し案 : ㎡)	㎡	% (見直し案 : %)		
地区公共	市街地景観形成施設		箇所(㎡) (見直し案 : 箇所(㎡))	箇所	% (見直し案 : %)		
	環境形成施設		件(㎡) (見直し案 : 件(㎡))	件	% (見直し案 : %)		
	地域生活基盤施設		件(㎡) (見直し案 : 件(㎡))	件	% (見直し案 : %)		
		道路	取得	㎡ (見直し案 : ㎡)	㎡	% (見直し案 : %)	
			整備	㎡ (見直し案 : ㎡)	㎡	% (見直し案 : %)	

共 施 設 等 整 備	地 区 公 共 施 設	公園	取得	m ² （見直し案： m ² ）	m ²	%（見直し案： %）	
			整備	m ² （見直し案： m ² ）	m ²	%（見直し案： %）	
		緑地	取得	m ² （見直し案： m ² ）	m ²	%（見直し案： %）	
			整備	m ² （見直し案： m ² ）	m ²	%（見直し案： %）	
		広場	取得	m ² （見直し案： m ² ）	m ²	%（見直し案： %）	
			整備	m ² （見直し案： m ² ）	m ²	%（見直し案： %）	
		給排水工事		件（ m ² ）（見直し案： 件（ m ² ））	件	%（見直し案： %）	
		仮設住宅等設置		件（ m ² ）（見直し案： 件（ m ² ））	件	%（見直し案： %）	

--

○ 残事業について	
・ 公園用地の整備 既存の二つの児童遊園は、用地拡張を進めるほか、新たに代替地となる公園用地の取得に取り組む。	
・ 道路（防災生活道路）整備 防災生活道路の整備は、都立染井霊園と北区西ヶ原みんなの公園の避難地を結ぶ避難道路である防災通り 1 号線の用地取得と整備を進める。	
・ 細街路（狭あい道路）整備 細街路の整備は、実績を踏まえ、計画通り整備を進める。	

○ その他	

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	
・ 特定整備路線補助81号線が東京都により事業中であり、沿道の用地取得が進んでいる。	
・ 既存の二つの児童遊園は、特定整備路線補助81号線の整備により縮小してしまう。そのため、引き続き既存の事業遊園の拡張を進めるほか、新たに代替地となる用地取得にも取り組み、防災活動空間等のオープンスペースを確保していく必要がある。	
・ また、防災生活道路は、権利者との合意形成や事業関係者との調整に時間を要するため、継続して取り組む必要がある。現在は、避難地を結ぶ避難道路（防災通り 1 号線）を優先し、道路線形の検討及び権利者との交渉を進めている。	
・ 防災生活道路や公園広場整備については、特定整備路線補助81号線の事業の進捗にあわせて、地域や権利者の意向を確認しながら進めていく必要があることから、事業期間終了まで継続して取り組んでいく。	

○ 地元の理解・協力の状況について	
・ 地元関係町会、商店会、公募委員により構成される住民主体の防災まちづくりの会（巣鴨五丁目地区防災まちづくりの会、駒込地区防災まちづくりの会）を設立し、定例会や意見交換会を実施するほか、著名なYouTuberを招聘した防災イベント等を開催している。	
また、年 1 回のまちづくりニュースの全戸配布を行い、地域住民への広報・防災啓発を継続的に実施しており、災害に強いまちづくりへの理解を得ている。	

■ 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（有、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。
・ 特定整備路線補助81号線が東京都により事業中であり、沿道の用地取得が進んでいる。	
・ 平成26年度からの不燃化特区推進事業等により、地区内においても老朽住宅の除却や建替えが進んでいる。併せて、平成27年 3 月「新たな防火規制」が適用され、準耐火建築物以上への更新が進行している。	
・ 平成28年3月の「補助81号線沿道巣鴨・駒込地区地区計画」によって最低限敷地規模65㎡が定められ、細分化防止が図られるようになった。	

2. 関連計画の変更 (有、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。																																											
・平成26年4月、本地区は「東京都木密地域不燃化10年プロジェクト」の「不燃化特区」に指定された。これらを受けて、老朽建物の除去、建替助成等が令和8年3月まで実施されている。																																													
・平成28年3月に「補助81号線沿道巣鴨・駒込地区地区計画」を決定し、併せて用途地域等を変更した。																																													
・平成28年4月に都市防災不燃化促進事業を開始した。																																													
・平成29年4月に地区防災不燃化促進事業を開始した。																																													
3. 周辺地区の整備状況の変化 (有、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。																																											
・特定整備路線補助81号線の整備に伴い、沿道の建替が進んでいる。																																													
■ 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）																																													
・避難や消防活動に有効な防災道路の整備により、特定整備路線補助81号線を軸として分散している避難場所や救援センターに至る避難路、消防活動に必要な空間を確保することができる。特に、都立染井霊園と北区西ヶ原みんなの公園の避難地を結ぶ避難路（防災通り1号線）を整備することは、避難時の安全性の向上につながる。																																													
・既存の公園広場の拡張整備や公園広場の新設により、オープンスペースを確保できるとともに、地区住民による身近な防災活動空間の形成が図られ、地区の防災性が向上する。																																													
・建替促進により、延焼防止上支障のある老朽住宅の建て替えが進み、地区の不燃化が図られる。また、建て替えによる地区の街並みや居住環境の向上も期待できる。																																													
・特定整備路線補助81号線の整備による延焼遮断帯形成を軸として、防災生活道路や公園広場の整備、建替促進を進めるとともに、地域の防災まちづくりへの機運醸成を図ることにより、地区全体の防災性が向上する。																																													
2. 定量的効果																																													
(定量的効果) B / C (総便益 / 総費用) = 1. 2 3 (見直し案による)																																													
・ 便益 (B) の算定 (項目と金額)		・ 費用 (C) の算定 (項目と金額)																																											
(単位) : 百万円		(単位) : 百万円																																											
<table><thead><tr><th>項目</th><th>金額</th></tr></thead><tbody><tr><td>公共施設整備等による住環境向上</td><td>3,609</td></tr><tr><td>建替促進等</td><td>5,858</td></tr><tr><td>防災性の向上</td><td>49</td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>9,516</td></tr></tbody></table>		項目	金額	公共施設整備等による住環境向上	3,609	建替促進等	5,858	防災性の向上	49												9,516	<table><thead><tr><th>費目</th><th>金額</th></tr></thead><tbody><tr><td>公共施設整備費</td><td>4,695</td></tr><tr><td>道路整備</td><td>3,193</td></tr><tr><td>公園広場整備</td><td>1,502</td></tr><tr><td>建替促進に関わる建設事業費</td><td>3,047</td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>7,742</td></tr></tbody></table>				費目	金額	公共施設整備費	4,695	道路整備	3,193	公園広場整備	1,502	建替促進に関わる建設事業費	3,047										7,742
項目	金額																																												
公共施設整備等による住環境向上	3,609																																												
建替促進等	5,858																																												
防災性の向上	49																																												
	9,516																																												
費目	金額																																												
公共施設整備費	4,695																																												
道路整備	3,193																																												
公園広場整備	1,502																																												
建替促進に関わる建設事業費	3,047																																												
	7,742																																												
(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29年		令和6年		令和9年推定値																																								
・不燃領域率	62.28%	⇒	68.39%	⇒	71.11%																																								
・老朽木造建物棟数率	56.72%	⇒	54.15%	⇒	53.10%																																								
・道路率	14.5% (H28)	⇒	14.9%	⇒	15.0%																																								
・住民一人あたりの公園面積	0.79㎡	⇒	0.83㎡	⇒	0.86㎡																																								

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		・平成30年に巣鴨五丁目地区防災まちづくりの会、令和5年に駒込地区防災まちづくりを設立し、地域住民とまちの将来のあり方を議論するなどして、まちづくりに対する理解を深めている。 ・巣鴨五丁目地区防災まちづくりの会では、住民同士の結びつきやコミュニティ意識を高めながら、話し合いや防災イベントの企画運営を実施している。また、駒込地区防災まちづくりの会では、住民や商店会、町会関係者による勉強会を開催することで、防災まちづくりの機運醸成を図っている。 ・防災生活道路は、権利者との合意形成や事業関係者との調整に時間を要するため、継続して取り組む必要がある。現在は、避難地を結ぶ避難道路（防災通り1号線）を優先し、道路線形の検討及び権利者との交渉を進めている。 ・公園広場は、令和6年度に巣鴨五丁目児童遊園を一部拡幅した。また、新たに代替地となる用地の取得に向けて、取得箇所の検討を進めている。
		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。 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		・不燃化特区助成制度の延伸や助成メニューの充実により、準耐火以上の建替えが進行し、地区内の細街路整備も進められ、着実に燃えにくい市街地になっているが、防災生活道路等の基盤道路や街区内部の細街路整備が残されており、整備の必要性はますます高まっている。 ・東京都による特定整備路線補助81号線の用地買収も進んでいる。
		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。 C：事業の必要性が低下した。	
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)	A		・特定整備路線補助81号線の延焼遮断帯形成を軸として、防災生活道路や細街路整備、老朽住宅の除却等を進めることにより、延焼危険性、建物倒壊危険性、避難困難性について低減を図ることができ、「燃え広がらない・燃えないまち」として安全な市街地形成が促進される。 ・道路や公園広場等のハード整備と同時に、防災まちづくり会等の活動を通じて、災害に強い地域コミュニティの活性化も含めた地区の防災性向上の効果が期待できる。
		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。 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		【地域の理解・協力の状況】 防災まちづくりの会が定期的な活動を行っており、この会を中心に地域住民との連携を図りながら事業を進められる状況である。	
		【道路整備】 防災生活道路8路線のうち、避難場所に指定されている都立染井霊園と北区西ヶ原みんなの公園間の道路である避難地を結ぶ避難道路（防災通り1号線）について、道路拡幅に向けた権利者との調整や道路線形の検討等を進めている。	
		【公園広場整備】 巣鴨5丁目児童遊園について、隣地を取得し拡張整備を行った。引き続き用地拡張を進めるほか、新たに代替地となる公園用地の取得に取り組む。	
		【建替促進】 不燃化特区推進事業、地区防災不燃化促進事業、都市防災不燃化促進事業の活用を通じた、燃えない・燃え広がらない建物への建替が促進されることが期待される。	
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。 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、無） ・密集市街地という本地区の特性上、住民参加による密集市街地総合防災事業が妥当な整備手法であり、ハード面のみならずソフト面での成果も期待できる。 ・当地区２つの防災まちづくりの会の活動を通じて、住民や権利者等との協力関係が構築されている。引き続き本事業を進めることにより、事業が地区全体に連鎖的に波及していくことが期待できる。	※「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。
その他、日々の事業執行におけるコスト縮減等の取組み ・道路・公園広場の整備工事において、発生材・再生材を積極的に利用してコスト縮減を図る。 ・事業量に見合った職員数を割り当てるとともに、コンサルタントを活用し、合理的な事業執行を実施する。 ・国の密集市街地総合防災事業補助金の活用と併せて、関連計画に記載している東京都の不燃化特区補助金（東京都不燃化推進特定整備事業補助金）を活用し、老朽建築物の除却・建替え、事業用地の取得や公共施設の整備も行っている。	
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。 ・本地区の不燃領域率、老朽木造建物棟数率は改善傾向にあるが、街区内部は、狭あい道路に狭小宅地の老朽住宅が集積する密集市街地であることから、防災上整備の必要性が高い。 ・地区の防災性を向上させるために、防災生活道路や公園広場、細街路の整備、老朽住宅の建て替えにより不燃化を推進することは本地区に必要な防災の課題であり、積極的に推進していく必要がある。 ・市街地整備を住民主体のまちづくり活動として推進することにより、ハード面での事業効果に加えて、災害に強い地域コミュニティの活性化に対する必要性が高い。	
「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。 ・防災まちづくりの会が定期的な活動を行っており、この協議会を中心に地域住民との連携を図りながら事業を進められる状況である。 ・防災生活道路は、地区の防災性を向上させるため、幅員6m以上に整備する見込みである。まずは、避難地を結ぶ避難道路（防災通り1号線）について、道路線形の検討及び権利者との交渉を進めている。 ・細街路は、「狭あい道路拡幅整備事業」を継続することによって、幅員4m以上の道路を着実に整備していく。 ・既存の二つの児童遊園（巣鴨五丁目児童遊園、駒込七丁目第二児童遊園）は、特定整備路線補助81号線の整備により縮小してしまう。そのため、継続して用地拡張を進めるほか、新たに代替地となる公園用地の取得に取り組む。	
「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。 ・密集市街地という本地区の特性上、住民参加による密集市街地総合防災事業が妥当な整備手法であり、ハード面のみならずソフト面での成果も期待できる。 ・当地区２つの防災まちづくりの会の活動を通じて、住民や権利者等との協力関係が構築されつつある。引き続き本事業を進めることにより、事業が地区全体に連鎖的に波及していくことが期待できる。	
総合評価（中止時の影響、事後措置を含む）	
・事業の必要性は高く、事業を通じて住民との協力関係を築いてきており、本地区における当事業の継続は必要不可欠である。 ・道路整備（防災生活道路・細街路）と公園広場整備を軸として事業を進めることにより、地区の防災性を向上していく。また、継続して防災まちづくりの会の活動を支援しつつ、住民主体の防災まちづくり活動を推進する。	
総合評価（中止時の影響、事後措置を含む）	継続 ・ 中止