

密集市街地総合防災事業チェックリスト (1/5)

番号：令和 2 年度 1 号

事業地区名	東池袋四・五丁目地区	実施主体	東京都豊島区	評価該当要件	事業採択後 5 年
事業所管部所	豊島区 都市整備部 地域まちづくり課				
事業期間	平成 28 年度～令和 2 年度 《延伸後 令和 7 年度》			施行面積	19.2ha
昭和 58 年度より、木造賃貸住宅地区総合整備事業 開始 平成 23 年度より、社会資本総合交付金事業 開始 平成 28 年度より、密集市街地総合防災事業 開始					
事業目的		不燃領域率（都方式）			
以下による地区の防災性、居住環境の向上		58.7% (H28) ⇒ 62.6% (R1)			
・避難路の確保、消防活動困難区域解消のための防災生活道路（幅員 6 m 以上）の整備（防災道路 A・B・C 路線）					
・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の整備		老朽木造建物棟数率			
・火災、倒壊等災害による住宅被害を軽減するための老朽住宅等の建替え促進		56.2% (H28) ⇒ 49.1% (R1)			
事業計画による整備内容（平成 28 年度～令和 7 年度）					
・防災生活道路整備：用地取得 587 m ² 、整備 972 m ² ／・細街路整備：414 m ²					
・公園整備：用地取得 1,292 m ² 、整備 2,500 m ² ／・都市再生住宅の整備：（建設）1 棟 20 戸、（借上げ）10 戸					
・建替促進（共同建替）：120 戸／・建替促進（防災街区整備事業）：50 戸					
全体事業費（A）	2,984 百万円				
執行済額（B）	648 百万円		執行率（B/A）	21.7%	
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					
項 目		整備内容 A	実績 B	進捗率 B/A	
道路	用地取得	1,543 m ² （見直し案 587 m ² ）	337 m ²	21.8%（見直し案 57.4%）	
	整備	1,582 m ² （見直し案 972 m ² ）	0 m ²	0%（見直し案 0%）	
細街路整備		500 m ² （見直し案 414 m ² ）	114 m ²	22.9%（見直し案 27.5%）	
公園	用地取得	1,292 m ²	631 m ²	48.8%	
	整備	2,500 m ²	0 m ²	0%	
都市再生住宅	建設	0 戸（見直し案 20 戸）	0 戸	0%（見直し案 0%）	
	借上げ	10 戸	0 戸	0%	
建替促進（共同建替）		120 戸	0 戸	0%	
建替促進（防災街区整備事業）		0 戸（見直し案 50 戸）	0 戸	0%（見直し案 0%）	
○残事業について					
・道路については、防災生活道路のうち B 路線の整備を優先し、用地買収を主とした公共整備型の事業を進め、令和 7 年度の完了を目指す。 ・公園・広場については、引き続き用地取得を進め、令和 7 年度の完了を目指す。 ・新たに独立行政法人都市再生機構（以下「UR」）にて都市再生住宅を 1 棟 20 戸建設し、区がその内 10 戸を借り上げる。 ・新たに防災街区整備事業による建替促進 50 戸を建設する。					

密集市街地総合防災事業チェックリスト（2/5）

番号：令和2年度1号

事業地区名	東池袋四・五丁目地区		
2. 一定期間を要した背景	（ ☐ 継続等となった原因 ☐ 地元の理解・協力の状況）		
☐継続等となった原因（事業期間延伸となった原因） ・地区内を縦断する補助81号線の整備が進む一方、防災生活道路の沿道権利者においては、借地や借家、相続等により権利関係が複雑化し、用地交渉に想定以上に時間を要している。 ☐地元の理解・協力の状況について ・平成16年に「東池袋地区補助第81号線整備と沿道まちづくり事業」の取り組みに併せて地元の合意形成の場として新たに「東池袋地区補助第81号線沿道まちづくり協議会」が発足し活動している。 ・造幣局の移転を契機に造幣局跡地の一部を活用した連鎖型の再開発事業等を目指し、平成26年度より「造幣局南地区まちづくり協議会」が発足し活動している。 ・上記の協議会を通して、地域住民への広報・啓発活動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）			
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	
・補助81号線は、平成16年度から東京都の重点事業「東池袋地区補助第81号線整備と沿道まちづくり事業」として取り組む方向に転換し、平成17年11月より事業を開始した。事業期間は当初は平成23年度までであったが、事業の進捗状況を踏まえ、事業期間を令和6年度まで延長している。 ・補助176号線（補助81号線との取り付け）は平成19年11月より事業を開始した。 ・平成20年6月には、地区全域に「東京都建築安全条例による防火規制」（以下「新たな防火規制」という）の導入及び「地区計画」等の都市計画決定を行っている。 ・平成25年度からは「不燃化特区」助成等により、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。 ・平成31年3月に補助81号線沿道で第一種市街地再開発事業（132戸/A街区）による建築物が完成した。 ・補助81号線沿道で令和3年度完了予定で第一種市街地再開発事業（248戸/B街区）が別途事業中。			
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	
・「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」が施行され、防災再開発促進地区に指定された。（平成11年1月） ・都市再生本部、第3次プロジェクトとして、密集市街地の緊急整備が決定した。（平成13年12月） ・「東京都防災都市づくり推進計画」で重点整備地域（東池袋地区）に位置づけられた。（平成16年3月） ・都市計画区域マスタープランで「再開発促進地区」に指定された。（平成16年4月） ・都市再生特別措置法に基づく「都市再生緊急整備地域」及び「特定都市再生緊急整備地域」に指定された。（平成27年7月）			
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	
・本事業地区の一部を含む東池袋四丁目地区において、第一種市街地再開発事業が完了。（平成14年度～19年度） ・隣接する東池袋四丁目第二地区において、第一種市街地再開発事業が完了。（平成18年度～22年度） ・都市計画道路環状5の1号線が事業中。（平成10年度～） ・都市計画道路補助81号線（南池袋区間）が事業中。（平成17年度～） ・近接する南池袋二丁目C地区において、第一種市街地再開発事業が都市計画決定。（平成30年度） ・本事業地区に隣接する造幣局跡地において、としまみどりの防災公園が整備完了予定。（令和2年度）			

密集市街地総合防災事業チェックリスト（3/5）

番号：令和2年度1号

事業地区名	東池袋四・五丁目地区		
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）			
・防災道路B・C路線の整備により、地区内の避難路の確保と消防活動困難区域の解消が図れる。 ・補助81号線の整備と併せて本事業を展開することにより、老朽住宅の除却、建替えが促進され、不燃化・共同化により不燃領域率の改善、居住水準が向上し、防災性・居住環境の向上（改善）が図れる。			
2. 定量的効果			
B/C = 1.81（総便益／総費用）（平成28年のB/C = 1.86）			
○便益（B）の算定（項目と金額） 単位：百万円		○費用（C）の算定（項目と金額） 単位：百万円	
公共施設整備等による住環境向上	6,332	公共施設整備費	4,167
都市再生住宅の供給	586	道路整備費	1,911
建替促進等	7,689	公園緑地整備費	2,255
防災性の向上	6	都市再生住宅整備費	1,094
合 計	14,614	建替促進に関わる建設事業費	2,814
		合 計	8,075
（その他の定量的効果）			
事業を継続することによって、下記の通り住環境の改善が見込まれる。			
	平成28年	令和元年	令和7年推計値
・不燃領域率	58.7%	⇒ 62.6%	⇒ 69.6%
・老朽木造建物棟数率	56.2%	⇒ 49.1%	⇒ 45.0%
・道路率	16.1%	⇒ 16.3%	⇒ 24.4%
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	・防災道路B路線については、一定区間の用地取得が完了したため、令和4年に整備を実施する。残りの区間についても沿道権利者の理解は概ね得られており、引き続き用地取得に向け権利者との合意形成を進めていく。 ・公園整備については、一定程度用地を取得できており、引き続き用地取得に向け権利者との合意形成を進めていく。 ・建替促進については、補助81号線沿道で共同化を検討している街区があり、住民との調整を図っている。 ・都市再生住宅の整備については、区からURに従前居住者対策として都市再生住宅の建設を要請しており、現在工事中である。	
		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	・大規模開発や不燃化特区助成による建替え等に伴い、少しずつ細街路の整備が進められているが、防災生活道路等の基盤道路や街区内部の細街路が残されており、整備の必要性はますます高まっている。 ・特に、補助81号線の整備により、沿道街区を中心に、本事業による共同建替え誘導コンサル・助成及び公共施設整備の必要性が高まっている。	
		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。	

密集市街地総合防災事業チェックリスト（4/5）

番号：令和2年度1号

事業地区名		東池袋4・5丁目地区	
評価の項目		評価	当該評価を付した理由
	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	・防災道路B・C路線を拡幅整備することにより、地区内の避難路の確保と消防活動困難区域の解消が図れる。 ・補助81号線の整備に併せて、本事業を展開することにより、老朽住宅の建替えにより不燃化が促進され、共同化等によりさらに延焼遮断帯の形成及び安全で快適な市街地環境の形成が図れる。
		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。	

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	【道路の整備】 ・防災道路B・C路線については、東池袋地区の防災性を向上させるため、幅員6mの道路を整備することを目的としている。平成31年3月には、東池袋五丁目19番街区の第一種市街地再開発事業（A街区）により、当街区に面する防災道路B路線の一部が整備された。防災道路B路線の未整備区間の一部においても、用地取得が進んでおり令和4年度に整備を行う。残りの区間も令和7年度までに整備完了させる。 【公園・広場整備】 ・既に用地取得している東池袋五丁目地区内の事業用地を公園・広場として整備していくなど、公園が不足している区域で、約2,500㎡程度の公園・広場の整備を令和7年度までに完了させる。 【都市再生住宅】 ・東池袋五丁目15番街区において、URが都市再生住宅（20戸）を建設中であり、令和3年度完成予定である。その一部（10戸）は区が従前居住者用賃貸住宅として借り上げる。 【建替促進】 ・補助81号線沿道、東池袋四丁目35番街区において東京都都市づくり公社主体となり共同化を検討しており、令和7年度までの整備が見込まれる。 ・東池袋五丁目10番街区において、住民が主体となり共同化を検討しており、防災街区整備事業による整備が令和7年度までに見込まれる。
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。	

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 ）	「有」の場合はその内容を、「無」の場合は理由を下記に記載。
○事業手法、施設規模の見直しの可能性 ・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つのまちづくり協議会の活動を通じて、住民や権利者、民間開発事業者との協力関係が構築されており、引続き本事業を進めることにより、市街地再開発事業などの関連する他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。	
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、コンサルタント派遣を効果的に行うことにより、合理的な事業執行を実施する。	

評価の視点

（事業の必要性等に関する視点）（Ⅰ）

継続すべきか否か（継続）

本地区の不燃領域率は70%に近づきつつあるが、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、防災上緊急整備の必要性が高い。

「東池袋地区補助第81号線の整備と沿道まちづくり」と連携して本事業を実施し、沿道街区の一体的整備を図ることにより、早期に安全な避難路の確保、延焼遮断帯の形成を図る必要がある。

（事業の進捗の見込みの視点）（Ⅱ）

継続すべきか否か（継続）

- ・防災生活道路の整備については、優先整備路線である防災道路B路線の整備を重点的に実施することにより、早期の事業完了を目指す。防災道路B路線の未整備区間の一部においても、用地取得が進んでおり令和4年度に整備を行う。残りの区間も令和7年度までに整備完了させる。
- ・公園の整備については、既に用地を取得済みの箇所もあり、約2,500㎡程度の整備を令和7年度までに完了させる。
- ・共同化を検討している街区があり、令和7年度までの整備が見込まれる。
- ・上記の取組みに併せ、URが整備する都市再生住宅の一部を区が借り上げ、従前居住者用賃貸住宅とすることにより、さらなる事業進捗が見込まれる。

（コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点）（Ⅲ）

見直しの必要性の有無（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つのまちづくり協議会の活動を通じて、住民や権利者、民間開発事業者との協力関係が構築されており、引続き本事業を進めることにより、市街地再開発事業などの関連する他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）

本地区では、これまで、危険な老朽建築物を除却し、児童遊園、辻広場等を整備するとともに、「防災道路A路線」を整備してきたが、今後は、残る消防活動困難区域の解消及び避難路の確保など地区全体の防災性向上のため、防災道路B・C路線を重点的に整備することが、不可欠かつ急務の課題となっている。

地区内を縦断する補助81号線の整備と沿道まちづくりとの連携を図り、沿道街区での建替えや共同化を推進するとともに、新たな防火規制、地区計画などの規制・誘導策を活用することにより延焼遮断帯の形成、建物の不燃化を促進する。

区としては、本事業を継続してまちづくり協議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し、防災生活道路整備と公園整備を軸とした公共整備型の事業により、地区の防災性の向上に取り組んでいく。

対応方針（案）

継続・中止