

密集市街地総合防災事業チェックリスト（1/5）

番号：令和元年度 2 号

事業地区名	池袋本町地区	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 27 年度～令和 2 年度 《延伸後 令和 7 年度》			施行面積	63.6ha
平成 17 年度、住宅市街地総合整備事業 国土交通大臣承認（平成 17 年 3 月 31 日国住市第 675 号） 平成 23 年度、社会資本総合交付金事業 開始 平成 27 年度、密集市街地総合防災事業 開始（事業採択後 5 年）					
事業目的 以下による地区の防災性、居住環境の向上 ・避難路の確保のための主要生活道路（幅員 6m 以上）の整備 ・建て詰まりの解消、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		不燃領域率（都方式） 65.02%（H27）⇒67.3%（R1）			
		老朽木造建物棟数率（老朽木造棟数/総棟数） 54.2%（H27）⇒50.0%（R1）			
事業計画による整備内容（平成 27 年度～令和 2 年度）					
・主要生活道路整備：用地取得 300 m²、整備 200 m² →（見直し案）用地取得 350 m²、整備 1,500 m² ・細街路整備：1,000 m² → 変更なし ・公園の整備：用地取得 2,100 m²、整備 2,000 m² →（見直し案）用地取得 3,050 m²、整備 2,840 m² ・防災街区整備事業（延床約 5,000 m²） → 変更なし					
全体事業費（A）	4,596 百万円（平成 31 年度より防災街区整備事業を追加）				
執行済額（B）	1,288 百万円	執行率（B/A）	28%		
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	摘要
道路	用地取得	300 m ² （見直し案 350 m ² ）	81.41 m ²	27.1%（見直し案 23.2%）	
	整備	200 m ² （見直し案 1,500 m ² ）	0 m ²	0%（見直し案 0%）	
細街路整備		1,000 m ² （変更なし）	475.9 m ²	47.6%（変更なし）	
公園	用地取得	2,100 m ² （見直し案 3,050 m ² ）	1,551.1 m ²	73.9%（見直し案 50.8%）	
	整備	2,000 m ² （見直し案 2,840 m ² ）	1,340.0 m ²	67.0%（見直し案 47.1%）	
☐ 残事業について					
・今後 6 年間に於いて、主要生活道路（計画路線）3 路線の内、防災通り 3 号線を優先して、用地買収を主とした公共整備型の事業を進め、令和 8 年 3 月の完了を目指す。 ・街区公園 1 箇所、小公園 2 箇所を目指す。 ・都市計画道路沿道において防災街区整備事業による老朽住宅等の建替えを促進する。すでに準備組合が平成 30 年度に設立されており、完了予定は令和 5 年度内を目指している。					

密集市街地総合防災事業チェックリスト（2/5）

番号：令和元年度2号

事業地区名	池袋本町地区
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）
○継続等となった原因（事業期間延伸となった原因） ・主要生活道路の整備については、防災通り1号線は公共用地を活用し、一部区間で幅員が確保できた。現在、防災通り3号線の地権者と協議を進めており4件の用地取得済であるが、移転先の代替地が見つからない、借地による権利関係の複雑化等の理由から合意形成に時間を要している。 ○地元の理解・協力の状況について ・地区全体に係る「池袋本町新しいまちづくりの会」を中心に、概ね月一回の定例会だけでなく、年2回のまちづくりニュース全戸配布、まちの点検パトロール(年2回)、10月の地域イベントへの参加、住民が参加する公園計画づくりなど熱心なまちづくり活動が進められている。	
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
・平成26年4月に適用が始まった「不燃化特区」「都市計画道路補助73・82号線」の事業進捗に伴って市街地整備をとりまく状況が大きく変化している。特に都市計画道路用地取得の進行に伴い、まちなかにフェンスに囲まれた空地が各所に見られる。 ・沿道まちづくりの一環として共同化の機運が高まり、池袋本町三丁目20・21番南地区では平成30年度に防災街区整備事業準備組合が設立され、令和5年度内の完成を目指し活動を継続している。 ・平成27年3月「新たな防火規制」が適用され、準耐火以上の建替えが増加している。小規模敷地での住宅開発がみられたが、平成28年3月の「池袋本町地区地区計画」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
・平成26年4月、池袋本町一丁目～四丁目は「東京都木密地域不燃化10年プロジェクト」の「不燃化特区」（池袋本町・上池袋地区）に指定された。これらを受けて、豊島区では平成27年8月「池袋本町・上池袋地区まちづくり方針」を策定し、都市計画道路の整備、駅周辺の機能充実、「参加と協働による密集市街地の改善と安心して暮らし続けられる住環境の形成」等を目標に、市街地整備に関わる諸事業を総合的に展開している。 ・平成28年3月、「池袋本町地区地区計画」が策定された。	
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
・東側に隣接する上池袋地区でも、公園や道路の整備等密集市街地の改善が進められている。 ・補助73・82号線の整備に伴い、沿道の建替えが進んでいる。	

密集市街地総合防災事業チェックリスト（3/5）

番号：令和元年度 2 号

事業地区名		池袋本町地区	
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） ・主要生活道路の整備により、地区の消防活動がしにくい区域の解消と比較的広幅員な路線へのアクセス改善を図る。 ・公園整備により、地区住民による身近な防災活動の拠点となり得る場の形成を行い、地区の防災性を向上する。			
2. 定量的効果			
B/C＝ 2.68（総便益／総費用）（平成 27 年の B/C＝1.47）			
○便益（B）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 （道路整備による便益）	1,586		
公共施設整備による住環境向上 （公園整備による便益）	13,164		
建替促進（防災街区）	1,796		
防災性向上（防災街区保険）	15		
残存価値	556		
合 計	17,117		
○費用（C）の算定（項目と金額）		単位：百万円	
公共施設整備費	4,845		
道路整備費	865		
公園緑地整備費	3,980		
その他公共施設整備費	0		
建替促進事業費（防災街区）	1,537		
合 計	6,382		
（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。			
評価の項目	H27 年度末	令和元年	令和 7 年推計値
・不燃領域率	65.02%	⇒ 67.3%	⇒ 69.2%
・老朽木造建物棟数率	54.2%	⇒ 50.0%	⇒ 46.1%
・道路率	14.84%	⇒ 14.92%	⇒ 15.0%
事業の順調さ （事業は順調に進んでいるか）	B	・「池袋本町新しいまちづくりの会」の活動の継続により、都市計画道路整備を含む市街地整備の理解は進んでいる。 ・防災通り 3 号線について地権者の理解は得られているが、権利者の個別事情により用地取得が 4 件にとどまっている。	
		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	・東京都による「特定整備路線」である都市計画道路補助 73・82 号線の用地買収が進んでおり、それに伴って沿道まちづくりや駅周辺整備の重要性が高まっている。 ・不燃化特区助成による建替え等に伴い、地区内の細街路等の整備は進められているが、主要生活道路等の基盤整備や街区内部の細街路整備が残されており、その必要性はますます高まっている。	
		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：令和元年度 2 号

事業地区名		池袋本町地区	
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	・道路、公園等の整備と、住民によるまちづくり活動を通じて、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進んでいる。 ・防災設備を備えた公園の整備によって、地域の住環境の向上が着実に進んでいる	
		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	・主要生活道路の整備については、既に着手されている防災通り 3 号線の整備は用地買収を主とした公共整備型の事業を進めることにより早期実現を見込むことができる。未着手の防災通り 2 号線、及び一部整備された防災通り 1 号線については、沿道権利者の合意形成が不十分であり、再検討を行う必要がある。 ・狭あい道路については、「狭あい道路拡幅整備事業」を継続することによって、今後も 4m 以上の道路を着実に整備していくことができる。 ・都市計画道路整備にあわせて、沿道でのまちづくりの推進や駅周辺の整備等を検討しており、池袋本町三丁目 20・21 番南地区では防災街区整備事業として準備組合設立に至り、令和 2 年 1 月に都市計画決定した。この動きにより都市計画道路沿道の共同化や駅周辺の再開発の動きが活性化することが見込まれる。	
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 ・「池袋本町新しいまちづくり協議会」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、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。 ・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。			
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、コンサルタントを活用し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。
- ・都市計画道路整備に合わせて、沿道まちづくりの推進、駅周辺の整備、商店街との連携等、地域住民と行政のパートナーシップでのまちづくり事業の展開がいっそう重要になっている。

（事業の進捗の見込みの視点）（Ⅱ）

継続すべきか否か（継続）

- ・主要生活道路は、防災通り 3 号線を優先して、公共整備型の事業を進める。
- ・公園整備については公園整備が必要なエリアにおいて用地取得を行い、街区公園 1 箇所、小公園 2 箇所を整備する。
- ・現在進行中の「池袋本町三丁目 20・21 番南地区防災街区整備事業」が進むことによって、都市計画道路や駅周辺における再開発や共同化等の動きが活性化する可能性があり、その意識づくりや導入展開にあたって密集市街地総合防災事業の役割はいっそう重要になっている。

（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）

- ・今回の見直しにより、道路・公園・防災街区の重点的事业に限定したことで、現実的な展開が期待できる。
- ・新しいまちづくりの会の活動を通じて、住民や権利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、いっそう防災まちづくりの意識が醸成されることが期待できる。

総合評価（中止時の影響、事後措置を含む）

- ・上記の事業の必要性は高く、区としては、本事業を継続して「池袋本町新しいまちづくりの会」と連携した住民主体の防災まちづくり活動を推進し、主要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所存である。

対応方針（案）

継続・中止