

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	池袋本町地区	実施主体	東京都豊島区	評価該当要件	10年間継続	
所管部署	豊島区 都市整備部 地域まちづくり課					
事業期間	平成27年4月 ～ 令和8年3月			施行面積	63.6ha	
整備計画承認（当初）	平成17年3月		事業計画報告（当初）	平成 年 月		
整備計画承認（最新）	令和5年3月		事業計画同意（最新）	令和 年 月		
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防災生活道路（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			
68.1%（R元）⇒71.6%（R6）						
老朽木造建築物棟数率			（老朽木造棟数/総棟数）			
53.9%（R元）⇒52.8%（R6）						
事業計画による整備内容（最新）						
R6（軽微変更見込み）		見直し案（R12）				
・道路整備：用地取得926㎡、整備1,703㎡		用地取得817.44㎡、整備1702.5㎡				
・公園の整備：用地取得6,920㎡、整備6,720㎡		用地取得7180.57㎡、整備6980.5㎡				
全体事業費（A）	5,738百万円					
執行済額（B）	3,889百万円		執行率（B／A）	67.8%		
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	63.6ha（見直し案：63.6ha）		63.6ha	100%（見直し案：100%）		
事業計画作成	63.6ha（見直し案：63.6ha）		63.6ha	100%（見直し案：100%）		
推進事業	63.6ha（見直し案：63.6ha）		63.6ha	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	件(㎡)（見直し案： 件(㎡)）		件(㎡)	%（見直し案： %）		
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	取得	㎡（見直し案： ㎡）	㎡	%（見直し案： %）		
	整備	㎡（見直し案： ㎡）	㎡	%（見直し案： %）		
市街地景観形成施設	件(㎡)（見直し案： 件(㎡)）		件(㎡)	%（見直し案： %）		
地域	環境共生施設					
	電線類地下埋設	100㎡（見直し案：100㎡）		0㎡	0%（見直し案：0%）	
		空間創出施設		件(㎡)（見直し案： 件(㎡)）	件(㎡)	%（見直し案： %）
		コミュニティ施設				

地区公共施設整備	生活基盤施設	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		件(㎡)（見直し案： 件(㎡)）	件(㎡)	%（見直し案： %）	
			耐震性貯水槽		箇所(㎡)（見直し案： 箇所(㎡)）	箇所(㎡)	%（見直し案： %）	
		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	926㎡（見直し案：817.44㎡）		668㎡	72%（見直し案：82%）	
			整備	1703㎡（見直し案：1702.5㎡）		202.5㎡	12%（見直し案：12%）	
		細街路	整備	2146㎡（見直し案：2146㎡）		1662.9㎡	77%（見直し案：77%）	
		公園緑地広場	取得	6920㎡（見直し案：7180.57㎡）		5680.57㎡	82%（見直し案：79%）	
			整備	6720㎡（見直し案：6980.5㎡）		5480.5㎡	82%（見直し案：79%）	
		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	調査設計計画		33件（見直し案：33件）		22件	67%（見直し案：67%）		
	土地整備		3302.45㎡（見直し案：3302.45㎡）		1302.45㎡	39%（見直し案：39%）		
	共同施設整備		149戸（見直し案：149戸）		88戸	59%（見直し案：59%）		
老朽建築物等除却			㎡（見直し案： ㎡）		㎡	%（見直し案： %）		
地区公共施設等整備	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： %）		
	公園	取得	㎡（見直し案： ㎡）		㎡	%（見直し案： %）		
		整備	㎡（見直し案： ㎡）		㎡	%（見直し案： %）		
	緑地	取得	㎡（見直し案： ㎡）		㎡	%（見直し案： %）		
		整備	㎡（見直し案： ㎡）		㎡	%（見直し案： %）		
	広場	取得	㎡（見直し案： ㎡）		㎡	%（見直し案： %）		
		整備	㎡（見直し案： ㎡）		㎡	%（見直し案： %）		
	防災備蓄倉庫		1302.45㎡（見直し案：1302.45㎡）		1302.45㎡	100%（見直し案：100%）		
仮設住宅等設置			件(㎡)（見直し案： 件(㎡)）		件	%（見直し案： %）		

○ 残事業について	
・今後6年間において、防災生活道路（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12年度の完了を目指す。 ・公園3箇所の整備を目指す。 ・都市計画道路沿道において「池袋本町四丁目1.2番地区防災街区整備事業」による老朽住宅等の建替えを促進する。すでに準備組合が令和4年度に設立されており、完了予定は令和10年度内を目指している。	
○ 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	
・防災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5件の用地取得済みであるが、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。 ・地権者交渉まで進んでいる防災生活道路の買収を優先しており、公園用地等の買収については不足地域も含め、取得箇所の検討をしている。	
○ 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、年4回の定例会だけでなく、年1回のまちづくりニュース全戸配布、まち歩き・まち点検、ワークショップ、10月の地域イベントへの参加など熱心なまちづくり活動が進められている。	
■ 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。
・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番南地区防災街区整備事業」が令和5年度に完成している。また、「池袋本町四丁目1.2番地区」では令和4年度に防災街区整備事業準備組合が設立され、令和10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してください。
・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。 ・平成28年3月「東京都防災都市づくり推進計画」（基本計画）において、「整備地域」（池袋西・池袋北・滝野川地域）に位置づけられる。 ・令和3年3月「東京都防災都市づくり推進計画」の改定。 ・令和3年4月不燃化特区の延伸。	
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。
・「東京都木密地域不燃化10年プロジェクト」における「特定整備路線」の補助82号線では、上池袋地区から池袋本町地区への整備が進んでおり、北池袋駅踏切はアンダーパスの計画となっている。 ・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、沿道の建て替えが進んでいる。	

■ 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）

- ・防災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。
- ・建替促進により、延焼防止に支障のある老朽住宅の建替えが進み、地区の不燃化が図られる。

2. 定量的効果

（定量的効果） B / C（総便益／総費用） = 1.34 （見直し案による）

・便益（B）の算定（項目と金額）

（単位）：百万円

項目	金額
公共施設整備等による住環境向上	13,591
防災街区整備事業による住宅供給	3,138
防災性の向上	4
	16,733

・費用（C）の算定（項目と金額）

（単位）：百万円

費目	金額
公共施設整備費	6,910
道路整備	1,059
公園整備	5,851
その他の公共施設整備費	0
防災街区整備事業費	5,544
	12,454

（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。

	令和元年末		令和6年		令和12年推計値
・不燃領域率	68.10%	⇒	71.60%	⇒	77.40%
・老朽木造建物棟数率	53.90%	⇒	52.80%	⇒	49.70%
・道路率	14.90%	⇒	15.20%	⇒	20.30%
・住民一人あたりの公園面積	0.57㎡	⇒	0.66㎡	⇒	0.7㎡

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	・「池袋本町新しいまちづくりの会」の活動の継続により、都市計画道路の整備を含む市街地整備の理解は進んでいる。 ・防災通り3号線の事業目的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5件にとどまっている。 ・地権者交渉まで進んでいる防災生活道路の買収を優先しており、公園用地等の買収については不足地域も含め、取得箇所の検討をしている。
	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、街区内部の細街路整備が残されており、防災生活道路等の基盤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」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。
	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	・ 主要生活道路の整備、細街路拡幅、地区の消防活動困難区域の解消、救援センターへの進入路・避難路の確保が実現できる。 ・ 道路、公園、住宅建替え等のハード整備と同時に、これらの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期待できる。 ・ 建替促進により、延焼防止に支障のある老朽住宅の建替えが進み、地区の不燃化が図られる。
	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。	

② 事業の進捗の見込みの視点（Ⅱ）

B	評価	当該評価を付した理由
	・ 補助82号線の整備等により、地区住民によるまちづくりに対する意識が急速に高まっており、今後も「池袋本町新しいまちづくりの会」の活動を通じて、ワークショップ等を精力的に実施することにより、事業の推進を図ることが可能である。 ・ 防災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。 ・ 細街路については、「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4 m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番南地区防災街区整備事業」が令和5年度に完成している。また、「池袋本町四丁目1.2番地区」では防災街区整備事業として準備組合設立に至り、令和6年度中の都市計画決定を予定している。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し始める。 ・ 地権者交渉まで進んでいる防災生活道路の買収を優先しており、公園用地等の買収については不足地域も含め、取得箇所の検討をしている。	

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）		※「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。
・ 「池袋本町新しいまちづくりの会」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。 ・ 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。 ・ 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。 （継続） ・ 本地区の不燃領域率は71.6%と東京都の基準の70%を超えているが、街区内部は、細街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。特に池袋本町三丁目は総合危険度ランクが5とされており、不燃化が遅れている状況にある。 ・ 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。
--	--

「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。 （継続） ・ 防災生活道路は、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、必要なエリアにおいて用地取得を行い、公園 3 箇所の整備を目指す。 ・ 細街路については、「狭あい道路拡幅整備事業」を継続することによって、幅員 4 m 以上の道路を着実に整備していく。 ・ 「池袋本町三丁目 20・21 番南地区防災街区整備事業」が令和 5 年度に完成した。また「池袋本町四丁目 1.2 番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し始めており、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。	
「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。 （無） ・ 「池袋本町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、引き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熟成されることが期待できる。 ・ 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。	
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、事業を通じて住民や権利者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不可欠である。 ・ 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、防災生活道路の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組んでいく所存である。
総合評価（中止時の影響、事後措置を含む）	（継続） ・ 中止