

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	上池袋地区	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	67.1ha
整備計画承認（当初）	平成3年5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	不燃領域率		67.6% (R元) ⇒ 71.1% (R6)		
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（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 ・居住環境改善のための公共施設の整備 ・火災、倒壊等災害による住宅被害を軽減するための老朽住宅等の建替え促進	老朽木造建築物棟数率		46.3% (R元) ⇒ 41.8% (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 904.49㎡ 整備 3183.00㎡ 用地取得 807.52㎡ 整備 3184.00㎡ ・公園の整備：用地買収 8635.27㎡ 整備 8487.45㎡ 用地買収 8622.13㎡ 整備 7461.16㎡					
全体事業費（A）	10,150百万円				
執行済額（B）	5,455百万円	執行率（B/A）	53.7%		
① 事業の必要性等に関する視点（1）					
■ 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	67.1ha（見直し案：67.1ha）	67.1ha	100%（見直し案：100%）		
事業計画作成	67.1ha（見直し案：67.1ha）	67.1ha	100%（見直し案：100%）		
推進事業	67.1ha（見直し案：67.1ha）	67.1ha	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	建築設計	101件(m ²)（見直し案：101件(m ²)）	101件(m ²)	100%（見直し案：100%）	
	除却	105件(m ²)（見直し案：105件(m ²)）	105件(m ²)	100%（見直し案：100%）	
	共同施設整備	50件(m ²)（見直し案：50件(m ²)）	0件(m ²)	0%（見直し案：0%）	
公開空地用地取得	m ² （見直し案： m ² ）	m ²	%（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: %)			
地区 公共 施設 整備	環境共生施設							
	地域 生活 基盤 施設	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: %)		
		コミュニティ施設						
		集会所		1件(1295.1㎡) (見直し案: 1件(1295.1㎡))		1件(1295.1㎡)	100% (見直し案: 100%)	
		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		1件(㎡) (見直し案: 1件(㎡))		1件(㎡)	100% (見直し案: 100%)		
	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	904.49㎡ (見直し案: 807.52㎡)		292.48㎡	32% (見直し案: 36%)	
			整備	3183.00㎡ (見直し案: 3184.00㎡)		1330.00㎡	42% (見直し案: 42%)	
		細街路	整備	3753.72㎡ (見直し案: 3753.72㎡)		3070.95㎡	82% (見直し案: 82%)	
公園 緑地 広場		取得	8635.27㎡ (見直し案: 8622.13㎡)		7622.13㎡	88% (見直し案: 89%)		
		整備	8487.45㎡ (見直し案: 7461.16㎡)		6461.16㎡	76% (見直し案: 87%)		
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 施設	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: %)			

等 整 備	公 共 施 設	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

・今後6年間において、防災生活道路6路線（A、B1～B5路線）の内、B1路線(の一部約200m)、B4路線（の未整備部分約140m）の2路線を優先して、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。

・小公園を2箇所整備する。

・防災生活道路沿道周辺において、共同化等の事業助成を実施し、老朽住宅の建替えを促進する。

○ 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、平成16年度にB4路線の前期区間・幅員8m・延長110mを整備した。B1路線の東側においては、平成26年度までに、マンション建設や公園整備に伴い幅員6m・延長200m、巣鴨学園の建替えに伴い幅員5m・延長100mが整備された。

・しかし、その他の計画区間においては、借地が多く権利関係が複雑していることや、狭小敷地が多く再建が難しい等の理由から、沿道地権者の合意形成に時間を要している。また、比較的新しい住宅がある街区については、生活再建築の条件整備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

・平成7年に上池袋地区住民を主体とするまちづくり協議会を設立し、まちづくり勉強会、まち歩き・まち点検、ワークショップなど、地区住民への広報・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。

・都心近傍という利便性からマンション需要が高く、とくに幹線道路である明治通り沿道において、マンションが建設されている。

・「東京都木密地域不燃化10年プロジェクト」の「特定整備路線」である都市計画道路補助82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。さらに、平成26年度からの「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。

・令和元年度には郵政宿舍跡地（約1,000 m²）が認可保育園として整備された。

・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「上池袋二・三・四丁目地区地区計画」によって最低限敷地規模65 m²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、上池袋二～四丁目は「東京都木密地域不燃化10年プロジェクト」において「不燃化特区」（池袋本町・上池袋地区）に指定され、B4路線も防災生活道路として位置付けられた。合わせて、地区内の都市計画道路補助82号線が「特定整備路線」として位置づけられる。
- ・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。
- ・平成28年3月、「上池袋二・三・四丁目地区地区計画」が策定された。
- ・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」が延伸され、上池袋一丁目追加指定された。
- ・令和4年3月、上池袋一丁目に「新たな防火規制」が適用された。

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。
- ・補助82号線整備に伴い、沿道の建替えが進んでいる。
- ・板橋駅の整備に合わせて、板橋駅西口の市街地再開発事業が進んでいる。
- ・平成30年度より令和7年度まで、西巣鴨橋の架け替え工事が行われている。
- ・「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9年度内の完成を目指し活動を継続している。

■ 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、地区の防災性がより高まる。
- ・公園整備により、地区住民による身近な防災活動空間の形成やコミュニティの形成、居住環境の向上が図られる。
- ・建替促進により、延焼防止上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) = 1.37 (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	9,265
建替促進等	14,752
防災性の向上	28
	24,046

・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	14,847
道路整備	2,177
公園広場整備費	10,647
その他の公共施設整備費	2,050
建替促進に関わる建設事業費	2,635
	17,509

(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		令和6年		令和12年推定値
・不燃領域率	67.60%	⇒	71.10%	⇒	74.40%
・老朽木造建物棟数率	46.30%	⇒	41.80%	⇒	36.80%
・道路率	19.20%	⇒	19.30%	⇒	20.10%
・住民一人あたりの公園面積	0.58㎡	⇒	0.59㎡	⇒	0.62㎡

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	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり協議会活動の継続により、防災対策や市街地整備の必要性の理解は進んでいるが、道路拡幅整備に対する沿道権利者の合意形成に時間がかかっている。そこで、B4路線では、合意形成が可能なエリアから先行整備する手法に変更した結果、道路整備に向けた気運が高まり、令和6年度には4軒の用地買収を実施した。 ・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。
		<p>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。</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、街区内部の細街路が残されており防災生活道路等の基盤道路の整備の必要性はますます高まっている。 ・さらに、東京都による「特定整備路線」である都市計画道路補助82号線の用地買収も進んでいる。
		<p>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。</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> ・防災生活道路の整備、細街路拡幅や行き止まり路の解消により、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。
		<p>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。</p>

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
A	<ul style="list-style-type: none"> ・能登半島地震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、今後も上池袋地区まちづくり協議会の活動を通じて、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、B1路線(の一部約200m)、B4路線(の未整備部分約140m)の2路線については、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。B4路線では、合意形成が可能なエリアから先行整備する手法に変更した結果、道路整備の気運が高まっている。 ・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、幅員4m以上の道路を着実に整備することができる。 ・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。 ・建替え促進については、防災生活道路沿道周辺部において、敷地条件等から個別建替えが不可能なエリアについては、コンサルタント派遣による共同化のコーディネートと共同建替え事業の助成を行うことにより建替えの進捗を見込むことができる。 ・以上の取組みによって従来の課題を解消し、事業の順調な進捗が見込まれる。
<p>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。</p>	

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。
<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり協議会の活動を通じて、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、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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

<p>「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。</p> <p>（継続）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区全体の不燃領域率は71.1%となり、本地区内にはJR線路敷き（約5.5ha）が空地算定に含まれている。一方で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り、防災上緊急整備の必要性が高いことから、継続して事業推進を図り、実質的に安全で壊れない燃えないまちを目指す必要がある。また、上池袋一丁目は不燃領域率70%超ではあるものの、地区の東側半分の不燃化が進み、西側半分は遅れている状況にある。 ・地元から強い要望のある消防活動困難区域の解消、救援センターへの進入路・避難路の確保等を通じて、地区の防災性を向上させるために、防災生活道路や細街路整備、公園整備及び、老朽住宅の建替えを行い、不燃化を推進することは本地区に必要な防災課題であり、今後とも積極的に推進する必要がある。 ・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も高い。
<p>「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。</p> <p>（継続）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災生活道路は、B1路線（の一部約200m）、B4路線（の未整備部分約140m）の2路線に特化して、公共整備型の事業を進める。B1、B4路線とも大規模開発等に伴う周辺道路の整備が進んでおり、連続する街区内部についても、住民のまちづくりに対する意識が高まってきており、事業進捗が見込まれる。とくにB4路線では事業加速化に向けて、合意形成が可能なエリアから先行整備する手法を採用しており、その結果、道路整備の気運が高まっている。 ・公園整備については、建て詰まりの解消、身近な避難先の確保、居住環境改善が求められおり、小公園2箇所の整備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、幅員4m以上の道路を着実に整備していく。 ・敷地条件等から個別建替えが不可能なエリアについては、コンサルタント派遣による共同化のコーディネートと共同建替え事業の助成を行うことにより建替えの進捗を見込むことができる。
<p>「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。</p> <p>（無）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり協議会の活動を通じて、住民や権利者との協力関係が構築されており、引続き本事業を行うことにより、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。

総合評価（中止時の影響、事後措置を含む）

<ul style="list-style-type: none"> ・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。

総合評価（中止時の影響、事後措置を含む）

継続 ・ **中止**