

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1号

事業地区名	上池袋地区	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	67.1ha																																								
平成 3 年度 市街地住宅密集地区再生事業 建設大臣承認（平成 3 年 5 月 1 日建設省東住市発第 26 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 6 m 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			不燃領域率（都方式） 68.5%（H27）⇒ 70.6%（R 1）																																										
			老朽木造建物棟数率 44.9%（H27）⇒ 43.2%（R 1）																																										
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 805 m ² 整備 1,854 m ² ・公園の整備：用地取得 700 m ² 整備 1,052 m ² ・細街路整備：1,500 m ² ・建替促進：10 件																																													
全体事業費（A）	2,805 百万円																																												
執行済額（B）	1,518 百万円	執行率（B/A）	54.1%																																										
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																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">項 目</th><th>整備内容 A</th><th>実績 B</th><th>進捗率 B/A</th><th>摘要</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">道路</td><td>用地取得</td><td>805 m²</td><td>178 m²</td><td>22.1%</td><td></td></tr> <tr> <td>整備</td><td>1,854 m²</td><td>0 m²</td><td>0 %</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2">細街路整備</td><td>1,500 m²</td><td>548 m²</td><td>36.5%</td><td></td></tr> <tr> <td rowspan="2">公園</td><td>用地取得</td><td>700 m²</td><td>567 m²</td><td>81.0%</td><td></td></tr> <tr> <td>整備</td><td>1,052 m²</td><td>352 m²</td><td>33.5 %</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2">建替促進</td><td>10 件</td><td>0 件</td><td>0 %</td><td></td></tr> </tbody> </table>						項 目		整備内容 A	実績 B	進捗率 B/A	摘要	道路	用地取得	805 m ²	178 m ²	22.1%		整備	1,854 m ²	0 m ²	0 %		細街路整備		1,500 m ²	548 m ²	36.5%		公園	用地取得	700 m ²	567 m ²	81.0%		整備	1,052 m ²	352 m ²	33.5 %		建替促進		10 件	0 件	0 %	
項 目		整備内容 A	実績 B	進捗率 B/A	摘要																																								
道路	用地取得	805 m ²	178 m ²	22.1%																																									
	整備	1,854 m ²	0 m ²	0 %																																									
細街路整備		1,500 m ²	548 m ²	36.5%																																									
公園	用地取得	700 m ²	567 m ²	81.0%																																									
	整備	1,052 m ²	352 m ²	33.5 %																																									
建替促進		10 件	0 件	0 %																																									
○残事業について 事業延伸に伴う整備内容・事業量の見直しはせず、平成 27 年度から令和元年度で実施できなかった残事業に取り組んでいく。 ・今後 6 年間に於いて、主要生活道路 6 路線（A、B 1～B 5 路線）の内、B 1 路線（の一部約 200m）、B 4 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 7 年度の完了を目指す。 ・小公園を 2 ヶ所整備する。 ・主要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、老朽住宅の建替を促進する。																																													

密集市街地総合防災事業チェックリスト（2/5）

番号：令和元年度1号

事業地区名	上池袋地区
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） ・主要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輻輳していることや、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、生活再建策の条件整備に時間を要している。 ・公園整備については、地権者の合意に時間を要したものの、平成27年度から令和元年度までに567㎡の用地を取得した。 ○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、広場づくり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
・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舎跡地（約1,000㎡）が認可保育園として整備された。	
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、上池袋2-4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路線も主要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。	
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。	

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1号

事業地区名	上池袋地区		
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			
B/C = 1.22（総便益／総費用）（平成27年のB/C = 1.25）			
○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	8,353	公共施設整備費	13,019
建替促進等	9,751	道路整備費	2,290
防災性の向上	29	公園緑地整備費	7,547
合 計	18,134	その他公共施設整備費	3,182
		建替促進に関わる建設事業費	1,846
		合 計	14,866
（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27年	令和元年	令和7年推計値
・不燃領域率	68.5%	⇒ 70.6%	⇒ 72.8%
・老朽木造建物棟数率	44.9%	⇒ 43.2%	⇒ 40.3%
・道路率	19.0%	⇒ 19.3%	⇒ 19.7%
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	・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っている。 ・広場整備においては、救援センターである池袋第一小学校周辺で、既存の事業用地に繋げて用地取得が進んでおり、今後、一体的に整備を行う。	
		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、主要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。 ・また、救援センターである池袋第一小学校への進入路・避難路を確保するため、周辺の用地買収を進めている。令和2年度から当小学校は改築を行うため、周辺用地も一体的な整備がのぞまれている。 ・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。	
		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１号

事業地区名		上池袋地区	
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	・主要生活道路の整備、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。	
		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	
A		・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。 ・主要生活道路の整備については、B 1 路線（の一部約 200m）、B 4 路線（の未整備部分約 140 m）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。B 4 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。 ・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、幅員 4 m 以上の道路を着実に整備することができる。 ・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ている。すでに 567 ㎡の用地を取得しており、小公園 2 ヶ所の整備実現を見込むことができる。 ・建替え促進については、主要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。	
		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 ・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	
	・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）

- ・本地区全体の不燃領域率は 70.6%と、70%を超える結果となった。但し、上池袋三丁目では不燃領域率 59.7%と依然、不燃化が進んでいない地区があること、上池袋一丁目は不燃領域率 72.9%ではあるものの、地区の北西側半分の不燃化が進み、南東側半分はほとんど進んでいないという状況にある。
- ・また、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。不燃領域率 70.6%は数値上の結果で、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。
- ・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、主要生活道路や狭あい道路の整備、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。

（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、B 1 路線（の一部約 200m）、B 4 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。B 1、B 4 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 B 4 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 ヶ所の整備を見込むことができる。
- ・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、幅員 4 m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。

（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）

- ・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）

- ・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、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