

密集市街地総合防災事業チェックリスト (1/5)

令和 3 年度 1 号

事業地区名	長崎地区	実施主体	東京都豊島区	評価該当要件	事業採択後 5 年
事業所管部署	豊島区 都市整備部 地域まちづくり課				
事業期間	平成 29 年度～令和 8 年度			施行面積	68.0ha
平成 29 年度より、社会資本整備総合交付金事業、密集市街地総合防災事業 開始					
事業目的 特定整備路線補助 172 号線道路事業（東京都施行）に伴い、以下の事業により、地区の防災性、居住環境の向上を図る ・ 避難や消防活動に有効な防災生活道路（幅員 6m）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広場の整備 ・ 火災、倒壊等災害による住宅被害を軽減するための共同化まちづくりによる老朽住宅等の建替促進 ・ 不燃化特区推進事業 ・ 地区防災不燃化促進事業 ・ 都市防災不燃化促進事業		不燃領域率 58.2% ⇒ 60.5% （平成 29 年度末） （令和 2 年度末） 老朽木造建物棟数率 49.4% ⇒ 45.6% （平成 29 年度末） （令和 2 年度末）			
事業計画による整備内容（平成 29 年度～令和 8 年度） ・ 防災生活道路整備：用地取得 3,424 m ² （⇒見直し案 1,236 m ² ）、整備 12,558 m ² （⇒見直し案 3,593 m ² ） 細街路整備：7,200 m ² ・ 公園広場整備：用地取得 3,900 m ² 、整備 3,900 m ² （⇒見直し案 2,160 m ² ） ・ 建替促進（共同建替）：45,653 m ² （⇒見直し案 57,648 m ² ）					
全体事業費（A）	18,322 百万円				
執行済額（B）	63 百万円	執行率（B/A）	0.3%		
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	3,424 m ² （見直し案 1,236 m ² ）	0.0 m ²	0.0%	
	整備	12,558 m ² （見直し案 3,593 m ² ）	0.0 m ²	0.0%	
細街路整備		7,200 m ²	2,503 m ²	34.8%	
公園広場	用地取得	3,900 m ² （見直し案 2,160 m ² ）	0 m ²	0.0%	
	整備	3,900 m ² （見直し案 2,160 m ² ）	0 m ²	0.0%	
建替促進（共同建替）		45,653 m ² （見直し案 57,648 m ² ）	0 m ²	0.0%	
○残事業について					
<ul style="list-style-type: none"> 道路については、防災生活道路 A～E の 5 路線のうち、共同化検討区域に接する A・E 路線の一部と、駅前街区道路 2 箇所の整備を優先的に位置づけ、共同化まちづくりに合わせて整備していく。 公園広場については、補助 172 号線の整備で生じる残地や、既存公園の拡張、共同化まちづくりにより整備を促進していく。 建替促進については、東長崎駅北口周辺地区、椎名町駅北口周辺地区、補助 172 号線沿道地区において、防災街区整備事業による共同化まちづくりを促進していく。 					

密集市街地総合防災事業チェックリスト (2/5)

令和3年度1号

地区名	長崎地区	
	<p>2. 一定期間を要した背景 (<input type="radio"/> 継続等となった原因 <input type="radio"/> 地元の理解・協力の状況)</p> <p><input type="radio"/> 継続等となった原因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定整備路線補助 26・172 号線は、令和 7 年度全線整備を目標としており、防災生活道路や公園広場整備については対象地や整備方法など、引き続き、地域と丁寧に合意形成を進めていく必要がある。 ・ 東長崎駅北口周辺地区、椎名町駅北口周辺地区では共同化事業協議会が設立され、補助 172 号線沿道地区でも懇談会や個別説明を行っており、防災街区整備事業による共同化まちづくりについて、今後も継続的な支援が必要である。 <p><input type="radio"/> 地元の理解・協力の状況について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地元関係町会、商店会、公募委員により構成されるまちづくり協議会を設立し、定例会や意見交換会、ワークショップ等を開催し、地域住民への広報・防災啓発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)	
	<p>1. 地区の市街化状況、社会情勢の変化 (<input checked="" type="radio"/> 有、 <input type="radio"/> 無)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定整備路線補助 26・172 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。 ・ 平成 26 年度からの不燃化特区推進事業等により、地区内においても老朽住宅の除却や建替が進んでいる。併せて、平成 27 年 3 月「新たな防火規制」が適用され、準耐火建築物以上への更新が進行している。 ・ 平成 28 年 3 月の「補助 172 号線沿道長崎地区地区計画」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。 	「有」の場合は変更の内容を、「無」の場合は現況を記載
	<p>2. 関連計画の変更 (<input type="radio"/> 有、 <input checked="" type="radio"/> 無)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「東京都防災都市づくり推進計画」で重点整備地域(補助 26・172 号線沿道地区)に位置づけられた。(平成 28 年 3 月) ・ 特定整備路線補助 26 号線沿道地区において、特定防災街区整備地区に指定された。(平成 27 年 1 月) ・ 補助 26・172 号線沿道長崎・千早地区は、平成 26 年 4 月に東京都の不燃化特区に指定され、令和 3 年 4 月に令和 7 年度まで継続指定された。 ・ 平成 28 年 3 月、長崎 1~5 丁目全域に、補助 172 号線沿道長崎地区地区計画の決定、用途地域の変更、防火規制の強化等に関する都市計画決定を行っている。 ・ 平成 28 年 4 月、都市防災不燃化促進事業(補助 172 号線沿道)を開始した。 	「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
	<p>3. 周辺地区の整備状況の変化 (<input checked="" type="radio"/> 有、 <input type="radio"/> 無)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定整備路線補助 26・172 号線の整備に伴い、沿道の建替が進んでいる。 	

密集市街地総合防災事業チェックリスト (3/5)

令和3年度1号

事業地区名	長崎地区		
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)			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 共同化まちづくりによる不燃領域率の改善、居住環境の向上、駅前街区道路の改善が図られる。 ・ 避難や消防活動に有効な防災生活道路の整備により、広幅員道路へのアクセス改善と避難路の確保が図られる。 ・ 特定整備路線補助 172 号線の残地を活用した広場整備や既存公園の拡張により、オープンスペースの確保が図られる。 			
2. 定量的効果			
B/C = 1.86 (総便益/総費用) (平成 29 年の B/C = 1.79)			
○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	1,756	公共施設整備費	2,061
都市再生住宅の供給	0	道路整備費	1,165
建替促進等	32,314	公園緑地整備費	851
防災性の向上	1	その他の公共施設整備費	45
合計	34,071	都市再生住宅整備費	0
		建替促進に関わる建設事業費	16,261
		合計	18,322
(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。			
	平成 29 年度末	令和 2 年度末	令和 8 年度末推計値
・ 不燃領域率	58.2%	⇒ 60.5%	⇒ 70.6%
・ 老朽木造建物棟数率	49.4%	⇒ 45.6%	⇒ 32.9%
・ 道路率	16.6%	⇒ 17.6%	⇒ 20.0%
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"> ・ まちづくり協議会を設立し、地域住民とまちの将来のあり方を議論するなどして、まちづくりに対する理解を深めている。 ・ 東長崎駅北口周辺地区、椎名町駅北口周辺地区、補助 172 号線沿道地区で共同化事業協議会設立、懇談会や個別訪問実施などにより共同化まちづくりの機運醸成が進んでいる。 	
		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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不燃化特区推進事業による建替等により不燃化が促進され、合わせて細街路の整備も進められているが、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。 	
		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)

令和3年度1号

事業地区名	長崎地区	
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	<ul style="list-style-type: none"> 道路や公園広場等のハード整備と同時に、まちづくり協議会等の活動を通じて、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。 共同建替や老朽住宅の除却により、延焼危険性、建物倒壊危険性、避難困難性について低減を図ることができ、安全な市街地形成が促進される。 共同化まちづくりの推進により、密集市街地の改善による居住環境の向上とともに、駅前地区の基盤整備につながることを期待される。
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
A	<p>【地域の理解・協力の状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> まちづくり協議会が定期的な活動を行っており、この協議会を中心に地域住民との連携を図りながら事業を進められる状況である。 <p>【道路整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> 防災生活道路 A・E 路線の一部と駅前街区道路 2 箇所については、地区の防災性を向上させるため、幅員 6m 以上の道路を整備することを目的としている。機運醸成を進めている東長崎駅北口周辺地区、椎名町駅北口周辺地区及び補助 172 号線沿道地区における共同化まちづくりの進捗に合わせて整備する見込みである。 <p>【公園広場整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> 東長崎駅北口周辺地区、椎名町駅北口周辺地区、補助 172 号線沿道地区における共同化まちづくりによる広場空間の確保や特定整備路線補助 172 号線沿道の残地を活用した広場整備や既存公園の拡張を目指す。 <p>【建替促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> 不燃化特区推進事業、地区防災不燃化促進事業、都市防災不燃化促進事業の活用や、東長崎駅北口周辺地区、椎名町駅北口周辺地区、補助 172 号線沿道地区における共同化まちづくりを通じた、燃えひろがらない、燃えない建物への建替が促進されることが期待される。
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、施設規模等の見直しの可能性	<ul style="list-style-type: none"> 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適切な整備手法であり、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3つのまちづくり協議会の活動を通じて、住民や権利者等との協力関係が構築されている。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。
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・公園広場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、老朽木造建物棟数率は改善傾向にあるが、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、防災上整備の必要性が高い。
- ・ 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が高い。
- ・ 東長崎駅北口周辺地区、椎名町駅北口周辺地区における共同化まちづくりの取組は、密集市街地の改善による居住環境の向上に加え、駅前という基盤整備につながることを期待されることから、継続的な支援の必要性が高い。

(事業の進捗の見込みの視点) (II)

継続すべきか否か (継続)

- ・ まちづくり協議会が定期的な活動を行っており、この協議会を中心に地域住民との連携を図りながら事業を進められる状況である。
- ・ 防災生活道路A・E路線の一部と駅前街区道路2箇所については、地区の防災性を向上させるため、共同化まちづくりの進捗に合わせて幅員6m以上の道路を整備する見込みである。
- ・ 公園広場整備については、共同化まちづくりを通じた広場空間の確保や、特定整備路線補助172号線沿道の残地を活用した広場整備や既存公園の拡張を目指す。
- ・ 東長崎駅北口周辺地区、椎名町駅北口周辺地区、補助172号線に沿道地区における共同化まちづくりを通じた、燃えひろがらない、燃えない建物への建替が促進されることが期待される。

(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3つのまちづくり協議会の活動を通じて、住民や権利者等との協力関係が構築されつつある。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。

総合評価 (中止時の影響、事後措置を含む)

- ・ 事業の必要性は高く、事業を通じて住民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必要不可欠である。
- ・ 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、防災生活道路と公園広場整備、共同化まちづくりへの取組を通じて、地区の防災性を向上していく。

対応方針 (案)

継続 中止