

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3号

事業地区名	雑司が谷・南池袋地区	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28年度～令和7年度(10年間)			施行面積	38.2ha																												
平成27年度 事業導入に伴う調査 平成28年度 密集市街地総合防災事業 開始																																	
事業目的 以下による地区の防災性、居住環境の向上 ・防災に役立つ公園の整備 ・避難や消火活動に役立つ主要生活道路(幅員6m)の整備 ・狭あい道路の解消		東京都不燃領域率(都方式) 62.5%(H27) ⇒ 63.2%(R1) 老朽木造建物棟数率 50.4%(H27) ⇒ 45.9%(R1)																															
事業計画による整備内容(平成28年度～令和7年度) H27計画 ⇒ 見直し案 ・主要生活道路整備：用地取得 2,140㎡ 整備 3,654㎡ 用地取得 834㎡ 整備 930㎡ ・細街路整備：250㎡ 929㎡ ・公園の整備：用地買収 500㎡ 整備 7,800㎡ 用地買収 201㎡ 整備 7,703㎡																																	
全体事業費(A)	3,050百万円																																
執行済額(B)	668百万円	執行率(B/A)	21.9%																														
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>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>2,140㎡ (見直し案：834㎡)</td> <td>0㎡</td> <td>0% (見直し案0%)</td> </tr> <tr> <td>整備</td> <td>3,654㎡ (見直し案：930㎡)</td> <td>0㎡</td> <td>0% (見直し案0%)</td> </tr> <tr> <td>細街路整備</td> <td>250㎡ (見直し案：929㎡)</td> <td>329.2㎡</td> <td>131.7% (見直し案35.4%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">公園</td> <td>用地取得</td> <td>500㎡ (見直し案：201㎡)</td> <td>0㎡</td> <td>0% (見直し案0%)</td> </tr> <tr> <td>整備</td> <td>7,800㎡ (見直し案：7,703㎡)</td> <td>7,502.0㎡</td> <td>96.2% (見直し案97.4%)</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	2,140㎡ (見直し案：834㎡)	0㎡	0% (見直し案0%)	整備	3,654㎡ (見直し案：930㎡)	0㎡	0% (見直し案0%)	細街路整備	250㎡ (見直し案：929㎡)	329.2㎡	131.7% (見直し案35.4%)		公園	用地取得	500㎡ (見直し案：201㎡)	0㎡	0% (見直し案0%)	整備	7,800㎡ (見直し案：7,703㎡)	7,502.0㎡	96.2% (見直し案97.4%)
項目	整備内容A	実績B	進捗率B/A	摘要																													
道路	用地取得	2,140㎡ (見直し案：834㎡)	0㎡	0% (見直し案0%)																													
	整備	3,654㎡ (見直し案：930㎡)	0㎡	0% (見直し案0%)																													
細街路整備	250㎡ (見直し案：929㎡)	329.2㎡	131.7% (見直し案35.4%)																														
公園	用地取得	500㎡ (見直し案：201㎡)	0㎡	0% (見直し案0%)																													
	整備	7,800㎡ (見直し案：7,703㎡)	7,502.0㎡	96.2% (見直し案97.4%)																													
○残事業について ・今後6年間において、主要生活道路6路線(優先整備路線①②③、整備方法検討路線④⑤⑥)の内、優先整備路線①②を優先し、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。 ・小公園1箇所の整備を行う。																																	

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3号

事業地区名	雑司が谷・南池袋地区		
	<p>2. 一定期間を要した背景 (<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"> 旧高田小学校跡地が本事業によって雑司が谷公園として整備を行った。しかし、周辺道路は狭いいため、災害時に十分な効果を発揮するには主要生活道路の整備が必要である。 主要生活道路の整備については、ニュースの発行などによる周知及び沿道権利者の意向確認を進めている。 <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"> 地区全体に係る「雑司が谷・南池袋まちづくりの会」があり、概ね2か月に一回の定例会、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を行っている。また、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。整備された雑司が谷公園を核に地域づくりを担うNP法人ひろばクラブも設立され、地区内でプレーパーク、花壇づくりなどが始まっている。 		
	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>	<p>「有」の場合は変更の内容を、「無」の場合は現況を記載</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区西側に位置する環状5の1号線や補助81号線の整備が進行しており、その開通に伴って地区内交通への影響が生じると考えられる。 本地区を含む雑司が谷地域では、平成26年12月にユネスコによる「未来遺産」の選定などもあり、外来者が増加しており、令和2年3月の雑司が谷公園の開園に伴い人の流れが活発化すると考えられる。 平成27年4月「新たな防火規制」が適用され、準耐火以上の建替えが進行している。 	
	<p>2. 関連計画の変更 (<input checked="" type="radio"/> 有、<input type="radio"/> 無)</p>	<p>「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> <ul style="list-style-type: none"> 平成27年4月、本地区は「東京都木密地域不燃化10年プロジェクト」の「不燃化特区」に指定された。これを受けて、助成等により老朽住宅の除却や建替えが進んでいる。 	
	<p>3. 周辺地区の整備状況の変化 (有、<input checked="" type="radio"/> 無)</p>	<p>「有」の場合は変更の内容を、「無」の場合は現況を記載</p> <ul style="list-style-type: none"> 北側に隣接する東池袋四・五丁目地区でも、再開発や密集市街地の改善が進められている。 	

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3号

事業地区名	雑司が谷・南池袋地区		
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）			
<ul style="list-style-type: none"> ・主要生活道路の整備により、雑司が谷公園と広幅員道路のアクセス改善、消防活動困難区域の解消を図る。 ・雑司が谷公園整備により、地区住民による身近な防災活動空間の形成が図られ、地区の防災性が向上する。 			
2. 定量的効果			
B/C=2.96（総便益／総費用）（見直し案による） （平成27年のB/C=1.80）			
○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 （道路整備による便益）	1,528	公共施設整備費	6,268
公共施設整備による住環境向上 （公園整備による便益）	16,379	道路整備費	701
建替促進	0	公園緑地整備費	5,567
防災性向上	0	その他公共施設整備費	0
残存価値	672	建替促進事業費	0
合 計	18,578	合 計	6,268
（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	62.5%	⇒ 63.2%	⇒ 66.5%
・老朽木造建物棟数率	50.4%	⇒ 45.9%	⇒ 39.5%
・道路率	24.7%	⇒ 24.8%	⇒ 24.9%
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）	A	<ul style="list-style-type: none"> ・「雑司が谷・南池袋まちづくりの会」の活動の継続により、市街地整備の理解は進んでいる。 ・主要生活道路について沿道権利者の理解（整備の必要性）は概ね得られている。引き続き、沿道権利者への交渉を続けている。 	
		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	<ul style="list-style-type: none"> ・不燃化特区助成による建替え等に伴い、準耐火以上の建替えが進行し、地区内の細街路整備も進められ、着実に燃えにくい市街地になっているが、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3号

事業地区名		雑司が谷・南池袋地区	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・防災設備を備えた雑司が谷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。 ・優先整備路線①②③を整備することで、雑司が谷公園と広幅員道路を繋ぐことができる。 	
		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
B	<ul style="list-style-type: none"> ・雑司が谷公園の整備によって優先整備路線の整備は急務になっている。沿道権利者の概ねの理解(整備の必要性)はあるので、個別事情に配慮しながら、用地取得に努めることが可能になっている。整備方法検討路線は事業の進捗状況によって手法を検討する。 ・小公園については、1箇所の整備を行う。 ・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4m以上の道路を着実に整備することができる。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・「雑司が谷・南池袋まちづくりの会」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、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"> ・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、地区の内部は、戦前のままの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。雑司が谷公園が整備されるが、広幅員道路とのアクセス路がないため優先整備路線の整備が急務になっている。
- ・雑司が谷1丁目地区は狭あいな道路が多数あり、消防活動が困難になっている。また、避難場所である雑司ヶ谷公園へのアクセスが難しい箇所があり、当面の課題解決を優先しながらも、この地区についても道路整備にとりくむことが重要である。

（事業の進捗の見込みの視点）（Ⅱ）

継続すべきか否か（継続）

- ・優先整備路線①②を優先して公共整備型の事業を進める。整備方法検討路線は事業の進捗状況によって手法を検討する。
- ・公園整備については、小公園1箇所整備する。また、計画時からの住民参加により開設後の維持管理も地域主体で維持するしくみを構築する。
- ・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4m以上の道路を着実に整備することができる。

（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）

- ・「雑司が谷・南池袋まちづくりの会」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、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）

- ・区としては、本事業を継続して「雑司が谷・南池袋まちづくりの会」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。
- ・事業の必要性は高く、住民との協力関係は築かれており、本地区における当事業の継続は必要不可欠である。

対応方針（案）

継続・中止