

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	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	10年間継続（再々評価）
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28年4月 ～ 令和8年4月			施行面積	38.2ha
整備計画承認（当初）	平成28年4月		事業計画報告（当初）	平成 年 月	
整備計画承認（最新）	令和 年 月		事業計画同意（最新）	令和 年 月	
事業目的			不燃領域率		
以下による地区の防災性、居住環境の向上 ・旧高田小跡地を活用した防災に役立つ公園（雑司が谷公園）の整備 ・消防活動拠点となる公園の整備 ・雑司が谷公園への避難や消火活動に役立つ6m道路の整備 ・狭あい道路解消			64.85%（R1）⇒ 68.14%（R6）		
			老朽木造建築物棟数率		
			45.90%（R1）⇒ 57.52%（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 1,320㎡ 整備 1,320㎡			用地取得 448㎡ 整備 1,290㎡		
・細街路整備：整備 2,000㎡			整備 919㎡		
・公園の整備：用地買収 1,000㎡ 整備 8,502㎡			用地買収 609㎡ 整備 8,170㎡		
全体事業費（A）	3,050百万円				
執行済額（B）	415百万円	執行率（B/A）		13.6%	

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	38.2ha（見直し案：38.2ha）	38.2ha	100%（見直し案：100%）	
事業計画作成	38.2ha（見直し案：38.2ha）	38.2ha	100%（見直し案：100%）	
推進事業	ha（見直し案：ha）	ha	%（見直し案：%）	
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	30件(㎡)（見直し案：0件(㎡)）	0件(㎡)	0%（見直し案：0%）	
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(m ²) (見直し案: 箇所(m ²))	箇所(m ²)	% (見直し案: %)	
		空間創出施設	件(m ²) (見直し案: 件(m ²))	件(m ²)	% (見直し案: %)	
		コミュニティ施設				
		集会所	1件(m ²) (見直し案: 1件(m ²))	1件(m ²)	100% (見直し案: 100%)	
		子育て支援施設	件(m ²) (見直し案: 件(m ²))	件(m ²)	% (見直し案: %)	
		高齢者施設	件(m ²) (見直し案: 件(m ²))	件(m ²)	% (見直し案: %)	
		防災関連施設				
		備蓄倉庫	1件(m ²) (見直し案: 1件(m ²))	1件(m ²)	100% (見直し案: 100%)	
		耐震性貯水槽	1箇所(m ²) (見直し案: 1箇所(m ²))	1箇所(m ²)	100% (見直し案: 100%)	
	工場等の移転補償		件(m ²) (見直し案: 件(m ²))	件(m ²)	% (見直し案: %)	
	地区 公共 施設	道路	取得	1,320m ² (見直し案: 448m ²)	0m ²	0% (見直し案: 0%)
			整備	1,320m ² (見直し案: 1,290m ²)	0m ²	0% (見直し案: 0%)
		細街路	整備	2,000m ² (見直し案: 919m ²)	619m ²	31% (見直し案: 67%)
		公園 緑地 広場	取得	1,000m ² (見直し案: 609m ²)	141.31m ²	14% (見直し案: 23%)
整備			8,502m ² (見直し案: 8,170m ²)	7,502m ²	88% (見直し案: 92%)	
給排水工事		箇所(m ²) (見直し案: 箇所(m ²))	箇所(m ²)	% (見直し案: %)		
その他		件(m ²) (見直し案: 件(m ²))	件(m ²)	% (見直し案: %)		
公開空地整備		箇所(m ²) (見直し案: 箇所(m ²))	箇所(m ²)	% (見直し案: %)		
仮設住宅等設置		件(m ²) (見直し案: 件(m ²))	件(m ²)	% (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(m ²) (見直し案: 件(m ²))	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(m ²) (見直し案: 件(m ²))	m ²	% (見直し案: %)		
老朽建築物等除却		m ² (見直し案: m ²)	m ²	% (見直し案: %)		
地区 公共 施設 等 整備	市街地景観形成施設		箇所(m ²) (見直し案: 箇所(m ²))	箇所	% (見直し案: %)	
	環境形成施設		件(m ²) (見直し案: 件(m ²))	件	% (見直し案: %)	
	地域生活基盤施設		件(m ²) (見直し案: 件(m ²))	件	% (見直し案: %)	
	道路	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: %)	
	公園	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: %)	
	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	
<p>・今後6年間に於いて、防災生活道路6路線の内、優先整備路線①②③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、令和13年3月の完了を目指す。整備検討路線④⑤⑥についても、検討を継続する。</p> <p>・細街路整備については、近年の実績を考慮し今後6年間は50㎡/年のペースで整備を進める。</p> <p>・大規模な近隣公園の整備（雑司が谷公園）は令和2年3月に完了したため、今後6年間に於いては密集地内で公園1ヶ所（668㎡）の整備を行う。</p>	
○ その他	
なし	
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	
<p>・平成15年度から公園化の方針があった旧高田小学校跡地が、本事業によって令和2年3月に地域の防災性の向上を目的に雑司が谷公園として開園した。しかしながら、雑司が谷公園までの幅員6m以上の道路ネットワークが形成されておらず、震災時に防災公園として十分な効果が発揮されない状況にある。雑司が谷公園へアクセスする幅員6mの防災生活道路（優先整備路線①②③）を整備して、上記課題を解決するために、事業期間の延伸が必要である。</p> <p>・防災生活道路の用地取得と整備については、ニュースの発行による周知及び地権者の意向確認を行っており、優先整備路線②において一部用地取得が済んでいる。そのため、今後も引き続き整備に向けた地権者交渉を行い、事業を継続する必要がある。</p>	
○ 地元の理解・協力の状況について	
<p>・本地区には「雑司が谷・南池袋まちづくりの会」があり、概ね年4回のまちづくりの会、年1回のまちづくりニュースの全戸配布を行い、防災まちづくりに係る協議や周知活動を行っている。</p> <p>・住民が参加するひろば整備の計画づくり（ワークショップ）など熱心なまちづくり活動も進められており、雑司が谷公園を核に地域づくりを担うNPO法人ひろばクラブも設立され、地区内でプレーパーク、花壇づくりなどの取組みが地元主体で始められている。</p> <p>・令和6年12月に整備が完了した「にこにこプチひろば」において、「雑司が谷・南池袋まちづくりの会」の下部組織「にこにこ会」による、花壇づくり（協定花壇）が行われている。</p>	
■ 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。
<p>・地区西側に位置する都市計画道路環状5の1号線と補助第81号線南池袋地区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。</p>	
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。
<p>・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」に指定される。</p> <p>・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（東池袋・大塚地域）に位置づけられる。</p> <p>・平成28年3月、雑司が谷一丁目、雑司が谷二丁目に「新たな防火規制」が適用される。</p> <p>・令和3年3月、「東京都防災都市づくり推進計画」が改定される。</p> <p>・令和3年4月、「不燃化特区」が延伸される。</p>	
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。
<p>・北側に隣接する東池袋地区では、市街地再開発事業等による共同化、防災生活道路、公園の新設など密集市街地の改善が進められている。</p> <p>・東池袋地区補助81号線の整備は令和11年度竣工予定で事業が進捗している。</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）

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、地区の防災拠点である雑司が谷公園へのアクセス改善、消防活動困難区域の解消を図る。
- ・公園1ヶ所（668㎡）の整備により、地区内の防災性が向上するだけでなく、住民が主体となった維持管理により、地域の活性化が図られる。
- ・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した。

2. 定量的効果

（定量的効果） B / C （総便益／総費用） = 1.51（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	
（1）公共施設整備便益	4,027
（2）道路の残存価値	54
（3）公園広場の残存価値	67
（4）他の公共施設残存価値	0
	4,148

・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	
道路整備	1,243
公園・広場整備	1,509
広場整備	0
防災関連施設費	0
	2,752

（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	64.85%	⇒	68.14%	⇒	70.80%
・老朽木造建物棟数率	45.90%	⇒	57.52%	⇒	59.29%
・道路率	24.80%	⇒	25.20%	⇒	25.73%
・住民一人あたりの公園面積	1.47㎡/人	⇒	1.48㎡/人	⇒	1.56㎡/人

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"> ・公園の用地取得・整備については、令和元年度に雑司が谷公園の整備が完了しており、事業の進捗率は見直し案の面積比で全体の92%となっている。 ・防災生活道路については、計画路線に不燃化特区の老朽建物建替助制度を利用し建替え済みの用地が存在し、用地については東京都不燃化推進特定整備事業補助金を活用して取得した1箇所にとどまっている。 ・細街路の整備については、見直し案の919㎡の整備計画量に対して、619㎡の実績であり、近年では1年あたり50㎡程度の実績で推移している。 ・まちづくりの会の活動の継続や住民参加による公園・ひろばづくりを通じて市街地整備の理解は進んでいる。
		<p>A：特に障害はなく、おおむね順調にすすんでいる。</p> <p>B：障害はあるが、解決の見通しが立っている。</p> <p>C：解決の見通しが立たない障害がある。</p>

<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)</p>	<p>A</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・不燃化特区助成制度の延伸や助成メニューの充実により、建物の建替えが進行し、不燃領域率は令和6年時点で68.14%となっており、令和元年時点の64.85%と比較して3ポイント以上上昇したが、依然として70%には到達していない。 ・地区内の老朽木造建物棟数率は令和6年時点で57.52%となっており、令和元年時点の45.90%と比較して、10ポイント以上上昇している。 ・さらに、街区内部には細街路整備を要する箇所が多く残されているなど、地区内の防災に係る取組みの必要性は高まっている。
<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>		
<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)</p>	<p>A</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・7,502㎡の防災機能を備えた公園（雑司が谷公園）の開園によって、地区の防災性と居住環境の向上が着実に進んだ。 ・当該事業による公園、広場や道路整備により、空地が確保されるとともに、このままのペースで不燃化建替えが進むことにより、令和12年には、不燃領域率が70%以上となることが想定される。 ・その他、当該事業により、公園・広場や道路が整備されることにより、道路率や住民一人あたりの公園面積の増加が見込まれ、地区の防災性と居住環境の向上が図られる。 ・雑司が谷公園の整備は、アクセス道路としての優先整備路線①②③の計画があったため実現したものであり、公園が整備された段階で道路整備の実施は急務になっている。
<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
<p>B</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・雑司が谷公園の開園によって優先整備路線①②③の整備は急務になっている。地権者からは道路整備の必要性の理解はあるが、取得予定地には既に不燃化特区助成制度を利用して建替え済みの場所もあるため、地権者の個別事情に配慮しながら、用地取得に努める必要がある。 ・細街路整備については、「狭あい道路拡幅整備事業」を継続することによって、過去の実績からみて、1年当たり約50㎡の整備を見込むことができる。 ・公園整備については、地区内で1箇所の用地の取得を見込んでいる。用地取得にあたっては、町会等も加わったまちづくりの会の協力も得て土地情報の取得に努めるとともに、住民参加によるひろばづくりを推進する。
<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）

<p>コスト縮減や代替案立案の可能性 <input checked="" type="radio"/>有 <input type="radio"/>無</p>	<p>※「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。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・現在、優先整備路線に位置付けている路線①②③は、公共整備型で幅員6mの道路として整備を進めているが、整備検討路線となっている路線④⑤⑥も含め、区間によっては建築時の後退や民有地の活用などで、実質的な幅員としての6mの確保が現実的であると想定される箇所もある。今後の事業の進捗状況によっては、地区計画の導入や地権者との協定等、当該事業と比較して低廉手法へと切り替えることも想定され得る。 ・本地区の中心部（主に雑司が谷一丁目）は災害時消防活動困難区域となっており、その解消が急務となっている。優先整備路線に位置付けている路線①②③だけでは、当該災害時消防活動困難区域の全ての解消が難しく、現在防災生活道路の整備検討路線となっている路線④⑤⑥を路線①②③に加えて優先整備路線として位置づけることも想定され得る。 	
<p>その他、日々の事業執行におけるコスト縮減等の取組み</p>	<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。 ・雑司が谷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った。 ・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。

- ・雑司が谷公園が開園したが、雑司が谷公園までの6m以上の道路ネットワークが形成されておらず、このままでは十分な防災機能が発揮されないため、優先整備路線に位置付けている路線①②③の整備が急務になっている。そのため、事業の継続による道路整備の推進が必要である。
- ・本地区の不燃領域率は70%に近づきつつあるが、地区の内部に戦前のままの狭あい道路が残され、狭小な老朽木造住宅が集積するエリアが残存していることから、防災上の課題を改善するために、事業を継続する必要がある。
- ・特に、雑司が谷一丁目は狭あい道路が多く、平常時・災害時の消防活動困難区域が広がっており、避難場所である雑司ヶ谷霊園へのアクセス性も悪いため、今後は、現在防災生活道路の整備検討路線となっている路線⑤⑥を優先整備路線として位置づけて公共整備型として道路整備を進めていくことも想定され、継続的に事業に取り組むことが重要である。

「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。

- ・防災生活道路は当面の間、優先整備路線に位置付けている路線①②③について公共整備型の事業を進めるため、事業を継続する必要がある。
- ・公園整備については、地区内で1箇所公園用地の取得及び整備を見込んでおり、事業を継続する必要がある。

「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。

- ・今回の見直しにより、防災生活道路を整備するための用地取得面積をその道路に面した土地全筆ではなく、道路として必要な面積に改めたため、コスト縮減が見込める。
- ・雑司が谷公園の整備は、雑司が谷公園までの6m以上の道路ネットワーク形成を前提として、当該事業で実現された経緯があるため、優先整備路線①②③の道路整備を継続することが重要である。
- ・まちづくりの会の活動を通じて、住民のまちづくり機運は高まっており、引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醸成されることが期待できる。
- ・事業の進捗や社会情勢の変化を鑑み、防災生活道路の優先整備路線を柔軟に設定する必要がある。

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、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り組んでいく。
- ・事業の必要性が高いという共通認識の基で、住民と区との協力関係が築かれているため、当該事業の継続は必要不可欠である。また、継続的に取り組みを進めている状況で、当該事業を中止することは考えにくい。

総合評価（中止時の影響、事後措置を含む）

継続 ・ 中止