

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7年10月6日
地区名	東池袋四・五丁目地区	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年度～令和7年度			施行面積	19.2ha（見直し後19.8ha）
整備計画承認（当初）	平成28年4月		事業計画報告（当初）	令和 年 月	
整備計画承認（最新）	令和3年3月		事業計画同意（最新）	令和 年 月	
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、消防活動困難区域解消のための防災生活道路（幅員6m以上）の整備（防災道路A・B・C路線） ・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 ・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	62.6%（R1）⇒67.8%（R7）※見直し後の区域では69.3%	
老朽木造建築物棟数率			49.1%（R1）⇒48.4%（R7）※見直し後の区域では48.4%		
事業計画による整備内容（最新）		R7 ⇒見直し案（R12） ・道路整備：用地取得 587㎡ 整備 972㎡ 用地取得 503㎡ 整備 931㎡ ・細街路整備：整備 414㎡ 整備 371㎡ ・公園の整備：用地買収 1,292㎡ 整備 2,500㎡ 用地買収 1,131㎡ 整備 2,399㎡ ・都市再生住宅の整備：（建設）1棟20戸（借上げ）10戸 （建設）1棟20戸（借上げ）10戸 ・建替促進：（共同建替）120戸（防災街区整備事業）50戸 （共同建替）120戸（防災街区整備事業）1,718戸			
全体事業費（A）		55,012百万円			
執行済額（B）		1,354百万円	執行率（B／A）	2.5%	
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	0.0ha（見直し案：19.8ha）	0.0ha	0%（見直し案：0%）		
事業計画作成	ha（見直し案：ha）	ha	%（見直し案：%）		
推進事業	19.2ha（見直し案：19.8ha）	19.2ha	100%（見直し案：97.0%）		
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	120件（㎡）（見直し案：120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（㎡）（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	件（㎡）（見直し案：件（㎡））		件（㎡）	%（見直し案：%）		
			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	件（㎡）（見直し案：件（㎡））		件（㎡）	%（見直し案：%）		
			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	587㎡（見直し案503㎡）		337㎡	57.4%（見直し案67.0%）	
			整備	972㎡（見直し案931㎡）		552㎡	56.8%（見直し案59.3%）	
		細街路	整備	414㎡（見直し案371㎡）		246㎡	59.4%（見直し案66.3%）	
		公園緑地広場	取得	1,292㎡（見直し案1,131㎡）		631㎡	48.8%（見直し案55.8%）	
			整備	2,500㎡（見直し案2,399㎡）		983㎡	39.3%（見直し案41.0%）	
		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			1件(50戸）（見直し案：3件(1,718戸））		0戸	0％（見直し案：0％）	
老朽建築物等除却			0件(0戸）（見直し案：3件(382戸））		0戸	0％（見直し案：0％）	
地区公共施設等整備	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： ％）	
	緑地	取得	㎡（見直し案： ㎡）		㎡	％（見直し案： ％）	
		整備	㎡（見直し案： ㎡）		㎡	％（見直し案： ％）	
	広場	取得	㎡（見直し案： ㎡）		㎡	％（見直し案： ％）	
		整備	㎡（見直し案： ㎡）		㎡	％（見直し案： ％）	
給排水工事		件(㎡)（見直し案： 件(㎡)）		件	％（見直し案： ％）		
仮設住宅等設置			件(㎡)（見直し案： 件(㎡)）		件	％（見直し案： ％）	
○ 残事業について							
・道路については、防災生活道路のうちＢ路線の整備を優先し、用地買収を主とした公共整備型の事業を進め、令和12年度の完了を目指す。 ・公園・広場については、用地取得済みの箇所の整備のほか、公園を拡張させ、周囲の防災性を向上させる等のため、公園用地の取得及び公園整備を進め、令和12年度の完了を目指す。 ・独立行政法人都市再生機構（以下「ＵＲ」）にて建設された都市再生住宅（１棟20戸）のうち、10戸を区が借り上げる。 ・新たに防災街区整備事業による建替促進1,718戸を建設する。							
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							
・地区内を縦断する補助81号線の整備が進む一方、防災生活道路の沿道権利者においては、借地や借家、相続等により権利関係が複雑化し、用地交渉に時間を要している。補助81号線へアクセスする防災生活道路を整備し、防災上有効な避難路を確保するため、今後も引き続き整備に向けた用地交渉を行い、事業期間の延伸が必要である。 ・未接道宅地など個別建て替えが難しい敷地に存する老朽建築物を除却し、防災機能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う防災街区整備事業が地区内で検討されている。新たに防災街区整備事業による建替促進1,718戸を建設し、火災、倒壊等災害による住宅被害を軽減するため、事業期間の延伸が必要である。							
○ 地元の理解・協力の状況について							
・平成16年に「東池袋地区補助第81号線整備と沿道まちづくり事業」の取り組みに併せて地元の合意形成の場として新たに「東池袋地区補助第81号線沿道まちづくり協議会」が発足し活動している。 ・同協議会では、協議会の対象範囲を東池袋四・五丁目地区全域に拡大させ、対象範囲内の町会等と共に改めて防災まちづくりの議論を行うべきとの意見が出されており、過去に整備された小公園の再整備等の検討にあたっては、対象範囲内の町会等との協議が必要となる。そのため、協議会の区域再編等について地元と連携しながら検討を進めている状況である。 ・造幣局の移転を契機に造幣局跡地の一部を活用した連鎖型の再開発事業等を目指し、平成26年度より「造幣局南地区まちづくり協議会」が発足し活動している。令和5年度に「東池袋四丁目中央地区防災街区整備事業協議会」へ発展移行した。 ・上記の協議会を通して、地域住民への広報・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。
・補助81号線は、平成16年度から東京都の重点事業「東池袋地区補助第81号線整備と沿道まちづくり事業」として取り組む方向に転換し、平成17年11月より事業を開始した。事業期間は当初は平成23年度までであったが、事業の進捗状況を踏まえ、事業期間を令和11年度まで延長している。 ・補助176号線（補助81号線との取り付け）は平成19年11月より事業を開始した。 ・平成25年度からは「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。 ・補助81号線沿道では、平成31年3月に第一種市街地再開発事業（132戸/A街区）による建築物が完成し、令和4年1月に第一種市街地再開発事業（248戸/B街区）による建築物が完成した。 ・補助81号線沿道を中心として共同化の機運が高まり、「東池袋四丁目中央地区」では令和5年度に防災街区整備事業協議会が、「東池袋四丁目35番地区」「東池袋五丁目20・21番地区」では令和7年度に防災街区整備事業準備組合が設立され、事業推進に向けて検討を進めている。	
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。
・「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」が施行され、防災再開発促進地区に指定された。（平成11年1月） ・都市再生本部、第3次プロジェクトとして、密集市街地の緊急整備が決定した。（平成13年12月） ・「東京都防災都市づくり推進計画」で重点整備地域(東池袋地区)に位置づけられた。（平成16年3月） ・都市計画区域マスタープランで「再開発促進地区」に指定された。（平成16年4月） ・平成20年6月、地区全域に「東京都建築安全条例による防火規制」（以下「新たな防火規制」という）の導入及び「地区計画」等の都市計画決定が行われた。 ・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。 ・都市再生特別措置法に基づく「都市再生緊急整備地域」及び「特定都市再生緊急整備地域」に指定された。（平成27年7月） ・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）に位置づけられた。 ・令和3年3月、「東京都防災都市づくり推進計画」が改定された。 ・令和3年4月、「不燃化特区」が延伸された。 ・令和7年3月、「東京都防災都市づくり推進計画」（基本方針）が改定された。 ・令和8年3月、「東京都防災都市づくり推進計画」の改定が予定されている。	
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。
・本事業地区の一部を含む東池袋四丁目地区において、第一種市街地再開発事業が完了。（平成14年度～19年度） ・隣接する東池袋四丁目第二地区において、第一種市街地再開発事業が完了。（平成18年度～22年度） ・都市計画道路環状5の1号線が事業中。（平成10年度～） ・都市計画道路補助81号線（南池袋区間）が事業中。（平成17年度～） ・近接する南池袋二丁目C地区において、第一種市街地再開発事業が都市計画決定。（平成30年度） ・本事業地区に隣接する造幣局跡地において、としまどりの防災公園が整備完了。（令和2年度） ・南池袋二丁目C地区において、施設建築物工事着手。（令和4年度） ・東京国際大学池袋キャンパスが開校。（令和5年度）	

■ 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）

- ・避難や消防活動に有効な防災道路の整備により、地区内の避難路、消防活動に必要な空間を確保することができる。
- ・公園広場の新設・拡張により、防災上有効なオープンスペースを確保することができる。また、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。
- ・建替促進により、震災時等の延焼や倒壊等の恐れがある老朽住宅の建替えを促進することができ、地区の不燃化が図られ、防災性が向上する。また、建替えによる地区の街並みや居住環境の向上も期待される。
- ・補助81号線の整備による延焼遮断帯形成を軸として、防災生活道路や公園広場の整備、建替促進を進めるとともに、地元と連携しながら地域の防災まちづくりへの機運醸成を図ることにより、地区全体の防災性が向上する。

2. 定量的効果

（定量的効果） B / C （総便益／総費用） = 1.12（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	4,549
都市再生住宅の供給	496
建替促進等	161,977
防災性の向上	36
	167,058

・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	1,707
道路整備	472
公園整備	1,235
広場整備	0
都市再生住宅整備費	1,390
建替促進に関わる建設事業費	146,095
耐震改修に係る事業費	0
	149,193

（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7年		令和12年
・不燃領域率	62.6%	⇒	67.8%	⇒	76.2%
・老朽木造建物棟数率	49.1%	⇒	48.4%	⇒	49.7%
・道路率	16.3%	⇒	16.8%	⇒	24.9%
・住民一人あたりの公園面積	0.52㎡	⇒	0.67㎡	⇒	0.79㎡

※令和12年度の目標値は全て19.8haの区域で算定

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	・防災道路B路線については、一定区間の整備が令和4年度に完了した。残りの区間についても沿道権利者の理解は概ね得られており、引き続き用地取得に向け権利者との合意形成を進めていく。 ・公園整備については、東池袋五丁目公園の整備が令和5年度に完了した。引き続き、取得済みとなっている用地の整備を進めるのほか、公園を拡張させ、周囲の防災性を向上させる等のため、公園用地の取得及び公園整備を進める。 ・都市再生住宅の整備については、区からU Rに従前居住者対策として都市再生住宅の建設を要請し、令和3年度に完成した。 ・建替促進（共同建替）については、補助81号線沿道で共同化を検討している街区があり、住民との調整を図っている。 ・建替促進（防災街区整備事業）については、補助81号線沿道、防災道路B路線沿道で検討中の地区が3つあり、住民・事業者との調整を図っている。
		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	・防災道路については、補助第81号線が令和11年度に整備完了予定であり、補助第81号線と合わせて6 m以上の道路ネットワークを形成し、防災上の効果を発揮する防災道路B路線、C路線の整備完了に向けた取組みの必要性がより高まっている。 ・公園については、補助第81号線、防災道路B路線、C路線の整備完了後、地区に6 m以上の道路ネットワークが形成されることとなるため、それらと一体となって消防活動性能を高める公園整備の必要性がより高まっている。 ・これらの理由から、公共施設整備の必要性が一層高まっている。 ・老朽建物の建替え促進については、補助第81号線や防災道路沿道等で建替えが進み延焼・倒壊等の危険性は低下しているものの、街区内部にある無接道敷地等では建替えが進まず、事業開始当初から取り残された危険なエリアが多く残っている。 ・これにより、当該事業を活用した共同建替え誘導コンサルタントの派遣や、老朽建物の建替え促進のための助成の必要性が一層高まっている。
		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。
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	・補助81号線の整備に合わせて、防災道路A・B・C路線、細街路を整備することで、避難場所への避難路が形成され、地区のほぼ全ての区域で平常時消防活動困難区域が解消されることとなり、地区の防災性が向上される。 ・公園や広場を整備・維持・拡張することにより、建て詰まりの解消（延焼緩和）や、防災活動空間等のオープンスペースが確保されることとなり、地区の防災性、居住環境が向上される。 ・建替促進により、震災時等の延焼や倒壊等の恐れがある老朽住宅の建替えを促進することで、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、地区の防災性、居住環境が向上される。 ・上記のほか、協議会活動等を通じた地域コミュニティの活性化が期待される。
		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。

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
	B	【道路の整備】 ・防災道路B・C路線については、東池袋地区の防災性を向上させるため、幅員6mの道路を整備することを目的としている。平成31年3月には、東池袋五丁目19番街区の第一種市街地再開発事業（A街区）により、当街区に面する防災道路B路線の一部が整備され、防災道路B路線の未整備区間となっていた箇所の一部においても、令和4年度に整備が完了した。残りの区間も令和12年度までに整備を完了させる。 【公園・広場整備】 ・既に用地取得している東池袋五丁目地区内の事業用地を公園・広場として整備するほか、既設の公園を拡張すること等により、防災性の向上を図るため、約1,400㎡程度の公園・広場の整備を令和12年度までに完了させる。 【都市再生住宅】 ・東池袋五丁目15番街区において、URが都市再生住宅（20戸）の建設を令和3年度に完成しており、その一部（10戸）は区が従前居住者用賃貸住宅として借り上げる。 【建替促進】 ・東池袋四丁目中央地区、東池袋四丁目35番地区、東池袋五丁目20・21番地区において、防災街区整備事業が検討されており、それぞれ令和12年度にかけて整備及び整備に向けた検討が進められている。
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。		
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。
○事業手法、施設規模の見直しの可能性 ・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。 ・まちづくり協議会の活動を通じて、住民や権利者、民間開発事業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、市街地再開発事業などの関連する他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 ・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		
	「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。 ・ 防災道路の整備等にあたり、地権者との交渉等が長期間に渡っていること等から残事業が生じており、事業の目的が達成されていない状況である。事業の目的を達成して地区の防災性をさらに向上させるためにも事業を継続する必要がある。 ・ 本地区の不燃領域率は70％に近づきつつあるが、街区内部は、未だに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のまま取り残された状況となっており、このようなエリアでは、防災上緊急整備の必要性が高い。 ・ 上記のとおり、従来の事業の目的を達成するとともに、新たに浮彫となっている地区の防災上の課題を解決するために、新規事業（防災街区整備事業）を交えて、事業を継続する必要がある。 ・ その他、長年に渡り活動を続けている協議会を中心に地元との信頼関係が構築されており、補助81号線の整備と連携して本事業を実施し、沿道街区の一体的整備を図ることにより、早期に安全な避難路の確保、延焼遮断帯の形成を図る必要があるため、事業を継続する必要がある。	
	「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。 ・ 防災生活道路の整備については、優先整備路線である防災道路B路線の整備を重点的に実施することにより、早期の事業完了を目指し、残りの区間も令和12年度までに整備完了させるため、事業を継続する必要がある。 ・ 公園の整備については、既に用地取得済みの箇所及び防災性向上のために公園を拡張する箇所等において約1,400㎡程度の整備を令和12年度までに完了させるため、事業を継続する必要がある。 ・ 共同化を検討している街区があり、令和12年度にかけて整備及び整備に向けた検討が進められることが見込まれるため、事業を継続する必要がある。 ・ 上記取組みを推進するために都市再生住宅を活用する必要がある、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。 ・ 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成果も期待できる。 ・ 当地区2つのまちづくり協議会の活動を通じて、住民や権利者、民間開発事業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、市街地再開発事業などの関連する他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）	
本地区では、これまで、危険な老朽建築物を除却し、公園・児童遊園、広場等を整備するとともに、「防災道路A路線」を整備してきたが、今後は、残る消防活動困難区域の解消及び避難路の確保など地区全体の防災性向上のため、防災道路B・C路線を重点的に整備することが、不可欠かつ急務の課題となっている。本地区の不燃領域率は70％に近づきつつあるが、街区内部は、未だに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のまま取り残された状況となっているほか、過去に整備された広場等の防災設備の老朽化等、新たな課題も出てきている。このような状況のなか、地区内を縦断する補助81号線の整備と沿道まちづくりとの連携を図り、沿道街区での建替えや共同化を推進するとともに、新たな防火規制、地区計画などの規制・誘導策と合わせながら、延焼遮断帯の形成、建物の不燃化を促進する必要がある。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引き続き取組んでいく。		
総合評価（中止時の影響、事後措置を含む）	継 続 ・ 中 止	