

10 南長崎・長崎・落合地域（新宿区・豊島区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 233 ha	約 65,400 人	65.5%	71%

② 地域の概要

住宅が主体の地域であり、緑豊かで敷地規模が比較的大きい良好な住宅地もある一方で、狭あい道路や狭小敷地が多く老朽木造建築物が密集している地区もあります。

外周の都市計画道路はおおむね完成し、道路整備とともに沿道建築物の不燃化が進み、延焼遮断帯が形成されつつありますが、地域の内部では災害時の火災延焼を遮断する機能が不足しています。

重点整備地域である補助 26・172 号線沿道地区は、地区全域の建替えは進んでいるものの、依然として老朽木造建築物が数多く存在しています。特に、木造アパート等が多数残存し、老朽化が進んでいます。

③ 整備方針

補助 26 号線の拡幅整備及び沿道建築物の不燃化により、外周部の延焼遮断機能を更に高め、補助 172 号線の整備に併せた沿道建築物の不燃化促進により、地域内部の延焼遮断帯の形成を図ります。

街区内部では、建築物の建替えに併せた狭あい道路の拡幅整備を促進するとともに、防災生活道路網の整備及び沿道建築物の不燃化を進めていきます。また、広場等の空地確保や老朽木造建築物の不燃化建替えを促進し、防災性と住環境の向上を目指します。

また、長崎一丁目～五丁目地区では、木造住宅密集地域整備事業により、防災性の向上とともに、潤いのある住環境の形成を図ります。

重点整備地域である補助 26・172 号線沿道地区については、特定整備路線補助 26 号線及び補助 172 号線の事業化に併せて定めた地区計画や防火規制の強化などの規制誘導策とともに、都市防災不燃化促進事業などの建替え支援策を重層的に実施し、住環境の向上と効率的な延焼遮断帯の形成とを図ります。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【補助 26・172 号線沿道地区】（豊島区）

補助 26・172 号線沿道地区では、特定整備路線（補助 26 号線・補助 172 号線）の事業化に併せて、補助 26 号線沿道には特定防災街区整備地区、補助 172 号線周辺には地区計画を定めると同時に、用途地域の変更、防火規制の強化などの規制・誘導策を定めました。その上で、特定整備路線沿道地域に都市防災総合推進事業を導入し、戸建て建替え及び共同建替えによる不燃化を促進し、道路と沿道建物が一体となった延焼遮断帯の早期形成を図りま

す。

また、不燃化特区の支援策を活用することで地区内の老朽木造建築物の不燃化建替えを促進し、地区全体の防災性の向上に取り組むとともに、町会や商店街及びまちづくり協議会など地域住民と連携し、不燃化推進の機運を醸成しながら、地域特性を踏まえた安全で快適な都市空間を形成します。

特に、東長崎駅北口周辺や椎名町駅北口周辺の密集街区については、補助 172 号線の整備に併せ、木造住宅密集地域整備事業や防災街区整備事業等の活用を検討するとともに、街区の再編整備や共同化等による駅前にあふさわしい土地利用を図り、道路整備に併せた商店街の再生、駅へのアクセス性の改善など、交通結節機能の向上等の促進と無電柱化を検討し、災害に強く商業など生活拠点としての都市機能を更に高めていきます。さらに、補助 26 号線、補助 172 号線の整備により、不整形残地の発生が見込まれるため、必要に応じて街区の再編成等についてコーディネートを行います。

□ 特定整備路線

本地域では、補助 26 号線（南長崎六丁目～長崎五丁目、千早四丁目～要町三丁目）及び補助 172 号線（長崎一丁目～五丁目）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を一体的に実施することにより沿道の不燃化を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の 2 者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□ 防火規制

重点整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

10. 南長崎・長崎・落合地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R6年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助26号線(南長崎)	南長崎六丁目ほか	0.3km	事業中	事業中	完了
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助26号線(千早)	要町三丁目ほか	0.5km	事業中	事業中	完了
		3	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助172号線(長崎)	長崎一丁目ほか	1.6km	事業中	事業中	完了

注1：事業区分はP.7-291参照

注2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図(道路網)にその無電柱化の事業状況を図示する。】

凡 例

1.2 整備地域

 重点整備地域(不燃化特区)

 公共施設整備検討エリア

--- 区界

— 町丁目界

 整備地域外の避難場所

Y 消防署他

☆ 小中学校

【延焼遮断帯】

 骨格防災軸

 主要延焼遮断帯

 一般延焼遮断帯

【基盤整備】

— 都市計画道路計画線

 街路事業等

●●●● 特定整備路線

【防災生活道路】

 幅員6m以上(整備済み)

 幅員6m以上(未整備)

 幅員4m以上6m未満(整備済み)

 幅員4m以上6m未満(未整備)

【その他の道路】

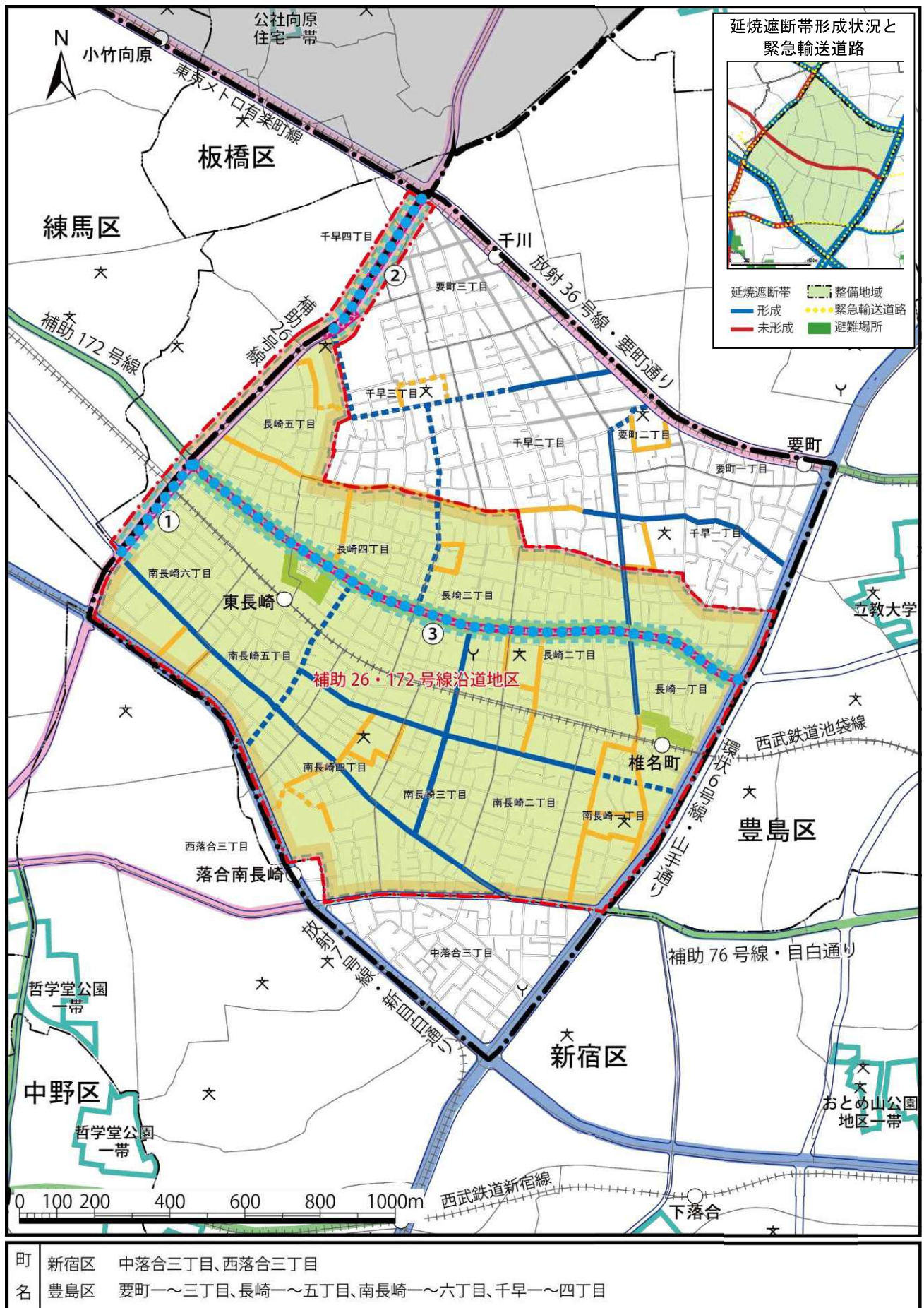
— 現況幅員6m以上

【無電柱化】

 無電柱化・検討中路線

 無電柱化・事業中路線

10. 南長崎・長崎・落合地域整備計画図（道路網）



10. 南長崎・長崎・落合地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R6年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	不燃化	豊島区	補助 26・172 号線沿道地区	長崎一丁目ほか	17.1ha	事業中	完了	完了
		2	防街事業	組合	長崎四丁目 8～12 番地区	長崎四丁目	0.8ha	予定	事業中	事業中
		3	防街事業	組合	長崎一丁目 1～5 番地区	長崎一丁目	0.6ha	予定	事業中	事業中
		4	防街事業	組合	長崎四丁目 26・27 番地区	長崎四丁目	0.2ha	予定	事業中	完了
		5	木密	豊島区	長崎地区	長崎四丁目ほか	68.0ha	事業中	事業中	完了
規制・誘導		6	地区計画	豊島区	補助 172 号線沿道長崎地区	長崎一丁目ほか	69.0ha	実施中	実施中	実施中
		7	特定防災	豊島区	補助 26 号線沿道地区	要町三丁目ほか	10.3ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		—	耐震診断耐震改修	豊島区	全域	—	—	実施中	完了	完了
		—	耐震診断耐震改修	新宿区	全域	—	—	実施中	実施中	完了

注 1：事業区分は P. 7-291 参照

注 2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注 3：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標のうち「R7 年度末に旧耐震基準の耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

凡 例

1.2 整備地域

 重点整備地域（不燃化特区）

--- 区界

— 町丁目界

 整備地域外の避難場所

Y 消防署他

大 小中学校

【規制誘導区域】

 地区計画

 特定防災街区整備地区

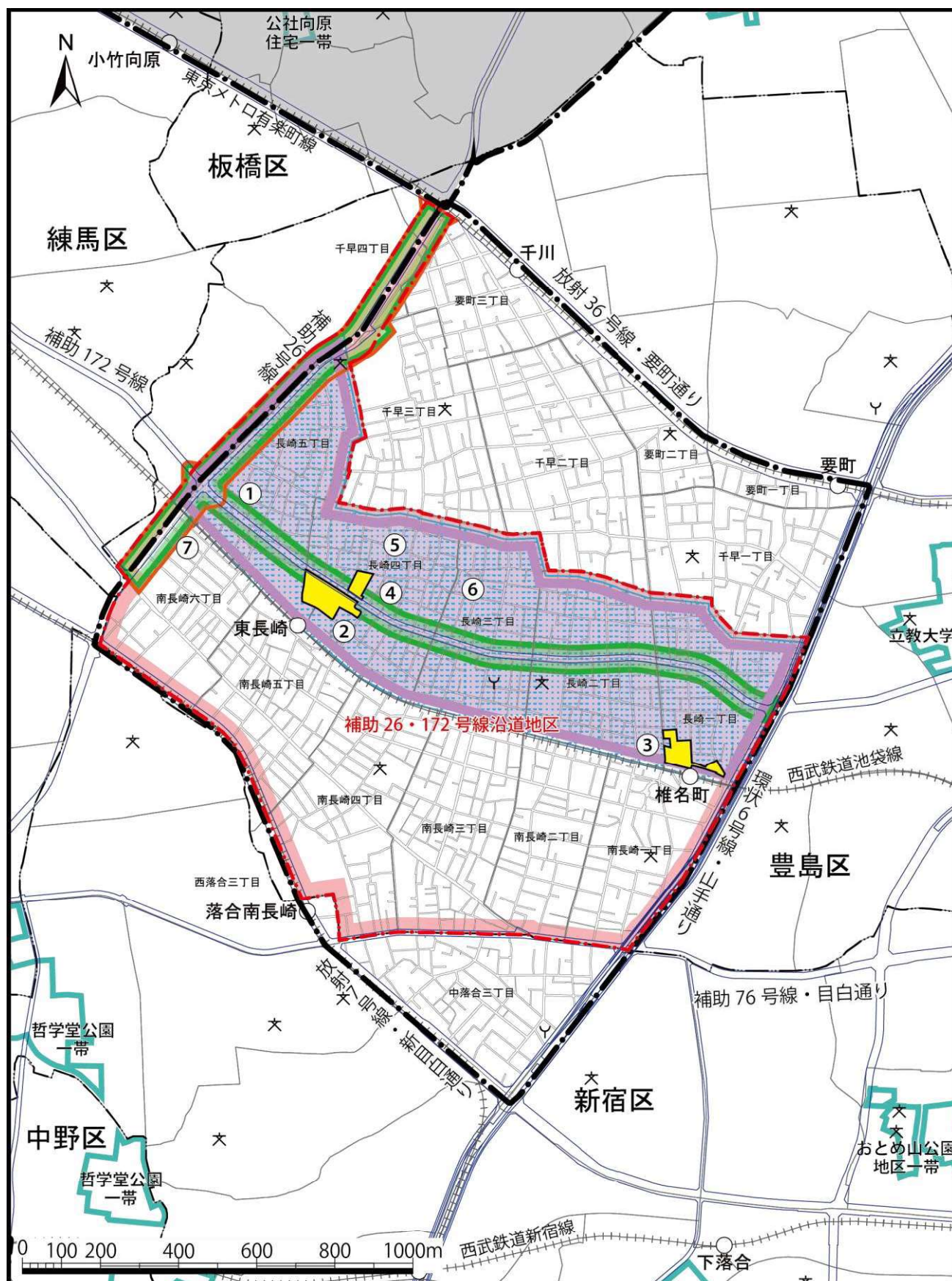
【事業区域】

 都市防災不燃化促進事業

 木造住宅密集地域整備事業

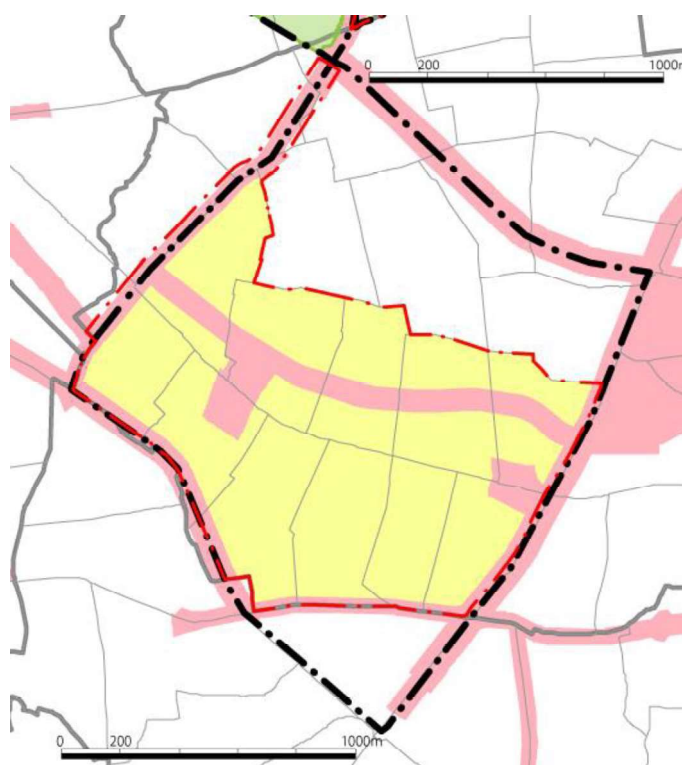
 防災街区整備事業

10. 南長崎・長崎・落合地域整備計画図（市街地の不燃化）



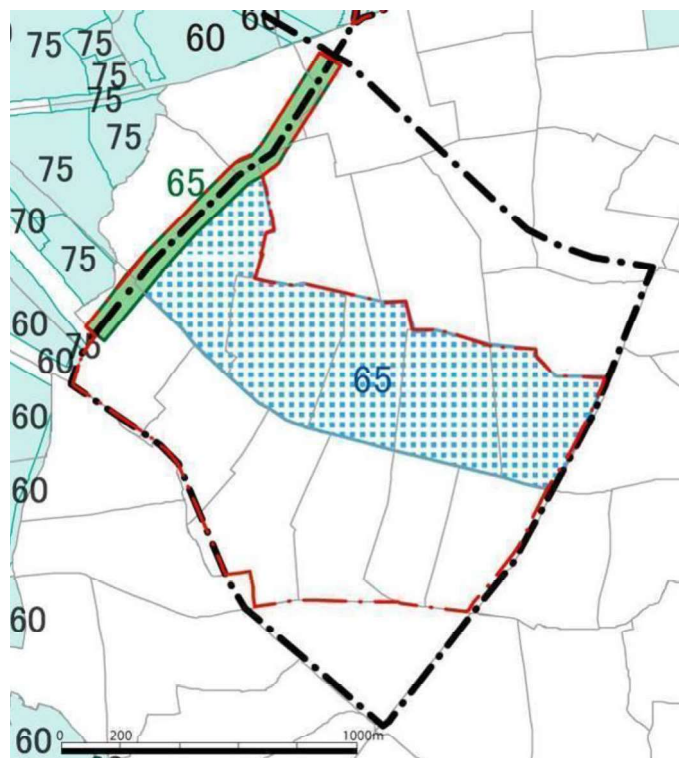
町	新宿区	中落合三丁目、西落合三丁目
名	豊島区	要町一～三丁目、長崎一～五丁目、南長崎一～六丁目、千早一～四丁目

防火地域と新たな防火規制区域



敷地面積の最低限度の指定状況

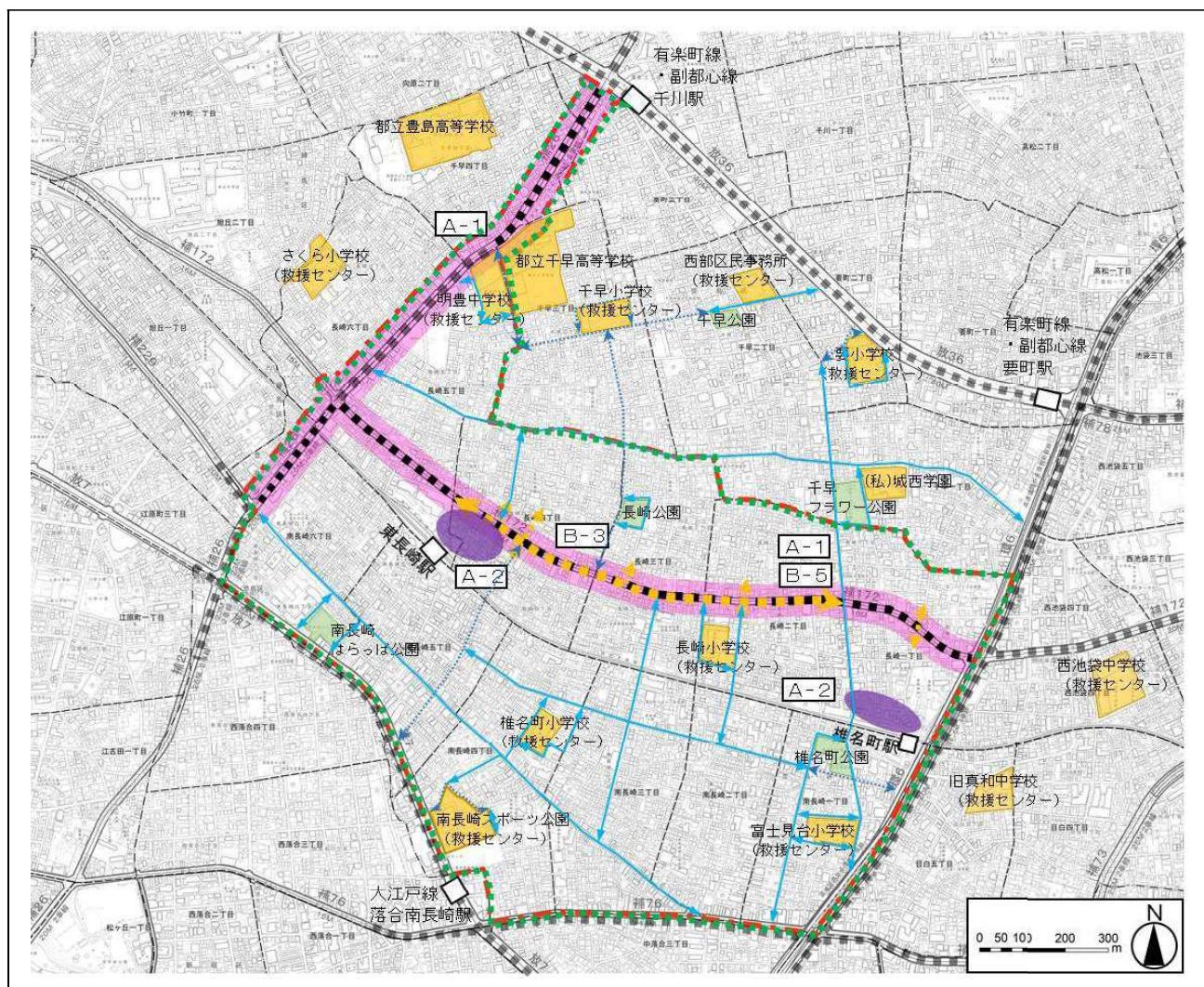
※数値は敷地面積の最低限度（㎡）



10 南長崎・長崎・落合地域整備計画

□ 重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
33 補助 26・172 号線沿道地区	豊島区	長崎四丁目ほか	153.8ha	○補助 26・172 号線と一体的に進める沿道まちづくり ○駅周辺地域の街区単位での防災まちづくりと商店街の再生	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●用地折衝派遣支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●防災街区整備事業費支援 ●公共施設転換用地取得支援



＜コア事業における取組＞

- 補助 26・172 号線と一体的に進める沿道まちづくり
- 駅周辺地域の街区単位での防災まちづくりと商店街の再生

* 不燃化特区の整備方針図を掲載

凡例

- 不燃化推進特定整備地区
- 公共施設整備検討エリア
- 【コア事業区域】
 - 沿道まちづくり
- 【その他事業区域】
 - 全 域 まちづくり拠点による支援
 - 駅周辺まちづくり
 - 沿道整備に合わせた商店街の再生
- 町丁目界
- 区界
- 特定整備路線
- その他の都市計画道路（整備済み・既成）
- 防災生活道路（整備済）
- 防災生活道路（未整備）
- 【既存施設等】
 - 公園・墓地・寺院
 - 救援センター・学校