

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【豊島区】

東池袋四・五丁目地区

令和8年3月

豊島区

1 整備目標・方針

地区名	東池袋四・五丁目地区			整備地域名	東池袋・大塚地域				
位置	豊島区東池袋四丁目の一部及び東池袋五丁目				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成20年6月20日施行(新たな防火規制)				町丁目	面積	倒壊	火災	総合
特区指定経緯		不燃領域率			東池袋四丁目の一部	6.0ha	2	1	1
					東池袋五丁目	13.2ha	3	4	3
指定年月日	面積	平成28年(正式値)	56.9%						
当初	平成25年4月26日	19.2ha	令和3年(正式値)	62.8%					
区域変更		ha	令和6年(参考値)	64.3%					
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%		計	19.2ha		
地区の現況・課題									
(1)現況 本地区は、文京区との区界に接する豊島区の東南で、池袋のシンボリックな存在であるサンシャインシティに隣接し、春日通りと日出通り、造幣局跡地に挟まれた約19.2haの区域である。池袋駅から約1,000m、大塚駅から約500mの距離にある。 1895年にできた巣鴨監獄の正門通り(現在の坂下通り)が整備され都市化が進み、1923年の関東大震災以後は被災者が移住した。1925年に王子鉄道(現在の都電荒川線)が整備されほぼ現在の街並みが形成された。第二次世界大戦時も戦火から免れたため、都市基盤整備が行われないまま交通利便性の良さなどにより急激に都市化が進み、住宅の密集化が進んだ。 地区内には都電荒川線が走り、また、東京メトロ有楽町線東池袋駅や丸の内線新大塚駅に近接しており、鉄道利用で池袋へ数分、さらに地区に接して都市計画道路放射第8号線(春日通り)や都市計画道路放射第26号線(日出通り)が走っている等、交通利便性はきわめて高い位置にある。 現在、地区内で、都市計画道路補助第81号線(都施行)、補助第176号線(区施行)が事業中である。また、都電荒川線が縦断しており下町的な雰囲気がある。道路に関しては、狭隘道路や行き止まり道路が多く、消防活動・延焼防止や避難等の面で、多くの課題を抱えている。近年は、幹線道路沿いに中高層共同住宅や事務所ビルの建設が進み、内部市街地においてもゆるやかではあるが、長屋や木造共同住宅の更新が進んできている。									
(2)課題 本地区は、狭隘道路や行き止まり道路が多く、広域的避難場所への安全な避難路の確保や消防活動困難区域をはじめとする防災上、居住環境の面で課題を抱えている。そのため、避難路確保のための防災生活道路の整備、防災活動空間等のオープンスペース確保のための公園整備、老朽住宅等の建替え等により、地区の防災性及び居住環境の向上を図る必要がある。これまで共同化や個別建替えへの支援によって、オープンスペースの確保や老朽住宅の除却・建替え等が進んではいるものの、未だ不燃領域率70%に至っていない。 今後、都市計画道路補助第81号線の整備の進展に伴い、本地域の建物更新が活発化することが予想され、都市計画道路の整備と一体となった沿道のまちづくりを進め、住宅と商業、業務機能が調和した街並みの形成が必要である。また、本地区に隣接する造幣局跡地に近年整備された、としまどりの防災公園とも連携し引き続き地域の防災性向上を図る必要がある。									
整備目標・方針									
(1)整備目標(令和12年度末不燃領域率70%達成) 交通利便性がきわめて高い地区の特徴を活かし、 ①誰もが住み続けられる安全で便利・快適な居住空間を整備する。 ②住宅と商業などの機能が調和した街並みを形成する。 ③セーフコミュニティ活動など、自主的なまちづくりが進む中で、うるおいある地域環境をつくる。									
(2)整備方針 ①商店会、町会等、地域住民と連携し不燃化推進の機運を醸成する。 ②特区支援策を活用し、不燃建物への個別建替えを促進することで地区の防災性及び居住環境の向上を図る。 ③災害に強い良好なまちなみを誘導するため、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制や地区計画により建築物の構造・配置・形態を規制する。									
令和7年度までの主な取組					令和8年度以降の主な取組				
【コア事業】 ・防災生活道路と一体となった周辺整備					【コア事業】 ・防災生活道路と一体となった周辺整備 ・東池袋四丁目中央地区まちづくり				
【コア事業以外】 ・補助第81号線整備と沿道まちづくり ・まちづくり推進制度による整備促進 ・造幣局南地区まちづくり ・不燃化促進助成 ・公園・広場等整備					【コア事業以外】 ・補助81号線整備と沿道まちづくり ・まちづくり推進制度による整備促進 ・不燃化建替えの促進 ・公園・広場等整備				

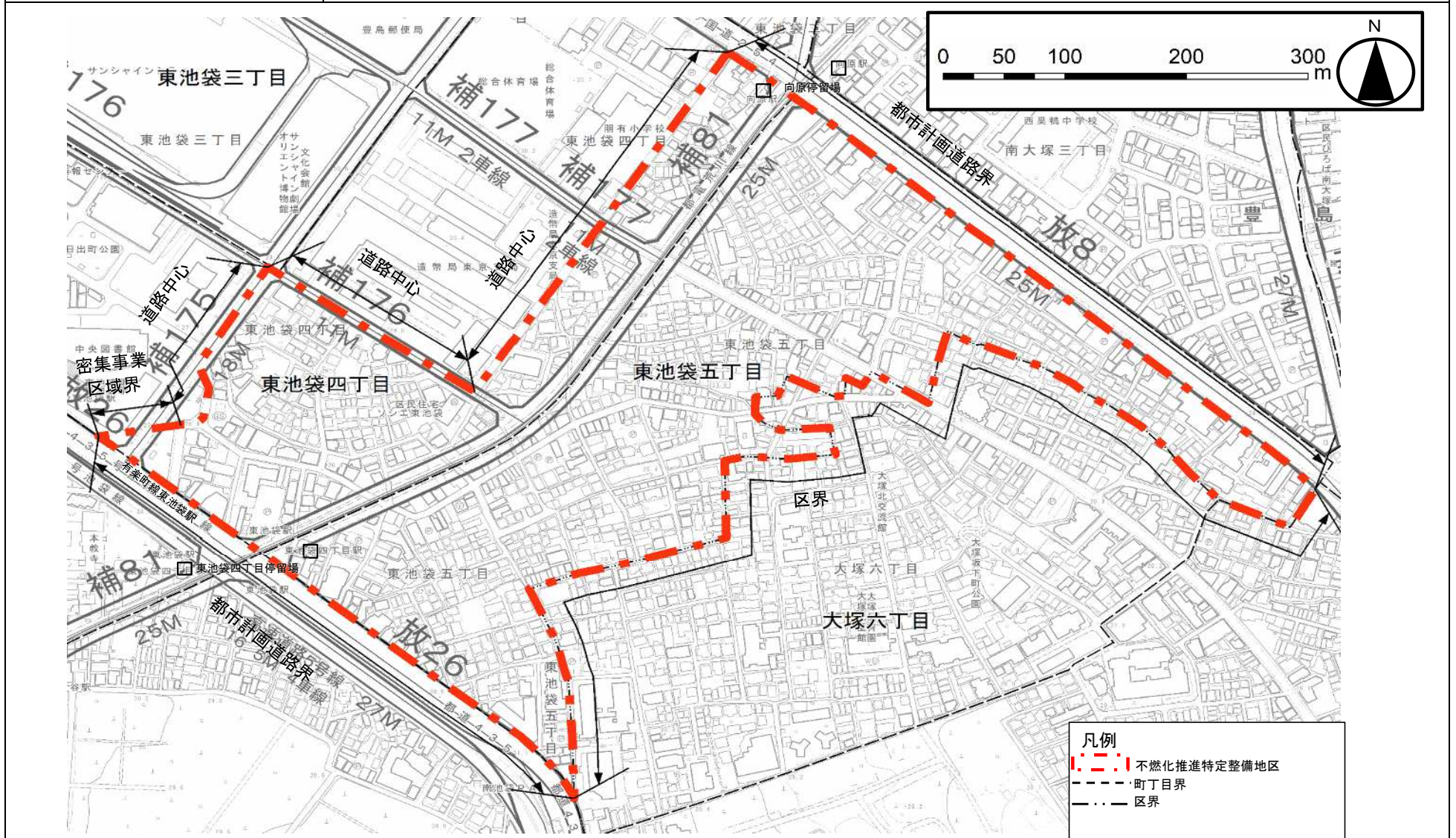
2 地区内での取組

事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
				不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	防災生活道路と一体となった周辺整備	区	<ul style="list-style-type: none"> 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 土業派遣支援 用地折衝派遣支援 老朽建築物除却等支援 戸建建替え助成支援 固定資産税及び都市計画税の減免 防災街区整備事業費支援 公共施設転換用地取得支援 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業 東京都木造住宅密集地域整備事業 密集市街地総合防災事業 	防災道路B路線 路線延長:約290m 計画幅員:6m	<ul style="list-style-type: none"> 防災道路B路線整備(事業中) 周辺まちづくり(事業中) 	<ul style="list-style-type: none"> 区有地などを活用し、道路整備とあわせてまちづくりを検討する。 アンケート実施(H24.9) 地区防災不燃化促進事業助成(平成29年度開始)
	A-2	東池袋四丁目中央地区まちづくり	区	<ul style="list-style-type: none"> 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 用地折衝派遣支援 防災街区整備事業費支援 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業 東京都木造住宅密集地域整備事業 密集市街地総合防災事業 	造幣局南周辺(約3ha)	事業中	<ul style="list-style-type: none"> H24～25年度懇談会開催 協議会設立(H26.6) H26～30年度協議会開催 R5年度防災街区整備事業協議会設立
コア事業以外の事業	B-1	補助81号線整備と沿道まちづくり	都区	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりコンサルタント派遣支援 土業派遣支援 戸別訪問支援 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 固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業 東京都木造住宅密集地域整備事業 密集市街地総合防災事業 	路線延長:610m 計画幅員:2.5m	事業中	<ul style="list-style-type: none"> 【都市計画道路】 事業認可(H17.10) 整備中 〈沿道まちづくり〉 (B街区)地区面積約0.4ha 共同建替え検討会の設立(H21.1) 準備組合設立(H24.10) 都市計画決定(H29.3) 再開発組合設立認可(H29.10) 定款及び事業計画の変更認可(H30.6) 権利変換計画認可(H30.9) 施設建築物工事着手(H31.2)
	B-2	まちづくり推進制度による整備促進	区	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりコンサルタント派遣 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 土業派遣支援 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 固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業 東京都木造住宅密集地域整備事業 密集市街地総合防災事業 	地区内全域	事業中	<ul style="list-style-type: none"> 【まちづくり推進制度】 豊島区街づくり推進条例 豊島区街づくり推進条例施行規則 豊島区都市づくりビジョン
	B-3	不燃化建替えの促進	区	<ul style="list-style-type: none"> 土業派遣支援 戸別訪問支援 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 固定資産税及び都市計画税の減免 	<ul style="list-style-type: none"> 防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業 	地区内全域	事業中	
	B-4	公園・広場等整備	区	<ul style="list-style-type: none"> 土業派遣支援 公園、緑地、広場等整備支援 公共施設転換用地取得支援 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業 東京都木造住宅密集地域整備事業 密集市街地総合防災事業 	地区内全域	事業中	

事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	決定権者	規制誘導の内容	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考
規制誘導策	C-1	地区計画	区	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積の最低限度 壁面の位置の制限 81号線沿道の高さの最低限度 など 	地区内全域	平成20年6月 都市計画決定	
	C-2	新防火規制	区	準防火地域全域を「新たな防火規制」の区域に指定	地区内の準防火地域:約10.7ha	平成20年6月 都市計画決定	

3 区域図

東池袋四・五丁目地区



4 整備方針図

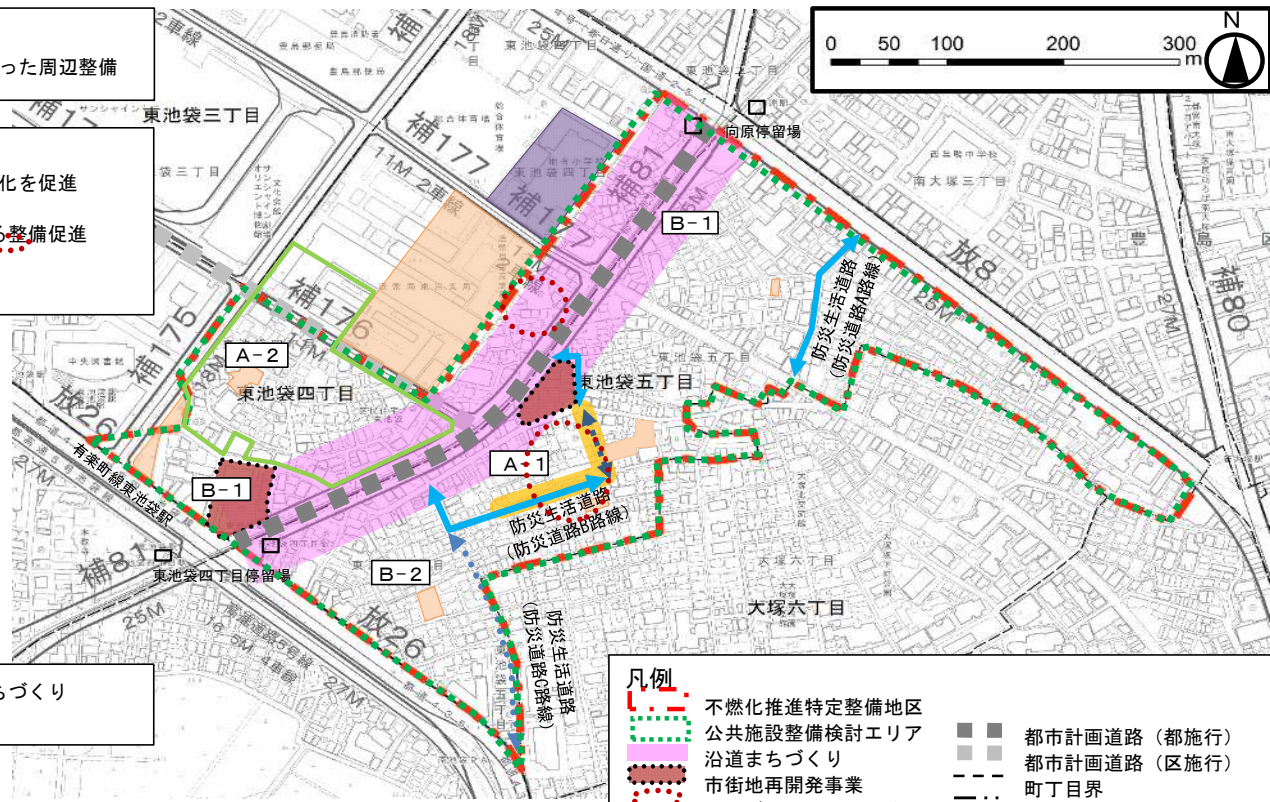
東池袋四・五丁目地区

●コア事業における取組
A-1 防災生活道路と一体となった周辺整備

●地区全域における取組
・まちづくり推進制度により不燃化を促進
・老朽住宅の不燃化建替えを促進
B-2 まちづくり推進制度による整備促進
まちづくりの合意形成
B-3 不燃化建替えの促進

B-1 補助81号線整備と沿道まちづくり
市街地再開発事業

●規制誘導策
C-1 地区計画(地区全域)



凡例

	不燃化推進特定整備地区		都市計画道路(都施行)
	公共施設整備検討エリア		都市計画道路(区施行)
	沿道まちづくり		町丁目界
	市街地再開発事業		区界
	まちづくりの合意形成		【既存施設等】
	東池袋四丁目中央地区		公園
	まちづくり		
	防災生活道路周辺整備		
	防災生活道路(未整備)		
	防災生活道路(整備済)		

5 整備スケジュール

		事業内容		令和7年度(前計画)	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
コア事業	A-1	防災生活道路と一体となった周辺整備	防災道路B路線	B3路線用地取得・整備					
			周辺まちづくり	意向調査・事業の具体化(区有地の活用など)					
	A-2	東池袋四丁目中央地区まちづくり	計画案の検討						
コア事業以外の事業	B-1	補助81号線整備と沿道まちづくり		〈都市計画道路〉 整備					
				〈沿道まちづくり〉 まちづくり相談、共同化の促進					
	B-2	まちづくり推進制度による整備促進	コンサルタント派遣・土業派遣によるまちづくり機運の醸成						
	B-3	不燃化建替えの促進	助成制度の実施(老朽建築物除却等支援・戸建建替え助成支援・土業派遣支援 等)						
B-4	公園・広場等整備	合意形成・用地取得・整備							
規制誘導策	C-1	地区計画	導入済み						
	C-2	新防火規制	導入済み						

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。