

不燃化推進特定整備地区  
整備プログラム

【豊島区】

補助26・172号線沿道地区

令和8年3月

豊島区

## 1 整備目標・方針

地区名	補助26・172号線沿道地区			整備地域名	南長崎・長崎・落合地域				
位置	豊島区長崎一丁目、長崎二丁目、長崎三丁目、長崎四丁目、長崎五丁目、南長崎一丁目、南長崎二丁目及び南長崎三丁目並びに南長崎四丁目、南長崎五丁目、南長崎六丁目、要町三丁目、千早三丁目、千早四丁目及び長崎六丁目の各一部				地域危険度(第9回)令和4年9月				
新防火地域等	平成27年10月1日、平成28年3月31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			長崎一丁目	12.7ha	3	3	3
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	59.6%	長崎二丁目	14.2ha	3	4	4
当初	平成26年4月1日	153.5ha	令和3年(正式値)	64.6%	長崎三丁目	12.2ha	3	4	3
区域変更		ha	令和6年(参考値)	66.3%	長崎四丁目	15.1ha	3	4	4
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	長崎五丁目	15.2ha	2	3	3
					南長崎一丁目	12.7ha	2	2	2
					南長崎二丁目	10.7ha	3	3	3
					南長崎三丁目	14.7ha	3	4	3
					南長崎四丁目(一部)	15.8ha	2	3	2
					南長崎五丁目(一部)	12.3ha	3	3	3
					南長崎六丁目(一部)	12.1ha	2	2	2
					要町三丁目(一部)	5.8ha	2	2	1
					千早三丁目(一部)		2	3	3
					千早四丁目(一部)		2	3	3
					長崎六丁目(一部)		2	2	3
					計	153.5ha			
地区の現況・課題									
<p>(1) 現況            当地区は豊島区西部の住宅地域で、西武池袋線椎名町駅・東長崎駅、東京地下鉄(東京メトロ)千川駅の3駅を持ち、駅周辺の商業地と補助172号線及び補助26号線(千早四丁目～要町三丁目の区間)現道の沿道を中心に路線商店街が形成されている。            地区の中央を通る補助172号線は、池袋から環状6号線までは整備済みで、当地区内は一部区間を除いて現道(幅員約6m)がある。また、補助26号線も区内区間中央部は整備済みであり、未整備の両端部(千早四丁目～要町三丁目の区間及び南長崎六丁目～長崎五丁目の区間)は現道(幅員約12m)がある。            関東大震災後に耕地整理と指定建築線を基盤に市街化した地域である。敷地規模は比較的大きいが、街区が大きく、6m以上の道路がほとんどないなど地区基盤は十分でない。池袋に近く利便が良いため、かつては画家、漫画家等が多数住んだアトリエ村、高度経済成長期には木造賃貸住宅が集積する活気にあふれた地域であった。世帯数は昭和50年ごろから減少に転じたが、近年は増加傾向にある。</p> <p>(2) 課題            地区全域の建替えは進んでいるが、3階建て(準耐火)戸建住宅の新築件数は比較的小さい。また、かつて建設された木造賃貸住宅等が多数残存し、老朽化が進んでいる。            補助172号線の拡幅区間では、北側に約6～8m、南側に約1～4m拡幅し、補助26号線(千早四丁目～要町三丁目の区間)では西側のみ約8m拡幅する。どちらも沿道店舗のほぼ全てが除却されるため商店街としての活性化が課題となる。拡幅区間では狭小で奥行きが小さな残地、新設区間では不整形で狭小な残地が多数発生する。</p>									

**整備目標・方針**

- |   |  |
|---|--|
| <p>(1) 整備目標(令和12年度末不燃領域率70%達成)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①地区全体の不燃化を促進し、燃えないまちをつくる。</li> <li>②補助26・172号線を緑豊かな都市軸として、地域の安全を高める延焼遮断帯をつくる。</li> <li>③補助26・172号線沿道、椎名町・東長崎駅周辺の商店街を活性化し、活気あるまちをつくる。</li> <li>④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。</li> </ul> <p>(2) 整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>②建替えを重点的に促進する地域においては、老朽建築物の除却、戸建建替え促進助成等の特区支援策を活用し、地区全体の不燃化を促進する。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>④補助26・172号線は住宅地の商店街として、居住環境に配慮した緑豊かで文化性のある街並みを誘導するとともに、商店街の活性化を図る。</li> <li>⑤路線商店街の拡幅への対応を図るため、沿道の共同建替えや東長崎駅及び椎名町駅周辺を含めた商店街活性化計画を検討する。</li> <li>⑥整備に伴う不整形残地の発生が多く見込まれるため、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う。</li> <li>⑦老朽木賃アパートが集積する街区においては建替えを誘導する。</li> </ul> |
|---|--|

**令和7年度までの主な取組**

- 【コア事業】**
- ・補助26・172号線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
- 【コア事業以外】**
- ・まちづくり推進制度による整備推進
  - ・不燃化促進助成
  - ・沿道整備に合せた商店街の再生
  - ・行き止まり道路等の解消
  - ・補助26・172号線の整備
  - ・公園・広場等整備

**令和8年度以降の主な取組**

- 【コア事業】**
- ・補助26・172号線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活性化
- 【コア事業以外】**
- ・まちづくり推進制度による整備の推進
  - ・不燃化建替えの促進
  - ・沿道整備に合せた商店街の活性化
  - ・行き止まり道路等の解消
  - ・補助26・172号線の整備
  - ・公園・広場等整備

2 地区内での取組

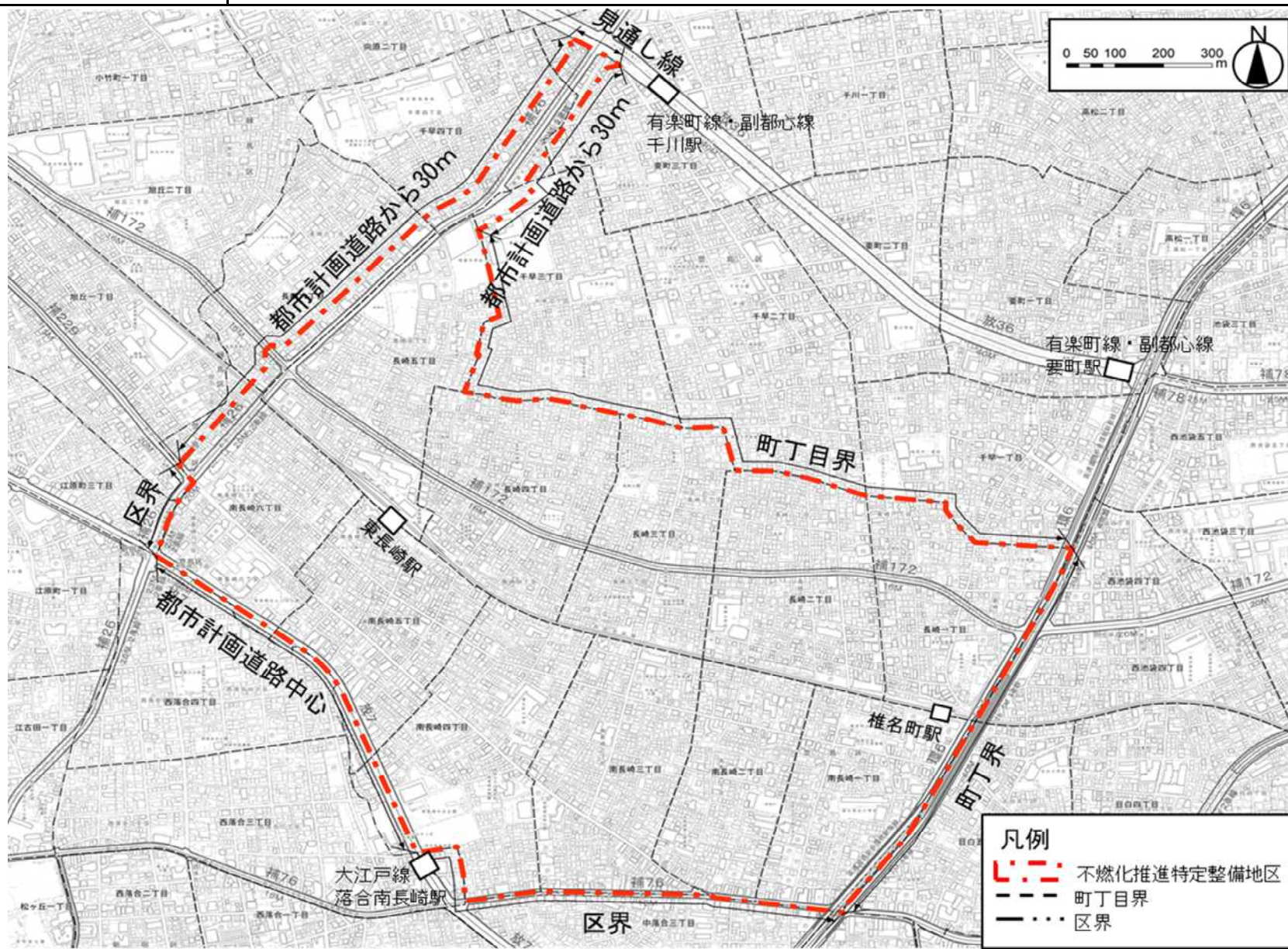
	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	補助26・172号線と一体的に進める沿道まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助26・172号線の整備と併せて、沿道建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯を形成</li> <li>地域にふさわしい街並みの形成</li> </ul>	区	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援</li> <li>土業派遣支援</li> <li>戸別訪問支援</li> <li>用地折衝派遣支援</li> <li>老朽建築物除却等支援</li> <li>共同建替え助成支援</li> <li>戸建建替え助成支援</li> <li>防災街区整備事業費支援</li> <li>公共施設転換用地取得支援</li> <li>固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅市街地総合整備事業</li> <li>密集市街地総合防災事業</li> <li>東京都木造住宅密集地域整備事業</li> </ul>	路線延長 1,230m(補助26号) うち北側区間460m、南側区間280m が事業中延長 1,620m(補助172号) 道路境界より30m	事業中	
	A-2	駅周辺地域の街区単位での防災まちづくりと商店街の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>店舗の建替え・無接道敷地等対策支援</li> <li>路線商店街の活性化</li> <li>街区単位でのまちづくり支援(防災街区整備事業など)の検討</li> </ul>	区	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援</li> <li>土業派遣支援</li> <li>戸別訪問支援</li> <li>用地折衝派遣支援</li> <li>老朽建築物除却等支援</li> <li>共同建替え助成支援</li> <li>戸建建替え助成支援</li> <li>防災街区整備事業費支援</li> <li>公共施設転換用地取得支援</li> <li>固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅市街地総合整備事業</li> <li>密集市街地総合防災事業</li> <li>東京都木造住宅密集地域整備事業</li> </ul>	東長崎駅北口周辺地区及び椎名町駅北口周辺地区	事業中	
	B-1	まちづくり推進制度による整備の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>区のみまちづくり方針に基づき、無接道敷地の解消など防災性向上に資するまちづくりに誘導していく</li> <li>コーディネーターを派遣し、権利者の個々の課題解決、まちづくり機運を醸成する</li> <li>街区単位で、個別建替えや無接道敷地等対策など、どのようなまちづくりがふさわしいか検討</li> <li>それらを支援するために、各種助成制度を活用</li> </ul>	区	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援</li> <li>土業派遣支援</li> <li>戸別訪問支援</li> <li>用地折衝派遣支援</li> <li>老朽建築物除却等支援</li> <li>共同建替え助成支援</li> <li>戸建建替え助成支援</li> <li>防災街区整備事業費支援</li> <li>公共施設転換用地取得支援</li> <li>固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅市街地総合整備事業</li> <li>密集市街地総合防災事業</li> <li>東京都木造住宅密集地域整備事業</li> </ul>	地区内全域:153.8ha	事業中	【まちづくり推進制度】 ・豊島区まちづくり推進条例 ・豊島区まちづくり推進条例施行規則 ・豊島区都市づくりビジョン
	B-2	不燃化建替えの促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>準耐火以上の建築物に対する助成制度により、建築物の不燃化を促進</li> <li>老朽建築物の除却に対する助成制度により、老朽建築物の除却を促進</li> </ul>	区	<ul style="list-style-type: none"> <li>土業派遣支援</li> <li>戸別訪問支援</li> <li>老朽建築物除却等支援</li> <li>共同建替え助成支援</li> <li>戸建建替え助成支援</li> <li>固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業</li> </ul>	地区内全域:153.8ha	事業中	地区防災不燃化促進事業 平成29年度開始

コア事業以外の事業	B-3	沿道整備に合わせた商店街の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗の建替え・無接道敷地等対策支援</li> <li>・路線商店街の活性化</li> <li>・街区単位でのまちづくり支援(防災街区整備事業など)の検討</li> </ul>	区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>・無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援</li> <li>・土業派遣支援</li> <li>・個別訪問支援</li> <li>・老朽建築物除却等支援</li> <li>・戸建建替え助成支援</li> <li>・防災街区整備事業費支援</li> <li>・固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅市街地総合整備事業</li> <li>・密集市街地総合防災事業</li> <li>・東京都木造住宅密集地域整備事業</li> </ul>	補助172号線沿道の商店街	事業中		
	B-4	行き止まり道路等の解消	災害時における避難路の確保	区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりコンサルタント派遣支援</li> <li>・無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援</li> <li>・土業派遣支援</li> <li>・老朽建築物除却等支援</li> <li>・共同建替え助成支援</li> <li>・戸建建替え助成支援</li> <li>・公園、緑地、広場等整備支援</li> <li>・固定資産税及び都市計画税の減免</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅市街地総合整備事業</li> <li>・密集市街地総合防災事業</li> <li>・東京都木造住宅密集地域整備事業</li> <li>・防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業</li> </ul>	地区内全域:153.8ha	事業中	地区防災不燃化促進事業 平成29年度開始	
	B-5	補助26・172号線の整備	都市計画道路の整備	都		街路事業		(1)補助26号線 ①路線延長 北側区間460m 南側区間280m ②幅員:20m (2)補助172号線 ①路線延長:1,620m ②幅員:16m	事業中	
	B-6	公園・広場等整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模公園の拡張</li> <li>・防災広場の整備</li> <li>・地域の防災拠点の形成</li> </ul>	区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用地折衝派遣支援</li> <li>・公園、緑地、広場等整備支援</li> <li>・公共施設転換用地取得支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅市街地総合整備事業</li> <li>・密集市街地総合防災事業</li> <li>・東京都木造住宅密集地域整備事業</li> </ul>	地区内全域:153.8ha	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	地域地区	都市計画道路の整備に合わせた沿道の合理的な土地利用及び不燃化	都	・用途地域及び容積率の見直し ・防火地域の指定(一部拡幅)	補助172号線沿道30m	平成28年3月 都市計画決定	
				区	・高さの最高限度 ・敷地面積の最低限度 ・壁面の位置の制限	補助26号線沿道30m	平成27年7月 都市計画決定	特定防災街区整備地区(補助26号線沿道地区)
	C-2	地区計画	沿道の街並み形成 地域全体の居住環境の改善	区	【沿道地域】 ・高さの最低、最高限度、用途の制限、など 【地区全体】 ・敷地面積の最低限度、など	長崎1～5丁目全域	平成28年3月 都市計画決定	
	C-3	新防火規制	防火性の向上	都	指定する区域は、原則として建築物を準耐火建築物または耐火建築物へ誘導する	補助26号線・172号線沿道地区 (長崎1～5丁目の区域)  補助26号線沿道地区(要町3丁目、千早3・4丁目、長崎6丁目の一部)及び南長崎地区	平成27年10月施行  平成27年9月告示 平成28年3月施行	

3 区域図

補助26・172号線沿道地区



# 4 整備方針図

補助26・172号線沿道地区

●都市計画道路及び沿道における取組

- A-1 補助26・172号線と一体的に進める沿道まちづくり
- B-5 補助26・172号線の整備
- B-6 公園・広場等整備

補助26・172号線の整備と併せて、沿道建物を不燃化促進し、延焼遮断帯を形成する

●沿道地区を除く地区内における取組

- B-1 まちづくり推進制度による整備の促進
- B-2 不燃化建替えの促進
- B-4 行き止まり道路等の解消
- B-6 公園・広場等整備

●駅周辺地域及び沿道整備に合わせた商店街の活性化

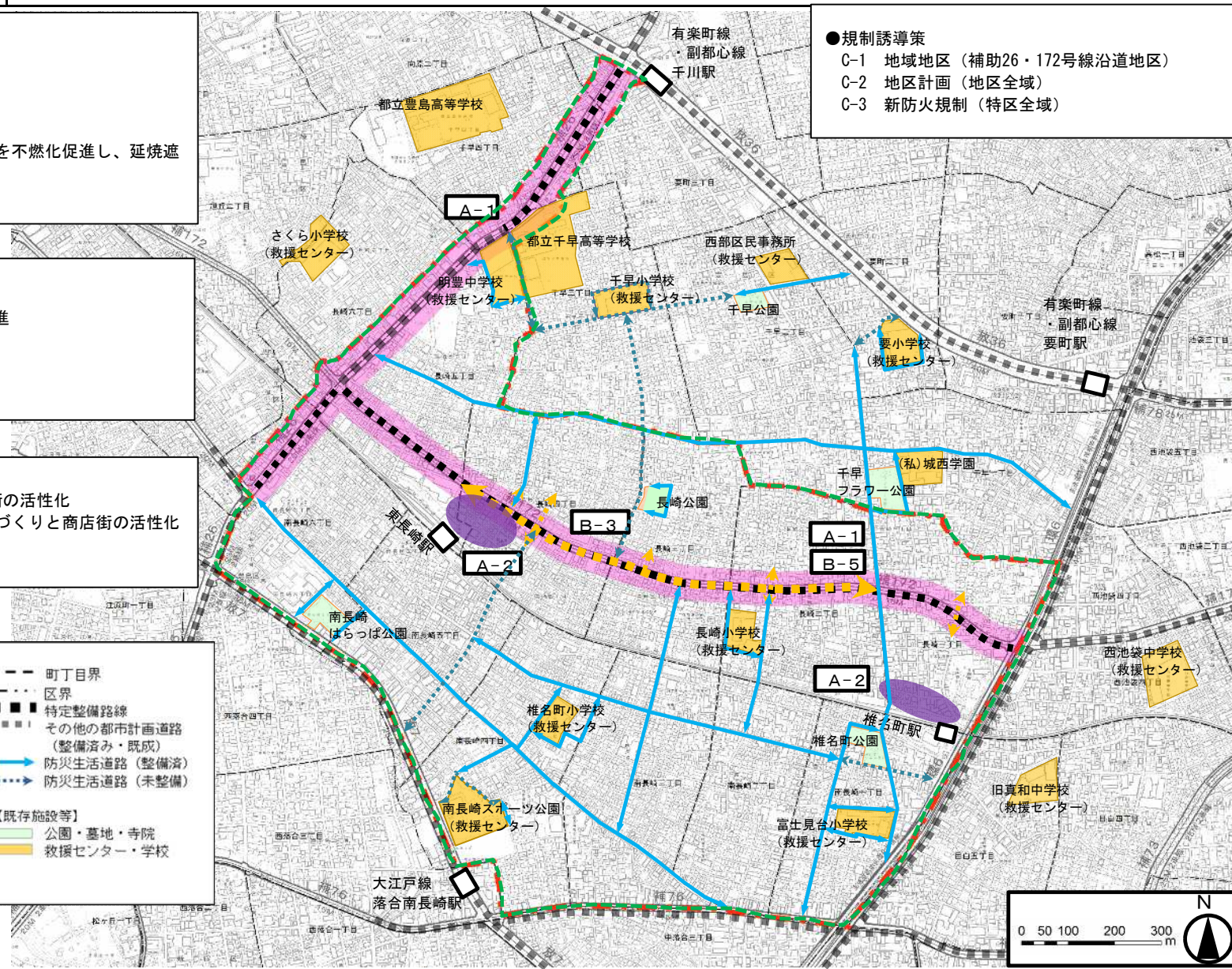
- A-2 駅周辺地域の街区単位での防災まちづくりと商店街の活性化
- B-3 沿道整備に合わせた商店街の活性化

●規制誘導策

- C-1 地域地区(補助26・172号線沿道地区)
- C-2 地区計画(地区全域)
- C-3 新防火規制(特区全域)

凡例

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">---</span> 不燃化推進特定整備地区</li> <li><span style="color: green;">---</span> 公共施設整備検討エリア</li> </ul> <p>【コア事業区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: pink; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 沿道まちづくり</li> </ul> <p>【その他事業区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: purple; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 全域まちづくり拠点による支援</li> <li><span style="color: blue;">---</span> 沿道整備に合わせた商店街の活性化</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 町丁目界</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 区界</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 特定整備路線</li> <li><span style="border-bottom: 1px dotted black; width: 20px; display: inline-block;"></span> その他の都市計画道路(整備済み・既成)</li> <li><span style="color: blue;">---</span> 防災生活道路(整備済)</li> <li><span style="color: blue;">---</span> 防災生活道路(未整備)</li> </ul> <p>【既存施設等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 公園・墓地・寺院</li> <li><span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 救援センター・学校</li> </ul> |
|--|--|



## 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 補助26・172号線と一体的に進める沿道まちづくり	助成制度の実施					
	A-2 駅周辺地域の街区単位での防災まちづくりと商店街の活性化	コンサルタント派遣・地元調整・地域懇談 まちづくりの相談、再開発(共同・協調建て替え)、活性化					
コア事業以外の事業	B-1 まちづくり推進制度による整備の促進	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-2 不燃化建替への促進	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-3 沿道整備に合わせた商店街の活性化	コンサルタント派遣・地元調整・地域懇談					
		まちづくりの相談、再開発(共同・協調建て替え)、活性化					
	B-4 行き止まり道路等の解消	用地取得・整備					
	B-5 補助26・172号線の整備	用地取得・整備					
B-6 公園・広場等整備	合意形成・用地取得・整備						
規制誘導策	C-1 C-2 地域地区・地区計画	導入済み					
	C-3 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。