

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【豊島区・北区】

補助81号線沿道地区

令和8年3月

豊島区・北区

1 整備目標・方針

地区名	補助81号線沿道地区			整備地域名	西ヶ原・巣鴨地域				
位置	豊島区巣鴨五丁目、駒込六丁目、駒込七丁目並びに北区西ヶ原一丁目及び西ヶ原三丁目の各一部				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日施行(北区:平成27年4月1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		巣鴨五丁目	18.0ha	2	3	3
指定年月日		面積	平成28年(正式値)	60.8%	駒込六丁目	12.2ha	3	4	4
当初	平成26年4月1日	40.7ha	令和3年(正式値)	65.7%	駒込七丁目	9.5ha	3	3	4
区域変更		ha	令和6年(参考値)	67.7%	西ヶ原一丁目の一部	0.4ha	2	2	2
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	西ヶ原三丁目の一部	0.6ha	3	3	3
					計	40.7ha			
地区の現況・課題									
(1)現況 当地区は、西部(豊島区巣鴨五丁目)は白山通りに、東部(北区西ヶ原一丁目及び三丁目の各一部)は谷田川通り(補助181号線)に接しており、白山通りから谷田川通りにかけて、東京都により補助81号線の整備が進められている。周辺には地域の避難場所である染井霊園、西ヶ原みんなの公園、寺の墓地、学校などがある一方で、老朽木造建築物が密集している地区もあり、狭あい道路や狭小敷地が多く建替えが進まないなど、防災上の課題を抱えている。特に、地区中心部・東部の駒込六・七丁目は、狭隘な道路基盤に戸建住宅、木造アパートが密集し、地域危険度が高くなっている。									
(2)課題 当地区は、狭あい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及び住環境上の課題を抱えている地区である。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。これまでの取組により、オープンスペースの確保や老朽住宅の除却・建替え等が進んでいるものの、未だ不燃領域率70%に至っていない状況である。 補助81号線は、染井銀座商店街に交差するため、その整備にあたっては、商店街の連続性を阻害しない工夫と、新たな賑わいを誘導する整備が必要である。また、当道路と接続する既存主要道路とのネットワークの再編、当道路と既存道路に挟まれる極めて奥行の小さな街区の整備、発生が多く見込まれる不整形な残地への対応等が必要である。									
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) ①地域全体の不燃化を促進し、燃えないまちをつくる。 ②補助81号線を延焼遮断帯とし、燃え広がらない安全なまちをつくる。 ③補助81号線を発災時の避難・救急救命活動の空間とし、地域の避難場所である染井霊園等への避難路を拡充する。 ④補助81号線を染井銀座商店街に賑わいを呼び込む新しいコミュニティ形成軸としていく。 ⑤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町会・商店会等、地域住民と連携し不燃化推進の機運を醸成する。 ②不燃化建替え助成、老朽木造建築物の除却助成、共同建替を検討する、税の控除等の特区支援策を活用し、地区全体の不燃化を促進する。 ③染井霊園と北区西ヶ原みんなの公園とを結ぶ避難路を整備する。小規模公園の拡張や、広場を整備する。 ④災害に強い良好な街並みを誘導するため、建築物の構造・配置・形態を規制する。 ⑤都市計画道路の整備効果を活かし、既存商店街の再生を推進し、地域の生活利便性を向上させる。 ⑥無接道敷地や整備による不整形残地について、必要に応じて街区の再編成についてコーディネイトを行う。									
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】 ・補助81号線と一体的に進める沿道のまちづくり(豊島区・北区)					【コア事業】 ・補助81号線と一体的に進める沿道まちづくり(豊島区・北区)				
【コア事業以外】 ・まちづくり推進制度による整備推進(豊島区) ・不燃化促進助成(豊島区・北区) ・沿道整備に合せた商店街の活性化(豊島区) ・防災生活道路の拡幅整備(豊島区) ・行き止まり道路の解消(豊島区) ・補助81号線の整備 ・公園・広場等整備(豊島区)					【コア事業以外】 ・まちづくり推進制度による整備の推進(豊島区) ・不燃化建替えの促進(豊島区・北区) ・沿道整備に合せた商店街の活性化(豊島区) ・防災生活道路の拡幅整備(豊島区) ・行き止まり道路の解消(豊島区) ・補助81号線の整備 ・公園・広場等の整備(豊島区)				

2 地区内での取組

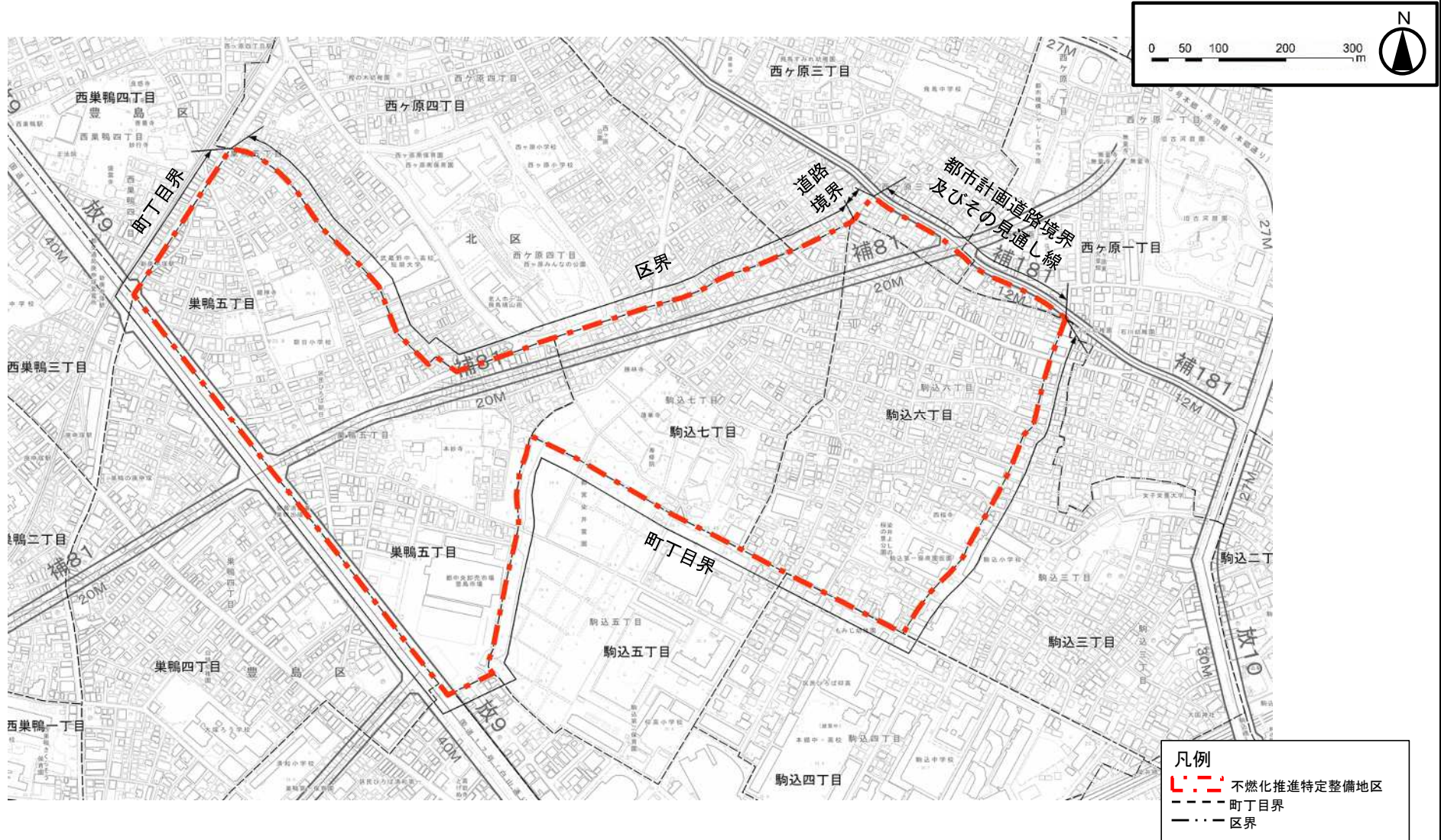
	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	補助81号線と一体的に進める沿道のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 補助81号線の整備と併せて、沿道建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯を形成 地域にふさわしい街並みの形成 	豊島区	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりコンサルタント派遣支援 無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 土業派遣支援 戸別訪問支援 用地折衝派遣支援 老朽建築物除却等支援 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 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 密集市街地総合防災事業 	路線延長:900m 道路境界より30m	事業中	
				北区	<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 		路線延長:30m 道路境界より30m	事業中	
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	<ul style="list-style-type: none"> 区のまちづくり方針に基づき、無接道敷地の解消など、防災性の向上に資するまちづくりに誘導していく コーディネーターを派遣し、権利者の個々の課題解決、まちづくりの機運を醸成する 街区単位で、個別建替えや共同化など、どのようなまちづくりがふさわしいか検討する それらを支援するために、各種助成制度を活用 	豊島区	<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 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 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 密集市街地総合防災事業 	地区内全域(北区を除く)	事業中	<ul style="list-style-type: none"> 【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"> 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 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 	豊島区・北区	<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:40.7ha	事業中	<ul style="list-style-type: none"> ・地区防災不燃化促進事業 平成29年度開始(豊島区)
	B-3	沿道整備に合せた商店街の活性化	<ul style="list-style-type: none"> 店舗の建替え・共同化支援 路線商店街の活性化 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 	豊島区	<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 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 密集市街地総合防災事業 	補助81号線が商店街と交差する一帯	事業中	
	B-4	防災生活道路の拡幅整備	<ul style="list-style-type: none"> 地域の避難場所である北区西ヶ原みんなの公園と都立染井霊園への避難地を結ぶ避難道路の整備 	豊島区	<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 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"> 住宅市街地総合整備事業 密集市街地総合防災事業 	<ul style="list-style-type: none"> 【防災生活道路】 防災通り1号線(避難地を結ぶ避難道路) 幅員:6m 路線延長:63m[現況83m-20m(補助81号線幅員)] 	事業中	

B-5	行き止まり道路の解消	・災害時における避難路の確保	豊島区	<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 ・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 ・公園、緑地、広場等整備支援 ・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 ・密集市街地総合防災事業 ・防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業 	地区内全域(北区を除く)	事業中	<ul style="list-style-type: none"> ・地区防災不燃化促進事業 平成29年度開始(豊島区)
B-6	補助81号線の整備	・都市計画道路の整備	都		・街路事業	①路線延長:930m ②幅員:20m	事業中	
B-7	公園・広場等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模公園の拡張 ・防災広場の整備 ・地域の防災拠点の形成 	豊島区	<ul style="list-style-type: none"> ・用地折衝派遣支援 ・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 ・密集市街地総合防災事業 	地区内全域(北区を除く)	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	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域及び容積率の見直し(建ぺい率80%・容積率300%) ・防火地域の指定(平成30年度) 	補助81号線沿道30m	平成28年3月 都市計画決定	
	C-2	地区計画	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路沿道の街並み形成 ・地域全体の居住環境の改善 	豊島区	<ul style="list-style-type: none"> 【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 	補助81号線沿道30m及び地区内全域	平成28年3月 都市計画決定	
	C-3	新防火規制	・防災性の向上	都	指定する区域内は、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	地区内全域	豊島区:平成27年10月施行 北区:平成27年4月施行	

3 区域図

補助81号線沿道地区



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81号線と一体的に進める沿道のまちづくり	助成制度の実施					
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-3	沿道整備に合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	防災生活道路の拡幅整備	用地取得・整備						
B-5	行き止まり道路の解消	用地取得・整備						
B-6	補助81号線の整備	用地測量・用地取得・整備						
B-7	公園・広場等の整備	合意形成・用地取得・整備						
規制誘導策	C-1	地域地区	地区計画導入済(豊島区)					
	C-2	地区計画						
	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。

※B-6については、変更した認可期間をもって整備スケジュールとする。