

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【豊島区】

雑司が谷・南池袋地区

令和8年3月

豊島区

1 整備目標・方針

地区名	雑司が谷・南池袋地区			整備地域名	東池袋・大塚地域				
位置	豊島区雑司が谷二丁目並びに雑司が谷一丁目、南池袋二丁目及び南池袋四丁目の各一部				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			雑司が谷一丁目の一部	18.3ha	2	3	3
					雑司が谷二丁目	12.8ha	3	3	4
指定年月日	面積	平成28年(正式値)	63.2%	南池袋二丁目の一部	0.3ha	1	1	1	
当初	平成27年4月1日	38.2ha	令和3年(正式値)	67.4%	南池袋四丁目の一部	6.8ha	2	2	3
区域変更		ha	令和6年(参考値)	68.1%					
区域変更		ha	最終目標値(令和12年)	70%	計	38.2ha			
地区の現況・課題									
(1)現況 本地区は、豊島区の南に位置し、文京区に隣接している。都市計画道路環状5の1号線及び都市計画道路補助81号線、目白通り、及び日出通りに囲まれた38.2haの区域である。鉄道は、北に東京メトロ有楽町線東池袋駅、南西に副都心線雑司が谷駅があるほか、南北に都電荒川線東池袋四丁目、都電雑司ヶ谷、鬼子母神前の3つの停留所がある。昭和初期に日出通りや都電などにより都心と連結し利便性が高まると、低地部を中心に密集市街地が形成された。また、戦災による被害が少なかったことから、都市基盤整備が行われないうまま、ほぼ現在の街並みが形成された。都市計画道路環状5の1号線沿道では、建替えが進んでいるものの、地区内部では、老朽木造建築物が多く存在する。雑司ヶ谷霊園や旧宣教師館などの歴史や文化に包まれた、閑静でみどり豊かな住環境を形成している。									
(2)課題 地区の外周は、広幅員道路に囲まれているが、地区内道路は狭あい道路や行き止まり道路等が多く散在しており、災害時の安全な避難が困難である。また、延焼防止上危険な老朽建築物が密集しており、地域危険度の高い地域になっている。さらに、狭小宅地が多く宅地の細分化が進み、接道条件にも課題がある。不燃化特区制度導入後は、助成制度による老朽建築物の除却や建替えの促進、公園広場用地の取得や整備等を行うことで不燃領域率が着実に上がっているが、現状では十分な防災性が確保されているとは言えない。									
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地区全体の不燃化を促進し、燃えないまちをつくる。 ②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。 ③「雑司が谷らしさ」である古きよき街並みを残した歴史と文化に包まれた、みどり豊かなまちづくりを進める。 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。									
(2)整備方針 ①まちづくり協議会等、地域住民と連携し不燃化推進の機運を醸成する。 ②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。 ③建替えを重点的に促進する地域においては訪問を実施し、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。									

令和7年度までの主な取組	令和8年度以降の主な取組
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none">・積極的な戸別訪問等による建替え促進 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none">・まちづくり推進制度による整備促進・公園・広場等整備・防災生活道路の拡幅整備及び行き止まり道路等の解消・補助81号線の整備・不燃化促進助成	<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none">・積極的な戸別訪問等による建替え促進 <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none">・まちづくり推進制度による整備促進・公園・広場等整備・防災生活道路の拡幅整備及び行き止まり道路等の解消・補助81号線の整備・不燃化建替えの促進

2 地区内での取組

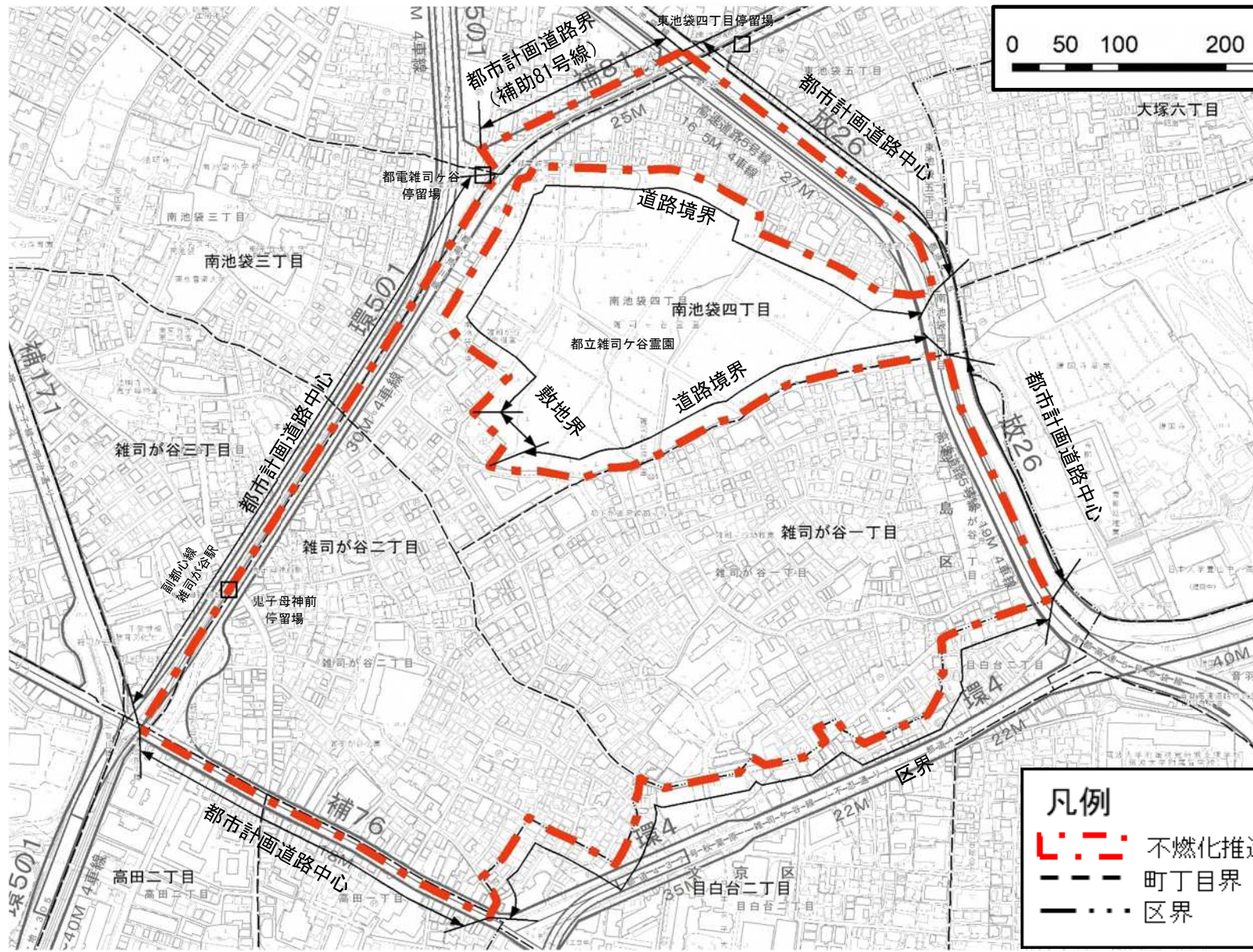
	事業番号	事業項目	事業概要	事業主体	事業手法		事業規模	事業の進捗状況	備考
					不燃化特区による支援	その他の支援(密集事業等)			
コア事業	A-1	積極的な戸別訪問等による建替え促進	<ul style="list-style-type: none"> 戸別訪問支援を活用し、建替意向などの調査を行う。 助成制度、税制の優遇措置の周知により、不燃化を促進する。 	区	<ul style="list-style-type: none"> 無接道敷地等対策コーディネーター支援 土業派遣支援 戸別訪問支援 老朽建築物除却等支援 共同建替え助成支援 戸建建替え助成支援 固定資産税及び都市計画税の減免 		地区内全域(38.2ha)	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促進	<ul style="list-style-type: none"> 区のまちづくりの方針に基づき、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 コーディネーターを派遣し、権利者の個々の課題解決、まちづくりの機運醸成 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 それらを支援するために、各種助成制度を活用 	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 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"> 密集市街地総合防災事業 東京都木造住宅密集地域整備事業 	地区内全域(38.2ha)	事業中	【まちづくり推進制度】 <ul style="list-style-type: none"> 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-2	公園・広場等整備	<ul style="list-style-type: none"> 公園広場等の不足の解消と防災活動拠点の形成 地域の憩いの場となる広場の整備 	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"> 密集市街地総合防災事業 東京都木造住宅密集地域整備事業 	地区内全域(38.2ha)	事業中	
	B-3	防災生活道路の拡幅整備及び行き止まり道路等の解消	<ul style="list-style-type: none"> 重点道路1～6のうち優先整備路線1～3と整備方法検討路線5、6の整備による広幅員道路 雑司が谷公園や雑司ヶ谷霊園へのネットワークの形成や避難路を確保 	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 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"> 密集市街地総合防災事業 東京都木造住宅密集地域整備事業 防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業 	【防災生活道路】 <ul style="list-style-type: none"> 重点道路1 幅員:6m 路線延長:35m 重点道路2 幅員:6m 路線延長:120m 重点道路3 幅員:6m 路線延長:60m 重点道路5 幅員:6m 路線延長:170m 重点道路6 幅員:6m 路線延長:230m 	事業中	地区防災不燃化促進事業(平成29年度開始)

B-4	補助81号線の整備	都市計画道路の整備	都	・街路事業		路線延長:260m 幅員:25m	事業中	事業認可(H17.11)
B-5	不燃化建替への促進	<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 	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 	・防災生活道路整備・地区防災不燃化促進事業	地区内全域(38.2ha)	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	環状5の1号線周辺地区地区計画	環状5の1号線沿道の適正かつ合理的な土地利用と周辺の閑静な住宅地との調和のとれた市街地を誘導	区	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 ・高さの最高限度 など 	地区内のうち、南池袋四丁目4～10番 雑司が谷二丁目5～8番の一部、9番、26～28番	平成15年11月 都市計画決定	
	C-2	南池袋二・四丁目地区地区計画	都市計画道路沿道の適正かつ合理的な土地利用を促進し、地区内の周辺環境と調和した街並みと防災性の高い市街地の形成を誘導	区	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 ・高さの最高限度 など 	地区内のうち、南池袋四丁目11～24番	平成26年3月 都市計画決定	
	C-3	新防火規制	防災性の向上	区	雑司が谷一・二丁目を「新たな防火規制」の区域に指定	雑司が谷一・二丁目	平成28年3月 都市計画決定	※南池袋二丁目の一部及び四丁目は、防火地域に指定済み

3 区域図

雑司が谷・南池袋地区



- 凡例**
- - - 不燃化推進特定整備地区
 - - - 町丁目界
 - ⋯⋯ 区界

4 整備方針図

雑司が谷・南池袋地区

●コア事業における取組

- A-1 積極的な戸別訪問等による建替え促進
- ・戸別訪問支援を活用し、建替え意向などの調整を行う
- ・助成制度、税制の優遇措置の周知により、不燃化建替え

●地区全域における取組

- B-1 まちづくり推進制度による整備促進
- B-2 公園・広場等整備
- B-3 防災生活道路の拡幅整備及び行き止まり道路等の解消
- B-4 補助81号線の整備
- B-5 不燃化建替えの促進

●規制誘導策

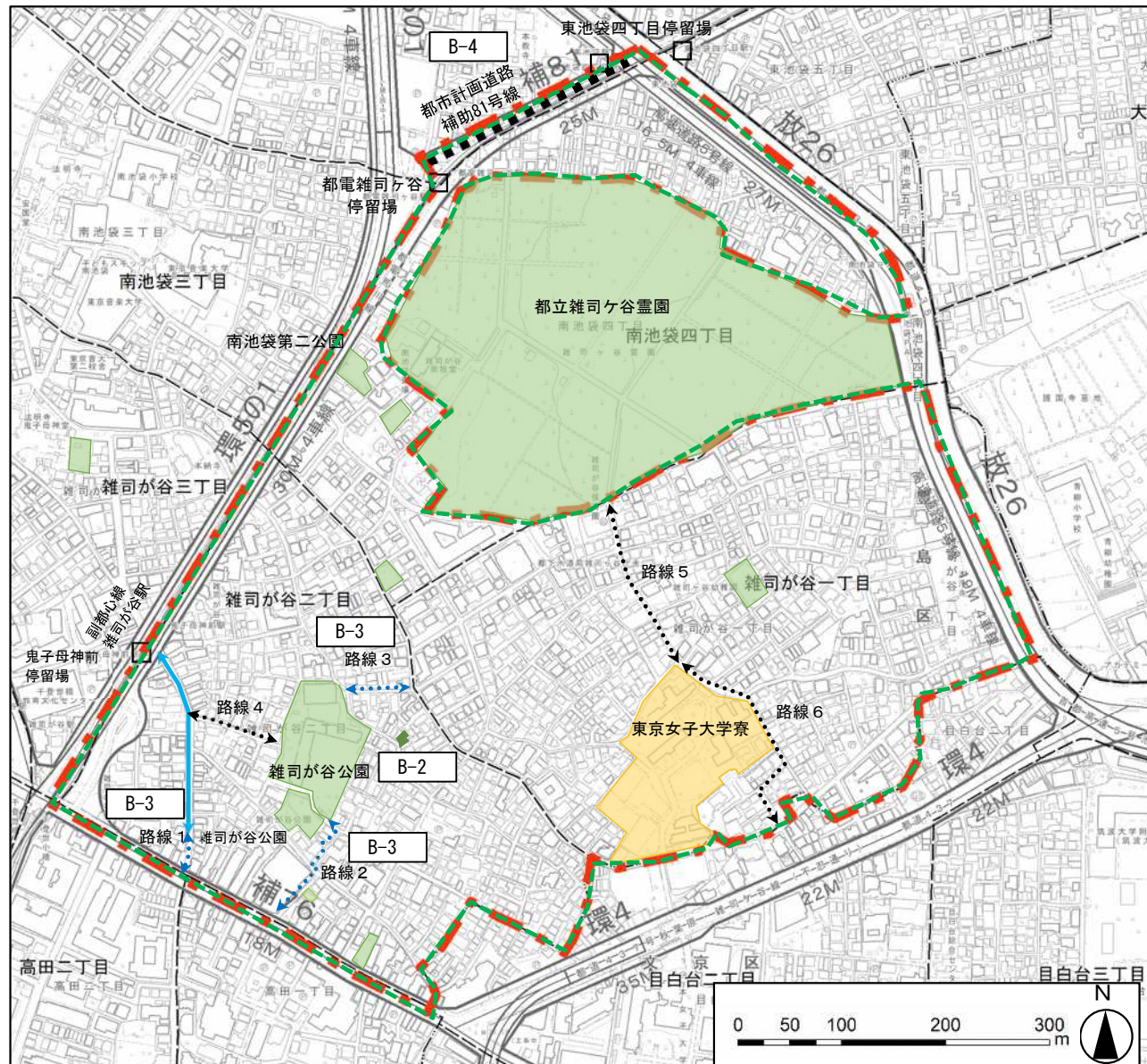
- C-1 環状5の1号線周辺地区地区計画
- C-2 南池袋二・四丁目地区地区計画
- C-3 新防火規制(雑司が谷一・二丁目)

凡例

- 不燃化推進特定整備地区
- 公共施設整備検討エリア
- 防災生活道路(未整備-優先整備路線)
- 防災生活道路(未整備-整備方法検討路線)
- 防災生活道路(整備済み)
- 公園・広場等整備
- 町丁目界
- 区界
- 特定整備路線
- 公共施設整備検討エリア

【既存施設等】

- 公園・墓地・寺院
- 学校等



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	積極的な戸別訪問等による建替え促進	助成制度の実施					
			戸別訪問					
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	公園・広場等整備	合意形成・用地取得・整備					
	B-3	防災生活道路の拡幅整備及び行き止まり道路等の解消	用地取得・整備					
	B-4	補助81号線の整備	用地取得・整備					
	B-5	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)					
規制誘導策	C-1	環状5の1号線周辺地区地区計画	導入済み					
	C-2	南池袋二・四丁目地区地区計画	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。