

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3年4月

第1回変更認定 令和4年2月

第2回変更認定 令和5年2月

豊島区

## 1 整備目標・方針

地区名	東池袋四・五丁目地区								
位置	豊島区東池袋四丁目の一部及び東池袋五丁目			面積 (ha)	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、副都心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。 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。地区は、都電荒川線が縦断しており下町的な雰囲気があるが、木造賃貸住宅をはじめ住宅密集地となっている。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。  (2) 課題 これまでの居住環境総合整備事業では、共同化への支援を中心としており、個別建替えへの支援がなかったために、個々の課題が解決されずに個別建替えが進まず、地区全体の改善が図られなかった。 地権者の個々の課題としては、宅地の細分化や相続問題などで権利関係が複雑化し、さらに権利者の高齢化による建替えへの不安もあり、不燃建物への建替えが進んでいない。また、当該地区内には多くの老朽木造建築物が存在しており、これらが延焼を拡大させる可能性がある。	町丁目	面積 (ha)	地域危険度（第8回）						
			東池袋四丁目の一部	6.0ha	倒壊	火災	総合		
					2	2	2		
					東池袋五丁目	13.2ha	3	4	4
計	19.2ha								
これまでの防災都市づくりの主な取組		新たな取組							
(コア事業) ・81沿道A街区整備（市街地再開発事業） ・防災生活道路と一体となった周辺整備  (コア事業以外) ・都市計画道路補助第81号線整備と沿道まちづくり ・地区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) ・防災生活道路と一体となった周辺整備  (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 ・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							
整備目標・方針									
(1) 整備目標 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や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。									
数値目標	現況	最終	備考						
不燃領域率	62.6%	70.1%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末						

## 2 地区内での取組み

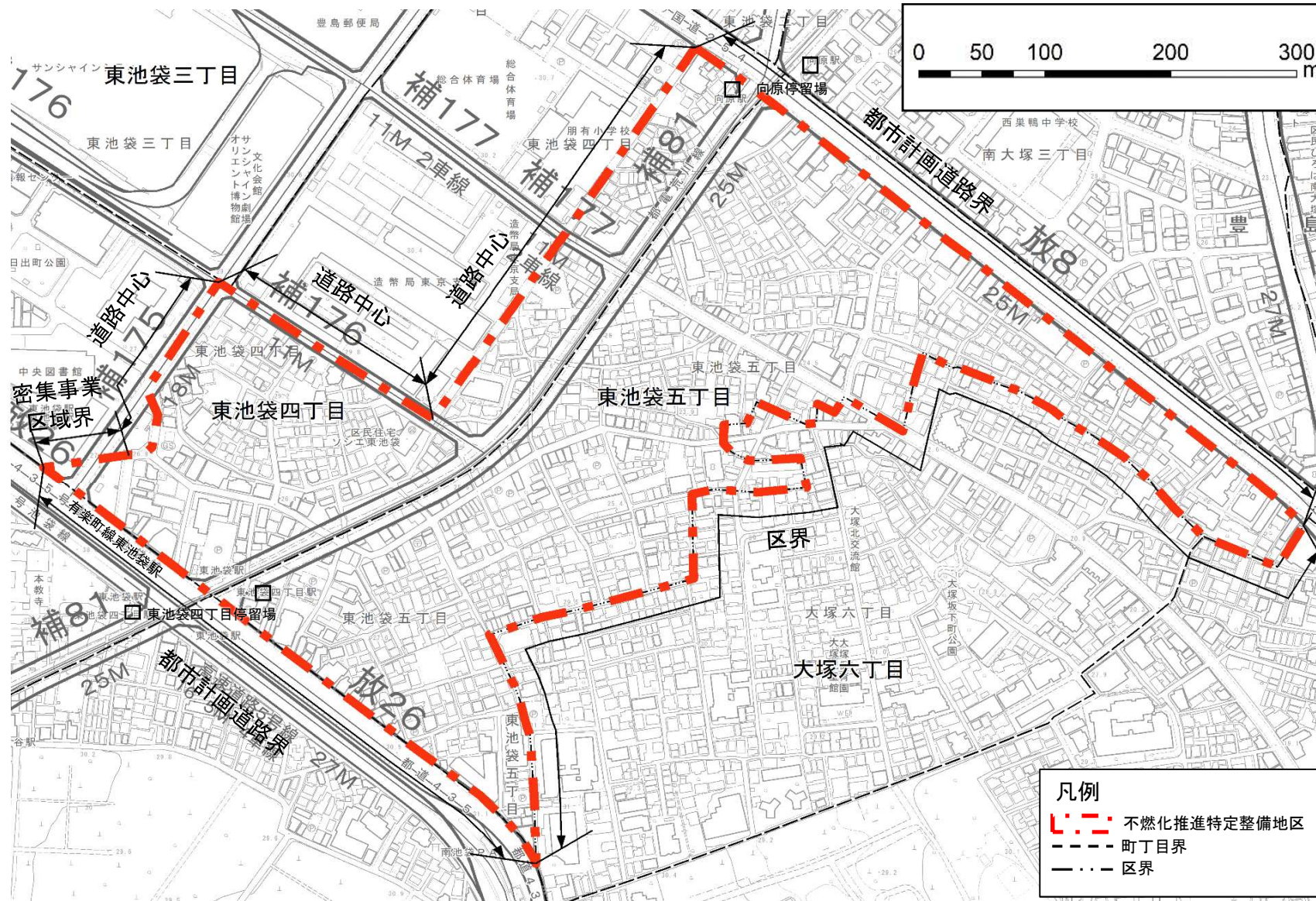
	事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
	A-1	防災生活道路と一体となった周辺整備	・防災生活道路の整備による81号線とのネットワークの形成や避難路を確保 ・防災生活道路(B路線)沿道の不燃化の促進 ・道路と沿道の一体的なまちづくりを検討	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業 ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●土業派遣支援 ●用地折衝派遣支援	区	防災道路B路線 路線延長:約290m 計画幅員:6m	・防災道路B路線整備(事業中) ・周辺まちづくり(新規事業)	・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)
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	・補助81号線の整備と沿道建物の不燃化による延焼遮断帯の形成 ・沿道まちづくり協議会と連携し、地域の顔となるまちづくりを検討 ・広場や道路空間の確保 ・狭い道路の解消による安全な居住空間の整備	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業 ●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	都区	路線延長:610m 計画幅員:25m	事業中	(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	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業 ●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	区	地区内全域	事業中	【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	造幣局南地区まちづくり	・造幣局跡地の一部を種地とした連鎖型の再開発事業等に向け、無接道敷地の解消、延焼遮断帯の形成など、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	●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	区	造幣局南周辺(約3ha)	事業中	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
	B-4	不燃化促進助成	・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	●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	区	地区内全域	事業中	
	B-5	公園・広場等整備	・公園不足の解消と防災活動拠点の形成	【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】東京都木造住宅密集地域整備事業 ●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	区	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	規制誘導の内容	決定権者	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	都市計画道路の整備と一体となった沿道の適正かつ合理的な土地利用及び地区内の建築物の建替・不燃化の促進	・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	区	地区内全域	平成20年6月 都市計画決定	
	C-2	新防火規制	防災性の向上	準防火地域全域を「新たな防火規制」の区域に指定	区	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

豊島区 東池袋四・五丁目地区





4 整備方針図

豊島区 東池袋四・五丁目地区

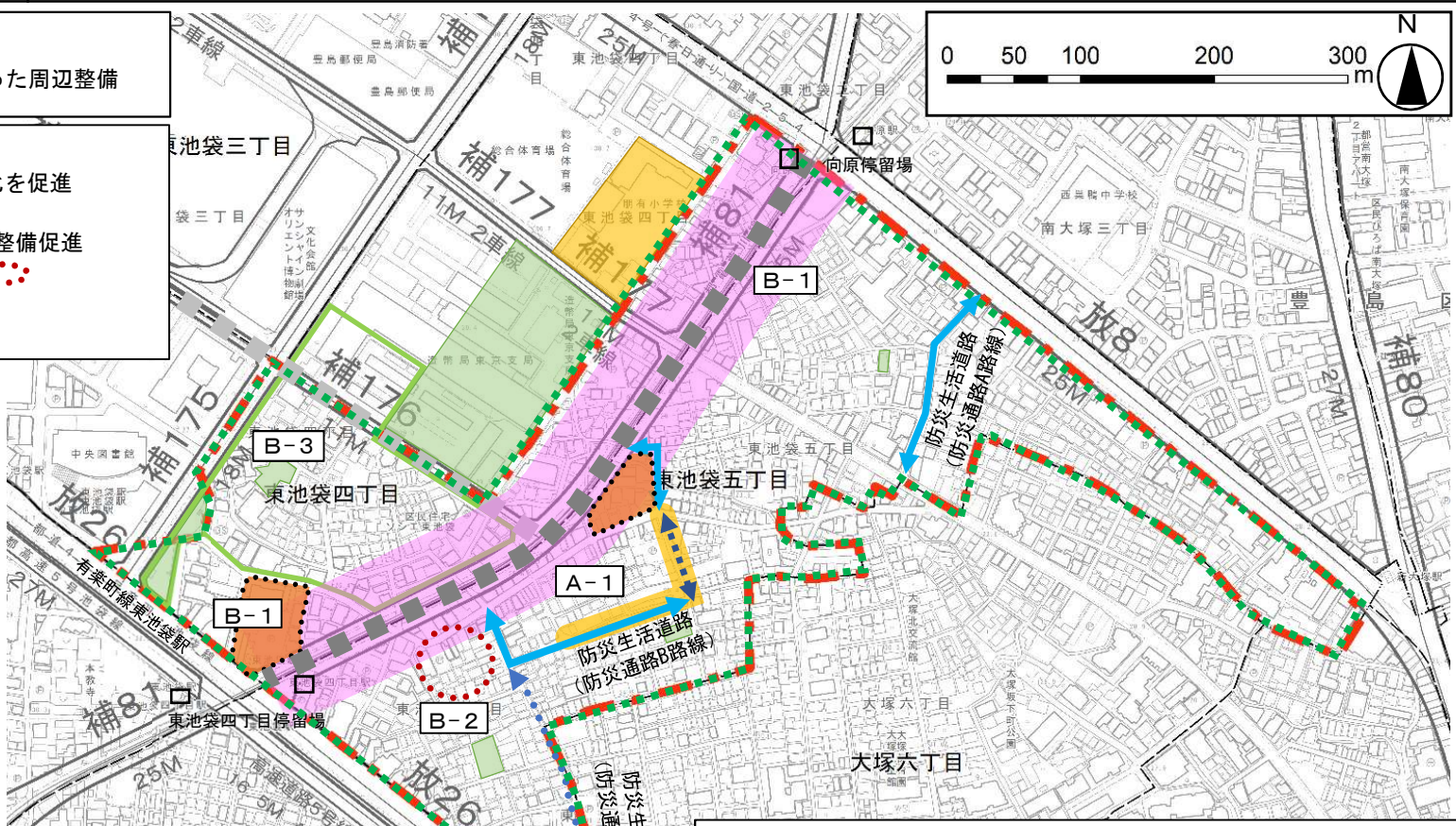
●コア事業における取組  
A-1 防災生活道路と一体となった周辺整備

●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-4 不燃化促進助成  
B-5 公園・広場等整備

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 ●●●●●

B-3 造幣局南地区まちづくり

●規制誘導策  
C-1 地区計画 (地区全域)  
C-2 新防火規制 (地区内の準防火地域: 約10.7ha)



**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】
	造幣局南地区まちづくり		公園
	防災生活道路周辺整備		救援センター・学校
	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3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	
コア事業	A-1	防災生活道路と一体的な周辺整備 防災道路B路線 周辺まちづくり	B3路線用地取得・整備					
			B2路線整備					
			意向調査	まちづくり懇談会運営	協議会立上げ	事業の具体化(区有地の活用など)		
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	造幣局南地区まちづくり	まちづくり手法の検討		準備組合立上げ	計画案の検討		
	B-4	不燃化促進助成	助成制度の実施					
B-5	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。