

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【豊島区】

池袋本町・上池袋地区

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	池袋本町・上池袋地区						
位置	豊島区池袋本町一丁目、池袋本町二丁目、池袋本町三丁目、池袋本町四丁目、上池袋一丁目、上池袋二丁目の一部、上池袋三丁目及び上池袋四丁目		面積(ha)	124.3ha			
地区の現況・課題 (1) 現況 当地区の西側、池袋本町地区では、大正11年及び大正14年の2か年にわたって耕地整理が実施され、現在の街区が形成された。一方地区の東側、上池袋地区は、都市計画的な面的整備が行われずに形成された市街地である。関東大震災後、宅地化が進行したが、第二次世界大戦により焼失した。戦後、両地区とも道路基盤が未整備のまま、木造アパート、防火木造二階建ての住宅が建設され、住工混在化・密集化が進んだ。 また、地区内には東武東上線・北池袋駅、下板橋駅、北・板橋区境には埼京線板橋駅が位置する。池袋本町には昔ながらの商店街が残っている。 都市計画道路補助82号線は、埼京線・東上線の立体交差部の東側の一部は整備が完了しているが、その西側は未着手である。都市計画道路補助73号線は、地区外の整備は完了しているが、地区内は未着手である。 (2) 課題 地区内部は、狭い道路や行き止まり道路が多く散在しており、消防活動困難区域が存在する他、救援センター（救援・救護を行うための拠点施設）への進入・避難の妨げとなっている。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となっている。公園・広場は、これまでの各種事業で整備されたが、町丁による偏りがある。宅地の細分化、権利関係の複雑化、また住民の高齢化等の課題があり、建替えが進んでいない状況である。 (3) 地区拡大（上池袋一丁目15.4ha） 令和3年度よりこれまでの地区に加え上池袋一丁目地区全域を不燃化特区に指定する。上池袋一丁目の西側、約5haのエリアは、道路などの都市基盤が未整備のまま住宅建設が進んだ地域で、不燃領域率は約40%である。また、建築基準法上の道路となっていない水路敷きに沿っては、建替えができない敷地が複数存在する。助成金制度を活用し、老朽木造住宅の建て替えを促進し地区の不燃化を図る。	町丁目	面積(ha)	地域危険度（第8回）				
			倒壊	火災	総合		
			池袋本町一丁目	15.8ha	2	2	2
			池袋本町二丁目	15.1ha	3	3	3
			池袋本町三丁目	13.1ha	3	4	4
			池袋本町四丁目	19.8ha	3	3	3
			上池袋一丁目	15.5ha	2	3	3
			上池袋二丁目の一部	16.3ha	2	3	3
			上池袋三丁目	14.4ha	3	4	4
			上池袋四丁目	14.3ha	2	3	3
計	124.3ha						
これまでの防災都市づくりの主な取組		新たな取組					
<p>(コア事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> 補助73・82号線の整備と一体的に進める沿道のまちづくり <p>(コア事業以外)</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区まちづくり推進制度による整備推進 不燃化建替え助成 老朽木造建築物の除去 まちづくり相談拠点の開設 駅周辺地域及び沿道整備に合せた商店街の再生 公園整備 主要生活道路（防災道路）の拡幅整備 行き止まり道路の解消 都市計画道路補助73・82号線の整備 		<p>(コア事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> 補助73・82号線の整備と一体的に進める沿道のまちづくり <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推進 不燃化促進助成 <ul style="list-style-type: none"> 駅周辺地域及び沿道整備に合せた商店街の再生 公園広場等整備 防災生活道路の拡幅整備 行き止まり道路等の解消 補助73・82号線の整備 					
整備目標・方針							
<p>(1) 整備目標</p> <ol style="list-style-type: none"> ①地区全体の不燃化を促進し、燃えないまちをつくる。 ②2本の都市計画道路を地区の新たな骨格とし延焼遮断帯を形成し燃え広がらないまちをつくる。 ③地域の生活基盤である古くからの商店街を再生し、活気あるまちをつくる。 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。 <p>(2) 整備方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 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不燃化建替え助成、老朽木造建築物の除却助成、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沿道地域は特区支援策に加え都市防災総合推進事業を導入し、個別建替え・共同建替え等を進め、沿道建築物の不燃化を促進する。 ④令和4年度を目途に上池袋一丁目地区に、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制を導入する。 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これまで進めてきた主要生活道路の整備を加速させるとともに、公園・広場が少ない地域への整備を推進する。 ⑦独立行政法人都市再生機構と締結した『池袋本町・上池袋地区における不燃化促進に関する協定』に基づき、都市再生機構と連携協力して不燃化の推進を図る。 							
数値目標	現況	最終	備考				
不燃領域率	67.8%	74.9%	現況:令和元年度末 最終:令和7年度末				

2 地区内での取組

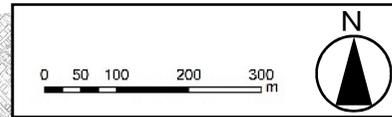
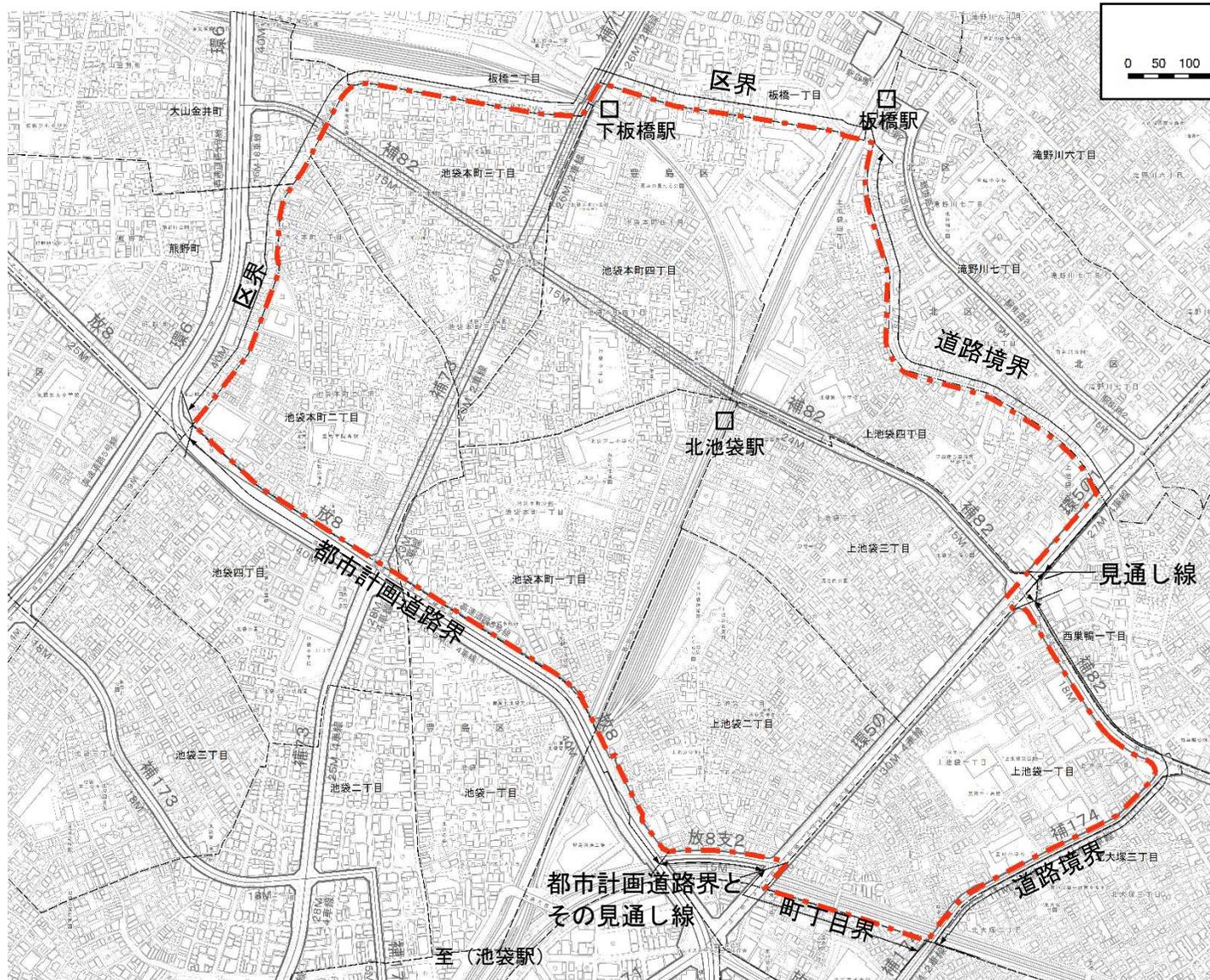
事業番号	事業項目	事業概要	事業手法 (●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考
コア事業 A-1	補助73・82号線と一体的に進める沿道のまちづくり	・補助73・82号線の整備と併せて、沿道建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯を形成	<ul style="list-style-type: none"> 【補助事業】都市防災総合推進事業 【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】密集市街地総合防災事業 【補助事業】東京都都市防災不燃化促進事業 <ul style="list-style-type: none"> ●まち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 	区	路線延長:820m(補助73号) 1,040m(補助82号線) 道路境界より30m	事業中	<ul style="list-style-type: none"> ・不燃化促進調査実施(平成26年度) ・都市防災不燃化促進事業助成(平成28年度開始) ・池袋本町三丁目20・21番南地区防災街区整備事業事業中
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 	<ul style="list-style-type: none"> 【補助事業】都市防災総合推進事業 【補助事業】住宅市街地総合整備事業 【補助事業】密集市街地総合防災事業 【補助事業】東京都都市防災不燃化促進事業 <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 	区	地区内全域:124.3ha	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-2	不燃化促進助成	<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 	<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 	区	地区内全域:124.3ha	事業中	

	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
コア事業以外の事業	B-3	駅周辺地域及び沿道整備に合せた商店街の再生	<ul style="list-style-type: none"> ●店舗の建替え・共同化支援 ●路線商店街の再生 ●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 	【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 <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 	区	駅周辺地域及び商店街	事業中	
	B-4	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 	【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 <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 	区	地区内全域:124.3ha	事業中	
	B-5	防災生活道路の拡幅整備	<ul style="list-style-type: none"> ●防災通り3号線、主要生活道路B4路線の整備による補助73・82号線とのネットワークの形成や避難路を確保 	【補助事業】 住宅市街地総合整備事業 【補助事業】 密集市街地総合防災事業 【補助事業】 東京都木造住宅密集地域整備事業 <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 	区	【防災生活道路】 ①防災通り3号線 幅員:6m 路線延長:250m ②主要生活道路B4 幅員:6m 路線延長:140m	事業中	
	B-6	行き止まり道路等の解消	<ul style="list-style-type: none"> ●災害時における避難路の確保 	【補助事業】 住宅市街地総合整備事業 【補助事業】 密集市街地総合防災事業 【補助事業】 防災生活道路整備不燃化促進事業 【補助事業】 東京都木造住宅密集地域整備事業 <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 	区	地区内全域:124.3ha	事業中	地区防災不燃化促進事業助成(平成29年度開始)
	B-7	補助73・82号線の整備	<ul style="list-style-type: none"> ●都市計画道路の整備 	街路事業	都	(1)補助73号線 ①路線延長820m ②幅員:20~23m 26m(立体交差部) (2)補助82号線 ①路線延長:1,040m ②幅員:15m(一般部) 24m(立体交差部)	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	・用途地域及び容積率の見直し ・防火地域の指定（一部変更）	都	補助73号線・補助82号線 沿道30m	平成28年3月 都市計画決定	
	C-2	地区計画	・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	【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	区	補助73号線・82号線沿道30m 及び地区内全域 (上池袋一丁目を除く)	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	・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	都	上池袋一丁目を除く	平成27年10月 都市計画決定	
	C-4	新防火規制	・防災性の向上	・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	都	上池袋一丁目	令和4年度を目途に導入予定	

3 区域図

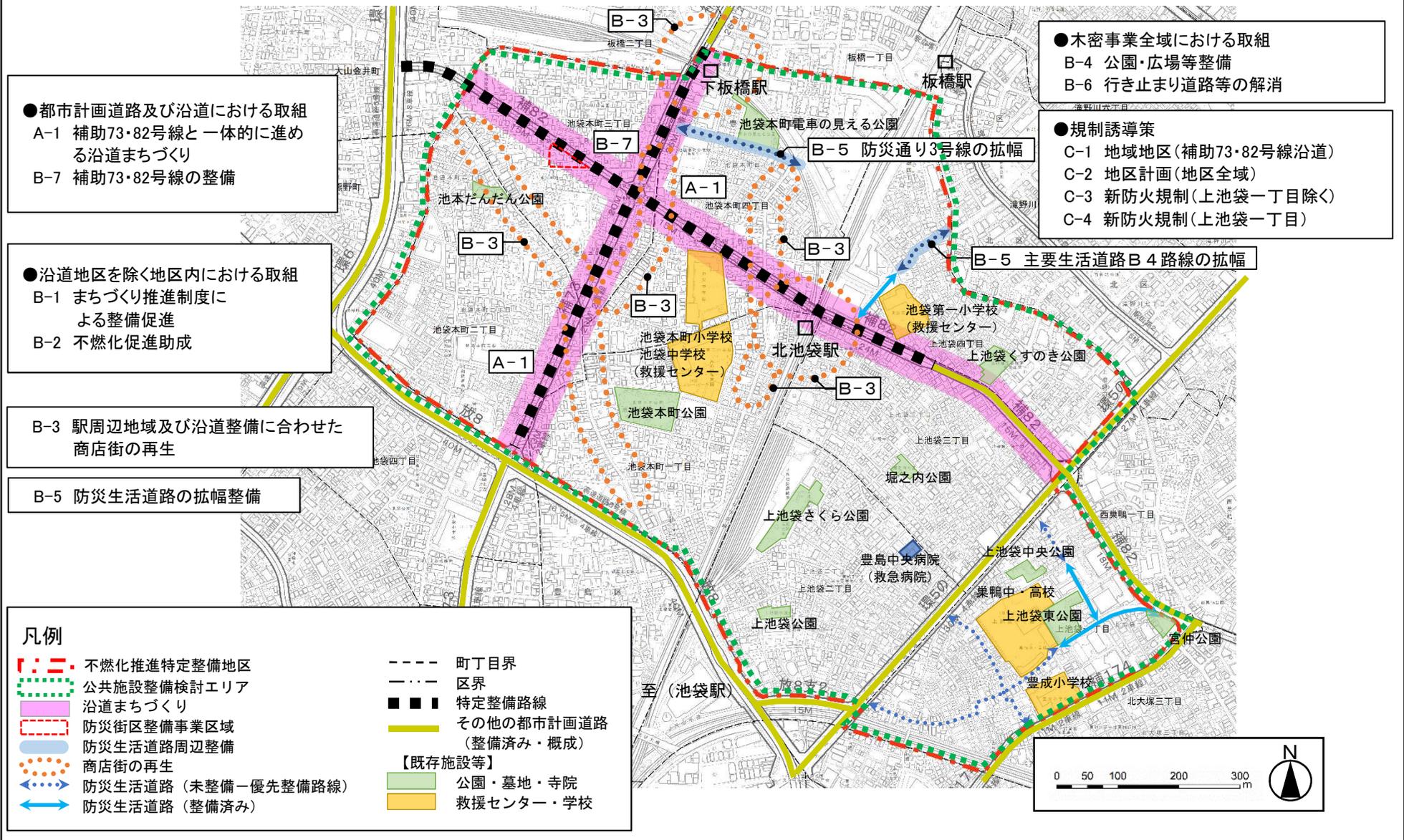
豊島区 池袋本町・上池袋地区



- 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

豊島区 池袋本町・上池袋地区



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	補助73・82号線の整備と一体的に進める沿道のまちづくり 区事業	都市防災不燃化促進事業の推進				
		不燃化特区事業	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推進	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	不燃化促進助成	助成制度の実施				
	B-3	駅周辺地域及び沿道整備に合わせた商店街の再生	コンサル派遣・地元調整・地域懇談				
			まちづくりの相談、再開発（共同・協調建替え）、活性化				
	B-4	公園・広場等整備	合意形成・用地取得・整備				
	B-5	防災生活道路の拡幅整備	用地取得・整備				
	B-6	行き止まり道路等の解消	用地取得・整備				
B-7	補助73・82号線の整備						
規制誘導策	C-1 C-2 C-3	地域地区 地区計画 新防火規制 (上池袋一丁目除く)	導入済み				
	C-4	新防火規制 (上池袋一丁目)	指定手続き 合意形成	地区指定 <告示>	周知 期間	<施行>	構造制限による不燃化誘導

※B-7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。