

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3年4月  
第1回変更認定 令和4年2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					
位置	豊島区巢鴨五丁目、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		面積(ha)	40.7ha		
地区の現況・課題	町丁目	面積(ha)	地域危険度(第8回)			
			倒壊	火災	総合	
<p>(1) 現況 当地区は、西部(豊島区巢鴨五丁目)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)に接している。住宅が密集しているが、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、学校などがひろがっており、緑が豊富である。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、地域危険度が高い。補助81号線をはさんで向かい合わせに染井霊園と北区西ヶ原みんなの公園が位置している。また、白山通り沿いに都市計画市場がある。</p> <p>(2) 課題 狭あい道路、行き止まり道路が多く、災害時の活動が著しく困難な地区であり、緊急活動空間を確保していく必要がある。密集する老朽木造建物の建替えを促進するとともに、避難場所・染井霊園への到達経路を安全かつ容易にしていける必要がある。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。</p>	巢鴨五丁目	18.0ha	2	3	3	
	駒込六丁目	12.2ha	3	4	4	
	駒込七丁目	9.5ha	3	4	4	
	西ヶ原一丁目の一部	0.4ha	2	3	3	
	西ヶ原三丁目の一部	0.6ha	3	3	4	
	計	40.7ha				
	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) ・補助81号線の整備と一体的に進める沿道まちづくり(豊島区・北区)</p> <p>(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) ・不燃化建替え助成(豊島区・北区) ・老朽木造建築物の除却(豊島区・北区) ・まちづくり相談拠点の開設(豊島区) ・沿道整備に合せた商店街の活性化(豊島区) ・避難路の整備(豊島区) ・行き止まり道路の解消(豊島区) ・補助81号線の整備 ・小規模公園の拡張・防災広場の整備(豊島区)</p>	<p>(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)</p> <p>(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) ・不燃化促進支援(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)</p>					
整備目標・方針						
<p>(1) 整備目標 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。</p> <p>(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沿道地域は特区支援策に加え都市防災総合推進事業により、個別建替え・共同建替え等を進め、沿道建物の不燃化を促進する。 ④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。 ⑤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。 ⑥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。 ⑦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ートを行う。</p>						
数値目標	現況	最終	備考			
不燃領域率	63.6%	73.4%	現況：63.5% 令和元年度末(豊島区算出) 現況：65.4% 令和元年度末(北区算出)	最終：73.2% 令和7年度末(豊島区算出) 最終：81.3% 令和7年度末(北区算出)		

2 地区内での取組

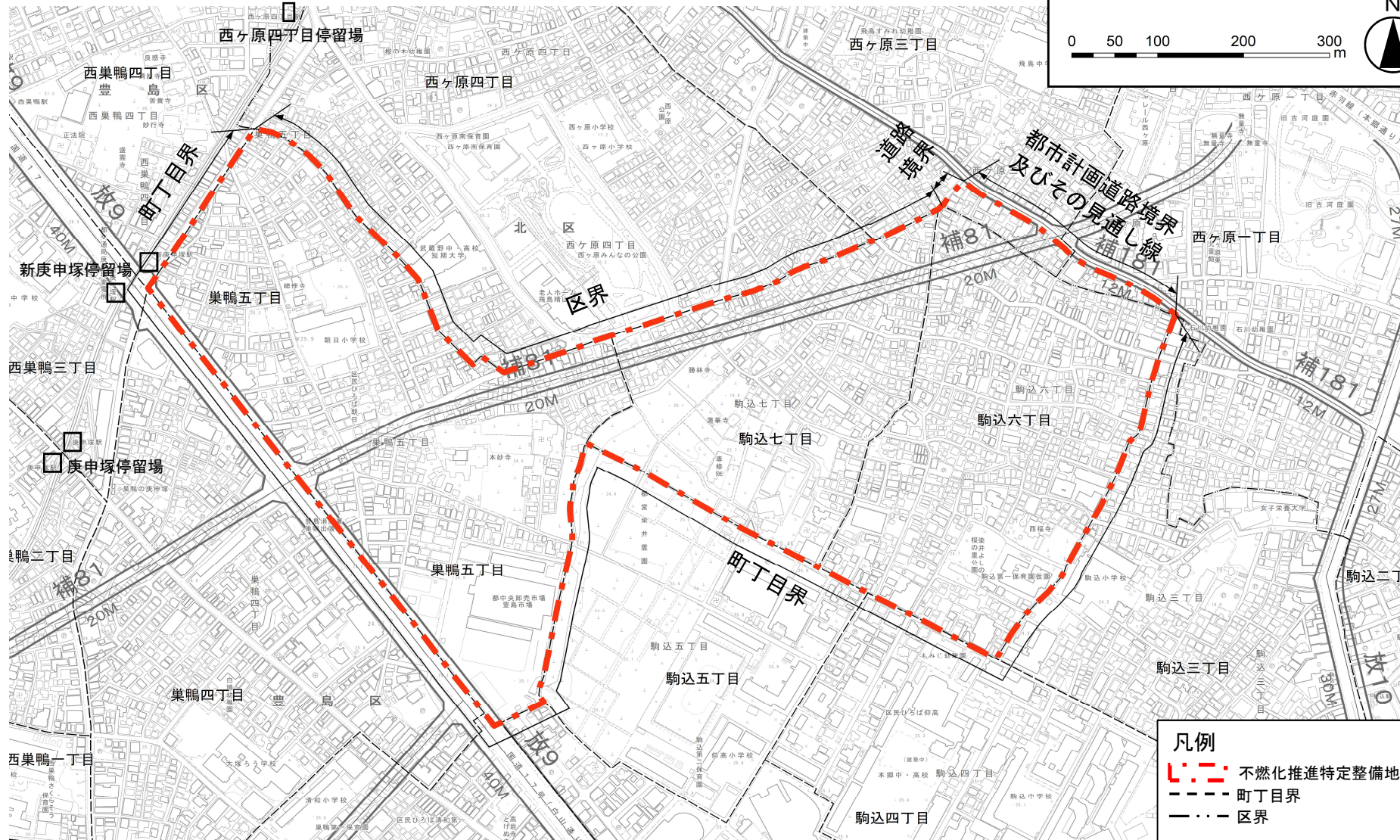
事業番号	事業項目	事業概要	事業手法	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
			（●：東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策）					
コア事業	A-1	補助81号線と一体的に進める沿道のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>●補助81号線の整備と併せて、沿道建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯を形成</li> <li>●残地を含めた共同建替えなどの検討</li> <li>●地域にふさわしい街並みの形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●まち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>	豊島区	路線延長：900m 道路境界より30m	事業中	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> <li>●残地を含めた共同建替えなどの検討</li> <li>●地域にふさわしい街並みの形成</li> </ul>	<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>	北区	路線延長：30m 道路境界より30m		
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"> <li>●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。</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、まちづくりの機運を醸成する</li> <li>●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。</li> <li>●それらを支援するために、各種助成制度を活用</li> </ul>	<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>	豊島区	地区内全域（北区を除く）	事業中	<ul style="list-style-type: none"> <li>●【まちづくり推進制度】</li> <li>●豊島区まちづくり推進条例</li> <li>●豊島区まちづくり推進条例施行規則</li> <li>●豊島区都市づくりビジョン</li> </ul>
	B-2	不燃化促進助成	<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>	<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>	豊島区・北区	地区内全域：40.7ha	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 (建ぺい率80%・容積率300%) ・防火地域の指定(平成30年度)	都	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	・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	豊島区	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	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	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

豊島区・北区 補助81号線沿道地区



**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・北区 補助81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81号線と一体的に進める沿道のまちづくり
- B-6 補助81号線の整備
- B-7 公園・広場等整備

補助81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



●規制誘導策

- C-1 地域地区 (補助81号線沿道地区)
- C-2 地区計画 (豊島区)
- C-3 新防火規制 (特区全域)

B-3 沿道整備に合わせた商店街の活性化

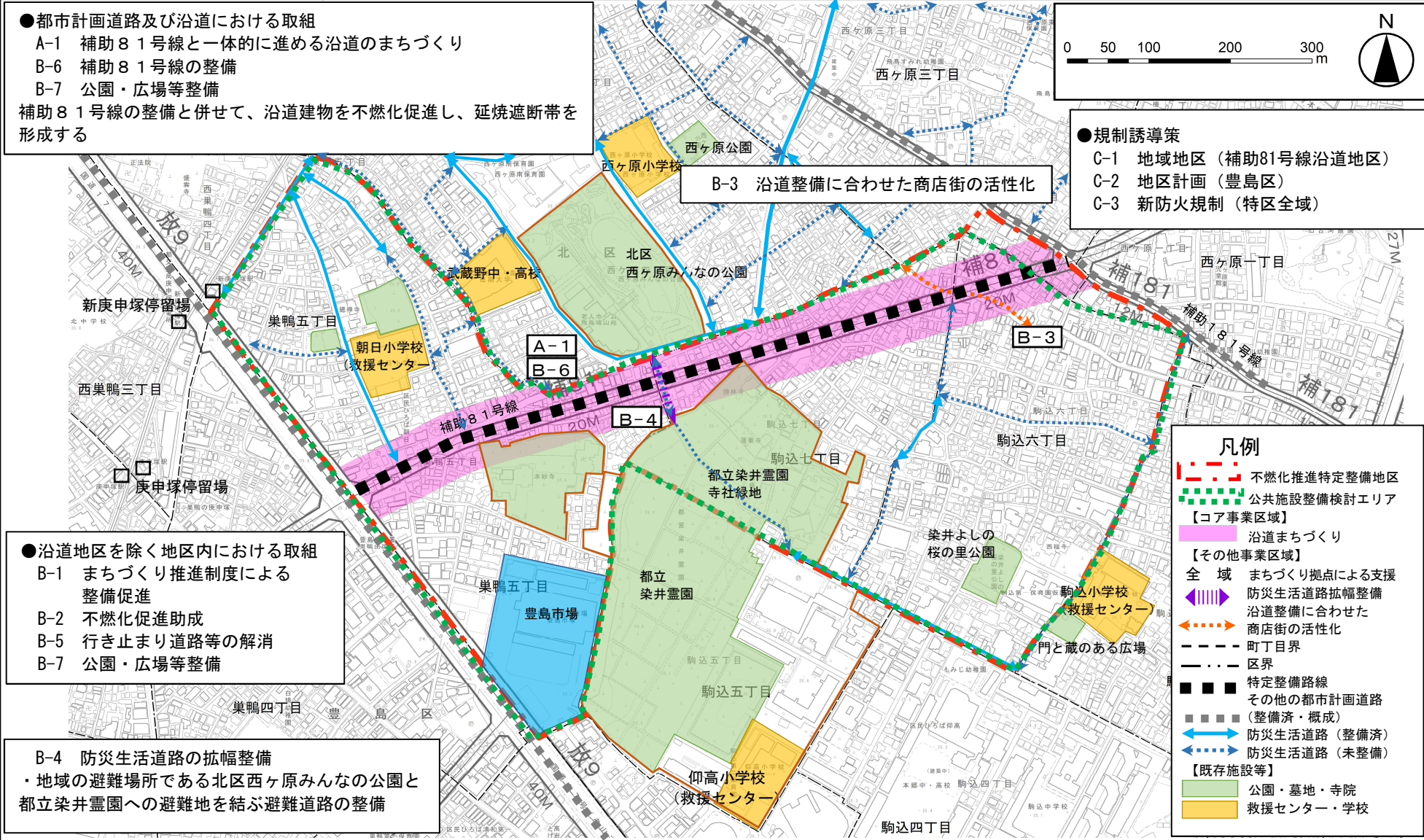
●沿道地区を除く地区内における取組

- B-1 まちづくり推進制度による整備促進
- B-2 不燃化促進助成
- B-5 行き止まり道路等の解消
- B-7 公園・広場等整備

B-4 防災生活道路の拡幅整備  
・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

凡例

- 不燃化推進特定整備地区
- 公共施設整備検討エリア
- 【コア事業区域】
- 沿道まちづくり
- 【その他事業区域】
- 全 域 まちづくり拠点による支援
- 防災生活道路拡幅整備
- 沿道整備に合わせた商店街の活性化
- 町丁目界
- 区界
- 特定整備路線
- その他の都市計画道路 (整備済・概成)
- 防災生活道路 (整備済)
- 防災生活道路 (未整備)
- 【既存施設等】
- 公園・墓地・寺院
- 救援センター・学校



## 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81号線と一体的に進める沿道まちづくり	都市防災不燃化促進事業の推進					
			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促進(豊島区)	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(豊島区・北区)	助成制度の実施					
	B-3	沿道整備に合わせた商店街の活性化(豊島区)	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(豊島区)	用地取得・整備					
	B-5	行き止まり道路等の解消(豊島区)	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・広場等整備(豊島区)	合意形成・用地取得・整備						
	C-1	地域地区(豊島区・北区)	地区計画導入済(豊島区)					
	C-2	地区計画(豊島区)						
	C-3	新防火規制(豊島区・北区)	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。