

池袋本町・上池袋地区のまちづくりの取り組み ～共同化事業の取り組み～

1. 木密地域不燃化 10年プロジェクトへの取り組み

木密地域不燃化 10年プロジェクト

首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、東京の最大の弱点である木密地域の改善を一段と加速するため、東京都が平成24年1月に実施方針を策定。

《 主な取組内容 》

市街地の不燃化
【不燃化特区】

延焼遮断帯、避難・救援路の整備
【特定整備路線】

【豊島区の取り組み方針】

■不燃化まちづくりの加速

- ◇全ての特定整備路線沿道地区・重点密集市街地での不燃化特区制度の活用
- ◇特定整備路線沿道での延焼遮断機能の強化

■特定整備路線の事業化を契機とするまちづくりの推進

- ◇地区計画の策定・用途地域等の変更など都市計画制限の整理
- ◇路線に近接する鉄道駅周辺での各種課題解決(駅前広場・歩行者空間・駐輪場など)
- ◇防災道路・広場などの空間確保による防災基盤の整備

2. これまでの主な成果（10年プロジェクト実施以降）

これまで、不燃化特区の指定、同指定区域内での新たな防火規制の適用、特定整備路線沿道での地区計画等の都市計画の決定・変更や都市防災不燃化促進事業など助成金事業の実施など、不燃化促進策と規制・誘導策を組み合わせ、対策の枠組みを整えてきた。

1) 不燃化促進策（参考資料第1号）

- ◇不燃化特区の指定 ⇒ 5地区 359.4ha
- ◇都市防災不燃化促進事業の実施 ⇒ 特定整備路線沿道
- ◇居住環境総合整備事業地区の指定 ⇒ 6地区 295.8ha

2) 規制・誘導策

- ◇地区計画・特定防災街区整備地区の決定 ⇒ 5地区 231.8ha
※地区計画(4地区 221.5ha)；H28.3決定、特定防災街区整備地区(1地区 10.3ha)；H27.7決定
- ◇用途地域等の変更 ⇒ 主に特定整備路線沿道
- ◇新たな防火規制の適用 ⇒ 不燃化特区指定区域

3. 継続的な取り組み〔不燃化の更なる加速と沿道まちづくりの実践〕

今後は、10年プロジェクト（～H32）や都市防災不燃化促進事業（～H37）とともに、東京都が新たに創設した防災生活道路沿道の不燃化施策を活用して、更なる市街地の不燃化対策を進めている。

同時に、特定整備路線の整備に伴う市街地環境の変化を踏まえ、面的な事業手法（市街地再開発事業・防災街区整備事業等）を活用した沿道まちづくりなど、個人だけでは解決できない地区別の課題に対応していく。

1) 特定整備路線沿道まちづくり等

- 駅へのアクセスの改善や駅前にふさわしい商業・居住機能の向上等
 - ・東長崎駅北口周辺地区（補助172号線沿道）
 - ・椎名町駅北口周辺地区（補助172号線沿道）
 - ・下板橋駅周辺地区（補助73号線沿道）
 - ・北池袋駅周辺地区（補助82号線沿道）
- 都市計画道路の残地を活用した公園・広場の整備や共同化の推進
 - ・池袋本町三丁目20・21番地区（補助82号線沿道）など

2) 公共施設の整備

- 地区内避難路の整備
- 防災上有効な公園・広場等の整備

4. 池袋本町・上池袋地区のこれまでの取り組み

平成24年1月	（都）木密地域不燃化10年プロジェクト策定
平成25年11月	まちづくりに関するアンケート調査実施
平成27年1月	（都）特定整備路線補助第73・82号線事業認可
平成27年3月	新たな防火規制の区域指定に関する告示
平成27年8月	「池袋本町・上池袋地区まちづくり方針」決定
平成27年10月	新たな防火規制施行
平成28年3月	池袋本町地区、上池袋二～四丁目地区、地区計画の決定及び高度地区などの一部変更
平成28年4月	補助73・82号線沿道地区不燃化促進区域告示、助成開始 （都市防災不燃化促進事業）

5. 池袋本町三丁目 20・21 番地区の概要

① 地区の概要



施行主体：池袋本町三丁目 20・21 番地区
防災街区整備事業準備組合
面積：約 1,500 m²
権利者：約 20 名
(土地・建物所有者、借地権者)

※都市計画道路は正確な位置を示すものではない。

② 活動経緯

本地区は、都の「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」に基づき、特定整備路線補助第 82 号線が事業中である。地区内は老朽化した建築物が多いことや、未接道宅地により建替えができず、災害時の安全性が極めて低いことから、共同化事業による不燃化・耐震化の実現に向けて取り組んでいる。以下は、これまでの活動履歴である。

- ・平成 29 年 6～8 月 共同化意向確認
- 9 月 第 1 回まちづくり勉強会実施
- 10 月 第 2 回まちづくり勉強会実施
- 11 月 第 3 回まちづくり勉強会実施
- ・平成 30 年
- 1 月 第 4 回まちづくり勉強会実施
- 5 月 池袋本町三丁目 20・21 番地区まちづくり協議会設立
- 6 月 第 1 回まちづくり協議会実施
- 9 月 第 2 回まちづくり協議会実施
- 11 月 池袋本町三丁目 20・21 番地区防災街区整備事業準備組合設立

③ 今後の予定

- ・令和 元年 7 月：都市計画審議会への報告（本日）
- 8 月～11 月：都市計画手続き（予定）
- 12 月：都市計画審議会へ付議、都市計画決定・告示（予定）