

上池袋一丁目地区の防災まちづくりについて

1. 区内における密集事業（参考資料1）

- ・現在、居住環境総合整備事業を「東池袋四・五丁目地区」「上池袋地区」「池袋本町地区」「雑司が谷・南池袋地区」「長崎地区」「補助81号線沿道巣鴨・駒込地区」の6地区で実施している。
- ・東京都は平成23年度に「木密地域不燃化10年プロジェクト」を立ち上げ、都市計画道路の整備と、木密地域を「燃え広がらない・燃えないまち」にするための不燃化特区制度を2つの柱として木密対策を進めてきた。なお、「木密地域不燃化10年プロジェクト」は令和2年度までの期限となっている。
- ・豊島区においては、平成25年度より、不燃化特区制度を活用して、木造住宅等の建替えや老朽建物除却を促進するため、様々な支援を行っている。

2. 令和3年度以降の不燃化特区制度について（参考資料2）

- ・東京都は令和2年3月に「防災都市づくり推進計画の基本方針」を改定。
- ・同方針を基に整備プログラムの見直し等を行い、防災都市づくり推進計画を改定予定。
- ・旧計画期間は、平成28年度から令和7年度までの10年間としており、整備プログラムの期間は、平成28年度から令和2年度までの5年間となっていた。
- ・令和2年3月改定の基本方針の計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とし、新たな整備プログラムは、令和3年度から令和7年度までの5年間の計画としている。

（制度内容）

拡充：無接道敷地等の対策

整理：建替え促進支援（助成金）における老朽建築物除却支援と建築設計費支援の分離

（経緯）

平成28年3月 防災都市づくり推進計画 改定
基本方針 (H28～R7)
整備プログラム (H28～R2)

令和2年3月 防災都市づくり推進計画
基本方針 (改定) (対象期間: R3～R12)

令和3年3月 整備プログラム (策定中) (対象期間: R3～R7)

3. 上池袋一丁目地区の概要（参考資料 3）

- ・上池袋一丁目地区面積：約 15ha
上池袋地区(一～四丁目)の地区面積：67.1ha
- ・上池袋一丁目は、居住環境総合整備事業地区に含まれているが、東京都の改定前の防災都市づくり推進計画では整備地域から外れていた。令和 3 年度以降の不燃化特区制度の延伸に伴い、池袋本町・上池袋地区の区域に、上池袋一丁目を含めた地域へ拡大する。
- ・区による令和元年度末時点での用地取得の状況は、上池袋地区全体で 21 カ所（約 10,312 m²）、そのうち上池袋一丁目地区では 7 箇所（約 1,577 m²）である。
- ・上池袋地区(不燃化特区エリア内、二～四丁目)の不燃領域率は、令和元年度末時点で、65.7%となっている。
- ・一方で整備地域外である上池袋一丁目は、癌研跡地整備や巣鴨高校、豊成小学校などにより空地があることから、72.8%と不燃領域率は高い。しかしながら、上池袋一丁目の西側、約 5 ヘクタールのエリアは、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。
- ・建築基準法上の道路となっていない水路敷きに沿って、建替えができない敷地が複数存在する。
※不燃領域率は、70%を超えると、延焼を抑えられるといわれている。

4. 上池袋一丁目地区への新たな防火規制の導入

- ・不燃化特区指定の要件として、新たな防火規制の導入が定められている。（東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第 4 条）。
- ・指定区域の準防火地域内で建物を新築・増改築する時に準耐火建築物以上とする制限がかけられる。
- ・建築物の耐火性能を強化するため東京都建築安全条例第 7 条の 3 に基づき東京都が指定。なお、指定にあたっては区域指定（案）を、住民に周知するとともに、都市計画審議会等に報告するよう定められている。

【新たな防火規制の指定基準】

- ① 東京都震災対策条例第 13 条第 2 項第 2 号に規定する整備地域
- ② 地震に関する地域危険度測定調査における建物倒壊危険度の評価がランク 4 以上の地域
- ③ 地震に関する地域危険度測定調査における火災危険度の評価がランク 4 以上の地域
- ④ 老朽木造棟数が 30 棟／ha 以上の地域
- ⑤ 避難場所及び避難道路並びにこれらの周辺等防災上火災を抑制する必要がある地域
- ⑥ 防災街区整備方針に基づく防災再開発促進地区
- ⑦ その他市街地の特性や周辺の状況により上記各号に準ずると認められる地域

⇒このうち上池袋一丁目地区は⑥に該当。

5. これまでの経緯と今後のスケジュール (参考)

	豊島区	東京都
H26.4.1	上池袋二～四丁目地区において不燃化特区に基づく事業開始	上池袋二～四丁目地区を不燃化特区に指定
H26.7.14	東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定の検討案の作成	
H26.9.3		東京都建築安全条例第7条の3第1項による区域指定に係る意見照会
H26.11.7	第163回豊島区都市計画審議会 (報告:不燃化特区のまちづくりについて)	
H26.12.24	第164回豊島区都市計画審議会(諮問第106号:不燃化特区区域の新たな防火規制について)	
H26.12.26	東京都建築安全条例第7条の3第1項による区域指定に係る意見照会への回答	
H27.3.27		新防火告示
H27.10.1		施行
R2.4～	上池袋一丁目を不燃化特区に指定するべく東京都と調整開始	
R2.9.28	不燃化特区指定事前申請書提出	
R2.10.20		不燃化都区指定事前申請確認通知書発行 *上池袋一丁目が不燃化特区の要件を満たすことを確認
R2.12.4	不燃化特区指定申請書提出	

	豊島区	東京都
R3.4.1	上池袋一丁目まで区域を拡大し事業開始	上池袋一丁目地区を不燃化特区に指定予定
R3.4	東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定の検討案の作成	
R3.5		東京都建築安全条例第7条の3第1項による区域指定に係る意見照会
R3.7	住民説明会	
R3.11	豊島区都市計画審議会(諮問:不燃化特区区域の新たな防火規制について)	
R3.12	東京都建築安全条例第7条の3第1項による区域指定に係る意見照会への回答	
R3.3.25	第193回豊島区都市計画審議会 (報告:上池袋一丁目地区の防災まちづくりについて)	
R4.2		新防火告示
R4.4		施行