

**【上池袋一丁目地区】  
「不燃化特区助成制度」並びに  
「新たな防火規制」（区域指定検討案）の説明**

令和 3年 9月

豊島区 都市整備部 地域まちづくり課

# 目次

## (1) 本地区の現況と防災課題

- 1) 本地区の現況 . . . . . p 1
- 2) 本地区の防災課題 . . . . . p 6

## (2) 本地区のこれまでの取組み

- 1) 区のまちづくりの視点 . . . . . p 7
- 2) これまでの防災まちづくりの取組み . . . . . p 8
- 3) 住民の防災意識について . . . . . p 9

## (3) 不燃化特区助成制度について

- 1) 不燃化特区助成制度とは . . . . . p15
- 2) 不燃化特区助成制度の適用期間 . . . . . p16
- 3) 不燃化特区助成制度の実績 . . . . . p17
- 4) 助成制度のメニュー内容 . . . . . p18
- 5) 助成制度の相談の流れ . . . . . p22

## (4) 「新たな防火規制」の導入に向けて

- 1) 「新たな防火規制」とは . . . . . p23
- 2) 「新たな防火規制」導入の意義 . . . . . p24
- 3) 本規制と建替えのタイミングについて . . . . . p25
- 4) 「新たな防火規制」導入予定区域 . . . . . p26
- 5) 導入による建築ルールの変更点 . . . . . p27
- 6) 「新たな防火規制」導入の意向把握方法 . . . . . p29
- 7) 「新たな防火規制」導入のスケジュール案 . . . . . p30

## (5) 用語説明 . . . . . p31

## (6) 今後の進め方 (案)

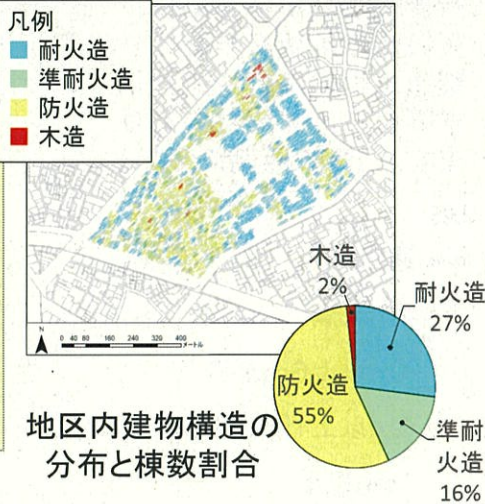
- 1) 今後の防災まちづくりの取組み . . . . . p39
- 2) 区への相談先 . . . . . p40

# (1) 本地区の現況と防災課題

## 1) 本地区の現況

### ① 地区の構造別建物棟数割合

- 地区内には、防火造・木造などの延焼しやすい建物が多くあります。
- 地図上でその分布を見ると、防火造・木造などの延焼しやすい建物は、とくに地区の西側に密集し、東側にも点在しています。  
(建物構造については、p36参照)



出典：平成28年度土地利用現況調査(東京都)

p1

### ② 地区の火災危険度

- 地区の火災危険度は相対的に高いといえます。

【上池袋一丁目】

- 火災危険度  
ランク3 順位 949位
- 総合危険度  
ランク3 順位1,050位  
(都内5,177町丁目を対象)



危険度が低い ← 危険度が高い

ランク	ランク	ランク	ランク	ランク
1	2	3	4	5
2,337 町丁目 45.2%	1,648 町丁目 31.8%	820 町丁目 15.8%	287 町丁目 5.6%	85 町丁目 1.6%

出典：第8回地震に関する地域危険度測定調査(平成30年東京都公表)

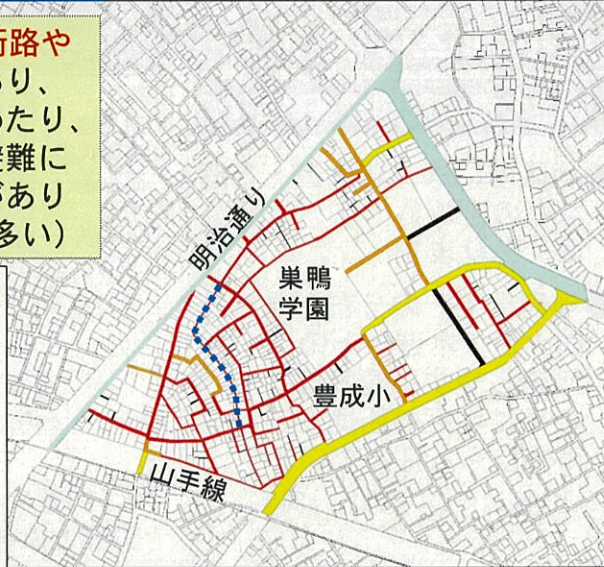
p2

### ③地区の道路幅員

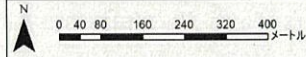
●幅員4m未満の細街路や行き止まりが多くあり、火災時の延焼を早めたり、緊急車両の通行や避難に支障をきたす恐れがあります。(特に西側に多い)

凡例

- 通路
- 4m未満
- 4m以上6m未満
- 6m以上15m未満
- 15m以上
- ⋯ 水路敷き



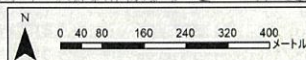
出典:豊島区HPをもとに加工



p3

### ④地区の水路敷き通路について

- 暗渠化された水路敷きの通路は、建築基準法上に定める「道路」ではありません。
- 建築基準法上に定める「道路」に2m以上接していない(無接道状態の)敷地は、建替えが難しいことから、建物の老朽化が進み、地震時には倒壊や火災などの恐れがあります。



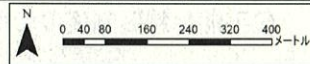
p4

## ⑤地区の公園等

●災害時の消火活動や一時避難に供する公園等の  
オープンスペースが地区  
内で偏在しています。  
(特に西側に少ない)

### 公園・児童遊園の位置

- ①上池袋中央公園
- ②上池袋一丁目ゆったり  
広場児童遊園
- ③上池袋東公園
- ④宮仲公園
- ⑤ひだまり防災広場
- ⑥上池袋一丁目児童遊園



p5

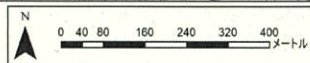
## 2) 本地区の防災課題

### <地区全体>

- ・明治通り等、延焼遮断帯の形成(p37参照)
- ・木造密集住宅地の改善
- ・細街路、行き止まり路の改善

### <地区の西側>

- ・公園等のオープンスペースの整備
- ・暗渠化された水路敷き沿道敷地の無接道状態の解消

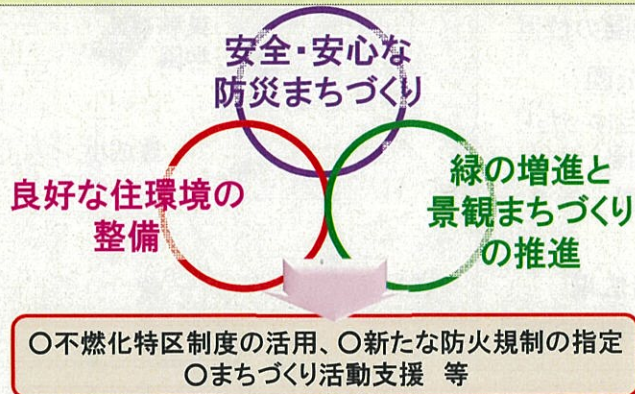


p6

## (2) 本地区のこれまでの取り組み

### 1) 区のまちづくりの視点

- 本地区の課題を踏まえ、不燃化特区制度等を活用して、「安心・安全なまちづくり」「良好な住環境の整備」「緑の増進と景観まちづくりの推進」などの視点から、今後のまちづくりを推進していきます。



p7

### 2) これまでの防災まちづくりの取り組み

- 平成3年度から現在まで「居住環境総合整備事業」を行っています。上池袋一丁目では、ひだまり防災広場や防災備蓄倉庫等の整備、建替え支援等を実施してきました。
- また、「上池袋第1地区まちづくり協議会」では、地域住民を中心に、町会の協力を得て各種提言、まちづくりニュース発行等のまちづくり活動に取り組んでいます。

上池袋地区	
事業	○居住環境総合整備事業 (H3年度～) ・上池袋地区全域で実施 ・公園、児童遊園の整備、建替え支援等
	○不燃化特区推進事業 ・上池袋一丁目地区はR3年度に指定 ・老朽建築物の建替えや解体に対する助成制度
協議会	○まちづくり協議会(H7年度～) ・各種提言、まちづくりニュースの発行等

p8

### 3) 住民の防災意識について

- 今後の防災まちづくり対策を検討するため、令和2年度・令和3年度にまちづくりアンケート調査を実施しました。

#### ①令和2年度まちづくりアンケート調査の概要

##### 1. 調査期間

- ・配布・回収：令和2年11月20日  
～令和3年1月4日

##### 2. 目的

- ・防災上の課題がとくに危惧される上池袋一丁目西側（右図）において、生活環境についてや建替え、まちづくりの意向を伺う。

##### 3. 調査対象者

- ・対象地区内の土地・建物権利者（地区内外在住）及び居住者  
：計1,633世帯

##### 4. 回収数(回収率)

- ・回収率23.2%（回収数379世帯）



調査の対象範囲

p9

##### 5. 調査結果の抜粋

###### 1)対象地区の生活環境について

（質問）生活環境における災害時の不安について、どのように感じていますか？

→「不安である」が7割台半ば近くでした。

###### 2)あなた自身のお住まいについて

（質問）対象地区内の、建物の建替え（新築）について、どのように考えていますか？

→「建替え検討」が1割強、「建替え未検討」（「建替え困難」を含む）が5割台半ば近くでした。

（質問）対象地区内のお住まいを建替える（新築）上で、何か支障を感じていますか？（3つまで○）

→「建替え検討」中の方の建替え支障は、「資金の調達」が最も多く7割を超え、「どの程度の広さになるか不安」が4割台半ば近くでした。

p10

### 3) 今後のまちづくりについて

(質問) 現在の道路や広場などを改善するためのまちづくりの必要性を感じていますか？

→ 「必要」が7割強でした。

#### ◎令和2年度まちづくりアンケート調査のまとめ

- ①災害時の「不安」が大きい。
- ②建替え時の「支障」が多い。
- ③まちづくりの「必要性」が高い。

- この調査結果を踏まえて、その後の防災まちづくりを進めており、その一環として「不燃化特区助成制度」「新たな防火規制」の導入等の取組みを実施しています。

p11

## ②令和3年度まちづくりアンケート調査の概要

### 1. 調査期間

- ・配布・回収：  
令和3年6月24日～令和3年7月31日

### 2. 目的

- ・上池袋一丁目地区(右図)の土地建物所有者の皆さまに、【不燃化特区助成制度】対象区域に指定されたことを周知し、【新たな防火規制】についての意向を伺う。

### 3. 調査対象者

- ・対象地区内の土地・建物権利者(地区内外在住)  
：計1,536世帯

### 4. 回収数(回収率)

- ・回収率20.1%(回収数309世帯)



調査の対象範囲

p12



## 5. 調査結果の抜粋

### 1) 【不燃化特区助成制度】について

(質問) あなたは【不燃化特区助成制度】をご存知でしたか？

→「知らなかった」が7割弱でした。

### 2) 【新たな防火規制】について

(質問) 上池袋一丁目全域をみたときに、延焼の危険性について、どのように感じていますか？

→延焼の危険性について「多少不安」、「とても不安」が合わせて7割台半ばでした。

(質問) 【新たな防火規制】を上池袋一丁目を導入することについて、どのようにお考えですか？(複数回答可)

→「燃えない・燃え広がらないまちには必要」が最も多く、7割でした。

p13

## ◎令和3年度まちづくりアンケート調査のまとめ

- ① 【不燃化特区助成制度】を「知らない」人が多い。
- ② 延焼の危険について「不安」が大きい。
- ③ 【新たな防火規制】導入についての「必要性」が高い。

●資料1の通り、本調査に多くの方からご回答、ご意見等を頂きました。

●この調査結果を踏まえて、「不燃化特区助成制度」の周知活動や、「新たな防火規制」の導入にあたっての皆さまの不安解消等の取り組みを実施しています。

p14

### (3) 不燃化特区助成制度について

#### 1) 不燃化特区助成制度とは

●不燃化特区助成制度とは、木造密集地域の不燃化建替を促進するため、老朽建築物の除却や、建替に要する経費の一部の助成等をする支援制度です。

●豊島区ホームページのパンフレットに、詳しく掲載しています。【不燃化特区における助成制度のご案内】

<https://www.city.toshima.lg.jp/386/machizukuri/documents/hunenkatokku.pdf>

##### 【不燃化特区助成制度のメニュー】

- ① 老朽建築物除却助成
- ② 戸建建替え促進助成
- ③ 専門家派遣
- ④ 固定資産税・都市計画税の優遇

##### 【問い合わせ先】p40参照

豊島区地域まちづくり課へ

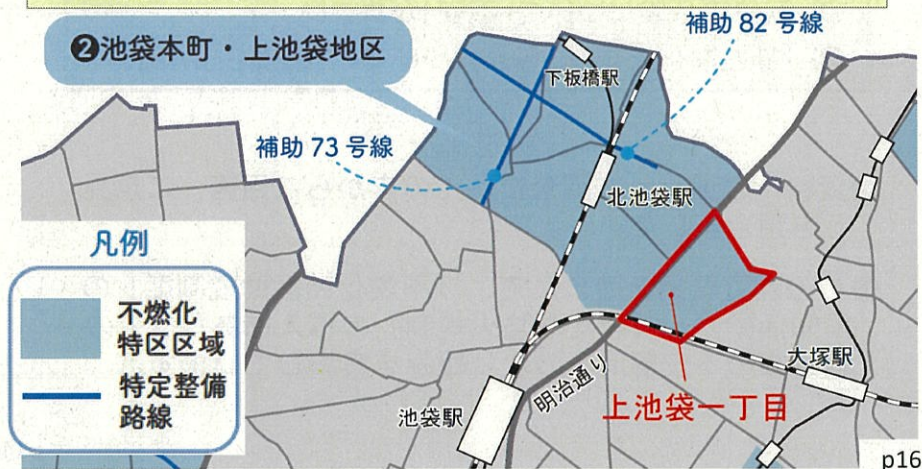
豊島都税事務所へ

p15

#### 2) 不燃化特区助成制度の適用期間

●令和3年4月、東京都から上池袋一丁目が新たに「不燃化特区」の対象地区として指定されました。期間限定の制度であり、令和7年12月26日までに交付申請書の提出が必要です。

##### ②池袋本町・上池袋地区



### 3) 不燃化特区助成制度の実績

●区内の実績は、令和2年度で、延べ150件でした。

- ①東池袋四・五丁目地区(平成25年度～):13件
- ②池袋本町・上池袋地区(平成26年度～):46件
- ③補助81号線沿道地区(平成26年度～):15件
- ④補助26・172号線沿道地区(平成26年度～):67件
- ⑤雑司が谷・南池袋地区(平成27年度～):9件



p17

### 4) 助成制度のメニュー内容

#### ① 老朽建築物除却助成

●老朽建築物の「解体・整地費用」を助成します。

※事前に区の審査が必要

除却前



除却後



【助成対象】

- ・耐用年数の3分の2を経過したもの(木造住宅の場合、築15年以上が対象)
- ・建物の所有権を有する個人等であること

【助成額(上限1,000万円)】

除却費 実際にかした額 又は 現況床面積(\*)×区が定める単価で算出した額  
のいずれか低い方の額(上限1,000万円)

(\*)現況床面積:「固定資産税・都市計画税課税明細書」などに記載の現況床面積のこと。登記事項証明書に記載の面積とは異なります。

p18

## ②戸建建替え促進助成

●建替えに係る費用（除却費、建築設計費及び工事監理費）の一部を助成します。

※事前に区の審査が必要

建替え前



建替え後



【助成対象】

・耐用年数の3分の2を経過したもの  
（木造住宅の場合、築15年以上が対象）  
・建物の所有権を有する個人等であること

・耐火建築物等又は準耐火建築物等  
・戸建て、店舗、事務所、店舗併用住宅  
（2以上の住戸や店舗を有する）

【助成額】「除却費」と「建築設計費及び監理費」の合計

除却費	実際に要した額	又は	現況床面積×区が定める 単価で算出した額 （上限1,000万円）	の低い方
+				
設計・ 監理費	実際に要した額	又は	地上1～3階の登記床面積 に応じて区が定める額	の低い方

p19

## ③専門家派遣制度

●建替えを検討されている方で、敷地の建築条件や土地・建物の権利関係で困っているなどのお悩みに、区が無料で、建築士や弁護士等の専門家を派遣します。

土地建物  
所有者等

ご相談

豊島区

派遣依頼

各士業の団体

専門家派遣

・一年度内に  
5回まで  
無料で派遣  
・1回につき  
2時間まで



・弁護士  
・一級建築士  
・税理士  
・司法書士  
・ファイナンシャルプランナー  
・不動産鑑定士  
・土地家屋調査士  
・公認会計士  
・行政書士

p20

#### ④ 固定資産税・都市計画税の優遇

●要件を満たす場合、最長5年間の税制優遇を受けることができます。

- 不燃化特区内において建替えを行った住宅にかかる固定資産税・都市計画税の減免
- 老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税・都市計画税の減免

※詳しくは都税事務所へお問い合わせください。

豊島都税事務所 固定資産税班

☎ 03-3981-5336

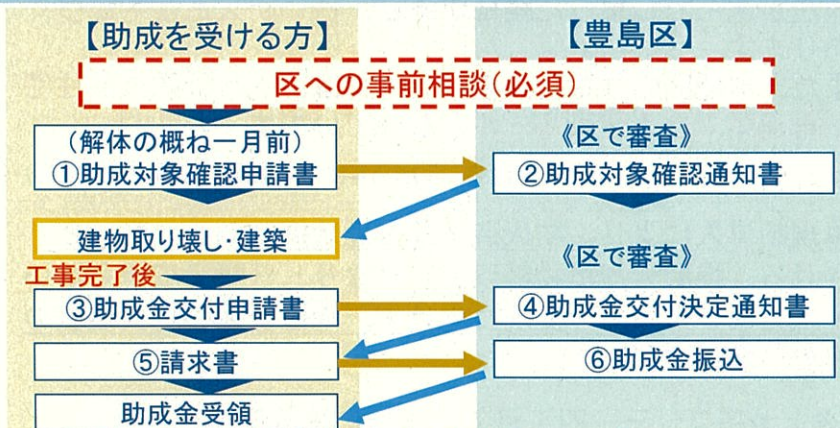
〒171-8506 豊島区西池袋1-17-1 東京都豊島合同庁舎

p21

#### 5) 助成制度の相談の流れ

●事前に区の審査が必要となるため、必ず取り壊しの前に、ご相談ください。

##### 【助成金手続きの流れ】



※必ず、除却前に、①助成対象確認申請を行って下さい。  
(除却後の申請は受け付けていません)

p22

## (4) 「新たな防火規制」の導入に向けて

### 1) 「新たな防火規制」とは

- 木造密集地域を「燃え広がらない・燃えないまち」にするため

東京都知事が指定する災害時の危険性が高い地域について、建築物の耐火性能を強化するものです

- 東京都建築安全条例第7条の3に基づき

指定した地域の**準防火地域内**では、原則としてすべての建築物が**準耐火建築物等以上**となります。

p23

### 2) 「新たな防火規制」導入の意義

- 本地区内の建物は計707棟あり、そのうち防火造・木造の建物は計402棟(\*)になります。  
特に**本地区西側**においては、都市基盤が未整備のまま住宅建設が進んでしまった経緯があり、**古い防火造住宅が多く**あります。

また、本地区の「準防火地域」内では、**現状、防火造住宅が再建築できる建築ルール**となっています。

\* 出典：平成28年度土地利用現況調査（東京都）

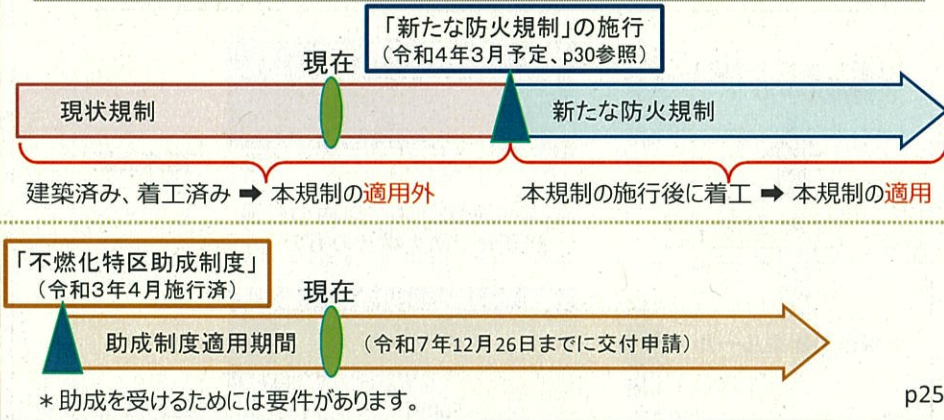
- 本規制導入により、防火造よりも延焼抑制効果が高いとされる「準耐火建築物等以上」となり、「燃え広がらない・燃えないまち」の実現に向けて、地区全体の耐火性能の改善が期待できます。

※上池袋二、三、四丁目では、既に平成27年10月より「新たな防火規制」が施行されています。

p24

### 3) 本規制と建替えのタイミングについて

- 今後の建て替え等を計画する時に本規制が適用されます。建替えを強制したり、今ある建物を規制するものではありません。
- 現在建築中の場合（着工済み、未完成の場合）も、本規制は適用されません。



### 4) 「新たな防火規制」導入予定区域

※「準防火地域」の範囲は、  
「明治通り」の道路境界線から30m内側  
「宮仲公園通り」の道路境界線から20m内側  
「西巢鴨通り」の道路境界線から20m内側  
になります

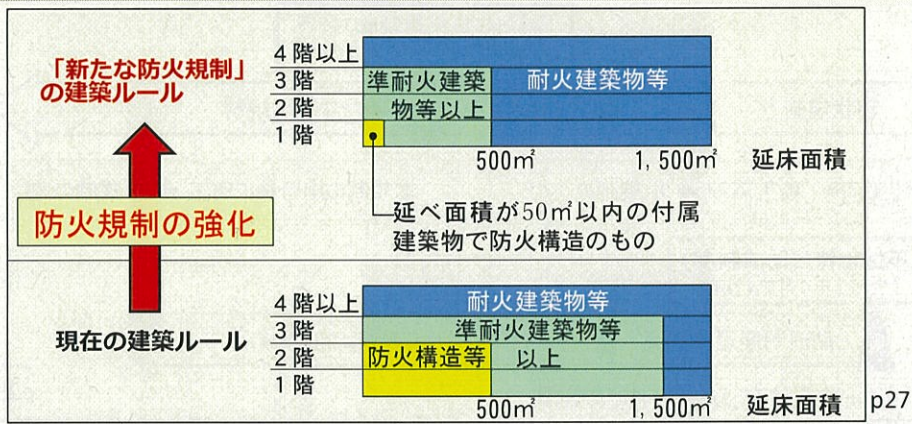
- 凡例
- 「新たな防火規制」導入予定区域
  - 準防火地域
  - 防火地域



## 5) 導入による建築ルールの変更点

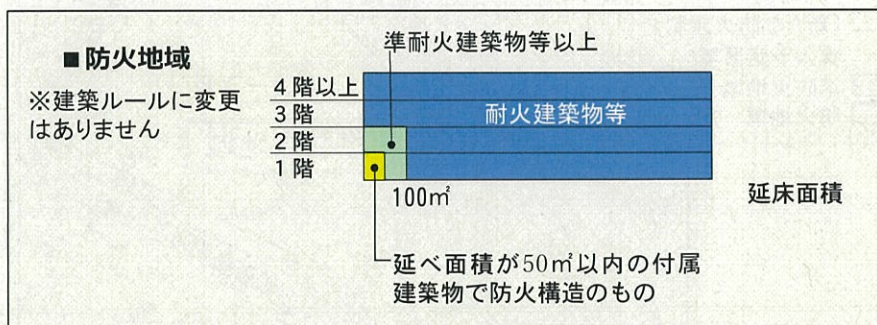
### ① 準防火地域の建築ルール

- 現在の建築ルールでは、「2階建て以下で延床面積500㎡未満」の場合、「防火構造等」が建てられますが、「新たな防火規制」による建築ルールでは、原則、「**準耐火建築物等以上**」にしなければなりません。



### ② 防火地域の建築ルール

- 「防火地域」については、「新たな防火規制」による**建築ルールの変更はありません**。





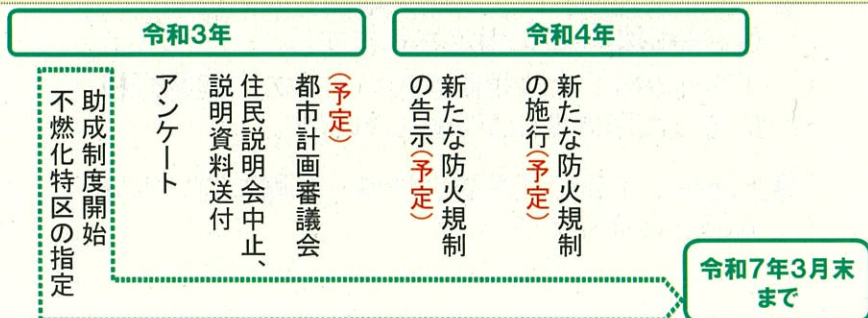
## 6) 「新たな防火規制」導入の意向把握方法

- 町会長やまちづくり協議会での説明、土地建物権利者アンケート・今回の資料配布などを実施し、意向把握に努めています。
- 区の広報やまちづくりニュースの広報、土地・建物を所有する皆さまに向けた案内などによる周知も予定しています。
- 資料1アンケートの回答結果では、延焼の危険性への「不安」は76%、新たな防火規制導入に対して「燃え広がらない・燃えないまちには必要」が70%と、回答者の7割の方が必要性を認める結果といえます。
- 他方、不燃化特区助成制度を「知らない」方が68%であったことから、より一層の広報を図らなければならないと考えています。

p29

## 7) 「新たな防火規制」導入のスケジュール案

- 今回、説明会が中止となりましたので、同封の【ご意見記入用紙】によりご意見を伺います。
- 上記を踏まえて、本年12月に豊島区の都市計画審議会に諮る予定です。来年1月頃に「新たな防火規制の区域指定」を東京都が告示し、約2か月の周知期間を設けて、来年3月の施行を目指しています。



p30

## (5) 用語説明

① 準防火地域とは

② 自宅が「準防火地域」かを調べる方法

③ 準耐火建築物等・耐火建築物等とは

④ 準耐火建築物の例

⑤ 建築構造別のイメージ

⑥ 延焼遮断帯とは

p31

### ① 準防火地域とは

- 市街地における火災の危険を防ぐため、建築物等に一定の耐火性能が求められる地域であり、都市計画法で定められています。
- 「準防火地域」は、「防火地域」の周辺部で、住宅等密集地域に指定されます。  
「防火地域」より規制は緩いものの、建物規模に応じた耐火性能が求められます。
- 上池袋一丁目の「準防火地域」範囲については、p 26をご覧ください。

p32

## ② 自宅が「準防火地域」かを調べる方法

- 豊島区ホームページの「豊島区地図情報システム」で照会するか、区に直接、個別にお問い合わせください。

【豊島区地域地区（用途地域等）の照会】で検索

<https://www2.wagmap.jp/toshima/PositionSelect?mid=2>

〈お問い合わせ先〉都市整備部都市計画課

街づくり情報グループ 03-4566-2601

- 敷地が「防火地域」と「準防火地域」にまたがる場合、建物が少しでも「防火地域」に含まれる場合は、原則「防火地域」の建築ルールが適用されます。
- 正確に知るには、建替え等の際に測量によりご確認ください。

p33

## ③ 準耐火建築物等・耐火建築物等とは

- 準耐火建築物等とは、準耐火建築物・準延焼防止建築物のことを言います。
- 耐火建築物等とは、耐火建築物・延焼防止建築物のことを言います。

※ 「準延焼防止建築物（延焼防止建築物）」とは、外壁や開口部の防火性能等を高めることで、「準耐火建築物（耐火建築物）」と同等に、火災による延焼リスクを低減することができる建築物のことです。令和元年の建築基準法改正により定められました。

- 本資料では、「準耐火建築物等（耐火建築物等）」と、「準延焼防止建築物（延焼防止建築物）」を含めて記載しています。

p34

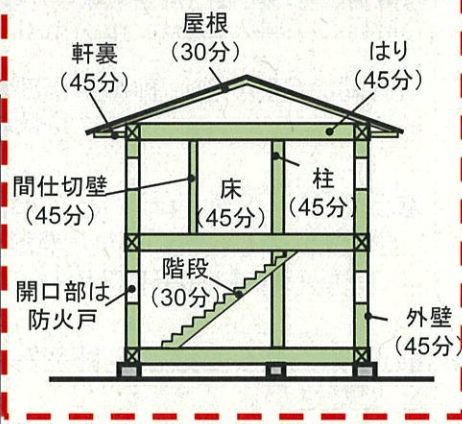
#### ④ 準耐火建築物の例

●主要構造部（柱・はり・壁・床・屋根・階段）を準耐火構造とし、延焼のおそれのある部分の窓などに防火戸等を入れた建築物の事です。

##### ■耐火性能別の基準例

・加熱開始後に変形・破損等の損傷を生じさせてはならない時間

階数	耐火性能		耐火構造
	防火構造	準耐火構造	
部位			最上階から4以内の階の場合
耐力壁	間仕切壁	-	60分間
	外壁	30分間	
柱	-	45分間	60分間
床	-		
はり	-		
屋根	-	30分間	30分間
階段	-		



p35

#### ⑤ 建築構造別のイメージ

高

耐火性能

低

##### 耐火建築物・延焼防止建築物

- 主要な構造部分を耐火構造  
⇒火災時に一定の時間、建物内外での延焼を抑制し、一定の時間経過後も倒壊しない構造。
- 主に鉄筋コンクリート造、鉄骨造(耐火被覆をしたもの)など
- 木造も最近の法改正で耐火建築物とすることが可能。



##### 準耐火建築物・準延焼防止建築物

- 主要な構造部分を準耐火構造  
⇒火災時に一定の時間、建物内外での延焼を抑制する構造。
- 主に鉄骨造、木造3階建てなど
- 木造でも、柱やはりなどの主要構造部を、既定厚さ以上の石膏ボードなどの防火性のある素材で覆うことで準耐火建築物とすることが可能。



##### 防火構造の建築物

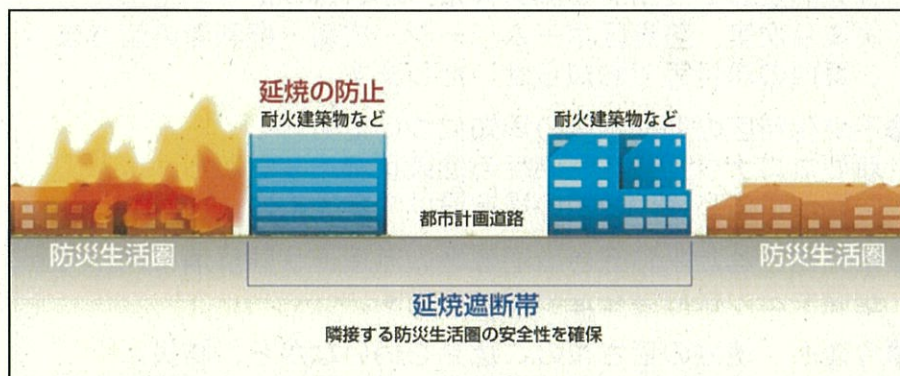
- 建物周囲で発生した火災に対して、一定の時間延焼を抑制するため、外壁と軒裏を防火上必要な性能にする構造。
- 主に木造2階建てモルタル(外壁と軒裏をモルタルで塗り込めたもの)、木造サイディング(モルタルのかわりに防火性能の認定を受けた材料を使用すれば防火構造になる。)



p36

## ⑥延焼遮断帯とは

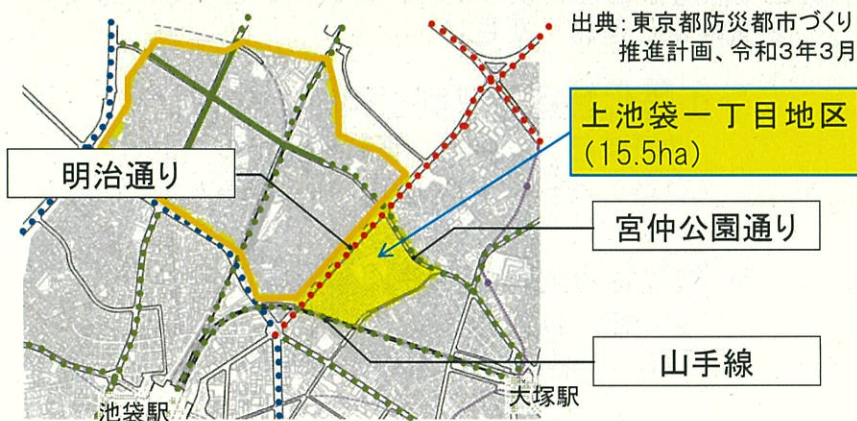
- 「延焼遮断帯」とは、市街地火災の延焼を阻止する空間のことで、都市計画道路や鉄道・公園等とその沿道の耐火性能の高い建築物で構成されます。



(出典)東京都防災都市づくり推進計画の基本方針、令和3年3月

p37

- 上池袋一丁目地区は、「主要延焼遮断帯」の明治通りと、「一般延焼遮断帯」の宮仲公園通り、山の手線に囲まれています。



出典：東京都防災都市づくり推進計画、令和3年3月

上池袋一丁目地区  
(15.5ha)

明治通り

宮仲公園通り

山手線

池袋駅

大塚駅

- 新たな防火規制 施行済区域
- 骨格防災軸(都市計画道路)
- 主要延焼遮断帯
- 一般延焼遮断帯
- 東京都特定整備路線と延焼遮断帯の重なる道路

p38

## (6) 今後の進め方(案)

### 1) 今後の防災まちづくりの取組み

- 「新たな防火規制」導入に向けて進めていきます。  
具体的な新たな防火規制の告示、施行時期については、決まり次第、豊島区ホームページ・広報・権利者の皆さまへご案内の送付等でお知らせいたします。
- 不燃化特区の助成制度の周知についても、  
新型コロナウイルス感染症の感染状況をみながら、  
ご要望に応じて、説明の場を設けていきます。
- 暗渠化された水路敷き沿道敷地の無接道状態解消に向けて、  
整備手法の検討等を進めていきます。
- 今後も、地域の皆さまのご意見を伺いながら、防災  
まちづくりを推進していきます。引き続き、上池袋一丁目  
の防災まちづくりにご協力をお願い申し上げます。

p39

### 2) 区への相談先

- ご相談等がございましたら、各お問い合わせ先まで  
お気軽にご連絡ください。

#### ➤ 不燃化特区助成制度に関すること

地域まちづくり課 事業調整グループ  
03-3981-1464 (直通)

#### ➤ 新たな防火規制に関すること

建築課 意匠審査グループ  
03-3981-4975 (直通)

#### ➤ 税制優遇に関すること

豊島都税事務所 固定資産税班  
03-3981-5336

p40