



# 不燃化特区助成制度の成果と終了のお知らせ

池袋本町・上池袋地区では、2014年度から不燃化特区助成制度が始まり、制度を活用した除却や建替えが進んだことで安全性が着実に向上しました。下のグラフは、これまでの制度活用の実績を示しています。

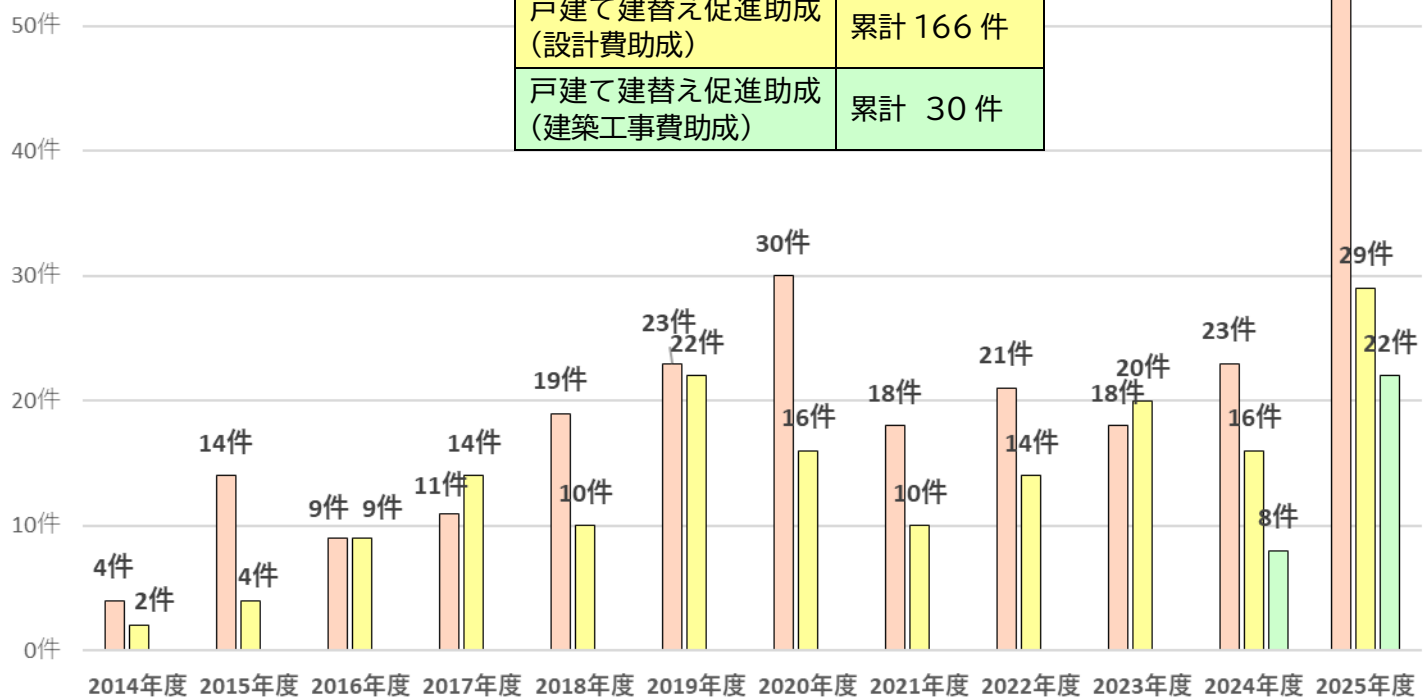
不燃領域率(\*)は、2016年の65%から2021年には71%へと上昇し、延焼による市街地の焼失率がほぼゼロになるとされる70%を上回りました。

こうした状況を踏まえ、池袋本町・上池袋地区は一定の安全性が確保されたことから、本年度、不燃化特区制度は終了する予定です。

\*不燃領域率とは  
まちのなかにある燃えにくい建物や空地の割合を示す指標です。数字が高いほど火災に強く安全なまちになります。

## 池袋本町・上池袋地区合計

老朽建築物除却助成	累計 243 件
戸建て建替え促進助成 (設計費助成)	累計 166 件
戸建て建替え促進助成 (建築工事費助成)	累計 30 件



防災性の向上が進む一方で、街区の内側では建替えが進みにくい等、依然として課題も残っています。また、民泊の増加など、まちの姿は今も変化し続けています。

私たちまちづくり協議会では、まち歩きで見つけた課題や気づきをもとに、これからも地域の皆さまと一緒に、住み続けられるまちづくりを進めていきたいと考えています。

## ご連絡お待ちしております！

まちづくり協議会ではご参加いただける方を募集しています。詳しくは下記事務局までお問い合わせ下さい。

〒171-8422 東京都豊島区南池袋 2-45-1  
豊島区都市整備部 地域まちづくり課 TEL 03-3981-1464

令和8年3月発行「上池袋地区まちづくりニュース No.72」  
企画・編集・発行：上池袋地区まちづくり協議会・上池袋まちづくり協議会事務局（豊島区都市整備部地域まちづくり課）  
編集協力：防災都市計画研究所 TEL 03-3262-6376

# 上池袋地区

題字：西村鵲洞 氏

# No.72

まちづくりニュース～生活環境の向上をめざす～

会員募集中

あなたのご意見をきかせてください。女性や若い世代の参加も大歓迎！参加をご希望の方は問合せ先まで



## 防災まちづくりの視点から民泊を考える

最近の民泊の増加に伴い、土地勘のない人が地域に滞在する機会が増えるなど、防災上の新たな懸念が生まれています。

上池袋地区まちづくり協議会では、防災まちづくりの視点から民泊をテーマに取り上げ、まち歩きにより実態を確認しました。各地区の状況は2,3ページをご覧ください。

2025年10月～11月にかけて、区がHPで公開している民泊やホテル・旅館等の登録リストの住所をもとに、まち歩きで当該建物を探し、外観目視調査を行いました。

今回の調査では、区に登録されている上池袋地区範囲全74件のうち、48件(民泊35件、旅館・ホテル13件)を調査し、調査マップとリストをつくりました。

### ～防災まちづくりにおいて、今回の調査結果からいえること～

#### 【①防災性向上の一方で残る老朽建物】

今回の調査結果から、民泊として活用されている建物の中で、新しく建替えられた建物があり、「燃えない・燃え広がらないまちづくり」に寄与している一方、老朽家屋のまま活用されているケースも存在していることがわかりました(右グラフ①参照)。

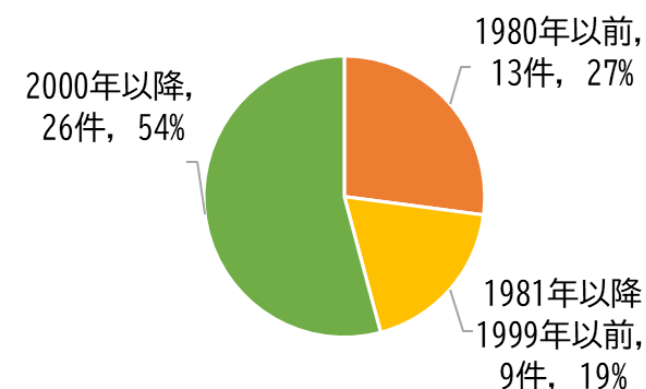
#### 【②管理状況に差が見られる】

また、標識が掲示されていない民泊もありました(右グラフ②参照)。管理が行き届いていない場合、たとえばゴミが放置されていると、火災発生時に燃え広がるリスクが高まることや、いざというときに連絡が取れないことが懸念されます。

一方で、近隣住民と協定を結び、適切な管理をしている民泊もありました。

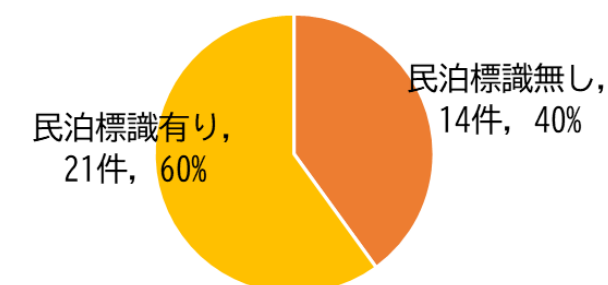


調査した民泊・ホテル等48件のうち、1980年以前に建てられた旧耐震基準の建物が27%でした。一方で2000年以降に強化された新耐震基準による建物が、過半数を占めています。



調査した民泊35件のうち、「民泊標識交付住宅」に該当するにもかかわらず、標識が確認できなかった物件が全体の40%にのぼります。

\*区の登録リストの公開時点から今回調査までに、閉業している可能性があります。





ここ数年、私たちのまちも民泊が増えてきました。短期滞在の利用者が多い民泊では、地域のルールが十分に伝わらず、騒音や分別されていないごみの放置などの問題が生じています。こうした状況を受け、豊島区では生活環境の悪化を防ぐことを目的に、2025年12月「豊島区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」（通称：民泊条例）が改正されました。まちづくり協議会では、防災まちづくりの視点から民泊をテーマに取り上げ、まち歩きを通じてその実態を確認していきました。

## 第1地区（上池袋1丁目の範囲）



第1地区協議会では、2025年10月19日、まち歩きで民泊等を調査しました。

第1地区の民泊等は、上池袋一丁目の南西側に全て集まっているのが特徴です。

区の登録のうち民泊は11件、旅館・ホテルは2件あり、全ての建物を外観目視調査しました。また、民泊のうち、標識が掲示されていないものは他地区と比較して少数でした。

一方で、本来、必要とされる開設通知（近隣への事前周知）が行われていない事例が確認されました。このため、今回の条例改正を踏まえ、状況を注視していくことなどが話し合われました。



## 第2・3地区（上池袋2丁目・3丁目1～33番の範囲）



第2・3地区協議会では、2025年11月22日、広範囲のため、各町会の範囲に分かれてまち歩きで民泊等を調査しました。

池袋東一町会範囲には、民泊（2件・工事中含む）より、旅館・ホテル（4件）の方が多くあります。

上池袋町会範囲には、今回の調査した9件のうち2000年以降の建物が7件と、新しい建物が他地区と比較して最も多い割合であるのが特徴です。

上池袋三丁目町会の範囲には、今回調査した10件全てで道路側の塀がなく、以前あった危険な塀も建替えてなくなっていました。

上池袋三丁目町会役員の皆さまにもご協力いただきました！



## 第4地区（上池袋3丁目34～47番・4丁目の範囲）



第4地区協議会では、2025年11月1日、まち歩きで民泊等を調査しました。

第4地区の民泊等は、区の登録件数が19件あります。

今回は、民泊8件、旅館・ホテル3件の計11件を調査しました。そのうち、狭あい道路に面した建物が6件と、他地区と比較して多くありました。

協議会の話し合いでは、「民泊を管理するように指導して欲しい」「民泊には、ネガティブなイメージもあったが、空き家として放置されるよりは、適切な管理が出来ていれば良いかもしれない」といった意見が出されました。



## 民泊 マメ 知識

最近、増加している「民泊」は、【住宅宿泊事業法】にもとづき、住宅として使用されていた建物を宿泊施設として活用しています。

このため、旅館やホテルのように「不特定多数の人が利用する施設」としての厳しい基準ではなく、一般の住宅に近い、比較的ゆるやかな基準で運営できる点が特徴です。

右は、豊島区条例の主な改正内容です。上池袋地区では、明治通り、川越街道、補助82号線、西巣鴨橋通りの沿道にある商業地域・近隣商業地域のみ、民泊の営業が可能になります。

### 豊島区条例の主な改正内容

#### 【1. 区域・期間制限】※令和8年12月16日から施行

- ①「区内全域」において、「春休み、夏休み、冬休み」に限定します。（年間120日間）  
春休み：3/15～4/10（27日間）  
夏休み：7/1～8/31（62日間）  
冬休み：12/15～1/14（31日間）

既存施設にも適用

- ②「住居専用地域・住居地域、準工業地域、文教地区（区内約70%のエリア）」において、新設開設を不可とします。

#### 【2. 手続きルールの強化】

- ③周辺住民への事前説明会の実施
- ④海外在住者に対する、日本国内に在住する代理人の選任
- ⑤町会加入の“協議”を実施
- ⑥トラブル発生時、区民の要請に応じて話し合いの場の設置

#### 【3. 罰則規定の新設】※令和8年12月16日から施行

- ⑦区域と期間の制限に違反した者に対しては、5万円以下の過料を科す。

## 災害時の民泊は…??

協議会では、災害時における民泊のメリットや課題を整理しました。

まずメリットとして、民泊を避難生活の場として活用できる可能性があり、実際に熊本地震では、民泊管理業者が施設を提供した事例があります。

課題としては、家主不在型の民泊では、宿泊者を一時滞在施設（帰宅困難者が利用する施設）等へ、誰がどのように避難誘導するのか難しい、といったことが挙げられました。