

住宅市街地整備計画

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：東池袋四・五丁目地区

所在地：豊島区東池袋四丁目 1～4 番、14～18 番及び 29～38 番、東池袋五丁目全域

面 積：19.2ha

(2) 重点整備地区

名 称：東池袋四・五丁目地区

所在地：豊島区東池袋四丁目 1～4 番、14～18 番及び 29～38 番、東池袋五丁目全域

面 積：19.2ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

① 立地

当地区は、池袋駅から約1,000m、大塚駅から約500mの距離に位置し、副都心池袋のシンボリックな存在であるサンシャインシティの裏手に位置する住宅地で、文京区との区境に隣接した位置にある。

地区内には都電荒川線が走り、また、東京メトロ有楽町線東池袋駅や丸の内線新大塚駅に近接しており、鉄道利用で池袋へ数分、さらに地区に接して都市計画道路放射第8号線（春日通り）

（以下「放射8号線」）や都市計画道路放射第26号線（日出通り）（以下「放射26号線」）が走っている等、交通利便性はきわめて高い位置にある。また、都電荒川線線路敷（都市計画道路補助第81号線）（以下「補助81号線」）の東側（東池袋五丁目全域）が国の重点密集市街地に指定されている。

② 地区の形成経過

当地区は、明治末期から大正に至ってほぼ地区の全域にわたって宅地化が進展していった。明治時代から、その土地所有は地区内外の比較的大きな地主によって占められており、都市基盤が整備されないまま、家作としての長屋が多く建設され、密集市街地が順次形成されていった。地区の南側及び北側で戦災をまぬがれ、多くの長屋が残ることになった。戦後多くの土地が物納され、払い下げられて権利が細分化されていった。昭和30年代になり、未整備であった都市基盤を残したまま、木造共同住宅が多く建てられるようになり、住宅の主流は長屋から木造共同住宅に転換していくことになった。近年では、幹線道路沿いに中高層共同住宅や事務所ビルの建設が進み、内部市街地においてもゆるやかではあるが、長屋や木造共同住宅の更新が進んできている。

③ 現況

当地区の住宅戸数密度は241戸／ha（令和元年度 区算出）、不燃領域率は62.6%（令和元年度 区算出）、換算老朽住宅戸数割合は52.3%（令和元年度 区算出）となっており、また、地区内には狭あい道路及び行き止まり道路が多く、災害時の対応が困難であり、防災上、居住環境の面で問題を抱えている。

(2) 整備地区の課題

地区の現状を踏まえると、当地区の整備課題は、次のとおりである。

① 建築物等について

○敷地が細分化され、小規模で老朽化した木造住宅が密集している。

- ・幹線道路沿いでの地権者等による自発的建替え・共同化の誘導
- ・内部市街地での、共同化等の建替えの促進
- ・地区内全体における建築物の不燃化と建替えに併せた住環境改善
- ・利便性の高い良質な住宅の供給

②道路について

- 日常生活の利便、非常時の防災活動・避難活動に有効な幅員を有する道路が少ない。
- ・防災及び地区内交通の中心としての防災生活道路(主要な区画道路)の整備による平常時の消防活動困難区域の解消
- ・細街路の整備、行き止まり道路の解消

③公園等のオープンスペースについて

- 地区住民の憩いの場となるとともに延焼防止上有効で防災活動の拠点となるオープンスペースが不足している。
- ・地域住民の憩いの場防災活動の拠点となる公園・児童遊園の整備
- ・地域住民の憩いの場・防災活動の拠点となる辻広場等の整備

④その他

- 区の基本計画を踏まえた施設整備と地区のまちづくりのためのルールづくりが必要である。
- ・まちづくり協議会と連携したまちづくり
- ・地区計画の策定

(3)整備地区の整備の方針及び実現方策

①整備の基本構想

当地区は、住生活基本法に基づいて、東京都が住宅マスタープランにおいて定めた住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（「重点供給地域」）の中でも、快適な住環境の創出及び維持・向上、住宅市街地における都市機能の更新並びに住宅の供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区（「特定促進地区」）として指定されている。

豊島区としても、都市計画区域マスタープラン、住宅マスタープラン等の上位計画を踏まえ、次のように計画的に土地利用を進め、良質な住宅の供給と良好な住環境の整備を図る。

イ) まちづくりの目標と整備の基本方向

当地区のまちづくりを総合的に進めていくための基本目標を次のように設定する。

誰もが住み続けたいと思うまちをつくる

若い人からお年寄りまで、いま住んでいる人から、新しく住み始める人までの誰もが住み続けたいと思うまちをつくる。

この基本目標を実現するための整備の基本方向を次のように定め、まちづくりを推進する。

●災害に強いまちをつくる

生命と財産を守る、災害に強いまちにする。

●うるおいのある環境をつくる

みどり・アメニティを重視し、密集したまちを、うるおいのある環境に変えていく。

●活力のある商店街をつくる

まちの住みよさと、にぎわいを支える、活力のある商店街をつくる。

以上のような基本方向のもとにまちづくりを推進し、良質な住宅の供給及び良好な住環境の整備を図る。

ロ) 整備推進の基本姿勢

次の基本姿勢のもとに当地区の整備を推進する。

●総合的なまちづくり

単にまちの安全性を高めることだけを目指とするのではなく、住みやすいまちをつくるための総合的なまちづくりを進める。

このことから、単なる物づくりの計画だけでなく、生活の仕方のルールづくりについても、まちづくりの推進上の大きな要素として位置づける。

●段階的なまちづくり

まちを一度につくり変えるのではなく、まちの生活を守りながら、まちの不都合な点を重要度・緊急性の高いものから段階的に変えていく、ゆるやかなまちづくりを進める。

●参加と合意によるまちづくり

当地区では、これまでも、「東池袋4・5丁目地区まちづくり協議会」等を中心とした住民参加のもとにまちづくりを推進してきた。今後も、住民と行政が協調し、分担しあいながら、住民の合意を基礎にしてまちづくりを進める。

以上のような基本姿勢のもとに地区の整備を推進し、良質な住宅の供給及び良好な住環境の整備を図る。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

〔基本方針〕

延焼防止上危険な老朽建築物は、道路・公園整備や不燃化等により積極的にその解消を図る。

〔実現方策〕

地区の防災性を高めるため、防災生活道路（主な区画道路）の整備等に併せて、老朽建築物等の不燃建築物への建替えを促進する。また、平成17年度に事業認可された補助81号線の整備と連動した沿道での共同建替えを促進する。また、地区内に点在する延焼防止上危険な建築物については、買収・除却して、不燃建築物への建替え、又は、公園・辻広場など空地の確保等を図る。

ロ) 不燃領域率の向上

〔基本方針〕

当地区の不燃領域率は62.6%（令和元年度 区算出）であり、災害時の市街地の延焼拡大の危険性が高い。市街地の延焼による焼失ゼロとなる不燃領域率70%を目標とする。

〔実現方策〕

防災生活道路（主要な区画道路）や公園・辻広場の整備に伴う不燃空間の確保を図るとともに、建替えにあたっては不燃化の誘導を図る。その他の準防火地域については、東京都建築安全条例による新たな防火規制を導入し耐火性の高い不燃化を促進する。

ハ) 消防活動困難区域の解消

〔基本方針〕

当地区の内部には狭あい道路が多く、平常時の消防活動困難区域が存在している。このため、防災生活道路（主要な区画道路）や区画道路の拡幅整備を推進するとともに、消防水利等を確保することにより、平常時の消防活動困難区域の解消を図る。なお、当地区には震災時の消防活動困難区域は存在しない。

〔実現方策〕

事業認可された補助81号線の整備により都電沿い消防活動困難区域の解消が図られることになる。防災生活道路は、積極的な用地買収により拡幅整備を推進するとともに、沿道の既存貯水槽の活用を図る。区画道路は、建替えに併せて、セットバック部分の整備を推進する。

③老朽建築物の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

イ) 老朽住宅等の建替えを進めるにあたっての基本的な考え方

〔基本方針〕

当地区の整備を推進するにあたって、老朽住宅等の不燃化と良質な住宅への建替えは、地区の住宅の水準向上に資するだけでなく、地区の防災上の安全性の向上のためにも必要な事業である。

当地区の木造賃貸住宅は、経営者宅の庭先に建つ小規模賃貸住宅の例が多く、その建替えにあたっては、建設資金や従前居住者対策等に関する適切な指導と支援が必要な状況にある。

〔実現方策〕

平成11年の防災再開発促進地区指定に伴う内容も含めた事業の普及活動を行いながら「住宅市街地総合整備事業」、「東京都木造住宅密集地域整備事業」及び「東京都不燃化推進特定整備事業」を活用し、まちづくりに貢献する建替えに対して、建設資金や設計費等に関する援助や、従前居住者対策に関する援助を積極的に行うものとする。

また、住宅金融支援機構融資（都市居住再生融資等）の活用を促進するとともに、「住まいづくり・まちづくり協力員制度」等による工務店・ハウスメーカー等の民間活力の活用、都市再生機構のノウハウの活用も図る。

平成17年度に事業認可された補助81号線の整備と連動した共同建替えや防災生活道路の整備と連動した建替えの誘導を「街区懇談会」等の開催による共同化に向けた検討等により図っていく。

また、老朽住宅等が特に密集し、公園、道路等の公共施設及び生活環境施設が不足している街区について、今後積極的に公共施設の整備、老朽住宅等の共同建替え等を促進することにより、良質な住宅の供給に努める。特に共同化の効果が大きい地区については、「防災街区整備事業」を検討し、事業化に向けて推進する。

また、事業の担保性を高め、事業完了後の土地利用の適切な更新の仕組みを確立するため、地区内における建築物や道路の整備に際し、道路境界線からの建築物の壁面の後退用地の確保や敷地内における空地の確保等、まちづくりに関する一定のルールづくりを地権者に働きかけ、理解と合意を求め、「地区計画制度」等の適用を図る。

ロ) 市街地住宅等整備事業の活用、その他の助成の考え方

【建替助成】

地区内の老朽化した木造賃貸住宅等を賃貸の共同住宅等に建替えるもののうち、「豊島区木造住宅密集地域建替促進助成金交付要綱」又は「豊島区木造賃貸住宅等建替資金融資あっせん及び利子補給要綱」に定められた要件を満足するものに対しては、建設費の補助、建設資金の融資あっせん、利子補給等の建替助成を行う。幹線道路沿道等における建替えの場合等は、「優良建築物等整備事業」の適用も図る。

また、一定規模以上のワンルームマンションや中高層建築物の建設に際しては中高層集合住宅建築物の建築に関する条例、アメニティ形成条例など区の集合住宅関連の条例等を適用し、指導する。

また、建替促進、土地の高度利用促進、周辺の住環境改善につながるオープンスペース確保等を促進するため、敷地形状や規模に応じて「総合設計制度」等の適用を図る。

【コンサルタントの派遣】

地区内において、木造賃貸住宅等の建替えを促進するため、建築主、地権者等に対して、従前居住者に係る問題、資金計画、税金問題、建築計画、土地の権利関係の問題等、個々のケースの諸問題解決の相談に応ずるため、一級建築士等の民間の専門家である建替コンサルタント

を派遣する。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

イ) 従前居住者対策について

〔基本方針〕

事業に伴い、住宅を失う事等により住宅に困窮することとなる従前居住者に対して、従前居住者が希望する場合は、建替え後も地区内に継続して住み続けられるよう支援する。

〔実現方策〕

建替えにあたって、経営者への建設資金の援助等による建替後の家賃の軽減化、地区内又は近接での公的住宅への入居あっせんを図る。特に、高齢者や社会的弱者に対しては、コミュニティ住宅の活用や都市再生住宅の借上げによって、できるだけ地区内に居住することが可能な条件を整えるものとする。

ロ) コミュニティ住宅に関する事項

〔基本方針〕

従前居住者用の賃貸住宅を建設することにより住宅に困窮する従前居住者のうち高齢者や社会的弱者に対して住宅を提供する。

〔実現方策〕

平成3年度（平成4年3月）にコミュニティ住宅を1棟・11戸建設している。

当該住宅は、高齢者が安心して暮らせるよう、生活協力員が常住し、また、高齢者向けの設備を備え、高齢者在宅福祉サービスセンターと連携して、必要な福祉サービスを提供する高齢者集合住宅（シルバーピア）としての認定も受けている。当該住宅を活用し、円滑な事業の推進を図る。

ハ) 都市再生住宅の借上げに関する事項

〔基本方針〕

都市再生住宅を借上げることにより住宅に困窮する従前居住者のうち高齢者や社会的弱者に対して住宅を提供する。

〔実現方策〕

平成28年度に独立行政法人都市再生機構に従前居住者用の都市再生住宅を要請し、平成29年度より施行を開始している。区はその一部を借上げ、従前居住者用の住宅として従前居住者に提供する。また、近接する上池袋地区、池袋本町地区の同事業に伴い、住宅に困窮する従前居住者がいる場合、当地区都市再生住宅を借上げ従前居住者用の住宅として提供する。

〔都市再生住宅整備計画〕

1. 施行区域

位置：東京都豊島区東池袋五丁目147 番5、13

敷地面積：約550 m²

2. 戸数

建設戸数：20 戸

借上げ戸数：10戸

3. 建設事業予定期間

平成29年度～令和3年度

4. 資金計画

供給タイプ 特定公共建設型

全体事業費計：855,647（単位：千円）

（内訳）土地購入費 257,000 建設費 598,647

補助事業者：独立行政法人都市再生機構

5. 管理の方法及び期間

建物所有者：独立行政法人都市再生機構

管理主体：独立行政法人都市再生機構

管理開始日：令和3年度7月31日～

6. 入居対象とする近接事業地区（上池袋地区、池袋本町地区）

3. 整備地区の土地利用に関する事項

土地利用に関する基本方針

豊島区都市づくりビジョンなどの上位計画及び地域地区の指定及び土地利用の現況を踏まえて、以下のように地区区分を設定し、計画的な土地利用を促進する。

住 宅 用 地	9.9 ha	(51.6%)
商業・業務用地	2.3 ha	(12.0%)
道 路	3.1 ha	(16.1%)
公 園・緑 地	0.3 ha	(1.6%)
工 場・倉 庫	0.3 ha	(1.6%)
鉄 道・軌 道	0.4 ha	(2.1%)
そ の 他	2.9 ha	(15.0%)

【幹線道路沿道地区】

放射8号線（春日通り）、放射26号線（日出通り）沿いについては、周辺住環境に配慮しながら、健全かつ合理的な土地の有効利用を進めることにより、幹線道路に見合った土地利用と街並の形成を図りながら、延焼の遮断と防音機能のある中高層建物の建設を促進することによりファミリー世帯向けの住宅の供給を図る。

なお、補助81号線については、平成17年度（平成17年11月）に事業認可されていることから、その沿道について、事業との整合性をとりながら、延焼の遮断と防音機能のある中高層建物の建設を促進することにより住宅の供給を図る。

【商店街沿道地区】

周辺住宅地の生活を中心に、親しみのある商店街としての形成を図る。商店街道路で建物の共同化・協調化及び一階部分の壁面後退等により、有効なオープンスペースを創出する。

【一般住宅地区】

防災生活道路及び生活道路の整備、狭あい道路の拡幅整備、小公園の整備による空地の確保を進め、老朽木造建築物の不燃化、老朽木造共同住宅の共同建替を誘導し、安全で快適な住宅地の形成を図る。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名（工区名） （面 積）	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
東池袋五丁目10番 地区 (0.1ha)	防災街区 整備事業	防災街区 整備事業 組合	約50戸 (予定)	補助81号線沿道における延焼遮断 帯の形成及び木密地域の解消を行 う。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

補助81号線や防災生活道路の整備と連動した建替えの誘導、特に老朽住宅が密集した区域での地権者意向を踏まえた「街区懇談会」等の開催による共同化に向けた検討等により、建物の不燃化、耐震化と一体となった住宅等の整備を図っていく。

これらを通じて住宅市街地総合整備事業により、約300戸の良質な住宅を供給する。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

該当なし

(2) その他の施設に関する事項

①道路整備の基本的方針

【主要生活道路(主要な区画道路)】

〔基本方針〕

非常時の主要な交通路（避難路、進入路）として、また、日常時には地区の生活道路の幹線として機能する道路を主要生活道路(主要な区画道路)として位置づける。

主要生活道路(主要な区画道路)のうち、幅員6m以上の防災生活道路として、3路線（防災道路A、B、C路線）の整備を図る。

防災道路A路線は、春日通りと坂下通りの間の東池袋五丁目の区域を南北に結ぶ唯一の道路として選定する。同五丁目の生活利便性の向上や消防活動困難区域の解消に大きな役割を果たすこのA路線は、片側に幅員2mの歩道状空間を備えた幅員6mの道路として、平成7年度（平成8年1月）に整備を完了した。

防災道路B、C路線は、坂下通りより南側の同五丁目の区域で、内部の老朽住宅密集地の中でも連続する距離が長い生活道路について2路線選定する。これら2路線は、消防活動困難区域の解消に大きな役割を果たす。2路線ともに幅員6mの道路として、緊急車両が円滑に通行しやすい道路構造としていく。

防災道路B、C路線については、敷地規模が小さく残地再建が難しいなどの地域特性を考慮に入れながら、整備を推進する。

〔実現方策〕

道路整備後の建替えプランを示したり、残地再建が難しい場合は、過年度に取得済みの「まちづくり用地」の活用による移転先の確保を図ったり、共同建替えについての懇談会等を開催するなどしながら、積極的に用地買収を進め、整備を図る。

【区画道路】

〔基本方針〕

平常時の消防活動困難区域の解消を図るための道路配置の目安として、概ね100m間隔で、格子状に道路ネットワークができあがるような路線を区画道路として設定する。

〔実現方策〕

区画道路の位置づけについて、沿道地権者の啓発に努め、沿道での建替えに併せて、セットバック部分の整備を推進する。

【細街路】

〔基本方針〕

裏通り等にみられる、幅員4m未満の狭あい道路については、沿道の建替えに対応して順次4mに拡幅整備する。

〔実現方策〕

沿道での建替えに併せて、「豊島区狭あい道路拡幅整備事業」によってセットバック部分の整備を推進する。

【行き止まり道路】

〔基本方針〕

街区の防災性の確保のため、行き止まり道路を通り抜け道路として整備する。

〔実現方策〕

住宅の建替えに併せて、既存の空地や通路の活用、また、不接道で建替が出来ない袋地などで売却意向など利用意向のない土地の区による取得等を通じて、行き止まり道路を通り抜け道路として整備する。

【緑道】

水窪川跡等区画道路以外の裏通りも、原則としては沿道の建替えに対応して4mへの拡幅を図り、道路敷を緑化して歩行者のための緑道として整備する。

②児童遊園、緑地等の整備の基本的方針

【公園の整備】

〔基本方針〕

地区内に公園及び児童遊園の新設及び拡張を図る。公園及び児童遊園は、7箇所（1箇所あたり500㎡、全体で3,500㎡）を目標に設置する。

〔実現方策〕

公園の新設については、公園不足区域を主な対象として、積極的に売却意向を把握し用地取得を図り、その整備を推進する。また、補助81号線の残地について、まとまった売却意向のある区域については、用地取得を図り、その整備を推進する。

【辻広場等の整備】

〔基本方針〕

まちにうるおいをもたらすため、区画道路で区切られた住宅街区に1箇所（1箇所当たり約30㎡）、全体で25箇所程度の辻広場を整備する。

〔実現方策〕

辻広場については、防災生活道路、緑道等の沿道や道路の交差部を主な対象として、共同建替えや道路拡幅に併せて積極的に用地取得を図る。

また、交差部でない用地についても、その取得を図り、貯水槽等の防災機能を備えた防災ミニ広場として整備を行う。

【道路沿道緑化の推進】

一般住宅地については、地区計画制度の適用等により、道路沿道の塀について、防災や快適環境づくりのために生け垣化を推進する。また、併せて、建物の壁面や窓辺等、身近な緑化を誘導する。

6. その他必要な事項

(1) 事業執行予定期間

事業期間は、昭和58年度～令和7年度までの43年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

①事業主体について

「住宅市街地総合整備事業」及び「東京都木造住宅密集地域整備事業」の推進にあたっては、豊島区が事業主体となり、国、東京都、都市再生機構等の公的機関、住民及び地区内で建築行為又は開発行為を行う事業者等の理解と協力を得て事業を実施するものとする。

②官民協力、合意形成等

当地区のまちづくりは、昭和58年度から始まり、全世帯を対象としたアンケート調査や、人口、土地・建物等の基礎的調査を実施する一方、地域住民への公募により、「東池袋4・5丁目地区まちづくり協議会」（以下「協議会」という。）の体制づくりへの協力を行った。

昭和59年度からは、協議会のまちづくり計画立案の補助の役目を果たす調査を進め、昭和61年5月には、これらの成果として、協議会から区長へ「まちづくり提言」がなされた。

その後も、協議会活動のバックアップ、「まちづくり提言」を受けた区のまちづくり方針のフォロー、又、建替相談の実施等の調査活動を進めてきた。

昭和62年度からは、協議会は「東池袋4・5丁目地区まちづくり推進協議会」（以下「推進協議会」という。）へと発展し、住民サイドの永続的なまちづくり組織として、区のまちづくり計画・事業への意見を述べ、イベント、ニュース等独自のまちづくり活動を行い、まちづくり用地の自主管理を行ってきており、公園・道路・住宅・商店街等様々な角度からまちづくりの活動を進めてきた。

平成8年度からは、「東池袋4・5丁目地区まちづくり連絡会」（以下「連絡会」という。）を発足させ、この「連絡会」をはじめとして、補助81号線の整備計画（沿道再開発）等に対する地元合意形成に向け、重点的に取り組んできた。この計画は地区の事業推進に大きく関わるものであったが、平成11年度、東京都の再建推進プランにより事業見直しを余儀なくされた。

補助81号線の整備手法は、平成16年度に当初の市街地再開発事業から沿道一体型の街路事業（「東池袋地区補助第81号線整備と沿道まちづくり事業」）に転換した。この取り組みに併せて地元の合意形成の場として新たに「東池袋地区補助81号線沿道まちづくり協議会」が発足し活動を始めている。

今後は、これまでの検討経過及び成果に沿って、広く住民一般の合意形成を図りながら、まちづくり計画を広く浸透させ、本事業を推進する。

また、事業の推進にあたっては、国・東京都をはじめとして、都市再生機構及び地区内で建築行為又は開発行為を行う事業者及び住民の協力を得るものとする。

③庁内の連絡体制

現在まで、関係部課長を委員に「街づくり事業推進委員会」を設置し、関係各課間での連絡調整及びまちづくりについての基本方針の決定等を行ってきた。

また、狭あい道路の整備については、昭和63年度より狭あい道路整備課を設置し、拡幅整備を進め、着実に実績を上げてきている。

今後とも、関係各課との連携を強め、本事業を推進する。

④補助81号線の事業認可をきっかけとした新たな取り組み

補助81号線の事業認可（平成17年11月）は当地区の密集市街地の改善にとって画期的な出来事である。

補助81号線の事業や沿道まちづくりと連携を図り、沿道街区での建替えや共同化を促進するとともに、「新たな防火規制」と「地区計画」の導入、用途地域の変更（平成20年6月都市計画決定）などの規制・誘導策を活用することにより、事業完了を目指した取り組みを計画的に着実に進めると同時に、事業完了後の土地利用の適切な更新の仕組みづくりを確立しておく。

また、既存のまちづくり用地については、防災生活道路をはじめとする基盤整備の代替地としての活用も図りながら、災害に強いまちづくりの早期実現を図る。

■整備地区位置図

豊島区 東池袋四・五丁目地区





