

2. 居住環境総合整備事業

豊島区では、国土交通省の「住宅市街地総合整備事業」と東京都の「木造住宅密集地域整備事業」の2つの事業に基づいて「居住環境総合整備事業」を実施しています。

この事業は、既成の市街地の中で、十分な基盤整備がなされずに老朽住宅が密集するなどしたため防災性や居住環境に改善の余地があると認められる地区において、道路の拡幅整備や公園・広場の整備などを進め、併せて老朽住宅の建替えを促進することで、地域の居住環境の改善や防災性の向上に取り組むものです。

現在、「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」及び「長崎四丁目地区」の計5地区で事業を実施しています。また長崎1・2・3丁目及び長崎5丁目の地区で、事業導入に向けた協議を進めています。なお、「南長崎2・3丁目地区」が平成17年度に、「染井壺園周辺地区」が平成20年度に事業を終了しました(図表 2-3-7 参照)。

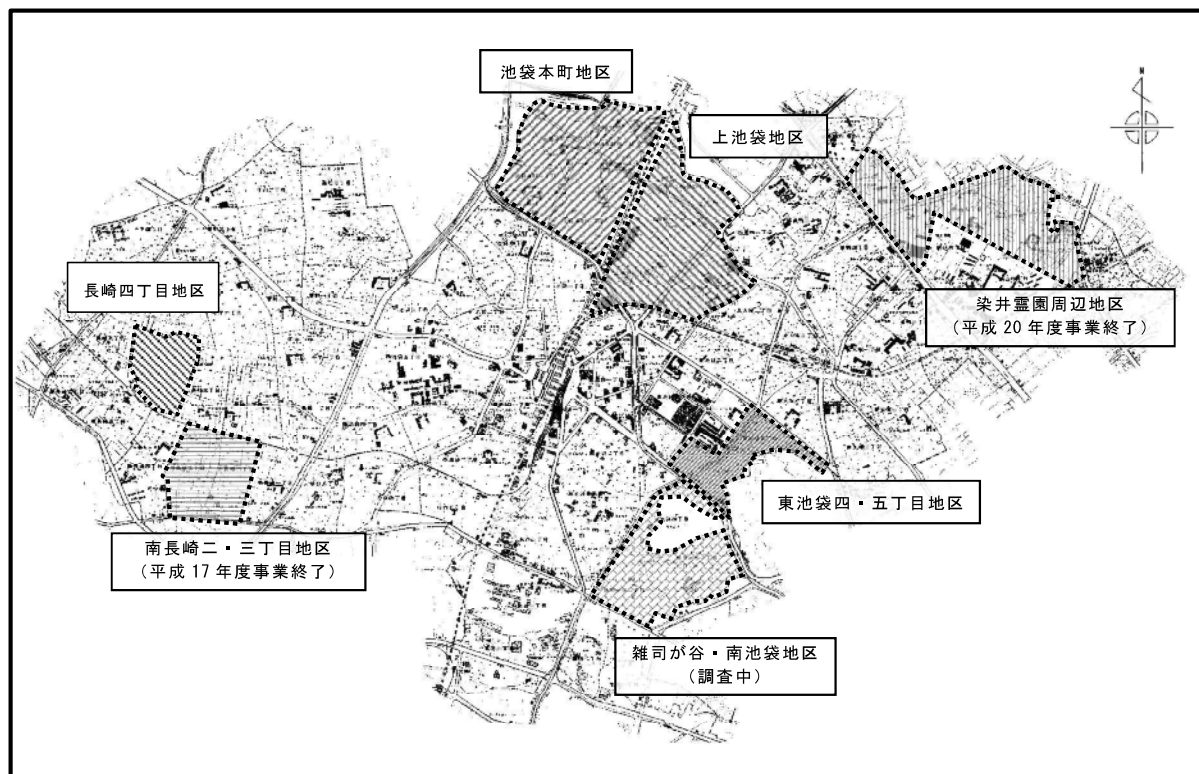
(1) 事業内容

整備区域内の防災性を向上させ、かつ居住環境を改善し良好な住宅地として再生していくために整備計画を策定し、この計画に基づき次の事業を実施しています。

- ① 調査・計画作成及び地域住民のまちづくり活動支援
- ② 老朽建築物等の除却及び共同住宅の建替えを促進するための助成(注)(図表 2-3-8 参照)
- ③ 生活道路、小公園等の公共施設や、まちづくりセンター等の生活環境施設の整備
- ④ 地区整備に伴って住宅に困窮する高齢者や借家人等の従前居住者に対し居住の安定を確保するための住宅の確保(図表 2-3-9 参照)
- ⑤ 防災細街路の整備

注：助成対象者の要件は、原則として個人、社団法人(宅地建物取引業者は除く)、財団法人で老朽住宅等の所有者です。老朽住宅とは、建物の耐用年数が2/3以上を経過している建物をいいます。木造の住宅の耐用年数は22年ですので、新築後約15年を経過した建物が助成の対象となります。

図表 2-3-7 居住環境総合整備事業対象区域図



図表 2-3-8 建替え後の建物の要件(抜粋)

項目	共同建替 ※1		
敷地面積 ※2	200㎡以上		
構造	耐火・準耐火		
階数	原則 地上階数3以上		
住戸要件	住戸数	住戸2戸以上の共同住宅	
	規模	世帯向	37㎡以上
		単身向	21㎡以上
	総面積割合	賃貸住宅部分のうち世帯向住宅の延床面積が1/2以上	
設備	各戸が台所、水洗便所、収納設備、及び浴室を備えたものであること。また、共用部分についてはバリアフリーとすること等、諸条件があります。		
住環境要件	道路境界から、建築物の後退距離が50cm以上とれていること、建築物の形状、外壁等の色彩は周辺の住環境に配慮したものとすること、その他条例や指導要綱等の内容を満たすものであることなど諸条件があります。		

※1 共同建替とは、お隣同士や裏の方等、複数の土地所有者が共同して一棟の建築物に建て替える方法です。

※2 狭あい道路のセットバック後の面積

図表 2-3-9 従前居住者用住宅への入居

- 内容
居住環境総合整備事業の実施に伴って住宅に困窮する方は、豊島区が確保した賃貸住宅に居住することができます。
- 対象者の資格
60歳以上であること、収入が基準以内であること等一定の要件に適合する単身の方が対象です。
※建築主の仮住居としての利用も可

(2) 東池袋4・5丁目地区

① 事業内容及び経過等

図表 2-3-10 東池袋4・5丁目地区の事業内容及び調査・事業計画等

事業制度	住宅市街地総合整備事業(国)	東京都木造住宅密集地域整備事業
承認等	昭58.3.31. 建設大臣承認 平10及び平15 整備計画変更承認 ※平23年度より社会資本整備総合交付金事業 開始 ※平28年度より密集市街地総合防災事業 開始	平2.3.31. 都知事承認 平12,平15,平19,平24,平25,平26 ガイドライン変更承認
実施期間	昭和58年度～平成32年度 (38年間)	平成2年度～平成32年度 (31年間)
事業地区	東池袋四丁目1～4、14～18、29～38、東池袋五丁目全域	
事業の経緯	昭和58年度 居住環境総合整備事業に関する調査 昭和59年度 東池袋4・5丁目地区街づくり計画作成 木造賃貸住宅密集地区整備事業計画基礎調査(A地区) 昭和60年度 木造賃貸住宅密集地区整備事業計画基礎調査(B地区) 昭和61年度 木造賃貸住宅密集地区整備事業計画基礎調査 昭和62年度 東池袋4・5丁目地区事業計画作成調査(A地区) 東池袋4・5丁目地区事業計画作成調査(C地区) 平成4年度 市街地住宅密集地区再生事業現況調査、整備計画作成 平成9年度 密集住宅市街地整備促進事業事業計画作成 東京都緊急木造住宅密集地域防災対策事業地区整備誘導計画作成 平成11年度 東京都木造住宅密集地域整備促進事業ガイドライン作成 平成14年度 密集住宅市街地整備促進事業整備計画及び事業計画変更作成 東京都木造住宅密集地域整備促進事業ガイドライン変更作成 平成20年度 東池袋4・五丁目地区地区計画決定及び都建築安全条例による新防火規制指定 平成22年度 住宅市街地総合整備事業事業計画変更作成 東京都木造住宅密集地域整備促進事業ガイドライン変更作成 平成24年度 住宅市街地総合整備事業事業計画変更作成 東京都木造住宅密集地域整備促進事業ガイドライン変更作成 平成27年度 密集市街地総合防災計画作成	

② 用地取得 合計 97か所 7,545㎡ (平成28年度末)

③ 施設建設

図表 2-3-11 東池袋4・5丁目地区の施設建設

年度	名称	面積(㎡)	年度	名称	面積(㎡)
昭和59年度	東池袋まちづくりセンター	延床 64.80	平成5年度	第6辻広場	102.18
昭和61年度	第1辻広場	40.45	平成6年度	第7辻広場	128.29
昭和63年度	第2辻広場	49.52		第8辻広場	58.55
平成元年度	第3辻広場	※平成4年度欄参照		かしの実児童遊園	580.68
平成2年度	第4辻広場	24.14	平成7年度	第9辻広場	34.19
平成3年度	従前居住者住宅 (アゼリア東池袋)	延床 667.90		第10辻広場	65.97
平成4年度	第3辻広場拡張	131.69	平成9年度	第11辻広場	106.3
	第5辻広場	37.07	平成15年度	防災ミニ広場	226.18

④ 建替実績 合計 196戸 (平成28年度末)

⑤ 防災道路整備

○A 路線整備(整備済)

ア. 延 長	約 153m	イ. 幅 員	6.00m
ウ. 買 収 面 積	825.00 m ²	エ. 事 業 期 間	平成2年度～平成7年度
オ. 供 用 開 始	平成8年1月10日		

○B 路線整備(一部整備済)

ア. 延 長	約 319m	イ. 幅 員	6.00m
ウ. 整 備 済 延 長	約 51m	エ. 事 業 期 間	平成32年度完了予定
オ. 供 用 開 始	平成24年7月3日(整備済の部分のみ)		

○C 路線整備(一部整備済)

ア. 延 長	約 306m	イ. 幅 員	6.00m
ウ. 整 備 済 延 長	約 45m	エ. 事 業 期 間	平成32年度完了予定
オ. 供 用 開 始	平成24年7月3日(整備済の部分のみ)		

⑥ 協議会(公募及び町会推薦)

昭和59年2月～昭和61年9月	協議会開催：26回
昭和61年5月27日	区長に「まちづくり提言」を提案
昭和62年4月1日	従来の協議会を発展的に解消し、新たに「東池袋4・5丁目地区まちづくり推進協議会」を設置
昭和62年4月～平成5年5月	同上推進協議会開催：21回
平成8年11月27日	「東池袋4・5丁目地区まちづくり連絡会」が設立
平成9年10月24日	都知事に「要望書」を提出
平成10年3月4日	区長に「意見書」を提出
平成8年11月～平成11年9月	同上連絡会34回開催
平成16年11月8日	「東池袋地区補助81号線沿道まちづくり協議会」が設立
平成17年11月	区長に「沿道まちづくり提言書」を提案
平成16年12月～	同上協議会53回開催(平成27年3月時点)

(3) 上池袋地区

① 事業内容及び経過等

図表 2-3-12 上池袋地区の事業内容及び調査・事業計画等

事業制度	住宅市街地総合整備事業(国)	東京都木造住宅密集地域整備事業
承認等	平3.5.1. 建設大臣承認 平18.4.24. 整備計画変更承認 ※平23年度より社会資本整備総合交付金事業 開始 ※平成27年度より密集市街地総合防災事業 開始	平3.3.29. 都知事承認 平18、平23、平24、平28 ガイドライン変更承認
実施期間	平成3年度～平成32年度 (30年間)	平成3年度～平成32年度 (30年間)
事業地区	上池袋一丁目～四丁目全域	
事業の経緯	平成元年度 市街地住宅密集地区再生事業現況調査 平成2年度 市街地住宅密集地区再生事業整備計画作成 東京都木造賃貸住宅地区整備促進事業ガイドライン作成 平成9年度 密集住宅市街地整備促進事業事業計画作成 東京都緊急木造住宅密集地域防災対策事業地区整備誘導計画作成 平成12年度 密集住宅市街地整備促進事業整備計画変更作成 東京都木造住宅密集地域整備促進事業ガイドライン変更作成 平成17年度 住宅市街地総合整備事業事業計画変更作成 東京都木造住宅密集地域整備促進事業ガイドライン変更作成 平成22年度 住宅市街地総合整備事業事業計画変更作成 東京都木造住宅密集地域整備促進事業ガイドライン変更作成 平成23年度 東京都木造住宅密集地域整備促進事業ガイドライン変更作成 平成26年度 住宅市街地総合整備事業事業計画変更作成 平成27年度 密集市街地総合防災計画作成 東京都木造住宅密集地域整備促進事業ガイドライン変更作成	

② 用地取得 合計 17か所 8,316.38 m²(平成28年度末)

③ 施設建設

図表 2-3-13 上池袋地区の施設建設

年 度	名 称	面積(m ²)	年 度	名 称	面積(m ²)
平成7年度	上池袋第1まちづくりセンター	延床 193.25	平成16年度	堀之内公園	1,084.48
平成8年度	さくら広場(第1まちかど広場)	157.94		B4路線	848
平成9年度	上池袋一丁目ゆったり広場 児童遊園	351.46	平成18年度	ひばりがや広場児童遊園	461.05
	上池袋第2まちづくりセンター	延床 198.06	平成20年度	ひだまり防災広場(第6まちかど広場)	190
平成11年度	東雲ふれあい広場(第2まちかど広場)	327.71	平成25年度	上池袋中央公園拡張整備 (さくら広場との一体整備)	1,537.7
			平成26年度	上池袋くすのき公園	3,088.80

④ 建替実績 合計 17棟

⑤ 協議会(公募及び町会推薦)

- 平成7年10月24日 設立
- 平成10年4月8日 区長に「街づくり提言書」提出
- 平成22年9月22日 区長に「第4地区まちづくり構想に関する提言書」
及び「国立印刷局宿舎跡地に関する提言書」提出
- 平成23年2月20日 区長に「第1地区まちづくり協定」提出
- 平成26年10月21日 区長に「上池袋2・3・4地区におけるまちづくり提言書」提出

(4) 池袋本町地区

① 事業内容及び経過等

図表 2-3-14 池袋本町地区の事業内容及び調査・事業計画等

事業制度	住宅市街地総合整備事業(国)	東京都木造住宅密集地域整備事業
承認等	平17.3.31. 整備計画 国土交通大臣承認 平17.12.21. 事業計画 国土交通大臣承認 ※平23年度より社会資本整備総合交付金事業開始 ※平成27年度より密集市街地総合防災事業開始	平20.3.31. ガイドライン東京都知事承認 平23、平24、平27、平28、平29 ガイドライン変更承認
実施期間	平成17年度～平成32年度(16年間)	平成20年度～平成32年度(13年間)
事業地区	池袋本町一丁目～四丁目全域	
事業の経緯	平成16年度 住宅市街地総合整備事業現況調査 住宅市街地総合整備事業整備計画作成 平成17年度 住宅市街地総合整備事業事業計画作成 平成19年度 東京都木造住宅密集地域整備事業ガイドライン作成 平成22年度 東京都木造住宅密集地域整備事業ガイドライン変更作成 平成23年度 東京都木造住宅密集地域整備事業ガイドライン変更作成 平成26年度 住宅市街地総合整備事業事業計画変更作成 東京都木造住宅密集地域整備事業ガイドライン変更作成 平成27年度 密集市街地総合防災計画作成 東京都木造住宅密集地域整備事業ガイドライン変更作成 平成28年度 住宅市街地総合整備事業事業計画変更作成 密集市街地総合防災計画変更作成 東京都木造住宅密集地域整備事業ガイドライン変更作成	

② 用地取得 5 か所 5,760.1 m²(平成 28 年度末)

③ 施設建設

平成 20 年度 防災通り 1 号線歩道状空地整備 144 m²

平成 24 年度 「池袋本町電車の見える公園」整備 4,178.31 m²

④ 協議会(公募及び町会推薦)

平成 17 年 1 月 18 日 「池袋本町防災まちづくりの会」及び「本町防災ひろばの会」が、連名で「池袋本町地区の新しいまちづくりについての提言書」を区長に提出

平成 18 年 2 月 14 日 上記 2 つの会を発展的に解散し、「池袋本町新しいまちづくりの会」を設立

平成 19 年 8 月 27 日 防災通り 1 号線歩道状空地整備に関する提言書を区長に提出

平成 21 年 10 月 7 日 「池袋本町四丁目清掃車庫跡地整備利用検討会」が「公園計画についての提言書」を区長に提出

平成 26 年 5 月 28 日 「池袋本町地区の都市計画道路補助 73・82 号線及び関連まちづくりに関する提言書」を区長に提出

平成 27 年 3 月 18 日 「池袋本町地区のまちづくり目標とまちづくりルールに関する提言書」を区長に提出

(5) 雑司が谷・南池袋地区

① 事業内容及び経過等

図表 2-3-15 雑司が谷・南池袋地区の事業内容及び調査・事業計画等

事業制度	住宅市街地総合整備事業(国)	東京都木造住宅密集地域整備事業
承認等	平28.4.1. 整備計画 国土交通大臣承認 (密集市街地総合防災事業)	平28.3. ガイドライン東京都知事承認
実施期間	平成28年度～平成37年度(10年間)	平成28年度～平成32年度(5年間)
事業地区	雑司が谷一丁目(53番を除く)・二丁目、南池袋二丁目の一部・四丁目(雑司ヶ谷霊園を除く)	
事業の経緯	平成26年度 地区内現況基礎調査 平成27年度 密集市街地総合防災計画作成	

② 用地取得 未取得(平成28年度末現在)

③ 施設建設 未整備(平成28年度末現在)

- ・道路整備計画 5路線
- ・広場計画 ミニ広場、旧高田小学校跡地公園

④ まちづくり協議会

- 平成27年11月27日 「まちづくり提案」を豊島区に提出
- 平成27年11月27日 豊島区より「まちづくり整備計画素案」説明会を開催
- 平成27年12月 豊島区が「整備計画素案」アンケートを実施
- 平成28年2月22日 豊島区が「まちづくり計画案」説明会を開催
- 平成28年4月1日 居住環境総合整備事業導入

(6) 長崎四丁目地区

① 事業内容及び経過等

図表 2-3-16 長崎四丁目地区の事業内容及び調査・事業計画等

事業制度	住宅市街地総合整備事業(国)	東京都木造住宅密集地域整備事業
承認等	平29.4.1. 整備計画 国土交通大臣承認 (密集市街地総合防災事業)	平29.3. ガイドライン東京都知事承認
実施期間	平成29年度～平成38年度(10年間)	平成29年度～平成32年度(4年間)
事業地区	長崎四丁目全域	
事業の経緯	平成28年度 地区内現況基礎調査 密集市街地総合防災計画作成	

② 用地取得 未取得 (平成 28 年度末現在)

③ 施設建設 未整備 (平成 28 年度末現在)

- ・道路整備計画 防災生活道路 3 路線、東長崎駅前
- ・広場計画 ミニ広場、既存公園等の拡張整備

④ まちづくり協議会等

- 平成 26 年度 長崎四丁目地区及び長崎十字会懇談会開催 (5 回)
- 平成 27 年度 長崎四丁目地区まちづくり懇談会開催 (5 回)
- 平成 28 年 7～11 月 「長崎四丁目地区まちづくりの会」開催 (3 回)
- 平成 28 年 9 月～ 長崎四丁目地区現況調査実施
- 平成 29 年 3 月
- 平成 29 年 1～2 月 「長崎四丁目地区まちづくり提言 (案)」アンケート実施
- 平成 29 年 1 月 31 日 「長崎四丁目地区まちづくり提言 (案)」説明会開催
- 平成 29 年 3 月 整備計画作成
- 平成 29 年 4 月 1 日 居住環境総合整備事業導入
- 平成29年 まちづくり協議会設立 (予定)

(7) 染井霊園周辺地区【平成20年度終了】

① 事業内容及び経過等

図表 2-3-17 染井霊園周辺地区の事業内容及び調査・事業計画等

事業制度	住宅市街地総合整備事業(国)	東京都木造住宅密集地域整備事業
承認	平元.8.1. 建設大臣承認 平11及び平16 整備計画変更承認	平2.3.31. 都知事承認 平12及び平16 ガイドライン変更承認
実施期間	平成元年度～平成20年度 (20年間)	平成2年度～平成20年度 (19年間)
事業地区	駒込三、六、七丁目、巣鴨五丁目全域及び西巣鴨四丁目1～4	
事業の経緯	昭和62年度 木造賃貸住宅地区総合整備事業現況調査 昭和63年度 木造賃貸住宅地区総合整備事業整備計画作成 平成元年度 東京都木造賃貸住宅地区整備促進事業ガイドライン作成 平成8年度 密集住宅市街地整備促進事業事業計画作成 平成9年度 東京都緊急木造住宅密集地域防災対策事業地区整備誘導計画作成 平成10年度 密集住宅市街地整備促進事業整備計画変更作成 平成11年度 東京都木造住宅密集地域整備促進事業ガイドライン変更作成 平成15年度 密集住宅市街地整備促進事業整備計画及び事業計画変更作成 東京都木造住宅密集地域整備促進事業ガイドライン変更作成	

② 用地取得 合計 10 か所 6,879.69 m²

③ 施設建設

図表 2-3-18 染井霊園周辺地区の施設建設

年 度	名 称	面積(m ²)	年 度	名 称	面積(m ²)
平成2年度	第1コミュニティ広場	105.65	平成7年度	第4コミュニティ広場	234.42
平成3年度	染井まちづくりセンター	延床 179.77	平成8年度	第5コミュニティ広場	329.74
平成4年度	第2コミュニティ広場	249.10	平成9年度	第6コミュニティ広場	252.17
平成5年度	第3コミュニティ広場	53.87	平成20年度	門と蔵のある広場	1,181.67
	そめいよしの児童遊園	393.69		染井よしの桜の里公園	2,705.58

④ 建替実績 合計 23 棟

(8) 南長崎2・3丁目地区【平成16年度終了】

① 事業内容及び経過等

図表 2-3-19 南長崎2・3丁目地区の事業内容及び調査・事業計画等

事業制度	住宅市街地総合整備事業(国)	東京都木造住宅密集地域整備事業	東京都緊急木造住宅密集地域防災対策事業
承認	平8.8.1. 建設大臣承認	平8.3.29. 都知事承認	平9.12.18. 都知事報告
実施期間	平成8年度～平成17年度 (10年間)	平成8年度～平成17年度 (10年間)	平成9年度～平成16年度 (8年間)
事業地区	南長崎二・三丁目全域		
事業の経緯	平成6年度 密集住宅市街地整備促進事業現況調査 平成7年度 密集住宅市街地整備促進事業事業計画作成 東京都木造賃貸住宅地区整備促進事業ガイドライン作成 平成9年度 東京都緊急木造住宅密集地域防災対策事業地区整備誘導計画作成		

② 用地取得 合計 2か所 1,533.76 m²(無償貸与 216.96 m²)

③ 施設建設

図表 2-3-20 南長崎2・3丁目地区の施設建設

年度	名称	面積(m ²)
平成8年度	南長崎二丁目児童遊園	435.60
平成10年度	南長崎花咲公園(拡張) (含無償貸与216.96m ²)	652.56
平成15年度	南長崎花咲公園(拡張) (拡張後総面積: 2,196.64m ²)	881.20

④ 建替実績 合計 3棟