

## 第3章 防災まちづくり

### 1. 防災まちづくりの方針

#### (1) 防災まちづくりの主な取り組み

豊島区は、木造住宅密集地域(木密地域)が4割を占めるという都市構造上の脆弱性を課題として抱えており、安全安心創造都市をめざし、高度な防災機能を備えた都市づくりに最優先で取り組んでいます。

##### ① 重点整備地域及び整備地域における防災まちづくり

地震に負けない都市づくりは、永年にわたる本区の課題であり、現在も東池袋四・五丁目地区、上池袋地区、池袋本町地区などの防災都市づくり推進計画(東京都)の重点整備地域や整備地域(図表 2-3-1 参照)で重点的に防災まちづくりに取り組んでいます。首都直下地震の切迫性が高まる中で、こうした防災まちづくりをさらに加速させる施策が、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」です。

東京都は、木密地域で延焼を防ぐ効果が期待できる都市計画道路を、「特定整備路線」として、豊島区内の5路線・7区間・約6kmを指定しました。その後、国の事業認可を取得し、整備が進められています。また、平成25年4月以降、豊島区内では5地区が、「不燃化特区」の指定を受けました。

東京都が実施する特定整備路線の整備と連携して、区は沿道まちづくりを積極的に進め、道路と沿道市街地が一体となった延焼遮断機能を持つ魅力ある街並みを形成し、また、不燃化特区制度を活用して、木密地域の面的な改善を加速していきます。

令和2年3月に、東京都は「防災都市づくり推進計画の基本方針」を公表。基本方針の計画期間を2021(令和3)年度から2030(令和12)年度まで(10年間)とし、令和3年度から令和7年度までの新たな具体的な整備計画が令和2年度に策定されました。これにより東京都は、令和2年度までの「木密地域不燃化10年プロジェクト」は終了とし、特に甚大な被害が想定される整備地域を対象に、10年間の重点的・集中的な取組として実施してきた、不燃化特区制度の活用や特定整備路線の整備について、取組を5年間延長し、引き続き、整備地域の不燃化を強力に推進していきます。

##### ② 帰宅困難者対策

東日本大震災当日は、多くの鉄道の運行停止により、豊島区でも池袋駅を中心として多くの帰宅困難者が発生しました。豊島区では、この問題に対応していくため、平成24年3月に「豊島区帰宅困難者対策計画」を策定しました。東京都が平成24年4月に公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」では、池袋駅周辺の滞留者数は約13万人と予想されています。新庁舎をはじめ、旧庁舎跡地活用や池袋駅前街区など、今後の拠点整備にあたっては、帰宅困難者対策を考慮した機能の導入を検討していきます。

##### ③ 建築物の耐震化の推進

震災時において、避難・救急消火活動・緊急支援物資の輸送や復旧活動を支える緊急輸送道路が、

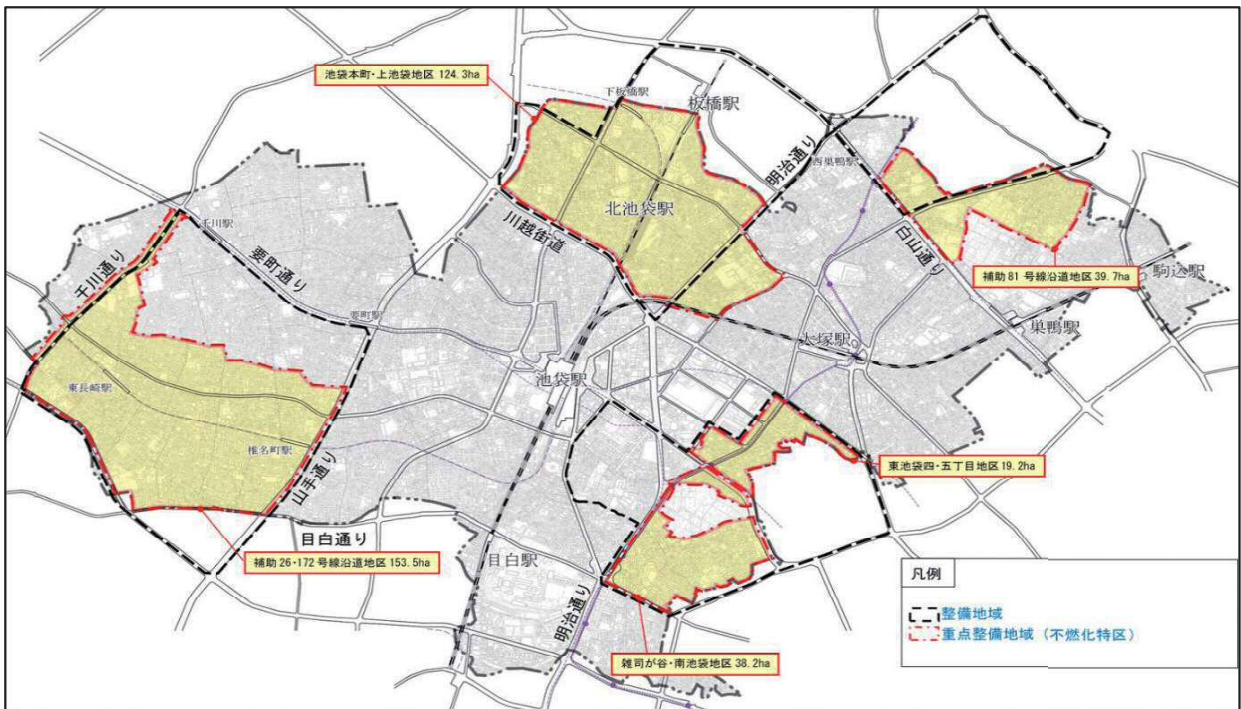
建築物の倒壊により閉鎖されることを防止するため、緊急輸送道路沿道建築物耐震診断・改修補助事業など、建築物の耐震診断や改修等の事業を実施しています。

④ 復興まちづくり

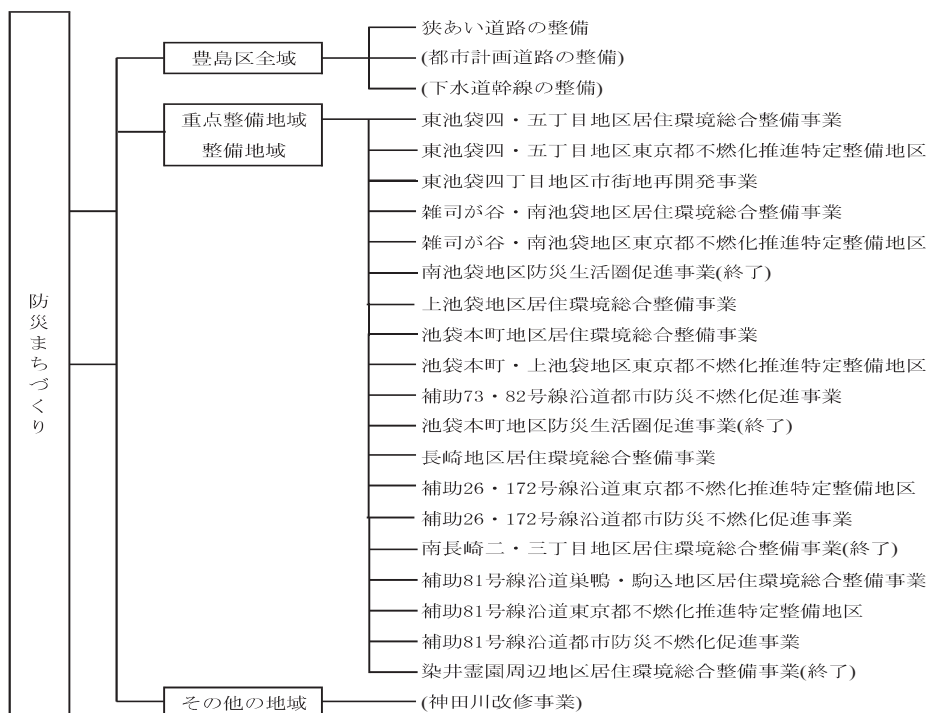
被災後の復興まちづくりについては、「震災復興マニュアル」の策定、「豊島区防災対策基本条例」及び「豊島区震災復興の推進に関する条例」を制定するとともに、出前講座や復興まちづくり訓練などの取り組みを行っています。

豊島区の防災まちづくり関連事業は図表 2-3-2 のように体系化できます。

図表 2-3-1 「防災都市づくり推進計画」整備地域・重点整備地域



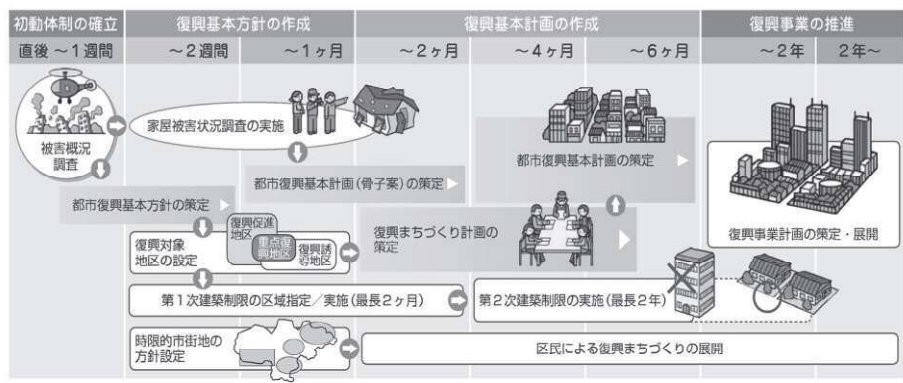
図表 2-3-2 防災まちづくり関連事業の体系



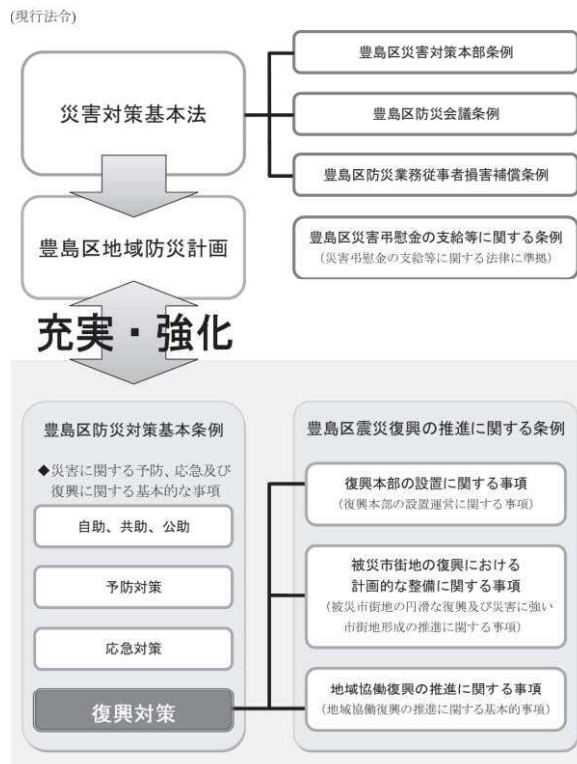
(2) 震災発生後のまちづくり

万一の首都直下の震災に備えて東京都が策定した「区市町村震災復興標準マニュアル」との整合をはかりつつ、震災復興の一連のプロセスを迅速かつ適切に遂行するため、事前に区民との合意形成のあり方や復興都市計画の策定に係る職員の行動指針や手順等をまとめた「豊島区震災復興マニュアル(都市・住宅復興編)」を平成23年7月に、「豊島区震災復興マニュアル(生活・産業復興編)」を平成25年3月に策定しました。マニュアルにおける都市復興のプロセスは図表2-3-3のとおりです。また、震災復興事業を進めるうえで復興施策の根拠となる「豊島区震災復興の推進に関する条例」を平成25年3月に制定しました。豊島区における震災復興に関する標準的な制度スキームは図表2-3-4のとおりです。

図表2-3-3 都市復興のプロセス



図表2-3-4 震災復興に関する標準的な制度スキーム



### (3) 木密地域不燃化10年プロジェクトの取り組み

木造住宅密集地域(木密地域)は、道路や公園などの都市基盤が脆弱なまま木造住宅が密集し、地震発生時に大規模火災が発生・拡大する危険性が高い地域です。権利関係の複雑化や高齢化による建て替えへの不安などから、不燃化建築物への更新が進んでおらず、また、延焼遮断帯として効果が期待される都市計画道路も、多くが未整備なままとなっています。

東京都では、首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、都内の木密地域を早期に「燃え広がらない・燃えないまち」にするため、10年間(令和2年度まで)の集中的・重点的な取組で改善を進める「木密地域不燃化10年プロジェクト」を、平成24年1月に策定しました。この取組の主な内容は、次の3点です。 ※不燃化特区及び特定整備路線の位置：図表2-3-5 参照

また、平成28年3月、東京都の「防災都市づくり推進計画」改定を受け、地区防災不燃化促進事業の取り組みを平成29年4月より開始しました。

※地区防災不燃化促進事業対象路線の位置：図表2-3-6 参照

#### ① 東京都不燃化推進特定整備地区制度(不燃化特区制度)

東京都と区が連携し、個々人の建替えや老朽建物除却を促進するため、様々な支援を期間限定で行うことにより、まちの不燃化を早期に実現するための制度です。豊島区内では、5地区が不燃化特区に指定され、令和2年度までに、市街地の不燃化により延焼による焼失ゼロ(不燃領域率70%)とすることを目標としています。(令和3年3月現在 令和7年度まで延伸)

#### ② 延焼遮断帯となる都市計画道路の整備(特定整備路線)

都は、都内の都市計画道路のうち、災害時における延焼遮断帯として大きな効果が見込まれる道路を「特定整備路線」として指定し、令和元年12月策定の『未来の東京』戦略ビジョンにおいて、令和7年度全線整備を目標としています。豊島区内では、5路線・7区間・約6kmが選定され、全ての路線で事業認可を受け都による道路整備が進められています。

区では、都と連携し、沿道の建替え促進等による延焼遮断帯の形成や、地区計画等のまちづくりルール策定による居住環境の改善に取り組んでいます。

#### ③ 地域における防災まちづくりの気運の醸成

豊島区では、不燃化特区制度やまちづくりルールの策定に向けた説明会、駅前や商店街等の地区単位での懇談会等を開催し、それぞれの地区の特色を生かした、安全・安心な居住環境の整備を進めていきます。

### (4) 特定整備路線沿道まちづくり方針

特定整備路線沿道の各地区では、東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトによる道路事業の事業化を契機として、豊島区都市づくりビジョンに基づく「地域・テーマ別計画」の位置づけとなる各地区の「沿道まちづくり方針」を策定しており、この方針に基づき、平成28年3月「補助172号線沿道長崎地区地区計画」の決定や防火地域の指定など、沿道地区の防災性向上と居住環境の改善に取り組んでいます。

こうしたなかで、東京都の都市計画マスタープランにあたる「都市づくりのグランドデザイン(平成

29年9月)」が策定され、「東京における土地利用に関する基本方針（平成31年2月）」の東京都都市計画審議会答申が公表されました。

これにより東京の都市構造の見直しが行われ、新たな視点として「個性」に着目した地域づくりの考え方が示されたことで、長崎地区の位置づけが大きく変わり、地域の個性やポテンシャルを生かすための「まちづくり手法」の選択肢が広がりました。

これを受け、東長崎駅・椎名町駅北口周辺地区の拠点機能の拡充など、長崎地区のまちづくりに積極的に取り組むため、「補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針」については、令和元年8月、改定を行いました。

また、駅前の共同化など具体化される個別の開発計画について、地域貢献度が高い計画となるよう適切に誘導し、駅前にふさわしい拠点を形成していくため「東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョン」、「椎名町駅北口周辺地区まちづくりビジョン」を策定することを方針位置づけしました。

各地区の沿道まちづくり方針は次のとおりです。

図表 2-3-5 各地区の沿道まちづくり方針

平成27年8月策定	池袋本町・上池袋地区まちづくり方針 補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針 補助81号線沿道巣鴨・駒込地区まちづくり方針
令和元年8月改定	補助172号線沿道長崎地区まちづくり方針
令和2年1月策定	東長崎駅北口周辺地区まちづくりビジョン
令和3年度（予定）	椎名町駅北口周辺地区まちづくりビジョン

（参考）

東池袋四・五丁目地区の補助81号線沿道地区では、特定整備路線沿道まちづくりの先行事例となる「一体開発型街路事業」を進めており、「補助81号線沿道まちづくりビジョン（平成25年9月）」を策定しています。

## (5) 豊島区の実施の経緯

- H24.1 木密地域不燃化10年プロジェクト実施方針公表(東京都)
- H24.2 不燃化特区制度先行実施地区募集(東京都)
- H24.6 特定整備路線候補区間の選定(東京都)⇒豊島区内5路線7区間
- H24.8 不燃化特区制度先行実施地区選定〔12地区〕(東京都)  
⇒豊島区；東池袋四・五丁目地区（H25.4スタート）
- H25.3 不燃化特区制度の制定(東京都)
- H25.4 不燃化特区新規地区の募集・特定整備路線指定(東京都)≪特定整備路線累計；28区間・26km≫
- H25.10 特定整備路線補助26号線(千早)事業認可(東京都)
- H26.3.24 特定整備路線補助26号線(南長崎)事業認可(東京都)
- H26.4 不燃化特区指定〔追加〕  
⇒豊島区；池袋本町・上池袋地区、補助26・172号線沿道地区  
補助81号線沿道地区 \*豊島区累計4地区242.9ha

- H26.6～7 **新たな防火規制・不燃化特区助成制度の説明会(豊島区)**  
 ※延べ4日開催・参加者数410名
- H26.7 補助26号線(南長崎)用地説明会(東京都)
- H26.11 **補助26号線沿道地区まちづくり説明会(豊島区)**  
 ※述べ1日開催・参加者数40名
- H27.1.6 補助73・82・172号線事業認可(東京都)
- H27.2.24 補助81号線〔巣鴨・駒込〕事業認可(東京都)
- H27.3 豊島区建築物不燃化促進助成条例の改正
- H27.3 **新たな防火規制の区域指定(東京都)**  
 ⇒池袋本町・上池袋地区、長崎地区、巣鴨五丁目・駒込六・七丁目地区
- H27.4 不燃化特区指定〔追加〕  
 ⇒豊島区；雑司が谷・南池袋地区、補助26・172号線沿道地区〔区域拡大〕  
 ＊豊島区累計5地区 計359.4ha
- H28.3 **新たな防火規制の区域指定(東京都)**  
 ⇒長崎・南長崎地区、雑司が谷地区
- H28.4 居住環境総合整備事業〔追加〕  
 ⇒雑司が谷・南池袋地区 ＊豊島区累計4地区 計188.1ha
- H29.4 居住環境総合整備事業〔追加〕  
 ⇒長崎四丁目地区 ＊豊島区累計5地区 計203.2ha
- H29.4 地区防災道路指定〔追加〕
- H30.4 居住環境総合整備事業〔追加〕  
 ⇒長崎地区 ＊豊島区累計5地区 計256.1ha
- H30.4 居住環境総合整備事業〔追加〕  
 ⇒補助81号線沿道巣鴨・駒込地区 ＊豊島区累計6地区 計295.8ha
- R02.3 防災都市づくり推進計画の基本方針の公表〔東京都〕
- R03.3 防災都市づくり推進計画の改定〔東京都〕
- R03.4 不燃化特区指定〔5地区継続・池袋本町・上池袋地区：区域拡大〕  
 ⇒豊島区；東池袋四・五丁目地区、池袋本町・上池袋地区、補助26・172号線沿道地区  
 補助81号線沿道地区、雑司が谷・南池袋地区 ＊豊島区累計5地区 計374.9ha

**(6) 不燃化特区 東池袋四・五丁目地区**

① 地区の概要

地区指定：平成25年4月 第1回変更認定：平成27年4月 第2回変更認定：平成31年3月

地区指定：令和3年4月（継続新規）

地区指定時の不燃領域率：58.7% → 62.6%（令和元年度）

図表 2-3-6 地域危険度（東池袋四・五丁目地区）

町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第8回)※		
		倒壊	火災	総合
東池袋四丁目	6.0	2	2	2
東池袋五丁目	13.2	3	4	4
計	19.2			

※平成30年2月 東京都発表

② 主な取組

- ・補助81号線の整備に合せた、沿道の市街地再開発事業及び沿道建築物の不燃化
- ・防災道路の整備による補助81号線とのネットワーク形成や避難路の確保
- ・コンサルタント派遣等による、街区単位での個別建替えや共同化の促進

(7) 不燃化特区 池袋本町・上池袋地区

① 地区の概要

地区指定：平成26年4月 第1回変更認定：平成27年4月 第2回変更認定：平成29年3月

第3回変更認定：平成31年3月

地区指定：令和3年4月（継続新規、区域拡大）

地区指定時の不燃領域率：61.8% → 67.8%（令和元年度）

図表 2-3-7 地域危険度（池袋本町・上池袋地区）

町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第8回)		
		倒壊	火災	総合
池袋本町一丁目	15.8	2	2	2
池袋本町二丁目	15.1	3	3	3
池袋本町三丁目	13.1	3	4	4
池袋本町四丁目	19.8	3	3	3
上池袋一丁目	15.5	2	3	3
上池袋二丁目(一部)	16.3	2	3	3
上池袋三丁目	14.4	3	4	4
上池袋四丁目	14.3	2	3	3
計	124.3			

② 主な取組

- ・補助73・82号線の整備と一体的に進める沿道のまちづくり
- ・コンサルタント派遣等による、街区単位での個別建替えや共同化の促進
- ・駅周辺地域及び沿道整備に合せた商店街の再生

## (8) 不燃化特区 補助 26・172 号線沿道地区

## ① 地区の概要

地区指定：平成 26 年 4 月 第 1 回変更認定：平成 27 年 4 月 第 2 回変更認定：平成 29 年 3 月

第 3 回変更認定：平成 31 年 3 月

地区指定：令和 3 年 4 月（継続新規）

変更認定時の不燃領域率：55.0% → 61.5%（令和元年度）

図表 2-3-8 地域危険度（補助 26・172 号線沿道地区）

町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第 8 回)		
		倒壊	火災	総合
長崎一丁目	12.7	3	2	3
長崎二丁目	14.2	3	4	4
長崎三丁目	12.2	3	4	4
長崎四丁目	15.1	3	4	4
長崎五丁目	15.2	2	3	3
南長崎一丁目	12.7	2	2	2
南長崎二丁目	10.7	3	4	4
南長崎三丁目	14.7	3	4	4
南長崎四丁目(一部)	15.8	2	3	3
南長崎五丁目(一部)	12.3	2	3	2
南長崎六丁目(一部)	12.1	2	2	2
要町三丁目(一部)	5.8	2	2	1
千早三丁目(一部)		2	3	3
千早四丁目(一部)		2	2	2
長崎六丁目(一部)		2	2	3
計	153.5			

## ② 主な取組

- ・補助 26・172 号線の整備と一体的に進める沿道のまちづくり
- ・コンサルタント派遣等による、街区単位での個別建替えや共同化の促進
- ・駅周辺地域及び沿道整備に合せた商店街の再生

## (9) 不燃化特区 補助 81 号線沿道地区

## ① 地区の概要

地区指定：平成 26 年 4 月 第 1 回変更認定：平成 26 年 8 月 第 2 回変更認定：平成 27 年 4 月

第 3 回変更認定：平成 29 年 3 月 第 4 回変更認定：平成 31 年 3 月

地区指定：令和 3 年 4 月（継続新規）



変更認定時の不燃領域率：58.8% → 63.6%（令和元年度）

図表 2-3-9 地域危険度（補助 81 号線沿道地区）

町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第 8 回)		
		倒壊	火災	総合
巣鴨五丁目	18.0	2	3	3
駒込六丁目	12.2	3	4	4
駒込七丁目	9.5	3	4	4
西ヶ原一丁目(一部)	0.4	2	3	3
西ヶ原三丁目(一部)	0.6	3	3	4
計	40.7			

② 主な取組

- ・補助 81 号線の整備と一体的に進める沿道のまちづくり
- ・コンサルタント派遣等による、街区単位での個別建替えや共同化の促進
- ・沿道整備に合せた商店街の活性化

(10) 不燃化特区 雑司が谷・南池袋地区

① 地区の概要

地区指定：平成 27 年 4 月 第 1 回変更認定：平成 29 年 3 月

地区指定：令和 3 年 4 月（継続新規）

地区指定時の不燃領域率：59.4% → 64.9%（令和元年度）

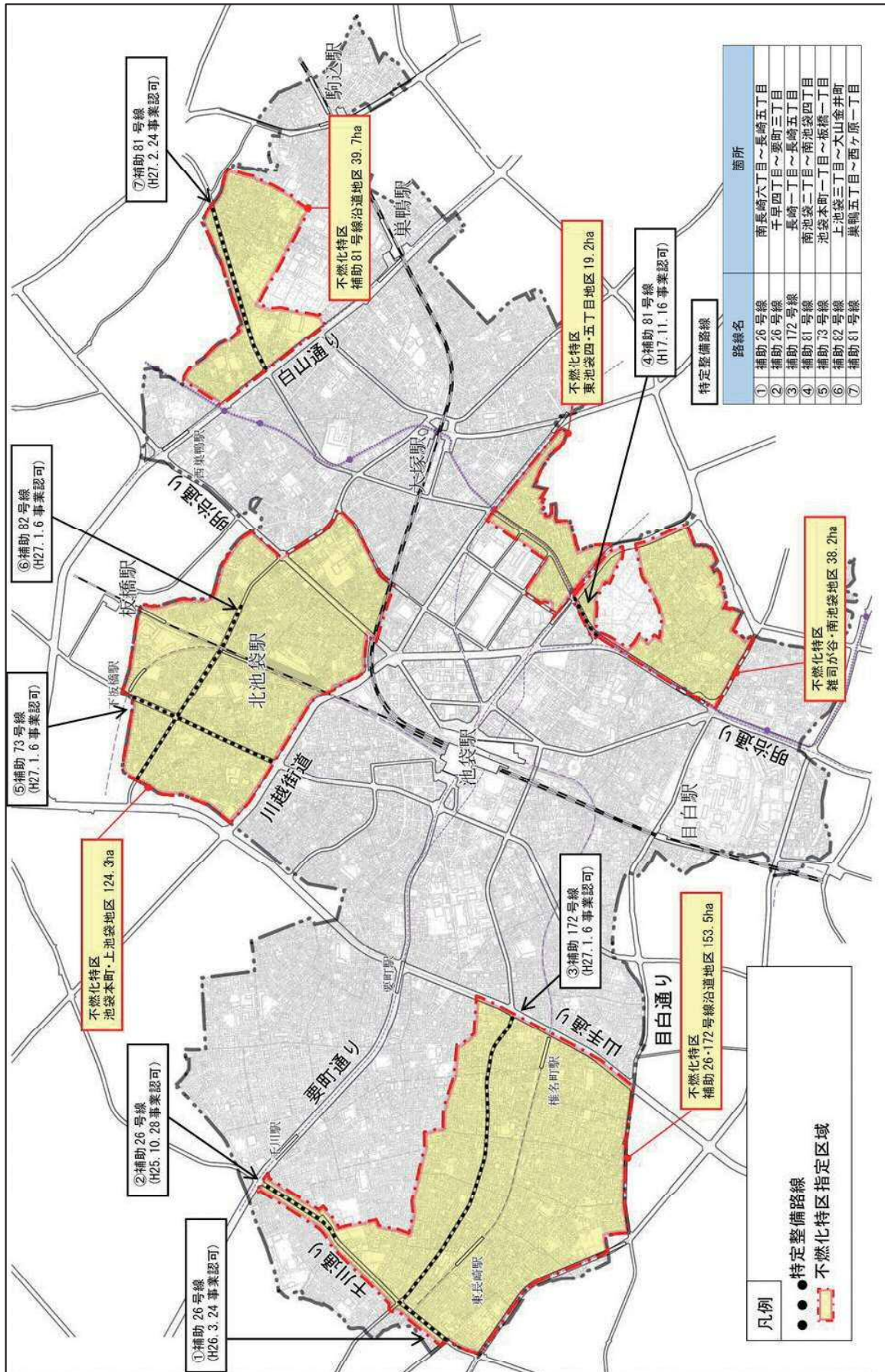
図表 2-3-10 地域危険度（雑司が谷・南池袋地区）

町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第 8 回)		
		倒壊	火災	総合
雑司が谷一丁目	18.3	2	3	3
雑司が谷二丁目	12.8	3	3	4
南池袋二丁目	0.3	1	1	1
南池袋四丁目	6.8	2	2	3
計	38.2			

② 主な取組

- ・積極的な戸別訪問等による建替え促進
- ・コンサルタント派遣等による、街区単位での個別建替えや共同化の促進

図表 2-3-11 不燃化特区及び特定整備路線の位置



(11) 地区防災不燃化促進事業

平成29年4月より、「防災生活道路」の沿道において、不燃化建築物への建替え等に対する新たな助成制度を導入しました。「防災生活道路」とは、延焼遮断帯に囲まれた市街地における緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動及び避難を可能とする防災上重要な道路で、東京都防災都市づくり推進計画で指定します。

防災生活道路に接する敷地において、耐火・準耐火建築物への耐火性能を高める建替えを行う方に対して建築費用の一部を助成します。また、特定の防災生活道路の沿道において、耐火・準耐火建築物の建築に伴い建築物等を一定の位置まで後退させた場合に、奨励金を交付します。

図表 2-3-12 地区防災不燃化促進事業対象路線の位置

