

# 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：補助 81 号線沿道地区

所在地：豊島区巣鴨五丁目、駒込六丁目、駒込七丁目の全域

面積：約 39.7 ha

### (2) 重点整備地区

名称：補助 81 号線沿道地区

所在地：豊島区巣鴨五丁目、駒込六丁目、駒込七丁目の全域

面積：約 39.7 ha

## 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、東京北西部にある豊島区の北東部に位置し、北区と接するとともに、都営荒川線新庚申塚駅の南東側に位置する巣鴨五丁目、駒込六丁目、駒込七丁目全域の区域である。地区西部（巣鴨五丁目）は、都市計画道路放射 9 号線（白山通り）に接し、地区西部から中心部（駒込六・七丁目）にかけて都市計画道路補助第 81 号線（以下、補助 81 号線という。）の整備が進められている。

#### ②地区の形成経緯

当地区は、中山道を中心に区内で最も早くから集落が形成され、江戸時代中期から明治時代にかけては「花きと植木の最大の産地」として発展した。駒込三、六、七丁目はかつて「染井」と呼ばれたソメイヨシノの発祥の地である。明治 7 年に大名屋敷跡に染井霊園が開設されると周辺の市街化が進み、明治時代後期には東京の市街地から寺院が地区内に移転し始め寺町が形成された。明治 36 年に巣鴨駅が開設されてからは街道周辺の市街化も進み、大正から昭和にかけて駒込地区北部の低地にあった水田一帯や巣鴨地区周辺の畑地が当時の狭い道路形態のまま住宅地へと変わっていった。

巣鴨五丁目、駒込六・七丁目ともに現在も戦前の道路状況のままに住宅が立ち並んでいるが、一部白山通り沿い等においては街路整備等にあわせて中高層マンションの立地も進行している。

#### ③現況

白山通りに沿って中高層住宅や耐火建築物が立地しているが、当地区内の住宅の過半は防火木造 2 階建て等の住宅市街地で、住宅戸数密度は 109.1 戸/ha、不燃領

域率は 58.7%（都方式 H25）、換算老朽住宅戸数割合は 72.6%となっている。また、地区内には狭あい道路が多く、広域的な避難場所への安全な避難路の確保や消防活動困難区域をはじめとする防災上の課題及び住環境上の問題を抱えている。

## （2）整備地区の課題

### （人口・世帯）

当地区は豊島区平均を上回る高齢化（65 歳以上人口）が進行しているとともに、高齢単身世帯も増加している。ただし、人口増減はほぼ横ばいで、世帯数はやや増加傾向、14 歳以下人口比率は区平均を 1～3 ポイント上回っている。そこで地域の生活基盤施設の拡充や若い世帯の居住促進に向けて「子育て支援施設」や「高齢者福祉施設」の導入について、地域の施設ニーズや整備要請に応じた検討が必要である。

### （住宅地）

当地区内には都立染井霊園、寺院・墓地、豊島市場などの大きな土地利用があるものの、地区全体としては老朽木造住宅の密集住宅地であるため、災害時の延焼拡大の危険性が高い。街区の内部には敷地が狭小で道路が狭く建替えが進みにくい地区があり、共同建替えの誘導や行き止まりの解消などと共に、地区全体として不燃建替えの促進や住環境と防災性の向上を図ることが必要である。

### （道路）

東西方向の延焼遮断帯となる補助 81 号線が整備中であるが、この補助 81 号線を軸として分散している避難場所や救援センター（小中学校）に至る避難路を整備する必要がある。また、二つの避難場所（都立染井霊園と北区西ヶ原みんなの公園）を結ぶ避難道路の整備も必要である。さらに、地区内には幅員 4m 未満の道路が多く、災害時の消防活動困難区域（幅員 6 m 以上の道路から 140m 以遠の区域）が存在するため、狭あい道路の整備や行き止まり道路の解消とともに、災害時の消防活動困難区域解消に資する防災生活道路等として位置づけをした路線については、幅員 6 m 以上への拡幅整備が必要である。

### （公園・広場）

当地区内には公園、広場が少ない（地区面積の 1.66%、人口 1 人当たり 0.79 m<sup>2</sup>、平成 29 年 4 月時点）状況にあるが、既存の二つの児童遊園（巣鴨五丁目児童遊園、駒込七丁目第 2 児童遊園）が補助 81 号線の整備により縮小してしまうことから、この公園機能を回復するための整備が必要である。同時に、地域の防災活動拠点となるように耐震性貯水槽の充実をはじめとする防災機能の整備を図っていく必要がある。

### （その他）

木造賃貸住宅の建替えや公共施設整備により住宅に困窮する世帯が発生すると考えられることから、従前居住者の居住継続のための対策が必要である。

### (3) 整備地区の整備の方針

#### ①整備の基本構想

##### イ) 安全で快適な住宅地の形成

補助 81 号線の整備にあわせ、地区内の老朽建築物等の不燃化・共同化を促進するとともに、防災生活道路の整備、狭あい道路の拡幅整備、児童遊園の整備により、安全で快適な住環境を形成する。あわせて補助 81 号線や防災生活道路の沿道では共同化を進め、多様な世帯の居住促進を図るために子育て・高齢者世帯向けの住宅を誘導する。

##### ロ) 行政と民間事業者等との連携によるまちづくりの推進

「巣鴨五丁目地区防災まちづくりの会」等のまちづくり活動と連携し、分担し合いながら、住民の合意を基礎にしたまちづくりを進める。

#### 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に関する基本方針及び実現方策

補助 81 号線沿道においては、国の事業である都市防災総合推進事業（都市防災不燃化促進）の補助制度等を活用し、背後の宅地を含めた共同建替えや個別建替えにより不燃化を進め、延焼遮断帯として防災機能の拡充を図る。

地区全体では、東京都不燃化推進特定整備地区制度の補助制度等を利用して老朽住宅の建替えを誘導し、地区全体の不燃化を図っていく。

##### ロ) 不燃領域率の向上に関する基本方針及び実現方策

本地区の不燃領域率は、58.7%（平成 25 年度）のため、不燃領域率を 70%以上に向きさせることを目標に下記取組みを行う。

- ・補助 81 号線の沿道では、防火地域の指定により防火規制を強化し、沿道における民間建築物の耐火建築物への建替え誘導を行い、延焼遮断帯と避難路の形成を図る。
- ・地区全域では、東京都建築安全条例による「新たな防火規制」（平成 27 年 10 月施行）により、耐火建築物又は準耐火建築物への建替えを誘導し、木造密集地域の再生産を防止し、災害時の安全性を確保する。
- ・防災生活道路等の幅員 6mを確保することにより、沿道の不燃化を誘導する。

##### ハ) 消防活動困難区域の解消に関する基本方針及び実現方策

防災生活道路（幅員 6m）の拡幅整備や幅員 4m未満の狭あい道路の整備にあわせ、消防活動困難区域の解消を進める。さらに、円滑な消防活動が行われるように公園・広場の新設や拡張整備にあわせて耐震性貯水槽などの消火設備や消防水利等の確保を図る。

#### ③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

地区内の老朽建築物等については、防災性・居住環境の向上を図るため、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、東京都不燃化推進特定整備

地区制度の補助制度を積極的に活用して、建物の建替えによる不燃化を促進する。

単独での建替えが困難である敷地については、関係権利者等と協議のもと共同・協調建替えを促進し、未接道住宅や接道不良住宅の解消を図る。

また、補助 81 号線沿道においては、防災街区整備事業等の導入を検討し、建築物と道路など公共施設等の一体的な整備を図る。

#### ④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

地区施設の整備や賃貸住宅の建替えにおいて生じる住宅困窮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を行う。

### 3. 整備地区の土地利用に関する事項

住宅用地	21.7ha	54.4 (%)	道路	5.6ha	14.5 (%)
商業・業務用地	3.4ha	8.6 (%)	教育施設	0.7ha	1.7 (%)
公園・緑地	0.7ha	1.7 (%)	農地等	0ha	0 (%)
その他	7.6ha	19.1 (%)			

\*平成 23 年度土地利用現況調査による

#### 土地利用に関する基本方針

- ・区の都市計画に関する基本的な方針である「豊島区都市づくりビジョン」（平成 27 年 3 月策定）に基づく土地利用を図るため、平成 27 年 3 月に地区全域で「補助 81 号線沿道巣鴨・駒込地区地区計画」を決定し、あわせて用途地域等を変更した。これにより、都市計画道路沿道の整備とあわせた沿道の延焼遮断帯の形成、地区内の建物の不燃化、良質な共同住宅への建替えを誘導する。また、主要生活道路等の地区施設の整備を進めることにより居住環境の向上と防災性の向上を図る。

##### ○住宅地区

- ・戸建住宅や共同住宅を中心とする良好な住環境の保全・形成を図る。
- ・防災生活道路をはじめとする道路網の形成、建物の共同化や建替えにあわせた狭あい道路の拡幅及び隅切りの整備、接道部の緑化などにより安全で潤いのある市街地の形成を図る。

##### ○補助 81 号線沿道地区

- ・都市計画道路の整備にあわせて、不燃建築物への建替えや後背の住宅地との共同建替えを誘導しながら、延焼遮断帯としての機能を有する土地利用を図る。

##### ○既存商店街地区

- ・周辺の住宅地との調和を保つ店舗併用住宅を中心とした土地利用を誘導し、地区の利便性の向上に努め、利便性の高い商店街の形成を目指す。

#### 4. 住宅等の整備に関する事項

##### ○ 建替促進事業

- ・老朽建築物の建替えや補助 81 号線整備に伴う共同建替えなどにより、約 120 戸の良質な共同住宅等の供給を行う

##### ○ 建替え誘導

- ・防災生活道路等の拡幅に伴い、約 110 戸の住宅等の建替えを誘導する。

#### 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

###### 【都市計画道路】

- ・本地区を通る補助 81 号線は、平成 32 年度までの整備が予定されている。各路線の沿道において、民間建築の耐火建築物への建替え誘導等を行い、延焼遮断帯及び避難路としての整備促進を図る。

###### 【防災生活道路等】

###### [基本方針]

- ・防災生活道路 A、同 B、同 C、同 D、同 E、同 F、防災上重要な路線 1 の 7 路線を、災害時の消防活動困難区域の解消や安全な避難路の確保に資する幅員 6 m 道路、及び壁面の位置の制限による幅員 6 m の道路状空間として拡幅整備を進める。
- ・避難場所に指定されている都立染井霊園と北区西ヶ原みんなの公園間の道路を、防災通り 1 号線（避難地を結ぶ避難道路）として幅員 8 m 道路として拡幅整備を進めるとともに、電線類の地下埋設により、安全な避難路の確保及び良好な景観形成を図る。

###### 【狭あい道路】

###### [基本方針]

- ・幅員 4m 未満の狭あい道路については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき指定した道路について、区全域で取り組んでいる「豊島区狭あい道路拡幅整備事業」を積極的に活用し、拡幅整備を進める。

###### 【行き止まり道路】

###### [基本方針]

- ・街区の防災性の確保のため、住宅の建替えにあわせて既存の空地や通路の活用

や、接道不良で建替えが出来ない袋地等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。

## ②児童遊園、緑地等の整備の基本的方針

### [基本方針]

- ・補助 81 号線整備にかかる既存の児童遊園の隣接地等の土地意向を把握し、利用意向のない土地については区が積極的に買収し、既存児童遊園の拡張整備を図る。
- ・補助 81 号線の整備に伴う残地等を広場として整備し、憩いと潤いのあるオープンスペースの確保に努める。
- ・公園広場の整備や敷地内の緑化を働きかけていくことにより、地区の緑被率を高める。

## ③住宅施設の整備方針

### [基本方針]

- ・建築物、道路など公共施設等の一体的な整備を図る共同建替えを誘導する補助 81 号線沿道地区において、子育て世代の定住や高齢者世帯の居住継続を図るための共同住宅を整備する。

## ④防災関連施設の整備方針

### [基本方針]

- ・公園・広場用地などを活用し、耐震性貯水槽、防災井戸、防災資機材倉庫などの整備を図り、防災資源の拡充を進める。

## ⑤生活環境施設の整備方針

### [基本方針]

- ・商店街は、敷地面積 100 m<sup>2</sup>以上の商業・業務系の建物の建替え時における 1 階部分の壁面後退等により、快適な歩行者空間の拡充に努め、安全で楽しい買物ができる魅力ある買物空間の創造とともに、街並み景観の誘導を進める。

## 6. その他必要な事項

### (1) 事業施行予定期間

平成 30 年度から平成 39 年度までの 10 ヶ年を事業施行予定期間とする。

### (2) 整備計画実現のための組織体制

本地区では、平成 26 年度から 28 年度まで巣鴨五丁目大親町会を中心に防災まちづくりに関する勉強会を開催し、豊島区長へ『防災まちづくり提言』を提出するなど、地域単位でのまちづくりを進めてきた。

平成 29 年度には、巣鴨五丁目の 3 つの町会の町会長と区、コンサルタントにより、「巣鴨五丁目地区防災まちづくりの会」の組織化に向けて準備会活動を進めており、平成 30 年 4 月には町会推薦委員と公募委員による住民主体の組織として発足の予定である。さらに駒込六・七丁目の住民組織との合併または連携を図っていく予定である。

「巣鴨五丁目地区防災まちづくりの会」では、まちづくりニュースの発行や説明会により、住宅市街地総合整備事業の普及啓発を図るほか、公共施設（道路、公園・広場）の整備や不燃化建替えの誘導等の実施にあたり、具体的な整備内容を軸として話し合いを進めて合意形成を図っていくなど、協働で防災まちづくりを展開していく。