

# 豊島区都市計画マスタープラン改定 中間のまとめ（案）

平成25（2013）年〇月  
豊島区都市計画マスタープラン改定検討委員会



## 中間のまとめ目次

第1章	豊島区都市計画マスタープランの改定	1
第1	改定の背景・目的	1
第2	位置づけと役割	2
1	位置づけ	
2	役割	
第3	構成と改定の基本的な考え方	3
1	区全体と地域からの視点による構成	
2	都市づくりの基本理念・目標の明確化	
3	「課題別」から「目的別」の考えに基づく都市づくり方針	
4	協働と政策連携による都市づくりの推進	
第4	目標年次	5
第2章	豊島区の現状と特性	6
第1	東京の都市づくりビジョンにおける豊島区の位置づけ	6
第2	まちの成り立ち	8
1	地形・地質	
2	時代ごとにみる市街地の変遷	
第3	豊島区の街づくりの歩み	11
1	地域レベルのまちづくりの萌芽	
2	地域と区全域の計画的かつ総合的なまちづくり	
3	都市計画マスタープランの策定	
第4	現行都市計画マスタープランの取組と豊島区を取り巻く環境	12
1	人口動態	
2	土地利用	
3	道路網・交通体系整備	
4	防災まちづくり	
5	副都心整備と産業まちづくり	
6	住宅・住環境整備	
7	環境と共生するまちづくり	
第5	豊島区の都市づくりを考えるにあたって	29

第3章 豊島区の都市づくりにあたっての立脚点	30
第1 都市づくりの基本理念・目標	30
1 都市づくりの基本理念	
2 都市づくりの目標	
3 目標の実現に向けた8つの柱	
第2 都市の骨格（拠点、軸、面）と土地利用方針	34
1 都市構造上の特徴	
2 都市の骨格の考え方	
3 土地利用方針	

以降の章については平成25年度に検討

第4章 目標の実現に向けた都市づくり方針	38
方針1 高度な防災機能を備えた都市の実現	
方針2 人にやさしい交通基盤の整備	
方針3 ライフステージに応じた良好な住環境の形成	
方針4 エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換	
方針5 みどり豊かな憩いの創出	
方針6 個性ある美しい都市空間の形成	
方針7 文化を軸としたにぎわいと活力の強化	
方針8 東京の魅力を担う池袋副都心の再生	
第5章 地区別まちづくりの方針と将来像	45
第6章 都市計画マスタープランの実現に向けて	46
参考資料	47

## 第1章 豊島区都市計画マスタープランの改定

### 第1 改定の背景・目的

- 豊島区では、平成12（2000）年3月に「豊島区都市計画マスタープラン」を策定し、基本構想で掲げた都市像である「暮らし豊かに ところ輝く都市」に向けて、都市づくりに取り組んできました。
- 都市計画マスタープランの策定から13年が経過し、区を取り巻く環境は大きく変化しています。国では、平成12（2000）年5月及び平成15（2003）年1月に都市計画法を改正し、地域の特性を踏まえた都市づくりのための地区計画申出制度や都市計画提案制度など、住民参加の仕組みが盛り込まれました。また、平成16（2004）年6月には、美しい街並みなど良好な景観形成に向けて景観緑三法<sup>1</sup>が制定されました。
- また、上位計画では、平成15（2003）年3月に新たな「豊島区基本構想」、平成23（2011）年3月には「豊島区基本計画」を策定しました。東京都においても、平成21（2009）年7月に「東京の都市づくりビジョン」が改定されるとともに、今後、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の見直しが進められる予定です。
- また、本格的な人口減少、少子・超高齢社会<sup>2</sup>の到来、地球環境問題の深刻化、多様化するライフスタイルへの対応、地域特性を生かした都市の魅力づくりなど対応が難しい課題が山積しています。
- その中でも、特に東日本大震災の発生は、災害に強い都市づくりの重要性を再認識する機会となりました。区内の4割にも及ぶ木造住宅密集地域<sup>3</sup>の解消や池袋駅を中心とした帰宅困難者対策など、あらゆる都市活動を支える安全性の確保は、都市づくりの最重要課題のひとつです。
- このように複雑化・多様化する課題を解決し、豊島区の魅力を高めていくためには、セーフコミュニティ<sup>4</sup>の認証に向けて培ってきた経験を生かし、区民、地域、民間事業者、NPO、行政など多様な主体が手を携えて都市づくりに取り組み、これまでの分野の垣根を超えた横断的な政策連携により効果的な施策を実施していくことが不可欠です。
- 改定にあたっては、こうした状況の変化に対応しつつ、将来を見据えた内容としていくために、現行の都市計画マスタープランを基本として、「新たに追加する」、「強化・充実する」、「継続する」という視点に立って見直しを図ります。
- 今回の改定により、豊島区を舞台に活躍する人々や地域の持てる力を最大限に引き出し、魅力ある都市へと導く羅針盤の役割を果たす都市計画マスタープランとしていきます。

<sup>1</sup> 景観緑三法：景観法、景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律、都市緑地保全法等の一部を改正する法律の三つ。

<sup>2</sup> 超高齢社会：WHO（世界保健機構）や国連の定義によると、65歳以上人口の割合が21%超で「超高齢社会」とされている。

<sup>3</sup> 木造住宅密集地域：老朽化した木造住宅が密集し、公園などのオープンスペースが少なく、道路が狭いため、防災上、住環境上課題を抱えている地域。

<sup>4</sup> セーフコミュニティ：地域のコミュニティや絆を広げながら、生活の安全と健康の質を高めていくまちづくり活動。

## 第2 位置づけと役割

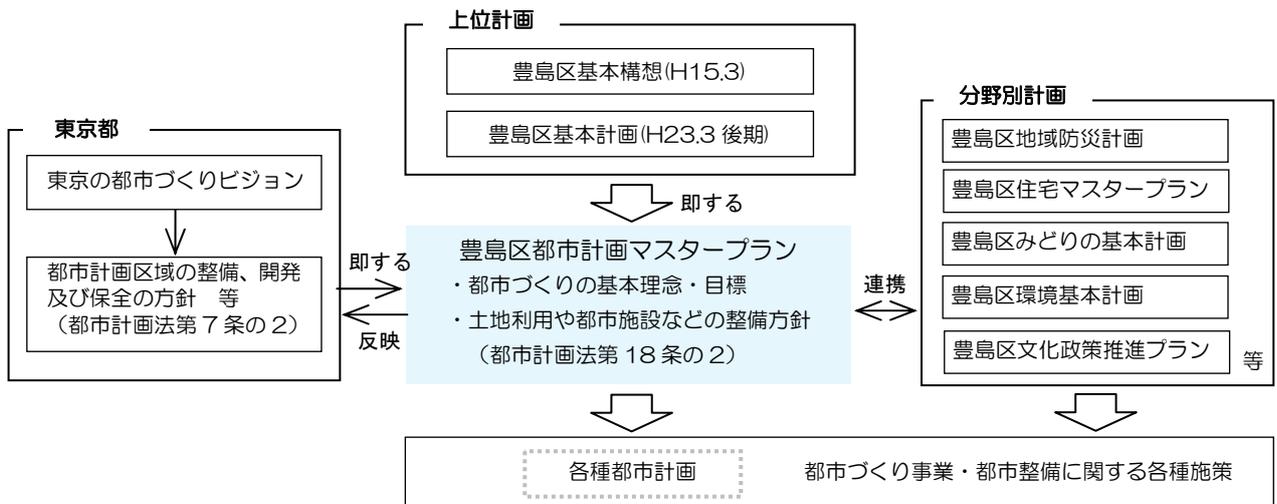
### 1 位置づけ

○都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に位置づけられた特別区を含む市町村が定める都市計画に関する基本的な方針です。

○また、「豊島区基本構想」、「豊島区基本計画」に即して定める都市づくりの総合的な指針として、分野別計画との連携を図ります。(図表1)

### 2 役割

- (1) 豊島区の都市づくりの基本理念・目標、その具体化の方策である土地利用や都市施設などの整備方針を示す、長期的かつ体系的な都市づくりの指針となります。
- (2) 区民、地域、民間事業者、NPO、行政など多様な主体間における都市づくりビジョンの共有、国・東京都などとの連携を推進する指針となります。
- (3) 区が決定する都市計画や都市づくり事業実施の判断根拠となります。

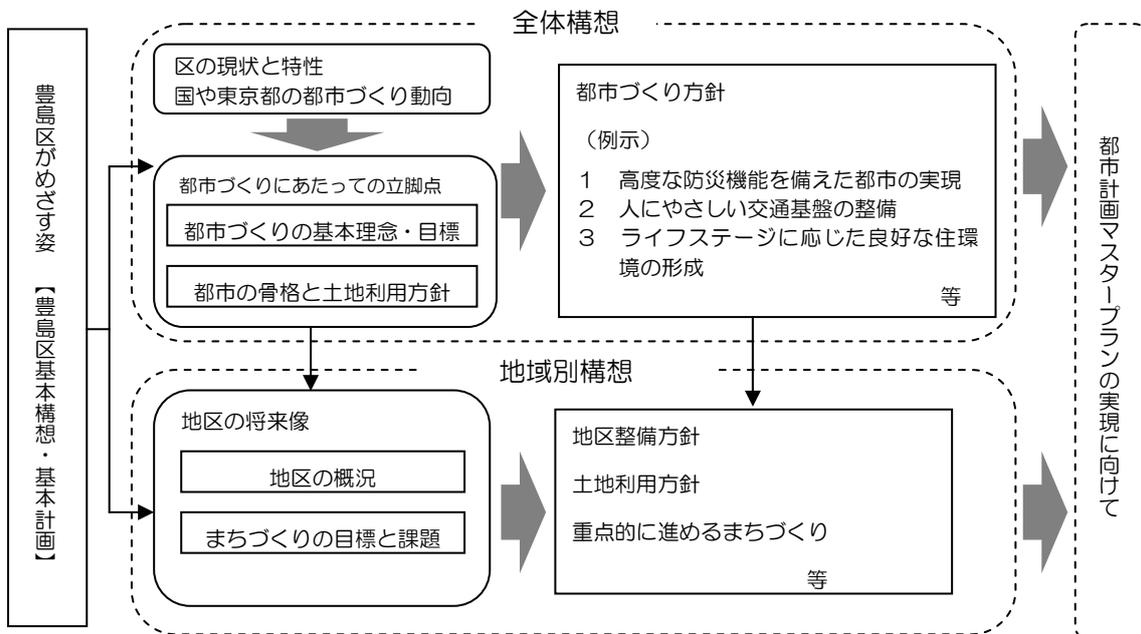


図表1 都市計画マスタープランの位置づけと役割

### 第3 構成と改定の基本的な考え方

#### 1 区全体と地域からの視点による構成

- 区全体の都市づくりの基本的な方針を示す「全体構想」と、生活に身近な地域のまちづくり方針を示す「地域別構想」の二つの視点を中心に構成します。(図表2)
- 全体構想では、区の現状と特性、国や東京都の都市づくりの動向などを踏まえ、基本理念や目標など都市づくりの骨格となる事項を記載するとともに、区全体に関わる整備方針を記載します。
- 地域別構想では、全体構想の考え方や方向性を踏まえつつ、地域特性に応じたまちづくりを展開していくため、具体的な地区の将来像や整備方針などを記載します。
- 全体構想、地域別構想を実現していくための仕組みや体制などについては、平成25年度からの地域別構想の検討を踏まえ、「第6章都市計画マスタープランの実現に向けて」において記載します。



図表2 都市計画マスタープランの記載内容の基本的な考え方

#### 2 都市づくりの基本理念・目標の明確化

- 区民、地域、NPO、民間事業者、行政など多様な主体にとって、これからの都市づくりの方向性を示す都市計画マスタープランに向けて、都市づくりの基本理念・目標を明確にしました。

#### 3 「課題別」から「目的別」の考えに基づく都市づくり方針

- 今日の複層化する課題を解決していくためには、行政主体による分野別の対応から、多様な主体が連携して取り組む方針とすることが必要です。
- そのために、これまでの課題別から目的別へと考えを転換し、目標に向けた各都市づくり方針の役割をわかりやすく示します。

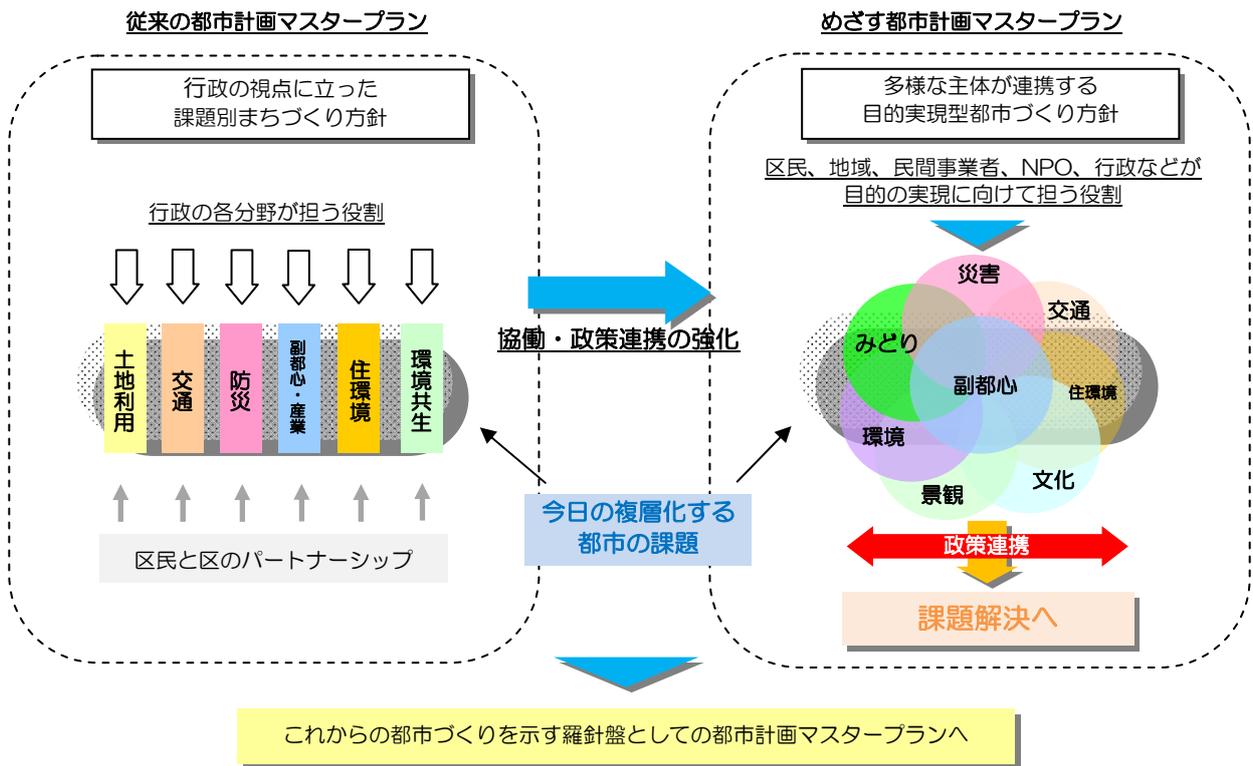
○また、都市づくり方針は、例えば、環境と防災のように、平常時は低炭素型都市づくりを進めるエネルギーの効率化や再生可能・未利用エネルギーの利用促進の取組が、災害時には自立・分散型エネルギーとして必要なエネルギーの供給にもつながるように、互いに関係し、相乗的に施策の効果を高めながら、全体として基本理念・目標を実現していきます。

#### 4 協働と政策連携による都市づくりの推進

○現行都市計画マスタープランにおいても、協働の視点を重視していますが、今回の改定ではより一層その方針を強化します。協働とは、これまでの行政の視点に立った「区民と区のパートナーシップ」という形だけではなく、区民とNPO、区民と民間事業者、民間事業者とNPOなど、多様な主体が互いに連携（コラボレーション）し、都市づくりの基本理念・目標の実現に向けて取り組む概念としました。（図表3）

○また、行政内部における分野別の枠を超えた政策連携により、都市整備分野を中心としながらも、目標の実現と密接に関わるソフト施策をあわせたビジョンを示します。さらに、行政内部だけではなく、多様な主体間の政策連携へと押し広げていきます。

○平成25年度の検討では、協働と政策連携の姿を具体的にわかりやすく示していきます。



図表3 都市計画マスタープランの改定の考え方

## 第4 目標年次

- 長期的視点に立ち、将来を見据えた都市づくりを展開していく重要性を踏まえ、概ね 20 年先の平成 47（2035）年を改定都市計画マスタープランの目標年次とします。
- また、人口動態の推移、上位計画の改定、東京都の「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」<sup>5</sup>の進捗状況など、都市づくりを取り巻く環境に的確に対応していくため、概ね 10 年後の平成 37（2025）年に見直しを図ります。
- なお、社会経済情勢が大きく変化した場合には、必要に応じて見直します。

---

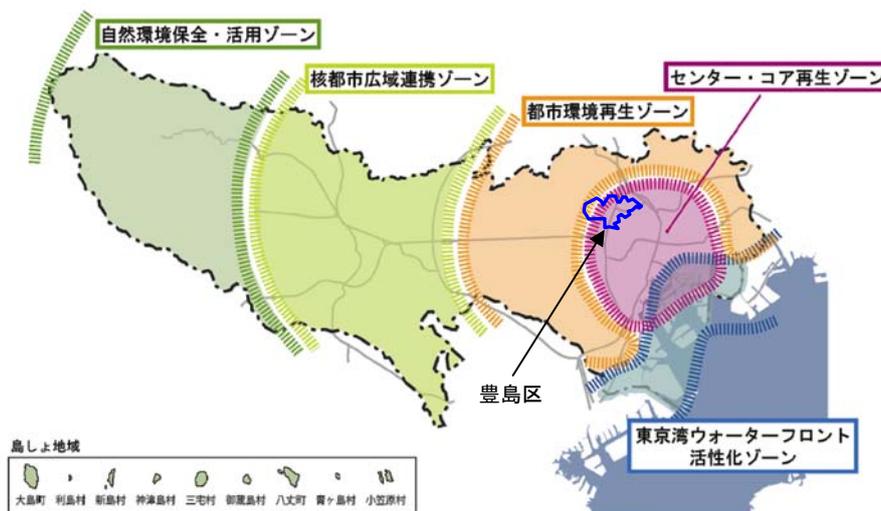
<sup>5</sup> 木密地域不燃化 10 年プロジェクト：首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、木密地域の改善を一段と加速するための東京都の取組。



拠点<sup>9</sup>として位置づけられており、それぞれが個性ある特徴を生かし、発達した公共交通ネットワーク等を通じて、相互に機能分担・連携しながら、首都としての東京の中心的な役割を担うこととされ、地域像が示されています。

【センター・コア再生ゾーンにおける池袋の地域像】

- 東京北西部のターミナル拠点として、地上・地下の公共空間や歩行者ネットワークの強化による交通結節機能の向上とともに、駅周辺街区の機能更新により、商業、業務機能などの集積が進み、ショッピング、芸術、文化・交流、娯楽などの多様な生活、交流の舞台のあるまちとして、生活を楽しむ活気のある副都心を形成
- 東池袋では、国有地などの計画的な土地利用転換、都市計画道路の整備や沿道のまちづくり、木造住宅密集地域の改善により、安全でにぎわいのあるまちとして再生
- 南池袋では、都市計画道路の整備、区有地の活用、沿道街区の再編により、公共・公益、居住、商業機能が一体となった安全で快適な地域の拠点を形成



図表5 5つのゾーン区分図

出典：「東京の都市づくりビジョン」（平成21（2009）年改定）

<sup>9</sup> 中核拠点：交通利便性などを生かした業務・ビジネス、商業、文化、飲食サービス等の高度な機能集積により、東京圏の都市活力や都市文化をリードする拠点。

## 第2 まちの成り立ち

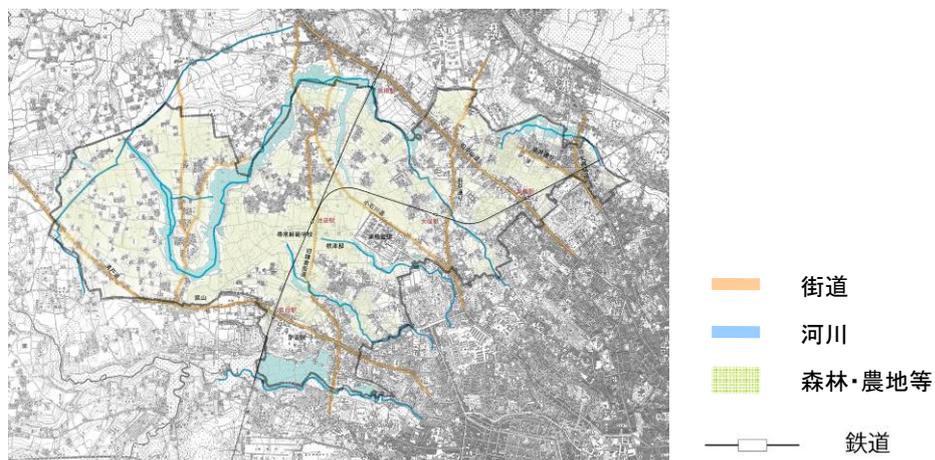
### 1 地形・地質

- 豊島区は、北を荒川、南を多摩川に挟まれた武蔵野台地の東端に位置し、谷田川（谷戸川）、神田川、弦巻川、谷端川などの流れによって削られた台地と複雑な谷が織りなす変化に富んだ地形です。
- 特に、区南部の神田川北側や、現在では水の流れを見ることができない駒込北側にあった谷田川周辺には、坂道が多く存在するなど、起伏に富んだ特徴的な地形となっています。
- 台地面は関東ローム層と呼ばれる自然堆積した火山灰土で覆われており、比較的大きな強度が期待できる安定した地盤です。一方で、台地部が小さい河川などにより削られて形成された谷底低地には、台地を形成していた土砂が再堆積した土や有機質土（腐植土）などが分布し、台地面に比べ軟弱な地盤であると言われています。

### 2 時代ごとにみる市街地の変遷

#### （1）江戸時代 「のどかな農村地帯と一部地域での町場化」

- 江戸時代、現在の豊島区地域にあたる一帯は、武蔵国豊島郡上駒込村、巢鴨村、雑司ヶ谷村、下高田村、長崎村、新田堀之内村、池袋村の7村で構成され、当初はほぼ全域が農村地帯でした。
- その後、江戸と地方を結ぶ中山道や清戸道沿いに街道集落、鬼子母神などには門前町が形成されていきました。17世紀後半（寛文以降）になり、中山道沿いの駒込、巢鴨、目白通り沿いの高田などの台地上に、屋敷、寺社地及び園芸都市として栄えた町場などが展開しました。
- 現在の染井と雑司ヶ谷には、染井稲荷と鬼子母神があり、にぎわいをみせ名所に選ばれていました。

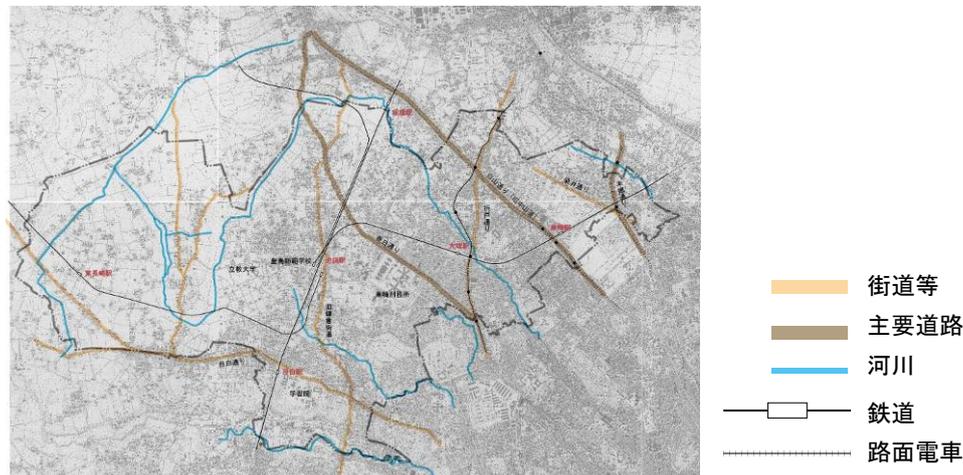


図表6 豊島区の明治時代（明治42（1909）年ごろ）

#### （2）明治時代 「鉄道の敷設と市街化の始まり」

- 明治初期の豊島区地域は、街道沿いや台地などの町場を除き、ほとんど市街化していませんでした。
- 鉄道の敷設が進み、明治18（1885）年の「赤羽―品川間」の開通により目白駅、明治36（1903）年の「池袋―田端間」の開通により池袋、大塚、巢鴨駅、明治43（1910）年に駒込駅がそれぞれ開業しました。

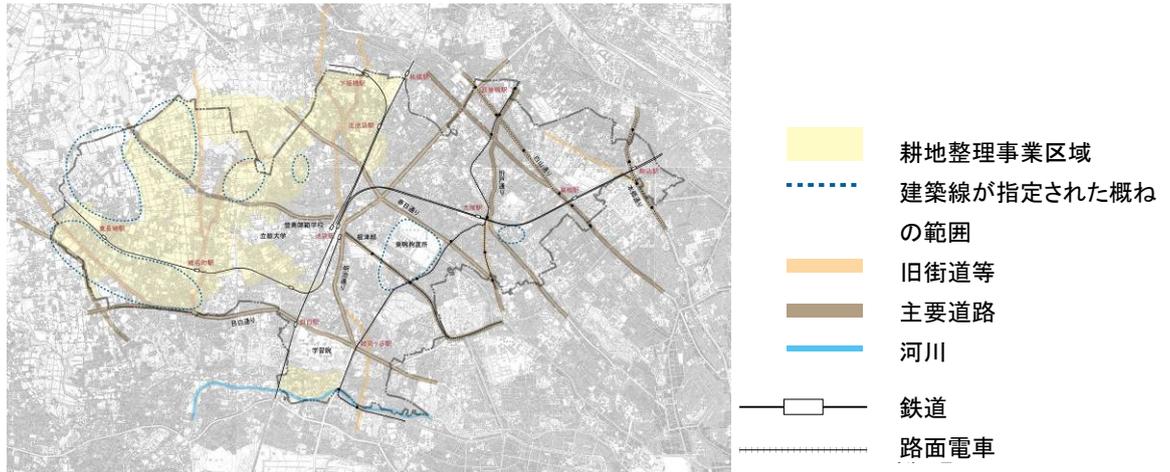
- 明治初期には染井・雑司ヶ谷霊園が立地し、中期には石川島監獄が巣鴨（現在のサンシャインシティ）に移転しました。また、後期には東京府立尋常師範学校（後の豊島師範、学芸大学）や学習院の移転開設など、今も姿や面影を残す大規模な施設の立地が進んだのもこの頃です。
- 明治21（1888）年～大正7（1918）年の東京市区改正事業による、東京中心部の道路の拡張等の整備に伴い、旧市内から豊島区地域への寺院や墓地の移転が進みました。



図表7 豊島区の大正時代（大正12（1923）年ごろ）

### （3）大正～昭和時代（戦前） 「急激な人口増加と市街化の進展」

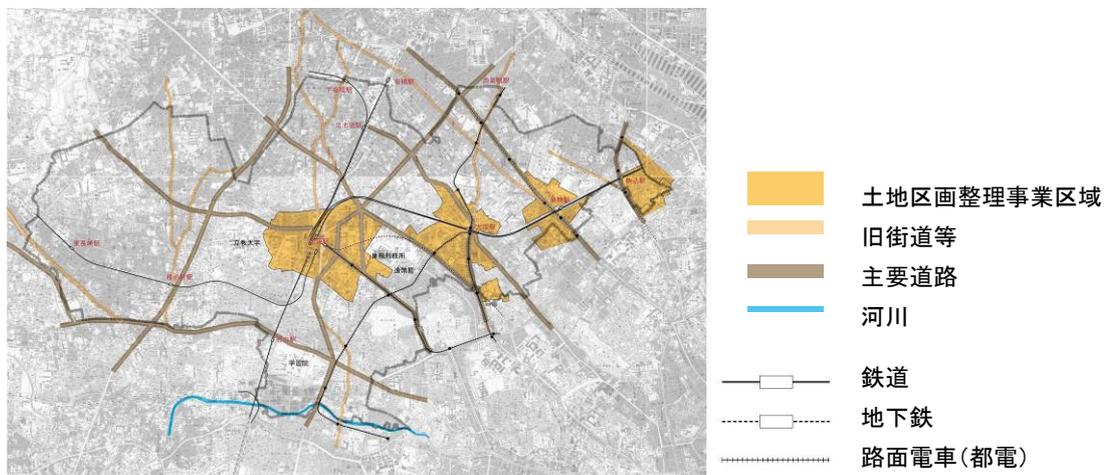
- 大正期に入ると、東京への人口集中により旧東京市の人口は飽和状態に達し、市街地は旧東京市の行政区域を超えて広がる中で、豊島区地域の市街化も進み、様々な都市基盤が整備されます。
- 鉄道網では、明治の終わりに王子電気軌道の「飛鳥山―大塚間」が開通し、大正初めには東京市内から市電（路面電車）が大塚駅まで延長され、都心と直結しました。また、池袋駅にも東上鉄道（現東武東上線）、武蔵野鉄道（現西武池袋線）が相次いで開通しました。さらに、昭和7（1932）年には池袋駅東口の「根津山（根津邸）」が開削され、護国寺方面を結ぶ道ができるとともに、数年後には都心方向から市電も入るようになりました。
- 道路では、本郷通り、白山通り、春日通り等の拡幅や、明治通り、目白通り、立教通り等の整備が進みました。
- こうした背景もあり、山手線から東の地域では市街化が進み、山手線沿線にあたる巣鴨町・西巣鴨町・高田町などでは大正から昭和初期にかけて人口が急激に増加し、特に大正期には約7倍に増加しています。池袋駅周辺よりも先に大塚駅周辺において、市街化が進んだことも特徴的です。
- 長崎町は少し宅地化が遅れたものの、関東大震災後を契機とした人口増加の波が郊外へ進むのと時期を同じくして、急速に市街化が進みました。
- 豊島区の西側を中心に、大正から昭和初期に実施された耕地整理事業により、碁盤の目に近い方形の街区と道路が形成されましたが、人口増加の中で宅地へと姿を変えていきます。また、環状6号線の西側や東池袋地区を中心にした地域は、一団の土地にわたる建築線の計画的指定によって基盤整備がされた地域です。
- 一方で、道路の拡充や人家の急増とともに、谷端川、弦巻川などの河川が次第に暗渠となりました。



図表 8 豊島区の昭和初期（昭和 12（1937）年ごろ）

**（4）昭和時代（戦後）「戦災復興と高度経済成長を支えた都市計画」**

- 第二次世界大戦の空襲を受けて、区の大半が焼野原となり、僅かに残ったのは、長崎、千早町、要町の方面だけでした。
- 戦災復興事業として、豊島区の環状 6 号線付近から東側の区域で土地区画整理事業の都市計画が決定されましたが、実際に事業が実施されたのは旧国鉄駅周辺の 7 地区のみでした。このとき、整備された都市基盤は、その後の都市化で大きな役割を果たし、現在もほぼそのまま残されています。
- 昭和 30 年代、我が国は高度経済成長期を迎えます。豊島区は、市街地の拡大によりその立地が相対的に都心に近く、交通利便性が高いことから産業集積や人口集中が急激に進みました。
- 終戦直後、人口は約 9 万人まで激減しましたが、終戦後の 15 年間で約 4 倍の 36 万 3 千人にまで急激に増加しました。
- 昭和 53（1978）年のサンシャインシティ開業、平成 2（1990）年の池袋駅西口再開発など、池袋駅は巨大ターミナルへと変貌を遂げ、池袋副都心は急速に発展をしていきます。
- しかし一方で、大量に流入する若年労働者の住宅需要に応える形で木造賃貸アパートが大量に供給されました。この受け皿となったのが、都市基盤整備が行われなかった地域で、概ね戦前のままの土地に次々と建物が立ち並び、木造賃貸アパート地帯が造られていきました。



図表 9 豊島区の戦後（昭和 32（1957）年ごろ）

### 第3 豊島区の街づくりの歩み

#### 1 地域レベルでの街づくりの萌芽

- 昭和50（1975）年代、日本経済が低成長期に入り、都市計画上の関心は高度成長期の大規模プロジェクトから、次第に住民生活に直結する居住環境整備にシフトしていきます。
- 豊島区においても、特別区に都市計画の権限を移譲する地方自治法により、従来の再開発の限界と領域を広げるものとして、多様な特性を持つ既成市街地環境の改善に向けて、地域レベルの住環境整備の試みが進展していきました。
- 昭和47（1972）年には、豊島区で初めての都市整備計画として「豊島区再開発基本計画」、昭和56（1981）年に「豊島区基本構想」、その翌年には「豊島区基本計画」をそれぞれ策定し、区が街づくりの主体として積極的な役割を果たしてきました。

#### 2 地域と区全域の計画的かつ総合的なまちづくり

- 高密度で複合的な市街地を持つ区内では、防災や緑・オープンスペースの確保等の課題に対処するため、都市防災不燃化促進事業や居住環境総合整備事業、狭あい道路拡幅整備事業など、地域に密着した地区レベルのまちづくり事業に取り組んできました。
- この中で、区民生活に密着し、地区の個性を踏まえたまちづくりを区全体において、計画的に実施する重要性が高まり、平成2（1990）年に「地区別整備方針」を策定しました。
- 地区別整備方針では、区内全域をある程度まとまりある地区に分け、地区ごとに都市整備の目標と施策を明らかにすることで、区民や事業者など民間の建設活動に指針を示しました。あわせて、区民の身近な地区まちづくりを計画的かつ総合的に推進することを目的に、5つの「課題別方針」と2つの「地区街づくりの推進」の方策を掲げました。
- その後、「課題別基本計画」を策定して補完しながら、都市計画やまちづくりを進めてきました。

#### 3 都市計画マスタープランの策定

- 昭和60（1980）年代、バブル景気による大都市の地価高騰が社会問題となる中、平成4（1992）年の都市計画法改正により、市町村が都市計画に関する基本的方針を策定する制度が創設されます。
- 豊島区では、平成7（1995）年に新たな「豊島区基本構想」と平成9（1997）年には「豊島区基本計画」を策定しました。これを受けて、平成12（2000）年に「豊島区都市計画マスタープラン」を策定しました。計画期間は概ね15年間とし、6つのまちづくりの課題と基本的な考え方を掲げ、まちづくりを総合的に推進していきました。

- ① 土地利用の適正化
- ② 道路網・交通体系の整備
- ③ 防災性の向上
- ④ 副都心の整備と産業まちづくりの発展
- ⑤ 住環境の維持・向上
- ⑥ みどり・広場の充実と環境との共生

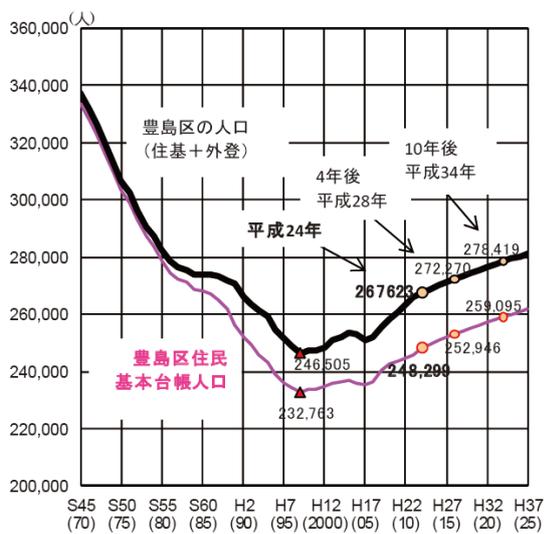
## 第4 現行都市計画マスタープランの取組と豊島区を取り巻く環境

### 1 人口動態

#### (1) 人口の見通し

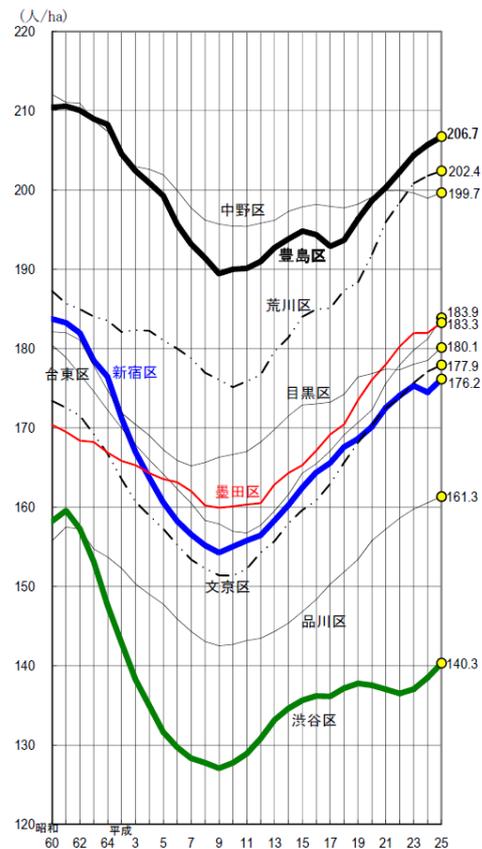
豊島区の人口は、平成25(2013)年1月現在で、約26万9千人です。今後10年間、増加傾向が続くと推計されますが、増加スピードは従来よりも緩やかになる見込みです。人口密度は、23区内でも高い水準で推移しており、近年は中野区を上回り、平成25(2013)年1月現在で206.7人/haと、全国一の人口密度です。(図表10・11)

今後の人口の見通しは、4年後に27万2千人、10年後に27万8千人へと、平成30年代までは人口の増加傾向が続くことが予測されます。しかし、それ以降は、東京が人口減少社会へ移行する中で、次第に減少傾向へと向かうことが予想されます。(図表10)



図表10 豊島区の人口推計

出典:「豊島区未来戦略推進プラン2012」

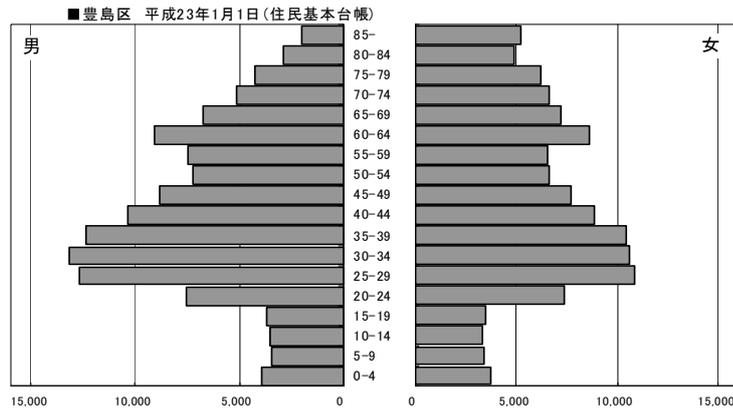


図表11 各区の人口密度の推移

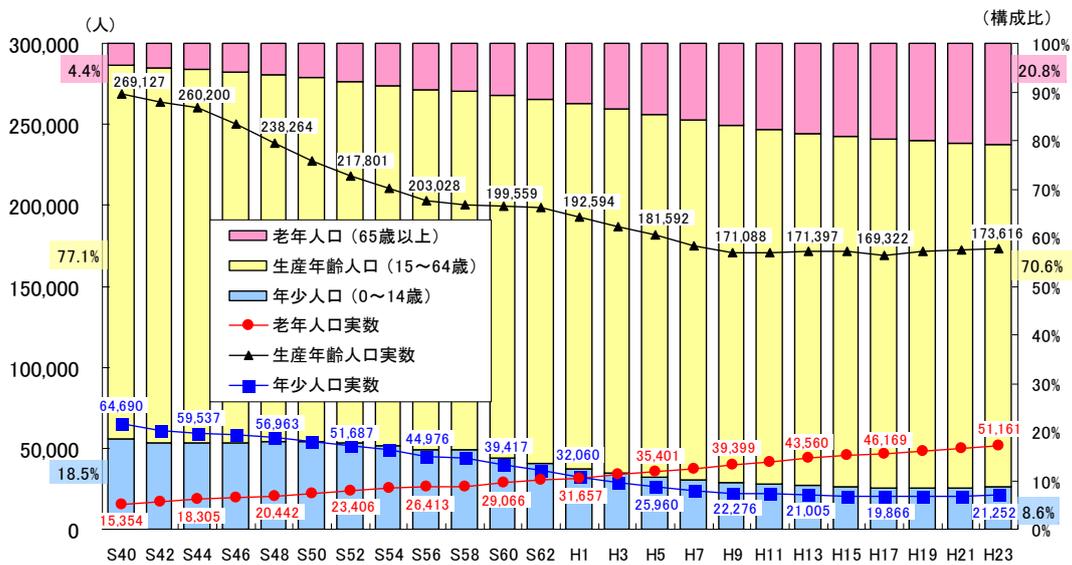
出典:「豊島区未来戦略推進プラン2013(案)」

(2) 年齢別人口構成

区の年齢階層別人口は、25～44 歳までの階層のボリュームが最も高く、次いで団塊の世代が続きます。特徴として、0～19 歳の階層が少なく、また、年々高齢者階層のボリュームが高まりつつあります。年齢別人口構成比をみると、年少人口と生産年齢人口の割合は減少する一方で、高齢人口の割合は増加しています。(図表 12・13)



図表 12 年齢階層別  
「住民基本台帳資料」より作成

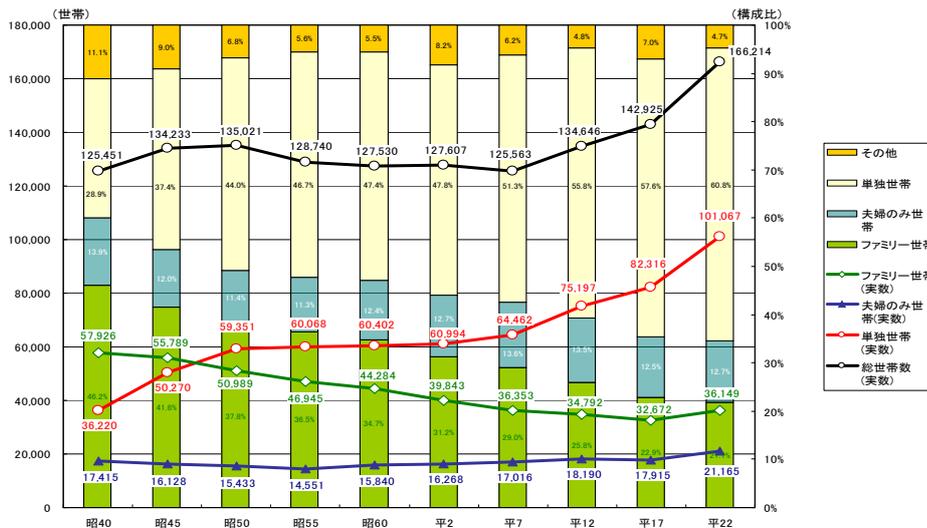


図表 13 年齢(3区分)別人口構成比の推移  
「平成22年としまの統計」、「国勢調査」より作成

### (3) 世帯の動向

区の総世帯数は、平成 22（2010）年の時点で約 16 万 6 千世帯です。類型別の世帯数構成比をみると、「単独世帯」の世帯数が増加する一方で、「ファミリー世帯<sup>10</sup>」は減少してきましたが、平成 22（2010）年に増加へ転じました。

また、平成 22（2010）年は、「単独世帯」の全世帯に占める割合は6割にのぼる一方、「ファミリー世帯」は約 22%まで低下しています。（図表 14）

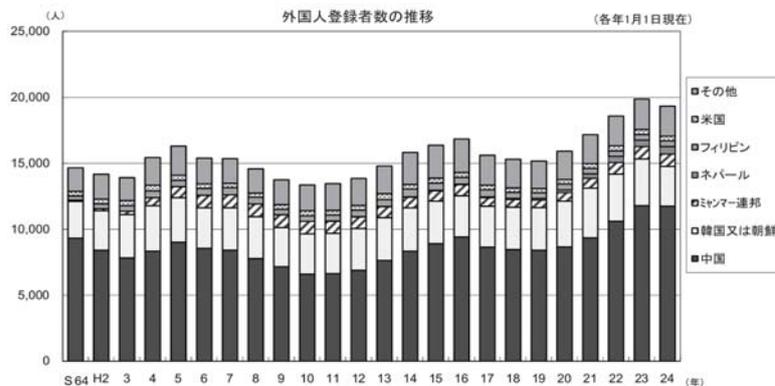


図表 14 類型別世帯数と構成比の推移

「国勢調査」より作成

### (4) 外国人登録者数の増加

外国人登録者数は増加傾向にあり、平成 25（2013）年1月現在で約 1 万 9 千人と全区人口の約 7%に及びます。近年、中国国籍者の増加が顕著ですが、その他アジア諸国の国籍者数も増加しています。（図表 15）



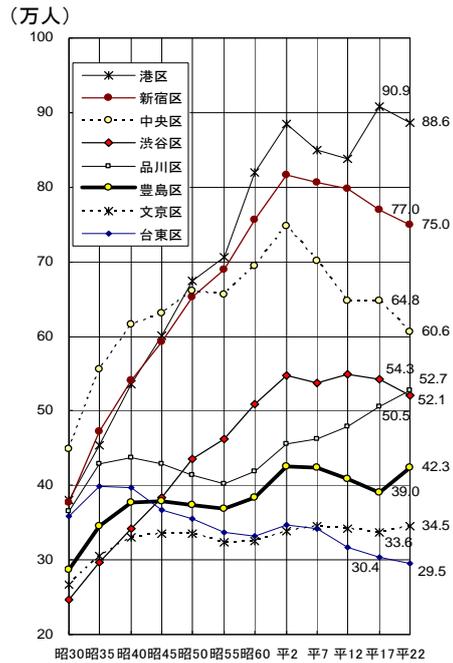
図表 15 出身地別外国人登録者数の推移

出典：「としま政策データブック 2012」

<sup>10</sup> ファミリー世帯：ここでは、夫婦と子の世帯、ひとり親と子の世帯、三世帯世帯の合計を示す。

(5) 昼間人口

就業と就学を目的とした地域間移動後の人口である「昼間人口」は、平成2（1990）年の42万5,691人をピークに平成17（2005）年に約39万人まで減少しましたが、平成22（2010）年は42万2,995人に増加しています。（図表16）



図表 16 昼間人口の推移

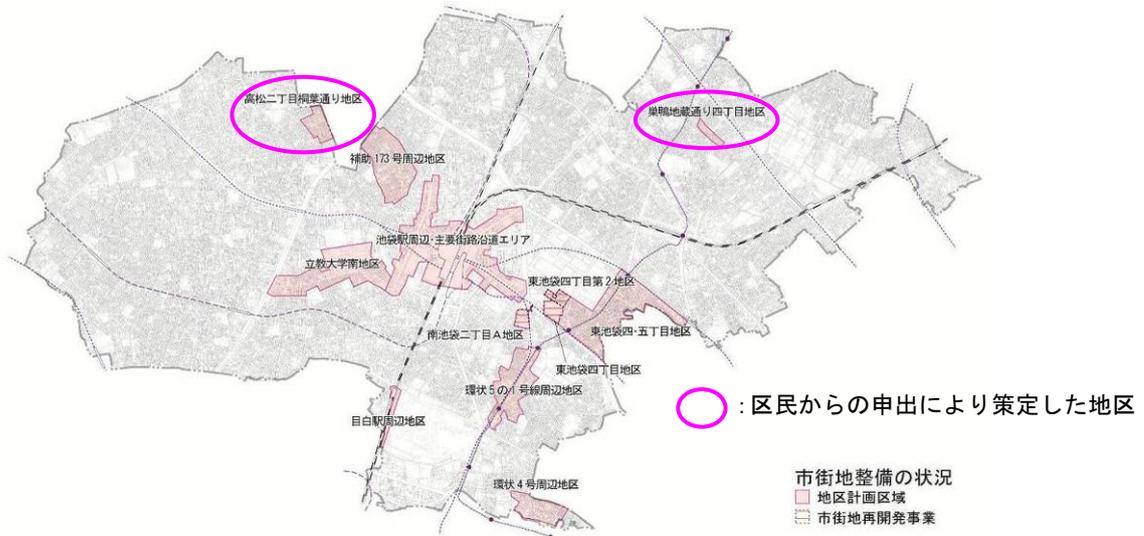
「国勢調査」より作成

2 土地利用

(1) 現行都市計画マスタープランの取組

都市計画道路整備等の土地利用の変化にあわせて、用途地域の変更や沿道の防火地域指定、地区計画制度の活用が進みました（計11地区、114ha）。このうち、2地区は豊島区街づくり推進条例に基づく区民からの申出に基づき策定したものです。（図表17）

また、東池袋4・5丁目で東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制を指定するなど、災害に強い都市づくりに向けた取組が進みました。



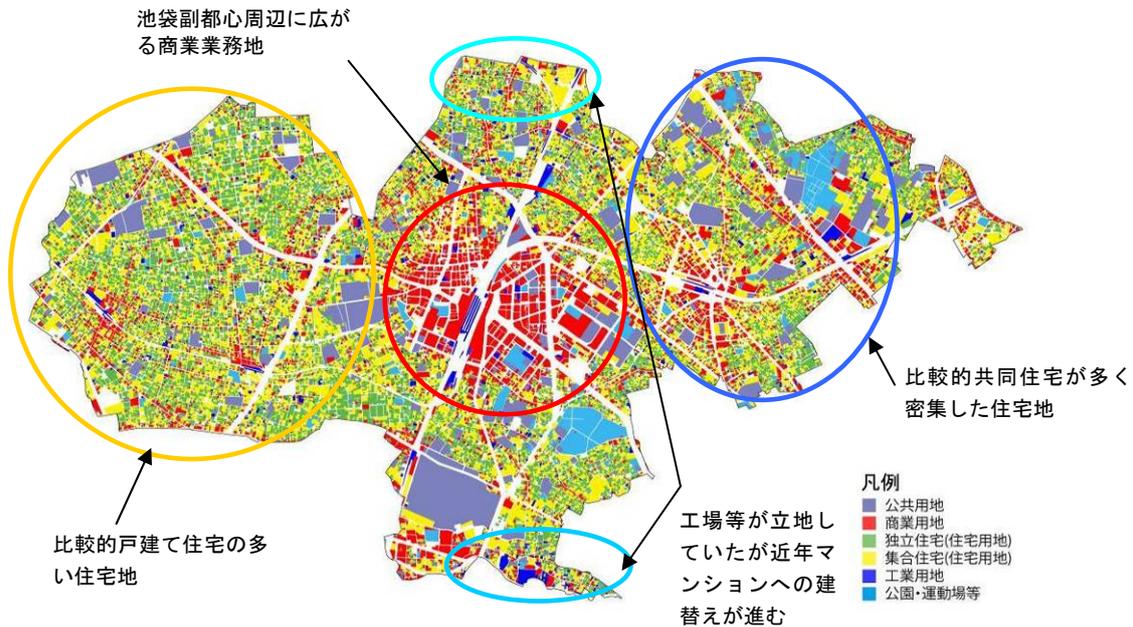
図表 17 地区計画区域及び市街地再開発事業

(2) 区を取り巻く環境

①土地利用現況

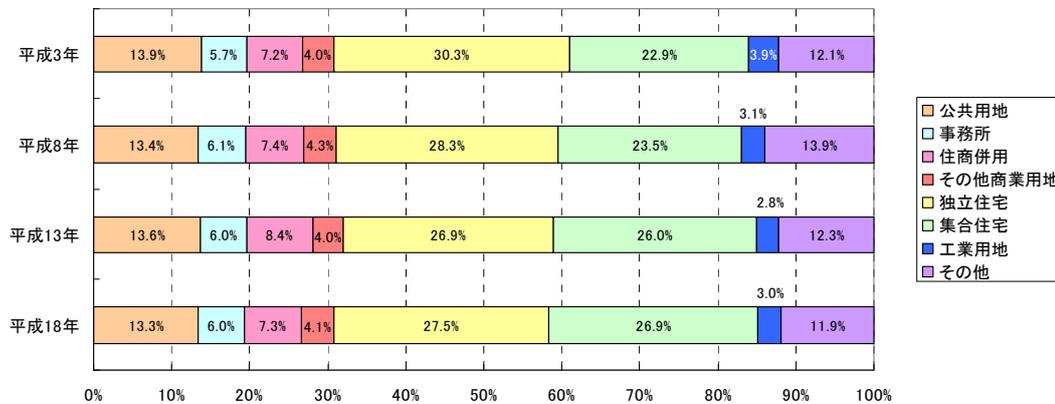
土地利用をみると、公共用地が約 13%、商業業務用地（事務所、住商併用、その他商業用地）が約 17%、住宅用地（独立住宅及び集合住宅）が約 54%、工業用地が 3%、その他が約 12%となっています。商業施設や事務所は池袋駅を中心とした副都心区域に多く、鉄道駅周辺、幹線道路沿道、旧街道沿いにも分布しています。複合的な土地利用が区の多くを占めているのも特徴です。（図表 18・19）

平成3（1991）年からの土地利用現況の推移をみると、集合住宅用地の増加が顕著です。また、産業系混在地を含む池袋北地区と高田地区の工業系土地利用比率は減少傾向にあります。



図表 18 土地利用現況図

「平成 18 年度土地利用現況調査」より作成



図表 19 土地利用割合の推移

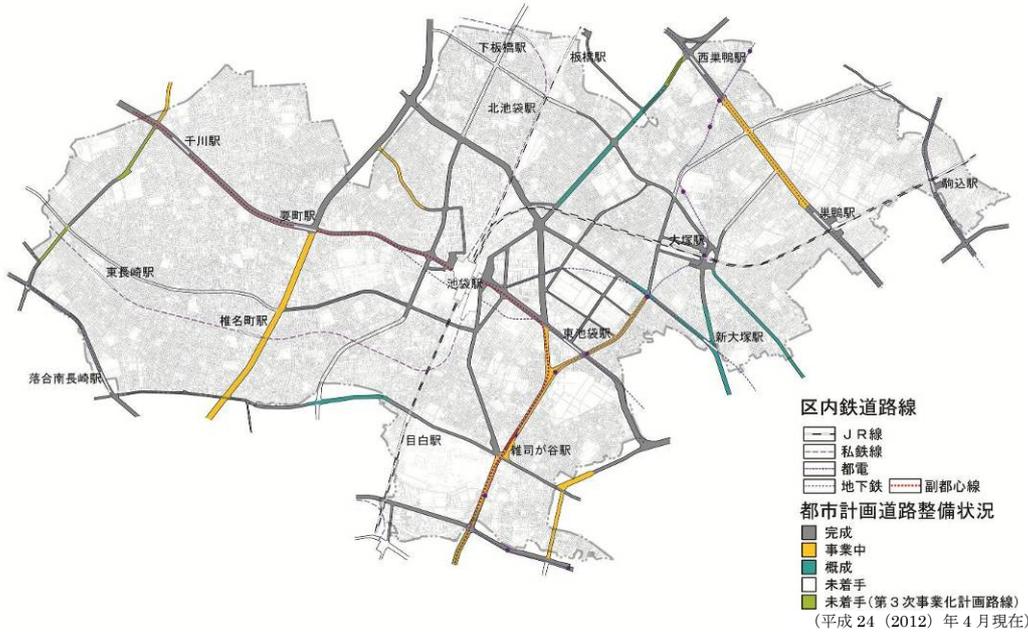
「土地利用現況調査」より作成

### 3 道路網・交通体系整備

#### (1) 現行都市計画マスタープランの取組

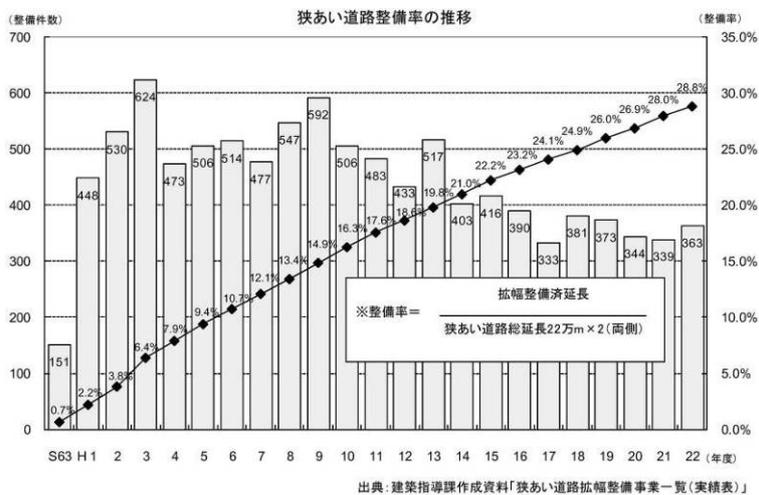
幹線道路の整備では、現在事業中の放射9号線、環状5の1号線及び環状6号線が完成すると、放射線で9割を超え、環状線で約8割が進みます。また、池袋駅周辺では副都心アプローチ道路、生活道路では狭あい道路拡幅整備事業の整備が進んでいます。(図表20・21)

公共交通は、地下鉄副都心線が開通しました。また、目白、大塚、東長崎、椎名町の各駅において、自由通路をはじめとした駅周辺整備が進展しました。



図表20 鉄道路線及び都市計画道路整備状況

「豊島区都市計画図」より作成



図表21 狭あい道路の整備率の推移

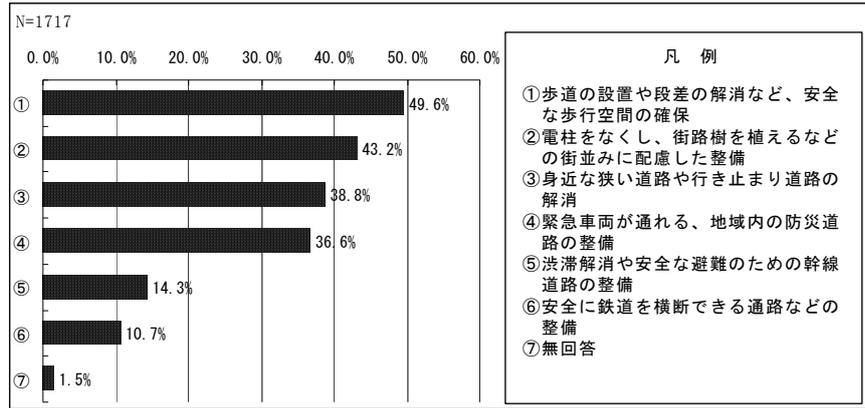
出典：「としま政策データブック2011」

(2) 区を取り巻く環境

①道路に対する利用ニーズの変化

平成23(2011)年に実施した区民アンケート<sup>11</sup>によると、利用しやすい道路を整備するために重点的に行うべきこととして、安全な歩行空間の確保や街並みへの配慮に対する回答が多くありました。道路の体系的な整備にあたっては、歩行者空間や自転車走行環境の充実、災害時の安全性の確保や美しい街並みの形成など、利用ニーズの変化を捉えた道路機能の充実に対する要望が高くなっています。

(図表22)

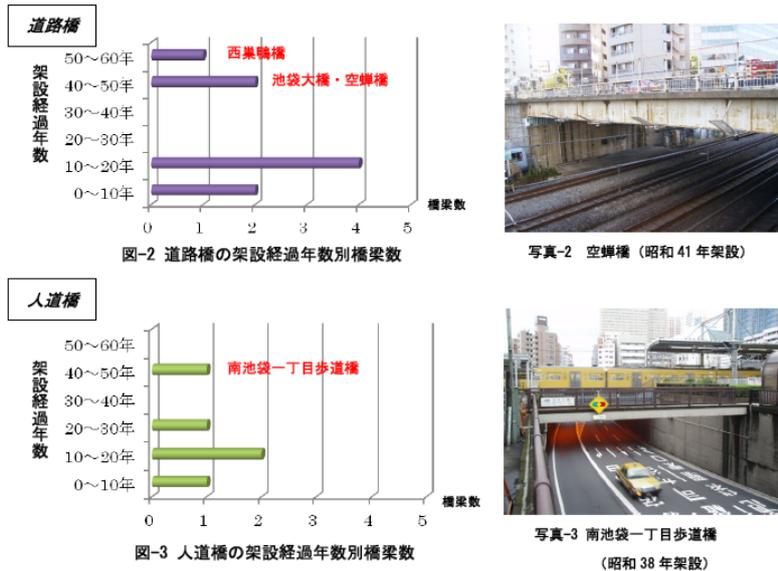


図表22 道路整備へ要望

出典：「都市計画マスタープラン改定のための区民意識・意向調査」(平成23(2011)年)

②インフラの老朽化

区が管理する道路橋及び人道橋のうち、西巣鴨橋、池袋大橋、空蝉橋の架設経過年数は40年以上となっており、老朽化が進んでいます。(図表23)



図表23 道路橋及び人道橋の架設経過年数

出典：「豊島区橋梁の長寿命化修繕計画」(平成24(2012)年3月)

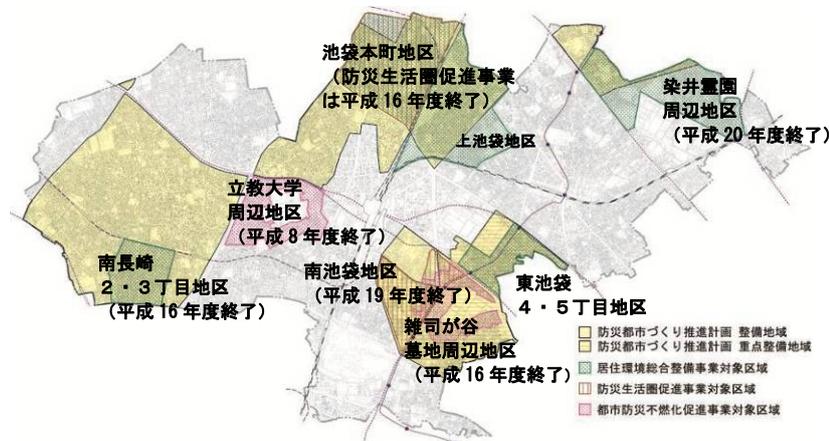
<sup>11</sup> 区民アンケート：都市計画マスタープラン改定のための区民意識・意向調査(無作為に抽出した区民5,000人を対象に平成23(2011)年に実施)。

## 4 防災まちづくり

### (1) 現行都市計画マスタープランの取組

池袋本町、南池袋地区で防災生活圏促進事業、雑司ヶ谷霊園・立教大学周辺で都市防災不燃化促進事業が進みました。重点整備地域<sup>12</sup>では、豊島区街づくり推進条例に基づき、特定地区の指定や居住環境総合整備事業などまちづくり事業を実施しています。重点地区である東池袋 4・5 丁目では、都市計画道路の整備や沿道一体誘発型街路事業、地区計画等による規制・誘導等を実施中です。(図表 24)

また、豊島区耐震改修促進計画を策定し、緊急輸送道路沿道建築物耐震診断・改修補助事業を実施しているほか、被災後のまちづくりとして、震災復興マニュアル(都市・住宅復興編)を策定しました。



図表 24 防災まちづくり事業の対象区域

「豊島区の街づくり 2011」より作成

### (2) 区を取り巻く環境

#### ① 首都直下型地震の切迫性

首都圏では、大正 12 (1923) 年に関東大震災が発生し、未曾有の大災害を引き起こしましたが、このような海溝型の巨大地震は 200~300 年間隔で発生するものと考えられています。

次の海溝型の地震に先立って、プレートの沈み込みによって蓄積された歪みの一部が、いくつかのマグニチュード 7 クラスの地震として放出される可能性が高く、次の海溝型の地震が発生するまでの間に、マグニチュード 7 クラスの首都直下地震が数回発生することが予想されており、その切迫性が指摘されています。

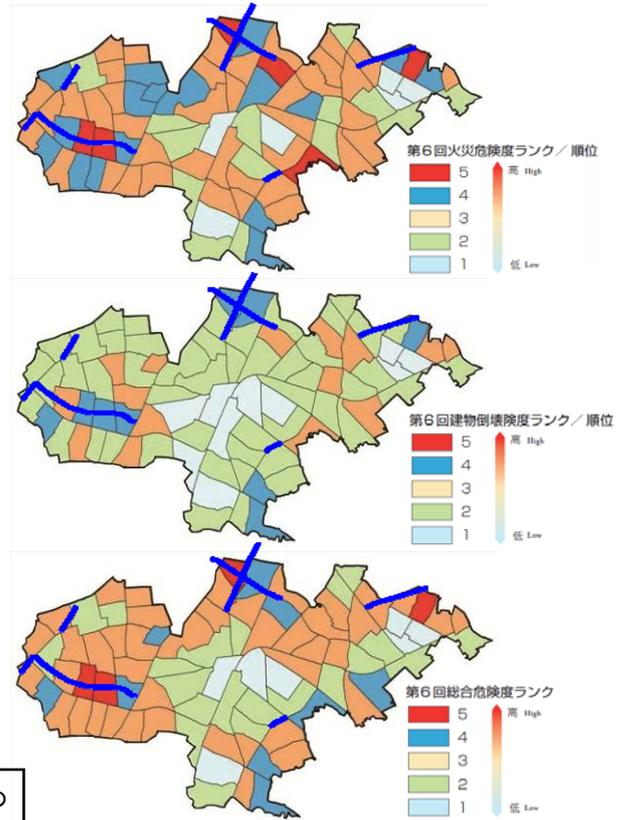
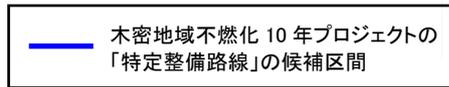
<sup>12</sup> 重点整備地域：東京都「防災都市づくり推進計画本計画」(平成 22 (2010) 年)において、木造住宅密集地域のうち、基盤整備型事業等を重点化して展開し、早期に防災性の向上を図ることにより波及効果が期待できる地域として指定された地域。

②災害危険度の高い地域が存在

東京都の「地震に関する地域危険度測定調査」では、地域危険度のランクを5段階で評価しており、区内では、「火災危険度」ランク5が6地域（池袋本町3丁目、上池袋3丁目、駒込6丁目、長崎2丁目・3丁目、東池袋5丁目）、ランク4が17地域あります。

また、「建物倒壊危険度」では、ランク4が9地域、「総合危険度」ランク5については4地域（池袋本町3丁目、駒込6丁目、長崎2・3丁目）、ランク4が9地域あります。

図表の青線は、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」において選定された特定整備路線<sup>13</sup>の候補区間を示します。（図表25）



図表 25 町丁別災害危険度

出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第6回）（平成20（2008）年）」  
東京都「木密地域不燃化10年プロジェクトの「特定整備路線」の候補区間（平成24（2012）年10月31日）」

③帰宅困難者対策の充実・強化が必要

東日本大震災当日は、ほとんどの公共交通機関の運行停止により池袋駅を中心として多くの帰宅困難者が発生しました。区では、本庁舎、豊島公会堂、区民センターをはじめ、勤労福祉会館や区民ひろばで緊急的に帰宅困難者を受け入れ、区立小中学校13か所も開放して飲料水や毛布等を提供しました。また、駅周辺の大学やホテル等の積極的な対応もあり、区で把握しただけでも1万人を超える帰宅困難者が施設で一晩を明かしました。翌朝には公共交通機関の運行は再開されましたが、マグニチュード7クラスの首都直下地震が発生すると、数日間にわたる運行停止も考えられます。（図表26）

東京都は、平成24（2012）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」の中で、池袋駅周辺の帰宅困難者数を約15万人と予測しており、今後、帰宅困難者対策の充実・強化が必要です。

豊島区内の帰宅困難者の受け入れ

3月11日 大震災当日の 帰宅困難者受 け入れ	公共施設での受入	(2,198人)
	・公会堂、区民センター、勤労福祉会館、区民ひろば	1,066人
	・東京芸術劇場	580人
	・池袋都民防災教育センター（池袋防災館）	71人
	・区立小中学校（13ヶ所）	481人
	防災協定先での受入	(6,606人)
	・都立学校（4ヶ所）	117人
	・帝京平成大学	189人
	・立教学院	4,300人
	・学習院	2,000人
民間施設での受入	(1,870人)	
・ホテルメトロポリタン	1,800人	
・第一イン池袋	50人	
・池袋ショッピングパーク	20人	
	総計	(10,674人)

震災当日の池袋駅周辺の状況



(地震直後の池袋駅構内)

図表 26 帰宅困難者の発生状況

出典：「豊島区帰宅困難者対策計画」（平成24（2012）年3月）

<sup>13</sup> 特定整備路線：防災上、効果の高い主要な都市計画道路の整備を推進するため、路線を指定し、関係権利者に対して、生活再建等のための特別の支援を行う新たな制度。

## 5 副都心整備と産業まちづくり

### 5-1 副都心整備

#### (1) 現行都市計画マスタープランの取組

池袋副都心整備ガイドプラン、池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画などを策定し、東池袋四丁目地区及び第2地区の市街地再開発事業が完了しました。(図表27)

また、市街地再開発事業による新庁舎整備、現庁舎地周辺まちづくりにあわせた新公会堂の検討、清掃工場周辺地区における池袋駅前公園の改修、東西デッキの整備に向けた協議、池袋西口駅前街区及び現庁舎周辺でまちづくりの検討等が進んでいます。歩行者優先の交通体系構築に向けて、池袋副都心交通戦略、池袋駅地区バリアフリー基本構想を策定し、事業化に向けた検討を進めています。



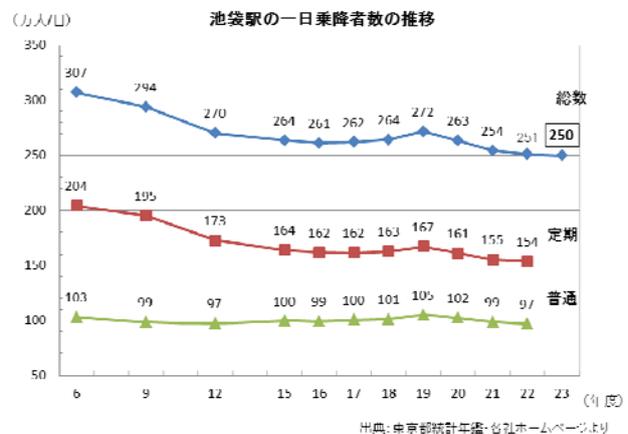
図表 27 副都心の整備状況

※実線は完了事業、点線は事業中を示す「池袋副都心整備ガイドプラン」を基に作成

#### (2) 区を取り巻く環境

##### ①池袋駅の一乗降客数の推移

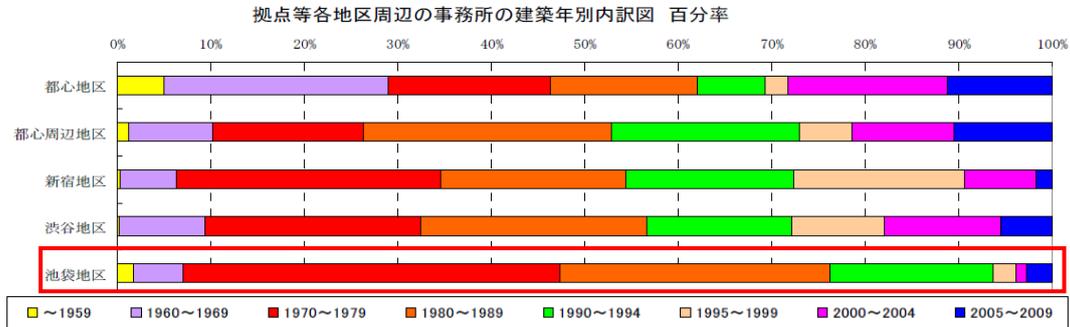
池袋駅の一乗降客数（JR、私鉄、地下鉄の合計）は、平成6（1994）年以降減少傾向にあり、平成16（2004）年度は261万人まで減少しています。平成17（2005）年度から再び増加し、平成19（2007）年度は272万人となりましたが、その後再び減少し、平成23（2011）年度は250万人となっています。(図表28)



図表 28 池袋駅の一乗降客数の推移

②池袋副都心の特性

池袋副都心地域は、新宿・渋谷副都心地域と比べると、商業施設や集合住宅の延べ面積割合が高い、建物棟数密度が高い、古い事務所建築物が多いなどの特徴があります。(図表 29)



図表 29 拠点等各地区別周辺の事務所の建築年別内訳  
 出典:東京都都市整備局「東京の土地利用」(平成 18(2006)年度土地利用現況調査結果の概要)

5-2 産業まちづくり

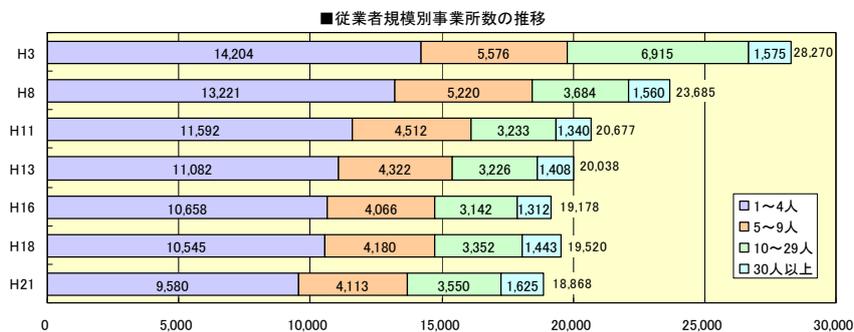
(1) 現行都市計画マスタープランの取組

商業業務拠点の整備として、目白、大塚、椎名町、東長崎駅周辺整備が進展しました。商店街では空き店舗対策等の支援や、商店街が実施するイベント等の支援を実施しています。産業系混在地で周辺の住環境への配慮として、豊島区特別工業地区建築条例を制定しました。

(2) 区を取り巻く環境

①事業所

区内の事業所数は年々減少傾向にあります。平成 21(2009)年は平成 3(1991)年と比較し、事業所数全体で約 33%、特に 10~29 人規模の事業者数は約 49%減少しています。(図表 30)

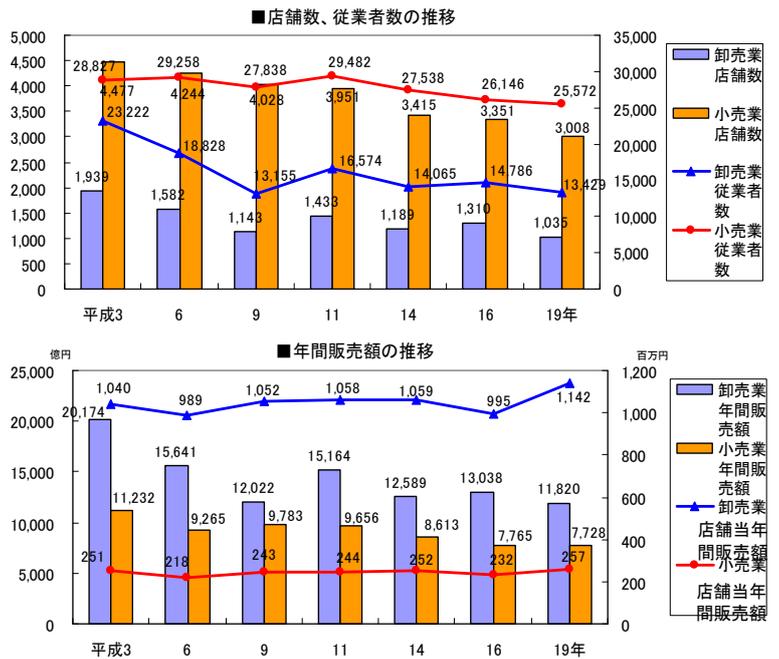


図表 30 従業者規模別事業所  
 「事業所統計調査」「経済センサスー基礎調査」より作成

②商業

卸売・小売業とも、店舗数、従業者数、年間販売額のすべてで減少傾向にあります。

卸売業と小売業をあわせた数値で見ると、平成19(2007)年は平成3(1991)年と比較し、店舗数が約37%、従業者数が約25%、年間販売額は約38%それぞれ減少しています。(図表31)



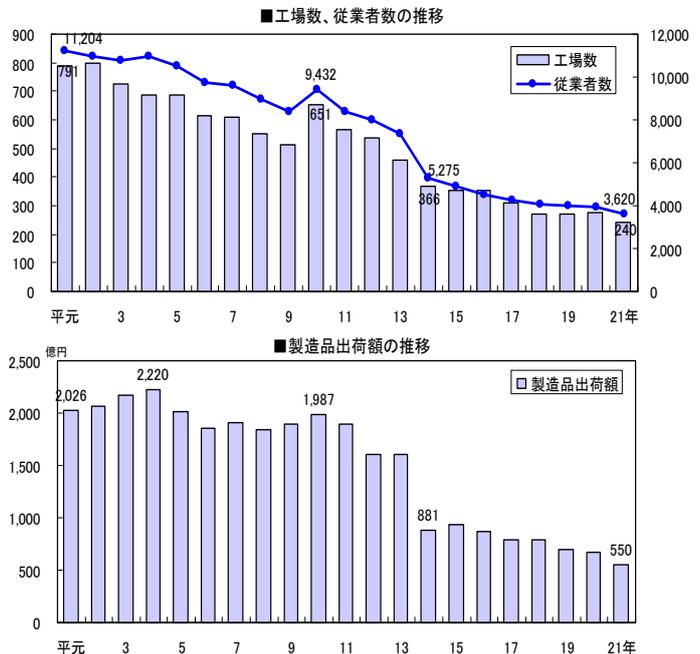
図表31 店舗数、従業者数、年間販売額の推移

「商業統計調査」より作成

③工業

工場数、従業者数、製造品出荷額のすべてで減少傾向にあります。

平成21(2009)年は平成元(1989)年と比較し、工場数、従業者数、製造品出荷額ともに概ね70%減少しています。(図表32)



図表32 工場数及び従業者数、製造品出荷額の推移

「東京の工業」より作成

## 6 住宅・住環境整備

### (1) 現行都市計画マスタープランの取組

住環境の向上に向けて、狭あい道路拡幅整備、保護樹木制度、接道緑化助成制度、アメニティ協議等を実施中です。改善地区においては、豊島区街づくり推進条例に基づく特定地区を指定し、各種まちづくり事業を実施しています。(図表 33)

中高層集合住宅建築物の建築に関する条例の制定・改正を行い、良好な民間住宅の指導・誘導と住まいづくりの支援を行っています。また、分譲マンション建替え、改修アドバイザー派遣助成、適正管理支援等のマンション対策を実施しています。さらに、長期優良住宅認定事業、エコ住宅普及促進事業等により、質の高い住宅の普及啓発を実施しています。

図表 33 アメニティ形成に関する届出及び通知件数 図表 34 中高層集合住宅建築指導協議件数

	建築物	開発行為	広告物	*その他	計
平成5～21年度	1,195件	43件	863件	155件	2,256件
22年度	78件	1件	136件	2件	217件
23年度	66件	2件	84件	0件	152件
計	1,339件	46件	1,083件	157件	2,625件

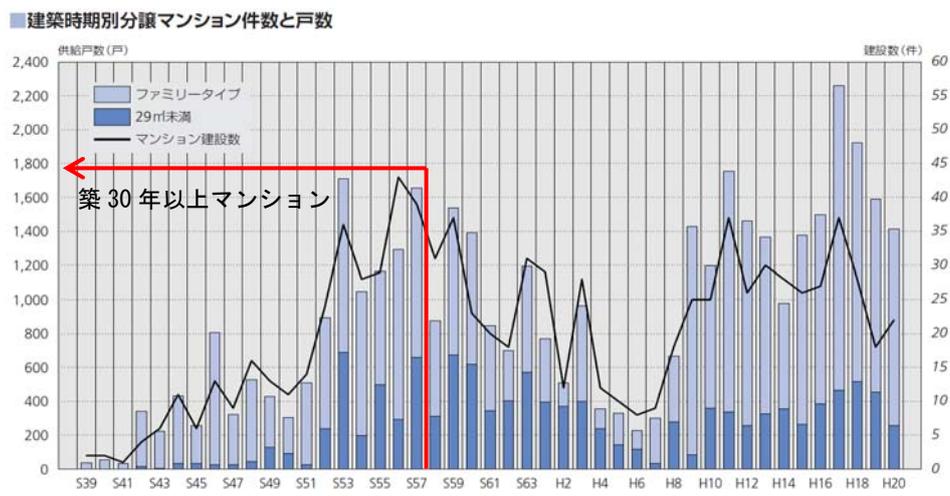
	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	計
平成5～21年度	308件	535件	843件
22年度	18件	16件	44件
23年度	13件	13件	26件
計	339件	564件	913件

\*表層材の変更、立体駐車場、装飾灯など

出典：豊島区資料

### (2) 区を取り巻く環境

平成3(1991)年からの土地利用現況の推移をみると、集合住宅用地の増加が顕著です。昭和56(1981)年頃、多くのマンションが建築されており、当時のマンションは築30年を迎えています。(図表 35)



図表 35 建築時期別分譲マンション戸数 (豊島区住宅課：各年12月31日)

出典：「豊島区住宅マスタープラン」(平成21(2009)年)

## 7 環境と共生するまちづくり

### 7-1 みどり

#### (1) 現行都市計画マスタープランの取組

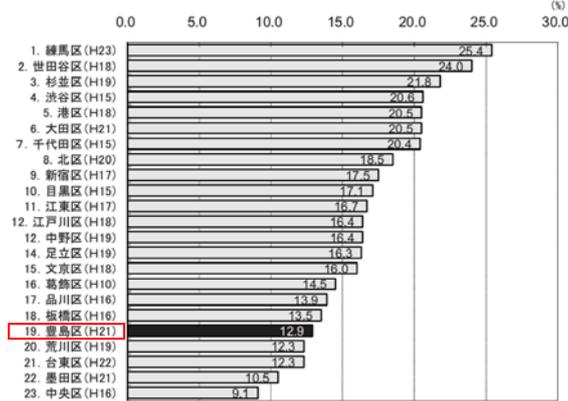
みどりの基本計画に基づき、長崎中学校跡地における近隣公園の整備をはじめ、東池袋まちづくりにおける防災公園の検討など、拠点となるみどりと広場の拡大を実施しています。また、接道緑化制度やみどりの条例に基づく指導等により、民有地の緑化を推進しています。

#### (2) 区を取り巻く環境

##### ①低い緑被率

国有・都有的の大規模な公園・緑地がほとんどない豊島区の緑被率は、23区の中でも下位になっています。主な緑被地は東部の染井霊園付近、南部の学習院大学と雑司ヶ谷霊園付近に分布しています。(図表 36・37)

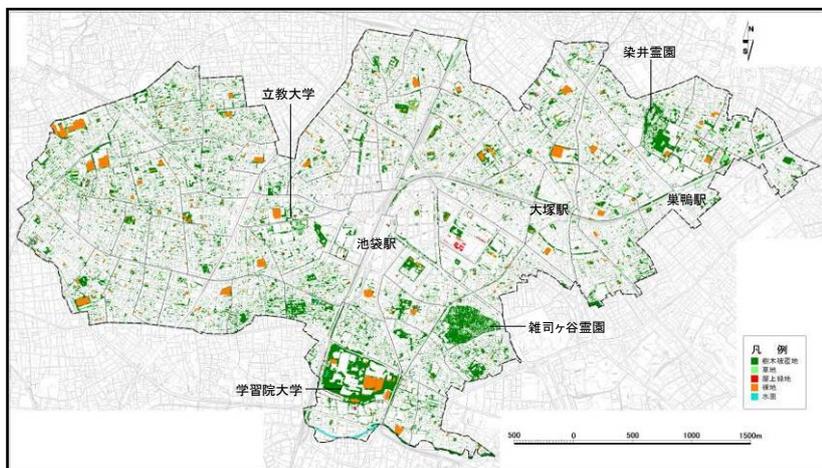
一方で池袋駅、大塚駅、巣鴨駅周辺の緑被分布は少なく、住宅地では小規模な緑被が分布しています。(図表 37)



出典：平成21年度豊島区緑被現況調査報告書・各区みどりの基本計画  
 ※( )内は各区における調査年度  
 なお、各区の緑被率の調査方法、精度、年度等は異なるため、  
 比較はあくまでも参考である。

図表 36 区の緑被率

出典：「としま政策データブック 2012」

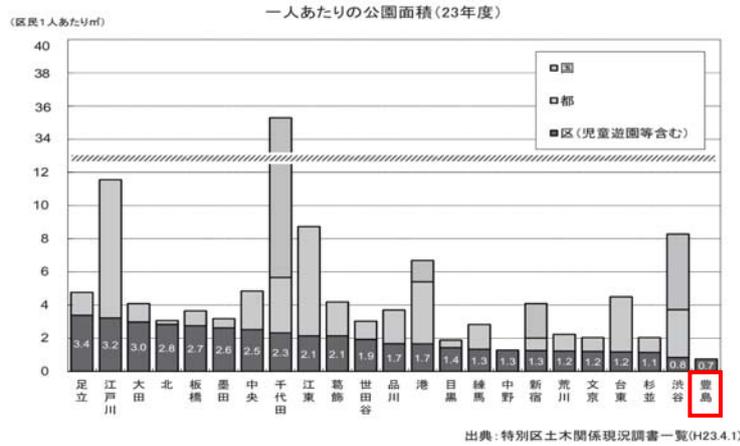


図表 37 緑被地分布区域図

出典：「豊島区みどりの基本計画」(平成 23 (2011) 年)

②低い水準の一人当たりの公園面積

区内には、公園等が 158 か所（面積 184,587 m<sup>2</sup>）ありますが、区民一人当たりの面積は 0.69 m<sup>2</sup> と 23 区の中で最も低い水準となっています。（図表 38）



図表 38 一人あたりの公園面積

出典：「としま政策データブック 2012」

7-2 環境

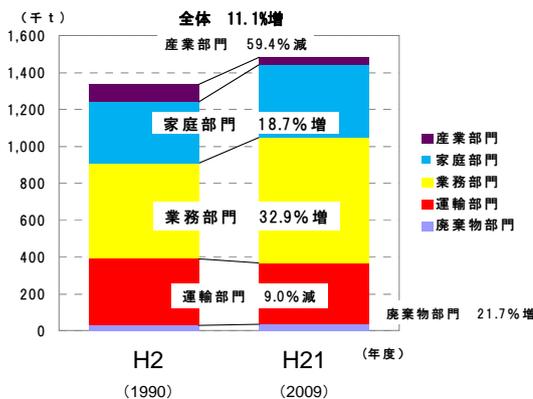
(1) 現行都市計画マスタープランの取組

環境負荷の小さい都市づくりに向けて、豊島区環境基本計画に基づき、太陽光発電機器や省エネ設備改修への助成など、事業者・区民を対象とした取組を実施しています。

(2) 区を取り巻く環境

①温室効果ガス<sup>14</sup>排出量の増加

平成 21（2009）年度の区内の CO<sub>2</sub> 排出量は、約 148 万 1 千トンであり、平成 2（1990）年度より 11.1%増加しています。このうち、業務部門の増加率が 32.9%、家庭部門の増加率が 18.7%と大きく増加しています。その要因の一つとして、区内には老朽化した建築物が多いことが考えられます。（図表 39）



図表 39 豊島区の CO<sub>2</sub> 排出の現状

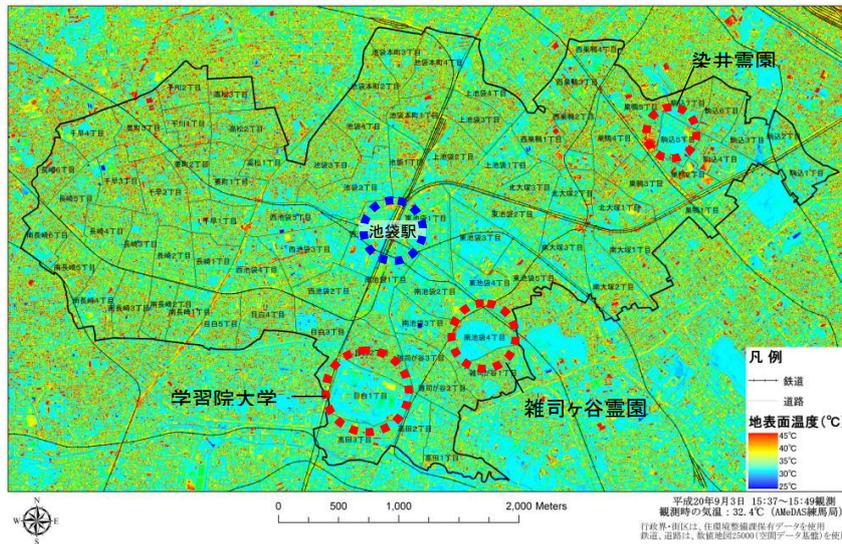
	H2 (1990)	H21 (2009)	構成比
産業部門	95	39	2.6%
建設業	39	23	1.5%
製造業	56	16	1.1%
家庭部門	332	394	26.6%
業務部門	515	684	46.2%
運輸部門	362	330	22.2%
自動車	228	209	14.1%
鉄道	134	121	8.2%
廃棄物部門	28	35	2.3%
合計	1,332	1,481	100.0%

「平成 23 年度豊島区環境年次報告書」より作成

<sup>14</sup> 温室効果ガス:地球温暖化の主な原因とされている気体。温室効果ガスのうち、二酸化炭素 (CO<sub>2</sub>) は地球温暖化に及ぼす影響が最も大きい。

②ヒートアイランド現象（熱分布）

学校の校庭や道路、建物の屋根など、アスファルトやコンクリートで覆われた部分の表面温度が非常に高温になっているのに対し、雑司ヶ谷霊園、染井霊園、学習院大学など、みどりが多い地区の表面温度は低くなっています。また、区の北部や西部などの住宅地も高温域となっています。（図表 40）



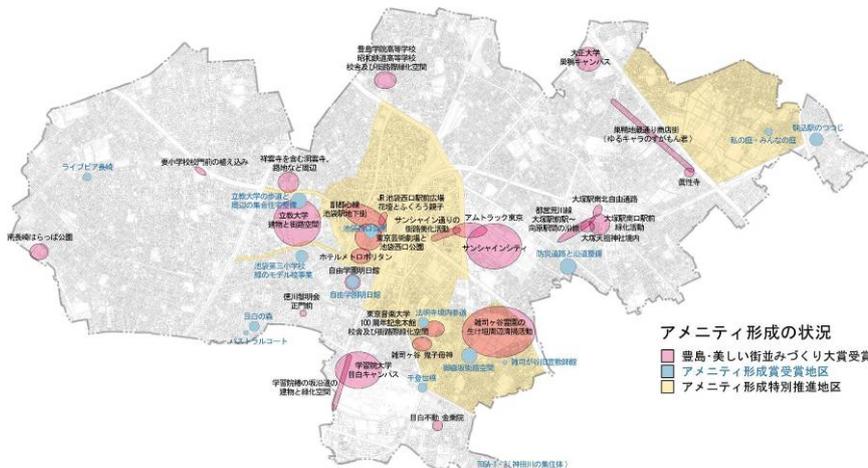
図表 40 豊島区の熱分布図

出典：「豊島区環境基本計画」（平成 21（2009）年）

7-3 景観

(1) 現行都市計画マスタープランの取組

アメニティの形成（快適な戸外空間の形成）に関しては、アメニティ協議等による建築行為等に対する指導・助言を実施中です。また、アメニティ阻害原因の改善となる、豊島区自転車等の利用と駐輪に関する総合計画の策定や、放置自転車の撤去、都市計画道路整備等による無電柱化等を実施しています。（図表 41）



図表 41 アメニティ形成状況図

「豊島・美しい街並みづくり大賞受賞件名・作品集」等より作成

(2) 区を取り巻く環境

① 地域資源の分布

区内には、染井霊園、雑司ヶ谷霊園を中心に多くの寺社があるほか、文化財や有名な施設跡地、都電荒川線などがあり、景観や歴史的な資源が分布しています。

人為的な影響が少なく自然状態を保つ樹林は、学習院大学の西側と南側の斜面の林が唯一残っています。また、区南部の神田川付近の高低差がある地域や区東部には坂道が多く存在します。(図表 42)



図表 42 地域資源図

## 第5 豊島区の都市づくりを考えるにあたって

### 1 ひとつの到達点を迎えた「豊島区」というキャンパス

- かつては原野であった豊島区というキャンパスに、人が住み、集落ができ、やがて市街化していく長い過程の中で、少しずつ、多彩な絵が描かれてきました。
- 大正から昭和、そして戦後の二度の人口集中と高度経済成長期という急激な変動を経て、近年は人口の推移や土地利用の変化が比較的緩やかになっています。これは、豊島区というキャンパスが「都市化」の段階の中で、ひとつの到達点を迎えたことを示しています。
- 今後、このキャンパスにどのような絵が描かれていくのでしょうか。

### 2 豊島区で活動する人々

- 平成22年の国勢調査によると、夜間人口は約28万人であり、全国一の人口密度となっています。
- 全世帯の6割を占める単独世帯や集合住宅の増加、多くの外国人居住者などのデータが示すように、区内には様々な人々が集まり暮らしています。
- 一方で、少子高齢化も進んでいます。65歳以上の老年人口の割合は20%を超え、0~14歳の年少人口は10%を下回っています。今後、少子高齢化はさらに加速すると予測されています。
- 中長期的には、現在の転出入による社会増を上回るペースで自然減の傾向が強まり、人口が減少すると考えられています。
- 同じく、昼間人口は41万人となっています。区外から区内への流入人口は20万人を超え、流出人口である約8万6千人を大きく上回ります。
- この流入人口のうち、8割を占める働く人々や来街者を支える就業地や商業地の変化は、今後の豊島区に大きな影響を与えます。

### 3 負の遺産を解消し、よいまちの遺伝子を引き継ぐ

- 戦後から高度経済成長期において、都市化の中でも経済性・効率性という価値観が重視されたことにより、現在でも負の遺産として残る都市の課題が生まれました。
- 例えば、区内に多く存在する木造住宅密集地域は、隣近所のコミュニティを支える人情あふれる街並みを形成していますが、災害時の安全性では大きな不安を抱えています。また、都市化の中で、多くの自然や歴史・文化が失われました。
- これからの都市づくりでは、市街地更新の機会を捉え、都市化で生じた課題の解決や貴重な地域資源の復元などを通じて、よいまちの遺伝子を世代に引き継いでいくことが大切です。

### 4 豊島区の都市づくりを考える

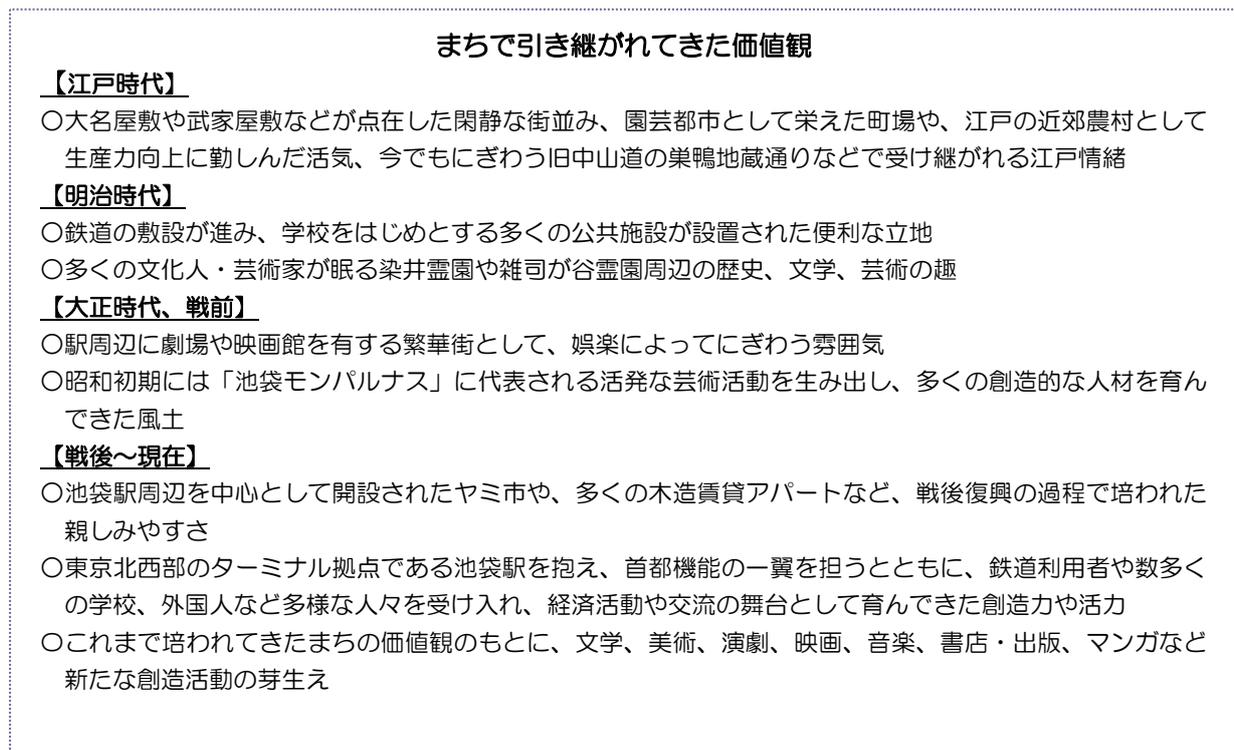
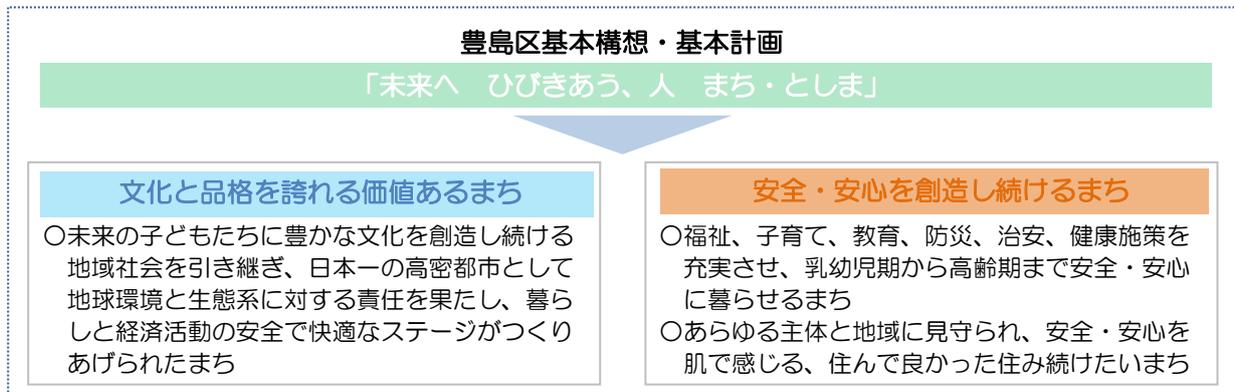
- 豊島区の都市づくりがこれから歩いていく道に、思いを巡らしてみます。
- 新しく住む人を迎え、すでに住む人が住み続けられるために、高齢者や子どもたちがまちに出て元気に暮らすことができる、安全で安心な都市であることが必要です。
- 日常生活の中で、身近に自然を感じることができ、歩いてみたくなる素敵な街並みが、人々の心を癒してくれる都市であることが必要です。
- 様々な人々が集まり、それぞれの想いを実現する舞台として、選ばれる都市であることが必要です。
- そして、こうした魅力を豊島区らしさとして力強く発信することができれば、国内外から多くの人々が訪れる都市として発展していくでしょう。

## 第3章 豊島区の都市づくりにあたっての立脚点

### 第1 都市づくりの基本理念・目標

#### 1 都市づくりの基本理念

- 基本構想において、豊島区の将来像を「未来へ ひびきあう、人 まち・としま」と掲げ、さらに基本計画では地域から新たな価値を生み出し、都市の未来への信頼を高める区の姿を「文化と品格を誇れる価値あるまち」、「安全・安心を創造し続けるまち」と示しています。
- この基本構想・基本計画の将来像に、これまでまちで引き継がれてきた価値観も踏まえ、改定都市計画マスタープランが見据える20年先の都市づくりを支える基本理念を「次世代に誇れる文化と魅力を備えた都市の創造」とし、豊島区の過去、現在、そして未来をつなぐ計画とします。





**【基本理念】 「次世代に誇れる文化と魅力を備えた都市の創造」**

- 次世代を担い、社会の一員である子どもたちに誇れる、安全・安心で、美しく、にぎわいと活力にあふれた個性ある豊島区を継承します。
- これまで培ってきた歴史や文化、まちの価値観を大切に、新たな文化を創造し続ける都市にふさわしい風格を備えた都市空間を形成します。
- 住み、働き、学び、楽しみ、憩うなど様々な顔を持ったまちが調和し、人々を魅了し続ける都市づくりを進めます。

**2 都市づくりの目標**

- 基本理念に基づき、これからの都市づくりを貫く基本姿勢として、協働と政策連携を軸とし、次の3つの目標を定めます。目標の設定にあたっては、あらゆる都市活動を支える安全・安心を都市が備えるべき最も基本的な機能としました。
- この安全・安心の上に、人と都市に潤いや安らぎ、誇りをもたらす美しいみどりや景観、これまで引き継がれてきた歴史や新たな文化の創造など、都市の魅力を高めていく目標を積み上げていくことにより、人々から選ばれる都市づくりを展開します。
- 目標1では、あらゆる都市活動を支える人々の「安全・安心の確保」、目標2では、人と都市に潤いや安らぎ、誇りをもたらす「美しい都市空間づくり」、目標3では、豊島区らしさや個性が輝く「都市文化の創造・発信」に取り組みます。

**【目標1】 安全・安心で快適に暮らせる都市の実現**

- これまでの市街地の安全性を高める災害予防・減災対策とあわせて、被災後の復旧・復興や自立・分散型エネルギーを視野に入れた総合的な震災対策を進めていくため、「自助」、「共助」、「公助」による協働の取組を強化し、人々の生命と財産を守る安全な都市を実現します。
- 高齢者、障害者、子ども、外国人などを含む様々な居住者のライフスタイルに対応するため、拠点となる駅周辺に生活を支える多様な都市機能の集積を図るとともに、活発なコミュニティに支えられた安心と快適さを実感できる生活環境を創出します。

**【目標2】 環境にやさしく美しい都市空間の形成**

- 池袋副都心を中心に、周囲に魅力的な住宅街が広がる利便性の高い高密都市として、エネルギー効率が高く、環境負荷の低減と都市活力の維持・向上の両立を図り、多様な都市機能の集積メリットを享受できる持続可能な都市づくりを推進します。
- 質の高いみどりの創出や残された貴重なみどりを保全し、ネットワークでつなぐとともに、地域特性に応じた景観形成により、人と都市に潤いと安らぎ、誇りをもたらす美しいみどりと景観に包まれた都市空間を形成します。

### 【目標3】 文化を軸としたにぎわいと活力の創出

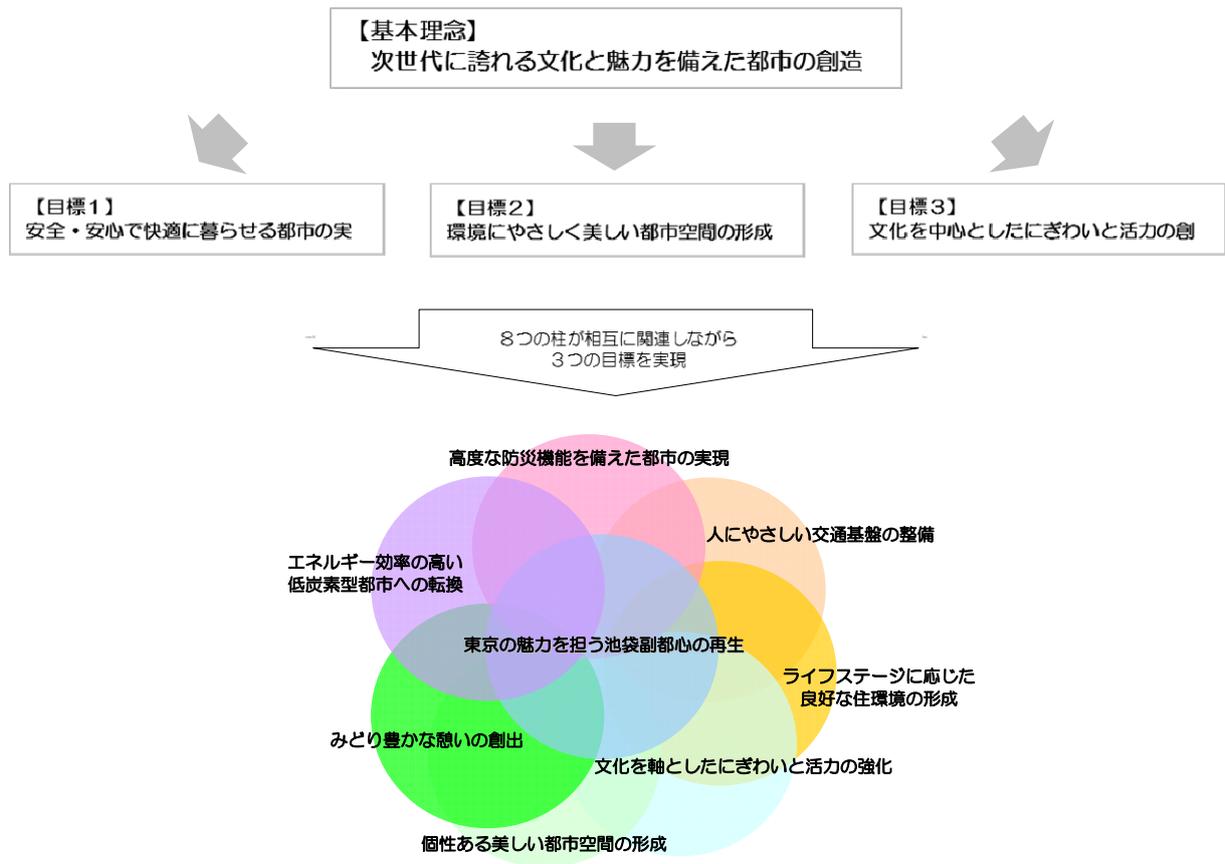
- 池袋副都心をはじめ、巣鴨、大塚、駒込、目白など特色を持った地域の魅力を高め、多様な人々を受け入れ、活動の舞台として選ばれる都市の実現に向けて、ハード分野を中心としつつ、ソフト施策をあわせた取組を進め、次世代に価値あるまちを継承します。
- 住み、働き、学び、楽しみ、憩うなど様々な顔を持った個性あるまちがモザイクのように集まり、全体として調和しながら魅力を発揮する独自性のある都市文化を創造・発信します。

### 3 目標の実現に向けた8つの柱

- 現行都市計画マスタープランの課題別まちづくり方針は、課題と取り組むべき方向性を示してきましたが、今日の複層化する課題を解決していくためには、行政主体による分野別の対応から、多様な主体が連携して取り組む方針とすることが必要です。
- これまでの課題別から目的別へと考えを転換し、目標に向けた各都市づくり方針の役割をわかりやすく示すことにより、区民、地域、民間事業者、NPO、行政などが手を携えて取り組む8つの柱（都市づくり方針）を示します。
- この8つの柱を通じて、都市づくりの基本理念・目標を実現します。

#### <目標実現に向けた8つの柱>

- 1 高度な防災機能を備えた都市の実現
- 2 人にやさしい交通基盤の整備
- 3 ライフステージに応じた良好な住環境の形成
- 4 エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換
- 5 みどり豊かな憩いの創出
- 6 個性ある美しい都市空間の形成
- 7 文化を軸としたにぎわいと活力の強化
- 8 東京の魅力を担う池袋副都心の再生



図表 43 基本理念、目標、目標実現に向けた8つの柱の関係

## 第2 都市の骨格（拠点、軸、面）と土地利用方針

○地理的条件や街づくりの歩みに、近年の社会経済情勢の変化等を踏まえながら、豊島区の都市の骨格を、都市を構成する主要な要素である「拠点（集める）」、「軸（つなぐ）」、「面・ゾーン（広げる）」の視点から概念的に示します。

### 1 都市構造上の特徴

- 「東京の都市づくりビジョン」で示されている環状メガロポリス構造の中で、首都機能を担う東京圏（東京都、埼玉県、千葉県及び神奈川県）のうち、豊島区はセンター・コアの北西部に位置し、広範に連担する市街地の一角を担う高密度な都市として、住宅地と商業業務地が近接する市街地の特性を持っています。（図表 46）
- 広域的にみた池袋副都心は、東京西部及び埼玉方面へ広がる後背圏の人々の生活・交流を支えるとともに、多様な都市機能が集積する拠点として、発達した公共交通ネットワーク等を通じて、都心・副都心等と相互に連携しながら、東京の中心的な役割を担っています。（図表 44）
- 広域道路網は、放射線、環状線の整備が進み、様々な地域における交通や通過交通などの利用を支えています。（図表 45）
- 区内のどこからも徒歩圏に鉄道駅等が位置し、池袋副都心には巨大ターミナルである池袋駅を擁するなど公共交通網が充実しています。（図表 47）

### 2 都市の骨格の考え方

#### （1）人と環境にやさしい持続可能で効率的な都市構造

- 本格的な人口減少、少子・超高齢社会の到来を控え、高齢者、子育て世帯など誰もが充実した機能集積によるメリットを享受できる都市づくりを進めます。
- 鉄道駅周辺を魅力ある拠点とするとともに、住宅地においても商店街などと連携して日常生活を支える都市機能を確保し、利便性の高い生活と落ち着きある居住空間が両立した生活環境を形成します。
- また、地球環境問題の深刻化に対応していくため、地区・街区単位等でのエネルギーの面的利用や新たな公共交通システム（LRT 等）の導入を促進するなど、エネルギー効率が高く、都市活動における環境負荷の少ない低炭素型都市への転換を図ります。
- 人と環境にやさしい高密都市としての都市づくりを進め、様々な場面で人々から選ばれる魅力を生み出す都市構造をめざします。

#### （2）拠点と軸が担う役割

- 池袋駅及び東池袋駅周辺は、首都機能の一翼を担う商業や業務、芸術、文化・交流、娯楽などの多様な都市機能の高度な集積を図りながら、国内外から人々が訪れる「池袋副都心」として位置づけます。
- 巣鴨、大塚、駒込、目白駅周辺は、商業や業務などの都市機能の集積を図りながら、地域の文化資源をつなぐ結節点として、回遊性を高め、区内外から人々が集まる「交流拠点」として位置づけま

す。また、生活拠点としての役割を併せ持ちます。

○私鉄・地下鉄駅周辺は、日常生活を支える商業・サービスなどの都市機能の集積を図りながら、地域の人々が活発に交流しにぎわう「生活拠点<sup>15</sup>」として位置づけます。

○都市の骨格を構成する幹線道路は、交通にとどまらず、防災、みどり、景観、環境、にぎわいなど様々な機能を担う「都市骨格軸」として位置づけ、ネットワーク化を図ります。

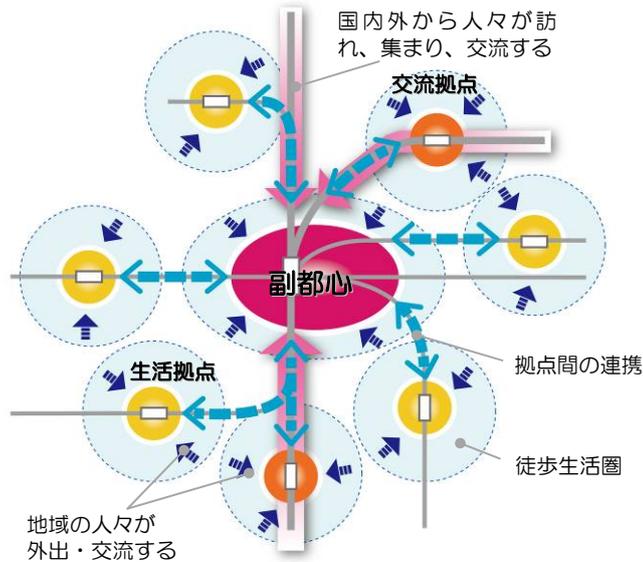
### （3）拠点間の連携

○区内外の多くの人々の移動を担う公共交通網を「拠点間～広域連携軸」として位置づけ、副都心や交流拠点と都心・他の副都心などを結び、広域的な機能連携や交流を支える軸とします。区内の拠点間は鉄道等の公共交通網によって結ばれ、多様な都市活動の展開を支えます。（図表 51）

---

<sup>15</sup> 生活拠点：東京都「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」で位置づける「生活拠点」とは異なる区独自の位置づけ。

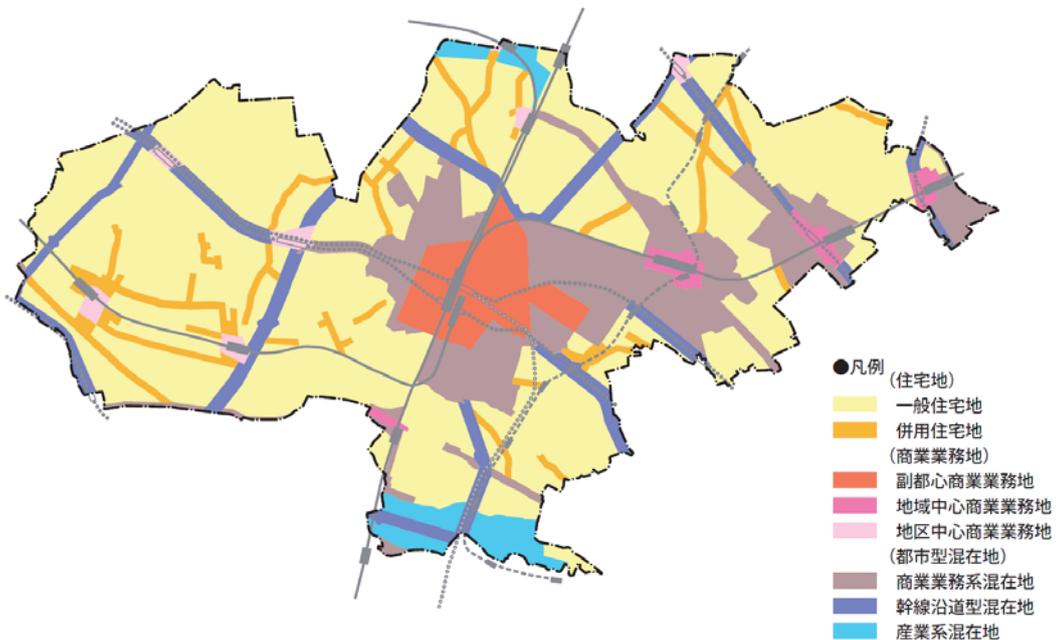




図表 51 拠点の連携イメージ

### 3 土地利用方針

- 限られた土地を効果的に利用し既成市街地の秩序ある更新を進めることで、高密度でありながら快適な都市空間とするために、一定の広がりにも同一性を持った地域について、大まかな市街地像や土地利用の方向性や規制誘導の考え方を示します。
- 地区レベルの土地利用規制誘導として、地区計画、地区まちづくり活動の支援、敷地細分化防止、高さ制限など示します。
- なお、地域特性に応じた詳細な地域像や土地利用は、平成 25 年度から始まる地域別構想において示します。



図表 52 (参考) 現行都市計画マスタープラン土地利用方針図

## 第4章 目標の実現に向けた都市づくり方針

○現行都市計画マスタープランを基本に、都市づくり方針の柱建て案を示します。都市の骨格（拠点、軸、面）とともに都市づくり方針について、平成25年度の地域別構想を踏まえ検討します。

### 方針1 高度な防災機能を備えた都市の実現

【現行都市計画マスタープランの課題】

- 防災性の高い都市構造の確立
- 地区レベルで取り組む防災まちづくりの推進
- 防犯や都市型水害対策など安全なまちづくりの推進

【新たに追加、強化・充実する主な課題】

- 東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づき、市街地の不燃化促進や延焼遮断帯となる主要な都市計画道路の整備を着実に進めることが必要です。
- 多くの来訪者が集中する巨大ターミナルである池袋駅を中心に、駅と駅周辺地域も含めた帰宅困難者対策の見直しが必要です。
- 平常時の環境対策と災害時におけるエネルギー対策が連携した取組が必要です。
- 事前から被災後の都市の復興方針・計画を検討し、その内容を区民、民間事業者、区などの間で合意しておくことが必要です。
- 気候変動による集中豪雨の発生や都市化による雨水流出量の増大など、整備水準を超える都市型水害への対応が必要です。

【都市づくり方針案】

- 1 災害に強い都市空間の形成
  - (1) 延焼遮断帯の形成
  - (2) 避難場所、避難経路及び避難道路等の安全性の強化
  - (3) 帰宅困難者対策の強化
  - (4) 重要な建築物の耐震化
  - (5) 自立・分散型エネルギーの確保
  - (6) 防災性を高めるみどりの創出
- 2 木造住宅密集地域の防災都市づくり
  - (1) 整備地域の防災まちづくり
  - (2) 延焼遮断帯の形成と一体となった沿道まちづくり
- 3 地域の防災性の向上
  - (1) 地区道路網及び拠点の整備
  - (2) 安全な住宅づくりの支援
  - (3) 地域の防災活動の促進
- 4 被災後の都市づくり

- (1) 復興都市づくり方針の策定
  - (2) 事前復興ビジョンの検討
  - (3) 復興体制の強化
  - (4) 生活復興の推進
  - (5) 被災後の都市づくりを支える取組
- 5 都市型水害対策の推進

## 方針2 人にやさしい交通基盤の整備

### 【現行都市計画マスタープランの課題】

- 道路網の体系的整備
- 公共交通機能の強化等
- 利用しやすい施設・空間づくり

### 【新たに追加、強化・充実する主な課題】

- 都市計画道路の完成にあわせて、交通環境の大きな変化が予測されることから、自動車交通の円滑処理や駅周辺での歩行者空間の確保など、将来を見通した交通ネットワークづくりが必要です。
- 土地区画整理が実施されていない地域を中心に狭あいな道路が多く、道路網の形成や災害時の安全性の向上に取り組むことが必要です。
- 道路整備にあたっては、防災機能だけではなく、みどりやにぎわいの創出、街並みの形成、ユニバーサルデザインなど多様な機能をあわせて整備し、区民や地域の大切な公共財産していくことが必要です。
- 本格的な少子・超高齢社会の進展を捉え、高齢者、障害者、子どもなど誰もが安心して利用できる公共交通基盤の整備を進めていくことが必要です。
- 区が維持・保全すべき道路や橋梁などのインフラ施設は、老朽化が進んでおり、計画的な維持管理を進め、安全性を確保していくことが必要です。

### 【都市づくり方針】

- 1 道路網の形成
  - (1) 主要道路網
  - (2) 地区道路網
  - (3) 生活道路
  - (4) 歩行者空間の整備
  - (5) 自転車対策の推進
- 2 公共交通機能等の強化
  - (1) 公共交通の整備
  - (2) 公共交通の利便性と快適性の向上
  - (3) 自動車駐車対策への推進

(4) 立体横断施設等の整備

3 道路・橋梁の計画的な維持管理

### 方針3 ライフステージに応じた良好な住環境の形成

【現行都市計画マスタープランの課題】

- 良好な住環境の保全・創出
- 地域の特性に応じたまちづくりの展開
- 良質な住宅の供給

【新たに追加、強化・充実する主な課題】

- 世帯・世代のバランスを確保するため、狭小集合住宅に偏った住宅ストックバランスの適正化や、ファミリー世帯の居住の推進など、活発なコミュニティを育む住環境づくりが必要です。
- 戸建て住宅を中心とした地域の一部では、接道不良住宅など敷地条件の改善が防災上の課題であり、個別建替え時の誘導等による住環境の維持・向上が必要です。
- 工場跡地などで建設が進むマンションの住環境を確保していくため、産業育成と周辺環境のバランスを図っていくことが必要です。
- 老朽化マンションや高層マンションなどのストック増加が見込まれており、円滑な建替えや大規模修繕の促進、適正な維持管理、コミュニティの形成が必要です。

【都市づくり方針案】

- 1 地域特性に応じた住環境の整備
  - (1) 市街地の更新
  - (2) きめ細やかな住環境整備の推進
- 2 安心できる暮らしの確保
  - (1) 安心して住み続けられる住環境の整備
  - (2) 高齢者・障害者が安心して暮らせる住環境の整備
  - (3) 子育て世帯・子どもが安心して暮らせる住環境の整備
  - (4) 外国人居住者への対応
- 3 良質な住居ストックの形成
  - (1) 良質な戸建て住宅の誘導
  - (2) 増加するマンションストックへの対応
  - (3) 区営住宅等の維持管理

### 方針4 エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換

【現行都市計画マスタープランの課題】

- 環境負荷の低減

【新たに追加、強化・充実する主な課題】

- 区内は老朽化した建築物が多いため、環境性能に優れたエネルギー効率の高い建築物への更新が必要です。
- CO<sub>2</sub>排出量が増加している業務部門や家庭部門での対策が必要です。
- 災害時でも都市機能を維持できるエネルギーを確保するため、平常時の環境対策と非常時のエネルギー対策をあわせた取組が必要です。
- 公園やオープンスペースが少なく、アスファルトやコンクリートに覆われた高密度な市街地であるため、ヒートアイランド対策が必要です。
- 環境先進都市として、区内全域でエネルギー対策の取組が必要です。

【都市づくり方針案】

- 1 コンパクトな都市の形成
- 2 環境にやさしい交通対策の実施
- 3 建築物の環境性能の向上
- 4 エネルギー対策の推進
- 5 ヒートアイランド対策の推進

## 方針5 みどり豊かな憩いの創出

【現行都市計画マスタープランの課題】

- みどりと広場の整備

【新たに追加、強化・充実する主な課題】

- みどりのネットワークの形成に向けて、街路樹の樹種選定や配置計画、施設内緑地整備の誘導などが必要です。
- 地域の実情等に基づき、公共施設等跡地を利用した公園整備の検討が必要です。
- 公園以外のまとまった樹林地を良好な状態で継承するなど、拠点となるみどりを維持・保全していくことが必要です。
- 多様な生物が生息する豊かな自然を生み出していく必要があります。
- 季節感や潤いをもたらす質の高い緑化手法の工夫により、区内全域で「美しいみどり」を創出することが必要です。

【都市づくり方針案】

- 1 新たなみどりの創出
  - (1) 都市開発によるみどりの創出
  - (2) 公園整備によるみどりの形成
  - (3) 身近なみどりづくり

- 2 残された貴重なみどりの保全
- 3 多様な生物が生息できるみどりの創出
- 4 みどりのネットワーク形成

## 方針6 個性ある美しい都市空間の形成

【現行都市計画マスタープランの課題】

○うるおいある快適な戶外空間の形成

【新たに追加、強化・充実する主な課題】

○数多くの景観資源を生かし、個性ある街並みを創出することで、多くの人々が魅力を感じる都市空間を形成していくことが必要です。

○まちに引き継がれた価値観など、地域の歴史や文化を踏まえた街並みづくりが必要です。

○区の東部地域と南部地域では、起伏に富んだ地形により坂道が多く、神田川とあわせて、地形を生かした景観形成が必要です。

【都市づくり方針案】

- 1 骨格となる景観づくり
- 2 地域特性に応じた景観形成
- 3 魅力ある資源を活かした景観形成
  - (1) 歴史・文化
  - (2) にぎわい
  - (3) 自然・地形
  - (4) 道路
- 4 アメニティ形成の発展

## 方針7 文化を軸としたにぎわいと活力の強化

【現行都市計画マスタープランの課題】

○商業業務拠点および各商店街の振興と環境整備

○産業活動の振興と事業者等のまちづくりへの参画推進

【新たに追加、強化・充実する主な課題】

○地域の歴史や文化を生かし、池袋副都心、交流拠点、生活拠点の役割に応じた拠点の整備を進め、人々が活発に交流する魅力ある都市空間を創出することが必要です。

○身近な生活を支える商店街の活性化、新たなビジネス展開の支援により、にぎわいや活力を強化していくことが必要です。

【都市づくり方針案】

- 1 役割に応じた商業業務拠点の整備
- 2 身近な生活を支える商店街の活性化
- 3 文化と観光によるにぎわいの創出
  - (1) 芸術文化によるにぎわいづくり
  - (2) 観光振興の推進
- 4 新たなビジネス展開の支援による活力の強化

## 方針8 東京の魅力を担う池袋副都心の再生

【現行都市計画マスタープランの課題】

○魅力ある副都心の形成

【新たに追加、強化・充実する主な課題】

- 多くの人々が利用する池袋駅と駅周辺の防災対策を強化するため、鉄道事業者、民間事業者、区などが連携して取り組むことが必要です。
- 自動車に過度に依存しない、人と環境にやさしい都市へと見直しを図り、駅なかから副都心へと新たな人の流れを創出することが必要です。
- これまで培ってきたまちの価値観や文化芸術施設の集積を生かし、交流の舞台にふさわしい都市整備を進め、にぎわいを創出していくことが必要です。
- 池袋の特性を生かしたエネルギーの高効率化と最適化を図り、都市活力と環境へのやさしいが両立する都市づくりが必要です。
- 都市開発諸制度等により、まとまりのあるみどりを創出し、既存の大規模な緑地をつなぎ、池袋副都心にふさわしいみどりを形成する必要があります。
- 新たな魅力づくりに向けて、池袋の顔となる風格と落ち着きある街並みを形成することが必要です。

【都市づくり方針案】

- 1 安全性の高い都市の実現
- 2 人にやさしい交通基盤の整備
  - (1) 歩行者を優先する交通環境の創出
  - (2) 回遊性の向上
  - (3) 交流を育む拠点性の向上
  - (4) 池袋駅東西の交通軸の形成
- 3 交流を育むにぎわいの創出
  - (1) 文化
  - (2) 観光
  - (3) 産業・都市機能
- 4 実感できる低炭素型都市づくり

- 5 潤いとやすらぎをもたらすみどりの創出
- 6 風格のある都市空間の形成
- 7 都市再生の実現にむけたプロジェクトの推進
  - (1) 区役所現庁舎や公会堂、中池袋公園周辺
  - (2) 東西デッキ整備
  - (3) 南池袋二丁目地区
  - (4) 造幣局周辺
  - (5) 池袋駅西口

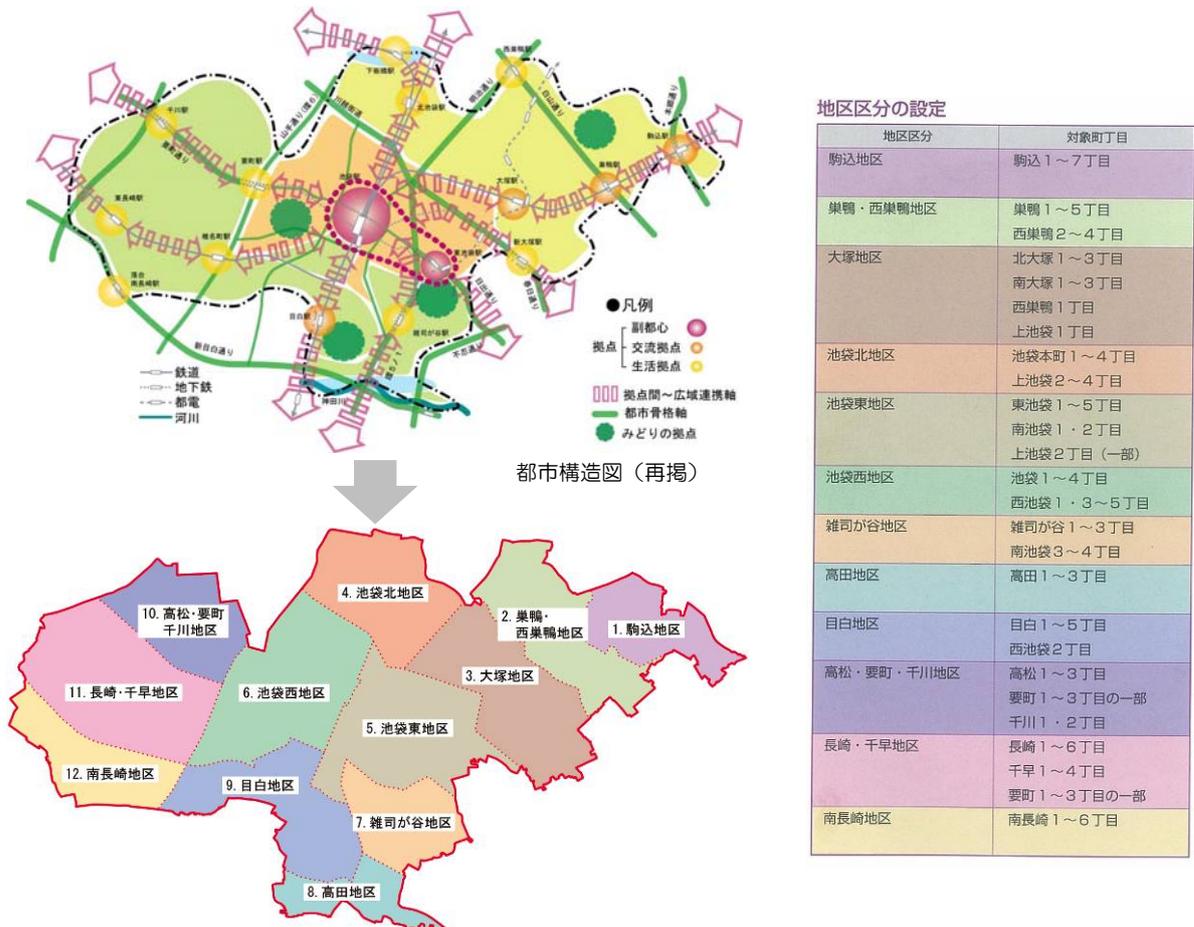
## 第5章 地区別まちづくりの方針と将来像

- 地域別構想を検討する地区区分に関して、現行都市計画マスタープランでは、国土交通省が示す都市計画運用指針を踏まえつつ、全区域を町名・町界などの歴史的に形成された区分に基づき、市街地の特性や都市計画道路などまちづくりの進展や鉄道・幹線道路、駅利用などの生活行動の圏域を考慮して設定されています。
- 改定都市計画マスタープランでは、少子・超高齢社会に対応した拠点の育成及び地域資源を生かした魅力ある都市空間づくりの推進、区民がまちの将来像や課題をイメージしやすい地区区分による協働のまちづくりの推進することをめざしています。
- 従来からのきめ細かな地域に密着したまちづくりを総合的に推進していくため、現行の12地区を継承して、地域別構想を検討していきます。(図表53)

【国土交通省 都市計画運用指針（抜粋）】

○地域別構想の地域の設定は、地形等の自然的条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲、区域区分等を考慮し、各地域像を描き施策を位置づける上で適切なまとまりのある空間の範囲とすることが望ましい。

○地域別構想においては、全体構想に示された整備の方針等を受け、地域の特性に応じ誘導すべき建築物の用途・形態、地域の課題に応じ地域内に整備すべき諸施設、円滑な都市交通の確保、緑地空間の保全・創出、空地の確保、景観形成のため配慮すべき事項等の方針を明らかにすることが望ましい。



図表53 地区区分の設定

出典：「豊島区都市計画マスタープラン」（平成12(2000)年）

## 第6章 都市計画マスタープランの実現に向けて

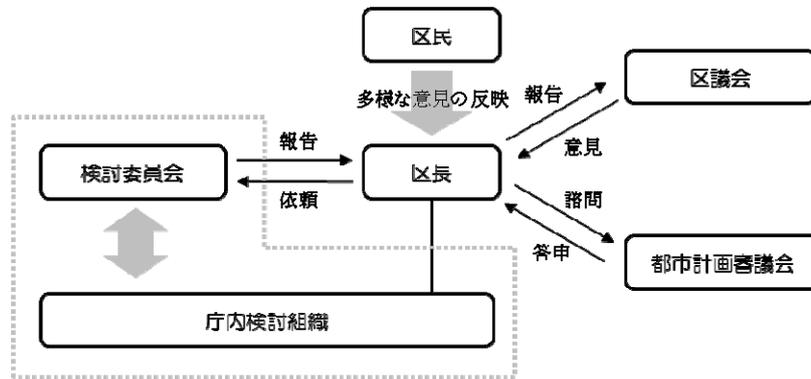
○めざすべき将来都市像の実現に向けて、協働と政策連携は豊島区の都市づくりを進める車の両輪の役割を担っています。現行都市計画マスタープランにおいても、区・区民・事業者の役割分担と協働によるまちづくりや、教育・福祉・文化などと連携した総合的なまちづくりの考えを示していますが、改定にあたっては、この考えを一層強化していきます。

○具体的には、現行都市計画マスタープランを踏まえつつ、協働の都市づくりにおいて、区民、民間事業者、行政がそれぞれ果たす役割や庁内の政策連携を推進するための課題整理など、平成 25 年度から始まる地域別構想を踏まえ検討します。

## 參考資料

## 1 検討体制

都市計画マスタープランの改定にあたり、学識経験者や公募区民、町会関係者などから構成する豊島区都市計画マスタープラン改定検討委員会、副区長をはじめ関係部課長により構成する庁内検討組織（豊島区都市計画マスタープラン改定調整委員会）を設置しました。



都市計画マスタープラン検討体制

## 2 豊島区都市計画マスタープラン改定検討委員会 委員名簿

区分	役 職	氏 名
学識経験者	早稲田大学理工学術院教授	中川 義英 ◎
	明治大学大学院特任教授	中林 一樹 ○
	千葉大学大学院園芸学研究科教授	池邊 このみ
	東京工業大学大学院社会理工学研究科准教授	蟹江 憲史
	立教大学 21 世紀社会デザイン研究科教授	中村 陽一
	滋賀県立大学環境計画学科教授	柴田 いづみ
区内に住所 又は勤務先 を有する者	豊島区商店街連合会副会長	長島 眞
	東京商工会議所豊島支部情報・サービス分科会副分 科会長	森永 鈴江
	社会福祉法人豊芯会理事長	上野 容子
	豊島区観光協会会長	齊木 勝好
	豊島区町会連合会支部長	外山 克己
	としま NPO 推進協議会会長	柳田 好史
	公募	木崎 禎一
	公募	松岡 昭男
	公募	熊澤 雄一
区職員	政策経営部長	吉川 彰宏
	文化商工部長	吉末 昌弘
	都市整備部長	鮎川 傑 (平成 24 年度) 齋藤 賢司 (平成 25 年度～)
	土木部長 (平成 25 年度からは土木担当部長)	西澤 茂樹

◎委員長 ○副委員長

## 3 豊島区都市計画マスタープラン改定調整委員会 名簿

(平成 24 年 4 月 20 日から平成 25 年 3 月 31 日まで)

役 職	氏 名
副区長	水島 正彦 ◎
政策経営部長	吉川 彰宏
施設管理部長	鈴木 達
都市整備部長	鮎川 傑 ○
土木部長	西澤 茂樹
建築住宅担当部長	亀山 勝敏
政策経営部企画課長	小澤 弘一
総務部防災課長	佐藤 和彦
総務部防災計画担当課長	上野 仁志
施設管理部施設計画課長	田中 真理子
文化商工部生活産業課長	樫原 猛
文化商工部文化デザイン課長	八巻 規子
文化商工部文化観光課長	柴 俊之
清掃環境部環境政策課長	鈴木 さよ子
保健福祉部福祉総務課長	常松 洋介
都市整備部都市計画課長	奥島 正信
都市整備部都市再生担当課長	増子 嘉英
都市整備部地域まちづくり課長	島貴 浩
都市整備部拠点まちづくり課長	原島 克典
都市整備部住宅課長	三沢 智法
都市整備部建築指導課長	園田 香次
都市整備部マンション担当課長	園田 香次 (兼務)
土木部道路管理課長	峰田 和幸
土木部道路整備課長	宮川 勝之
土木部交通対策課長	廣瀬 陽一
土木部公園緑地課長	石井 昇

◎委員長 ○副委員長

(平成 25 年 4 月 1 日から)

役 職	氏 名
副区長	水島 正彦 ◎
政策経営部長	吉川 彰宏
施設管理部長	鈴木 達
都市整備部長	齋藤 賢司 ○
地域まちづくり担当部長	鮎川 傑
建築住宅担当部長	亀山 勝敏
土木担当部長	西澤 茂樹
政策経営部企画課長	佐藤 和彦
総務部防災課長	樫原 猛
総務部防災情報担当課長	上野 仁志
施設管理部施設計画課長	佐々木 美津子
文化商工部生活産業課長	田中 真理子
文化商工部文化デザイン課長	八巻 規子
文化商工部文化観光課長	齋藤 明
清掃環境部環境政策課長	鈴木 さよ子
保健福祉部福祉総務課長	常松 洋介
都市整備部都市計画課長	奥島 正信
都市整備部拠点まちづくり担当課長	原島 克典
都市整備部地域まちづくり課長	橋爪 力
都市整備部都市再生担当課長	増子 嘉英
都市整備部住宅課長	三沢 智法
都市整備部建築課長	園田 香次
都市整備部マンション担当課長	園田 香次
都市整備部道路管理課長	峰田 和幸
都市整備部道路整備課長	宮川 勝之
都市整備部交通対策課長	廣瀬 陽一
都市整備部公園緑地課長	石井 昇

◎委員長 ○副委員長

## 4 検討の経緯

	主な議題
平成 24 年 7 月 9 日 第 1 回調整委員会	1 都市計画マスタープランの改定について 2 改定の方向性について
平成 24 年 7 月 18 日 第 1 回検討委員会	1 都市計画マスタープラン改定検討委員会の設置について 2 都市計画マスタープランの改定について 3 改定の方向性について
平成 24 年 9 月 4 日 第 2 回調整委員会	1 都市づくりの基本理念・目標について 2 将来都市像と土地利用方針について 3 都市づくり方針について
平成 24 年 9 月 11 日 第 2 回検討委員会	1 都市づくりの基本理念・目標について 2 将来都市像と土地利用方針について 3 都市づくり方針について
平成 24 年 11 月 21 日 第 3 回調整委員会	1 都市づくりの基本理念・目標について 2 都市づくり方針について
平成 24 年 11 月 27 日 第 3 回検討委員会	1 都市づくりの基本理念・目標について 2 都市づくり方針について
平成 25 年 2 月 8 日 第 4 回調整委員会	1 中間のまとめ（素案）について 2 地区区分・ワークショップについて
平成 25 年 2 月 19 日 第 4 回検討委員会	1 中間のまとめ（素案）について 2 地区区分・ワークショップについて
平成 25 年 4 月 9 日 第 5 回調整委員会	1 中間のまとめ（案）について 2 今後のスケジュールについて
平成 25 年 4 月 16 日 第 5 回検討委員会	1 中間のまとめ（案）について 2 今後のスケジュールについて

## 5 区民意見の募集等

	主な内容
平成 23 年 11 月 9 日から 29 日 区民アンケート調査	【豊島区の都市づくりについて】 ・区内在住 5,000 名（18 歳以上、無作為抽出法） ・回答者 1,744 名
平成 25 年 5 月（予定） 区民意見募集	【都市計画マスタープラン 中間のまとめ（案）について】 ・広報としま、ホームページによる
平成 25 年 6 月頃～12 月頃（予定） 区民ワークショップ	【地区の将来像について】 ・公募区民、町会や商店街関係者などによる検討

豊島区都市計画マスタープラン改定  
「中間のまとめ（案）」  
平成 25（2013）年〇月

編集・発行

豊島区都市整備部都市計画課

〒170-8422 豊島区東池袋 1-18-1

電話 03-3981-1111（代表）