

4. 池袋北地区

(1) 地区の概況

地区の位置

区の北部に位置する、池袋本町1～4丁目、上池袋2丁目（清掃工場区域を除く）から4丁目にかけての区域です。中央に東武東上線の北池袋駅、北端に同線下板橋駅とJR埼京線の板橋駅があります。都市計画道路は東側に環状5の1号線（明治通り）、南側に放射8号線（川越街道）が通っています。また、放射8号線の上を首都高速5号線が通っており、西端に北池袋ランプがあります。

まちのなりたち

慶安年間（1648～52）に、現在の池袋本町2丁目に重林寺が開基されました。明治18年には赤羽線が開通するとともに明治末頃までに、板橋宿への抜け道である旧鎌倉街道沿いに池袋本村にまとまりのある集落が形成されました。大正から昭和にかけては、まず大正3年に東上線が開通します。川越街道や明治通りが整備され、北西部の谷端川沿いの一部を除き宅地化がすすみました。戦災では地区の大半が焼失しました。戦後、道路が未整備のまま木造アパートが大量に建設されるとともに、住工混在化もすすみました。近年では明治通りや川越街道沿いなどで大規模なマンションが建設されています。

まちの現況

土地利用は住宅系が大部分を占めており、ほぼ全域が木造住宅密集地になっています。また、JR線及び東武線沿いには工業・作業

所などもみられます。

道路は、耕地整理が行われたJR埼京線の西側の一部を除き、幅員4m未満のものが多く、生活道路や地区道路が不足しています。都市計画道路は、放射8号線が整備済み、環状5の1号線がおおむね整備済みですが、補助73号線と補助82号線が未整備です。

<資料>・地区の主要指標

指標	池袋北	区全体	
面積	112.8 ha	1,301 ha	
人口	26,395 人	234,638 人	
人口密度	234.0 人/ha	180.4 人/ha	
世帯	13,727 世帯	127,287 世帯	
世帯人員	1.92 人/世帯	1.84 人/世帯	
事業所数	1,392 箇所	23,685 箇所	
従業員数	8,146 人	274,184 人	
建物の不燃化率	50.7 %	62.6 %	
土地利用の比率	教育文化等	8.1 %	13.4 %
	事務所	1.6 %	6.1 %
	専用商業	0.7 %	2.7 %
	宿泊・遊興	0.7 %	1.6 %
	住商併用	9.8 %	7.4 %
	独立住宅	30.7 %	28.3 %
	集合住宅	25.1 %	23.5 %
	工業系	7.9 %	3.1 %
	公園・運動場等	9.1 %	10.0 %
その他	6.3 %	3.9 %	

（人口・世帯 平成12年1月1日 住民基本台帳）

（事業所数 平成8年度 事業所統計）

（建物の不燃化率 土地利用の比率 平成8年度 土地利用現況調査）

(2) まちづくりの目標と課題

1) まちづくりの目標

「多世代で安全・安心して暮らせるまち」

旧鎌倉街道にそって発達した古くからの地域コミュニティを基礎として、密集地の改善や学校、公園、区民施設などを活用した防災まちづくりをすすめ、都市計画道路の整備とあわせ、多世代が安全・安心して暮らせるまちの形成をめざします。

2) 主な課題

安全・安心で快適なまちの形成（防災性の向上）

当地区は全般的に木造アパートなどの建て詰まりが著しく、道路が不備な住宅密集地です。都市計画道路の整備や、住民との共通認識と協働のもと防災まちづくりをすすめ安全・安心で快適なまちを形成することが課題です。

便利で活気あるまちの形成（生活や商業業務等の拠点の整備）

地域のコミュニティの核となっている駅周辺の商店街、区民施設、公園や寺社など、人がふれあうにぎわいのある拠点を整備し、多世代が安心して暮らせるまちの形成が課題です。

魅力ある都市住宅のまちの形成（総合的な住環境の改善）

木造アパートが老朽化し、そこに住む居住者も減少しています。多様な生活様式に応じられるよう、地区をリフレッシュし魅力あ

る住まいのあるまちの形成が課題です。



(3) 地区整備方針

1) 継続的にすすめるまちづくり

行政と区民・事業者が協働してまちづくりをすすめるため、土地利用の類型（第3章参照）ごとにまちづくりの基本的な考え方をしめします。

< 一般住宅地 >

地区全体が木造住宅やアパート等が集積している高密度な市街地であり、地区道路をはじめとする道路網の形成をはかるとともに、建物の共同化、建替えにあわせた狭あい道路の拡幅やすみ切りの整備、接道部の緑化などにより、住環境の改善をすすめます。

上池袋4丁目のJR埼京線に接した地区については、周辺環境に配慮したオープンスペースの確保や周辺道路等の整備、沿道緑化を行い防災性の強化にとりくみます。

< 併用住宅地 >

池袋本町通りの商店街では、快適な歩行者空間づくりにつとめるとともに、周辺住宅地の生活の中心地として、利便性の高い商店街の形成をめざします。

北池袋駅の近隣の商店街は、地区道路の形成とともに、にぎわいのある魅力的な商店街の形成をめざします。

< 地区中心商業業務地 >

北池袋駅及び下板橋駅周辺は、にぎわいのある中心商業地としての土地利用をはかるとともに、地区の玄関口にふさわしい魅力的な街並みを備えた拠点の形成をめざします。

< 商業業務系混在地 >

補助 82 号線沿いの地区は、商業・業務または、文化、住宅等の複合した機能が共存する都市型の土地利用を誘導します。

< 幹線沿道型混在地 >

環状5の1号線（明治通り）および放射8号線（川越街道）沿道は、商業・業務や都市型の住宅など、多様な用途の立地する地区であり、中高層の建物が複合した市街地として、幹線沿道にふさわしい土地利用を誘導します。

< 産業系混在地 >

池袋本町3・4丁目の東武東上線沿いの地区は、地区道路をはじめとする道路網の形成とともに、住居、商業・業務、あるいは工業などの多様な機能が共存する、活力ある土地利用をはかります。



2) 重点的にすすめるまちづくり

「特定地区のまちづくり」(第1章参照)や都市計画道路の整備等、この地区で重点的にすすめるまちづくりをしめします。

ア、都市計画道路補助 73 号線および 82 号線の整備にあたっては、街路樹等のみどりや十分な歩行者空間を確保するとともに、沿道の不燃化をすすめ延焼遮断帯としての機能を確保します。

イ、上池袋2丁目から4丁目全域については、「特定地区のまちづくり」として引き続き「居住環境総合整備事業」により老朽住宅等の建替えを促進し建物の不燃化・共同化をはかるとともに、あわせて道路やオープンスペースの確保など公共施設の整備を行い、居住環境の総合的な向上につとめます。また、「防災再開発促進地区」の指定に伴う地区計画制度等の市街地整備手法の活用を検討します。

ウ、池袋本町全域については、「特定地区のまちづくり」として引き続き生活道路や防災拠点の整備、区民の防災行動力の向上など、「防災生活圈促進事業」を中心とした防災まちづくりをすすめていきます。

エ、池袋本町1丁目の鉄道建設公団所有の敷地については、防災センターを含む防災広場等、地区の防災性向上のための土地の有効活用をはかります。