

5. 池袋東地区

(1) 地区の概況

地区の位置

区の中央部に位置し、JR、私鉄、地下鉄の各線が集中する池袋駅の東側に広がる、東池袋1～5丁目、南池袋1・2丁目、清掃工場がある上池袋2丁目の一部の区域です。東端に営団地下鉄丸の内線の新大塚駅 南に営団地下鉄有楽町線の東池袋駅があります。東側を都電荒川線が南北に走り、向原、東池袋4丁目、雑司が谷の3つの停留所があります。都市計画道路は東西に放射8号線(春日通り)、放射26号線(グリーン大通り、日の出通り)が通っています。首都高速5号線が地区を南北に通り、東池袋ランプがサンシャインシティ内にあります。

まちのなりたち

江戸時代には大半が雑木林と畑でしたが、元和4年(1618年)現在の南池袋公園のところに本立寺が建立されました。明治になると、石川島から巢鴨(現在のサンシャインシティ)に監獄が移転してきました。明治末頃には日本鉄道豊島線(田端～池袋)が開通し、池袋駅が開設されました。大正にはいと東上線、武蔵野鉄道(現西武池袋線)があいついで開通しました。そして、関東大震災後には多くの人に移住し宅地化がすすみました。昭和に入ると、市電が護国寺から池袋まで伸びてきました。戦災では地区の大半が被害を受けましたが、昭和21年から戦災復興土地区画整理事業がおこなわれました。29年、営団地下鉄丸の内線が池袋～お茶の水間で開通し、35年には池袋は新宿、渋谷と並

ぶ「副都心」に位置づけられました。その後営団地下鉄有楽町線の開通やサンシャインシティが建設されるなど、交通網の発達と商業業務機能の集積がすすみ現在に至っています。

まちの現況

土地利用は商業業務系の占める割合が高くなっています。都電荒川線の沿線では住宅地が広がっています。

道路は、土地区画整理事業の実施された池袋駅周辺では道路網が整っていますが、その他の地区では幅員4m未満のものが多くなっています。都市計画道路は、環状5の1号線および4補助175号線の一部が事業中ですが、補助81号線が未整備です。

<資料>・地区の主要指標

指標	池袋東	区全体	
面積	137.6 ha	1,301 ha	
人口	17,491 人	234,638 人	
人口密度	127.1 人/ha	180.4 人/ha	
世帯	10,011 世帯	127,287 世帯	
世帯人員	1.75 人/世帯	1.84 人/世帯	
事業所数	5,690 箇所	23,685 箇所	
従業員数	101,488 人	274,184 人	
建物の不燃化率	81.5 %	62.6 %	
土地利用の比率	教育文化等	12.9 %	13.4 %
	事務所	19.2 %	6.1 %
	専用商業	10.3 %	2.7 %
	宿泊・遊興	3.5 %	1.6 %
	住商併用	6.3 %	7.4 %
	独立住宅	14.2 %	28.3 %
	集合住宅	15.2 %	23.5 %
	工業系	3.3 %	3.1 %
	公園・運動場等	11.7 %	10.0 %
	その他	3.4 %	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) 地区の将来目標

「多彩な魅力があふれる副都心」

商業・業務、行政の中核としての発展はもちろん、ファッション、情報、交流等の新しい機能を積極的に導入し、多彩で魅力的なまちの形成をめざします。

2) 主要な課題

区を中心となるまちの形成(副都心機能の充実)

今後とも商業・業務・文化・情報など多くの大都市機能を充実させ、池袋が持つ多彩な魅力を増進させるなど、将来にわたり区の中心地として発展していくことが課題です。

歩きやすく楽しいまちの形成(魅力あるアメニティ空間の形成)

副都心の玄関口である池袋駅前の景観の向上、アメニティ豊かなオープンスペースの創出や歩行者空間の整備など、人々の回遊性の向上により清潔で快適なまちを形成することが課題です。

環境に配慮するまちの形成(資源の有効利用)

清掃工場等の熱資源の有効利用や、大規模な施設の建設等にあたり環境負荷の小さなまちを形成することが課題です。

安全で快適なまちの形成(道路基盤等の整備)

地区周辺部には道路等の基盤が未整備な密集住宅地があり、これらの地区を中心に安全・安心なまちを形成することが課題です。



(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。

<副都心商業業務地>

池袋駅周辺およびサンシャインシティは、広域的な商業・業務、文化、情報など、副都心機能の充実した商業業務地としての土地利用を誘導するとともに、オープンスペースの確保、建物の外観の工夫による魅力的な街並みの形成など、副都心にふさわしい拠点の形成をめざします。大規模な施設の建設・建替えにあたり、地域冷暖房の活用や雨水利用システムの構築など、環境負荷の低減へのとりくみや資源の効果的な利用を積極的に促進していきます。

<商業業務系混在地>

東池袋3、4丁目のサンシャインシティ

周辺の大規模な敷地がまとまっている地区は、商業・業務や文化、住居等の複合した機能が共存する、緑とオープンスペース豊かな土地利用をはかります。

東池袋2丁目地区は、池袋駅と大塚駅に近接した立地条件にあり、住居、商業・業務などの機能が共存する利便性を生かした土地利用をはかります。また、地区道路をはじめとする道路網の形成により防災性の強化にとりくむとともに、建替えにあわせた狭あい道路の拡幅やすみ切りの確保、接道部の緑化などにより環境の向上につとめます。

さらに、JR山手線沿いの道路網が不足したり木造建物の密集している地区は、建物の不燃化・共同化や行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保などにより防災性の強化にとりくみます。南池袋2丁目の土地区画整理事業が実施された地区は、商業・業務や住居、社寺などの多様な土地利用が共存する、落ち着いた景観の都市型の土地利用を誘導するとともに、建替えにあわせた建物の外観の工夫などにより環境の向上につとめます。また、東通りの北側の商店街を中心とする地区は、地区道路による防災機能の確保、安全で快適な商店街の維持・発展とにぎわいのある市街地の形成をはかります。

池袋1丁目の補助172号線の南側の地

区は、地区道路をはじめとする道路網の形成にとりくむとともに、狭あい道路の拡幅やすみ切りの確保、建物の不燃化・共同化、行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保などにより環境の向上または改善にとりくみます。

< 幹線沿道型混在地 >

放射26号線（日の出通り）および補助171号線（明治通り）の沿道は、中高層の商業・業務や都市型の住居、産業施設など、多様な機能が複合する市街地の形成をはかります。また、営団地下鉄東池袋駅周辺ににぎわいのある拠点の形成をめざします。

放射8号線（春日通り）沿道は、都心と池袋副都心を結ぶ主要な道路であり、沿道に広がる住宅地の生活利便に資する商業機能の育成や文化機能の立地誘導により、にぎわいのある生活アメニティ空間の形成をはかります。

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、都電荒川線の東西にかかる東池袋4・5丁目地区は、「特定地区のまちづくり」として、補助81号線を歩行者空間やみどりの確保に十分配慮した道路として整備するとともに、沿道については多様な市街地整備手法の活用によ

るまちづくりを検討します。また、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。さらに、「防災再開発促進地区」の指定に伴う地区計画制度等の活用を検討し、住環境の改善にとりくみます。

- イ、放射 26 号線（日の出通り）南側の南池袋 2 丁目における環状 5 の 1 号線及び補助 81 号線については、「特定地区のまちづくり」として歩行者空間やみどりの確保に十分に配慮し生活に密着した道路として整備をおこないます。また、沿道の不燃化や地区計画等の手法による周辺市街地の整備をすすめ、良好な住環境の形成と防災性の強化にとりくみます。あわせて「防災生活圏促進事業」により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を推進していきます。
- ウ、池袋駅の東西を結ぶ連絡デッキ広場の建設やグリーン大通り周辺の地下の有効利用を検討し、歩行者空間の充実と回遊性の向上をはかり副都心として快適な環境の形成をすすめます。
- エ、区庁舎・公会堂の周辺は、これらの改築、新築を視野に入れながら、公共駐

車場や中池袋公園の整備、歩行者空間の創出などシビックゾーンの街並み形成をめざします。

- オ、豊島清掃工場および健康プラザとしまの周辺地区は、「みどりのプロムナード」を生かし、周辺環境に配慮した土地利用を誘導します。また、清掃工場等の熱源の効率的な利用を検討していきます。
- カ、避難場所に指定されている「区立総合体育場一帯」で大規模な防災緑地広場空間を生み出すため、造幣局の移転・既存施設の集約化を働きかけていきます。
- キ、「特定地区」である東池袋 4 丁目地区の市街地再開発事業をすすめ、商業・業務、住居、文化等の多様な機能の集積により有効な土地の高度利用をはかるとともに、補助 175 号線を一体的に整備していきます。
- ク、環状 5 の 1 号線については、当面は地上部は 2 車線、将来は地下を 4 車線とする整備をすすめます。また、国・東京都および帝都高速度交通営団に働きかけて、深部に地下鉄 13 号線の早期完成と東池袋地区に新駅の設置が実現するようとりくみます。
- ケ、統合後の時習小学校および日の出小学校跡地については、地区特性や防災・環境面など様々な観点からその活用を検討していきます。