資料　2

都市計画に関する基本的な方針

豊島区都市づくりビジョン

ー次世代が誇れる文化と魅力を備えた都市の創造ー

原案

赤字は、第９回検討委員会から修正した箇所です。

平成 26 年（2014）年９月

豊島区都市計画マスタープラン策定検討委員会

目　次

第１章　豊島区都市計画マスタープランの策定　－豊島区都市づくりビジョンに向けて－・・1
第１　策定の背景・目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
第２　位置づけと役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
第３　構成と策定の基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
１　広域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」による都市づくり方針への転換
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　市街地の変遷・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
１　地形・地質
２　時代ごとにみる市街地の変遷
第２　豊島区を取り巻く環境・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
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３　東京における豊島区の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23
１　環状メガロポリス構造の構築
２　都市計画区域マスタープランで示された地域像
第４　豊島区の都市づくりを考える主な視点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26
第３章　豊島区の都市づくりにあたっての立脚点・・・・・・・・・・・・・・・・・・28
第１　都市づくりの基本理念・目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・28
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つの戦略
第２　都市の骨格（拠点、軸、面）と土地利用方針・・・・・・・・・・・・・・・・・32
１　都市構造上の特徴
２　都市の骨格の考え方
３　立地適正化計画の検討
４　土地利用方針
第３　協働と政策連携による都市づくりの推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・38
１　多様な主体が担う都市づくりの役割
２　協働と政策連携を進める情報の共有
第４章　目標を実現するための都市づくり方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・40
方針１　高度な防災機能を備えた都市の実現（防災）
方針２　人に優しい交通環境の構築（交通）
方針３　ライフステージに応じた良好な住環境の整備（住環境）
方針４　エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換（低炭素）

方針５　みどりの回廊に包まれた憩いの創出（みどり）
方針６　個性ある美しい都市空間の形成（景観）
方針７　文化を軸としたにぎわいと活力の強化（文化）
方針８　健康を支える快適な都市づくりの展開（健康）

第５章　東京の魅力を担う池袋副都心の再生方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・78
第１　池袋副都心の再生方針の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・78
第２　東京における池袋副都心の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・80
第３　池袋副都心エリアの考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・80
第４　池袋副都心の変遷・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・81
第５　池袋副都心の再生方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・82
１　池袋副都心の骨格と土地利用方針
２　都市づくり方針
第６　池袋副都心再生に向けたプロジェクトの推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・97

第６章　地域別まちづくり方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・101
第１　区域区分の基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・101
第２　地域別まちづくり方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・102

１　駒込地域	５　池袋東地域	９　目白地域
２　巣鴨・西巣鴨地域	６　池袋西地域	１０　高松・要町・千川地域
３　大塚地域	７　雑司が谷地域	１１　長崎・千早地域
４　池袋本町・上池袋地域	８　高田地域	１２　南長崎地域

第７章　都市づくりビジョンの実現に向けて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・203
第１　都市づくりビジョンによる都市づくりの推進・・・・・・・・・・・・・・・・・203
１　協働による都市づくりの推進
２　複層化する都市づくりの課題に対応した政策展開
３　都市づくりビジョンを実現へと導く街づくり条例の検討
第２　多様な視点からの都市づくりの推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・205
１　広域と地域からの都市づくりの視点
２　暮らし、働き、学び、楽しむなど都市で活動する多様な人々からの視点
３　世代を超える視点
第３　都市経営の視点に立った持続可能な都市づくりの推進・・・・・・・・・・・・・206
１　時代の変化に対応した効果的な都市づくりの展開
２　都市づくりの目標を実現するための制度活用
３　既存ストックの適正な維持管理と活用
４　地域経営を実現するエリアマネジメントの促進
第４　都市づくりを支える人材の育成と活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・208
１　都市づくりを担う人材の育成
２　高い専門性を有する人材の活用
３　協働と政策連携の要となる職員の育成

参考資料　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・209

第１章　豊島区都市計画マスタープランの策定

－豊島区都市づくりビジョンに向けて－

第１　策定の背景・目的

豊島区では、平成 12（2000）年３月に「都市計画に関する基本的な方針」である「豊島区都市計画マスタープラン」（以下、「都市計画マスタープラン」という。）を策定し、「豊島区基本構想」で掲げた都市像である「暮らし豊かに　こころ輝く都市」の実現に向けて、都市づくりに取り組んできました。

しかしながら、都市計画マスタープランの策定から 14 年が経過し、豊島区の都市づくりを取り巻く環境は大きく変化しています。

国は、平成 12（2000）年５月と平成 15（2003）年１月に都市計画法を改正し、住民参加の仕組みとして地区計画申出制度や都市計画提案制度などを創設しました。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[1]」を公布しました。

また、都市計画マスタープランの上位計画について、区は平成 15（2003）年３月に新たな「基本構想」、平成 23（2011）年３月には「後期基本計画」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」を改定し、平成 26（2014）年 12 月には「東京都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）を都市計画決定しました。（予定）

これからの都市づくりは、本格的な人口減少、少子・超高齢社会[2]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。

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と緊急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[3]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となっています。

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、平成 24（2012）年に国際認証を取得したセーフコミュニティ[4]の精神に基づき、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、分野の垣根を超えた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。

策定にあたっては、こうした状況の変化に対応しつつ、将来を見据えた計画としていくために、これまで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ます。

今回の策定により、豊島区を舞台に活躍する人々や地域の持つ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担う都市計画マスタープランとしていきます。

---

[1] 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。

[2] 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。

[3] 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。

[4] セーフコミュニティ：事故や犯罪、暴力、災害を予防するために、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」及び「都市計画区域マスタープラン[5]」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）

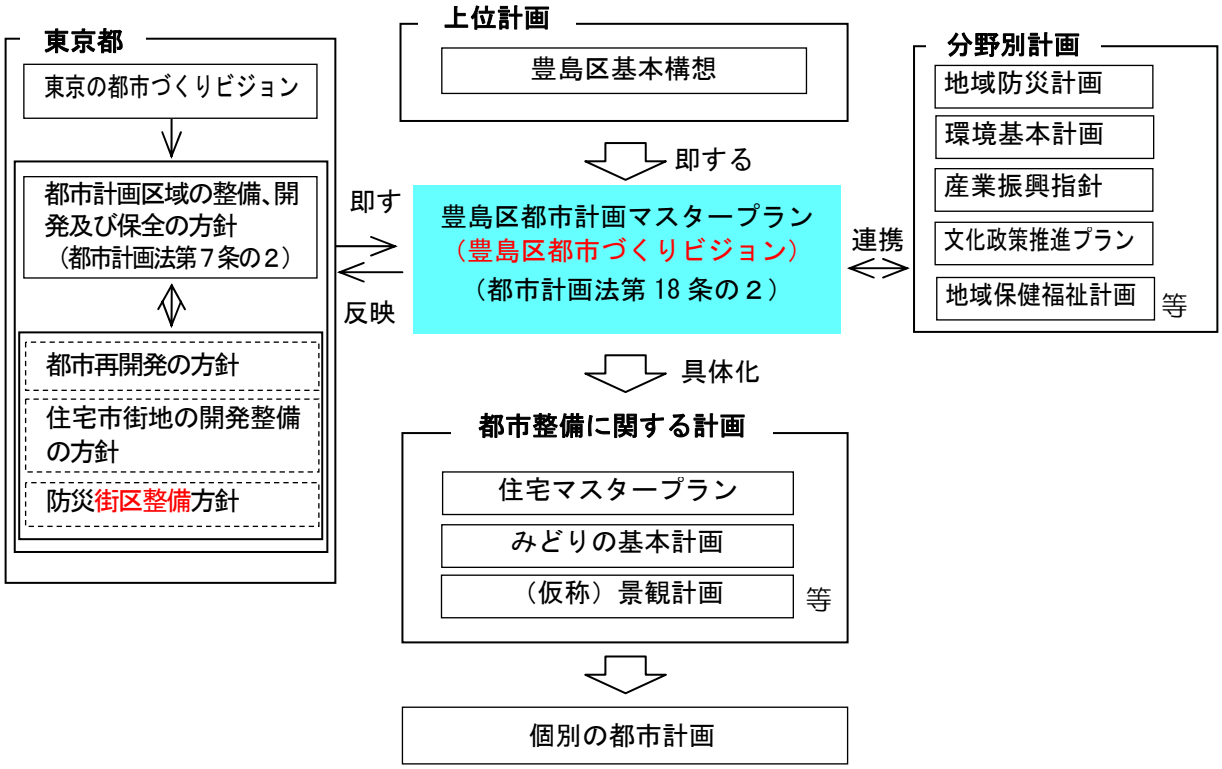
２　役割

（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を実施する判断根拠となります。

（４）都市整備を中心としながらも、一部のソフト施策までを含む計画として、ハードとソフトをつなぐ役割を担います。



図表１　都市計画マスタープランの位置づけと役割

[5] 都市計画区域マスタープラン：都市計画法第６条の２に基づき、都道府県が広域的な視点から定める都市計画の基本的な方針で、都市計画マスタープランは、都市計画区域マスタープランに即して定めることとされている。

第３　構成と策定の基本的な考え方

今回、策定する「都市計画に関する基本的な方針」は、これまでの都市計画マスタープランが担ってきたハード整備に一部ソフト施策を織り込んだ内容であることから、ハードとソフトが一体となった都市づくりを推進していく姿勢を示すために、名称を「豊島区都市づくりビジョン」とします。

１　広域と地域からの視点による構成

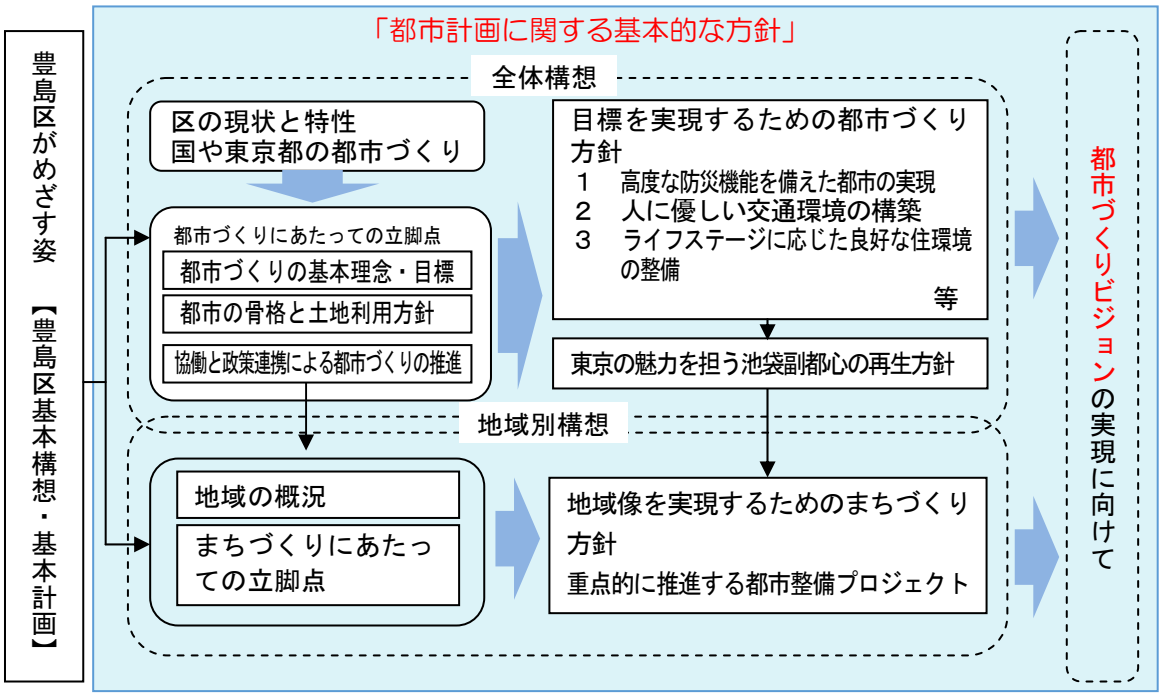
豊島区全体の視点に立った都市づくりの基本方針を示す「全体構想」と、生活に身近な地域のまちづくり方針を示す「地域別構想」の二つの視点を中心に構成します。（図表２）

全体構想では、豊島区の現状と特性、国や東京都の都市づくり動向などを踏まえ、基本理念や目標など都市づくりの骨格となる事項とともに、区全体に関わる方針を示します。

特に、池袋副都心では、東京全体を見据えた視点からの方針を加えています。

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、具体的な地域像や整備方針などを示します。

全体構想及び地域別構想を実現していくための仕組みや体制などは、「第７章　都市づくりビジョンの実現に向けて」において示します。



図表２　都市計画に関する基本的な方針の構成

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が、これからの都市づくりの方向性を共有できるように、都市づくりの基本理念・目標を明確にします。

３　「課題別」から「目的別」による都市づくり方針への転換

これまでの都市計画マスタープランでは、まちづくり方針を課題別（行政分野別）に示しています。しかし、今日の課題は複層化しており、従来のように課題と行政分野が一対一で対応し、解決することは困難です。

こうした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へと再編成することが必要です。

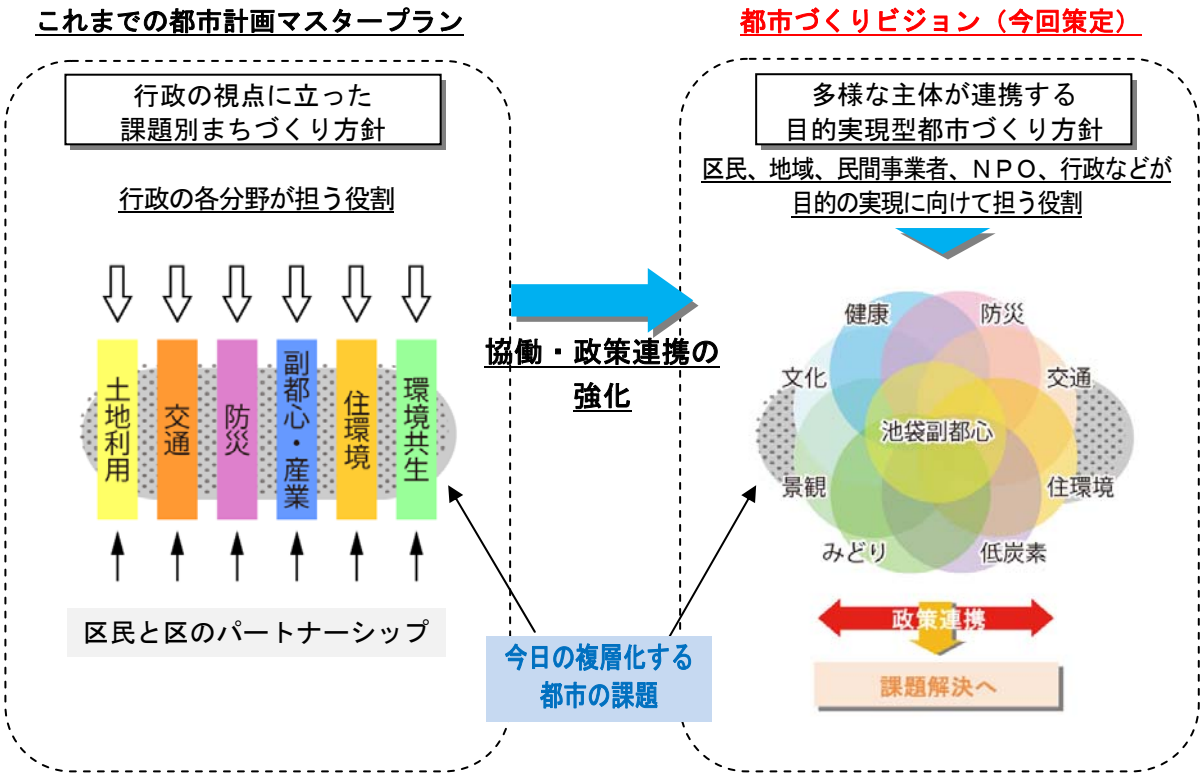
そのために、これまでの課題別から目的別へと考えを転換し、目標に向けた各都市づくり方針の役割を分かりやすく示します。

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推進するエネルギーの高効率化や再生可能・未利用エネルギーの利用促進の取り組みが、災害時では自立・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と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

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し、都市づくりの基本理念・目標の実現に向けて取り組んでいきます。（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方針を示します。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。



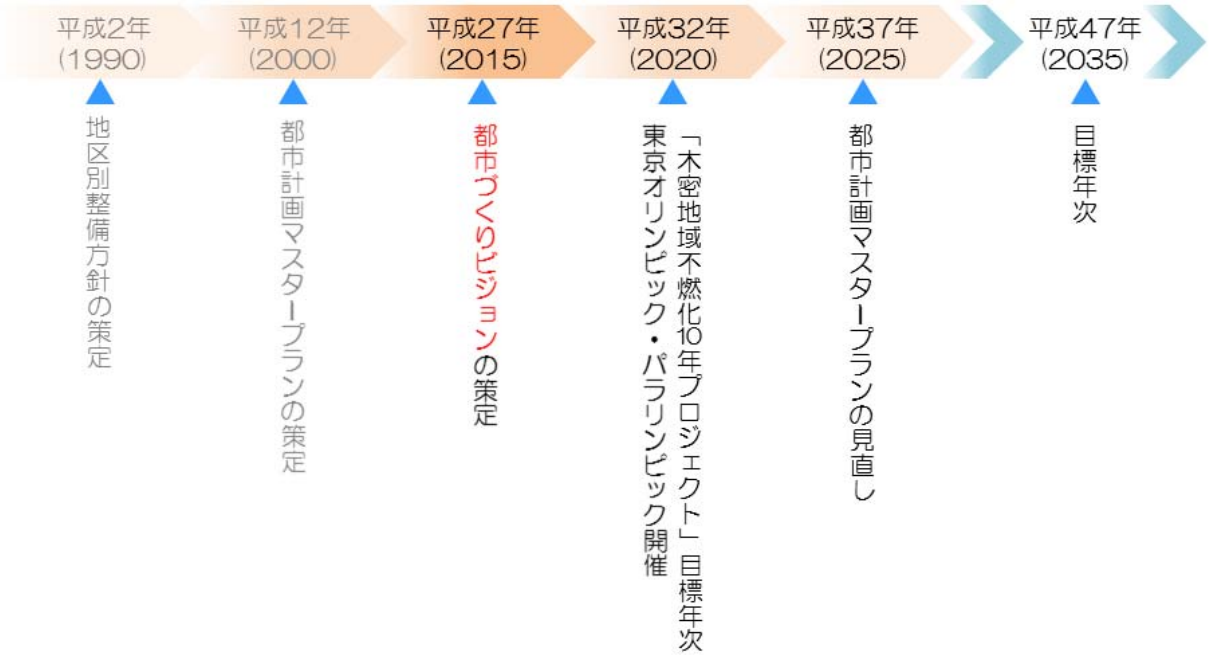
図表３　協働と政策連携による都市づくりビジョンの策定

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）年を都市づくりビジョ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」[6]の進捗状況など、都市づくりを取り巻く環境の変化に的確に対応していくため、地域別まちづくり方針を中心に、概ね 10 年後の平成 37（2025）年に見直しを行います。

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。



図表４　都市づくりビジョンの目標年次

[6] 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り組み。

第２章　豊島区の現状と特性

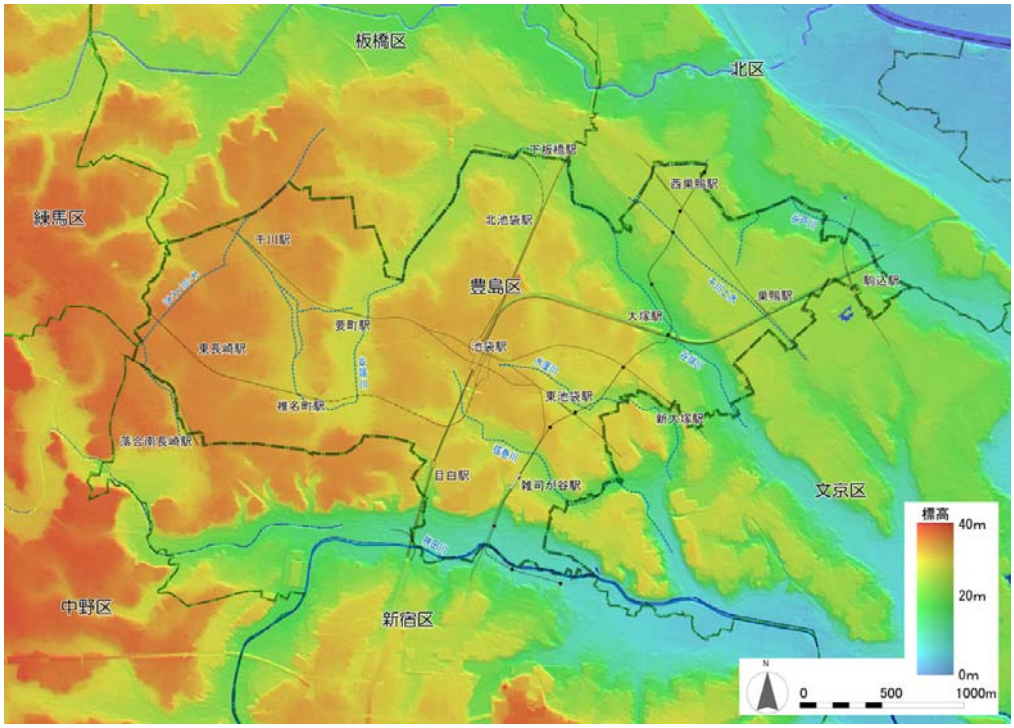
第１　市街地の変遷

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、谷戸川（谷田川）、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、区南部の神田川の北側や現在では水の流れを見ることができない駒込の北側にあった谷戸川周辺には、坂道が多くあります。

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できた谷底低地には、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。



図表５　標高地形図　　資料：「基盤地図情報数値標高モデル（国土地理院）」より作成

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、現在の豊島区付近一帯は、武蔵国豊島郡上駒込村、巣鴨村、雑司谷村、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（現在の目白通り等）沿いなどに街道集落、鬼子母神周辺などには門前町が形成されていきます。17 世紀後半には、中山道沿いの巣鴨、岩槻街道沿いの駒込、目白通り沿いの高田の一部が町場としてにぎわいました。

万延元年（1860）年に来日したイギリスの植物学者ロバート・フォーチュンは、駒込村染井之植木屋の様子を著書「江戸と北京」の中で、『村全体が多くの苗樹園で網羅され、それらを結ぶ一直線の道が１マイル（約 1.6km）以上にも続く。私は世界のどこへ行ってもこれほど大規模な売物の植物を栽培しているのを見たことがない。』と記しています。

（地域で引き継がれてきた価値観）

○大名屋敷や武家屋敷などが点在した閑静な街並み、園芸都市として栄えた町場や江戸の近郊農村として生産力向上に勤しんだ活気、今でもにぎわう旧中山道の巣鴨地蔵通りなどで受け継がれる江戸情緒

図表６　染井之植木屋（絵本江戸桜）
出典：常設展図録
（豊島区立郷土資料館、1984 年）

（２）明治時代　「鉄道の敷設と市街化の始まり」

明治時代のはじめ、現在の豊島区付近一帯は、街道沿いや門前町などの町場を除き、ほとんど市街化していませんでした。

鉄道は、明治 18（1885）年の日本鉄道品川線「赤羽～品川」間の開通により目白駅、明治 36（1903）年の日本鉄道豊島線「池袋～田端」間の開通により池袋駅、大塚駅、巣鴨駅、明治 43（1910）年に駒込駅がそれぞれ開業しました。

明治時代初期には染井・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、東京学芸大学）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みます。

明治 21（1888）年～大正７（1918）年の東京市区改正事業により、東京中心部では道路の拡張等が進み、旧東京市内から現在の豊島区付近一帯に寺院や墓地が移転してきました。

（地域で引き継がれてきた価値観）

○鉄道の敷設が進み、学校をはじめとする多くの公共施設が設置された便利な立地
○多くの文化人・芸術家が眠る染井霊園や雑司ヶ谷霊園周辺の歴史、文学、芸術の趣

図表７　明治 42（1909）年頃の市街地の広がり

図表８　明治時代の池袋駅（明治 36（1903）年）

図表９　学習院（明治後期）

（３）大正～昭和時代（戦前）　「急激な人口増加と市街化の進展」

大正時代に入ると、旧東京市に人口が集中し、市街地は行政区域を超えて広がります。この中で現在の豊島区付近一帯の市街化も進み、様々な都市基盤が整備されます。

鉄道網は、明治の終わりに王子電気軌道の「飛鳥山～大塚」間が開通し、大正期初めには旧東京市内から東京市電（路面電車）が大塚駅まで延長され、旧東京市中心部と直結しました。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す。さらに、昭和７（1932）年には池袋駅東口の「根津山」が開削され、護国寺方面を結ぶ道（現グリーン大通り、日出通り）ができるとともに、数年後には旧東京市中心部から東京市電も入るようになりました。

道路は、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、JR 山手線から東の地域では市街化が進み、その沿線にあたる巣鴨町、西巣鴨町、高田町などでは、大正期から昭和初期にかけて人口が急激に増加しました。池袋駅周辺よりも、先に大塚駅周辺で市街化が進んだことも特徴的です。

長崎町は宅地化が少し遅れたものの、関東大震災を契機とした人口増加の波が郊外に及ぶのと時期を同じくして、急速に市街化が進みました。

現在の豊島区付近一帯の西側を中心に、大正から昭和初期に実施された耕地整理事業[7]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。

環状６号線の西側や巣鴨拘置所（現在のサンシャインシティ）周辺の地域は、まとまった土地にわたる建築線[8]の計画的な指定により基盤整備が進みました。

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。

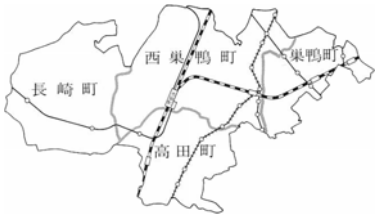
この頃、市街地の遊興地帯である「三業地」に大塚と池袋が指定されます。また、明治から大正時代にかけて、上野、谷中、田端周辺に住んでいた芸術家や文士たちが、市街地の拡大とともに区内に移り住んできました。

そして、昭和７（1932）年 10 月１日、巣鴨町、西巣鴨

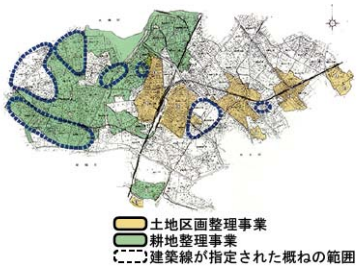
図表 10　昭和 12（1937）年頃の市街地の広がり

図表 11　開通当時の東上鉄道（大正３（1914）年頃）

図表 12　春日通りの拡幅工事（昭和２（1927）年）



図表 13　町制施行当時の豊島区地域概略図



図表 14　耕地整理事業、建築線が指定された範囲

出典：豊島区の都市計画 92

[7] 耕地整理事業：明治時代に制定された農耕地を整備するための耕地整理法（昭和 24(1949)年度廃止）に基づいて行われた土地区画整理事業。

[8] 建築線：建築基準法の施行（昭和 25(1950)年）に伴って廃止された市街地建築物法に定められていた制度。道路と敷地の境界線をそれ以上建築物が突出してはならないという意味で建築線と称した。

町、高田町、長崎町の４町が合併し、現在の豊島区が誕生します。

（地域で引き継がれてきた価値観）

○駅周辺に劇場や映画館を有する繁華街として、娯楽によってにぎわう雰囲気
○昭和初期には「池袋モンパルナス」に代表される活発な芸術活動を生み出し、多くの創造的な人材を育んできた風土

（４）昭和時代（戦後）「戦災復興と高度成長にあわせて拡大する市街地」

昭和 20（1945）年、第二次世界大戦の空襲を受けて、区の約７割が焼野原となりましたが、長崎、千早、要町、高松の方面は戦災を免れました。

戦災復興事業として、区内の環状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、都心に近い立地や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。

人口は、終戦直後の昭和 20（1945）年に約９万人まで減少しましたが、昭和 40（1965）年には約 37 万人と 20 年間で約４倍以上に増加しました。

昭和 35（1960）年、首都圏整備法に基づき、池袋は新宿、渋谷とともに「副都心」に位置づけられ、昭和 40（1965）年以降の高度経済成長期には商業施設の集積が一層進みました。

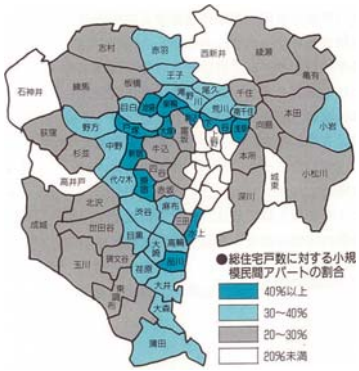
一方で、大量に流入する若年労働者の住宅需要に応える形で木造賃貸アパートが大量に供給されました。この受け皿となったのが、都市基盤が整備されなかった地域で、概ね戦前のままの土地に次々と建物が立ち並び、木造賃貸アパート地帯が形成されます。

（地域で引き継がれてきた価値観）

○池袋駅周辺を中心に戦後復興の過程で培われた親しみやすさと力強さ

図表 15　空襲による焼失地（色の濃い部分）

図表 16　昭和 32（1957）年頃の市街地の広がり



図表 17　木造賃貸アパートの分布
※地域名は所管警察署名
出典：警視庁「共同住宅の実態とその防犯対策」（昭和 44（1969）年）

図表 18　高度成長期時代の池袋東口（昭和 37（1962）年）
出典：写真にみる豊島区 60 年のあゆみ展

（５）昭和時代（高度成長期以降）～平成時代「商業文化の集積と市街地の高密・複合化」

高度成長期以降、昭和 53（1978）年にサンシャインシティが開業し、平成２（1990）年には東京芸術劇場が開館するなど文化・交流施設の集積が進み、池袋副都心は急速に発展します。

一方で、鉄道駅周辺は、住宅地の中に事務所や店舗、マンション等の混在が進むとともに、幹線道路沿道では中高層ビルやマンションが増加しました。

平成 20（2008）年の東京メトロ副都心線の開通、平成 25（2013）年の東急東横線・みなとみらい線との相互運転開始により、埼玉県や神奈川県から池袋副都心へのアクセスが向上し、さらに利便性が高まっています。

その後、池袋副都心では、豊島区新庁舎への移転を契機とした現庁舎地の活用や民間事業者による都市開発など、新たな都市づくりが動き始めています。

（地域で引き継がれてきた価値観）

○東京北西部のターミナル拠点である池袋駅を抱え、首都機能の一翼を担うとともに、鉄道利用者や数多くの大学・専門学校等、外国人など多様な人々を受け入れ、経済活動や交流の舞台として育んできた創造力や活力

○これまで培われてきたまちの価値観のもとに、文学、美術、演劇、映画、音楽、書店・出版、マンガなど新たな創造活動の芽生え

出典：豊島区の街づくり統計図説 2013（図表７、11、15、16）

出典：写真でみる豊島区 50 年のあゆみ

（図表８、９、10、12、13、20）

図表 19　昭和 59（1984）の市街地の広がり

図表 20　工事中のサンシャインシティ（昭和 51（1976）年）

図表 21　東京メトロ副都心線の開通
出典：東京都 HP

図表 22　建設中の豊島区新庁舎
出典：豊島区 HP

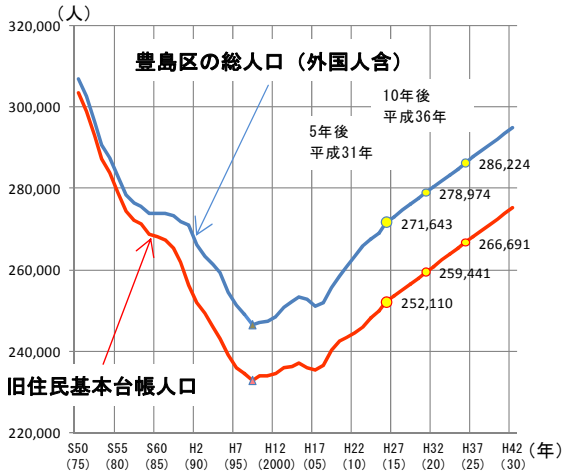
第２　豊島区を取り巻く環境

１　人口動態

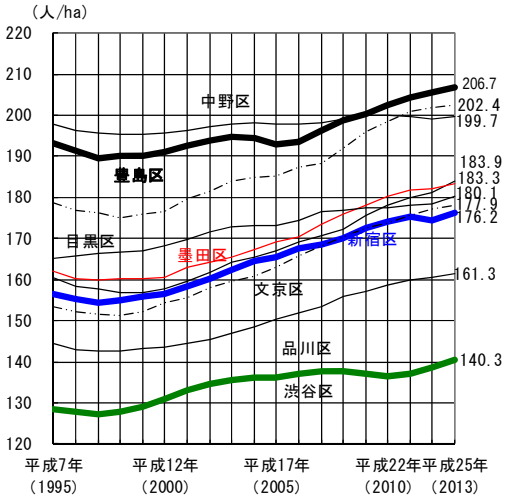
（１）人口の見通し

豊島区の人口は、平成 26（2014）年１月現在で、約 27 万２千人です。今後 10 年間は、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、近年は中野区を上回り、平成 26（2014）年１月現在で 208.8 人／ha と全国一です。（図表 23・24）

今後の人口の見通しは、５年後に 27 万９千人、10 年後に 28 万６千人へと、平成 30 年代以降も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と考えられます。（図表 23）



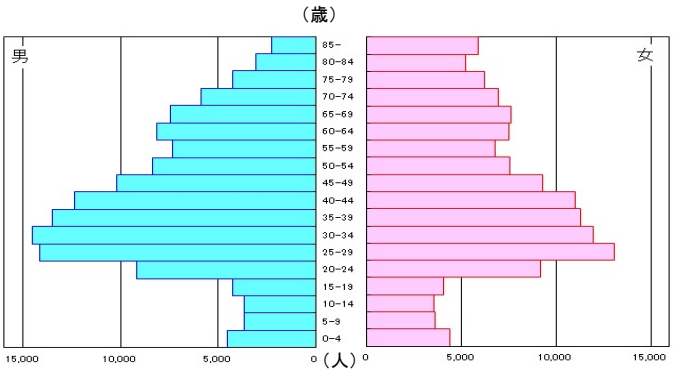
図表 23　人口の推移と見通し
出典：豊島区未来戦略推進プラン 2014



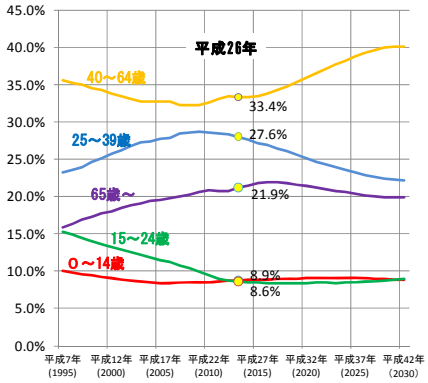
図表 24　各区の人口密度の推移
出典：豊島区未来戦略推進プラン 2014

（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、０～14 歳、15～24 歳、25～39 歳の割合は減少する中で、40～64 歳、65 歳以上の割合は増加しています。（図表 25・26）



図表 25　年齢階層別人口
資料：「住民基本台帳（平成 26 年１月１日）」より作成

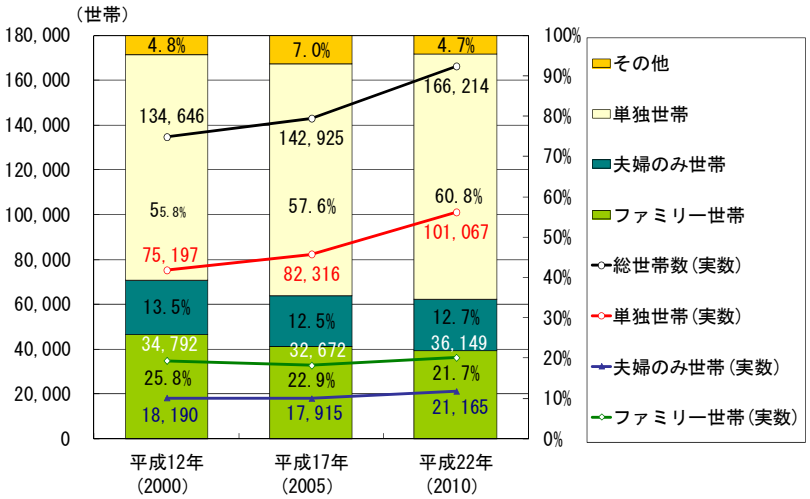


図表 26　人口の年齢構成の推移と見通し
出典：豊島区未来戦略推進プラン 2014

（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[9]」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割にのぼり、「ファミリー世帯」は約 22％まで低下しています。（図表 27）

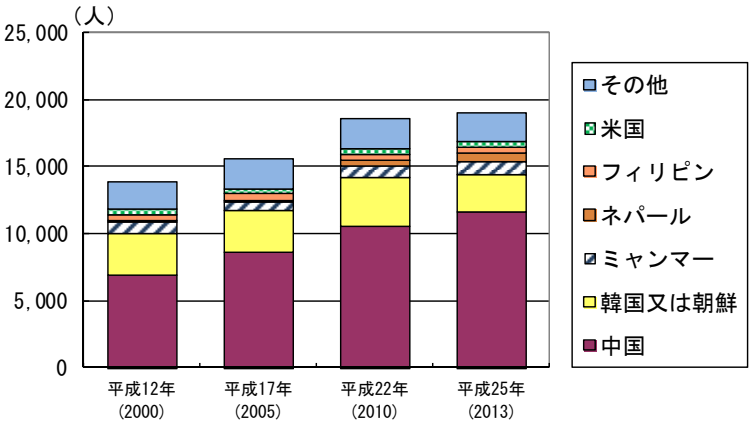


図表 27　類型別世帯数と構成比の推移

資料：「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 28）

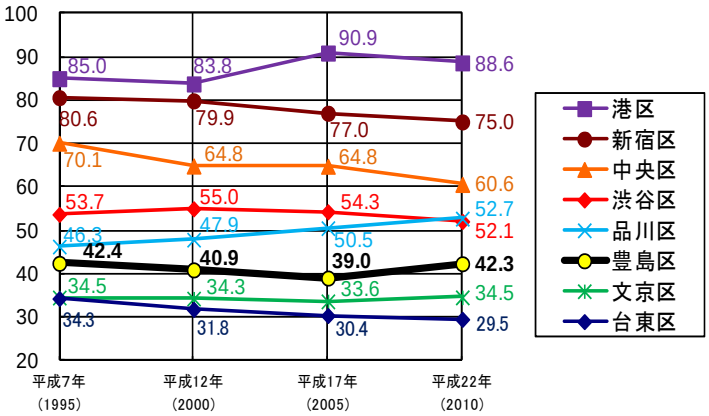


図表 28　出身地別外国人登録者数の推移

出典：としま政策データブック 2013

（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７（1995）年の約 42 万人以降、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 29）



図表 29　昼間人口の推移

資料：「国勢調査」より作成

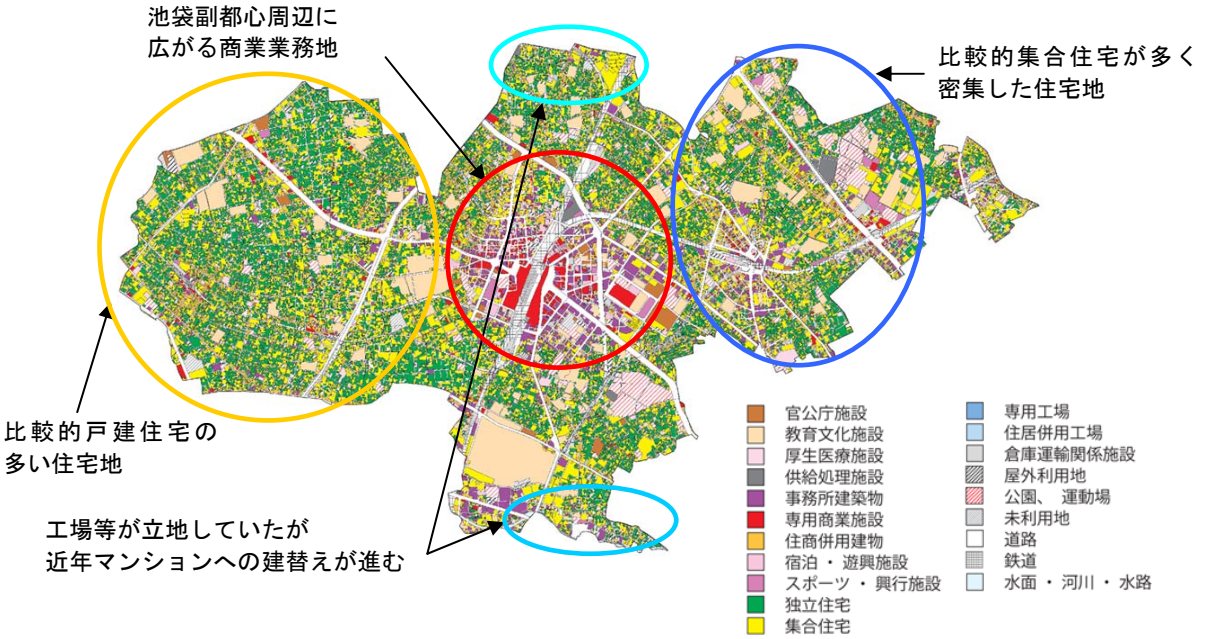
[9] ファミリー世帯：ここでは、夫婦と子の世帯、ひとり親と子の世帯、三世代世帯の合計を示す。

２　土地利用

（１）土地利用現況

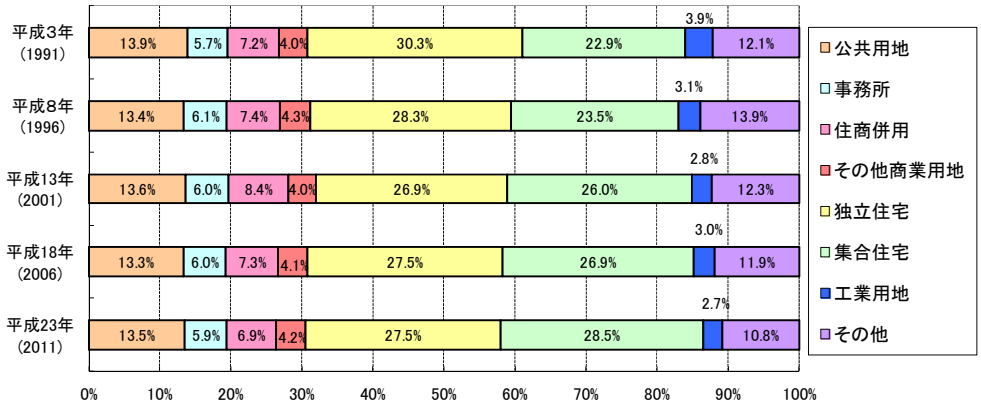
平成 23（2011）年の土地利用現況では、公共用地が約 13%、商業業務用地（事務所、住商併用、その他商業用地）が約 17%、住宅用地（独立住宅及び集合住宅）が約 56%、工業用地が３%、その他が約 11%となっています。商業施設や事務所は池袋駅を中心とした副都心区域に多く、鉄道駅周辺、幹線道路沿道、旧街道沿いにも分布しています。複合的な土地利用が区の多くを占めているのも特徴です。

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 30・31）



図表 30　土地利用現況図

資料：「豊島区の街づくり　統計図説 2013」より作成

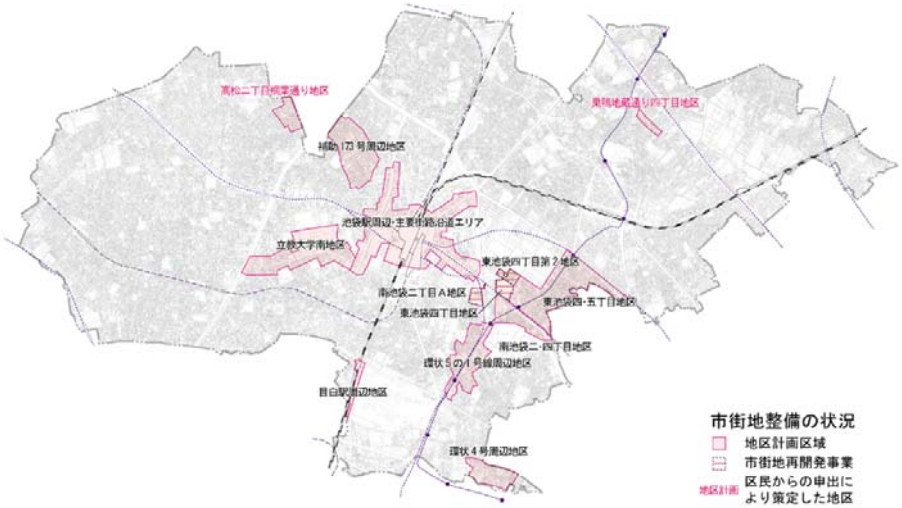


図表 31　土地利用割合の推移

資料：「土地利用現況調査」より作成

（２）市街地整備の状況

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（計 11 地区、114ha）が進みました。地区計画のうち、二地区は豊島区街づくり推進条例に基づき、区民からの申出により策定しました。また、東池袋４丁目地区は商業、業務、住宅、南池袋２丁目では豊島区新庁舎と商業、住宅が複合した市街地再開発事業が行われています。（図表 32）



図表 32　地区計画区域及び市街地再開発事業

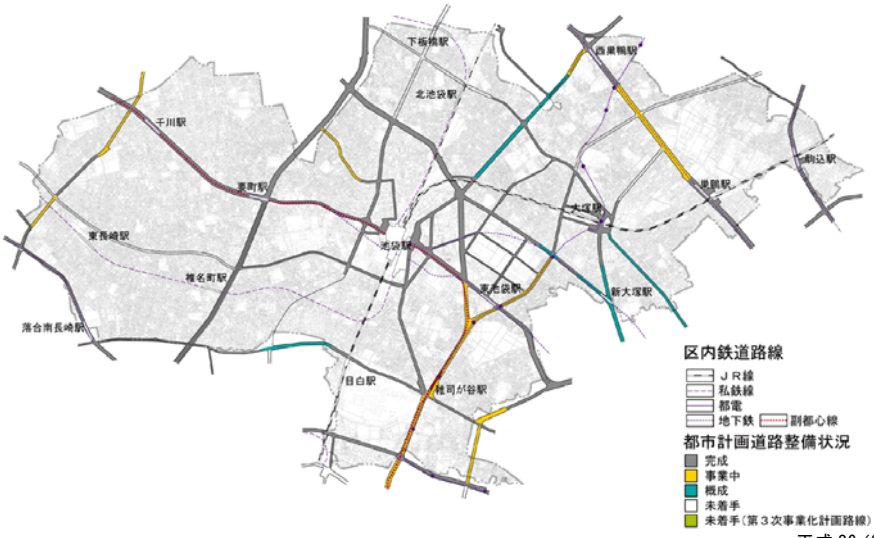
資料：「豊島区の街づくり 2013」より作成

３　道路網・交通体系整備

（１）整備状況

幹線道路は、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（豊島区内は完成）が完成すると、放射線で９割超、環状線では約８割が整備されます。（図表 33）また、池袋副都心アプローチ道路の事業化や狭あい道路拡幅整備事業が進んでいます。

公共交通は、地下鉄副都心線が開通し、目白駅、大塚駅、東長崎駅、椎名町駅では、自由通路や駅前広場の整備など駅周辺整備が進展しました。

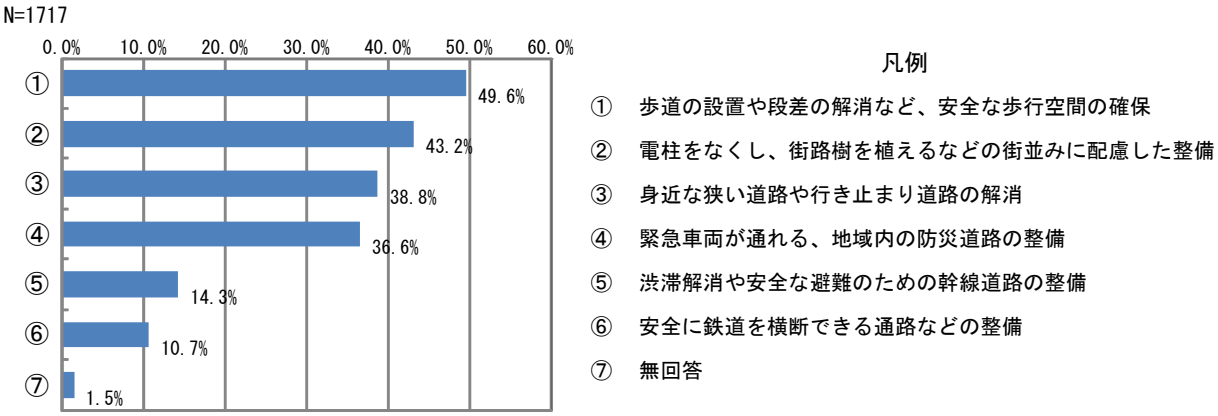


図表 33　鉄道路線及び都市計画道路整備状況　　平成 26（2014）年３月現在

資料：「豊島区都市計画図」より作成

（２）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[10]では、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、安全な歩行者空間の確保や街並みへの配慮に対する回答が多くなりました。道路整備では、歩行者空間や自転車走行環境の充実、災害時の安全性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に対する要望が高くなっています。（図表 34）

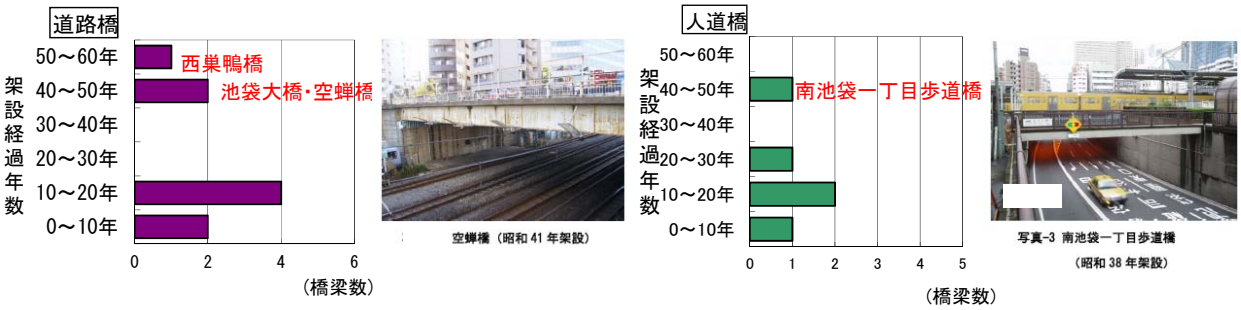


図表 34　道路整備へ要望

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）

（３）都市インフラの老朽化

豊島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 35）



図表 35　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）

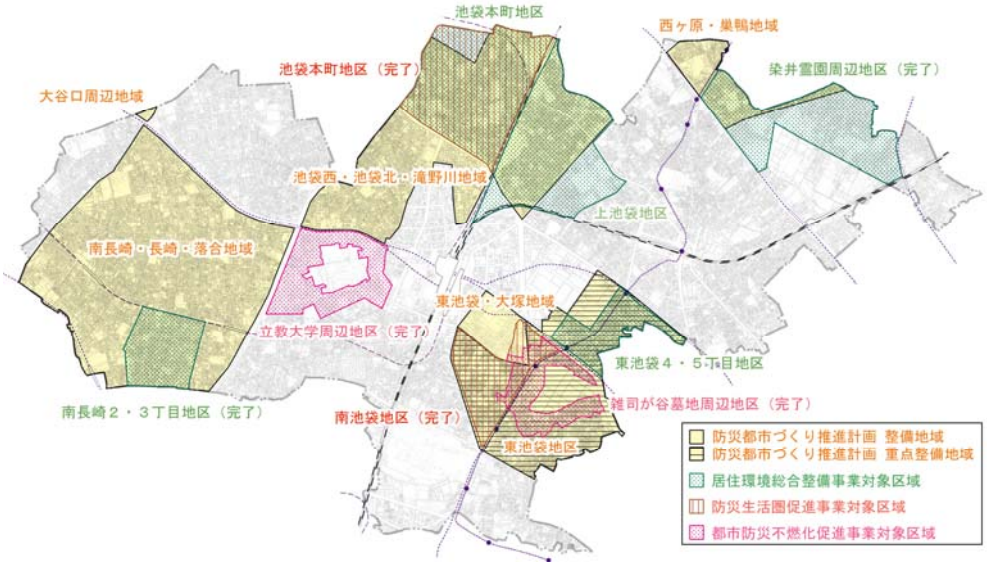
[10] 区民アンケート：都市計画マスタープラン改定のための区民意識・意向調査（無作為に抽出した区民 5,000 人を対象に平成 23（2011）年に実施）。

４　防災まちづくり

（１）防災まちづくり事業の実施

池袋本町地区、南池袋地区で防災生活圏促進事業、雑司が谷墓地周辺地区・立教大学周辺地区で都市防災不燃化促進事業が進みました。また、東京都防災都市づくり推進計画の整備地域に位置づけられている南長崎・長崎・落合地域、東池袋・大塚地域、池袋西・池袋北・滝野川地域、西ヶ原・巣鴨地域では、震災時の大きな被害が想定される地域として、居住環境総合整備事業など防災都市づくりに係るまちづくり事業等を実施しています。

重点整備地域[11]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 36）



図表 36　防災まちづくり事業の対象区域

資料：「豊島区の街づくり 2013」より作成

（２）首都直下型地震の切迫性

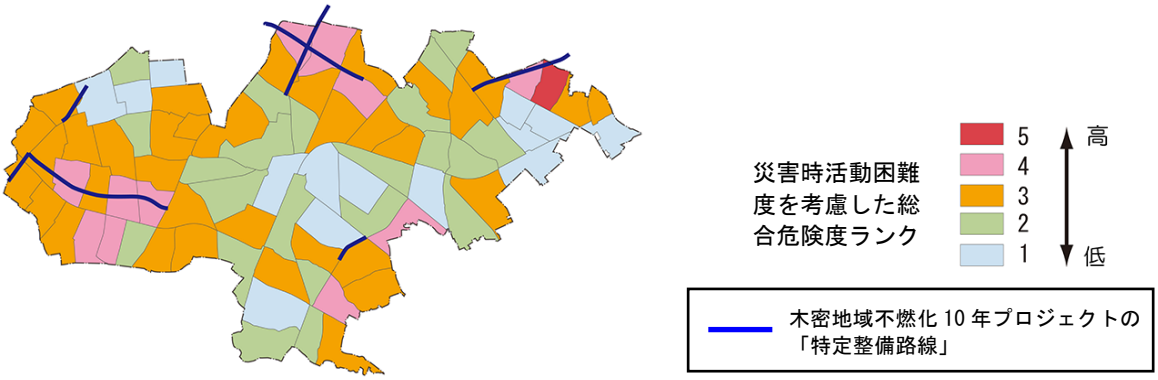
首都圏では、大正 12（1923）年に関東大震災が発生し、未曾有の大災害を引き起こしましたが、このような海溝型の巨大地震は 200～300 年間隔で発生すると考えられています。

政府の地震調査委員会は、相模トラフ沿いでマグニチュード８程度の海溝型巨大地震が発生する可能性を 100 年か 200 年先としています。一方で、南海トラフ地震や首都直下地震等については、30 年以内に発生する確率を 70％としています。

[11] 重点整備地域：東京都「防災都市づくり推進計画」（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。

（３）地域危険度の高い地域の存在

平成 25（2013）年９月に東京都が公表した「地震に関する地域危険度測定調査（第７回）」では、地域危険度のランク（５段階）が示され、区内には「災害時活動困難度を考慮した総合危険度」ランク５が１地域（駒込６丁目）、ランク４が 11 地域あります。



図表 37　災害時活動困難度を考慮した総合危険度

出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第７回）」（平成 25(2013)年９月 17 日）
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」（平成 24(2012)年 10 月 31 日）

（４）求められる帰宅困難者対策の充実・強化

東日本大震災の当日は、多くの公共交通機関が運行を停止したために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、区役所本庁舎、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、区が把握しただけでも１万人を超える帰宅困難者がこうした施設で一夜を明かしました。（図表 38）

翌朝には公共交通機関は運行を再開しましたが、マグニチュード７クラスの首都直下地震が発生した場合、数日間にわたる運行停止も考えられます。

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、池袋駅の駅周辺滞留者数[12]を約 13 万人と予測しており、帰宅困難者対策の強化・充実が必要です。

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）

震災当日の池袋駅構内の状況

図表 38　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）

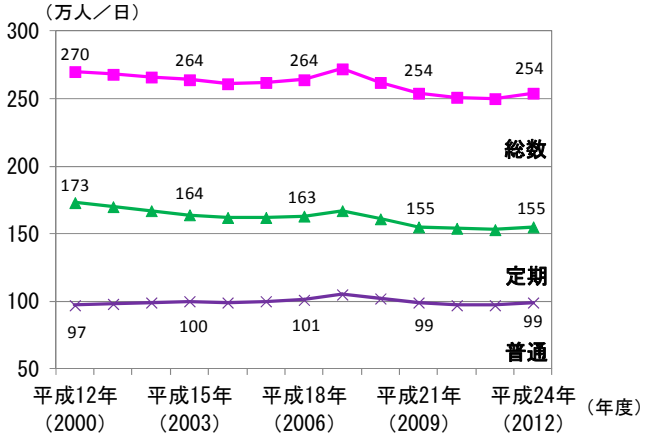
[12]池袋駅の駅周辺滞留者数：池袋駅を起点に４㎞圏内にいる通学者・通勤者・私用等で外出している者のうち災害時、すぐに帰宅できず、池袋駅周辺に滞留してしまっている人数の推計値（駅周辺滞留者＋滞留場所不明人口）

５　副都心整備と産業まちづくり

５－１　副都心整備

（１）池袋駅の一日乗降客数の推移

池袋駅の一日乗降客数（JR、私鉄、地下鉄の合計）は、平成 12（2000）年度が 270 万人であったのに対し、平成 24(2012) 年度は 254 万人となっています。(図表 39)

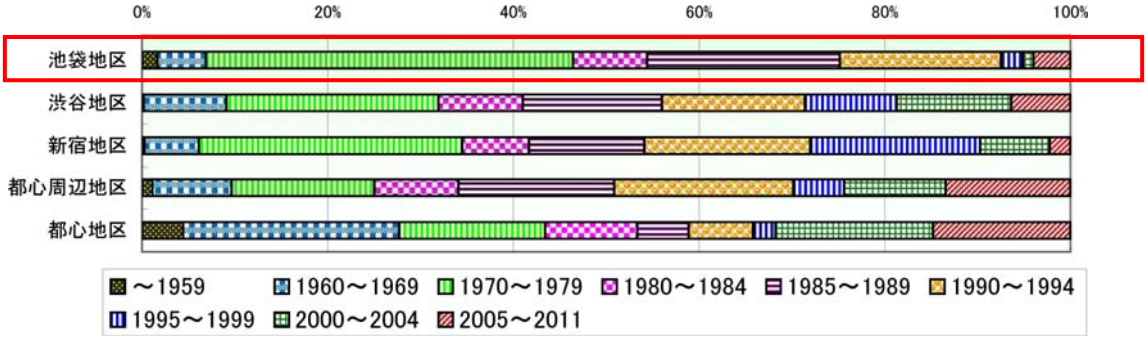


図表 39　池袋駅の一日乗降客数の推移

資料：「東京都統計年鑑」より作成

（２）池袋副都心の特性

池袋副都心地域は、都心や新宿・渋谷副都心地域と比べると、老朽化した事務所建築物の割合が多く、更新の時期を迎えています。(図表 40)



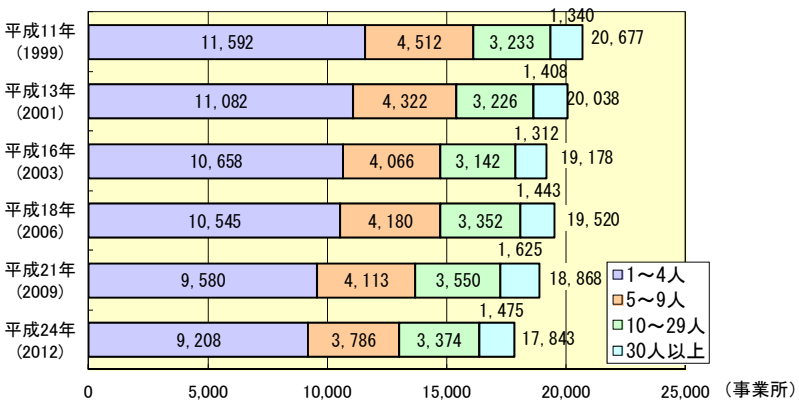
図表 40　拠点等各地区別周辺の事務所の建築年別内訳

出典：東京都都市整備局「東京の土地 2012（土地関係資料集）」

５－２　産業まちづくり

（１）事業所

区全体の事業所数は、年々減少傾向にあります。平成 24（2012）年は平成 11（1999）年と比較し、事業所数全体で約 14%減少していますが、30 人以上規模の事業者数は約 10%増加しています。（図表 41）



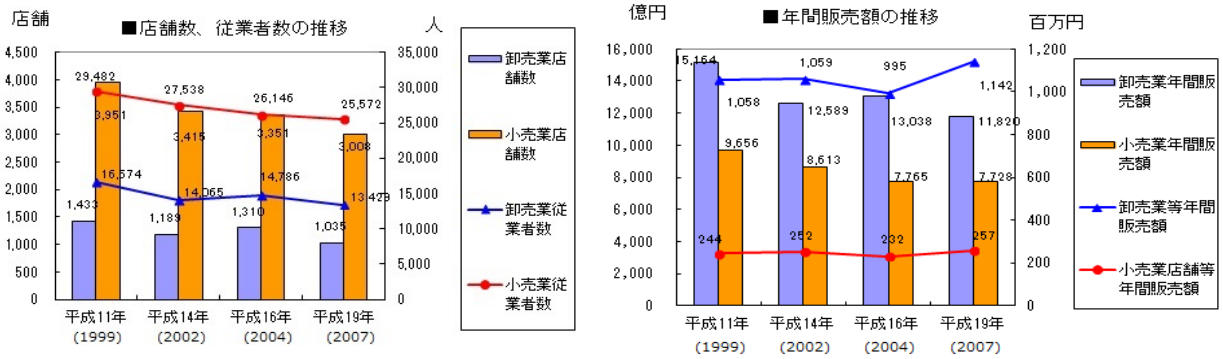
図表 41　豊島区内の従業者規模別事業所数の推移

資料：「事業所統計調査」「経済センサス」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みると、平成 19（2007）年は平成 11（1999）年と比較し、店舗数が約 25%、従業者数が約 15%、年間販売額は約 21%それぞれ減少しています。（図表 42）



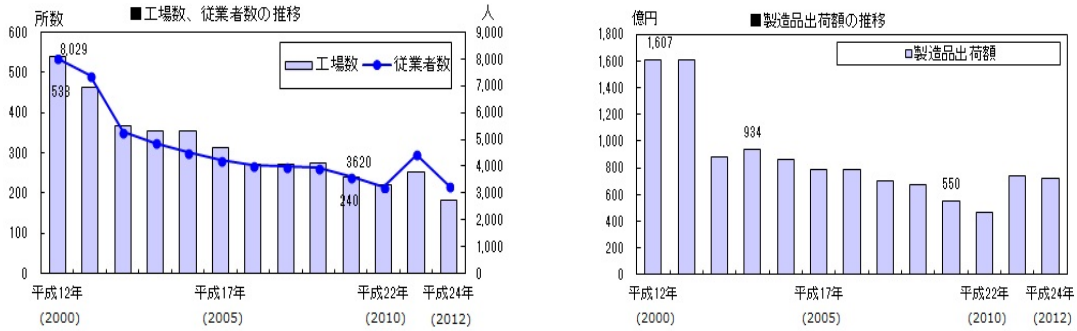
図表 42　豊島区内の店舗数、従業者数、年間販売額の推移

資料：「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 24（2012）年は平成 12（2000）年と比較し、工場数が約 66%、従業者数が約 59%、製造品出荷額が約 55%それぞれ減少しています。（図表 43）

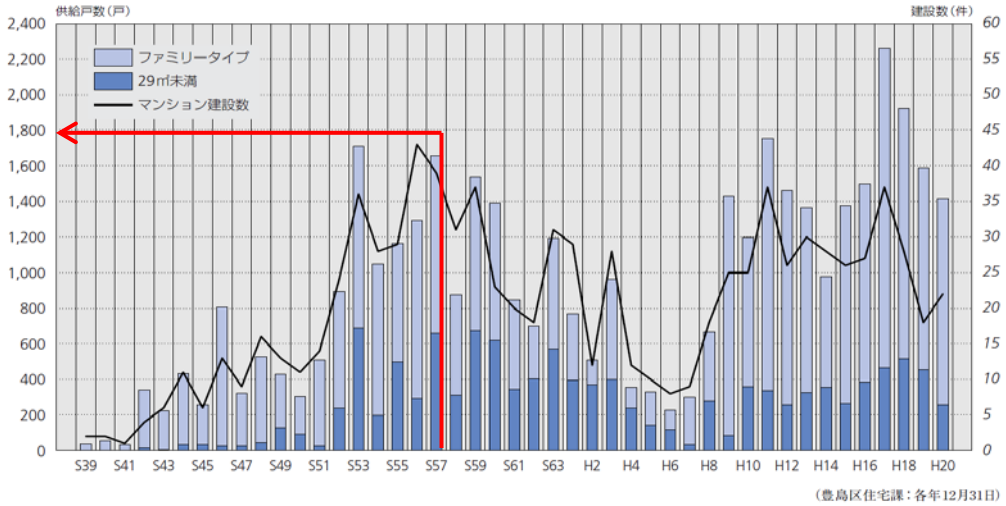


図表 43　豊島区内の工場数及び従業者数、製造品出荷額の推移

資料：「東京の工業」より作成

６　住宅・住環境整備

平成３（1991）年からの土地利用の推移をみると、集合住宅用地の増加が顕著です。（13頁、図表 31）昭和 56（1981）年頃に建築されたマンションでは築 30 年を迎えており、耐震性の強化や円滑な建替えの促進などが課題となってきます。（図表 44）



図表 44　建築時期別分譲マンション戸数

出典：「豊島区住宅マスタープラン」（平成 21(2009)年）

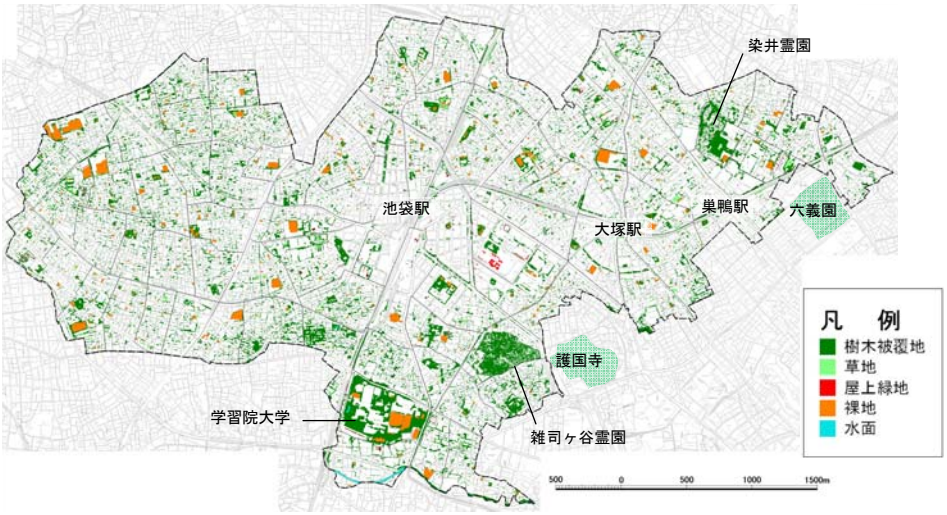
７　環境と共生するまちづくり

７－１　みどり

（１）低い緑被率

豊島区には、大規模な都市公園がひとつもないため、緑被率は 23 区の中でも下位となっています。

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。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 45）

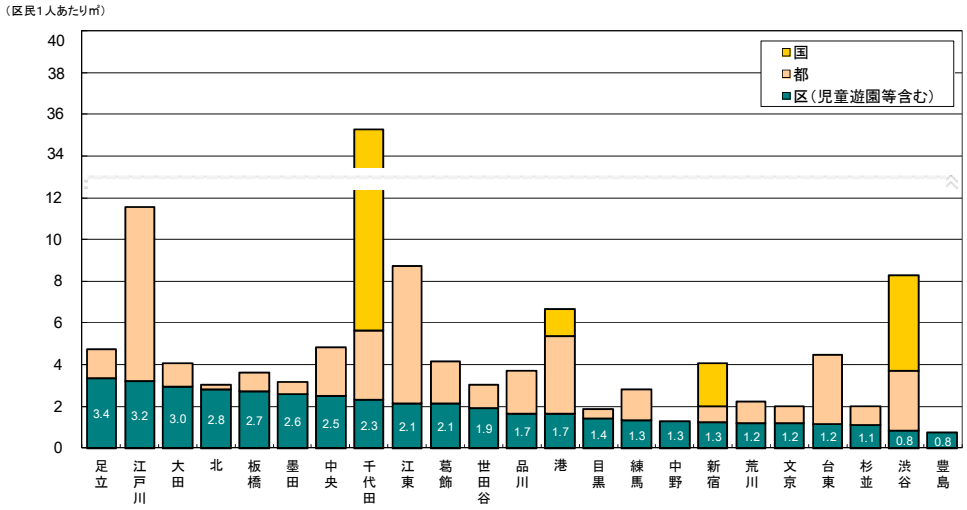


図表 45　緑被地分布区域図

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 160 か所（面積 200,991 ㎡）あり、設置数では 23 区の中でも上位となっていますが、国営・都営を除いた一人当たりの面積は 0.8 ㎡と 23 区の中で最も低い水準となっています。（図表 46）



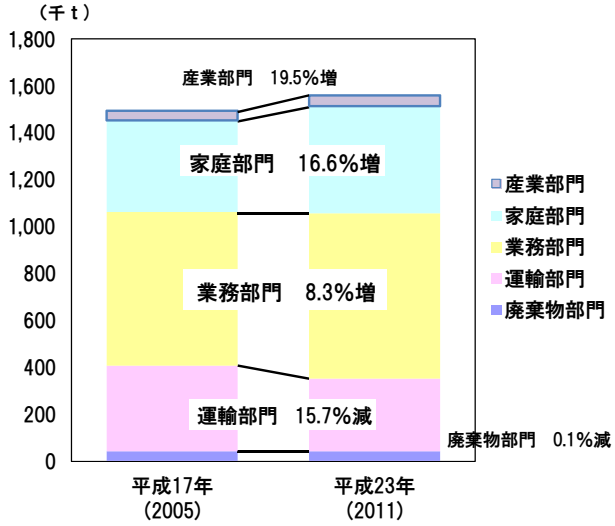
図表 46　一人あたりの公園面積

出典：「としま政策データブック 2013」

７－２　環境

（１）温室効果ガス[13]排出量の増加

平成 23（2011）年度の区内の CO_2 排出量は、約 155 万７千トンであり、平成 17（2005）年度より 4.6%増加しています。このうち、業務部門の増加率が 8.3%、家庭部門の増加率が 16.6%と大きく増加しています。（図表 47）



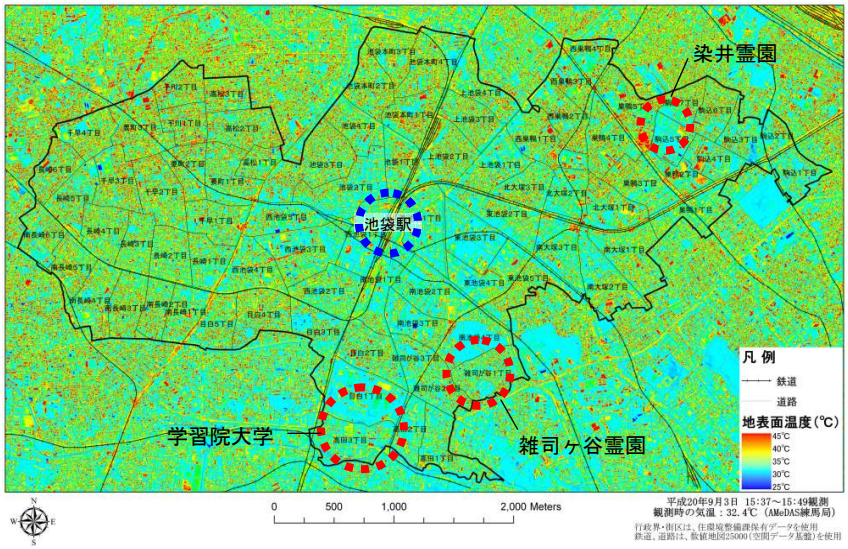
図表 47　豊島区の CO_2 排出の現状

出典：豊島区環境政策課資料

[13] 温室効果ガス：地球温暖化の主な原因とされている気体。豊島区の温室効果ガス排出量のうち、95%以上が二酸化炭素（CO_2）である。

（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 48）



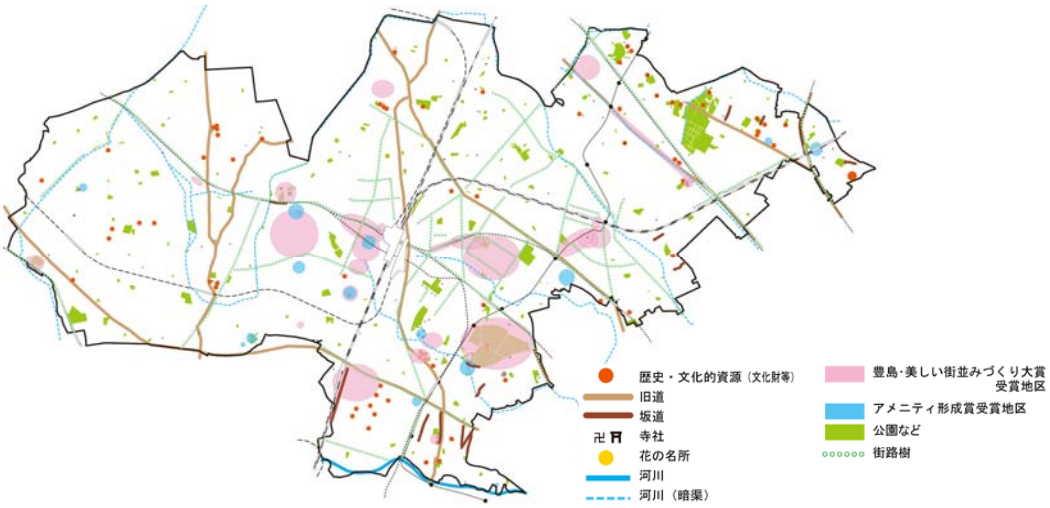
図表 48　豊島区の熱分布図

出典：「豊島区環境基本計画」（平成 21(2009)年）

７－３　景観

区内には、染井霊園、雑司ヶ谷霊園の周辺をはじめ多くの寺社があるほか、文化財や都電荒川線などがあり、歴史と文化、景観などの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に唯一残っています。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 49）



図表 49　地域資源図

出典：「豊島区都市公園等現況図」、「豊島区案内図」、「豊島区ホームページ」等より作成

第３　東京における豊島区の位置づけ

１　環状メガロポリス構造の構築

平成 21（2009）年７月に改定された東京都の「東京の都市づくりビジョン（改定）」及び平成 26（2014）年 12 月に都市計画決定された「都市計画区域マスタープラン」では、東京圏の交通ネットワークを生かして、圏域の活発な交流を実現するとともに、業務、居住、産業、物流、防災、文化など多様な機能を地域や拠点が分担し、広域連携により東京圏全域の一体的な機能発揮を図る都市構造である「環状メガロポリス構造」の構築をめざすとしています。（図表 50）

この環状メガロポリス構造において、豊島区は概ね首都高速中央環状線（環状６号線）の内側（東側）がセンター・コア再生ゾーン、外側は都市環境再生ゾーンに位置づけられています。（図表 51）

図表 50　環状メガロポリス構造

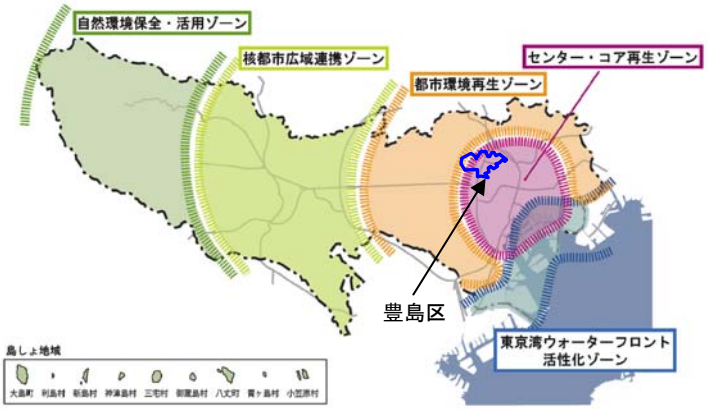
出典：「東京の都市づくりビジョン」（平成 21（2009）年改定）

【センター・コア再生ゾーン】

○首都を担う東京圏の中心で、日本の政治・経済を牽引する高次の中枢管理機能のほか、居住機能を始め、商業、文化、交流など多様な機能の集積により、総合的に国際ビジネスセンター機能を担うゾーンです。

【都市環境再生ゾーン】

○住宅地を基本としつつ、地域の中心拠点としてにぎわいをみせる個性的なまちや、河川、農地、大規模な公園など、潤いと緑に恵まれたまち、住と工の融合した活気あるまち、コンテンツ産業などが集積したまちなど、多様な表情を持つ中で、東京の都心居住を支えるゾーンです。



図表 51　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）

２　都市計画区域マスタープランで示された地域像

「東京都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画案）」

都市づくりビジョンの上位計画である都市計画区域マスタープランでは、環状メガロポリス構造の実現に向けて、東京都市計画区域内の特色ある地域の将来像を示しています。

【センター・コア再生ゾーン】

＜池袋＞

○池袋駅周辺では、駅施設の機能更新と街区再編を進め、都市の一体性を高めることで商業機能の強化、エネルギー利用の効率化及び防災対応力の強化を図り、業務、文化・芸術、娯楽、情報発信などの機能が集積・連携した、国際性の高い、安全・安心でにぎわいと活力を備えた個性ある副都心を形成

○都市計画道路の整備に伴う交通環境の変化に併せて、歩行者を優先した道路空間と街路樹や屋上緑化などによる連続的な緑を創出し、歩いて楽しい回遊性のあるまちを形成

＜東池袋＞

○造幣局移転後の跡地における計画的な土地利用転換と連動して、補助第 81 号線の整備や不燃化特区制度を活用した沿道まちづくり、建物の不燃化・共同化を促進し、木造住宅密集地域の改善が加速することにより、安全なまちとして再生

＜雑司が谷＞

○個性ある歴史と文化を継承しつつ、学校跡地の公園化や生活道路の整備、不燃化特区による木造住宅密集地域の改善を図り、地域特性を生かした安全性の高いまちを形成

＜南池袋＞

○都市計画道路の整備と併せて、市街地整備事業や沿道街区の再編などにより、公共・公益機能や居住・商業機能が一体となった安全で快適な拠点を形成

＜池袋本町・上池袋＞

○北池袋及び下板橋駅周辺では、日常生活を支える商業やサービスなどの集積を図るとともに、特定整備路線の整備や不燃化特区による木造住宅密集地域の改善を促進し、安全性が高く暮らしやすい住宅地を形成

＜大塚＞

○交通広場の再編整備により、歩行経路の拡大と交通結節機能を高め、商業・業務、文化・交流、生活支援など多様な都市機能の集積を図りながら、池袋副都心と連携したにぎわいと活力ある拠点を形成

＜巣鴨・駒込＞

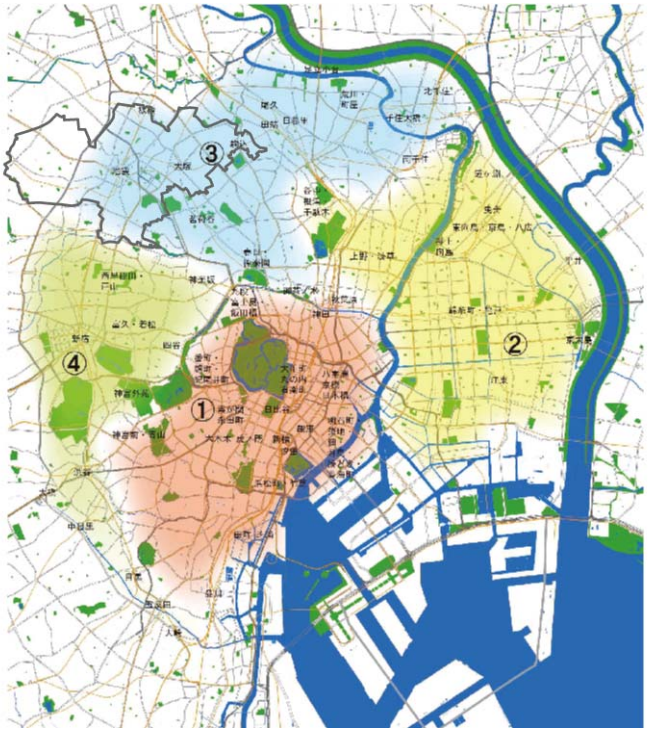
○特定整備路線の整備や不燃化特区による建物の不燃化の促進によって、木造住宅密集地域の改善を図るとともに、ソメイヨシノ発祥の地であり、多くの文化人、芸術家が眠る染井霊園の歴史的資源や中山道の街道筋に開けた商店街の雰囲気を保全し、安全性が高く、魅力あるまちを形成

【都市環境再生ゾーン】

＜東長崎・椎名町＞

○駅周辺では、駅舎や交通広場などの整備と併せて、日常生活を支える商業やサービスなどの都市機能の集積が進むとともに、その周辺では、特定整備路線の整備や不燃化特区による建物の不燃化の促進によって、木造住宅密集地域の改善、道路と鉄道との立体交差化を図り、安全性が高く、暮らしやすい良好な住宅地を形成

■センター・コア再生ゾーン

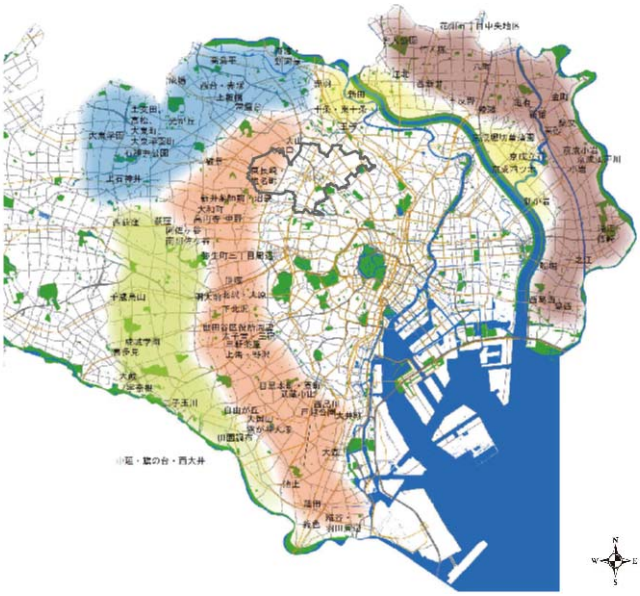


我が国の政治・経済・文化の中枢としての役割を果たしているゾーンであり、政治・経済の要となっている都心、多くの人々が交流し東京の都市文化の創造・発信拠点となっている副都心、大規模跡地を活用し新たな魅力を創造する新拠点などを有する。

本ゾーンの市街地の約４分の３が鉄道駅から徒歩圏 500ｍ以内にあるなど、地下鉄網を中心として優れた交通利便性を備えた市街地となっている。

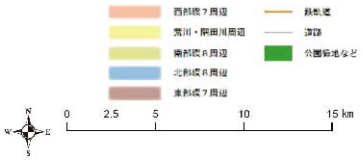
また、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進し、国際競争力の強化を図る上で特に重要な地域である特定都市再生緊急整備地域の多くを含む。

■都市環境再生ゾーン



センター･コア再生ゾーンに隣接し、周辺区部及び隣接市を包含するリング状のゾーンである。住宅地を主体としつつ、地域の中心拠点として、にぎわいを見せる個性的なまち、河川・農地・大規模な公園などによる潤いのある水と緑に恵まれたまち、産業と生活が調和したまちなど、多様な表情を有している。

一方で、本ゾーンは戦後の経済発展に伴い急激に市街化が進行したことにより、山手線外周部から環状第７号線沿いに木造住宅密集地域が広範に分布しており、高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、居住者の高齢化が進み、活力の低下が懸念されている。



図表 52　センター・コア再生ゾーンと都市環境再生ゾーンの位置図

出典：「都市計画区域マスタープラン（東京都）」（平成 26（2014）年９月）

第４　豊島区の都市づくりを考える主な視点

平成 12（2000）年３月に都市計画マスタープランを策定した時点と比べ、都市づくりを取り巻く環境は大きく変化し、課題は複雑化・多様化しています。

そこで、豊島区の現状と特性を踏まえつつ、策定前の都市計画マスタープランで示す６つのまちづくりの方針に基づき、策定にあたって、新たに追加し、強化・充実、継続する都市づくりの主な視点を整理します。

【人口動態】

○豊島区の人口は、平成 30 年代までは人口の増加傾向が続くと予想されますが、それ以降は次第に減少傾向に向かうと考えられます。

○年齢別人口構成に目を向けると、年少人口と生産年齢人口の割合が減少する一方で、老齢人口の割合は増加し、少子・超高齢社会が進展しています。

○こうした人口動態を捉え、都市づくりの中で対応していくことが必要です。

【土地利用】

○池袋副都心では、にぎわいと活力を強化し都市の魅力を高めるため、複合的な土地利用により、多様な都市機能を高度に集積することが必要です。また、鉄道駅周辺では、区内外から訪れる人々の交流や日常生活を支える都市機能を、それぞれの拠点の役割に応じて集積していくことが必要です。

○都市計画道路の整備にあわせて、地域特性に応じた沿道の適切な土地利用の誘導を図るとともに、後背地との調和を図っていくことが必要です。

○良好な住環境を形成している地域では、現在の住環境を維持・保全し、工場跡地などでマンション等の建設が進む地域では、産業政策とのバランスを図りながら、快適な住環境を確保していくことが必要です。

【道路網・交通体系整備】

○都市計画道路の整備促進により変化する交通環境を捉え、自動車交通の円滑な処理を確保しながらも、歩行者空間を拡大し、誰もが安心して過ごすことができる都市空間を形成していくことが必要です。

○最も身近な公共施設である道路は、防災やみどり、景観など都市空間の重要な要素であることに加え、商店街などでにぎわう都市の軸でもあり、地域の大切な資産としていくことが必要です。

○高齢者、障害者、子どもなどを含む誰もが、安心して充実した公共交通を利用できるように、ユニバーサルデザインの考え方に基づき、鉄道駅やその周辺環境の安全性と利便性を高めていくことが必要です

○老朽化が進む道路や橋梁などでは、計画的な維持管理を実施して、施設の長寿命化を図るなどにより、災害時においても、避難、救急・救援、緊急物資の輸送、復旧・復興などを支える安全な道路ネットワークとして、維持し続けることが必要です。

【防災まちづくり】

○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とともに、延焼遮断帯となる主要な都市計画道路の整備とあわせた沿道まちづくりを着実に進め、地域の防災性を向上させることが必要です。

○多くの人が集中する巨大ターミナルである池袋駅を中心に、鉄道事業者、民間事業者、区などが連携し、駅と駅周辺地域の帰宅困難者対策の強化を図り、災害時の安全性を高めることが必要です。

○被災後の都市復興について、事前に区民、民間事業者、区などの間で検討し、迅速な復興に向けて準備を進めることが必要です。

【副都心整備と産業まちづくり】

○東京の中で大きな存在感を発揮する都市として、高い安全性を基本に、人と環境にやさしく、文化を軸としたにぎわいと活力にあふれた魅力ある池袋副都心へと再生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。

【住宅・住環境整備】

○活発な地域コミュニティに支えられた安心の中で暮らすことができ、また、生活の中心となる鉄道駅周辺には、多様な世代に応じた生活支援施設が集積するなど、ライフステージに応じた良好な住環境を整備することが必要です。

○増加するマンションストックに対して、適切な維持管理を促進する対策を講じることにより、安全・安心な住宅ストックを形成していくことが必要です。

【環境と共生するまちづくり】

○季節の変化が感じられ、多様な生物が生息する質の高いみどりを創出し、保全することにより、日常生活の中で身近に自然と触れ合え、地域の資産となるみどりを形成することが必要です。

○エネルギー効率を高め、環境負荷の低減と都市活力の両立を図るとともに、災害に強い自立・分散型のエネルギー源を備えた安全性の高い都市としていくことが必要です。

○起伏のある地形、培われてきた歴史と文化、落ち着いた街並みなど、地域特性を生かした景観形成により、都市の価値を高めていくことが必要です。

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

豊島区の都市づくりにあたり、豊島区の現状や特性、まちづくりの課題に基づき整理した主な視点を踏まえ、都市の魅力を高める都市づくりを進めていきます。

また、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。

都市づくりを考える主な視点、基本構想・基本計画の将来像、これまで地域で引き継がれてきた価値観を踏まえ、今回策定する都市づくりビジョンが見据える 20 年先の都市づくりを支える基本理念を「次世代が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、そして未来をつなげる計画とします。

豊島区基本構想・基本計画

「未来へ　ひびきあう、人　まち・としま」

文化と品格を誇れる価値あるまち

○未来の子どもたちに豊かな文化を創造し続ける地域社会を引き継ぎ、日本一の高密都市として地球環境と生態系に対する責任を果たし、暮らしと経済活動の安全で快適なステージがつくりあげられたまち

安全・安心を創造し続けるまち

○福祉、子育て、教育、防災、治安、健康施策を充実させ、乳幼児期から高齢期まで安全・安心に暮らせるまち
○あらゆる主体と地域に見守られ、安全・安心を肌で感じる、住んで良かった住み続けたいまち

安全・安心な都市として信頼される豊島区の実現に向けて

○豊島区は、平成 24（2012）年にセーフコミュニティの国際認証取得を機会として、さらなる安全・安心の創造を区政推進の基本と位置づけました。
○このセーフコミュニティに基づき、協働と政策連携による都市づくりを進め、日本一の高密都市として、これまで経験したことのない超高齢社会に対応し、培われてきた歴史や文化を次世代へと大切に引き継いでいく、価値ある都市を築いていきます。
○その中で、東日本大震災を踏まえ、切迫性が高まる首都直下地震への備えを万全なものとするため、東京都の「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」による特定整備路線[14]（以下、「特定整備路線」という。）の整備と不燃化推進特定整備地区[15]（以下、「不燃化特区」という。）制度を最大限にまちづくりとして活用し、期間を限定した集中的な取組により、震災に対して強靭な都市へと生まれ変わらせていきます。
○こうした盤石な安全・安心の上に、地域コミュニティの形成を基本として、環境都市、文化創造都市に向けた取り組みを積み重ねながら、都市の魅力を高めていきます。
○さらに、豊島区は、豊かな歴史と文化を持った個性ある地域が集まっていることから、首都機能の一翼を担う池袋副都心の再生と個性ある地域の魅力を融合させて、東京の中でも存在感ある都市を実現していきます。

[14] 特定整備路線：木密地域不燃化 10 年プロジェクトにおいて東京都施行により平成 32（2020）年度までの整備を目指す、市街地の延焼を遮断し、避難や救援活動の空間ともなる防災上の効果の高い都市計画道路。
[15] 不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）：木密地域不燃化 10 年プロジェクトにおいて、「防災都市づくり推進計画」に位置づけられた「整備地域」について、従来よりも踏み込んだ取組を行う区の申請に基づき、都が不燃化特区に指定し特別の支援を行う制度。不燃化特区での取組により平成 32（2020）年度までに整備地域の不燃領域率を平均 70%に引き上げ、延焼による焼失のない街の実現を図る。

地域で引き継がれてきた価値観

【江戸時代】

○大名屋敷や武家屋敷などが点在した閑静な街並み、園芸都市として栄えた町場や江戸の近郊農村として生産力向上に勤しんだ活気、今でもにぎわう旧中山道の巣鴨地蔵通りなどで受け継がれる江戸情緒

【明治時代】

○鉄道の敷設が進み、学校をはじめとする多くの公共施設が設置された便利な立地
○多くの文化人・芸術家が眠る染井霊園や雑司ヶ谷霊園周辺の歴史、文学、芸術の趣

【大正時代、戦前】

○駅周辺に劇場や映画館を有する繁華街として、娯楽によってにぎわう雰囲気
○昭和初期には「池袋モンパルナス」に代表される活発な芸術活動を生み出し、多くの創造的な人材を育んできた風土

【戦後～現在】

○池袋駅周辺を中心に戦後復興の過程で培われた親しみやすさと力強さ
○東京北西部のターミナル拠点である池袋駅を抱え、首都機能の一翼を担うとともに、鉄道利用者や数多くの大学・専門学校等、外国人など多様な人々を受け入れ、経済活動や交流の舞台として育んできた創造力や活力
○これまで培われてきたまちの価値観のもとに、文学、美術、演劇、映画、音楽、書店・出版、マンガなど新たな創造活動の芽生え

【基本理念】

「次世代が誇れる文化と魅力を備えた都市の創造」

○次世代を担う子どもたちが誇れる、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する都市づくりに取り組みます。

○これまで培ってきた歴史や文化、引き継がれてきたまちの価値観を大切にしながら、新たな文化を創造し続ける都市にふさわしい都市空間を形成します。

○住み、働き、学び、楽しみ、憩うなどモザイクのように様々な顔を持ったまちが調和し、人々を魅了し続ける価値を生み出す都市づくりを推進します。

２　都市づくりの目標

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に、都市づくりの目標を「安全・安心で快適に暮らせる都市の実現」、「四季の彩りに包まれた環境に優しい都市空間の形成」、「文化の彩りと回遊性の広がりが生み出すにぎわいと活力の創出」とします。

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、都市の魅力を高める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。

安全・安心
快適

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」による協働の取り組みを強化し、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テージに対応するため、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。

四季の彩り
環境

四季の彩りに包まれた環境に優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、エネルギー効率を高め、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[16]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。

文化
回遊性

文化の彩りと回遊性[17]の広がりが生み出す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、ハード分野と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。

図表 53　都市づくりの３つの目標

[16] みどり：ここでのみどりの概念は、樹林地や公園内の緑、宅地等の緑といった樹木や草花だけでなく、河川やオープンスペースまでを含めている。

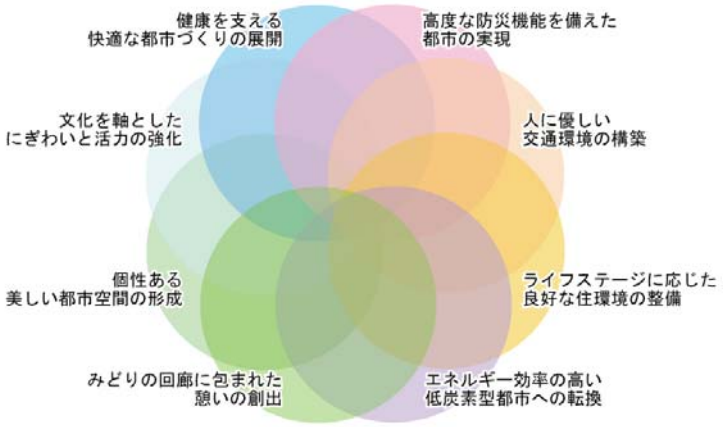
[17] 回遊性：目的地に行くだけではなく、そこから目的外の施設に行ったり、まちを歩いたりすること。回遊する人を増やすようなまちづくりを推進することで、にぎわいや地域の活性化につながる。

３　目標の実現に向けた８つの戦略

都市づくりの基本理念・目標を実現するため、区民、地域、民間事業者、ＮＰＯ、行政等が手を携えて取り組む８つの戦略（都市づくり方針）を設定します。

＜目標の実現に向けた８つの戦略＞

１　高度な防災機能を備えた都市の実現
２　人に優しい交通環境の構築
３　ライフステージに応じた良好な住環境の整備
４　エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換
５　みどりの回廊に包まれた憩いの創出
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　健康を支える快適な都市づくりの展開



図表 54　目標の実現に向けた８つの戦略

第２　都市の骨格（拠点、軸、面）と土地利用方針

都市づくりの目標を実現する豊島区の都市の骨格について、「拠点（集める）」、「軸（つなぐ）」、「面・ゾーン（拡げる）」により示します。

１　都市構造上の特徴

○巨大ターミナルである池袋駅をはじめ、区内のほとんどの地域で徒歩圏に鉄道駅が立地するなど公共交通網が充実しています。

○池袋副都心は、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うとともに、東京西部及び埼玉方面へ広がる後背圏の人々の生活・交流を支える多様な都市機能が集積する拠点となっています。

○広域道路網は、放射線・環状線の整備が進み、様々な地域との交通を支えています。

○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、商業業務地と住宅地が近接する市街地の特性を持っています。

２　都市の骨格の考え方

（１）効率的で持続可能な都市構造

○本格的な人口減少、少子・超高齢社会に対応して、高齢者、障害者、子ども、妊娠している人、外国人などを含む、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に取り組みます。

○首都直下地震の切迫性などに備えて、人々の生命と財産を守る高度な防災機能を備えた、災害に強い都市づくりを推進します。

○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、利便性の高さ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。

○ヒートアイランド現象を緩和していくため、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。

（２）拠点と軸が担う役割

＜池袋副都心＞

○池袋駅及び東池袋駅周辺では、相互に連携して池袋副都心を形成する核に位置づけ、首都機能の一翼を担う商業、業務、芸術、文化、交流、娯楽、情報発信など多様な都市機能の高度な集積により、国内外の人々から選ばれる国際的な拠点を形成します。

＜交流拠点＞

○駒込駅、巣鴨駅、大塚駅、目白駅周辺では、商業や業務、文化・交流などの都市機能の集積により、区内外から人々が集まる「交流拠点」として位置づけます。あわせて、生活拠点としての役割を担います。

＜生活拠点＞

○私鉄・地下鉄駅周辺では、日常生活を支える商業、医療、福祉、教育などの都市機能の

集積により、地域の人々が活発に交流し、にぎわう「生活拠点[18]」として位置づけます。

＜都市骨格軸＞

○都市の骨格を構成する幹線道路は、道路ネットワークの形成にとどまらず、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」として位置づけます。

（３）拠点間の連携

○多くの人々の移動を担う公共交通網を「広域・拠点連携軸」として位置づけ、池袋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。

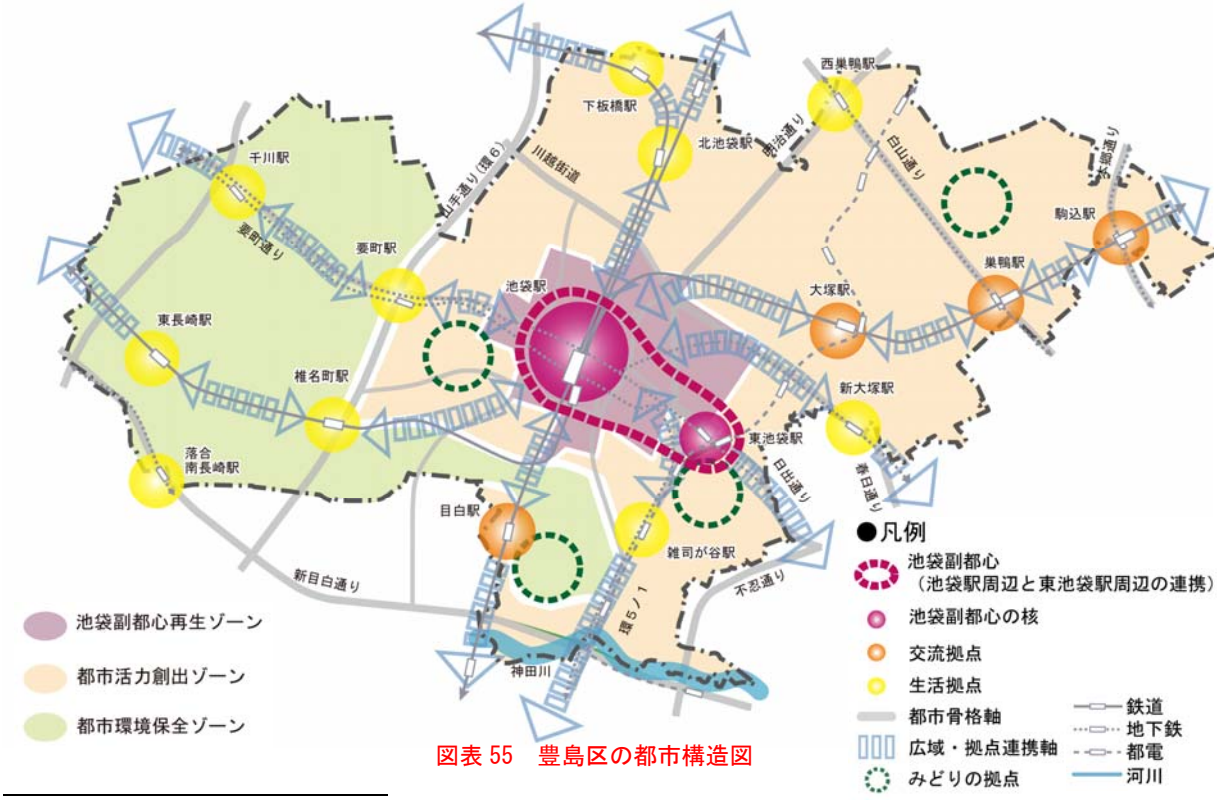
○また、区内の拠点間を鉄道等の公共交通網によって結び、多様な都市活動を支える軸とします。

（４）面が担う役割

○概ね首都高速中央環状線（環状６号線・山手通り）の内側（東側）は、商業、業務、文化、産業、都心居住などの機能が集積し、利便性が高く、職住が近接した「都市活力創出ゾーン」とします。

○特に、池袋駅周辺及び東池袋駅周辺は、首都機能の一翼を担う商業、業務、文化、交流、情報発信など多彩な機能が高度に集積する「池袋副都心再生ゾーン」とします。

○また、外側（西側）の区域では、住宅地を中心にみどり豊かで潤いのある住環境を保全・形成する「都市環境保全ゾーン」とします。



図表 55　豊島区の都市構造図

[18] 生活拠点：東京都の都市計画区域マスタープランでは、交通結節点などにおける商業、福祉、文化、教育などの生活機能などを集積し、幅広いサービスを提供できる広域的な中心性を備えた拠点としているが、豊島区では日常生活を支える商業、医療、福祉、教育などの都市機能を集積し、地域の人々が活発に交流しにぎわう拠点とし、東京都とは違う区独自の位置づけをしている。

３　立地適正化計画の検討

都市再生法の改正により創設された立地適正化計画については、国や東京都、隣接区などの動向を踏まえながら、全庁的な体制を整備するなど策定に向けた検討を進めていきます。

４　土地利用方針

（１）現状と課題

【現状】

豊島区は、池袋副都心を中心とする一方で、閑静で落ち着いた住宅地もあり、複合的で多様な土地利用を特徴としています。現状の土地利用は、概ね３分類することができます。

①池袋副都心と鉄道駅周辺に広がる「商業業務地」
②商業業務機能などと居住機能が複合する「複合用途地」
③区内の過半を占める「住宅地」

平成 23(2011)年の道路面積を除く土地利用面積の内訳は、住宅系 56%、商業業務系 30%、工業系３%、公園広場等 11%となっています。

池袋駅をはじめとする鉄道駅周辺に「商業業務地」、その外側や幹線道路沿道などに「複合用途地」が形成されています。

また、「住宅地」は、区の南部や環状６号線（山手通り）の西部を中心として比較的に戸建住宅が多い地域、北東部を中心に広がる木造賃貸住宅など集合住宅が多い地域に分けることができます。

【主な課題】

○都市づくりの目標の実現に向けて、都市の骨格である拠点と軸を形成するとともに、地域特性に応じた適切な土地利用が必要です。
○本格的な少子・超高齢社会を見据え、鉄道駅周辺においては、誰もが都市機能の集積による利便性が高い、人と環境に優しい都市空間の形成が必要です。
○池袋副都心では、首都機能の一翼を担う多彩な都市機能の高度な集積により、にぎわいと活力を強化する複合的な土地利用が必要です。
○安全・安心で快適に暮らし続けることができる、潤いと落ち着きのある住環境の保全と形成が必要です。
○木造住宅密集地域では、早期に災害に強い都市づくりの推進が必要です。

（２）土地利用の類型にあわせた都市づくりの推進

立地条件や集積する都市機能などを踏まえ、土地利用区分を９分類し、都市づくりに取り組みます。

１）商業業務地

①　池袋副都心商業業務地

○池袋駅、現庁舎地、補助 77 号線（グリーン大通り）、補助 171 号線、サンシャインシ

ティ、アゼリア通り及びそれらの周辺では、商業機能を強化するとともに、業務、文化、芸術、娯楽、交流、情報発信など多様な機能が集積・連携することにより、国内外から人々が訪れ、交流する高度な土地利用を図ります。

○特に、池袋駅周辺では、土地の有効利用や防災性の向上、歩行者の安全性の確保、効率的なエネルギー利用とみどり確保などを推進するため、大街区化などを含む街区再編に取り組みます。

②　交流拠点商業業務地

○駒込駅、巣鴨駅、大塚駅、目白駅の周辺では、商業、業務、文化、交流、情報発信などの都市機能の集積により、区内外から人々が訪れ、交流するとともに、魅力ある都心居住を推進し、地域の人々の日常生活を支える土地利用を図ります。

③　生活拠点商業業務地

○私鉄及び地下鉄駅の周辺では、区民の身近な暮らしを支える商業、医療、福祉、教育などの都市機能の集積により、地域の人々が交流する土地利用を図ります。

２）複合用途地

①　商業業務系複合地

○池袋副都心及び交流拠点の商業業務地周辺、補助幹線道路の沿道などでは、居住、商業、業務機能が複合し、暮らしやすく、にぎわいのある土地利用を図ります。

○特に、池袋副都心及び交流拠点の商業業務地周辺では、鉄道駅や商業、業務、文化機能などとの近接性を生かした魅力ある都心居住を推進し、安全・安心で利便性の高い住環境を形成します。

②　幹線沿道型複合地

○「都市骨格軸」である幹線道路沿道では、沿道の立地を生かした商業、業務、流通機能などと居住機能が調和する複合的な土地利用を図ります。

○このうち、新大塚駅、雑司が谷駅、落合南長崎駅などの周辺は、生活拠点を担う都市機能の集積を図ります。

③　産業系複合地

○居住、商業、業務機能と工場、作業所、倉庫などの産業機能が調和する複合的な土地利用を図ります。

○工場跡地からマンション等への土地利用転換においては、周辺工場の操業環境と良好な住環境の形成とのバランスを図ります。

３）住宅地

①　店舗等併存住宅地

○小売店などの生活支援機能と住環境が調和した土地利用を図ります。

○都市計画道路を整備する沿道では、防災性を高め、周辺の住環境と調和した土地利用を図ります。

②一般住宅地

○戸建住宅や集合住宅など質の高い多様な住宅が立地し、居住機能を中心とした暮らしやすい良好な住環境の保全・形成を図ります。

○木造住宅密集地域では、建築物の不燃化・耐震化や共同・協調建替えの促進、狭あい道路の整備などにより、住環境の改善を図ります。

③　低層住宅地

○戸建住宅及び低層集合住宅を中心として、みどり豊かで落ち着きのある街並みを維持し、ゆとりと潤いが感じられる良好な住環境を保全します。

（３）地域地区の指定

○用途地域等は、都市づくりビジョンを踏まえ、都市計画道路の整備や都市計画事業の実施などの土地利用転換にあわせて適切に見直します。

○地域特性に応じた土地利用の規制・誘導を図るため、都市計画手法や都市開発諸制度などを活用します。

○特定整備路線の沿道では、市街地環境の変化に対応し、道路整備とあわせた延焼遮断帯としての機能を確保するため、地区計画の策定、防火地域及び最低限高度地区の指定、特定防災街区整備地区の指定などを検討し、必要に応じて用途地域等を見直します。

○また、不燃化特区では、地区計画や「新たな防火規制」の指定を検討します。

（４）建築物の高さ制限と敷地細分化防止の検討

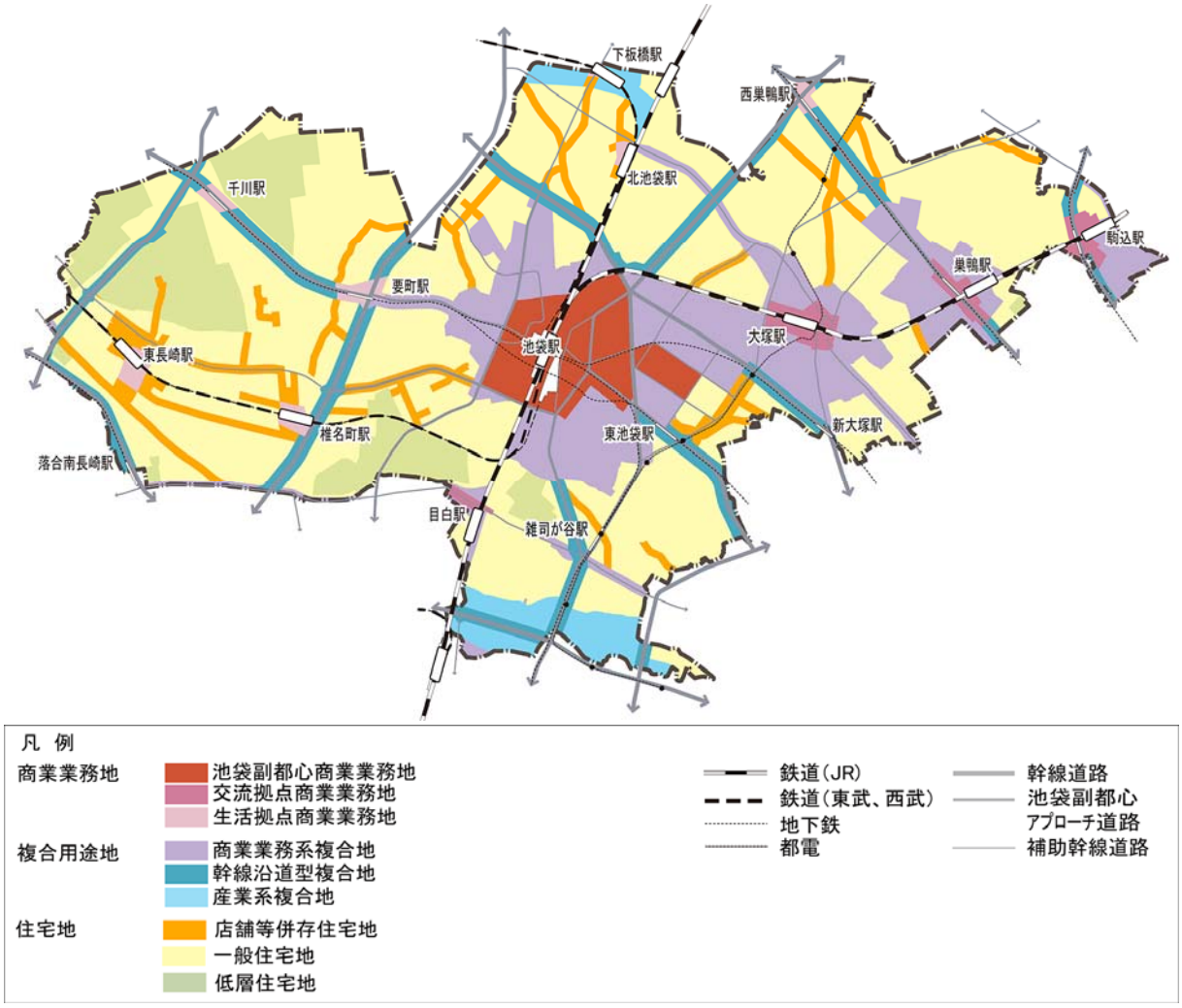
○高さの高い建築物による日照や景観、圧迫感などの住環境への悪影響を防止するため、必要に応じて、地域特性を踏まえた建築物の高さ制限のあり方について検討します。

○狭小な敷地の発生や細分化に伴う貴重な緑の喪失などを防ぎ、良好な住環境を維持・保全するため、必要に応じて、敷地細分化の防止のあり方について検討します。

（５）土地利用転換の適切な誘導

○国や東京都、民間の大規模施設などにおいて、土地利用の転換が想定される場合は、都市づくりビジョンを踏まえ、適切に誘導します。

○大規模な土地利用転換や施設整備などにあたっては、周辺地域のまちづくりとの連携を考慮した計画とします。



図表 56　土地利用方針図

第３　協働と政策連携による都市づくりの推進

豊島区は、平成 18（2006）年３月に「豊島区自治の推進に関する基本条例」を制定し、区民自ら地域の課題に取り組むことを自治の起点として、区民、事業者、区などの協働による自立した区政運営の確立を自治の基本理念に位置づけました。

また、平成 24（2012）年 11 月には、WHO（世界保健機関）協働センターが推進する安全と健康に関する国際認証制度である「セーフコミュニティ」を取得しました。今後、再認証に向けて、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、これまでの分野の枠を超えた横断的な連携による施策展開が不可欠です。

セーフコミュニティは、区民との協働によるまちづくりであり、その長期継続的な推進を区政の根幹とするため、平成 25（2013）年に「豊島区自治の推進に関する基本条例」にセーフコミュニティ活動を位置づけました。

こうした区政の基本理念を踏まえ、区民、事業者や大学など多様な主体との『協働と政策連携』を豊島区の都市づくりの基本姿勢と位置づけ、都市づくりビジョンの実現に向けて取り組みます。

１　多様な主体が担う都市づくりの役割

（１）区民の役割

○区民は、まちづくりの主役として、都市づくりビジョンで示す都市づくり方針及び地域別まちづくり方針の二つの視点に立ち、まちづくり計画の策定、実施、評価、見直しの過程に主体的に参画します。

○まちづくりの提案制度[19]を活用し、積極的にまちづくりに取り組みます。

○地域で活動する様々な人々と活動分野を超えて協力し、地域の魅力向上や課題解決に向けてエリアマネジメントに取り組みます。

○一人ひとりが、日常生活の中から都市づくりの目標の実現に取り組みます。

（２）事業者や大学などの役割

○事業者は、地域社会の一員として、企業活動を通じ、敷地内の緑化や屋外広告物の適正化、個性ある街並みの演出など、地域特性に応じた秩序あるにぎわいと活力の創出に取り組みます。

○都市開発や大規模敷地の機能更新などを行う際には、都市づくりビジョンに基づき、地域の魅力向上や課題解決に貢献する計画とします。

○大学などは、平成 19（2007）年 11 月に締結した「豊島区と区内大学との連携・協働に関する包括協定」などに基づき、学生の地域活動への参加や高度な知的資産を積極的にまちづくりへと還元します。

[19] まちづくりの提案制度：区民による提案制度として、「都市計画法」による「地区計画等の案の内容となるべき事項の申し出」、「都市計画の決定等の提案」、平成 25 年６月に改正された「災害対策基本法」による「地区防災計画の提案」、「豊島区自治の推進に関する基本条例」による「まちづくりに関する提案等」、「豊島区街づくり推進条例」に基づく特定地区街づくり協議会による「特定地区街づくり計画等への提言」がある。

（３）区の役割

○区は、都市づくりビジョンの実現に向けて、区民、民間事業者、大学、ＮＰＯなど多様な主体との協働による都市づくりを推進します。

○複層化する課題に対応した全庁的な都市づくり体制を構築するため、防災、環境、産業、文化、福祉、健康、子育て、教育など関係部局との政策連携を図り、これまでの行政分野の枠組みを超え、庁内が一体となった施策を展開します。

○庁内の政策連携にとどまらず、各分野で活動する地域団体やＮＰＯ、民間事業者や大学など、様々な主体間の協働を促進し、複層化する課題に対応していく仕組みづくりを進めます。

○国や東京都の都市づくり部局に加え、警視庁や東京消防庁など、都市づくりビジョンの実現に向けて必要となる関係機関との連携を強化します。

２　協働と政策連携を進める情報の共有

（１）都市づくりビジョンの共有化

○都市づくりへの理解を高め、協働と政策連携によるまちづくりを促進するため、区民、事業者や大学、ＮＰＯなどの多様な主体と、都市づくりビジョンで示す基本理念と目標や都市づくり方針等の共有に取り組みます。

○また、豊島区の将来を担う子どもたちが、潤いあるみどりや美しい景観、歴史と文化を地域の中で感じながら、都市づくりの大切さを理解していく仕組みづくりを検討します。

（２）まちづくり情報の共有化

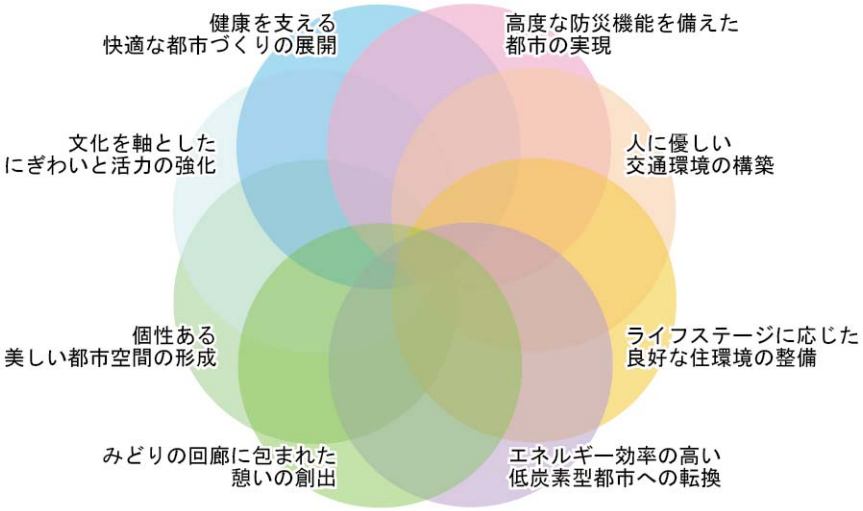
○まちづくりの手法制度、支援策など地域のまちづくりに必要な情報を発信し、共有するために、説明会やワークショップなどを積極的に開催するとともに、地理情報システム（GIS）など情報通信技術を活用した情報提供システムを充実します。

○また、都市政策や地域特性に関するデータをわかりやすくまとめ、区民がまちづくりを検討する際に活用できる情報として提供します。

第４章　目標を実現するための都市づくり方針

第３章で位置づけた都市づくりの基本理念・目標や都市の骨格と土地利用を実現するために、次の８つの都市づくり方針を掲げます。

方針１	高度な防災機能を備えた都市の実現（防災）
方針２	人に優しい交通環境の構築（交通）
方針３	ライフステージに応じた良好な住環境の整備（住環境）
方針４	エネルギー効率が高く災害に強い低炭素型都市への転換（低炭素）
方針５	みどりの回廊に包まれた憩いの創出（みどり）
方針６	個性ある美しい都市空間の形成（景観）
方針７	文化を軸としたにぎわいと活力の強化（文化）
方針８	健康を支える快適な都市づくりの展開（健康）



図表 57　８つの都市づくり方針

方針１　高度な防災機能を備えた都市の実現

【現状と課題】

■現状

南関東において、今後 30 年以内にマグニチュード７クラスの大地震が発生する確率は70％と想定されており、首都直下地震への現実的な対策が急がれています。

平成 23（2011）年３月に発生した東日本大震災の当日は、首都圏の鉄道が運行を見あわせた結果、巨大ターミナルである池袋駅やその周辺では多数の帰宅困難者が発生しました。また、電力供給不足による計画停電の実施や鉄道の運行本数の削減など、日常生活に大きな影響を与えました。

さらに、原子力発電所の被災に伴う放射性物質の放出問題は、災害を想定したエネルギー確保の重要性を提起する機会となりました。

平成 24（2012）年４月、東京都は震源域の一つであるフィリピン海プレート上面の深度が従来の想定より浅いという最新の情報などに基づき、「首都直下地震による被害想定」を改定しました。区内では、建物全壊棟数 1,679 棟、火災による焼失棟数 1,355 棟、避難者 52,585 人となり、平成 18（2006）年の想定より被害が減少しています。これは、住宅の建替えや道路整備が進み、災害への脆弱性がやや改善されたことによりますが、一方で、震度６強となる面積の割合が 1.5％から 11.6％に上がっています。

また、都は、平成 25（2013）年９月に「地震に関する地域危険度測定調査（第７回）」を公表しました。今回は、道路の整備状況などに基づく「災害時活動の困難度」の評価項目が新たに追加され、区の北部では、災害時活動困難度を考慮した総合危険度が特に高い地区があります。

区内の約４割は木造住宅密集地域であり、また、近年の頻発する集中豪雨などに対して都市機能を維持し、区民の安全・安心を確保していくため、平成 25（2013）年３月に制定された「豊島区防災対策基本条例」に基づき、総合的な防災対策を推進しています。

■主な課題

○地震後の市街地の延焼を防止するため、地域連携による防災都市づくりの推進が必要です。

○特に木造住宅密集地域では、「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」により、地域の不燃化・耐震化や地区施設（道路・公園）の整備を早急に進めることが必要です。

○池袋副都心をはじめ多くの訪れる人や就業者が多い地区では、鉄道事業者などと連携した大規模地震発生時の帰宅困難者対策が必要です。

○エネルギー利用の効率化と防災対応力を備えた環境政策を推進し、災害時においても安全で安定したエネルギーを供給できる都市の構築が必要です。

○区民、事業者、区などが協働して、事前復興まちづくりを検討し、被災後の迅速な都市復興に備えることが必要です。

○近年、頻発する集中豪雨に対応した都市型水害対策の推進が必要です。

【都市づくりの方針】

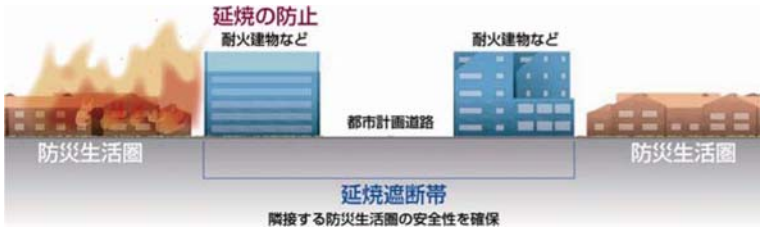
１　災害に強い都市空間の形成

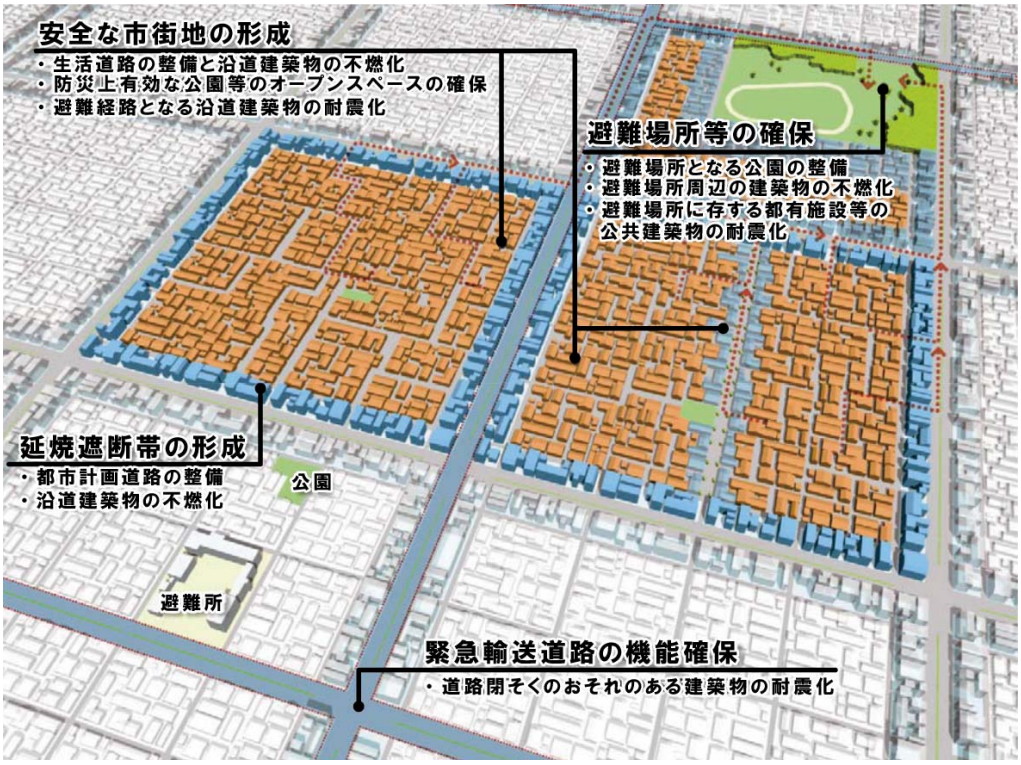
（１）延焼遮断帯の形成及び緊急輸送道路の機能確保

○防災上効果の高い都市計画道路の整備を推進し、既存の幹線道路や鉄道を含めて、その範囲の建築物の不燃化を促進し、概ね１㎞間隔で「延焼遮断帯」を創出することで、小学校区程度の広さの単位で「防災生活圏」の形成を目指します。

○緊急輸送道路の沿道では、建築物の耐震化を誘導し、震災時の倒壊による道路閉塞を防止します。

○防災上危険性の高い木造住宅密集地域の早期改善を図るため、特定整備路線の整備と沿道建築物の不燃化を推進します。





図表 58　防災都市づくりのイメージ

出典：東京都「防災都市づくり推進計画」

（２）安全な市街地の形成

１）狭あい道路の整備と建築物の不燃化の促進

○狭あいな生活道路の整備や住宅密集地域の建築物の不燃化を進め、逃げなくてもすむ安全な地域を形成します。

２）不特定多数の人が利用する民間建築物の耐震化

○平成 20（2008）年３月に策定した「豊島区耐震改修推進計画」に基づき、不特定多数の人が利用する民間集客施設などでは、耐震診断や改修に関する情報提供などにより、所有者による耐震化を誘導します。

○また、災害時においても重要な施設である医療施設は、医療機関、東京都などの関係団体と連携し、耐震化を促進します。

３）一般建築物の耐震化

○耐震診断や耐震改修の相談・工法の紹介など、耐震化に向けた支援を実施し、建築物の倒壊による道路閉塞や火災を防ぎます。

（３）避難する場所や道路などにおける安全性の向上

１）避難場所周辺の不燃化促進

○東京都が指定する避難場所では、周辺建築物の不燃化を促進し、避難場所としての機能を高めるとともに、そこに至る避難路等の安全性を確保します。

２）救援センターや避難する道路などの安全性の強化

○災害時に「救援センター[20]」となる区立小中学校などでは、外周部の緑化やオープンスペースの確保、救援センターに至る経路の耐震化などにより安全性を高めます。

○高齢者、障害者、妊娠している人、外国人などの災害時要援護者[21]に配慮した安全な避難経路や避難誘導のサイン表示などに取り組みます。

○防災訓練などを通じて、平成 25（2013）年に改定した「救援センター開設標準マニュアル（改定版）」の普及を図り、救援センターが災害時における地域の救護活動の拠点として機能するよう、区民とともに状況に応じた活動内容の確認・共有を進めます。

○また、災害時要援護者や女性、子どもに配慮した救援センターの運営を区民に働きかけます。

（４）帰宅困難者対策の強化

○駅と駅周辺地域では、「豊島区防災対策基本条例」に基づき、鉄道事業者や商業施設、ビル所有者などと協働し、帰宅困難者対策に取り組みます。

○また、平成 24（2012）年３月に策定した「豊島区帰宅困難者対策計画」に基づき、東京都との連携を図りながら、地域住民の救援センターとなる学校を除く区立施設及び都立施設について収容可能人数などを調整し、帰宅困難者の一時滞在施設として確保します。

---

[20] 救援センター：地震などの災害により、自宅にいることのできなくなった方々が、一時的に避難生活をするための施設として、区立の小中学校等が指定されている。また、被災者に対して情報提供や医療救護などの様々な応急活動を行う拠点となっている。

[21] 災害時要援護者：高齢者、障害者等で災害時において特に援護を要する人のことをさす。

○多数の帰宅困難者の発生が想定される池袋駅と駅周辺地域では、都市開発の機会を捉えて、一時滞在施設の確保や地下通路の避難経路の整序、分かりやすい案内表示など、エリア防災対策の推進に貢献する開発計画を誘導します。
○区民への災害情報提供にあたり、エリアメールやケーブルテレビの活用、高齢者等への情報配信の強化など、災害時情報提供体制の整備に取り組みます。

（５）災害に強い自立・分散型エネルギーシステムの導入

○都市開発や建築物の機能更新にあわせて、コージェネレーションシステムや再生可能エネルギーなど、平常時の CO_2 排出量の削減と災害時にエネルギーを確保するために、自立・分散型エネルギーシステムの導入を促進します。
○また、自立・分散型エネルギーシステムのネットワーク化を促進し、災害時のエネルギー確保を強化します。
○救援センターでは、災害時の電力供給不足に備えて、非常用発電機の設置や太陽光発電など再生可能エネルギーを導入します。それでもなお、電力が不足し、計画停電が必要とされる場合は、可能な範囲において優先的な電力供給などの配慮を関係機関に働きかけます。

（６）防災性を高めるみどりの創出

○造幣局東京支局移転後の跡地活用にあたっては、平常時は憩いの空間となり、災害時には避難場所や応急活動の空間となる防災機能を備えた公園を整備します。
○学校など公有地の跡地利用に際しては、防災機能を備えた公園や広場の確保を優先して検討します。
○都市計画道路などのうち、街路樹の整備が可能な区間では、地域特性に応じた樹種の選定に耐火性の視点を加えて、延焼遮断効果を高めるみどりを創出します。
○住宅地では、災害時におけるブロック塀の倒壊による被害を防ぐため、生垣化を促進します。

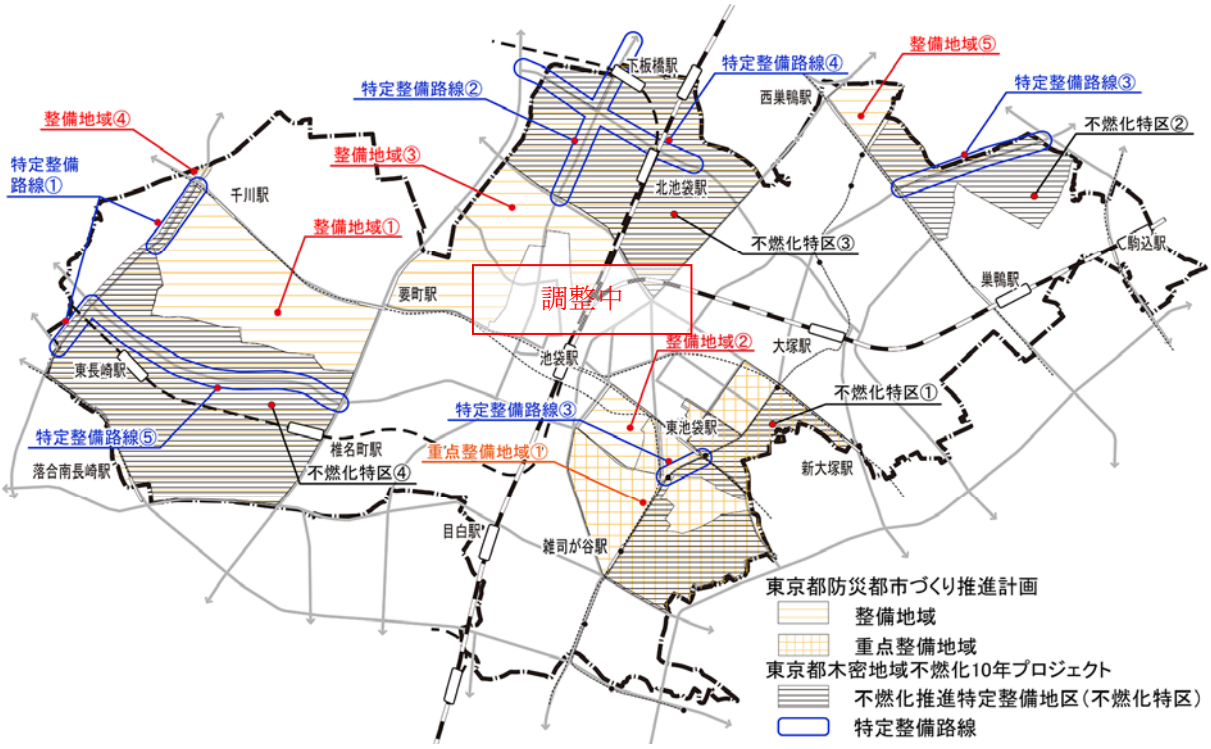
２　重点整備地域及び整備地域における防災まちづくりの推進

○東京都の「防災都市づくり推進計画」において、重点整備地域・整備地域に指定されている地域（以下、「整備地域」）という。）では、「防災再開発促進地区[22]」の指定とともに、「居住環境総合整備事業」、「都市防災不燃化促進事業」、「防災生活圏促進事業」などのまちづくり事業を推進します。
○また、東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制[23]」の導入などにあわせて、地区道路や防災上有効な幅員６ｍ以上の防災道路[24]、公園などの基盤整備、老朽化した木造建築物の建替えを促進し、災害に強いまちづくりを推進します。

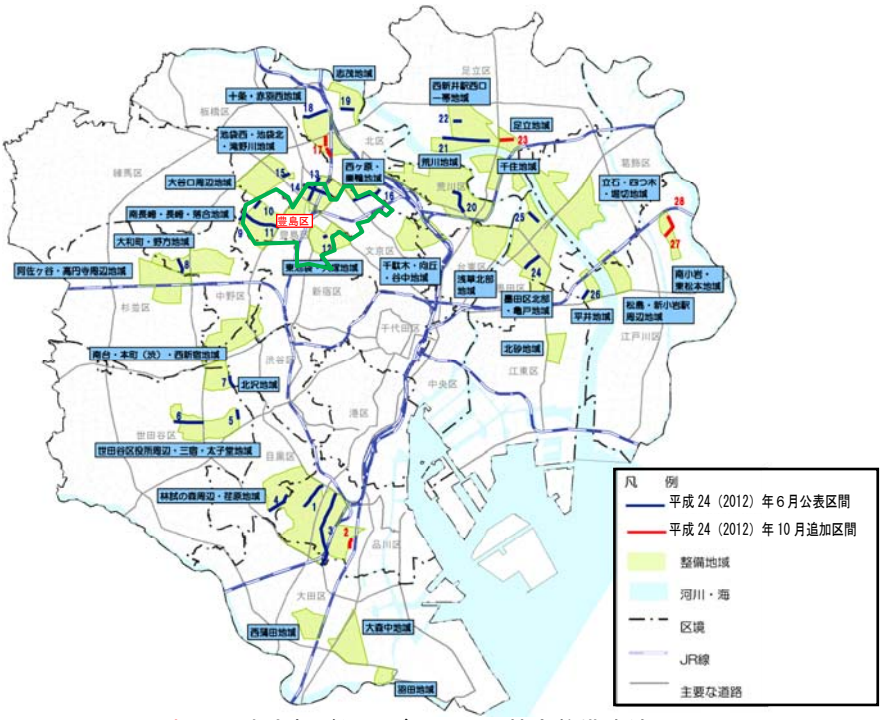
---

[22] 防災再開発促進地区：密集市街地の区域内で防災街区としての整備を図るため、特に一体的、かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区。
[23] 新たな防火規制：都市計画で指定する「防火地域」及び「準防火地域」とは異なり、東京都建築安全条例第７条の３の規定により、東京都知事が区域を指定し、その区域内の建築物についての構造（防火性能）を規制するもので、東京都独自の制度。
[24] 防災道路：居住環境総合整備事業による地区道路を補完する主要生活道路であり、密集市街地において防災上有効な６ｍ以上の幅員を確保するもの。

○東京都が推進する木密地域不燃化10年プロジェクトの特定整備路線の整備と密に連携して沿道まちづくりを進め、さらに、不燃化特区制度を活用して、集中的に防災まちづくりに取り組みます。



図表 59　重点整備地域、整備地域、不燃化特区、特定整備路線の位置図



図表 60　東京都が位置づけている特定整備路線

出典：東京都都市整備局資料

３　地域の防災性の向上

（１）地区道路網及び防災活動拠点の整備

○地域特性を踏まえ、概ね 500m間隔で地区道路網（幅員６ｍ以上）のネットワークを形成し、地区の消火や救出救護、避難など防災活動を支える道路基盤を強化します。

○地区道路網で囲まれたブロック（ミニ防災ブロック：500m×500mの 25ha）を単位として、防災活動の拠点となる施設や公園・広場を確保します。

○有効半径 140m[25]を目安に、消防水利を確保します。また、特に細街路の周辺では、公共施設や公園の整備・改修にあわせて、区民による初期消火活動に必要となる小型防火貯水槽の設置等に努めます。

図表 61　ミニ防災ブロックのイメージ

（２）安全性の高い住環境の形成

○個別建替え時には、狭あい道路拡幅整備事業などにより、４ｍ未満の狭あい道路を解消し、円滑な防災活動ができる道路を整備します。

○あわせて、不燃化・難燃化の促進、ブロック塀などの点検と補強、建築物の外壁や窓ガラス、広告物などの屋外落下防止などの啓発に加えて、生垣や植栽帯の設置に対する緑化助成に取り組みます。

○また、災害時の活動に備え、水利の強化や地域配備消火器の維持に努めます。

○平成 15（2003）年３月に制定した「豊島区街づくり推進条例」に規定する特定地区制度等を活用し、防災まちづくりに取り組む地域の協議組織を区が積極的に支援しながら、地域との連携により重点的な対策を講じることで、安全な住環境を形成します。

（３）地域による防災活動の促進

○地域による防災まちづくり活動を支援し、地域コミュニティやマンション居住者の防災意識の向上を図ります。

○高齢者、障害者、外国人などの災害時要援護者が安全かつ速やかに避難できるように、「共助」の考えに基づく地域主体による要援護者の支援体制の構築を推進します。

○災害時に、地域の中で円滑な応急活動が展開できるよう、地域防災組織と関係機関の協働による防災訓練を充実させていくとともに、訓練への参加拡大を働きかけ、地域の防災行動力の向上を図ります。

○区内の事業者に対して、「事業継続計画」（BCP：Business Continuity Plan）の策定や従業者の物資の備蓄、地域の防災活動への協力などを働きかけます。

---

[25] 有効半径 140m：消防車搭載ホース延長 200mと想定した場合、ホースの屈曲を考えると、消防水利から概ね 140m以内の区域に放水が可能である。

○平成 25（2013）年６月に、災害対策基本法の改正により創設された区民や事業者などによる自主的な地区防災計画の提案制度の普及を図り、地域主体の防災対策を促進します。

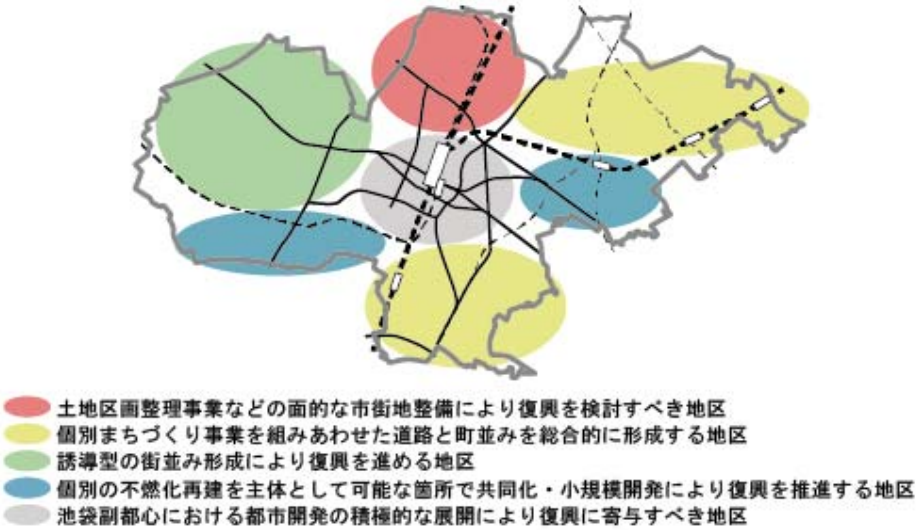
４　被災後の復興都市づくりの検討

（１）平常時から迅速な都市復興に備えるための事前復興ビジョンの作成

○迅速な都市復興と災害に強い市街地の形成に向けて、平成 25（2013）年３月に制定した「豊島区震災復興の推進に関する条例」に基づき、被災後の都市像や事業手法など、区民と事前復興ビジョンを検討し、復興都市づくりに向けた準備を進めます。

《事前復興ビジョンのイメージ》

建築物の大半が焼失するなど大きな被害を受けた場合は、道路などの都市基盤の整備状況や地区の被害状況など被災の程度を踏まえ、適切な復興都市づくりの手法を検討します。事前復興ビジョンには、以下のようなタイプが想定されます。



図表 62　エリア別の整備イメージ

１）土地区画整理事業などの面的な市街地整備により復興を検討すべき地区

○木造密集市街地など、都市基盤が未整備で大被害を受けた地区では、土地区画整理事業などによる面的な市街地整備を検討し、安全性や利便性の高いまちづくりを目指します。

○東池袋地区、池袋西地区など、池袋副都心に隣接する土地利用の利便性が高い地区は、土地区画整理事業や市街地再開発事業を軸にした市街地整備を検討します。

図表 63　整備イメージ

２）個別まちづくり事業を組みあわせた道路と街並みを総合的に形成する地区

○小規模な敷地が密集しているものの、道路が格子状に形成されているなど都市基盤が一定程度整備されている地区では、既存の道路網を基礎に壁面線の指定や地区道路の整備、敷地の共同化、協調建替え、街区内の敷地整序など、個別の事業を組みあわせた市街地整備を検討します。

○未整備の都市計画道路がある場合は、道路ネットワークの構築を勘案した上で、沿道型の土地区画整理事業の適用を検討します。

図表 64　整備イメージ

○未接道敷地が少なく、また、敷地が大きい地区では、部分的な道路や公園整備と個別の建築物の再建による復興を検討します。

３）誘導型の街並み形成により復興を進める地区

○過去に土地区画整理事業などの面的な整備により、都市基盤が整備されている地区では、地区計画などまちづくりのルールによる規制・誘導策により、市街地整備を検討し、良好な街並みの形成を目指します。

図表 65　整備イメージ

４）個別の不燃化再建を主体として可能な箇所で共同化・小規模再開発により復興を推進する地区

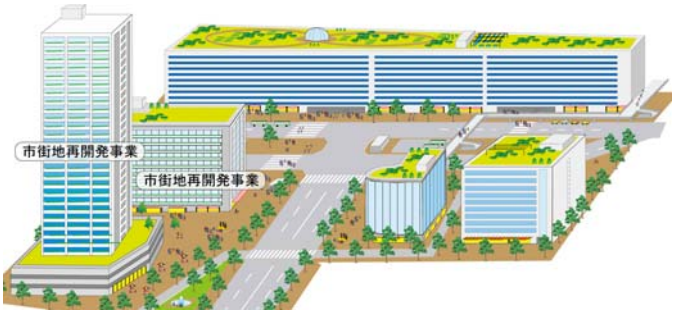
○交流拠点周辺では、土地区画整理事業など面的な整備が実施されていますが、道路が狭いなど指定容積率を活用できない地区もあります。こうした地区では、交流拠点の位置づけや都市基盤の整備状況に応じて、街区単位の共同化や協調建替えを組みあわせた市街地整備を検討します。

図表 66　整備イメージ

○一定水準の基盤が整備されているものの、商業・業務機能の強化など駅を中心とする拠点形成が求められる地区では、市街地再開発事業を検討します。

５）池袋副都心における都市開発の積極的な展開により復興に寄与すべき地区

○池袋副都心では、過去に土地区画整理事業などが面的に行われ、都市基盤が整備されましたが、小規模な街区を中心に構成され、その街区には狭小な敷地が混在しています。復興計画にあたっては、街区の再編により、都市施設を充実し、商業、業務など都市機能を強化し、都心居住を推進するなど、復興に寄与するプロジェクトとして、市街地再開発事業などの市街地整備を検討します。



図表 67　整備イメージ

（２）復興体制の強化

○「豊島区震災復興の推進に関する条例」に基づき、災害対策本部とともに震災復興本部を立ち上げ、被災後の復興都市づくりを推進します。

（３）生活復興の推進

○「豊島区震災復興マニュアル（生活・産業復興編）」に基づき、ボランティアやＮＰＯなどによる生活復興の支援活動と連携しながら、被災後の一日も早い区民の暮らしや雇用の再生を図ります。

（４）被災後の都市づくりを支える施策の推進

○地理情報システム（GIS）の活用や地籍調査の推進などにより、迅速な都市復興を支える基本的な都市データを集約し、り災証明書の速やかな発行など被災後の都市づくりと被災者の生活再建に向けた準備を強化します。

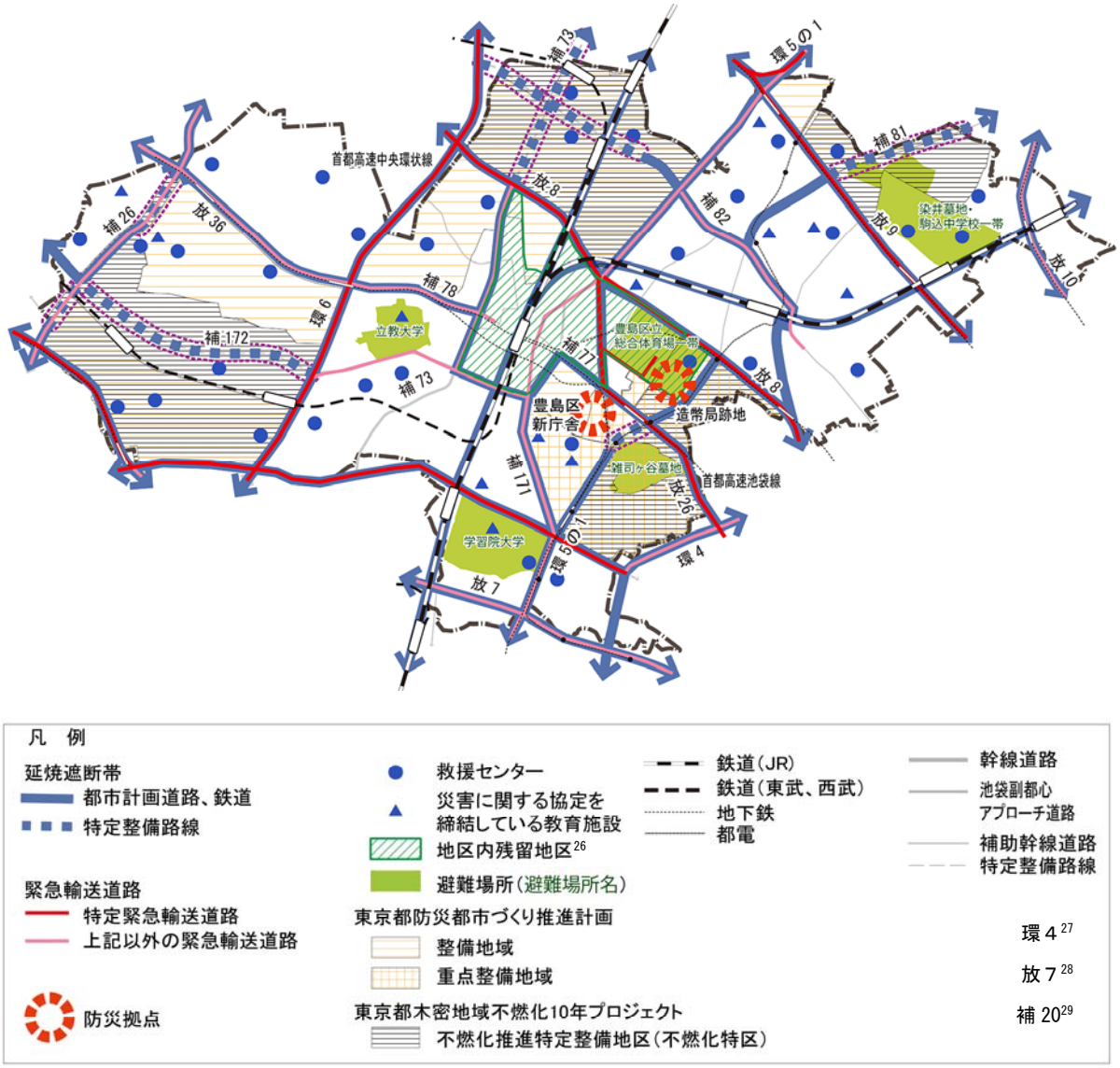
５　都市型水害対策の推進

○東京都が進める雑司ケ谷幹線や千川幹線などの下水道再構築事業と連携し、雨水排除能力の向上を図り、集中豪雨などによる都市型水害対策を強化します。

○「豊島区地域防災計画」において、河川・下水道などのハード対策や、水害時の情報提供、水害危機管理、広報・啓発対策など被害軽減のためのソフト対策を位置づけます。

○地下鉄や地下街、商業・業務建築物などの地下空間への雨水流入を防止するため、浸水防止施設の設置を促進します。

○平成 20（2008）年９月に東京都が策定した「地下空間浸水対策ガイドライン」に基づき、事業者による避難確保計画の策定を都と協力して働きかけます。



図表 68　都市づくり方針図（防災）

[26] 地区内残留地区：地区の不燃化が進んでおり、万が一火災が発生しても、地区内に大規模な延焼火災の恐れがなく、広域的な避難を要しない区域

[27] 環○：環状４号線、環状５の１号線、環状６号線など環状○号線といった道路名称を示す

[28] 放○：放射７号線、放射８号線、放射９号線、放射 10 号線など放射○号線といった道路名称を示す

[29] 補○：補助 26 号線、補助 73 号線、補助 77 号線、補助 78 号線など補助○号線といった道路名称を示す

方針２　人に優しい交通環境の構築

【現状と課題】

■現状

東京都と特別区は、「区部における都市計画道路の整備方針」に基づき、概ね 10 年間で優先的に整備すべき路線を選定した事業化計画を策定し、都市計画道路の計画的、効率的な整備に努めてきました。

これまで、昭和 56（1981）年の「第一次事業化計画」、平成３（1991）年の「第二次事業化計画」、そして、現在は平成 16（2004）年３月に策定した「第三次事業化計画」により、計画的な整備を進めています。今後、平成 28（2016）年３月までには「第四次事業化計画」が策定される見込みです。

また、平成 24（2012）年６月に、東京都の「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の特定整備路線に、区内の都市計画道路５路線７区間が位置づけられました。

区内の道路を幅員別にみると、土地区画整理事業が実施された JR 駅周辺などでは幅員６m以上の道路網が形成されていますが、それ以外の地域では、狭あい道路や行き止まり道路が多く存在します。

公共交通は、区内全域でネットワークが形成され、鉄道やバスなどの利便性が高くなっています。平成 20（2008）年６月に東京メトロ副都心線が開通し、平成 25（2013）年３月には西武池袋線、西武有楽町線、東武東上線、東京メトロ副都心線、東急電鉄東横線、横浜高速鉄道みなとみらい線の相互直通運転が開始されました。

その一方で、高度経済成長期に整備された道路ネットワークを支える橋梁では、老朽化が進んでいます。

■主な課題

○道路ネットワークを形成するとともに、狭あい道路や行き止まり道路を解消し、災害時の安全性を高めることが必要です。

○誰もが安全で快適に歩行できるように、歩行者空間の確保や自転車対策の推進などの道路整備が必要です。

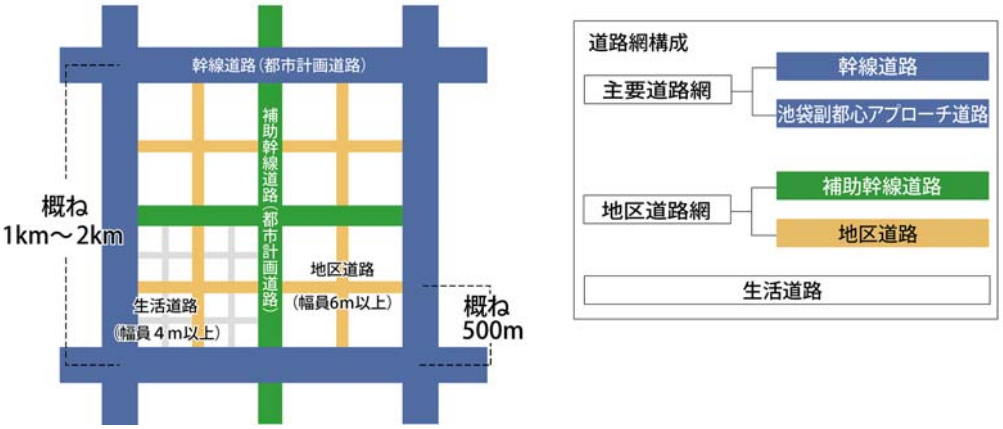
○公共交通の利便性や安全性をさらに向上するために、駅前広場空間の再整備や自動車駐車対策などに取り組むことが必要です。

○老朽化する橋梁や道路の適切な維持管理を進め、災害時においても安全な道路ネットワークの確保が必要です。

【都市づくりの方針】

１　道路網の形成

区内の道路を果たすべき役割に応じて①主要道路網、②地区道路網、③生活道路に３区分し、体系的な道路網の形成をめざします。特に、都市計画道路については、整備促進を図ります。



図表 69　道路体系の考え方

（１）主要道路網の形成

都市の骨格を形成する道路網で、次の２種類の道路により構成します。

１）幹線道路

○幹線道路は、都心や他の副都心などとの連携を担う都市計画道路です。概ね１～２㎞の道路網間隔で配置し、都市計画道路のうち、放射･環状道路と補助 26 号線で構成します。

２）池袋副都心アプローチ道路

○池袋副都心アプローチ道路は、池袋副都心と放射・環状道路を結ぶ都市計画道路で構成し、幹線道路から池袋副都心への導入路としての役割を担います。

（２）地区道路網の形成

主要道路で囲まれた区域内の交通を分担し、災害時の消火活動など地区の防災活動を支える道路網です。概ね 500ｍの道路網間隔で配置し、次の２種類の道路で構成します。

１）補助幹線道路

○補助幹線道路は、区域内の交通を主要道路へ連絡する機能を担う地区の幹線にあたる都市計画道路です。幹線道路と一体となって、道路ネットワークを構成します。

２）地区道路

○地区道路は、区域内の交通を主要道路網及び補助幹線道路に連絡する機能を担います。防災上必要とされる６ｍ以上の幅員を確保します。

○一定規模以上の開発計画に対しては、都市開発諸制度や開発許可制度を活用し、地区道路を補完する幅員６ｍ以上の道路整備を誘導します。

（３）生活道路の整備

○生活道路は、区民の日常生活を支える最も身近な道路であり、４ｍ以上の幅員とし、良好な住環境の確保と防災整備水準の達成をめざします。

○幅員４ｍ未満の道路では、沿道建築物の建替えにあわせた「狭あい道路拡幅整備事業」を推進します。

（４）防災道路の整備

○防災道路は、密集市街地において、市街地内部から主要道路網または地区道路網への避難経路となる主要生活道路であり、防災上有効な６ｍ以上の幅員を確保します。

２　都市の価値を高める道路の整備

（１）歩行者空間の確保

○高齢者、障害者、子ども、外国人などを含む誰もが安全で快適に歩行できるよう、ユニバーサルデザインによるまちづくりを推進します。

○歩行者と自動車が安全に共存できる道路空間の形成に向けて、自動車の速度を低減させる工夫や交通規制の導入などを検討します。

○特に、通学路では、ガードパイプなどによる歩行者空間の確保、横断施設や狭さくなどの設置を検討し、安全性を高めます。

○最新の情報技術を活用した歩行者の案内誘導など、移動支援の仕組みを検討します。

（２）自転車対策の推進

○環境に優しく、健康づくりにもつながる自転車を有効な交通手段として位置づけ、安全で快適に走行できる空間を整備します。

○都市計画道路の整備にあたり、自転車走行レーンが設置可能な区間では、歩行者、自転車、自動車それぞれの分離を図ります。

○平成 23（2011）年４月に改定した「豊島区自転車等の利用と駐輪に関する総合計画」に基づき、鉄道事業者や道路管理者、集客施設の事業者と連携し、自転車駐車場の整備を進めるとともに、自転車放置禁止区域の指定など放置自転車対策を推進します。

○自転車の安全な利用を促すため、平成 25（2013）年７月に東京都が施行した「東京都自転車の安全で適正な利用の促進に関する条例」、平成 24（2012）年９月に施行した「豊島区自転車の安全利用に関する条例」に基づき、走行ルールやマナーなどの普及啓発に取り組みます。

（３）都市空間の質を高める道路整備の推進

○都市計画道路などの整備にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる積極的な緑化や無電柱化に取り組みます。

○既存道路の改修にあたっては、地域特性を踏まえた色や質感のある舗装材を選択するなど、景観に配慮した道路整備を検討します。

３　公共交通機能などの利便性と安全性の向上

（１）公共交通の整備

○池袋副都心では、訪れる人や高齢者、障害者など誰もが利用しやすく、移動しやすい交通環境の実現に向けて、新たな公共交通システムの導入を検討します。

○東池袋では、都市づくりの動向を踏まえながら、東京メトロ副都心線の新駅設置に向けて、関係機関と連携して取り組みます。

（２）公共交通の利便性と安全性の向上

○鉄道駅では、エレベーターなどの設置、分かりやすいサイン表示や多言語による情報発信、プラットホームでの安全性の向上など、ユニバーサルデザインを推進します。

○駅周辺では、駅前広場空間を再整備し、鉄道とバスの乗り換えなど交通結節機能を強化し、人々が集う空間の確保や広場内の交通動線の改善により、公共交通の利便性と安全性を高めます。

○分かりやすいサイン表示の整備を推進するため、防災、交通、福祉、文化、観光などの関係分野が連携したガイドラインなどを作成します。

（３）自動車駐車対策の推進

○不要不急の自動車利用の抑制と公共交通の利用を促進し、駐車需要の抑制を図ります。また、駐車施設の適正配置や有効利用、さらには地域ルールによる集約化など、関係機関と協議しながら総合的な自動車駐車対策を検討します。

（４）立体横断施設等の整備

○歩行者や自転車が安全に鉄道・道路を横断できるよう、必要な箇所において、ユニバーサルデザインにも配慮した立体横断施設を整備します。

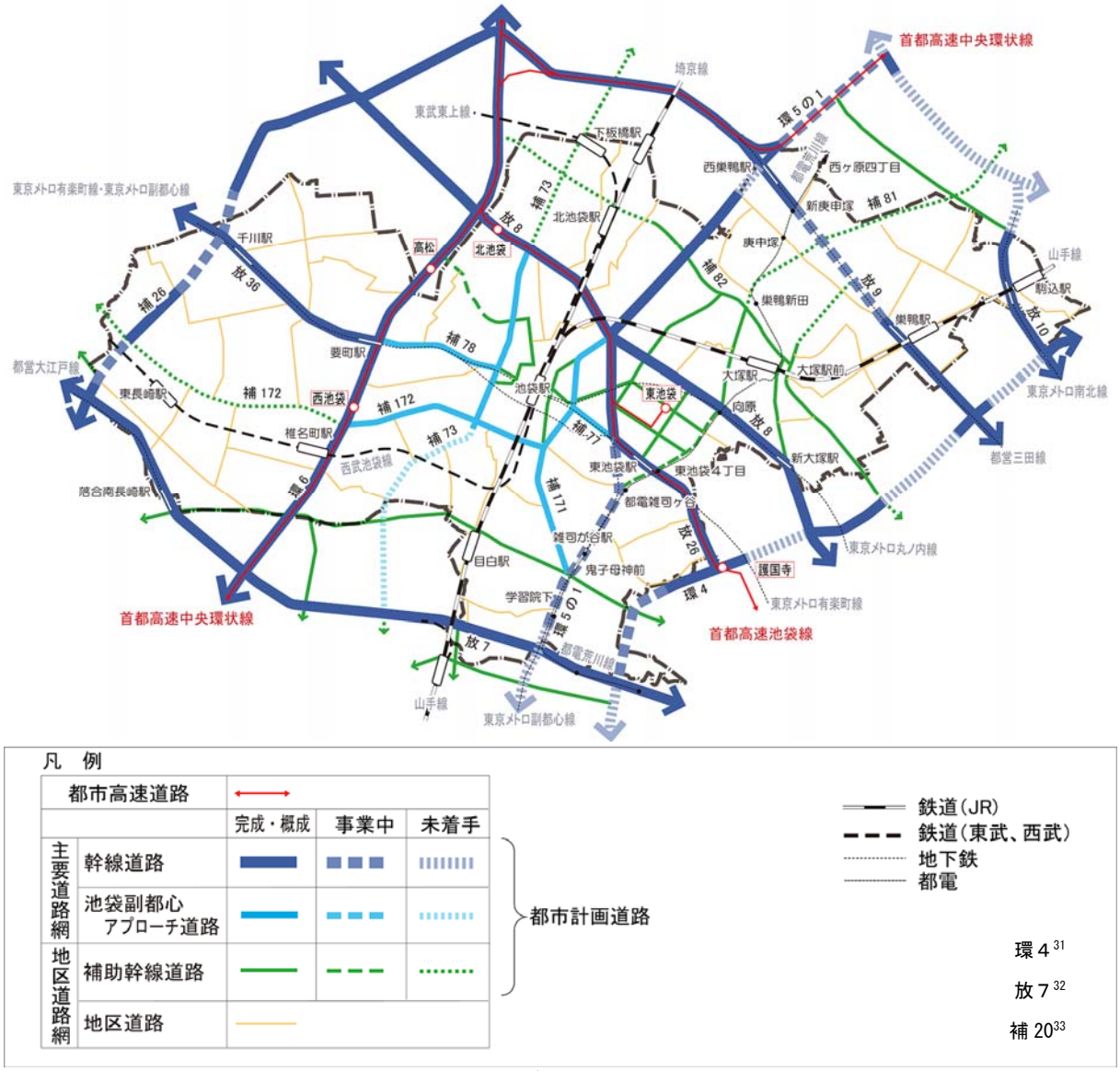
○鉄道や神田川などに架かる橋梁は、歩行者空間の確保と景観に配慮しながら、引き続き、鉄道事業者や国・東京都とともに必要な耐震化を図ります。

４　橋梁・道路の計画的な維持管理の実施

○平成 24（2012）年３月に策定した「豊島区橋梁の長寿命化修繕計画」に基づき、計画的な補修や補強等の長寿命化対策に取り組み、安全な道路ネットワークを構築します。

○また、同じく老朽化が進む道路についても、予防保全型の維持管理[30]に向けた検討を進めます。

[30] 予防保全型維持管理：施設の損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施することで機能の保持・回復を図ることにより、施設の長寿命化、大規模な修繕や更新を極力回避しコストの縮減を図る維持管理の手法。



凡　例

		完成・概成	事業中	未着手
都市高速道路				
主要道路網	幹線道路			
	池袋副都心アプローチ道路			
地区道路網	補助幹線道路			
	地区道路			

都市計画道路

鉄道（JR）
鉄道（東武、西武）
地下鉄
都電

環４[31]
放７[32]
補 20[33]

図表 70　都市づくり方針図（交通）

[31] 環○：環状４号線、環状５の１号線、環状６号線など環状○号線といった道路名称を示す
[32] 放○：放射７号線、放射８号線、放射９号線、放射 10 号線など放射○号線といった道路名称を示す
[33] 補○：補助 26 号線、補助 73 号線、補助 77 号線、補助 78 号線など補助○号線といった道路名称を示す

方針３　ライフステージに応じた良好な住環境の整備

【現状と課題】

■現状

豊島区の人口は増加傾向にあります。この傾向は、平成 30（2018）年代まで続くと予想されていますが、増加の速さは次第に緩やかになる見込みです。また、平成 19（2007）年以降、65 歳以上の高齢者の割合が 20%を超え、現在は人口増加に伴い一時的に 19%台に減少しましたが、間もなく超高齢社会を迎える見込みです。外国人登録人口も増加傾向にあり、平成 24（2012）年時点で区の全人口の 7.2%を占めています。

また、世帯数は、単身世帯と夫婦のみで構成する世帯が増加する一方で、ファミリー世帯は減少してきました。しかし、そのファミリー世帯も、平成 22（2010）年には増加へ転じています。

平成 20（2008）年現在、集合住宅のうち分譲マンションの 18%が建築後 30 年以上を経過しており、今後、更新時期を迎えるマンションの増加が見込まれています。

区では、平成 26（2014）年３月に「豊島区住宅マスタープラン」を改定し、地域特性に応じた具体的な住宅施策を展開するための基本的な方向を示しています。

■主な課題

○区内での住み替えを促進するため、ライフステージに応じた良好な住環境の形成が必要です。

○少子超高齢社会を見据え、多様な世代や世帯、近隣住民が支え合い、安心して暮らせるまちづくりが必要です。

○外国人居住者や国際的なビジネス活動を支える、居住・生活支援機能の充実が必要です。

○戸建住宅や増加するマンションでは、建築物の適切な維持管理に取り組み、安全性の高い住宅ストックの形成が必要です。

【都市づくりの方針】

１　住宅マスタープランとの役割分担による住環境の整備

○住宅施策の基本的な方向を示す住宅マスタープランと役割分担しながら、都市づくりビジョンでは住環境整備の方針を示し、ライフステージに応じた住環境の形成を推進します。

２　ライフステージに応じた住環境の整備

（１）若年単身者が安心して暮らせる住環境の整備

○大学や専門学校など教育機関の施設が立地する地域では、学生生活を支える様々な機能の充実を図りながら、利便性の高い住環境を形成します。

○あわせて、教育機関と連携して、大学と地域、学生と住民の交流を促進し、地域コミュニティの形成に取り組みます。

（２）子育てする人や子どもたちが安心して暮らせる住環境の整備

○池袋副都心、交流拠点、生活拠点などでは、拠点の役割に応じた子育て支援機能を誘導

し、育児と仕事の両立を支える環境づくりや情報提供に取り組みます。

○親子や子どもたちが安全で楽しく遊べる公園に向けて、事故や防犯などに対する安全性を高めるとともに、子どもの自主性や主体性を育む遊びと交流の場となるよう、公園の再整備や利用ルールの見直しを検討します。

（３）高齢者や障害者が自立して安心に暮らせる住環境の整備

○交流拠点や生活拠点では、高齢者や障害者が住み慣れた地域で、安心して自立した生活を継続できる住環境の形成に向けて、地域包括ケアシステムの構築とも連携しながら、身近な地域での買い物や医療・介護など日常生活に必要な都市機能を集積します。

○木造住宅密集地域の改善や、更新期を迎えるマンションの建て替えなどの際に、在宅介護・医療サービスと積極的な連携に努めていけるよう福祉施策との調整を図ります。

○鉄道駅周辺や医療機関、福祉施設などが立地する地区では、円滑な人の移動や施設利用を実現するために、バリアフリー化に取り組みます。

○区民や地域関係機関、ＮＰＯなどとともに、産業、文化、芸術、福祉などの関係分野が連携し、高齢者や障害者を地域で見守る体制づくりに向けた検討をします。

３　安全・安心で快適に暮らせる住環境の形成

（１）安全性の高い住環境の形成

○「整備地域」では、「防災再開発促進地区」の指定とともに、「居住環境総合整備事業」、「都市防災不燃化促進事業」、「防災生活圏促進事業」などのまちづくり事業を推進します。（再掲）

○また、東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制」の導入などにあわせて、地区道路や防災上有効な幅員６ｍ以上の防災道路、公園などの基盤整備、老朽化した木造建築物の建替えを促進し、災害に強いまちづくりを推進します。（再掲）

○個別建替え時には、狭あい道路拡幅整備事業などにより、４ｍ未満の狭あい道路を解消し、円滑な防災活動ができる道路を整備します。（再掲）

○あわせて、不燃化・難燃化の促進、ブロック塀などの点検と補強、建築物の外壁や窓ガラス、広告物などの屋外落下防止などの啓発に加えて、生垣や植栽帯の設置に対する緑化助成に取り組みます。（再掲）

○また、災害時の活動に備え、水利の強化や地域配備消火器の維持に努めます。（再掲）

（２）安心して暮らせる防犯まちづくりの推進

○道路・公園などの公共施設の整備にあたっては、夜間照明の設置、見通しの確保など防犯性に配慮した計画とします。

○集合住宅や商店街などでは、防犯カメラや防犯灯の設置などを推進し、地域全体の防犯性の向上に努めます。

○地域が主体となった防犯パトロールや啓発活動の取り組みなどを支援し、誰もが安心して暮らせる防犯まちづくりを進めます。

（３）みどり豊かな低層住宅地の保全

○戸建住宅及び低層集合住宅を中心として、みどり豊かで落ち着きのある街並みを維持し、

ゆとりと潤いが感じられる良好な住環境を保全します。（再掲）

（４）住環境を支える商店街や地域コミュニティの形成

○特定整備路線の整備とあわせて、沿道まちづくりに取り組み、ハードとソフトの両面から、商店街の活性化を図ります。

○地域の自主的な防災や防犯活動などの機会を通じて、住民間の結びつきを促進し、交流や生活を支える充実したコミュニティを形成します。

○住民と協働しながら、公園利用や自転車利用のルール、ごみ出し方法などの生活マナーの普及に努め、快適に暮らし続けられる住環境をめざします。

（５）外国人居住者にとっても快適な住環境の形成

○日本での生活に不慣れな外国人居住者に向けて、生活習慣や地域のルール、災害時の避難方法などの普及啓発に努めます。

○池袋副都心では、多言語対応の商業、医療、教育、子育て支援などのサービス機能や質の高い居住・滞在機能を誘導し、国際的なビジネス活動の舞台として選ばれる都市をめざします。

４　都市の暮らしを楽しむ都心居住の推進

○都市活力創出ゾーンは、高い交通利便性を生かして、職住が近接した都市生活を楽しめる住環境を形成します。

○池袋副都心の商業業務系複合地と交流拠点商業業務地では、鉄道駅や商業、業務、文化施設などと近接した利便性の高い都心居住を推進します。

○都心居住を支える大規模マンションでは、災害時においても生活に必要な最低限のエネルギーを確保するため、自立・分散型エネルギーシステムの導入を促進します。

○空き家と入居希望者のミスマッチの解消により、若年や子育て世帯の区内居住を増やす取り組みとして、シェア居住やカスタマイズ賃貸住宅（DIY 住宅）の供給など、民間と連携したリノベーションまちづくりを推進します。

５　良質な住宅ストックの形成

（１）戸建住宅の適切な維持管理

○平成 26 年３月に制定した「豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例」に基づき、建築物等の適正な維持管理を推進し、倒壊や損壊などによる事故や火災、犯罪の発生を防止します。

○住宅性能表示制度の普及啓発、欠陥住宅発生防止・リフォームに係る情報提供に取り組み、既存住宅の適切な維持管理を促進します。

（２）増加するマンションストック対策の推進

○ワンルームマンションに偏ることのない、バランスのとれたマンションストックを形成し、多様な世代や近隣住民が支え合う地域コミュニティを創出します。

○平成 16（2004）年６月に制定した「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」に基づき、良質な集合住宅の確保、良好な近隣関係の維持向上及び高齢社会の進展に対

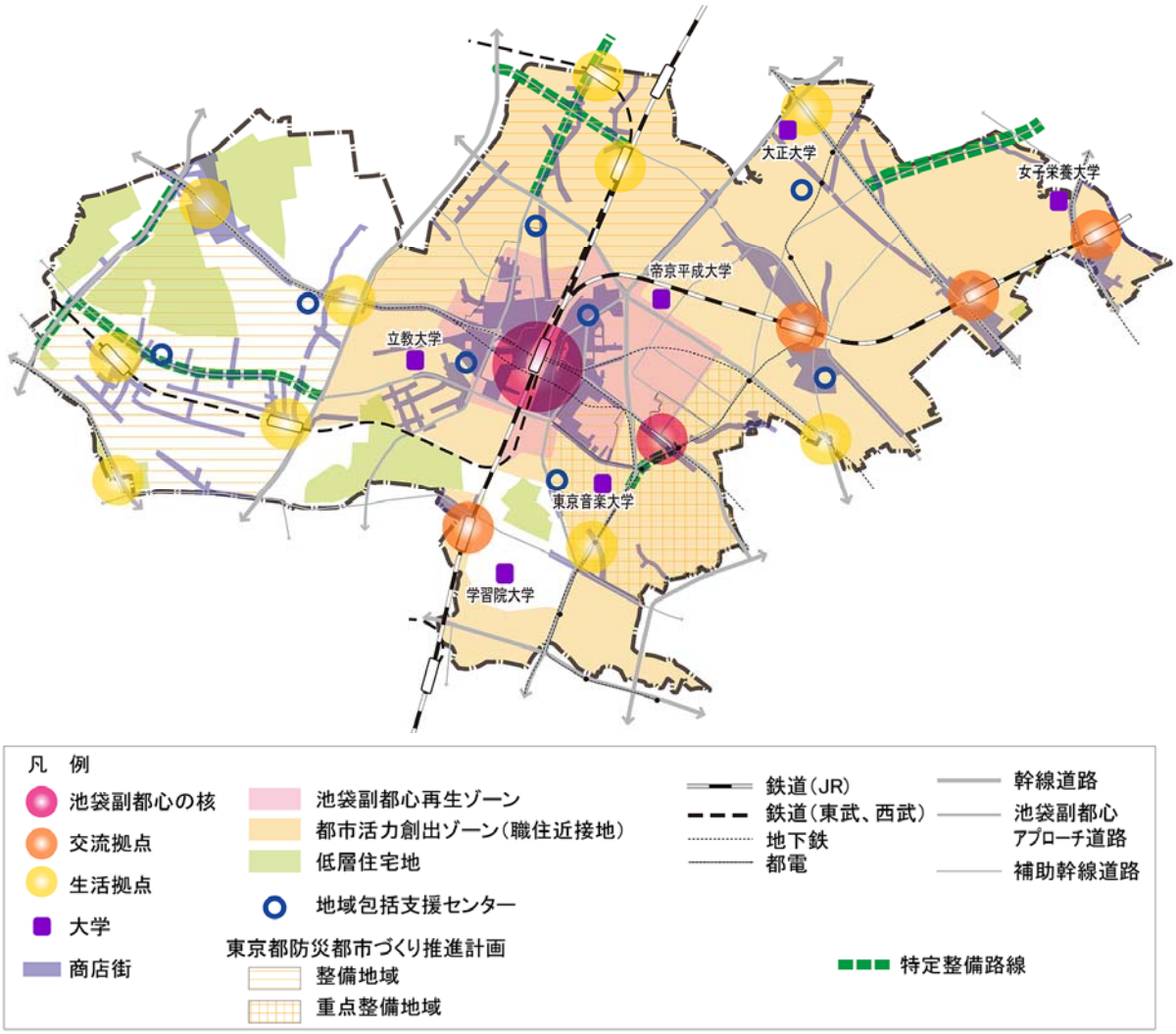
応した居住環境の整備を図り、快適な住環境及び生活環境の形成を誘導します。

○平成 24（2012）年 12 月に制定した「豊島区マンション管理推進条例」に基づき、分譲マンションの良好な維持管理に向けた円滑な合意形成、居住者間や地域住民とのコミュニティ形成を促進します。

○賃貸マンションの良好な維持管理体制の整備を促進するため、長期修繕計画の普及など賃貸住宅経営者等を対象とした研修を実施します。

６　住環境の総合的な整備を推進する体制の構築

○若年や単身、子育て、高齢者など各世代を支援する部局と住宅部局が連携した横断的な庁内体制を構築し、区内でライフステージに応じた住み替えを促進する施策を展開し、安心して住み続けられる住環境を形成します。



図表 71　都市づくり方針図（住環境）

方針４　エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換

■現状

区は、平成 26（2014）年３月に「豊島区環境基本計画」を改定し、地球温暖化対策や循環型社会の実現など環境都市づくりに取り組んでいます。計画では、CO_2 排出量を平成 37（2025）年までに、平成 17（2005）年比で 30%以上削減することを中期目標としています。

しかし、区内の CO_2 排出量の大半を占める業務部門と家庭部門では、平成 17（2005）年と平成 23（2011）年を比較して、排出量がそれぞれ約８％、約 17%増加しています。

一方で、仮に平成 17（2005）年度以降、電力の CO_2 排出係数を一定とした場合[34]、平成 23（2011）年度の CO_2 排出量は、平成 17（2005）年度より減少しており、省エネや節電の効果を見てとることができます。

また、平成 23（2011）年３月に発生した東日本大震災を契機に、電力供給不足による都市活動への影響などの経験を踏まえ、平常時だけではなく、非常時に対応したエネルギー確保のあり方が再検討されています。

さらに、近年、人工排熱の増加や建築物の密集などによる地表面の人工化、風通しの悪化などによりヒートアイランド現象が深刻化しています。

■主な課題

○エネルギー利用の高効率化を推進し、環境負荷の低減と都市活力が両立する都市づくりが必要です。

○低炭素型都市づくりを推進するために、交通政策とも連携した CO_2 排出量の抑制が必要です。

○老朽化した建築物の機能更新を促進し、安全性と快適性に加えて、環境性能の向上が必要です。

○ヒートアイランド現象の緩和に取り組み、快適に過ごせる都市環境の形成が必要です。

【都市づくりの方針】

１　エネルギー効率の高い拠点の形成

○商業や業務機能が集積し、大量のエネルギーを消費する鉄道駅周辺の地区では、地域冷暖房施設や未利用エネルギーなど、地域の特性を踏まえながら、都市づくりの動向にあわせたエネルギーの面的利用と高効率化を促進します。

○災害時のエネルギーを確保するため、地域冷暖房施設やコージェネレーションシステムなど自立・分散型エネルギーシステムの導入を促進します。

○さらに、自立・分散型エネルギーシステムのネットワーク化を進め、災害時においても都市機能を維持できるエネルギーを確保します。

○情報通信技術（ITC）を活用したスマートコミュニティ[35]の構築に向けて、区民や民間事業者

---

[34]電力の CO_2 排出係数を一定とした場合：CO_2 排出量は、電力の CO_2 排出係数の増減に影響される部分があります。特に平成 23（2011）年度は、震災後の原子力発電所の稼動停止による電力の CO_2 排出係数の増加に伴い、区内の CO_2 排出量も平成 22（2010）年度と比較して増加すると見込まれます。

[35] スマートコミュニティ：情報通信技術（ICT）を活用して、電力や熱、再生可能エネルギーや未利用エネルギーも含めた地域のエネルギーを総合的に管理し、有効活用するとともに、交通システムや住民のライフスタイルの変革などを複合的に組み合わせた次世代のエネルギー・社会システムのこと。

などと連携して取り組みます。

２　環境負荷の少ない交通環境の形成

○鉄道やバスなどの交通結節機能の強化や鉄道駅のバリアフリー化などにより、公共交通の利用促進を図ります。

○都市計画道路の整備や交差点の改良などにより、自動車交通の渋滞を緩和し、CO_2排出量を削減します。

○電気自動車（EV 車）や燃料電池自動車（FCV 車）用の充電スタンドの設置等を進め、環境に優しいエネルギーの利用を促進します。

○都市計画道路では、可能な区間における自転車走行レーン設置の検討や自転車駐車場の整備により、環境に優しい交通手段のひとつである自転車の利用を促進するとともに、利用マナーの向上などに取り組みます。

○新たなモビリティの可能性として、観光に訪れた人の利便性を高め、環境に優しい移動ツールの一つであるサイクルシェアリングの有用性を検討します。

３　建築物の更新にあわせたエネルギー対策の推進

○区立施設では、平成 25（2013）年４月に改定した「豊島カーボンマイナス施設づくりガイドライン」に基づき、躯体に係る熱負荷の低減や自然エネルギーの有効利用及び省エネルギーシステムの構築に取り組み、地球環境に配慮した建築物とします。

○民間建築物では、断熱性能の向上、屋上や壁面の緑化などにより環境性能を高めるとともに、再生可能エネルギーである太陽光発電や太陽熱、雨水などの利用促進を図ります。

○都市開発の機会を捉えて、複数の敷地や街区単位での建築物の更新を進め、地域冷暖房施設やコージェネレーションシステムなど面的エネルギーの導入を促進します。

○また、エネルギー需要の時間帯が異なる用途や複数の建築物間でのエネルギー融通などを促進します。

○木密不燃化10年プロジェクトによる特定整備路線の整備とあわせた沿道まちづくりや不燃化特区制度を活用して、老朽化した建築物の建替え等を促進し、安全性と住環境の向上とともに環境に優しいまちづくりを進めます。

４　ヒートアイランド現象の緩和

○建築物の省エネルギー化による人工排熱の削減や道路の路面温度の上昇を抑制する遮熱性舗装などにより、輻射熱や夜間の放熱の低減に取り組みます。

○都市計画道路では、可能な空間での街路樹の充実や沿道民有地の緑化を促進し、「みどりの拠点」をつなぐとともに、建築物の配置の工夫などとあわせて、涼やかな風を感じられる「風の通り道」を形成します。

○都市開発や公園の再整備とあわせて、屋上や壁面緑化など都市を冷やすクールスポットを創出します。

○公園や緑道などのみどりを保全するとともに、その周辺での緑化を促進し、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

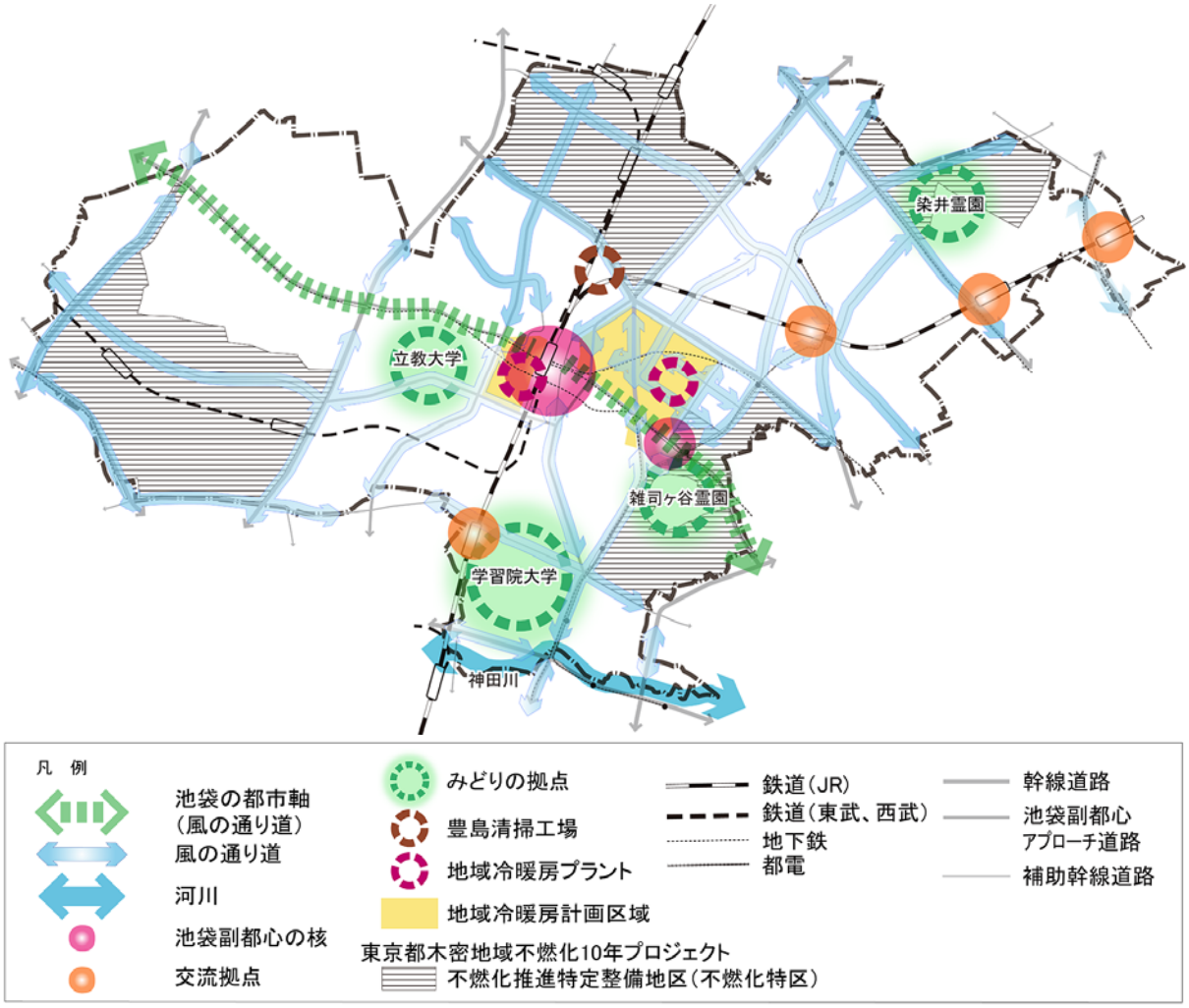
５　環境配慮の取り組みの普及促進

○区民、事業者、大学、ＮＰＯなどの多様な主体と協働し、環境学習の開催や環境配慮の見える化などに取り組みます。

○建築物の低炭素化の手法や支援制度の情報提供、エコドライブの推進など、環境配慮の取り組みの普及を図ります。

○都市活動と密接に関係するヒートアイランド現象を緩和するため、環境に優しいライフスタイルへの転換に向けて区民とともに取り組みます。

○エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換を実現するため、平成 24（2012）年に施行された「都市の低炭素化の促進に関する法律」などを活用した取り組みを検討します。



図表 72　都市づくり方針図（低炭素）

方針５　みどりの回廊に包まれた憩いの創出

■現状

豊島区では、豊かな緑地の多くが墓地や寺社、大学敷地の中にあり、それぞれ歴史と由来を持っています。その中でも、駒込は江戸時代の中期から明治時代にかけて植木の産地としてにぎわいをみせていたソメイヨシノ発祥の地です。

明治 22（1889）年に都市計画決定された雑司ヶ谷霊園と染井霊園は、貴重なみどりの空間として引き継がれています。しかし、その後は、国営や都立の大規模な公園は計画されず、区内の公園面積が少ない大きな要因となっています。

平成 25（2013）年度の１㎢あたりの公園設置数は 23 区の中で上位となっていますが、区民一人あたりの公園面積は、0.76 ㎡と 23 区の中で最も低くなっています。

現在、まとまった規模を持つみどりは、雑司ヶ谷霊園、染井霊園、学習院大学、立教大学があります。

しかし、自然のままの環境を残すまとまったみどりは、学習院の森が唯一です。また、水面も豊島区と新宿区の境を流れる神田川だけであり、多様な生物が生息できる環境は少ない状況です。

区では、平成 23（2011）年３月に「豊島区みどりの基本計画」を改定し、地域特性と独自性を生かした緑地の保全と緑化の推進に取り組んでいます。

■主な課題

○骨格となるみどりを保全・創出し、都市の資産として引き継いでいくことが必要です。
○日常生活の中で、四季を彩り、触れ合えるみどりの創出が必要です。
○身近に生物が息づく、豊かなみどりの保全・創出が必要です。
○多様な活動の舞台として、区民に親しまれる公園の整備が必要です。

【都市づくりの方針】

１　都市の資産となるみどりの保全と創出

（１）「みどりの拠点」の形成

○雑司ヶ谷霊園、染井霊園、学習院大学、立教大学のみどりは、豊島区における「みどりの拠点」に位置づけます。

○「みどりの拠点」では、都市を冷やすクールスポットや生物が生息する拠点を形成するとともに、災害時の避難場所として安全性を高めます。

○雑司ヶ谷霊園は、平成 14（2002）年 12 月に東京都公園審議会が答申した「区部霊園の管理について」を踏まえ、歴史と文化、みどりを継承するとともに、人々が集い、利用できる新しい空間として再生を図るため、再整備の方向性を東京都と検討します。

○染井霊園は、平成 24（2012）年５月に東京都公園審議会が答申した「染井霊園再生のあり方について」を踏まえ、霊園としての風格ある空間を維持

図表 73　学習院のみどり
出典：

し、良好な地域コミュニティを醸成する空間となるよう、東京都と連携して取り組みます。

（２）「みどりの軸」の形成

○放射 26 号線から補助 77 号線（グリーン大通り）、アゼリア通り、補助 78 号線、放射 36 号線を「みどりの骨格軸」として位置づけます。

○「みどりの骨格軸」は、都心の豊かなみどりから護国寺を経て、雑司ヶ谷霊園、立教大学や池袋副都心を結び、豊島区を東西に貫くみどりの骨格とします。

○また、四季の彩りを感じられる街路樹や沿道の民有地の緑化を誘導し、緑地の涼やかな空気を池袋副都心へと運ぶ「風の通り道」を形成します。

○「みどりの拠点」や公園を神田川の桜並木、都市計画道路の街路樹などで結び、連続性のある「みどりの軸」を形成します。

（３）連続したみどりの形成

○連続したみどりを形成する谷端川緑道や駒込駅から江戸橋まで続く JR 山手線沿いの桜並木、大塚駅から春日通りまでの都電敷のみどりなど、地域と協働して保全していきます。

２　日常生活で触れ合える質の高いみどりの創出と保全

（１）地域活動の舞台となるみどりの創出

○小規模な公園の設置数は充足している現状を踏まえ、地域間の不均衡を是正しつつ計画的に公園を拡大するにあたり、「公園の設置数から、広がりのある公園の設置へ」の方針を継続し、小規模な公園と地域の拠点となる公園をバランスよく配置しながら、相互の機能連携により、地域に愛される公園づくりを進めます。

○造幣局東京支局移転後の跡地活用にあたっては、跡地の過半を平常時は憩いの空間となり、災害時には避難場所や応急活動の空間となる防災機能を備えた公園として確保し、隣接する都市計画公園の再配置により都市計画上の位置づけを明確にします。

○学校など公有地の跡地利用に際しては、防災機能を備えた公園や広場の確保を優先して検討します。（再掲）

○災害時に、地域の防災活動拠点として公園が機能するよう、太陽光発電などを利用した自立エネルギーによる公園灯や防災かまどベンチ、防災トイレ、耐火性の高い樹種の植栽などの設置に取り組みます。

○学校など公共施設の接道部空間を緑化し、道路と連続した開放的な空間づくりを進めます。

○誰にとっても憩いの場となるような公園をめざし、段差を解消するなどバリアフリー化の推進を図ります。

○公園とカフェやショップが隣接する地区では、公園と店舗が連続した街並みの形成や借景などにより、地域の人々が集まり交流できる空間づくりを検討します。

（２）民有地における身近なみどりの形成

○平成 14（2002）年 12 月に制定した「豊島区みどりの条例」に基づき、保護樹木・樹林や保護生け垣の指定、みどりの協定の認定に伴う助成を活用し、身近なみどりを守り育て

ます。

○地域の歴史や文化を現在に伝え、人々に親しまれてきた寺社などのみどりは、地域の大切な資産として次世代へと引き継ぎます。

○道行く人々がみどりの潤いを享受できるよう、接道部の生垣化、フェンス・塀の緑化、樹木の植栽、ブロック塀の撤去などを支援します。

○オフィスやショップなどでは、事業者による建築物の壁面緑化や店先を四季の草花で彩る等の緑化活動を促進します。

○一人ひとりが庭先やベランダを季節の草花で飾るガーデニングなど、質の高いみどりの創出に向けた第一歩となる身近な緑化の取り組みを促進します。

○こうした民有地での身近な取り組みにより、連続性のある地域のみどりを形成する緑化活動を促進します。

（３）まちづくりと連携したみどりの創出

○学校の改築や跡地利用による大規模な公共施設の整備とあわせて、敷地内や屋上、壁面を利用した緑化に取り組みます。

○大規模な都市開発や建築行為が行われる場合には、開発許可制度や都市開発諸制度、「豊島区みどりの条例」による敷地内や屋上・壁面の緑化計画の届出制度などを活用し、潤いのある公園緑地や公開空地の創出など住環境の向上に寄与するよう誘導します。

○身近な地区におけるまちづくりに際して、既存緑地の保全や新たな緑化に向けてのルールづくり、みどりの協定の認定などを通じて、みどりを守り育てます。

３　生物が生息できるみどりの形成

○雑司ヶ谷霊園、染井霊園、学習院大学のみどりは、身近に生物が生息し、触れ合うことができる空間として、関係機関と連携した維持・保全に取り組みます。

○「みどりの拠点」や公園、豊島の森（豊島区新庁舎の屋上庭園）、学校、民有地のみどりを街路樹などでつなぎ、生物が行き来できる生息空間のネットワークを形成します。

○目白の森や池袋の森などの樹林・水辺の保全、生態系に配慮した公園の整備、学校におけるビオトープづくりなどに取り組み、小鳥や水生動物などが生息できる環境を創出します。

図表 74　エコロジカルネットワーク

出典：豊島区環境基本計画（平成 26（2014）３月）

４　個性ある公園の整備と多様な主体によるみどりの創出と保全

（１）個性ある公園の整備

○老朽化などにより利用者ニーズに合わなくなった公園は、地域の実情を踏まえながら、健康づくりや文化芸術、自然との触れ合いなど、個性ある公園への再整備を検討します。

○特に、子どもたちが安全で楽しく遊べる公園に向けて、事故や防犯に対する安全性を高めるとともに、利用ルールの見直しを検討します。

（２）多様な主体によるみどりの創出と保全

○平成 25（2013）年度に策定した「豊島区公園施設長寿命化計画」に基づき、公園の計画的な維持管理に取り組みます。

○また、公園や広場が地域で愛され、親しまれるよう、地域住民による整備や維持管理の仕組みを導入します。

○区民、事業者、ＮＰＯ、大学など多様な主体の参加によるまちの緑化を促進するため、地域活動への資材提供や道具の貸出、情報提供などの支援に取り組みます。

○多様な主体が連携し、緑化の情報発信や講習会の開催、子どもたちへの環境教育、自然観察会などを通じて、緑化に対する意識を育みます。

図表 75　都市づくり方針図（みどり）

方針６　個性ある美しい都市空間の形成

【現況と課題】

■現状

豊島区は、平成５（1993）年３月に「豊島区アメニティ形成条例」を制定し、人々の生活に密着した環境と空間の質を高めるため、美しい街並み、都市の自然や生態系、文化や歴史など、地域の中で育まれてきた個性を重視した景観づくりに取り組んできました。

区内には、池袋副都心を代表するサンシャインや東京芸術劇場、歴史を感じさせる寺社や近代建築物などの歴史的建造物、都内で唯一残る路面電車「都電荒川線」が走る貴重な風景があります。また、地域の祭りや伝統行事、活発な商業のにぎわいなど人々の交流を含め、個性ある景観形成を演出する数多くの資源を抱えています。

また、区全体が概ね台地状となっていますが、神田川や現在では暗渠となった谷戸川（谷田川）、弦巻川、谷端川などにより形成された谷状の地形もあります。特に、神田川や谷戸川周辺には、名称の付いた坂道があります。

■主な課題

○地域資源を生かした景観形成を進め、都市の価値を高めていくことが必要です。

○区独自のアメニティ形成の施策を踏まえ、地域特性に応じた景観形成が必要です。

○多様な主体が協働して、地域特性を生かした景観づくりに取り組み、まちの魅力を磨き上げていくことが必要です。

【都市づくりの方針】

１　骨格となる景観形成

○都市骨格軸の沿道では、街路樹の充実や民有地での緑化促進など、地域特性を生かした景観を形成します。

○神田川沿いでは、平成 23（2011）年４月に東京都が改定した「東京都景観計画」に位置づけられている神田川景観基本軸の考え方を引き継ぎ、神田川と周辺地域が一体となった景観を形成します。

２　魅力ある資源や地域特性を生かした景観形成

（１）歴史と文化

○寺社や文化財、近代建築物、地域で引き継がれてきた民俗芸能、池袋モンパルナスを支えた文化的な土壌などを生かした、個性ある景観づくりを進めます。

○特に、寺社や近代建築物など歴史的建造物の周辺地域では、歴史を感じさせるにぎわいや趣ある景観づくりを進めます。

（２）にぎわいと活力

○池袋副都心、交流拠点、生活拠点では、多くの人が訪れ、集い、交流できる場として、にぎわいや活力が感じられる景観づくりを進めます。

○特に、池袋駅と東池袋駅をつなぐにぎわいと交流の骨格である補助 77 号線（グリーン大通り）及びアゼリア通りでは、道路と沿道空間が一体となった池袋副都心のシンボルと

なる景観づくりを進めます。

○交流拠点や生活拠点である駅前空間では、駅前広場と周辺の建築物が調和した景観づくりを進めます。

○商店街をはじめとする商業・業務地でのにぎわい、祭りやイベントなど、活気を感じられる風景を地域の資源として活用します。

○一定規模以上の建築物や工作物、屋外広告物は、事業者の協力のもと周辺環境と調和するよう誘導します。

（３）自然と地形

○学習院の自然に近い状態で残されているみどりは、貴重な自然景観として、保全に努めます。

○豊島区内に唯一残る河川空間である神田川や、変化に富んだ起伏のある地形などを景観資源として活用します。

（４）みどり

○みどりの拠点周辺では、連続性に配慮した緑化を促進するなど、潤いのある景観づくりを進めます。

○特に、染井霊園や雑司ヶ谷霊園などの周辺では、歴史と由来を持つ豊かな緑地を生かした景観づくりを進めます。

○神田川や道路沿道の並木道、谷端川緑道などでは、豊かなみどりを楽しみながら歩くことができる景観づくりを進めます。

○戸建住宅及び低層集合住宅を中心として、みどり豊かで落ち着きのある街並みを維持し、ゆとりと潤いが感じられる良好な住宅地の街並みを保全します。

○公園や施設等を整備する際には、豊島区発祥の歴史を有するソメイヨシノの特性を踏まえて効果的に植栽し、歴史を偲び、四季を楽しむ景観づくりを進めます。

（５）道路と鉄軌道

○都市計画道路などの整備にあたっては、周辺住宅地との調和を図りつつ、「みどりの拠点」と連続した潤いや道路空間と沿道の街並みが一体となった魅力のある景観づくりを進めます。

○JR 山手線や都電荒川線などの鉄道敷地やその沿道では、区民や関係機関、鉄道事業者と協力し、まちなかと電車の車窓からの風景に配慮した景観づくりを進めます。

○名所や旧跡を巡る道、公園や公共施設を結ぶ道、鉄道沿線の並木道、商店街では、地域特性を生かした色や質感のある舗装材を選択するなど、景観に配慮した道路整備を検討します。

○新たな公共交通システムの導入にあわせて、歩行者空間と公共交通の走行空間の調和、沿道施設の用途制限のルール化などによる街並みづくりを誘導します。

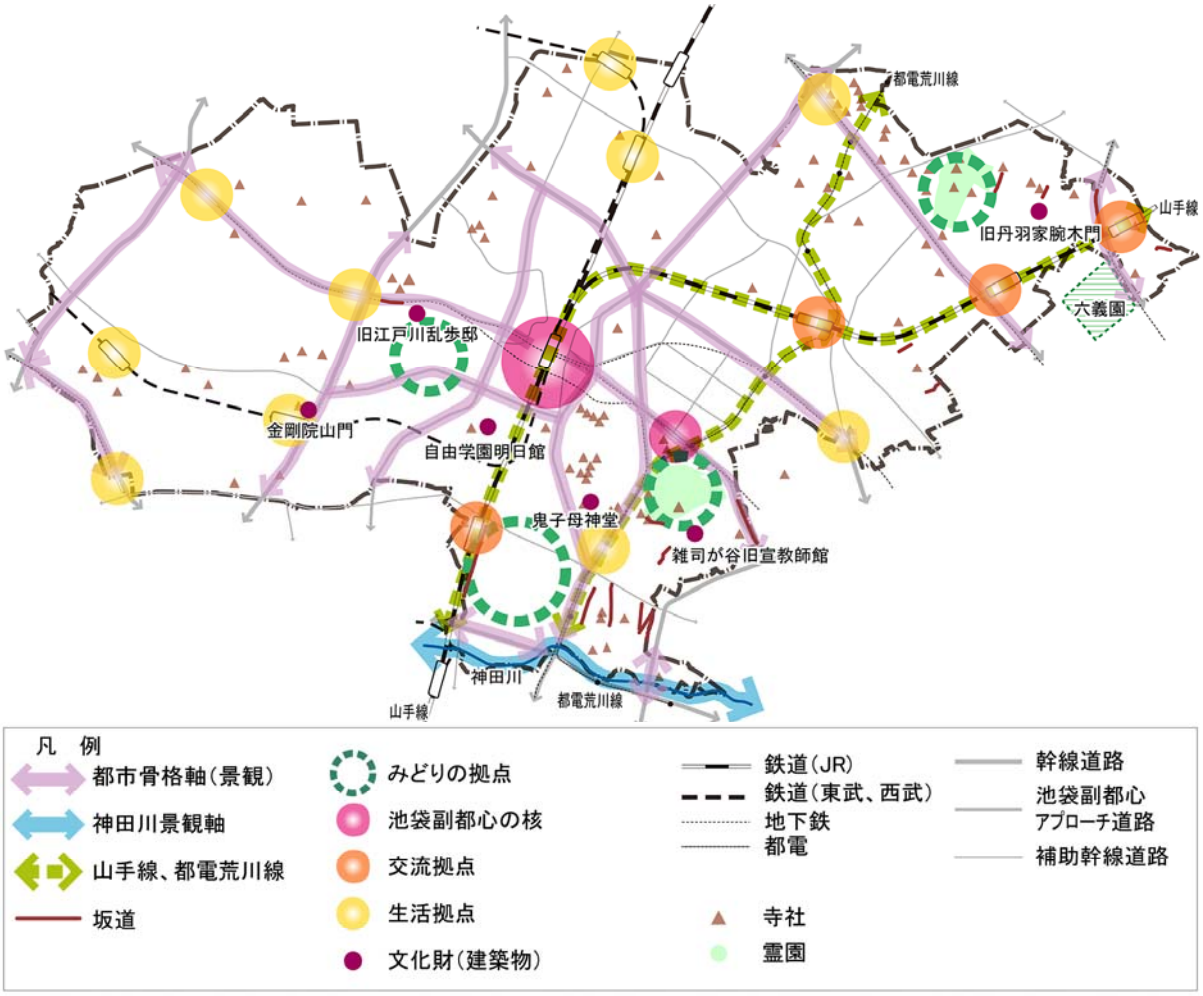
３　個性ある景観形成に向けた仕組みづくり

○歴史・文化、にぎわい、自然・地形、落ち着いた住宅地など、地域特性に応じた景観まちづくりとあわせて、景観法に基づく景観条例の制定や「（仮称）豊島区景観計画」の策

定などを検討し、都市の価値を高めていきます。

○景観計画の策定にあわせて、景観形成基準の詳細あるいは具体例を示すガイドラインの策定を検討します。

○景観形成が持続的なまちづくり活動であるという視点に立ち、一人でも多くの区民が積極的に景観形成に関われるよう、幅広く情報提供や啓発活動を推進します。



図表 76　都市づくり方針図（景観）

方針７　文化を軸としたにぎわいと活力の強化

【現状と課題】

■現状

豊島区は、「池袋モンパルナス」や「トキワ荘」に象徴されるように、多くの芸術家を育み、創造的な活動を生み出してきた歴史があります。また、地域にはそれぞれ個性ある文化資源が数多く存在し、多様な文化活動が活発に行われています。

特に、池袋副都心は、東京芸術劇場や豊島公会堂をはじめとする文化芸術施設が集積し、多彩な文化イベントが開催されています。近年は、マンガやアニメなどのサブカルチャーの発信拠点となっています。

区は、平成 17（2005）年９月に「文化創造都市宣言」を行い、文化を軸にした魅力ある都市づくりに取り組んできました。その成果として、平成 20（2008）年度には、東京都内で初となる文化庁長官表彰「文化芸術創造都市部門」を受賞するなど、先進的な文化政策が高く評価されています。平成 22（2010）年３月には「豊島区文化政策推進プラン」を策定し、文化による地域力の創造をめざすための指針を示し、文化とあらゆる分野を融合させた政策を展開しています。

また、国においても、アニメやマンガ、ファッション、食、伝統、観光など、国外で高く評価されている日本文化を経済成長に結びつけていく「クールジャパン」政策を推進しています。

■主な課題

○文化を軸とした都市づくりに取り組み、都市の魅力を高めることが必要です。
○培われてきた歴史と文化を継承し、地域の個性を生かしたまちづくりが必要です。
○文化が持つ創造性や集客性を取り込み、産業の活性化につなげていくことが必要です。
○国内外に個性ある魅力を発信し、多くの人々が訪れる観光都市づくりの推進が必要です。

【都市づくりの方針】

１　文化を軸とした都市づくりの推進

○個性ある地域がモザイクのように集まり、一体となって魅力を発揮する地域特性を生かし、首都機能の一翼を担う池袋副都心の再生と地域の個性を融合させて、東京の中でも存在感ある都市づくりに取り組みます。
○平成 32（2020）年の東京オリンピック・パラリンピックの開催とその先を見据えて、国外から訪れる人々を惹きつける文化を生み出すとともに、安心してまちを楽しめるユニバーサルデザインの都市づくりを推進します。

２　国際アート・カルチャー都市を実現する舞台づくりの推進

○池袋副都心では、東京芸術劇場、豊島区新庁舎、（仮称）豊島区新ホール、区立舞台芸術交流センター（以下、「あうるすぽっと」という。）、（仮称）芸術文化資料館など文化芸術施設の集積を生かして、東京の魅力を支える文化の創造や交流、情報発信などの都市機能を充実します。
○交流拠点では、池袋副都心と連携して、個性ある歴史や文化などの地域特性を生かした

まちづくりを推進します。

○池袋副都心や交流拠点では、文化を軸とした都市づくりを推進するため、都市開発の機会を捉えて、文化、芸術、交流、観光、情報発信などの都市機能を誘導します。

○生活拠点では、地域の文化芸術活動を支える機能を誘導し、日常生活の中で文化や芸術に触れ合えるまちづくりに取り組みます。

○道路や公園などは、パフォーマンスやアート展示など文化芸術の舞台として活用することを検討し、拠点全体で文化を楽しめる都市づくりを推進します。

○学校跡地や公共施設での未利用スペースは、地域の文化芸術活動を支える空間としての活用を検討します。

３　様々な地域資源を生かしたまちづくりの推進

（１）個性あるまちづくりの推進

○ソメイヨシノ発祥の地のブランドや巣鴨地蔵通り商店街のにぎわい、トキワ荘の記憶などの魅力ある地域特性を生かして、個性あるまちづくりに取り組みます。

○また、区民、地域、ＮＰＯ、大学など多様な主体による文化芸術活動を支援し、地域の歴史と文化を継承するとともに、大切な地域資産としていきます。

○映画やドラマ、ＣＭの撮影を積極的に受け入れ、地域の魅力を国内外に発信していくために「豊島区フィルムコミッション（仮称）」の設立を検討します。

○国内外に池袋副都心の芸術・文化を発信するため、セーフコミュニティに続く世界的な認証取得への挑戦を検討します。

（２）歴史や文化の魅力を演出する景観の形成

○寺社や文化財、近代建築物、地域で引き継がれてきた民俗芸能、池袋モンパルナスを支えた文化的な土壌などを生かした、個性ある景観づくりを進めます。（再掲）

○商店街をはじめとする商業・業務地でのにぎわい、祭りやイベントなど、活気を感じられる風景を地域の資源として活用します。（再掲）

（３）大学や専門学校などと連携したまちづくりの推進

○「豊島区と区内大学との連携・協働に関する包括協定」を締結した大学をはじめ、区内に数多くある専門学校などの教育機関と連携して、大学と地域、学生と住民の交流を促進し、文化芸術活動の活性化や地域コミュニティの形成などに取り組みます。

４　文化を基盤とした産業の活性化

（１）東京の国際競争力を支える都市づくりの推進

○平成 26 年４月に改定された「豊島区産業振興指針」に基づき、受け継がれてきた歴史や新たな文化芸術を核にしたコンテンツや出版、娯楽など創造的な産業を豊島区の文化と地域経済を牽引する産業のひとつに位置づけます。

○都市開発の機会を捉えて、インキュベーションやカンファレンス機能などを誘導し、成長する企業活動を支える都市づくりを推進することで、起業から成熟期までビジネス展開できる拠点を形成します。

（２）商店街の振興

○空き店舗を活用したスタジオやギャラリー、個性的な専門店の誘致、道路空間を利用したオープンカフェ等の設置、特色ある景観形成など商店街による活性化の取り組みを支援します。

○また、産業、文化、観光、福祉、子育てなどの関係する分野の連携により、時代に応じて、商店街でのソーシャルビジネス[36]やコミュニティカフェ[37]など新たなビジネス展開を支援し、高齢者や障害者、子どもの見守り、子育て支援、観光など地域のまちづくりの課題を解決する拠点づくりを進めます。

５　観光創造都市づくりの推進

○平成 26 年４月に改定された「豊島区観光振興プラン」による取り組みと連携し、観光創造都市づくりを支える都市基盤の整備を進めます。

○鉄道駅とその周辺では、ユニバーサルデザインによる駅施設の整備やまちづくりを推進し、外国人を含む誰もが観光を楽しめる都市づくりに取り組みます。

○特に、分かりやすいサイン表示の整備を推進するために、防災、交通、福祉、文化、観光などの関係分野が連携し、「（仮称）サイン整備計画」を策定します。

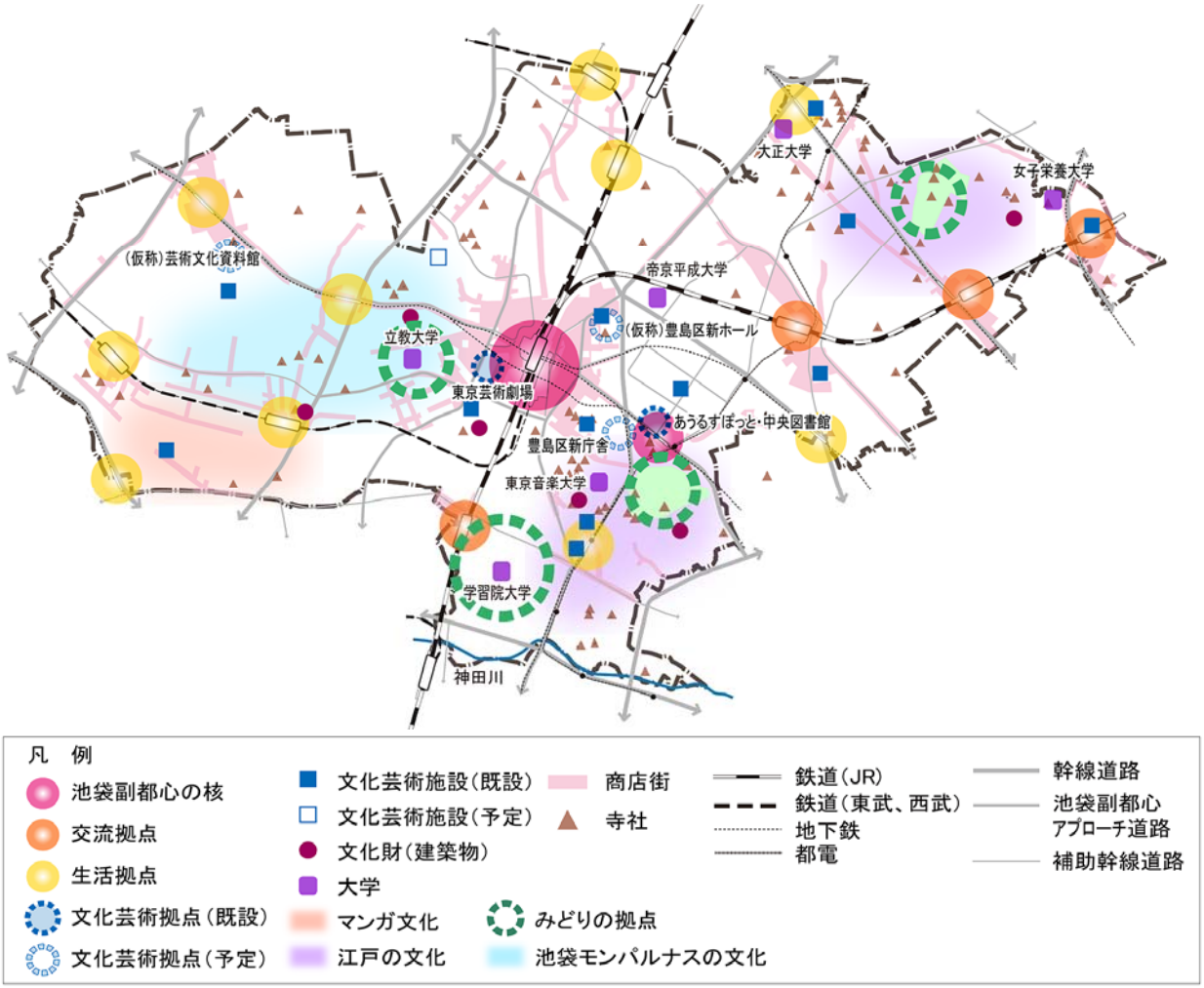
○新たなモビリティの可能性として、観光に訪れた人の利便性を高め、環境に優しい移動ツールの一つであるサイクルシェアリングの有用性を検討します。（再掲）

○国内外から訪れる人々を迎え入れ、もてなす観光情報とともに、まちのルールやマナーを含めた案内情報の提供に努めます。

---

[36] ソーシャルビジネス：環境・貧困問題といった社会的課題をビジネスとして事業性を確保しながら自ら解決しようとする活動。

[37] コミュニティカフェ：地域社会の中で「たまり場」「居場所」になっているところの総称。



図表 77　都市づくり方針図（文化）

方針８　健康を支える快適な都市づくりの展開

【現状と課題】

■現状

平成 22（2010）年時点で、豊島区の平均寿命は男性 79.6 歳、女性 86.3 歳となっています。

しかし、高齢社会の進展とあわせて、がん、心臓病、脳卒中などの疾病が死因の大きな割合を占めるとともに、高血圧や糖尿病などの疾病によって治療を受けている人の数も増えています。また、要介護状態になる人の増加も著しい状況にあります。

こうした疾病は、身体運動や休養をはじめとする日常生活のあり方に大きく関係しています。このため、生活習慣病の早期発見と早期治療などの二次予防を推進するとともに、生活習慣の改善に向けて一次予防に重点を置いた取り組みが不可欠となっています。

区では、平成 24（2012）年３月に「豊島区地域保健福祉計画」を改定し、健康寿命を伸ばすとともに、生活の質を改善することを目指して、区民の健康づくりに取り組んでいます。

また、平成 24（2012）年５月には、セーフコミュニティの国際認証を取得し、安全・安心と健康の質を高める都市づくりを区政推進の基本に位置づけています。

■主な課題

○本格的な少子超高齢社会の到来を見据えて、人々の健康を支える都市づくりの視点が必要です。

○鉄道駅周辺では、日常生活を支える機能が集積し、安全・安心で快適に歩ける拠点の形成が必要です。

○気軽にスポーツを楽しみ、身体を動かすことができる都市空間の創出が必要です。

○子どもの成長と子育てする人を支える都市機能の充実が必要です。

○ヒートアイランド現象の緩和に取り組み、快適に過ごせる都市環境の形成が必要です。

【都市づくりの方針】

１　生活の質を高める都市づくりの推進

○「豊島区地域保健福祉計画」による健康づくりや健康危機管理、地域医療などの取り組みと都市づくりが連携し、健康で安心して暮らせる都市をめざします。

○池袋副都心、交流拠点、生活拠点では、それぞれの役割に応じて、医療、福祉、運動、スポーツなどの健康を支える機能の集積を図ります。

○交流拠点や生活拠点では、高齢者や障害者が住み慣れた地域で、安心して自立した生活を継続できる住環境の形成に向けて、地域包括ケアシステムの構築とも連携しながら、身近な地域での買い物や医療・介護など日常生活に必要な都市機能を集積します。（再掲）

○拠点と都市骨格軸では、歩行者優先の交通環境を創出し、健康づくりを支える「ウェルネスロード」（健康を育む道）としての整備を検討します。

○また、幹線道路では、産業、文化、福祉、健康、交通などの関係する分野が連携して、健康を意識して歩ける案内表示や緑陰の中で休憩できる場所などを沿道空間の活用を含めて設置します。

図表 78　地域包括ケアシステムのイメージ

資料：国土交通省資料より作成

２　ユニバーサルデザインによる都市づくりの推進

○鉄道駅や多くの人が利用する施設などでは、エレベーターやエスカレーター、スロープ、視覚障害者の誘導用ブロックの設置、段差の解消等、高齢者にも配慮したバリアフリー化を促進します。

○また、鉄道駅周辺や医療機関、福祉施設などが立地する地区では、円滑な人の移動や施設利用を実現するために、バリアフリー化に取り組みます。

○平成 32（2020）年の東京オリンピック・パラリンピックの開催とその先を見据えて、国外から訪れる人が安全・安心してまちを楽しめるように、分かりやすいサイン表示や多言語による情報発信などに取り組みます。

○高齢者、障害者、子ども、外国人などを含めた誰もが安心して外出できるよう、ハード面でのバリアフリー化とともに、一人ひとりが不便を感じている人を気遣い支える「心のバリアフリー」に取り組みます。

３　気軽に身体を動かせる都市空間の整備

○公園の新設や改修とあわせて、高齢者や障害者などが気軽に身体を動かせる健康遊具や四季の彩りを感じながら歩くことを楽しめる園路の設置を検討します。

○スポーツ施設の計画的な整備・改修に取り組むとともに、その周辺地域では道路の安全性の向上や案内サインの設置などを検討し、健康を育む拠点づくりを進めます。

○楽しみながら歩くための仕掛けとして、産業、文化、観光、福祉、保健、交通などの関

係分野が連携し、散策ルートの設定やフットパスマップを作成します。

４　子どもたちの成長と子育てを支える都市空間の創出

○親子や子どもたちが安全で楽しく遊べる公園に向けて、事故や防犯などに対する安全性を高めるとともに、子どもの自主性や主体性を育む遊びと交流の場となるよう、公園の再整備や利用ルールの見直しを検討します。（再掲）

○また、生態系に配慮した公園の整備や学校等でのビオトープづくりに取り組み、子どもたちが身近に生物と触れ合える空間を創出します。

○商業施設などでの授乳やおむつ替えスペース等の整備促進、歩道の段差解消などに取り組み、妊娠している人やベビーカーにも配慮したまちづくりを推進します。

図表 79　駅ビル保育園のイメージ

出典：社会福祉法人清香会 HP

○池袋副都心、交流拠点、生活拠点などでは、子育てする人が育児と仕事を両立しやすい環境づくりに向けて、拠点の役割に応じた子育て支援機能を誘導します。

○あわせて、子どもたちの良質な生育環境を保障するため、教育・保育の場や地域子ども・子育て支援事業の充実に取り組みます。

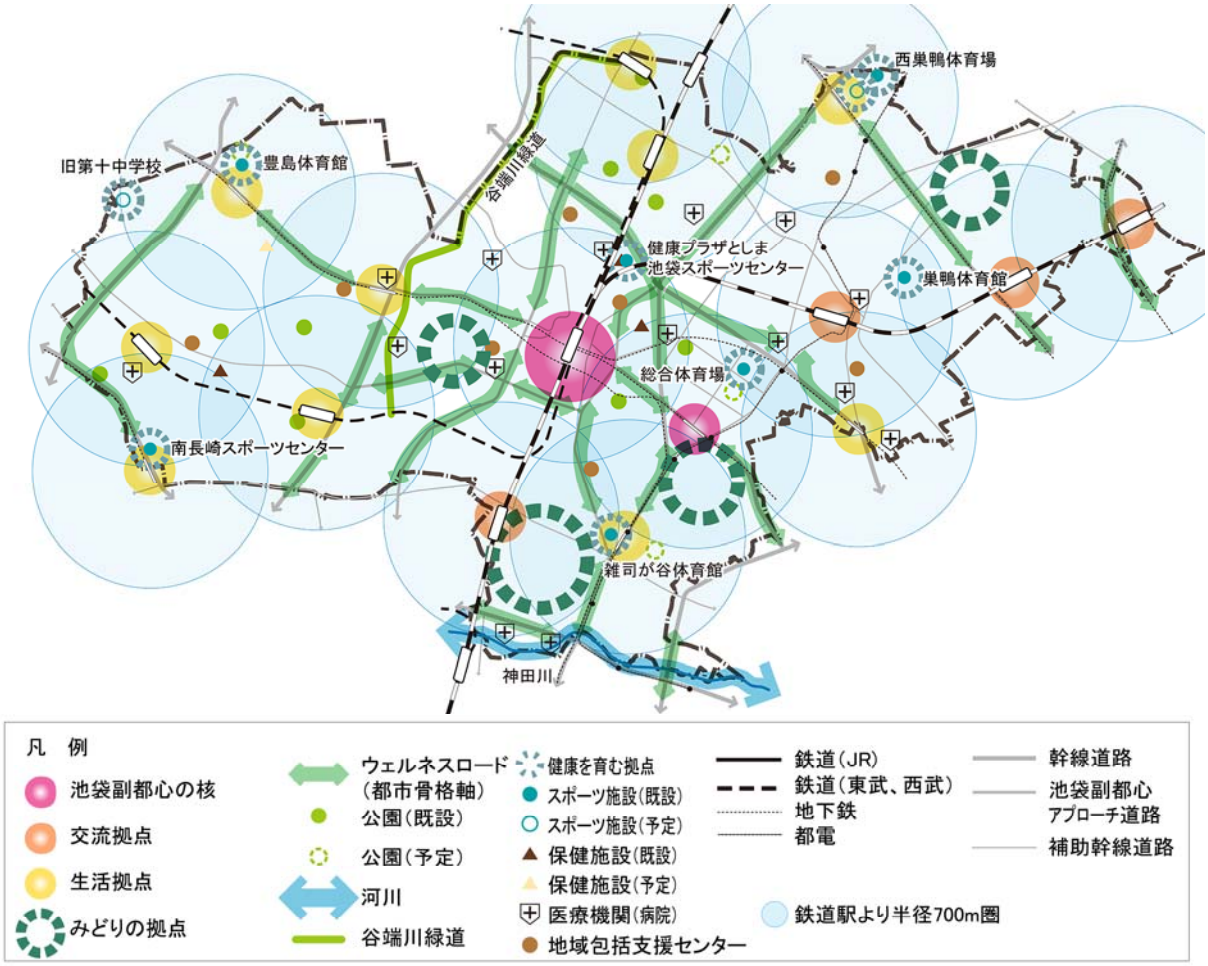
○セーフコミュニティ活動を通じて、地域の中で子どもたちの健やかな成長と安全を見守るまちづくりを進めます。

５　快適に過ごせる都市環境の形成

○都市計画道路の街路樹や沿道の民有地の緑化などによる連続した緑陰空間の創出、道路の遮熱性舗装などにより、熱中症の要因の一つであるヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

○「みどりの拠点」では、都市を冷やすクールスポットや生物が生息する拠点を形成するとともに、災害時の避難場所として安全性を高めます。（再掲）

○東京都と連携して、大気や水質、土壌の汚染や騒音など、快適な都市環境に影響を及ぼす公害の発生状況の調査と改善に努めます。



図表 80　都市づくり方針図（健康）

第５章　東京の魅力を担う池袋副都心の再生方針

第１　池袋副都心の再生方針の構成

池袋副都心は、首都機能の一翼を担う拠点であるとともに、豊島区にとっては地域全体の経済や文化を牽引する存在でもあります。

区では、平成 12（2000）年に策定した都市計画マスタープランにおいて、「訪れる多くの人々にとって快適で安全な魅力ある舞台を提供し、都市生活を演じてもらえる『劇場都市づくり』」を目指してきました。

また、平成 22（2010）年には、「池袋副都心整備ガイドプラン」を策定し、都市づくりビジョンを策定するまでの間、池袋駅周辺の交通環境が大きく変化する機会にあわせて、人や環境を優先できる都市への転換を推進するために、「文化と活力、みどりにあふれ新たなチャレンジの舞台となる『まち』池袋」を将来像としました。

その一方で、平成 32（2020）年東京オリンピック・パラリンピック開催の決定、豊島区新庁舎の完成や現庁舎地の活用、民間開発の動きなど池袋副都心の都市づくりを取り巻く環境は大きく変化しています。この変化に的確に対応するため、これまでの計画を踏まえつつ、池袋副都心の都市づくりの基本的な考え方を「東京の魅力を担う池袋副都心の再生方針」として示します。

●都市計画マスタープラン（策定前）　平成 12（2000）年
「劇場都市空間づくり」
●池袋副都心整備ガイドプラン　平成 22（2010）年
「文化と活力、みどりにあふれ新たなチャレンジの舞台となる『まち』池袋」

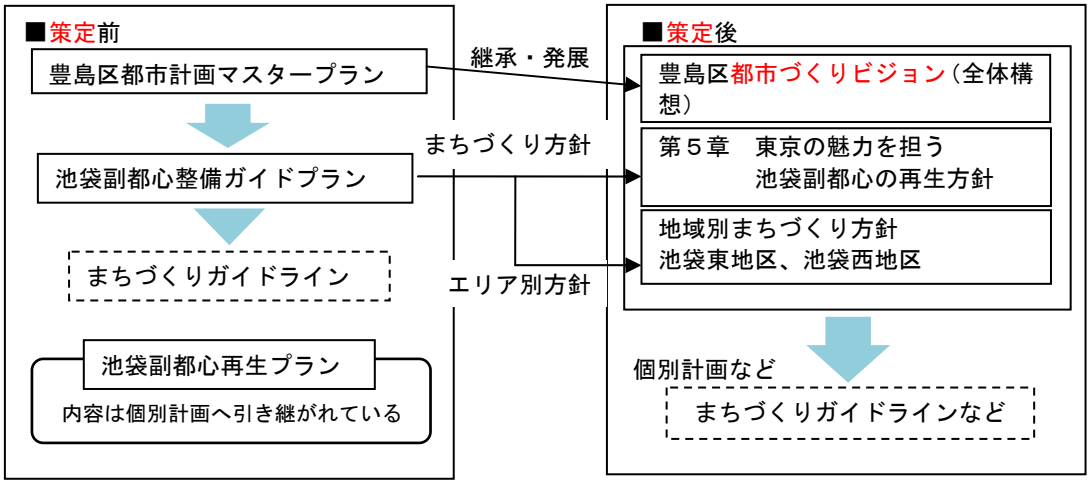
これまで引き継がれてきた都市づくりの資産を
生かし新たな価値を創出する

「東京の魅力を担う池袋副都心の再生」

第５章は、第４章において示した８つの都市づくり方針を「池袋副都心の再生」の視点から再構成します。

また、第６章の地域別まちづくり方針では、池袋副都心を池袋東と池袋西の二つの地域に分け、地域の視点に立ったまちづくり方針を示します。

必要に応じて、都市づくりビジョンに基づき、まちづくりガイドラインや個別計画などを策定します。



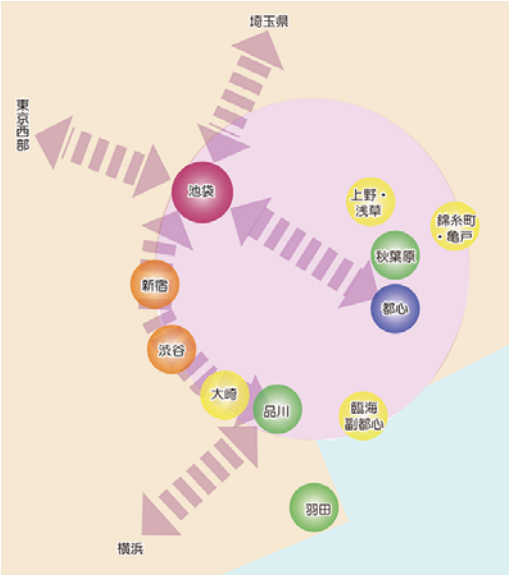
図表 81　都市づくりビジョンと池袋副都心整備ガイドプラン等の関係

第２　東京における池袋副都心の位置づけ

東京都が構築をめざす環状メガロポリス構造の骨格は、センター・コアをはじめ、ノース、イースト、サウス、ウエストの５つのコア、東京湾ウォーターフロント都市軸、核都市連携都市軸、水と緑の創生リング及び中核拠点から構成されています。

中核拠点は、コア及び都市軸において、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です。

池袋副都心は、都心と新宿、渋谷、大崎などの副都心、品川、秋葉原などの新拠点とともに中核拠点に位置づけられ、基幹的な交通結節機能の確保、都市基盤の再編、民間開発の事業化を一体的に進め、業務、商業、文化、交流など多様な機能を集積させていく拠点に位置づけられています。



■中核拠点
都心
副都心（池袋、新宿、渋谷、上野・浅草、錦糸町・亀戸、大崎、臨海副都心）
新拠点（秋葉原、品川、羽田）

図表 82　池袋副都心の位置づけ

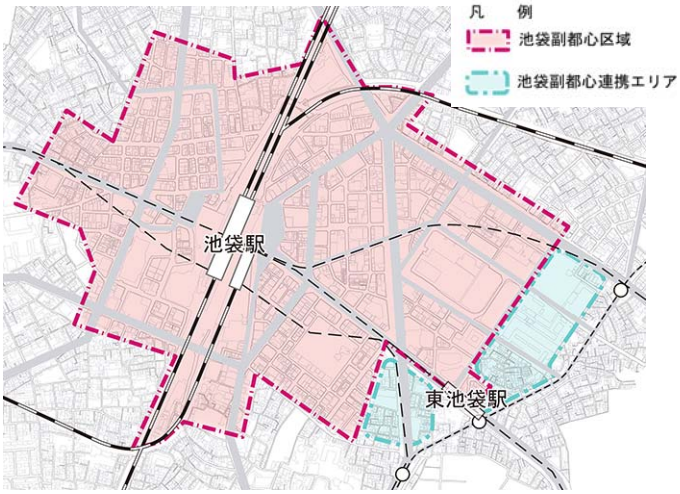
資料：東京都「東京の都市づくりビジョン」を基に作成

第３　池袋副都心エリアの考え方

池袋副都心区域は、平成 25（2013）年４月に東京都が改定した「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」において示された池袋副都心の範囲とします。

これに、豊島区新庁舎や造幣局東京支局の地域を「池袋副都心連携エリア」として加え、池袋副都心として一体的な都市づくりに取り組みます。

また、今後の都市づくり動向にあわせて、必要に応じてエリアの見直しを検討します。



図表 83　「池袋副都心区域」と「池袋副都心連携エリア」

第４　池袋副都心の変遷

年代		主な鉄道・道路	主な商業・文化
明治	36（1903）年	・日本鉄道豊島線「池袋～田端」間が開通し、池袋駅が開業	
	42（1909）年		・豊島師範学校の創立
大正	元（1912）年		・成蹊実務学校（現成蹊大学）の創立
	3（1914）年	・東上鉄道（現東武東上線）「池袋～田面沢」間（現川越駅付近）開通	
	4（1915）年	・武蔵野鉄道（現西武池袋線）「池袋～飯能」間開通	
	7（1918）年		・立教学院立教大学校の開設
昭和	3（1928）年		・池袋二業地の許可
	7（1932）年	豊　島　区　誕　生	
	20（1945）年		・武蔵野デパート営業再開
	22（1947）年		・東洋映画劇場、エトワール劇場の開場
	23（1948）年		・舞台芸術学院の創設
	24（1949）年		・西武百貨店（武蔵野デパートを改称）の開店
	25（1950）年		・東横百貨店の開店
	26（1951）年		・人生横町の誕生
	27（1952）年		・豊島公会堂の落成
	29（1954）年		・池袋東映劇場の開場
	30（1955）年	・地下鉄丸ノ内線「池袋～御茶ノ水」間開通（S37：全線開通）	・シネマリオ、池袋文化劇場、池袋劇場、池袋東宝劇場、シネマセレの開館
	31（1956）年		・文芸坐の開館
	32（1957）年		・三越百貨店、丸物百貨店の開店
	33（1958）年		・池袋、新宿、渋谷が副都心に位置づけ
	35（1960）年		・池袋マンモスプールの開業
	37（1962）年		・東武百貨店の開店
	39（1964）年		・池袋駅東口地下街の開業
	44（1969）年	・首都高速５号線「池袋～音羽」間開通	・池袋パルコの開店
	49（1974）年	・地下鉄有楽町線「池袋～銀座一丁目」間開通（池袋駅開業）（S58：「池袋～成増」開通：要町駅、千川駅、小竹向原駅開業）	
	50（1975）年		・西武美術館の開館
	53（1978）年	・サンシャイン通り、サンシャイン 60 通り完成	・サンシャインシティの開業
	55（1980）年	・グリーン大通り竣工	
	59（1984）年		・東急ハンズ池袋店の開業
	60（1985）年		・ホテルメトロポリタンの開業
	63（1988）年		・第１回国際演劇祭の開催
平成	元（1989）年		・第１回池袋演劇祭の開催
	2（1990）年		・東京芸術劇場の開館
	4（1992）年		・メトロポリタンプラザビルの開業
	9（1997）年		・ジュンク堂池袋本店の開業
	19（2007）年	・中央環状線新宿線開通	
	20（2008）年	・地下鉄副都心線「池袋～渋谷」間開通	
	21（2009）年		・Echika 池袋・Esola 池袋の開業
	23（2011）年		・あうるすぽっと、中央図書館の開館
	24（2012）年	・環状６号線開通	・アウルタワーの開業
	25（2013）年	・東武東上線、西武池袋線、西武有楽町線、東京メトロ副都心線、東急東横線横浜高速みなとみらい線が相互直通運転開始	
	27（2015）年		・「としまエコミューゼタウン」の完成

図表 84　池袋副都心の変遷

第５　池袋副都心の再生方針

【現状と課題】

■現状

○池袋駅からサンシャインシティ周辺まで商業、業務、文化、芸術、情報発信などの多彩な都市機能が集積しています。

○池袋駅周辺では、戦災復興土地区画整理が実施されましたが、街区が狭く、建築物の老朽化が進み更新時期を迎えています。

○東日本大震災の当日は、公共交通網が混乱し、巨大ターミナルである池袋駅では、多数の帰宅困難者が発生しました。

○池袋副都心周辺での、概成を含めた都市計画道路は、現在事業中である環状５の１号線、補助 81 号線、補助 173 号線、補助 176 号線と事業未着手の補助 73 号線の一部の未整備区間（池袋副都心外）以外は整備済みです。しかし、鉄道によって東西のつながりが分断されているため、都市の一体性が不足しています。

○池袋副都心の東西それぞれには、地域冷暖房施設のプラントがあり、また、豊島清掃工場が立地しています。

○池袋副都心周辺には、みどりの拠点である雑司ヶ谷霊園と立教大学、池袋駅東口には、豊かな街路樹を配置したグリーン大通りがあります。

○池袋駅の１日平均乗降客数は 259 万人（平成 25（2013）年）ですが、そのうち約 7 割は乗り換えのみの利用となっています。

○東京芸術劇場、豊島公会堂、あうるすぽっと、サンシャイン劇場など、多彩な文化芸術施設が集積しています。

○グリーン大通りなどゆとりある歩行者空間が確保されている道路、池袋スポーツセンターや総合体育場が近くに立地するなど、散策や身体を動かすことができる空間があります。

■主な課題

○商業機能の強化とともに多彩な都市機能の高度な集積により、にぎわいと活力ある都市づくりが必要です。

○池袋駅及び駅周辺では、鉄道事業者や民間事業者、区などが連携して駅の安全性の確保や駅周辺街区の整備を図るなど帰宅困難者対策を含む総合的な災害対策を推進し、安全性の高い都市づくりが必要です。

○都市計画道路の整備とあわせて、自動車に過度に依存しない人に優しく、安全で快適な歩行者空間を備えた都市づくりが必要です。

○エネルギー利用の効率化と災害時の防災対応力を備えた環境政策を推進し、環境負荷の低減と高い安全性を備えた都市づくりが必要です。

○都市の資産となるみどりや風格のある景観を形成し、魅力ある都市づくりが必要です。

○東京オリンピック・パラリンピックを見据え、国内外の人々を惹きつける文化を創出する都市づくりが必要です。

○民間活力を生かして、公民協働により、首都機能の一翼を担う池袋副都心の機能を強化する都市づくりが必要です。

１　池袋副都心の骨格と土地利用方針

（１）拠点

○池袋駅周辺及び東池袋駅周辺は、相互に連携しながら、池袋副都心を形成する核に位置づけ、首都機能の一翼を担う都市機能の高度な集積を図ります。

（２）都市軸

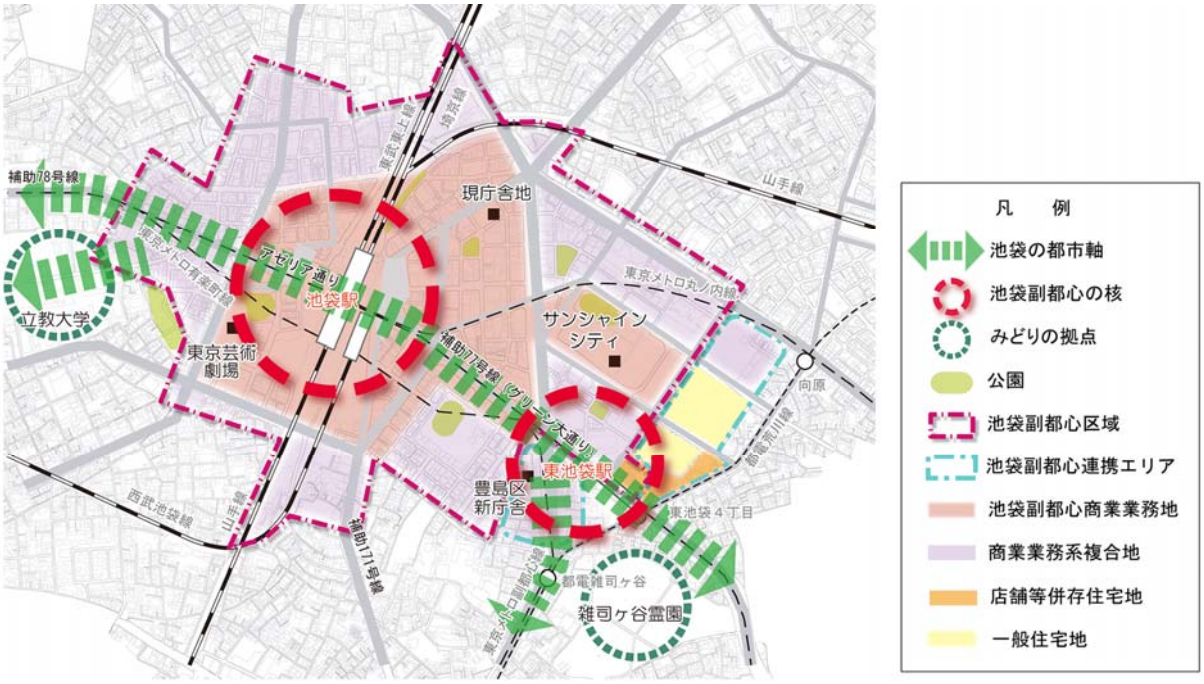
○補助 77 号線（グリーン大通り）とアゼリア通り・補助 78 号線は、にぎわいと交流の舞台となり、四季を彩るみどりと美しい街並みを形成する「池袋の都市軸」として位置づけます。

（３）土地利用

○池袋駅、現庁舎地、補助 77 号線（グリーン大通り）、補助 171 号線、サンシャインシティ、アゼリア通り及びそれらの周辺は、池袋副都心商業業務地として、商業機能を強化するとともに、業務、文化、芸術、娯楽、交流、情報発信など多様な機能が集積・連携することにより、国内外から人々が訪れ、交流する高度な土地利用を図ります。

○商業業務系複合地は、商業、業務と都心居住、生活支援機能が複合した土地利用を図ります。

○池袋駅周辺では、土地の有効利用や防災性の向上、歩行者の安全性の確保、効率的なエネルギー利用などを推進するために、大街区化などを含む街区再編に取り組みます。



図表 85　池袋副都心の土地利用方針図

２　都市づくり方針

方針１　高度な防災機能を備えた都市の実現

（１）エリア防災対策の推進

○池袋駅及び駅周辺では、「池袋駅周辺混乱防止対策協議会」に加え、「豊島区防災対策基本条例」に基づき、「池袋駅周辺エリア防災対策協議会」を設置し、東京都、区、事業者などの公民連携を強化し、帰宅困難者対策を含めたソフト・ハード両面からの総合的な災害対策に取り組みます。

○「池袋駅周辺エリア防災対策協議会」では、災害発生時における滞在者等の安全の確保に関する計画である「池袋駅周辺エリア安全確保計画（仮称）」を策定します。

○この計画に基づき、池袋駅周辺での帰宅困難者の滞留空間や避難経路となる池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）の整備をはじめ、各施設での避難経路や一時滞在施設、備蓄倉庫の確保などエリア防災対策を推進します。

○特に、地下空間では、区、事業者、地下通路の管理者等が連携し、地下と地上の接続空間の拡大、案内誘導サインの設置や地下通路の整序化などに取り組み、安全で円滑に避難できる経路を確保します。

○区民への災害情報提供にあたり、総務省消防庁により対象自治体に選出された「住民への災害伝達手段の多様化実証実験」の結果を踏まえ、ICT を活用した災害情報提供体制を整備します。

（２）老朽化した建築物の機能更新と街区再編による防災性の向上

○老朽建築物は、建替えや共同化などによる機能更新を促進し、安全性を高めます。

○狭小敷地や細街路の解消、オープンスペースを確保するため、街区再編を促進します。

○特に、池袋駅周辺地域では、土地の高度利用や防災性の向上やエネルギーの効率的利用、歩行者の安全性の確保などの課題を解決するため、大街区化を促進します。

○東池袋４、５丁目地区では、補助 81 号線の事業化を展開している沿道街区の共同化を進めるとともに不燃化特区制度などを活用し、集中的な防災都市づくりに取り組み、地域の防災性をさらに高めます。

（３）防災機能を備えた公園の整備

○造幣局東京支局移転後の跡地の過半は、豊島区新庁舎と連携して、区全体の防災機能を高める公園とし、近接する都市計画公園の再配置により都市計画上の位置づけを明確にします。

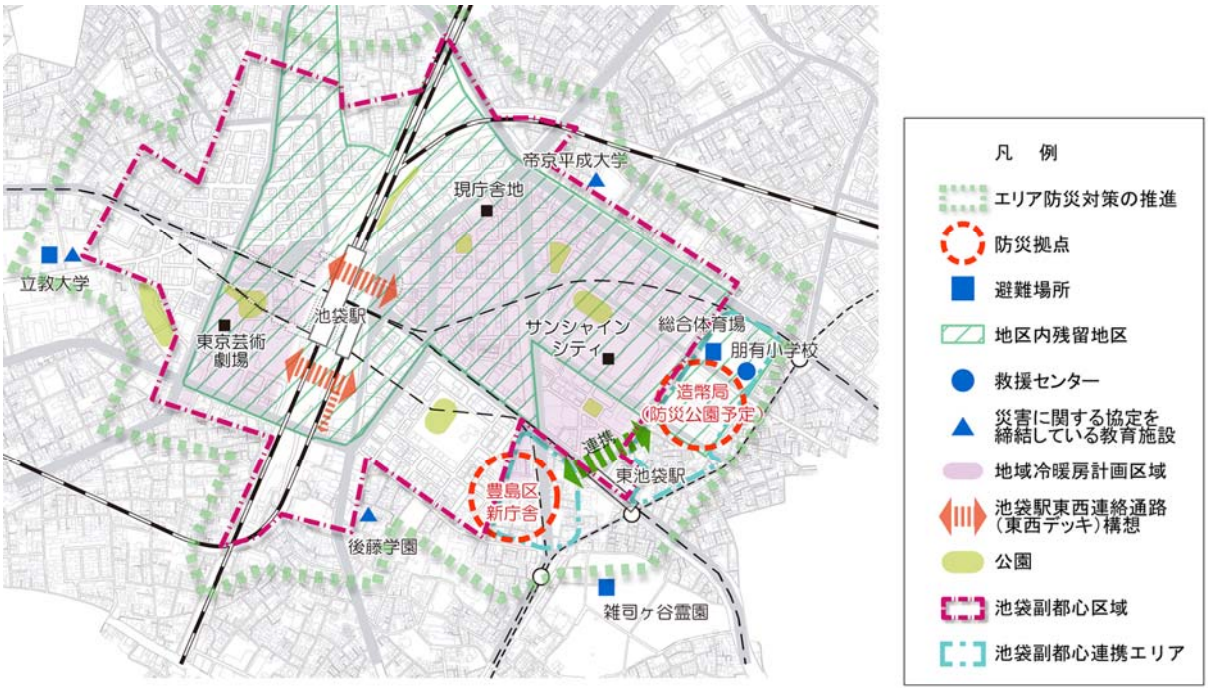
○防災機能を高める公園に隣接した市街地の整備では、池袋副都心と連携した文化・交流機能によるにぎわいの創出とともに、帰宅困難者等の一時滞在や物資備蓄のための機能を誘導し、木造住宅密集市街地の改善整備を加速する施策を検討します。

○南池袋公園や中池袋公園、西池袋公園など既存公園を再整備する際には、帰宅困難者対策をはじめとする防災機能を強化します。

（４）災害時においても都市機能を維持するエネルギーの確保

○都市開発や建築物の機能更新にあわせて、地域冷暖房施設やコージェネレーションシステム、未利用エネルギーなどの自立・分散型エネルギーの利用を促進します。

○あわせて、こうした自立・分散型エネルギーのネットワーク化の検討などにより、エネルギー供給の安全性を高めます。



図表 86　池袋副都心の再生方針図（防災）

方針２　人に優しい交通環境の構築

（１）池袋副都心の顔となる池袋駅及び駅周辺の再生

○池袋駅では、鉄道事業者等による駅施設の機能更新を促進し、国内外から人々を迎え入れる東京北西部のターミナルにふさわしい駅と駅周辺の再編を公民連携して取り組みます。

○池袋副都心としての一体性と防災性を高めるため、既存地下通路のバリアフリー化やサインの統一、地下通路出入口ではサンクンガーデンの整備などを進めます。

○東西駅前広場は、池袋副都心の玄関口として、人々が集う空間の創出、路線バスやタクシー等の公共交通機関の施設配置の見直しにより、訪れる人にとって魅力ある都市空間を創出します。

○池袋駅東西連絡通路の整備とあわせた駅周辺の再生、西口駅前街区の再編と連携した周辺地区のまちづくりを推進し、池袋駅周辺の拠点性を高めていきます。

（２）東西の交通軸の構築による回遊性の創出

○池袋駅東口の豊島区新庁舎や現庁舎地、サンシャインシティと西口の東京芸術劇場など主要な施設間のアクセスを強化するため、歩行者を優先する道路と拠点性の高いエリア周辺を結ぶ歩行者ネットワークを形成します。

○線路上空を利用した池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）を整備し、駅東西の活発な交流を促進するとともに、帰宅困難者の滞留空間や避難経路など災害対策に資する空間として活用します。

○高齢者、障害者などを含む訪れる人の誰もが利用しやすく、移動しやすい交通環境の実現に向けて、新たな公共交通システムの導入を検討します。

○また、新たな公共交通システムの導入にあわせて、歩行者空間と公共交通の走行空間の調和、沿道施設の用途制限などのルール化などによる街並みづくりを誘導します。

○東池袋では、都市づくりの動向を踏まえながら、東京メトロ副都心線の新駅設置に向けて、関係機関と連携して取り組みます。（再掲）

（３）安全で快適な歩行者空間の創出

○環状５の１号線（地下道路）の道路整備を推進し、池袋東口駅前に流入する通過交通の減少を図ります。

○商業や業務施設が集積する駅周辺街区では、安全で快適な歩行者空間を創出するとともに、鉄道で訪れる人が地上に出やすいよう、駅前広場の歩行者空間の拡大や駅から連続する歩行者優先の道路を整備します。

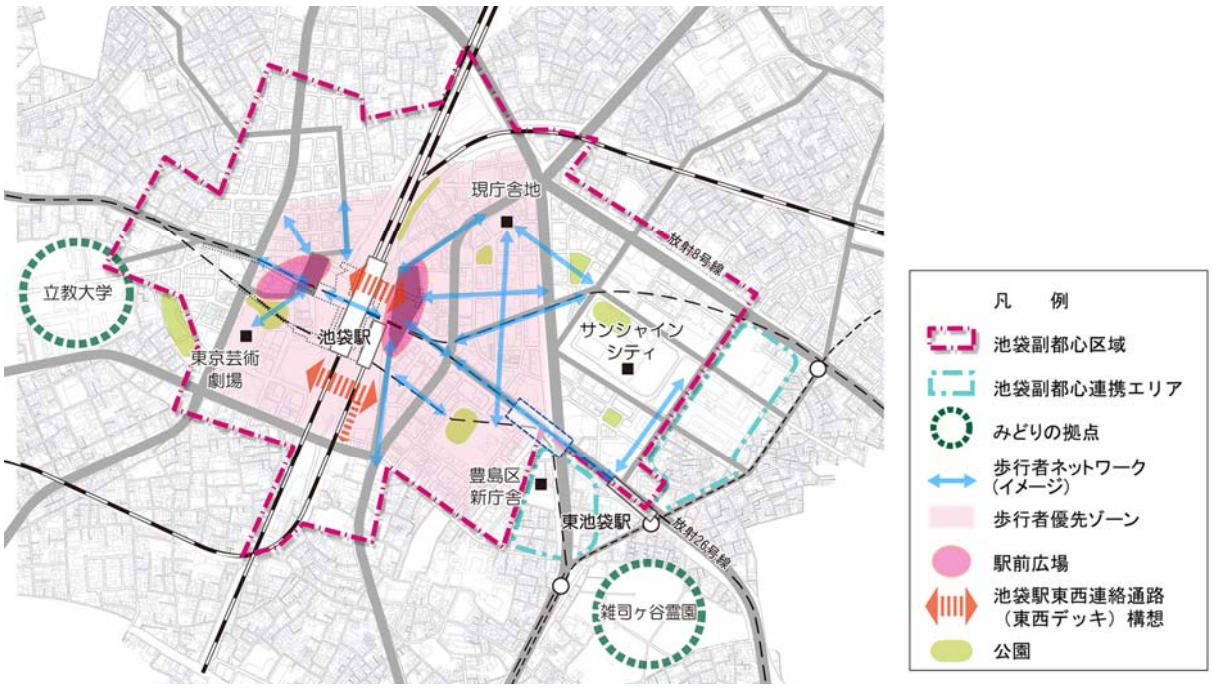
○平成 26（2014）年４月に重点整備地域[38]を拡大した「池袋駅地区バリアフリー基本構想」に基づき、池袋駅及び駅周辺のバリアフリー化を図るとともに、誰にでも分かりやすいユニバーサルデザインによるまちづくりを進めます。

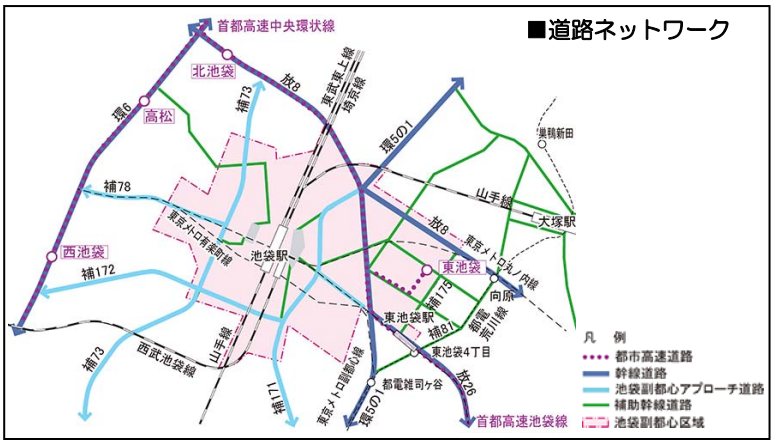
○幹線道路では、自転車走行レーンが設置可能な区間において、歩行者、自転車、自動車それぞれの分離を図ります。また、幹線道路以外では、路上違法駐車の防止や歩道上の

[38] 重点整備地域（池袋駅地区バリアフリー基本構想）：重点的かつ一体的にバリアフリー化を推進するため、バリアフリー新法第２条第１項第 21 号の要件に基づき、鉄道駅及び周辺地区の概況や上位計画の位置づけなどを踏まえて総合的に判断して設定する地域。

違法看板などの撤去を進め、道路の安全性を確保します。

○「(仮称) 池袋副都心駐車場整備計画」を策定し、共同荷捌き駐車場の確保や荷捌き時間帯のルール化、フリンジ駐車場[39]の整備を進め、歩行者を優先する都市システムを構築します。





図表 87　池袋副都心の再生方針図（交通）

[39] フリンジ駐車場：都心部縁辺部に立地する駐車場のこと。

方針３　ライフステージに応じた良好な住環境の整備

（１）都市の暮らしを楽しむ都心居住の推進

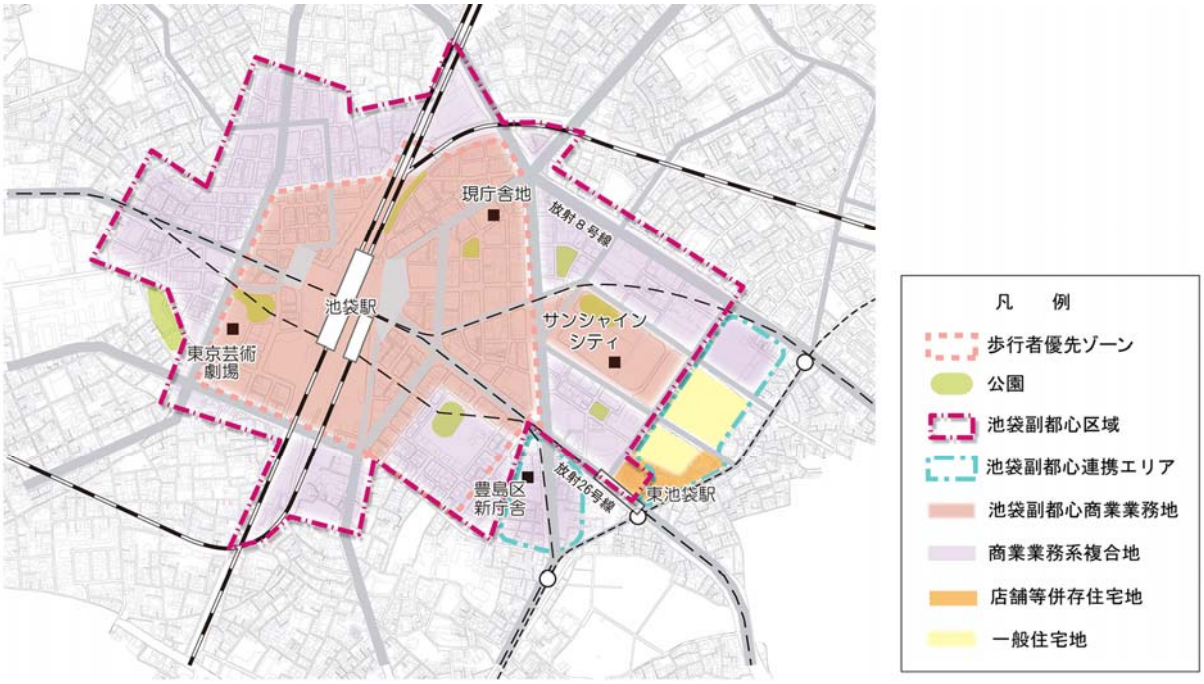
○商業業務系複合地では、鉄道駅や商業、業務、文化施設などとの近接性を生かして、利便性の高い魅力ある都心居住を推進するとともに、日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て支援などの機能が充実した若い世代も安心して暮らせるまちをめざします。

○放射８号線、放射 26 号線の沿道等では、都心居住に対応した住宅を主体としつつ、商業、業務、流通、産業機能との調和など地域特性に応じた住環境を形成するとともに、良好な街並みを誘導します。

○駅から連続する歩行者優先の道路を整備し、安全で快適な歩行者空間を創出します。

（２）外国人居住者にとっても快適な住環境の形成

○池袋副都心商業業務地を中心に、多言語対応の商業、医療、教育、子育て支援などのサービス機能や質の高い居住・滞在機能を誘導し、国際的なビジネス活動の舞台として選ばれる都市をめざします。



図表 88　池袋副都心の再生方針図（住環境）

方針４　エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換

（１）エネルギー効率の高い拠点の形成

○都市開発の機会を捉えて、複数の敷地や街区単位での建築物の更新を促進し、地域冷暖房施設の活用やコージェネレーションシステムをはじめとする自立・分散型エネルギーシステムの導入を進めます。

○あわせて、太陽光発電や太陽熱など再生可能エネルギー導入の促進や、豊島清掃工場の排熱などの未利用エネルギーの活用、既存の地域冷暖房の供給エリア拡大を検討します。

○造幣局周辺地区の再編では、災害時の活用も見据えた自立・分散型エネルギーシステムの導入を検討します。

○エネルギー効率の高い低炭素型都市へと転換するため、「都市の低炭素化の促進に関する法律」などを活用した取り組みや池袋副都心の特性を生かしたスマートコミュニティの構築に向けた検討を進めます。

（２）環境負荷の少ない交通環境の形成

○鉄道駅と駅周辺では、駅前広場空間を再整備し、鉄道とバスの乗り換えなど交通結節機能の強化により公共交通の利用促進を図り、CO_2排出量を削減します。

○都市計画道路では、可能な区間における自転車走行レーン設置の検討や自転車駐車場の整備により、環境に優しい交通手段のひとつである自転車の利用を促進するとともに、利用マナーの向上などに取り組みます。（再掲）

○フリンジ駐車場や集約駐車場の確保、駐車場案内の表示により、駐車場を探す車両の減少を図り、CO_2排出量を削減します。

（３）建築物の更新にあわせた環境性能の向上

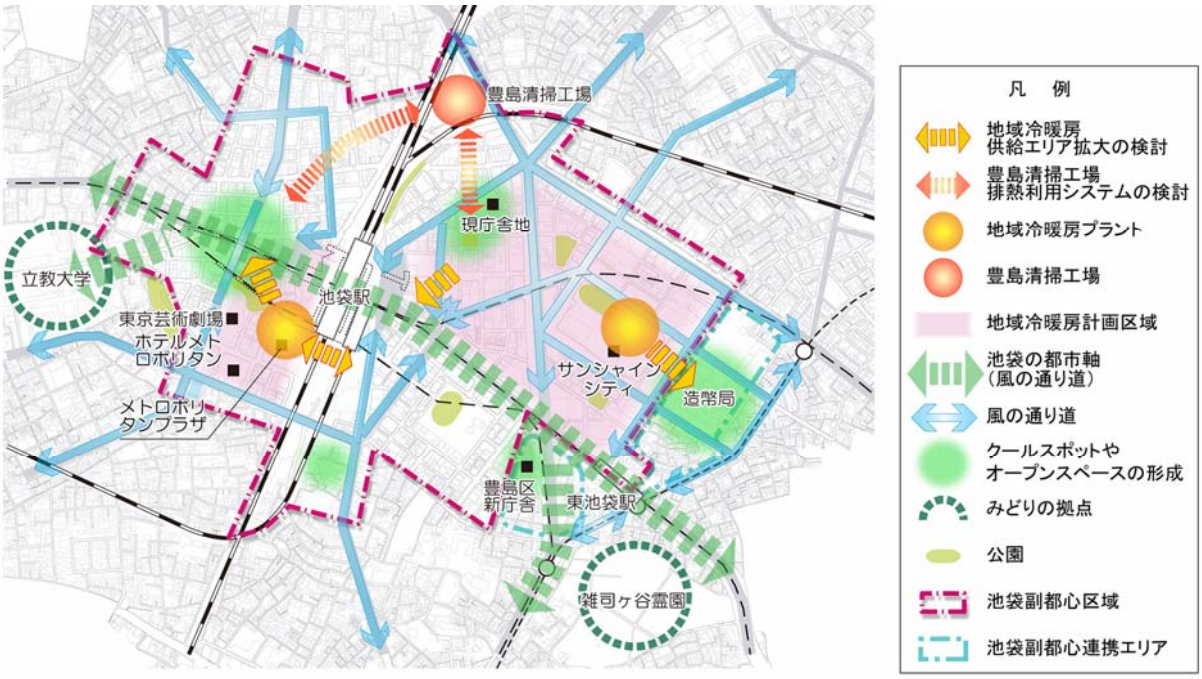
○既存の建築物では、設備更新とあわせた高効率機器への転換やエネルギー需要の時間帯が異なる複数の建築物の間での共同熱源化などを促進します。

○都市開発や建築物の建替えにあたっては、環境性能の高い建築物を誘導する仕組みづくりの検討や環境配慮の見える化を促進します。

（４）ヒートアイランド現象の緩和

○都市開発や公園の再整備とあわせて、緑地、屋上や壁面緑化など都市を冷やすクールスポットを創出し、連続したみどりによる「風の通り道」を形成します。

○あわせて、道路の路面温度の上昇を抑制する遮熱性舗装などによる道路舗装の改善、建築物の省エネルギー化による人工排熱の削減など、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。



図表 89　池袋副都心の再生方針図（低炭素）

方針５　みどりの回廊に包まれた憩いの創出

（１）都市の資産となるみどりの保全と創出

○「みどりの拠点」である雑司ヶ谷霊園と立教大学を核に、「みどりの骨格軸」（池袋の都市軸）である補助 77 号線（グリーン大通り）とアゼリア通り、放射 26 号線、補助 78 号線により、既存の公園や都市開発により創出されたみどりをつなぎ、四季の彩りが感じられるネットワークを形成します。

○池袋駅を中心として、豊島区新庁舎周辺の南池袋公園、現庁舎地と一体となった中池袋公園、東京芸術劇場と近接する西池袋公園をつなぎ、人々が集い、憩うみどりの回廊を形成します。

○公園とカフェやショップが隣接する地区では、公園と店舗が連続した街並みの形成や借景などにより、地域の人々が集まり交流できる空間づくりを検討します。（再掲）

（２）民有地での身近な緑化の推進

○「みどりの骨格軸」（池袋の都市軸）を中心として、広幅員の道路や歩行者ネットワーク沿道の民有地では、敷地内や屋上、壁面での緑化を誘導します。

○豊島区新庁舎の周辺地区や造幣局東京支局移転後跡地の整備、池袋駅西口周辺の再編にあっては、公園や緑地などを整備し、新たなみどりを創出します。

○オフィスビルや商業ビル、マンション、住宅などの屋上緑化や壁面緑化を誘導し、都市の中でみどりを創出していきます。

○道行く人々がみどりの潤いを享受できるよう、建築物の壁面や通りに面した箇所での植栽を促進するための仕組みを検討します。

○オフィスやショップなどでは、事業者による建築物の壁面緑化や店先を四季の草花で彩る等の緑化活動を促進します。（再掲）

○一人ひとりが庭先やベランダを季節の草花で飾るガーデニングなど、質の高いみどりの創出に向けた第一歩となる身近な緑化の取り組みを促進します。（再掲）

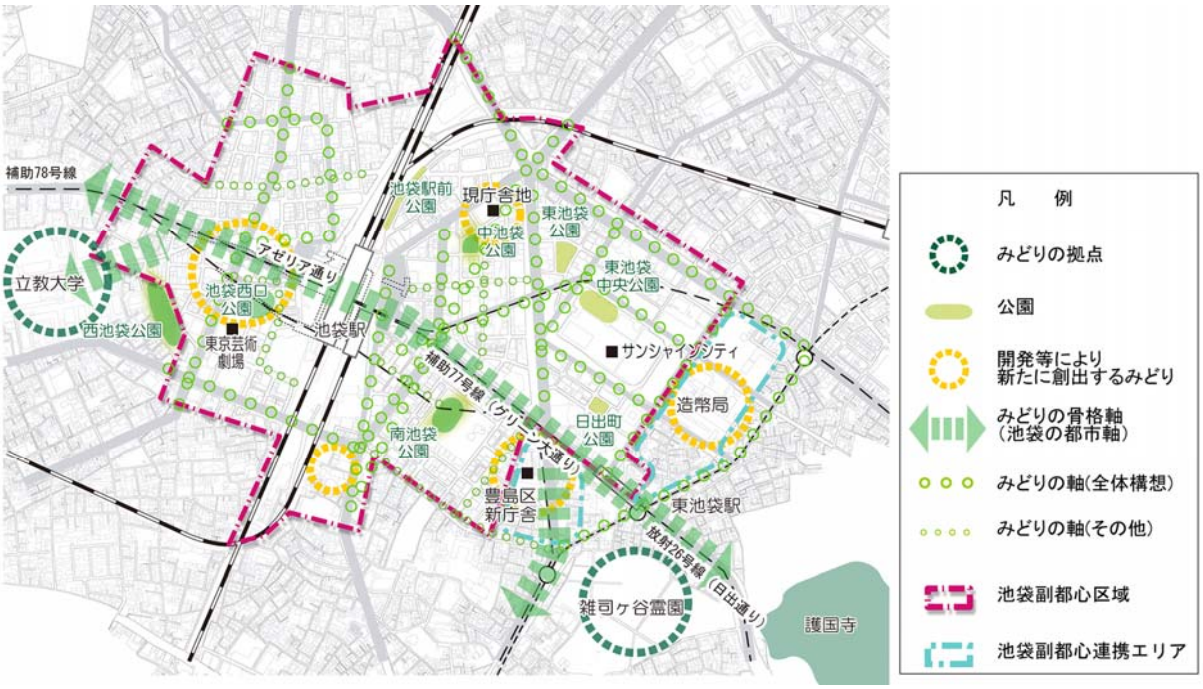


表 90　池袋副都心の再生方針図（みどり）

方針６　個性ある美しい都市空間の形成

○池袋駅周辺では、建築物の更新や共同化、街区再編により、池袋副都心の顔として魅力ある駅前空間を形成します。

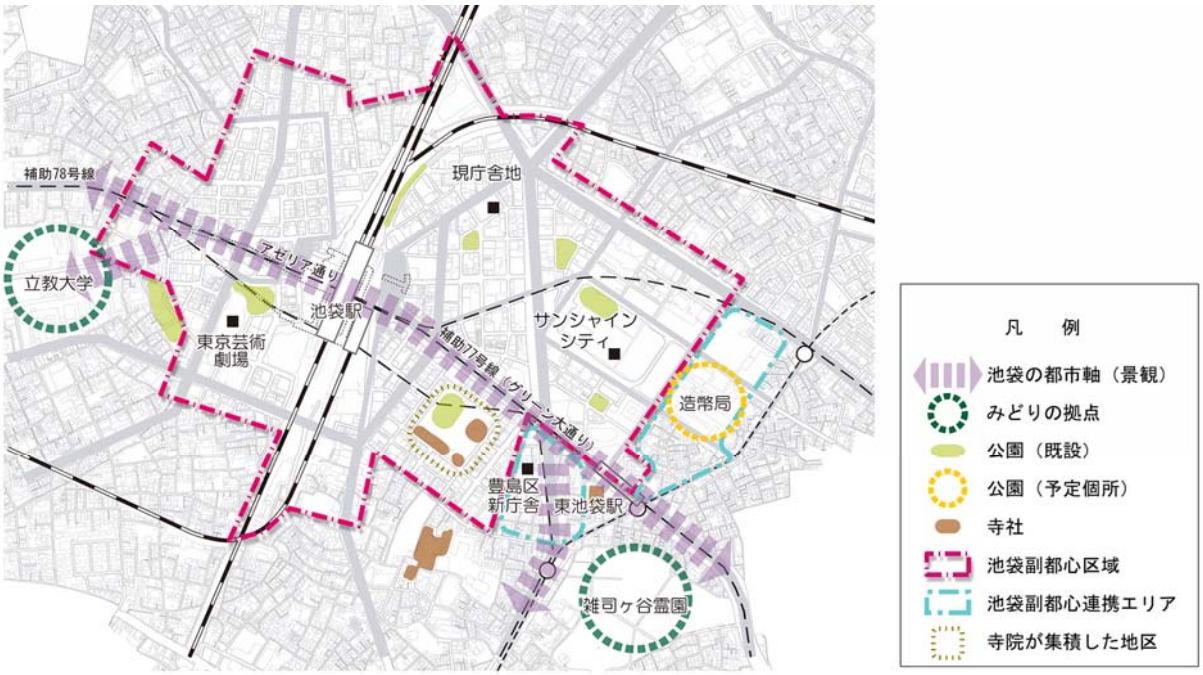
○池袋の都市軸である補助 77 号線（グリーン大通り）とアゼリア通り・補助 78 号線では、池袋副都心のシンボルとして、風格ある街並みをめざします。

○南池袋公園周辺では、多くの寺院が立地する落ち着いた雰囲気を生かした景観の形成に取り組みます。

○多くの人が訪れ、集い、交流できる場として、にぎわいや活力が感じられる景観づくりを進めます。

○歩行者ネットワークが形成される道路の沿道では、建築物や工作物、屋外広告物の色彩やデザインの配慮などを通じて歩行者空間の魅力を高めていきます。

○新たな公共交通システムの導入にあわせて、歩行者空間と公共交通の走行空間の調和、沿道施設の用途制限のルール化などによる街並みづくりを誘導します。（再掲）



図表 91　池袋副都心の再生方針図（景観）

方針７　文化を軸としたにぎわいと活力の強化

（１）国際アート・カルチャー都市を実現する舞台づくりの推進

○池袋副都心では、国際アート・カルチャー都市構想を実現する都市づくりに取り組み、東京の国際競争力を高める拠点の形成に取り組みます。

○東京芸術劇場、現庁舎地の（仮称）豊島区新ホール、あうるすぽっと、豊島区新庁舎を「文化芸術拠点」として位置づけ、拠点間のネットワークを強化します。

○現庁舎地は、長年にわたり豊島区庁舎や公会堂が位置した重要なエリアであり、豊島区新庁舎周辺と連携したにぎわいを創出する文化芸術拠点を形成するとともに、商業、業務、交流、情報発信などの複合的な都市機能をあわせて誘導します。

○東口のサブカルチャーと西口の池袋モンパルナスを受け継ぐ芸術文化をつなぎ、新たな交流を生み出し、人々の回遊性を高めていきます。

○補助 77 号線（グリーン大通り）や公園などのオープンスペースは、パフォーマンスやアート展示などの舞台として活用するとともに、映画やドラマ、ＣＭの撮影を積極的に受け入れ、都市全体で魅力を発信していきます。

○個性ある拠点として池袋副都心の存在感を高めるとともに、同じようにサブカルチャーを核にした魅力づくりに取り組む都市や企業、ＮＰＯなどと連携し、国内外に向けた発信力を強化していきます。

（２）東京オリンピック・パラリンピックの開催とその先を見据えた都市づくりの展開

○平成 32（2020）年の東京オリンピック・パラリンピックの開催とその先を見据えて、国外から訪れる人々を惹きつける文化を生み出すとともに、安心してまちを楽しめるユニバーサルデザインの都市づくりを推進します。（再掲）

○最新の情報技術を活用して、多言語によるイベント情報や観光案内、まちのルールなどを発信するとともに、必要な情報にアクセスしやすい通信環境の整備に取り組みます。

○ボランティアガイドの活用や育成を支援し、おもてなしの気持ちであたたかく迎え入れる都市をめざします。

（３）東京の国際競争力を支える都市づくりの推進

○都心や他の副都心などと連携しながら、国際的なビジネス活動の舞台となる都市機能の充実を図り、東京の国際競争力を支えるビジネス拠点を形成します。

○「豊島区産業振興指針」に基づき、受け継がれてきた歴史や新たな文化芸術を核にしたコンテンツや出版、娯楽など創造的な産業を池袋副都心の再生を牽引する産業のひとつに位置づけます。

○都市開発の機会を捉えて、インキュベーションやカンファレンス機能などを誘導し、成長する企業活動を支える都市づくりを推進することで、起業から成熟期までビジネス展開できる拠点を形成します。（再掲）

○国や東京都の特区制度などを活用し、都市づくりと規制緩和・優遇策を効果的に組み合わせた政策を展開し、産業支援に取り組みます。

図表 92　カンファレンス機能のイメージ
出典：（一社）ナレッジキャピタル HP

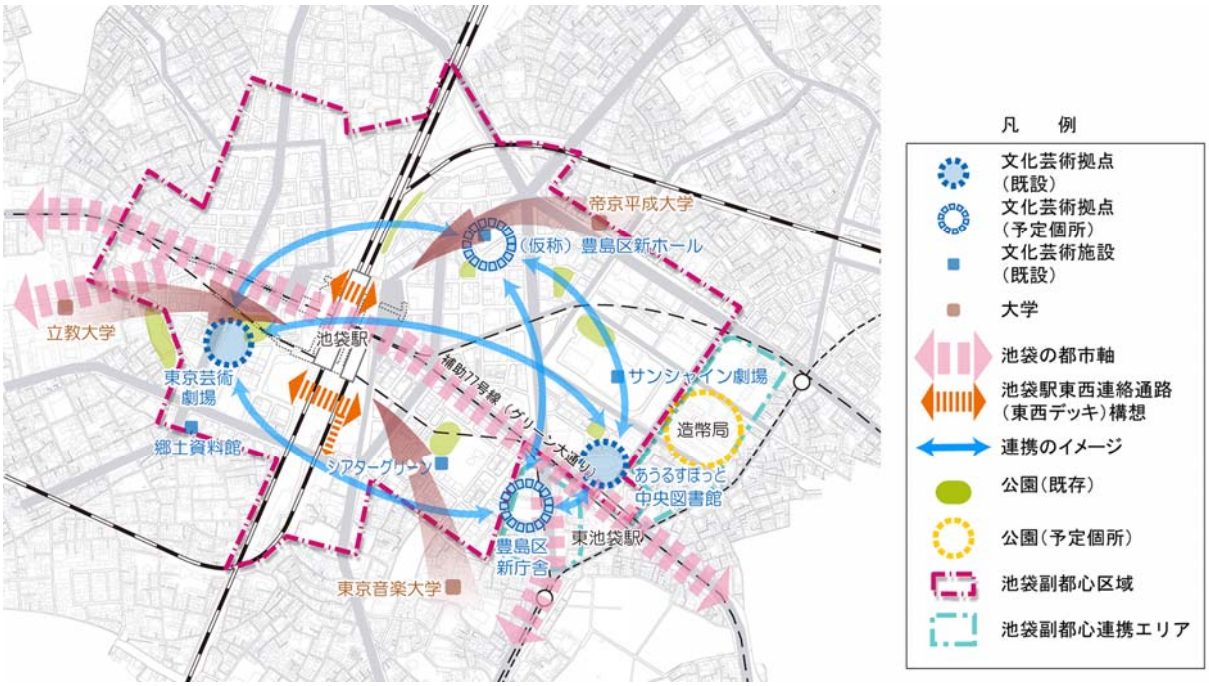
○国際会議やビジネスで訪れた外国人がアフターコンベンションを楽しめるよう、芸術・文化、エンターテインメント、情報発信などの機能や質の高い滞在・宿泊施設の誘導、夜間のライトアップによる魅力的な景観の演出などに取り組みます。

（４）観光創造都市づくりの推進

○平成 26 年４月に改定された「豊島区観光振興プラン」による取り組みと連携し、観光創造都市づくりを支える都市基盤の整備を進めます。（再掲）

○劇場や映画館、商業施設などがそれぞれの個性を生かしながら、同じテーマ性を持った公演やイベントなどを開催し、都市全体が一体となって文化を感じられるまちづくりを検討します。

○アジアを中心とした多文化に触れることができる強みを生かして、国内外から訪れる人々が気軽にアジアの雰囲気を楽しめるまちづくりを検討します。



図表 93　池袋副都心の再生方針図（文化）

方針８　健康を支える快適な都市づくりの展開

（１）生活の質を高める都市づくりの推進

○都市骨格軸や池袋副都心の主要な施設間を結ぶ歩行者ネットワークでは、健康を意識して歩くことができる「ウェルネスロード（健康を育む道）」としての整備を検討します。

○ウェルネスロードの沿道では、都市開発の機会を捉えて、歩道と一体となったオープンスペースを創出し、歩行距離や消費カロリー表示のサインや休憩できるストリートファニチャーの設置を誘導します。

○造幣局東京支局移転後に整備される防災と文化、交流機能を備えた拠点を中心に、池袋副都心と大塚、雑司が谷を結ぶ、新たな人の流れを生み出します。

（２）ユニバーサルデザインによる都市づくりの推進

○池袋駅と東池袋駅、その周辺では、鉄道や都電、バス事業者などの関係者と連携しながら、高齢者、障害者、子ども、妊娠している人、外国人などを含む誰にとっても安全・安心な歩行者空間を形成するため、ユニバーサルデザインによる都市づくりを推進します。

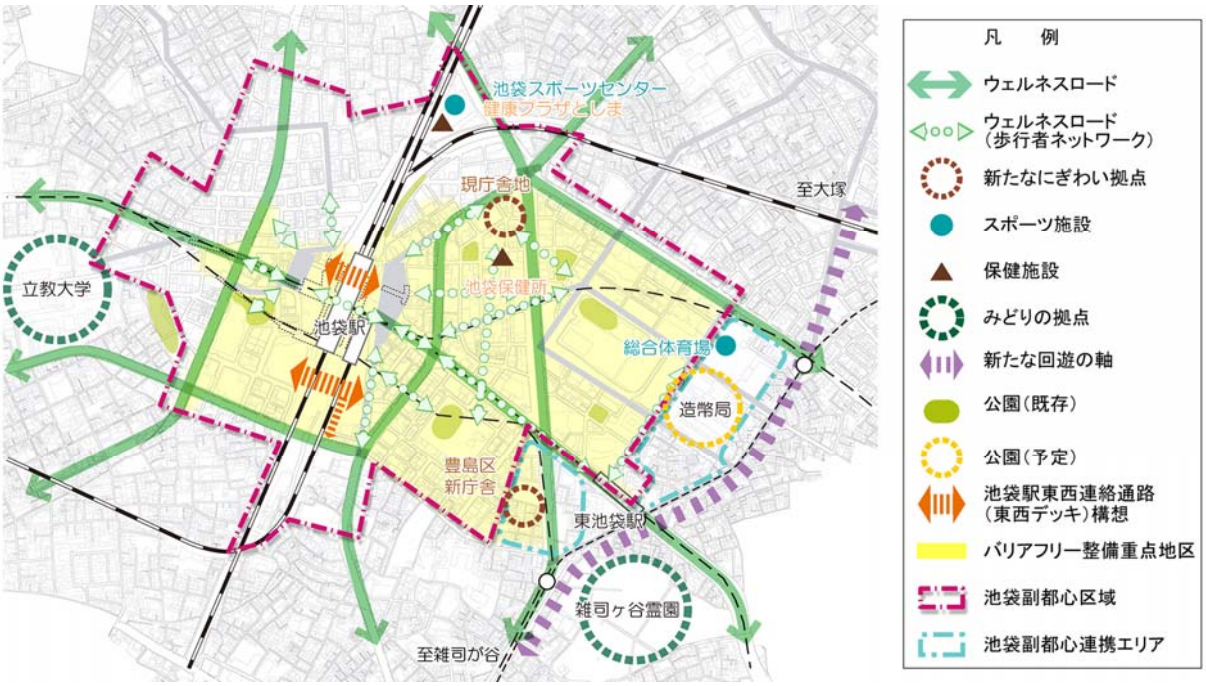
○高齢者、障害者、子ども、外国人などを含めた誰もが安心して外出できるよう、ハード面でのバリアフリー化とともに、一人ひとりが不便を感じている人を気遣い支える「心のバリアフリー」に取り組みます。（再掲）

（３）子どもたちの成長と子育てを支える都市空間の創出

○池袋駅及び東池袋駅周辺では、都市開発の機会を捉えて、子育てする人が育児と仕事を両立しやすい環境の形成に向けて、子育て支援機能の誘導や育児スペースの設置を促進します。

○あわせて、子どもたちの良質な生育環境を保障するため、教育・保育の場や地域子ども・子育て支援事業の充実に取り組みます。（再掲）

○商業施設などでの授乳やおむつ替えスペース等の整備促進、歩道の段差解消などに取り組み、妊娠している人やベビーカーにも配慮したまちづくりを推進します。（再掲）



図表 94　池袋副都心の再生方針図（健康）

第６　池袋副都心の再生に向けたプロジェクトの推進

東京の魅力を担う池袋副都心の再生を実現するために、重点的に推進する都市整備プロジェクトを示します。

プロジェクト①

池袋駅の再生

○池袋駅では、鉄道事業者等による駅施設の機能更新を促進するとともに、池袋副都心としての一体性と防災性を高めるため、既存地下通路のバリアフリー化やサインの統一などに取り組みます

○「池袋駅周辺エリア安全確保計画（仮称）」を策定するとともに、東京都、区、事業者などの公民連携を強化し、帰宅困難者の滞留空間や避難経路の整備、各建築物での避難経路や一時滞在施設、備蓄倉庫の確保などエリア防災対策を推進します。

プロジェクト②

「池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）」の整備推進

○「池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）」を整備し、池袋駅東西の歩行者空間の充実と回遊性の向上、鉄道の乗り換え利便性の向上を図るとともに、帰宅困難者の一時滞留空間や避難経路など災害対策に資する空間を確保します。

○東西デッキに接続する駅施設、商業施設及びその周辺では、街区再編などを含む連鎖的な都市機能の更新を図ります。

○東西デッキのうち、先行する南デッキの整備とあわせて、東池袋駅周辺との連携を強化する歩行者ネットワークの形成を検討します。

プロジェクト③

池袋駅東口駅前街区再編まちづくりの推進

○池袋駅東口駅前は、老朽化した建築物の更新や街区再編を促進するとともに、人々が集う空間の創出、路線バスやタクシー等の公共交通機関の施設配置の見直しを推進します。

○地下通路出入口ではサンクンガーデンを整備し、地下空間と地上部との接続を強化することで、池袋副都心の玄関口としてふさわしく、訪れる人にとって分かりやすい都市空間として再生します。

プロジェクト④

現庁舎地の整備

○現庁舎と現公会堂の敷地は、一体的な活用によって土地の高度利用を図り、池袋副都心の再生を牽引し、新たなにぎわいを創出する文化芸術拠点の核となる（仮称）豊島区新ホールを整備します。あわせて、周辺の商業店舗等と連携し、文化の魅力を発信するまちづくりに取り組みます。

○現庁舎地の活用にあたっては、中池袋公園と連携したみどりを配置し、整備される施設全体で環境に配慮したエネルギーを導入します。

○中池袋公園は、(仮称) 豊島区新ホール及び新区民センターと連携し、交流機能とともに、

帰宅困難者に対応した機能を導入します。

プロジェクト⑤
現庁舎周辺まちづくりの推進

○現庁舎と南池袋公園を結ぶ区道は、歩行者空間の拡大とあわせて、沿道と一体となったにぎわいやみどりの創出、統一感のある景観の形成、ユニバーサルデザインによるまちづくりを進め、人々の回遊性を高めます。

○南池袋公園は、人々が憩う空間として整備するとともに、豊島区新庁舎の災害対策本部機能と連携して、一時的な退避空間や災害情報の伝達機能、救援物資の備蓄機能を整備します。

○南池袋公園周辺は、寺院が多く立地する静寂な雰囲気を生かしながら、周辺区道や緑地帯を整備し、地区の個性を高めます。

○補助77号線（グリーン大通り）は、歩道の再整備や道路空間の有効活用の検討、風格ある街並みの創出、ユニバーサルデザインによる快適な歩行者空間を形成し、池袋駅と現庁舎地、南池袋公園との連携を強化します。

○「（仮称）池袋副都心駐車場整備計画」を策定し、共同荷捌き駐車場の確保や荷捌き時間帯のルール化、フリンジ駐車場の整備を進め、歩行者を優先する都市システムを構築します。

○現庁舎地周辺の低未利用地を積極的に活用し、新たなにぎわいや活力を創出するまちづくりに取り組みます。

○「現庁舎周辺まちづくりビジョン連絡会」などのまちづくり活動グループと協働して、エリアマネジメント組織を立ち上げ、公民連携によるまちづくりの推進体制を構築します。

プロジェクト⑥
池袋駅西口駅前街区再編まちづくりの推進

○池袋駅西口周辺は、誰もが集い、安全で安心に散策ができるにぎわいにあふれ、魅力ある西口の再生に向けて、地権者等と協働し、新たなまちづくり構想の策定を検討します。

調整中

プロジェクト⑦
池袋駅西口周辺まちづくりの推進

○池袋駅西口駅前街区の再編に連動し、老朽化した建築物の更新や街区再編などを促進し、安全・安心で、にぎわいのあるまちづくりを進めます。

プロジェクト⑧
東池袋駅周辺まちづくりの推進

○池袋駅周辺と相互に連携し、池袋副都心を形成する東池袋駅周辺では、環状５の１号線沿道とサンシャインシティ周辺の低未利用地を有効に活用し、商業、業務、生活支援、居住などの機能を誘導するため、都市開発諸制度による再開発事業等を進めます。

○再開発事業等の計画にあたっては、豊島区新庁舎やあうるすぽっと、サンシャインシティ、造幣局東京支局移転後に整備される市街地などの文化・交流機能と連携し、新たな

にぎわいを創出するまちづくりに取り組みます。
○東京メトロ副都心線の新駅設置に向けて、関係機関と連携して取り組みます。

プロジェクト⑨
南池袋２丁目地区街区再編まちづくりの推進
○「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の街区再編まちづくり制度を活用した共同建替え等を進めることにより、池袋副都心に隣接した立地特性を生かした安全・安心・快適なまちづくりの実現をめざします。

プロジェクト⑩
造幣局東京支局移転後跡地の整備
○造幣局東京支局移転による大規模な土地利用転換にあわせて、池袋副都心と木造住宅密集地域に隣接する立地特性に配慮し、災害に強く、文化とにぎわいを創出する活力ある都市機能の誘導により市街地と防災公園を一体的に形成します。
○区の防災活動の拠点となる防災公園と帰宅困難者の受け入れなど災害時利用を加味した市街地の整備により、区全体の防災機能の向上を図ります。
○市街地部分は、池袋副都心と連携した文化・交流機能を誘導し、公園と一体となったにぎわい空間を形成します。
○造幣局東京支局移転後の跡地整備により、大塚と池袋副都心、雑司が谷をつなぐ新たな人の流れと回遊性を生み出します。
○また、補助81号線沿道まちづくりと東池袋４、５丁目での居住環境総合整備事業及び不燃化特区による不燃化の促進の取り組みと連携し、池袋副都心の安全性を高めていきます。

補助81号線沿道まちづくりの推進
○補助81号線沿道は、建築物の建替えや共同化、不燃化を促進し、延焼遮断帯を形成するとともに、広場や道路空間の確保、狭あい道路の解消に取り組み、安全で快適な住環境を形成します。
○放射26号線と交差する付近は、池袋副都心に近接し、東池袋駅に隣接することから、グリーン大通りから放射26号線へと副都心のにぎわいを連続する土地の高度利用による市街地再開発事業等を推進します。事業にあたっては、東池袋駅とのユニバーサルデザインによる接続や建築物の低層部への商業業務機能の誘導、子育て支援など生活支援機能の導入、交差点部への広場空間の配置などを検討します。

東池袋４、５丁目での居住環境総合整備事業及び不燃化特区による不燃化の促進
○居住環境総合整備事業により、防災道路や公園、辻広場の整備を進めるとともに、建築物の共同化を支援し、防災性と住環境の向上を図ります。
○特に、東池袋まちづくりセンターの南側から東池袋五丁目地区市街地再開発事業地を介して補助81号線に至る道路は、災害時の避難経路として有効に機能するよう、幅員６ｍの防災道路に拡幅する取り組みを進めます。
○不燃化特区での期間を限定した助成等の支援策により、老朽化した建築物の建替え等を

促進しながら、防災性と住環境の向上をめざします。

プロジェクト⑪
造幣局南地区まちづくりの推進

○造幣局南地区は、まちづくり協議会による検討を進め、造幣局東京支局移転後の跡地の防災機能を備えた公園の整備や都市開発にあわせて、木造住宅密集地域の解消による防災性と住環境の向上をめざします。

プロジェクト⑫
池袋駅周辺でのユニバーサルデザインの推進

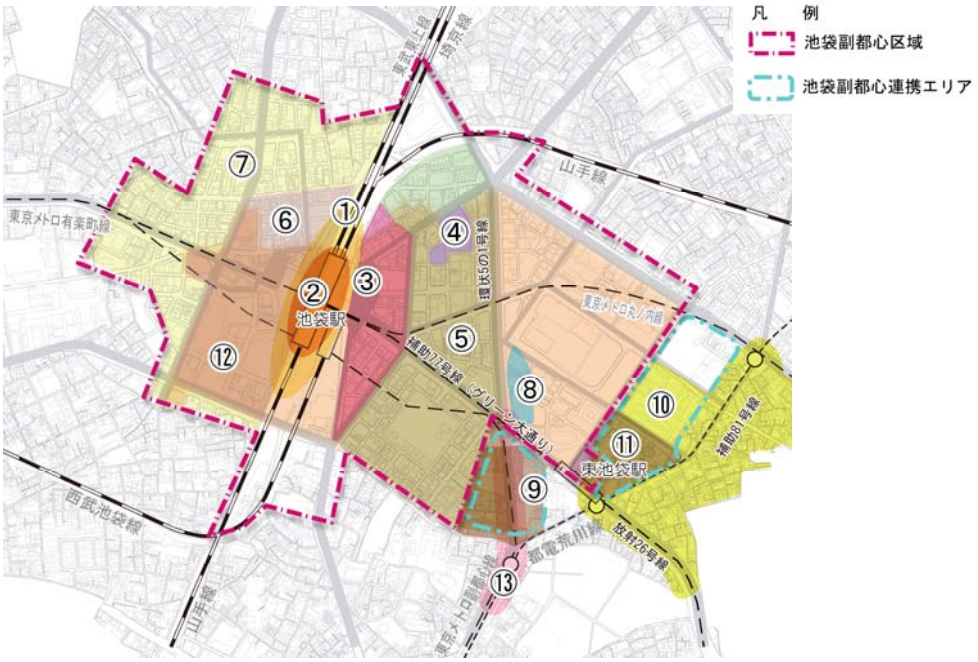
○池袋駅及び池袋駅周辺は、「池袋駅地区バリアフリー基本構想」に基づき、バリアフリー化を進めます。

○平成32（2020）年の東京オリンピック・パラリンピックの開催とその先を見据えて、多言語に対応した案内誘導システムの整備など、ユニバーサルデザインによるまちづくりを推進します。

プロジェクト⑬
池袋副都心交通戦略の推進（環状５の１号線の整備）

○環状５の１号線は、平成23（2011）年４月の都市計画変更を受け、都電荒川線学習院下停留所付近から東池袋交差点（放射26号線）までの区間を地上２車線（目白通り以北）、地下２車線として整備し、地上部の道路空間では、四季の彩りを感じられる積極的な緑化を進めるよう東京都へ働きかけます。

○地下道路の整備を促進し、明治通りの迂回機能が確保されることによって、池袋東口駅前に流入する通過交通が減少することに伴い、池袋駅東口を快適に回遊できる歩行者空間を確保します。



図表95　池袋副都心の再生に向けたプロジェクト

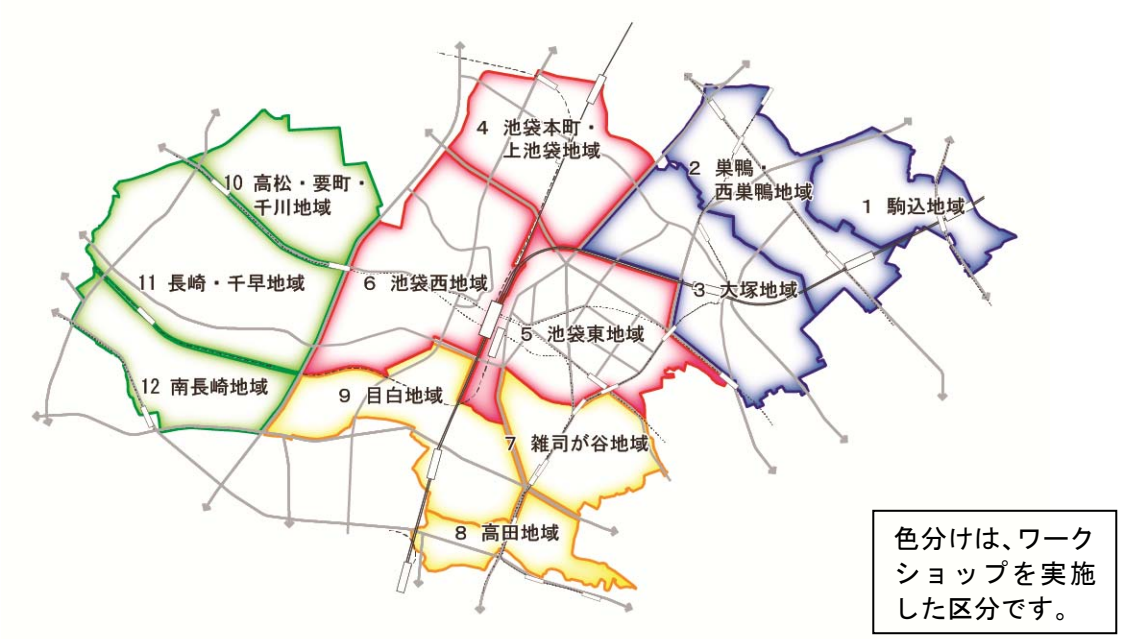
第６章　地域別まちづくり方針

第１　地域区分の基本的な考え方

本章では、前章までの全体構想に基づいて、より詳細に地域別のまちづくり方針を示します。

地域に密着したきめ細やかなまちづくりを進めていくために、区全域を 12 の地域に区分し、それぞれの地域の特性と課題を把握し、個性や特徴を生かしたまちづくり方針を示します。

12 の地域は、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、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しました。（図表 96）



地域区分		対象町丁目
1	駒込地域	駒込１丁目から７丁目
2	巣鴨・西巣鴨地域	巣鴨１丁目から５丁目、西巣鴨２丁目から４丁目
3	大塚地域	西巣鴨１丁目、北大塚１丁目から３丁目、南大塚１丁目から３丁目、上池袋１丁目
4	池袋本町・上池袋地域	上池袋２丁目から４丁目、池袋本町１丁目から４丁目
5	池袋東地域	上池袋２丁目の一部、東池袋１丁目から５丁目、南池袋１丁目・２丁目
6	池袋西地域	西池袋１丁目・３丁目から５丁目、池袋１丁目から４丁目
7	雑司が谷地域	南池袋３丁目から４丁目、雑司が谷１丁目から３丁目
8	高田地域	高田１丁目から３丁目
9	目白地域	西池袋２丁目、目白１丁目から５丁目
10	高松・要町・千川地域	要町１丁目から３丁目の一部、高松１丁目から３丁目、千川１丁目・２丁目
11	長崎・千早地域	長崎１丁目から６丁目、千早１丁目から４丁目、要町１丁目から３丁目の一部
12	南長崎地域	南長崎１丁目から６丁目

図表 96　地域区分の設定

第２　地域別まちづくり方針

１　駒込地域

１　地域の概況

（１）位置

区の東部に位置する駒込１丁目から７丁目の区域です。南西側は巣鴨・西巣鴨地域となり、北側は北区、南東側は文京区に接しています。

（２）変遷

江戸時代に日光御成街道（現在の本郷通り）が開かれ、にぎわうようになりました。現在の染井通りを境に、南側の台地は大名屋敷として、北側は植木や花の栽培が盛んなまちとして発展しました。現在の駒込４、５丁目を中心とする一帯はかつて「染井」と呼ばれ、「ソメイヨシノ」発祥の地です。

明治時代になって、多くの大名屋敷が払い下げられる中で染井霊園が開園し、周辺の市街化が進むとともに、駒込駅が開設されました。

大正時代から昭和初期にかけて地域北側の低地にあった水田一帯は、当時の狭い道路形態のまま住宅地へと変わっていきました。

戦災では地域の大半が焼失しました。戦災復興土地区画整理事業により、現在の駒込１丁目は整備されましたが、その他の区域は戦前の道路状況のままに住宅が建ち並び、現在に至っています。

図表 97　染井王子巣鴨辺絵図
出典：豊島区郷土資料館

（３）現状

土地利用は、住居系が過半を占めていますが、南部の台地部と北部の低地部ではそれぞれ異なった特性を示しています。台地部は規模の大きい敷地が多く、非木造の社宅やマンション、文教施設などが立地し、低地部は戸建住宅や木造アパートが密集しています。また、駒込駅周辺や染井銀座通りには商店街が形成されています。

鉄道は、南東にJR山手線、東京メトロ南北線の駒込駅があります。

道路は、戦災復興土地区画整理事業により道路網が整っているJR山手線南側を除き、他は低地部を中心に幅員４ｍ未満のものが多く、地区道路や生活道路が不足しています。

都市計画道路は、放射 10 号線（本郷通り）が概ね整備済みです。補助 81 号線は未整備で、東京都は「特定整備路線」に指定しました。

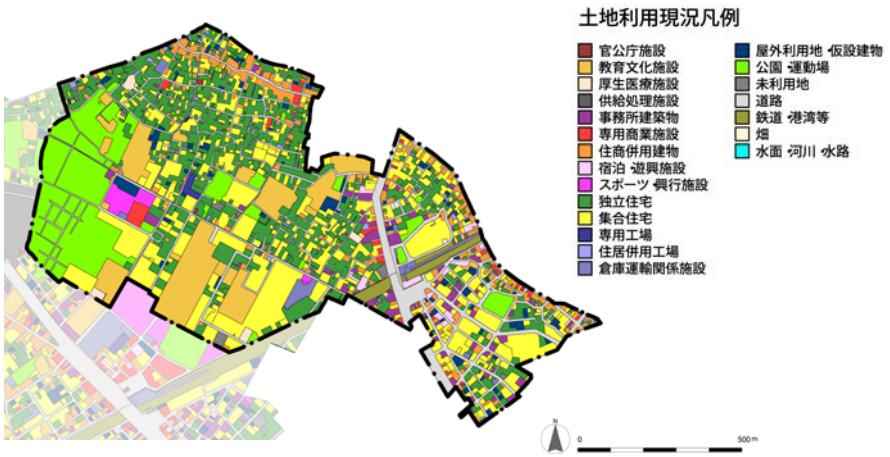
	豊島区 (a)	駒込地域 (b)	割合 (b/a)
人口	284,678 人	17,517 人	6.2 %
0～14歳	22,225 人	1,658 人	7.5 %
15～64歳	204,120 人	12,233 人	6.0 %
65歳～	54,048 人	3,442 人	6.4 %
人口密度	219 人/ha	230 人/ha	
世帯	166,214 世帯	9,542 世帯	5.7 %
単身世帯割合	60.8 %	53.7 %	
世帯人員	1.7 人/世帯	1.8 人/世帯	
事業所数	17,911 所数	713 所数	4.0 %
従業者数	252,786 人	5,913 人	2.3 %
不燃化率	68.6 %	70.7 %	

※人口（人）は、年齢不詳データがあるため、各区分人口を合計しても一致しない

		豊島区	駒込地域
面積		1,298.5 ha	75.1 ha
土地利用の比率	公共系	10.4 %	10.4 %
	事務所	4.5 %	2.4 %
	専用商業	1.9 %	1.0 %
	宿泊・遊興	1.3 %	1.6 %
	住商併用	5.3 %	4.9 %
	独立住宅	21.2 %	20.9 %
	集合住宅	21.9 %	24.3 %
	工業系	2.1 %	1.6 %
	公園・運動場等	3.7 %	12.8 %
	未利用地等	4.6 %	3.1 %
	その他	22.9 %	16.9 %

資料：人口、人口密度、世帯、単身世帯割合、世帯人員：平成 22（2010）年国勢調査
事業所数従業者数：平成 24（2012）年経済センサス基礎調査
不燃化率、土地利用比率：平成 23（2011）年土地利用現況調査　より作成

図表 98　地域の主要指標



図表 99　土地利用現況図

資料：「土地利用現況調査（平成 23 年度）」より作成

２　まちづくりにあたっての立脚点

第３章「豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」及び地域特性に基づき、地域像、まちづくりの主な視点、地域の骨格となる拠点と軸の形成を示します。

（１）地域像

「江戸に咲いた園芸文化の歴史を引き継ぐまち」

江戸時代、世界でも屈指の規模を誇る園芸都市として、ソメイヨシノやツツジを生み出した歴史と今でも花とみどりが生活に息づく地域の個性を生かして、人々のつながりを感じられるまちをめざします。

（２）まちづくりの主な視点

●地域と協働した木造住宅密集地域の改善による災害に強いまちづくり

木密地域不燃化10年プロジェクトによる木造住宅密集地域の改善と共助による住民主体の防災活動を組み合わせて、安全・安心に住み続けられるまちづくりが必要です。

●人々のつながりを育むまちづくり

公園や広場での触れ合い、防犯対策や交通安全、文化交流などの地域活動を通じて、人々のつながりを実感できるまちづくりが必要です。

●日常生活を支える機能が充実した暮らしやすいまちづくり

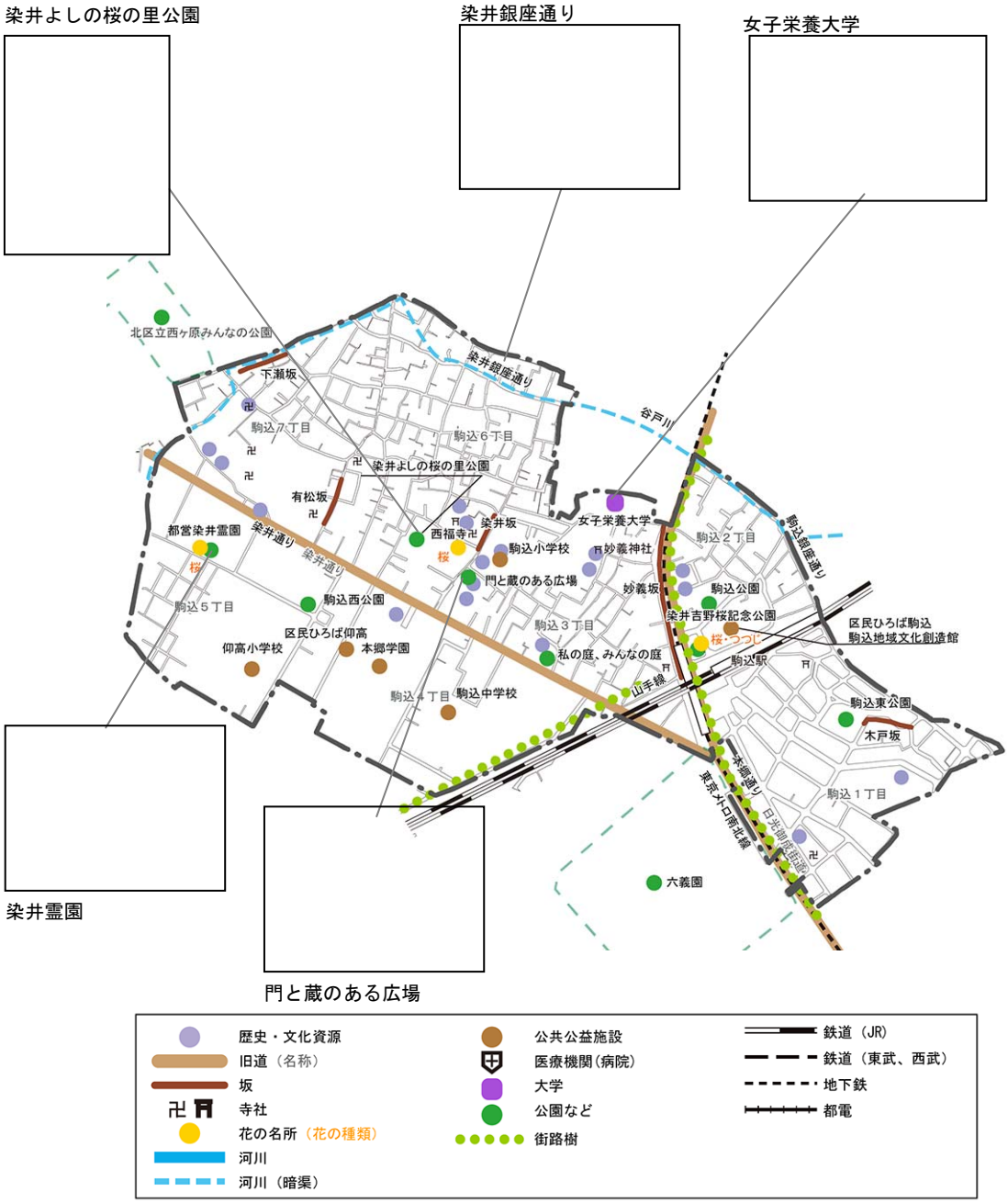
駒込駅周辺での日常生活を支える機能の充実や身近な商店街の活性化により、利便性が高く、暮らしやすいまちづくりが必要です。

●花とみどり、歴史と文化が息づくまちづくり

ソメイヨシノやツツジを生み出した園芸文化の歴史や地域の文化を今に伝える寺社などを生かして、四季の彩りと歴史の趣を感じられるまちづくりが必要です。

●ソメイヨシノ発祥の地をブランドにした個性あるまちづくり

ソメイヨシノ発祥の地を地域のブランドとして、個性あるまちづくりが必要です。



図表100　地域資源図（駒込地域）

（３）地域の骨格

＜拠点＞

●駒込駅周辺における「交流拠点」の形成

・駒込駅周辺は、区内外から人々が集まる「交流拠点」として、商業、業務、文化、交流などの都市機能の集積を図るとともに、ソメイヨシノ発祥の地などの地域の魅力を発信する拠点を形成します。

・あわせて、生活拠点として、日常生活を支える商業、医療、福祉、教育などの機能の充実を図ります。

＜都市骨格軸＞

・放射10号線は、都市の骨格を構成し、道路ネットワークの形成にとどまらず、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、周辺地域との連携や交流を支えます。

３　地域像を実現するためのまちづくり方針

第４章「目標を実現するための都市づくり方針」に基づき、地域像を実現するためのまちづくり方針を示します。

○都市づくり方針１：高度な防災機能を備えた都市の実現

・駒込６、７丁目は、補助81号線の整備とあわせて、沿道の不燃化･耐震化を進め、延焼遮断帯を形成するとともに、西ヶ原みんなの公園へのアクセス向上を図るため、災害時の避難に有効な道路や広場などの地区公共施設の整備を進めます。

・「整備地域」では、建築物の建替えにあわせた地区道路や防災道路、生活道路の整備やすみ切りの確保、接道部の緑化、行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保、建築物の不燃化・耐震化の促進などにより防災性の向上と住環境の改善を図ります。

・染井霊園周辺は、建築物の不燃化や耐震化を促進し、避難場所としての機能を高めるとともに、そこに至る避難路等の安全性を確保します。

○都市づくり方針２：人に優しい交通環境の構築

・都市計画道路の整備にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化、無電柱化、自転車走行レーンの設置などを検討し、安全で快適な歩行者空間の形成に取り組みます。

・江戸時代に植木屋が栄えた染井通りを軸として、染井霊園、門と蔵のある広場、染井よしの桜の里公園などを結び、安全で快適な歩行者空間を確保します。

○都市づくり方針３：ライフステージに応じた良好な住環境の整備

・特定整備路線の整備などとあわせて住宅地の防災性の向上を図りながら、建築物の建替えにあわせた接道部の緑化、敷地細分化の防止などにより、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

・都市計画道路が整備される地区は、人々のつながりに配慮したまちづくりに地域とともに取り組みます。

・駒込銀座通り、染井銀座商店街は、周辺住宅地の生活や交流を支える商店街の形成をめざします。
・特定整備路線の整備とあわせて、沿道まちづくりに取り組み、ハードとソフトの両面から、商店街の活性化を図ります。

○都市づくり方針４：エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換

・交流拠点である駒込駅周辺は、都市づくりの動向にあわせて、エネルギーの面的利用と高効率化を促進します。
・染井霊園のみどりを保全するとともに、その周辺での緑化を促進し、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

○都市づくり方針５：みどりの回廊に包まれた憩いの創出

・染井霊園は、生物が行き来できる生息空間のネットワークを形成する拠点として、東京都と連携しながらみどりを保全します。
・放射10号線と補助81号線は、街路樹の整備や沿道の緑化、オープンスペースの確保などにより、みどりの拠点や公園などを結び、連続性のある「みどりの軸」を形成します。
・連続したみどりを形成する駒込駅から江戸橋まで続くJR山手線沿いの桜並木など、地域と協働して保全していきます。
・地域の歴史や文化を現在に伝え、人々に親しまれてきた西福寺や妙義神社などの寺社、江戸の園芸文化でもある鉢植えのみどりを地域の大切な資産として次世代へと引き継ぎます。

○都市づくり方針６：個性ある美しい都市空間の形成

・染井霊園や歴史を伝える多くの寺社、ソメイヨシノゆかりの染井通り、染井よしの桜の里公園、門と蔵のある広場などの歴史を生かした景観づくりを進めます。
・また、染井坂、妙義坂、南北崖線などの地形を生かした個性のある景観づくりを進めます。
・六義園に近接する地区は、庭園内からの眺望の確保や連続性あるみどりの創出・保全に取り組み、魅力ある景観を形成します。
・補助81号線の整備にあたっては、道路と沿道の街並みが一体となった景観を形成します。

○都市づくり方針７：文化を軸としたにぎわいと活力の強化

・地域と協働しながら、ソメイヨシノをシンボルにした個性あるまちづくりに取り組み、地域の魅力を高める新たなブランドを創出します。
・平成19（2007）年11月に「豊島区と区内大学との連携・協働に関する包括協定」を締結した女子栄養大学と連携して、食文化や健康づくりを通じた大学と地域、学生と住民の交流を促進します。

○都市づくり方針８：健康を支える快適な都市づくりの展開

・染井通りを軸として、染井霊園や公園など桜の名所を結ぶ散策ルートの設定やフットパスマップを作成し、人々が楽しく回遊できるまちをめざします。

・あわせて、誰にでも分かりやすいサイン表示や歩行者空間のバリアフリー化など、ユニバーサルデザインによるまちづくりを進めます。

４　重点的に推進する都市整備プロジェクト

まちづくりにあたっての立脚点及び地域像を実現するためのまちづくり方針に基づき、重点的に進める計画・事業などを示します。

プロジェクト①
補助81号線（特定整備路線）の整備と沿道まちづくりの推進

・補助81号線沿道は、延焼遮断帯を形成するとともに、防火地域を指定し、都市防災不燃化促進事業の建替え支援による建築物の共同化や不燃化を促進し、安全で快適な住環境を形成します。
・道路整備とあわせて、沿道のまちづくりルールとともに、建物の高さ制限や用途地域、容積率の見直しなどを検討し、地域特性に応じた沿道まちづくりに取り組みます。
・補助81号線と染井銀座商店街が交差する付近は、商店街のにぎわいと地域コミュニティを支える適切な土地利用を誘導します。

プロジェクト②
駒込６、７丁目での不燃化特区による不燃化の促進

・不燃化特区では、地区計画等によるまちづくりルールの検討に加えて、「新たな防火規制」を指定し、期間を限定した助成等の支援策により老朽化した建築物の建替え等を促進しながら、防災性と住環境の向上をめざします。

プロジェクト③
放射10号線の整備

・放射10号線の拡幅にあたっては、街路樹などのみどりの創出などにより、快適な歩行者空間の確保を図ります。

プロジェクト④
染井霊園の再生

・染井霊園は、平成 24（2012）年５月に東京都公園審議会が答申した「染井霊園再生のあり方について」を踏まえ、自然や歴史的資源を生かし、良好な地域コミュニティを醸成する空間づくりに東京都と連携して取り組みます。

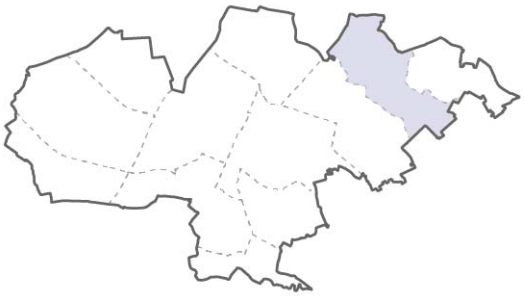
■都市整備方針図

図表 101　都市整備方針図（駒込地域）

２　巣鴨・西巣鴨地域

１　地域の概況

（１）位置



区の北東部に位置する巣鴨１丁目から５丁目、西巣鴨１丁目から４丁目の区域です。南西側は大塚地域、北東側は駒込地域、北西側は北区、南東側は文京区に接しています。

（２）変遷

古くから中山道が通り、区内で最も早く集落が形成されました。江戸六地蔵の真性寺周辺は門前町として栄え、日本橋と板橋宿の間に位置する庚申塚は、現在の折戸通りと交差する部分にある休憩場所としてにぎわいました。

明治時代に宗教大学（現大正大学）が設立されるとともに、東京の市街地から寺院が数多く移転し、寺町ができました。そして、明治 36（1903）年に巣鴨駅が開設された後、街道周辺の宅地化が進みました。

大正・昭和時代に入ると畑地の大半が住宅地に変わり、旧中山道のバイパス機能を持つ現在の白山通りや明治通りが開通しました。

昭和 12 年に、巣鴨御薬園跡地に中央卸売市場が開設されました。戦災により地域の大半が焼失し、現在の巣鴨１丁目から３丁目では戦災復興土地区画整理事業が行われました。その他の地区は戦前の狭い道路形態のまま住宅が建ち並び、現在に至っています。

図表 102　江戸名所図絵巣鴨眞性寺
出典：国立国会図書館

図表 103　明治末期の中山道
出典：写真にみる豊島 60 年のあゆみ展

（３）現状

土地利用は、住宅系が過半を占め、地域の北西部は戸建住宅・木造アパートが密集しています。巣鴨駅近辺では、商業系の建築物が多くなっており、とげぬき地蔵で有名な巣鴨地蔵通り商店街があります。

鉄道は、南部に JR 山手線と都営地下鉄三田線の巣鴨駅、北部に都営地下鉄三田線の西巣鴨駅、都電荒川線の庚申塚及び新庚申塚の停留所があります。

道路は、戦災復興土地区画整理事業により道路網が整っている巣鴨駅周辺を除き、住宅地を中心に幅員４ｍ未満の未整備の道路が多く、地区道路や生活道路が不足しています。

都市計画道路は、放射９号線（白山通り）と環状５の１号線（明治通り）が整備中、補助 79 号線と補助 81 号線が未整備です。このうち、補助 81 号線の放射９号線以東は、東京都が「特定整備路線」に指定しました。

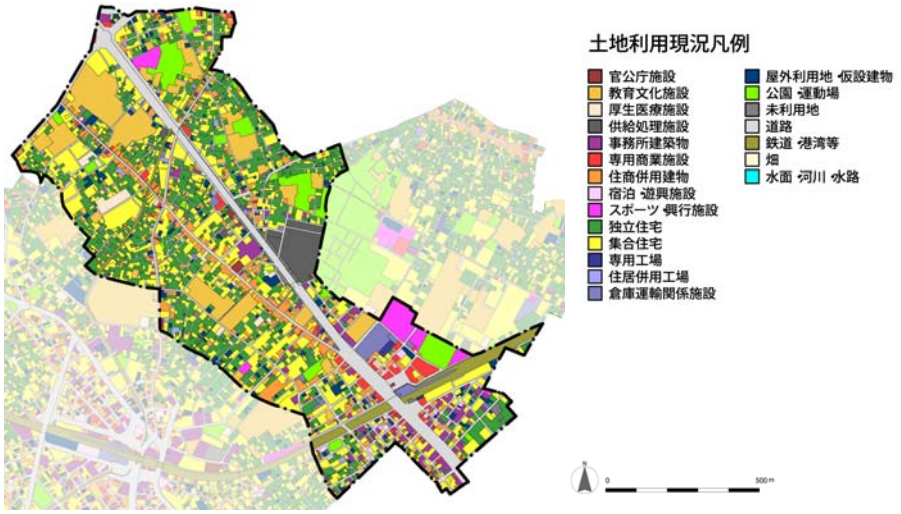
	豊島区 (a)	巣鴨・西巣鴨地域（b）	割合 (b/a)
人口	284,678 人	27,244 人	9.6 %
0～14歳	22,225 人	2,166 人	9.7 %
15～64歳	204,120 人	19,270 人	9.4 %
65歳～	54,048 人	5,449 人	10.1 %
人口密度	219 人/ha	235 人/ha	
世帯	166,214 世帯	15,362 世帯	9.2 %
単身世帯割合	60.8 %	58.1 %	
世帯人員	1.7 人/世帯	1.8 人/世帯	
事業所数	17,911 所数	1,641 所数	9.2 %
従業者数	252,786 人	14,182 人	5.6 %
不燃化率	68.6 %	70.7 %	

		豊島区	巣鴨・西巣鴨地域
面積		1,298.5 ha	116.4 ha
土地利用の比率	公共系	10.4 %	12.6 %
	事務所	4.5 %	3.1 %
	専用商業	1.9 %	1.5 %
	宿泊・遊興	1.3 %	2.2 %
	住商併用	5.3 %	6.5 %
	独立住宅	21.2 %	18.4 %
	集合住宅	21.9 %	21.3 %
	工業系	2.1 %	2.3 %
	公園・運動場等	3.7 %	4.2 %
	未利用地等	4.6 %	4.0 %
	その他	22.9 %	23.9 %

※人口（人）は、年齢不詳データがあるため、各区分人口を合計しても一致しない

資料：人口、人口密度、世帯、単身世帯割合、世帯人員：平成 22（2010）年国勢調査
事業所数従業者数：平成 24（2012）年経済センサス基礎調査
不燃化率、土地利用比率：平成 23（2011）年土地利用現況調査　より作成

図表 104　地域の主要指標



図表 105　土地利用現況図

資料：「土地利用現況調査（平成 23 年度）」より作成

２　まちづくりにあたっての立脚点

第３章「豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」及び地域特性に基づき、地域像、まちづくりの主な視点、地域の骨格となる拠点と軸の形成を示します。

（１）地域像

「旧中山道とともににぎわいを受け継ぐまち」

旧中山道に位置する巣鴨地蔵通り商店街のにぎわいと落ち着いた住宅地が織りなす、暮らす人と訪れる人が触れ合うまちをめざします。

（２）まちづくりの主な視点

●地域と協働した木造住宅密集地域の改善による災害に強いまちづくり

木密地域不燃化10年プロジェクトによる木造住宅密集地域の改善と共助による住民主体の防災活動を組み合わせて、安全・安心に住み続けられるまちづくりが必要です。

●旧街道の歴史と文化を生かしたまちづくり

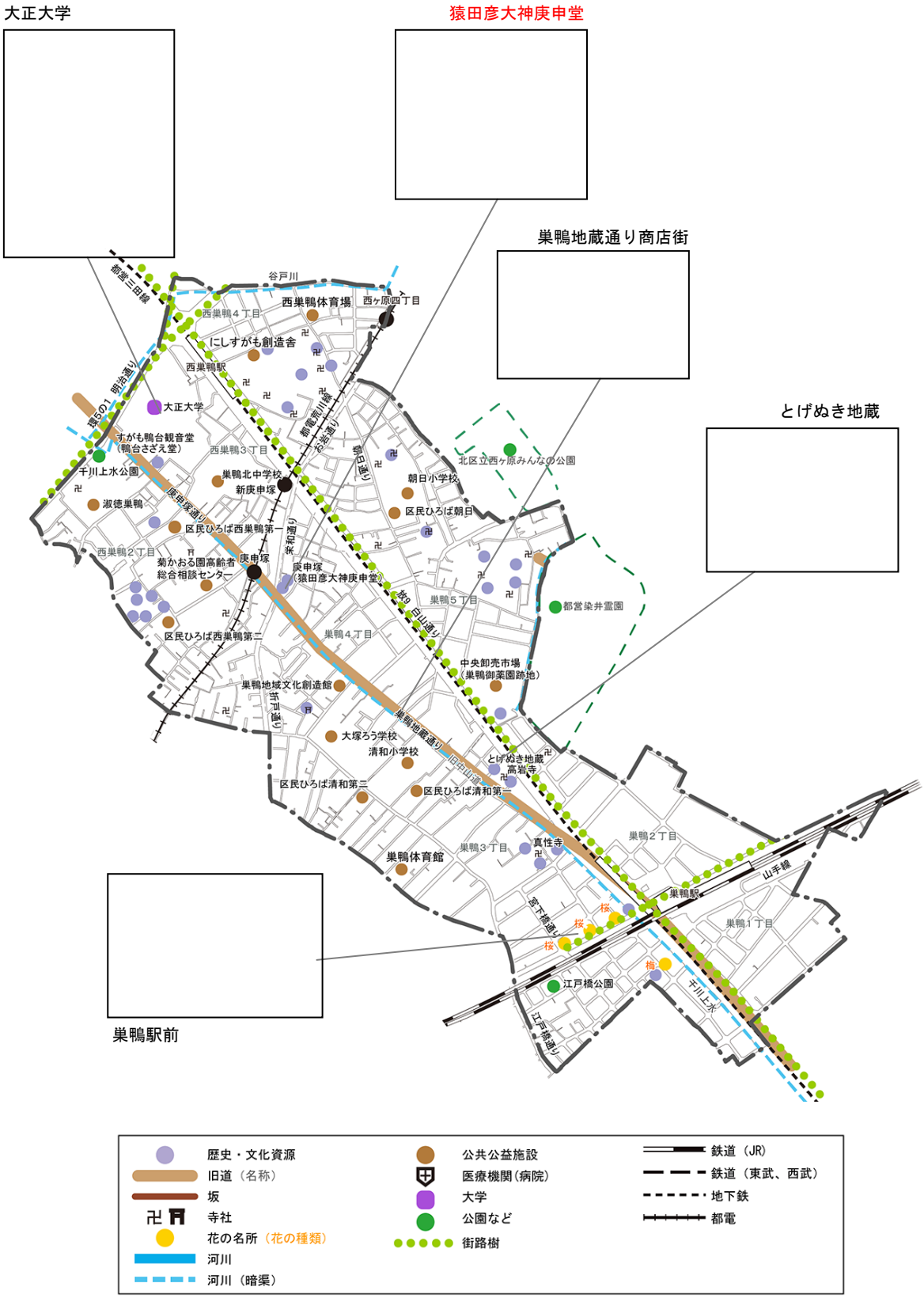
旧中山道や折戸通りなど古くからの街道で培われてきた歴史と文化を、地域の資産として生かしたまちづくりが必要です。

●商店街の魅力を生かしたまちづくり

巣鴨駅前から庚申塚・掘割に続く商店街と駅周辺の商業地を結び、日常生活と密着した観光地の魅力を発信して、国内外から人々が訪れるまちづくりが必要です。

●心地良い暮らしを子どもたちに引き継ぐまちづくり

商店街での触れ合いや落ち着きのある暮らし、鉄道と都電が通る交通利便性など、昔から住み続けてきた人と新しく住み始めた人にとって、心地良い環境を子どもたちに引き継いでいくまちづくりが必要です。



図表106　地域資源図（巣鴨・西巣鴨地域）

（３）地域の骨格

＜拠点＞

●巣鴨駅周辺における「交流拠点」の形成

・巣鴨駅周辺は、区内外から人々が集まる「交流拠点」として、商業、業務、文化、交流、情報発信などの都市機能の集積を図るとともに、白山通りの拡幅整備にあわせた巣鴨地蔵通り商店街などの地域の魅力を発信する拠点を形成します。

・あわせて、生活拠点として、日常生活を支える商業、医療、福祉、教育などの機能の充実を図ります。

●西巣鴨駅周辺における「生活拠点」の形成

・西巣鴨駅周辺は、地域の人々が活発に交流し、にぎわう「生活拠点」として、日常生活を支える商業、医療、福祉、教育などの都市機能が集積する拠点を形成します。

＜都市骨格軸＞

・放射９号線、環状５の１号線は、都市の骨格を構成し、道路ネットワークの形成にとどまらず、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、周辺地域との連携や交流を支えます。

３　地域像を実現するためのまちづくり方針

第４章「目標を実現するための都市づくり方針」に基づき、地域像を実現するためのまちづくり方針を示します。

○都市づくり方針１：高度な防災機能を備えた都市の実現

・巣鴨５丁目は、補助 81 号線の整備とあわせて、沿道の不燃化･耐震化を進め、延焼遮断帯を形成するとともに、災害時の避難に有効な道路や広場などの地区公共施設の整備を進めます。

・「整備地域」である西巣鴨３、４丁目、巣鴨５丁目は、建築物の建替えにあわせた地区道路や防災道路、生活道路の整備やすみ切りの確保、接道部の緑化、行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保、建築物の不燃化・耐震化の促進などにより防災性の向上と住環境の改善を図ります。

・染井霊園周辺は、建築物の不燃化や耐震化を促進し、避難場所としての機能を高めるとともに、そこに至る避難路等の安全性を確保します。

○都市づくり方針２：人に優しい交通環境の構築

・都市計画道路の整備にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化、無電柱化、自転車走行レーンの設置などを検討し、安全で快適な歩行者空間の形成に取り組みます。

・巣鴨駅周辺や巣鴨地蔵通り商店街などは、安全で快適な歩行者空間の形成をめざします。

○都市づくり方針３：ライフステージに応じた良好な住環境の整備

・特定整備路線の整備などとあわせて住宅地の防災性の向上を図りながら、建築物の建替

えにあわせた接道部の緑化、敷地細分化の防止などにより、安心して暮らせるまちづくりを進めます。
・都市計画道路が整備される地区は、人々のつながりに配慮したまちづくりに地域とともに取り組みます。
・巣鴨地蔵通り、庚申塚通り、折戸通りなどの商店街は、周辺住宅地の生活や交流を支える商店街の形成をめざします。
・文京区と接する巣鴨１丁目の低層住宅地は、みどり豊かで落ち着きのある街並みを維持し、ゆとりと潤いが感じられる良好な住環境を保全します。

○都市づくり方針４：エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換

・交流拠点である巣鴨駅周辺は、都市づくりの動向にあわせて、エネルギーの面的利用と高効率化を促進します。
・染井霊園のみどりを保全するとともに、その周辺での緑化を促進し、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

○都市づくり方針５：みどりの回廊に包まれた憩いの創出

・染井霊園は、生物が行き来できる生息空間のネットワークを形成する拠点として、東京都と連携しながら、みどりを保全します。
・放射９号線、環状５の１号線、補助79号線、補助81号線は、街路樹の整備や沿道の緑化、オープンスペースの確保などにより、みどりの拠点や公園などを結び、連続性のある「みどりの軸」を形成します。
・連続したみどりを形成する駒込駅から江戸橋まで続くJR山手線沿いの桜並木など、地域と協同して保全していきます。
・地域の歴史や文化を現在に伝え、人々に親しまれてきた高岩寺などの寺社のみどりは、地域の大切な資産として次世代へと引き継ぎます。

○都市づくり方針６：個性ある美しい都市空間の形成

・歴史を伝える多くの寺社や近接する六義園などの歴史を生かした個性ある景観づくりを進めます。
・都電沿いの緑化や染井霊園、低層住宅地などを生かして、みどりが広がる景観づくりを進めます。
・多くの観光客が訪れる巣鴨地蔵通り商店街は、「巣鴨地蔵通り四丁目地区地区計画」などに基づき、歴史と文化を生かした魅力ある商業と住環境が調和した街並み景観を形成します。
・補助81号線の整備にあたっては、道路と沿道の街並みが一体となった景観をめざします。

○都市づくり方針７：文化を軸としたにぎわいと活力の強化

・旧中山道や都電の走る姿、多くの著名人が眠る染井霊園、歴史を伝える寺社など、多彩な地域の文化を生かしたまちづくりを進めます。
・観光客を迎えるために必要な機能の充実や防災対策の強化、ユニバーサルデザインによるまちづくりを推進し、国内外から人々が訪れる安全・安心で快適な観光地づくりに取

り組みます。
・西巣鴨駅周辺は、寺院が集積する寺町として親しまれてきた雰囲気を生かしたまちづくりを進めます。
・「豊島区と区内大学との連携・協働に関する包括協定」を締結した大正大学と連携して、鴨台プロジェクトセンターによる地域への貢献活動などを通じた大学と地域、学生と住民の交流を促進します。

図表 107　すがも鴨台花まつり
出典：大正大学・庚申塚商栄会プロジェクト HP

○都市づくり方針８：健康を支える快適な都市づくりの展開
・巣鴨地蔵通り商店街を軸に、染井霊園や高岩寺などの地域資源を結ぶ散策ルートの設定やフットパスマップを作成し、人々が楽しく回遊できるまちをめざします。
・あわせて、誰にでも分かりやすいサイン表示や歩行者空間のバリアフリー化など、ユニバーサルデザインによるまちづくりを進めます。

４　重点的に推進する都市整備プロジェクト

まちづくりにあたっての立脚点及び地域像を実現するためのまちづくり方針に基づき、重点的に進める計画・事業などを示します。

プロジェクト①
放射９号線及び環状５の１号線の整備
・放射９号線及び環状５の１号線は、歩道を十分に確保するとともに、豊かな街路樹の整備や沿道の緑化などを推進し、四季の彩りが感じられる快適な歩行者空間を整備します。
・放射９号線と巣鴨地蔵通りが接する箇所では、道路空間を利用することなどにより、国内外に向けた魅力ある商店街の入口にふさわしいまちづくりに取り組みます。

プロジェクト②
補助 79 号線の整備･補助 81 号線（放射９号線以西）の整備と沿道まちづくりの推進
・補助 79 号線及び補助 81 号線（放射９号線以西）の整備にあたっては、歩道や街路樹等の整備など、周辺住宅地の環境とともに商店街との交差に配慮し、地域特性に応じた沿道の街並み形成と延焼遮断機能の形成に取り組みます。

プロジェクト③
補助 81 号線（放射９号線以東）（特定整備路線）の整備と沿道まちづくりの推進
・補助81号線（放射９号線以東）沿道は、延焼遮断帯を形成するとともに、防火地域を指定し、都市防災不燃化促進事業の建替え支援による建築物の共同化や不燃化を促進し、安全で快適な住環境を形成します。
・道路整備とあわせて、沿道のまちづくりルールとともに、建物の高さ制限や用途地域、容積率の見直しなどを検討し、防災性を高めるとともに、地域特性に応じた沿道まちづ

くりに取り組みます。

プロジェクト④

巣鴨５丁目での不燃化特区による不燃化の促進

・不燃化特区では、地区計画等によるまちづくりルールの検討に加えて、「新たな防火規制」を指定し、期間を限定した助成等の支援策により老朽化した建築物の建替え等を促進しながら、防災性と住環境の向上をめざします。

・また、補助81号線の整備や避難路、公園の確保などにより、染井霊園と北区立西ヶ原みんなの公園との連携を強化し、地区の防災性の向上を図ります。

■都市整備方針図

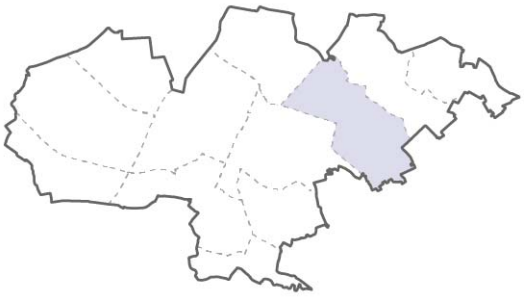
図表 108　都市整備方針図（巣鴨・西巣鴨地域）

３　大塚地域

１　地域の概況

（１）位置

区の東部に位置する北大塚１丁目から３丁目、南大塚１丁目から３丁目、西巣鴨１丁目及び上池袋１丁目の区域です。北東側は巣鴨･西巣鴨地域、南西側は池袋東地域、環状５の１号線（明治通り）以西は池袋本町・上池袋地域、南東側は文京区に接しています。



（２）変遷

江戸時代、現在の新大塚駅周辺は、巣鴨辻町と呼ばれ、大都市江戸の一部に含まれていました。春日通りと白山通りの間の平地部は主に田畑でしたが、折戸通り沿いに集落ができていました。

明治時代になって市街化が進み、明治 36（1903）年に大塚駅が開設されました。戦前は都内有数の繁華街として、にぎわいをみせていました。

戦災により地域の大半が焼失し、大塚駅周辺は戦災復興土地区画整理事業が実施されましたが、他の区域は戦前の幅員の狭い道路のまま建築物が再建されました。昭和 30（1955）年代以降、都電が廃止となる中で唯一、「三ノ輪橋～早稲田」間が残っています。）

図表 109　大塚花柳地入口（大正 13（1924）年）
出典：写真でみる豊島区 50 年のあゆみ

図表 110　都電大塚車庫（昭和 46（1971）年）
出典：写真にみる豊島 60 年のあゆみ展

（３）現状

土地利用は、住宅系が過半を占めており、戦災復興土地区画整理事業が行われた地区は中高層のマンション等が立地し、それ以外では木造住宅密集地域が広がっています。大塚駅周辺では、商業業務系の建築物が多くみられます。また、大塚駅周辺、折戸通り、江戸橋通りには、商店街が形成されています。

鉄道は、中央に JR 山手線の大塚駅、南端に東京メトロ丸の内線の新大塚駅があります。南北に都電荒川線が通り、巣鴨新田、大塚駅前、向原の３つの停留所があります。

道路は、戦災復興土地区画整理事業により道路網が整っている大塚駅周辺を除き、幅員４ｍ未満のものが多く、地区道路や生活道路が不足しています。

都市計画道路は、補助 82 号線（宮仲公園通り）、補助 174 号線（西巣鴨橋通り）が完成しており、放射８号線（春日通り）、環状５の１号線、補助 79 号線、補助 80 号線、補助 81 号線（空蝉橋通り）が概ね整備済みです。このうち、補助 79 号線と補助 81 号線は一部未整備区間があります。

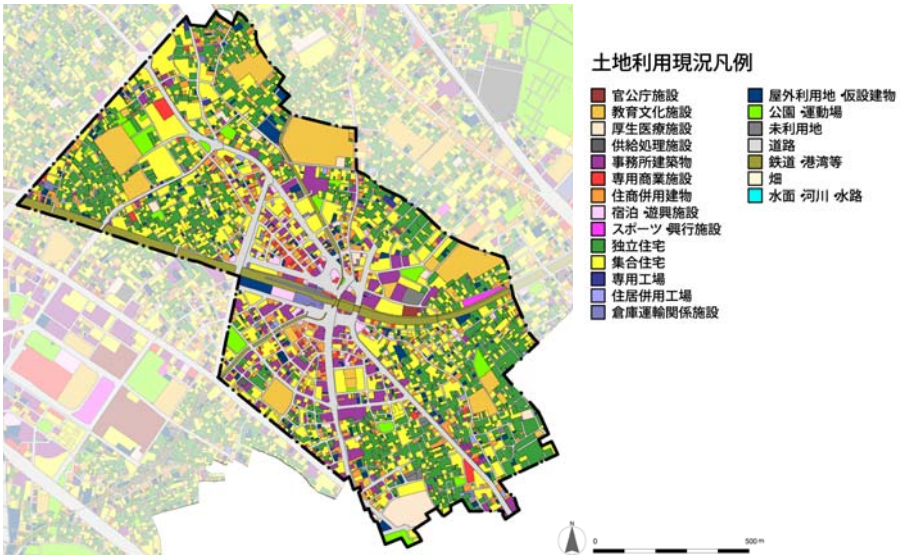
大塚駅の改修にあわせて南北自由通路が整備され、南北を結ぶ歩行者動線が強化されました。

	豊島区（a）	大塚地域（b）	割合（b/a）
人口	284,678 人	37,016 人	13.0 %
0～14歳	22,225 人	2,930 人	13.2 %
15～64歳	204,120 人	26,798 人	13.1 %
65歳～	54,048 人	6,730 人	12.5 %
人口密度	219 人/ha	274 人/ha	
世帯	166,214 世帯	21,850 世帯	13.1 %
単身世帯割合	60.8 %	60.5 %	
世帯人員	1.7 人/世帯	1.7 人/世帯	
事業所数	17,911 所数	2,247 所数	12.5 %
従業者数	252,786 人	26,461 人	10.5 %
不燃化率	68.6 %	73.1 %	

		豊島区	大塚地域
面積		1,298.5 ha	136.3 ha
土地利用の比率	公共系	10.4 %	9.6 %
	事務所	4.5 %	6.5 %
	専用商業	1.9 %	1.2 %
	宿泊・遊興	1.3 %	1.1 %
	住商併用	5.3 %	5.3 %
	独立住宅	21.2 %	19.4 %
	集合住宅	21.9 %	24.3 %
	工業系	2.1 %	1.4 %
	公園・運動場等	3.7 %	2.1 %
	未利用地等	4.6 %	3.9 %
	その他	22.9 %	25.3 %

※人口（人）は、年齢不詳データがあるため、各区分人口を合計しても一致しない
資料：人口、人口密度、世帯、単身世帯割合、世帯人員：平成 22（2010）年国勢調査
事業所数従業者数：平成 24（2012）年経済センサス基礎調査
不燃化率、土地利用比率：平成 23（2011）年土地利用現況調査　より作成

図表 111　地域の主要指標



図表 112　土地利用現況図

資料：「土地利用現況調査（平成 23 年度）」より作成

２　まちづくりにあたっての立脚点

第３章「豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」及び地域特性に基づき、地域像、まちづくりの主な視点、地域の骨格となる拠点と軸の形成を示します。

（１）地域像

「鉄道と都電が交差する拠点に人々が集うまち」

都電の走る風景や都電沿いのバラなど、人々が何度も訪れたいと思う魅力ある拠点を形成し、安全・安心でにぎわいを実感できるまちをめざします。

（２）まちづくりの主な視点

●安全を実感できるまちづくり

日頃から、住民が主体となって災害対策に取り組み、地域全体の安全性を高めるまちづくりが必要です。

●利便性の高い駅を中心に人々が集うまちづくり

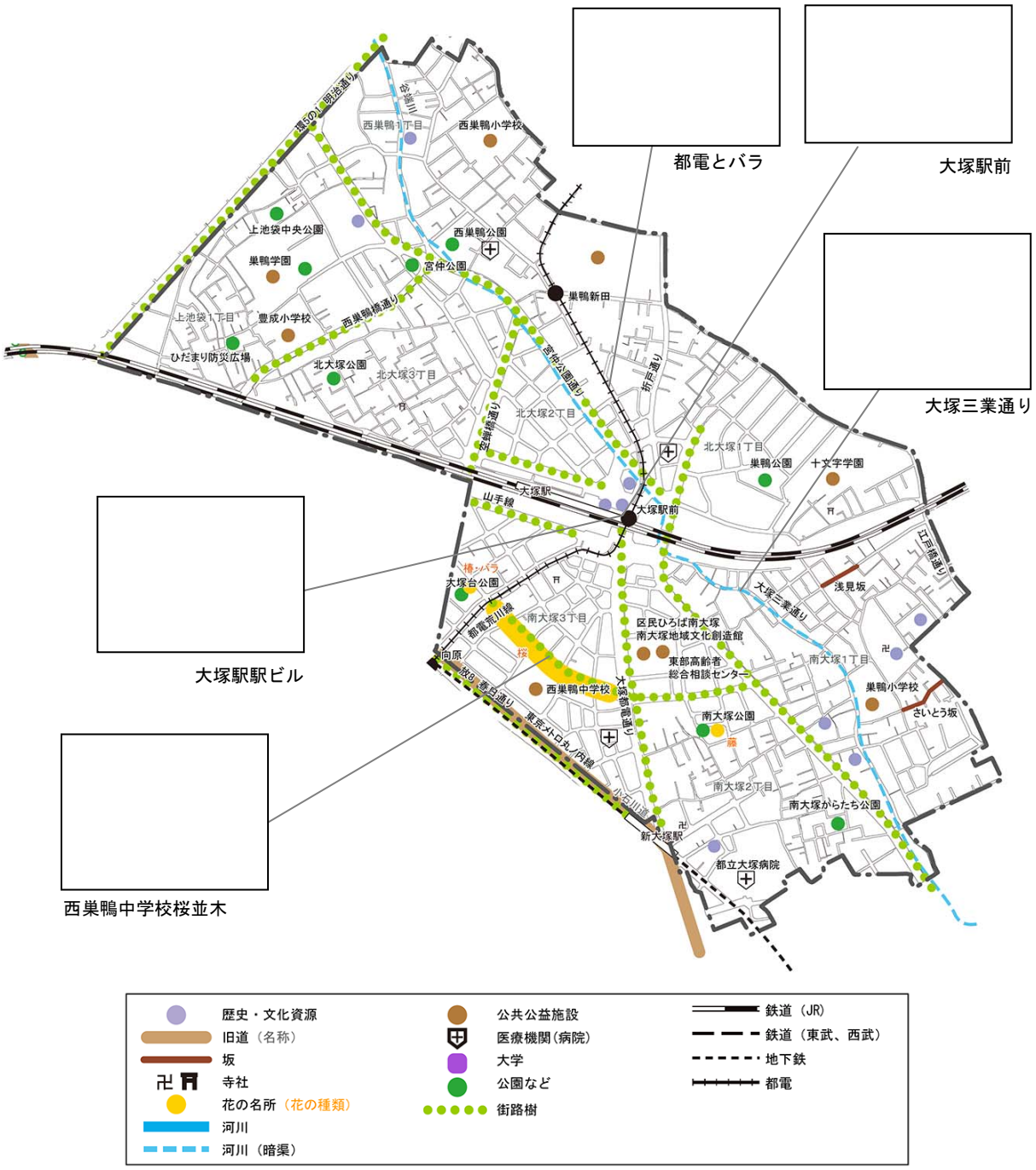
大塚駅周辺では、交通結節機能の強化やユニバーサルデザインを推進し、人々の回遊性を高めるとともに、新大塚駅周辺では大塚駅との連携を強化し、日常生活を支えるまちづくりが必要です。

●地域で支え合う安心で暮らしやすいまちづくり

都電沿いのバラの手入れや防犯活動、日常生活を支える商店街の活性化など、地域コミュニティが支え合う安心で暮らしやすいまちづくりが必要です。

●鉄道や都電の風景を生かしたまちづくり

JR 山手線沿いから望む風景や都電の走る姿など、地域の個性を生かしたまちづくりが必要です。



図表113　地域資源図（大塚地域）

（３）地域の骨格

＜拠点＞

●大塚駅周辺における「交流拠点」の形成

・大塚駅周辺は、区内外から人々が集まる「交流拠点」として、交通広場の再整備により、歩行経路の拡大と交通結節機能を高めるとともに、商業、業務、文化、交流、情報発信など多様な都市機能の集積を図りながら、池袋副都心と連携したにぎわいと活力ある拠点を形成します。

・あわせて、生活拠点として、日常生活を支える商業、医療、福祉、教育などの機能の充実を図ります。

・また、戦災復興による土地区画整理が実施された地区では、都市機能の更新を促進するために街区再編などを検討します。

●新大塚駅周辺における「生活拠点」の形成

・新大塚駅周辺は、地域の人々が活発に交流し、にぎわう「生活拠点」として、大塚駅との連携を強化しながら、日常生活を支える商業、医療、福祉、教育などの都市機能が集積する拠点を形成します。

＜都市骨格軸＞

・放射８号線及び環状５の１号線は、都市の骨格を構成し、道路ネットワークの形成にとどまらず、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、周辺地域との連携や交流を支えます。

３　地域像を実現するためのまちづくり方針

第４章「目標を実現するための都市づくり方針」に基づき、地域像を実現するためのまちづくり方針を示します。

○都市づくり方針１：高度な防災機能を備えた都市の実現

・居住環境総合整備事業を実施している上池袋１丁目は、建築物の建替えなどにあわせて、防災道路や生活道路の整備、建築物の不燃化・耐震化の促進、行き止まり道路の解消、未接道宅地の改善などを促進し、防災まちづくりを進めます。

・また、主要道路網を隔てて居住環境総合整備事業地区に隣接する西巣鴨１丁目、北大塚３丁目では、地区道路や生活道路の整備とともに、地域の防災活動等に資する広場等を整備し、地域の防災力を高めます。

・大塚三業通り周辺は、東京都と連携し、雨水排水などの都市型水害対策に取り組みます。

○都市づくり方針２：人に優しい交通環境の構築

・都市計画道路の整備にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化、無電柱化、自転車走行レーンの設置などを検討し、安全で快適な歩行者空間の形成に取り組みます。

・大塚駅周辺の整備や都市計画道路とあわせて、交通結節機能の強化と歩行者空間の拡大を図り、安全性の確保と回遊性の向上を図ります。

○都市づくり方針３：ライフステージに応じた良好な住環境の整備

・都電沿いの緑化活動や地域のイベントなどを契機として、人々の交流を育み、コミュニティの充実につなげていきます。
・補助174号線沿道、折戸通り、江戸橋通りは、周辺住宅地の生活や交流を支える商店街の形成をめざします。

○都市づくり方針４：エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換

・交流拠点である大塚駅周辺は、都市づくりの動向にあわせて、エネルギーの面的利用と高効率化を促進します。
・都電沿いの緑化を促進し、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

○都市づくり方針５：みどりの回廊に包まれた憩いの創出

・放射８号線、環状５の１号線、補助 79 号線、補助 80 号線、補助 81 号線、補助 82 号線、補助 174 号線は、街路樹の整備や沿道の緑化、オープンスペースの確保などにより、みどりの拠点や公園などを結び、連続性のある「みどりの軸」を形成します。
・連続したみどりを形成する駒込駅から江戸橋まで続くJR山手線沿いの桜並木、大塚駅から春日通りまでの都電敷のみどりなど、地域と協働して保全していきます。

○都市づくり方針６：個性ある美しい都市空間の形成

・都電が走る風景や都電沿いのバラ、西巣鴨中学校前の通り、空蝉橋通りの桜並木などを生かし、まちなかの彩りや電車の車窓からの風景に配慮した景観づくりを進めます。
・補助 174 号線沿道は、JR 山手線に向う緩やかな坂道を生かしながら、街並みを楽しむことができるみどり豊かで落ち着いた景観をめざします。
・大塚三業通りは、かつての面影を残す料亭などを生かした景観づくりを進めます。

○都市づくり方針７：文化を軸としたにぎわいと活力の強化

・東京大塚阿波踊りやおおつか音楽祭、大塚三業通りの面影を残す料亭などの地域の個性を生かし、国外の人々も気軽に訪れやすいにぎわいと活力あるまちづくりを進めます。
・地域と協働して、大塚駅や駅ビルの利用者をまちなかへ呼び込むための仕組みづくりを検討します。

図表 114　大塚阿波踊り
出典：

○都市づくり方針８：健康を支える快適な都市づくりの展開

・造幣局東京支局移転後に整備される防災と文化、交流機能を備えた拠点を中心に大塚と池袋副都心、雑司が谷を結ぶ、新たな人の流れを生み出します。
・大塚駅周辺は、鉄道や都電、バス事業者などの関係者と連携しながら、高齢者、障害者、子ども、妊娠している人、外国人などを含む誰にとっても安全・安心な歩行者空間を形成するため、ユニバーサルデザインによるまちづくりを

図表 115　大塚駅ビル保育園
出典：社会福祉法人清香会 HP

進めます。
・また、子育てする人が育児と仕事を両立しやすい環境づくりに向けて、子育て支援機能を充実します。

４　重点的に推進する都市整備プロジェクト

まちづくりにあたっての立脚点及び地域像を実現するためのまちづくり方針に基づき、重点的に進める計画・事業などを示します。

プロジェクト①
大塚駅周辺の整備

・大塚駅周辺は、駅前広場や地下自転車駐車場などの整備にあわせて、歩行者空間を拡大するとともに交通結節機能を強化します。
・また、駅前広場の整備にあたっては、JR と都電、バスなどとの乗換えの利便性を高めるとともに、人に優しく、歩いて楽しい歩行者優先のまちづくりに向けてユニバーサルデザインを推進します。

プロジェクト②
補助 79 号線の整備

・補助 79 号線は、歩道や街路樹の整備などにより、周辺住宅地と調和した街並みを形成します。

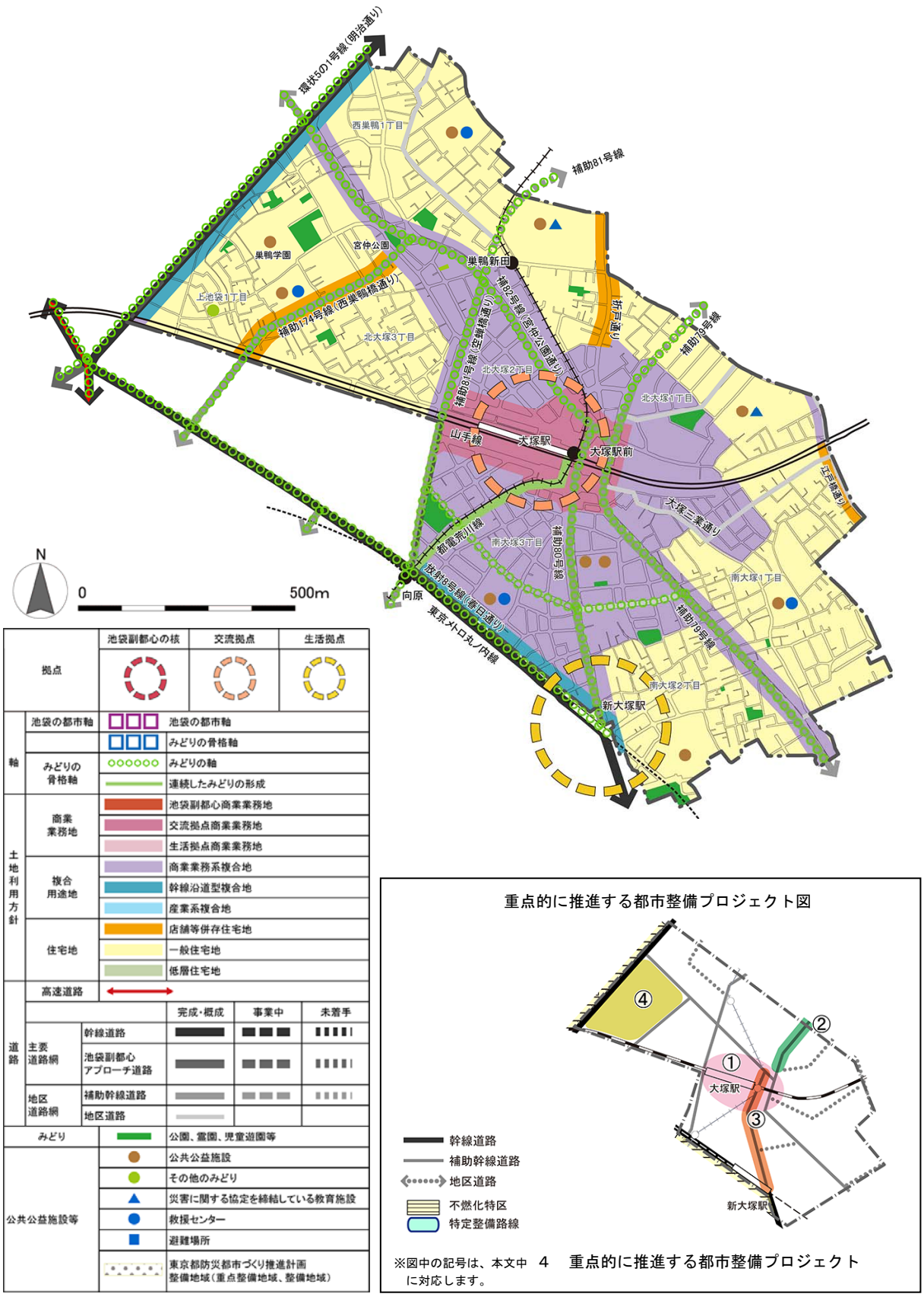
プロジェクト③
補助 80 号線の整備

・補助 80 号線は、歩行者空間の拡大や街路樹の整備などを推進し、歩行者の安全性と快適性の向上を図り、大塚駅と新大塚駅の連携強化を進めます。

プロジェクト④
上池袋１丁目での居住環境総合整備事業の推進

・居住環境総合整備事業により老朽住宅等の建替えや建築物の不燃化・共同化、公園や施設等の整備を図るとともに、敷地接道部の緑化、建築物の色彩の調和などにより、住環境の向上に努めます。
・宮仲公園から巣鴨学園の南側を介してひだまり防災広場に至る区道は、災害時の避難経路として有効に機能するよう、幅員６ｍの防災道路に拡幅する取り組みを進めます。

■都市整備方針図



図表 116　都市整備方針図（大塚地域）

４　池袋本町・上池袋地域

１　地域の概況

（１）位置

区の北部に位置する池袋本町１丁目から４丁目、上池袋２丁目（清掃工場区域を除く）から４丁目の区域です。環状５の１号線（明治通り）以東は大塚地域、放射８号線（川越街道）以南は池袋東地域と池袋西地域、北東側は北区、北西側は板橋区に接しています。

（２）変遷

江戸時代の慶安年間（1648～52）に、現在の池袋本町２丁目に重林寺が建立されました。

明治 18（1885）年には、品川線が「品川～川口」間で開通し、明治末頃までに板橋宿へ通じる雑司谷道沿いに、まとまりのある集落が形成されました。

その後、大正３（1914）年に東上鉄道（現東武東上線）が開通し、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進みました。戦災により地域の大半が焼失し、戦後、道路整備が不十分なまま木造アパートが大量に建設されるとともに、住工混在化も進みました。

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。

図表 117　重林寺
出典：豊島区 HP

図表 118　近年のマンション立地
出典：

（３）現状

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域になっています。JR 線及び東武東上線沿いには、工業や作業所などもみられます。氷川神社や重林寺などの寺社、谷端川北緑道などの緑地が分布しています。また、北池袋駅及び下板橋駅周辺、池袋本町通りには、商店街が形成されています。

鉄道は、中央に東武東上線の北池袋駅、北端に同線下板橋駅があります。

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、４ｍ未満の幅員が多く、地区道路や生活道路が不足しています。

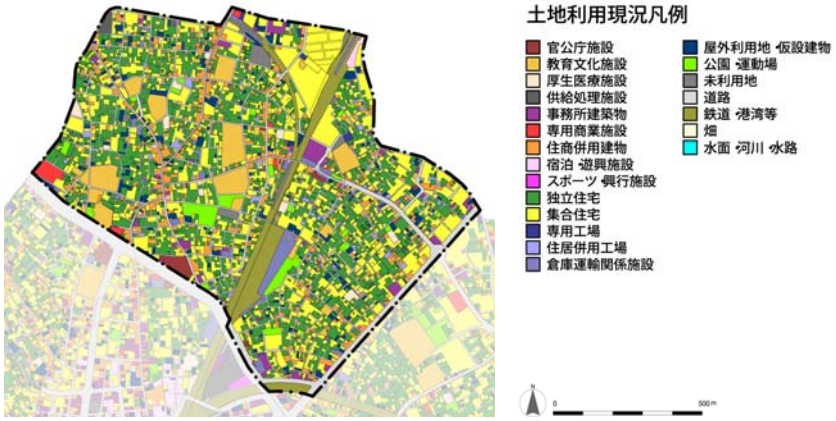
都市計画道路は、放射８号線が整備済み、環状５の１号線が概ね整備済み、補助 82 号線は上池袋四丁目の一部で整備済みです。補助 73 号線、補助 82 号線の一部の区間は未整備で、東京都は「特定整備路線」に指定しました。

	豊島区（a）	池袋本町・上池袋地域（b）	割合（b/a）
人口	284,678 人	29,546 人	10.4 %
0～14歳	22,225 人	2,370 人	10.7 %
15～64歳	204,120 人	21,015 人	10.3 %
65歳～	54,048 人	5,863 人	10.8 %
人口密度	219 人/ha	257 人/ha	
世帯	166,214 世帯	16,708 世帯	10.1 %
単身世帯割合	60.8 %	58.9 %	
世帯人員	1.7 人/世帯	1.8 人/世帯	
事業所数	17,911 所数	847 所数	4.7 %
従業者数	252,786 人	5,931 人	2.3 %
不燃化率	68.6 %	61.6 %	

		豊島区	池袋本町・上池袋地域
面積		1,298.5 ha	111.1 ha
土地利用の比率	公共系	10.4 %	7.1 %
	事務所	4.5 %	1.9 %
	専用商業	1.9 %	0.7 %
	宿泊・遊興	1.3 %	0.2 %
	住商併用	5.3 %	6.7 %
	独立住宅	21.2 %	24.3 %
	集合住宅	21.9 %	26.4 %
	工業系	2.1 %	4.0 %
	公園・運動場等	3.7 %	2.3 %
	未利用地等	4.6 %	4.8 %
	その他	22.9 %	21.6 %

※人口（人）は、年齢不詳データがあるため、各区分人口を合計しても一致しない
資料：人口、人口密度、世帯、単身世帯割合、世帯人員：平成 22（2010）年国勢調査
事業所数従業者数：平成 24（2012）年経済センサス基礎調査
不燃化率、土地利用比率：平成 23（2011）年土地利用現況調査　より作成

図表 119　地域の主要指標



図表 120　土地利用現況図

資料：「土地利用現況調査（平成 23 年度）」より作成

２　まちづくりにあたっての立脚点

第３章「豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」及び地域特性に基づき、地域像、まちづくりの主な視点、地域の骨格となる拠点と軸の形成を示します。

（１）地域像

「多世代が出会いふれあうまち」

旧鎌倉街道沿いの古くからの地域コミュニティと新しく移り住む人が支え合い、災害に強く、多世代が笑顔で暮らせる安全・安心なまちをめざします。

（２）まちづくりの主な視点

●地域と協働した木造住宅密集地域の改善による災害に強いまちづくり

木密地域不燃化10年プロジェクトによる木造住宅密集地域の改善と共助による住民主体の防災活動を組み合わせて、安全・安心に住み続けられるまちづくりが必要です。

●暮らしを支えるコミュニティを育むまちづくり

下町的な雰囲気を残した地域コミュニティと新たな住民がともに支え合い、相手を思いやるマナーを育みながら、多世代が安心して暮らし続けられるまちづくりが必要です。

●日常生活を支える利便性の高いまちづくり

北池袋駅及び下板橋駅の周辺へのアクセスを改善し、商店等の日常生活を支える機能が充実した利便性の高いまちづくりが必要です。

●旧鎌倉街道や寺社の歴史と谷端川緑道を生かしたまちづくり

旧鎌倉街道の歴史や地域の文化を今に伝える寺社、谷端川北緑道のみどりを生かしたまちづくりが必要です。

図表121　地域資源図（池袋本町・上池袋地域）

（３）地域の骨格

＜拠点＞

●北池袋駅及び下板橋駅周辺における「生活拠点」の形成

・北池袋駅及び下板橋駅周辺は、地域の人々が活発に交流し、にぎわう「生活拠点」として、日常生活を支える商業、医療、福祉、教育などの都市機能の集積を図るとともに、都市計画道路の整備による鉄道の立体交差や踏切解消とあわせて、駅へのアクセス改善とバリアフリー化などにより利便性を向上します。

＜都市骨格軸＞

・放射８号線及び環状５の１号線は、都市の骨格を構成し、道路ネットワークの形成にとどまらず、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、周辺地域との連携や交流を支えます。

３　地域像を実現するためのまちづくり方針

第４章「目標を実現するための都市づくり方針」に基づき、地域像を実現するためのまちづくり方針を示します。

○都市づくり方針１：高度な防災機能を備えた都市の実現

・補助 73 号線及び 82 号線の整備とあわせて、沿道の不燃化･耐震化を進め、延焼遮断帯を形成するとともに、災害時の避難に有効な道路や広場などの地区公共施設の整備を進めます。

・「整備地域」である上池袋２丁目から４丁目、池袋本町１丁目から４丁目は、建築物の建替えにあわせた地区道路や防災道路、生活道路の整備やすみ切りの確保、接道部の緑化、行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保、建築物の不燃化・耐震化の促進などにより防災性の向上と住環境の改善を図ります。

・池袋本町地域の救援センター及び池袋本町公園の防災機能を高めるため、備蓄機能を備えた防災施設の整備を検討します。

○都市づくり方針２：人に優しい交通環境の構築

・都市計画道路の整備にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化、無電柱化、自転車走行レーンの設置などを検討し、安全で快適な歩行者空間の形成に取り組みます。

・北池袋駅及び下板橋駅周辺は、駅前広場や自転車駐車場の整備、駅施設のバリアフリー化、都市計画道路の整備にあわせた駅へのアクセス性や利便性の向上などにより、人に優しい駅前空間の形成をめざします。

○都市づくり方針３：ライフステージに応じた良好な住環境の整備

・北池袋駅及び下板橋駅の周辺は、商業、医療、福祉、教育などの生活支援機能を誘導し、池袋副都心との近接性を生かした利便性の高いまちづくりを進めます。

・北池袋駅周辺は、整備が予定される池袋本町地区校舎併設型小中連携校を核として、地域交流や防災の拠点の形成をめざします。
・特定整備路線の整備などとあわせて住宅地の防災性の向上を図りながら、建築物の建替えにあわせた接道部の緑化、敷地細分化の防止などにより、安心して暮らせるまちづくりを進めます。
・鉄道により地域が東西に分かれ、また、新たな住民の増加などの特性を踏まえ、地域住民が連携したコミュニティづくりに努めます。

図表 122　池袋本町地区校舎併設型小中連携校のイメージ
出典：豊島区大改造プロジェクト

・都市計画道路が整備される地区は、人々のつながりに配慮したまちづくりに地域とともに取り組みます。
・池袋本町通りの商店街及び北池袋駅に近接する商店街は、都市計画道路の整備とあわせて、快適な歩行者空間の形成に努めるとともに、周辺住宅地の生活や交流を支える商店街の形成をめざします。
・特定整備路線の整備とあわせて、沿道まちづくりに取り組み、ハードとソフトの両面から、商店街の活性化を図ります。

○都市づくり方針４：エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換

・谷端川北緑道や公園などのみどりを保全するとともに、その周辺での緑化を促進し、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

○都市づくり方針５：みどりの回廊に包まれた憩いの創出

・放射８号線、環状５の１号線、補助 73 号線、補助 82 号線は、街路樹の整備や沿道の緑化、オープンスペースの確保などにより、みどりの拠点や公園などを結び、連続性のある「みどりの軸」を形成します。
・連続したみどりを形成する谷端川北緑道は、地域と協働して保全していきます。
・また、地域との協働により、草花の植栽や維持管理に取り組みます。
・池袋本町地区校舎併設型小中連携校の沿道緑化とあわせて、周辺の寺社や公園と一体になった緑化により、みどり豊かなまちづくりを進めます。

準備中

図表 123　寺社と公園
出典：

○都市づくり方針６：個性ある美しい都市空間の形成

・補助73号線及び補助82号線の整備にあたっては、道路と沿道の街並みが一体となった景観をめざします。

○都市づくり方針７：文化を軸としたにぎわいと活力の強化

・氷川神社の祭礼、池袋富士塚（区指定文化財）の山開き、遊佐の市などの地域資源を生

かし、個性あるまちづくりを進めます。
・地域の歴史、文化に関わる活動や交流を通じて、若い世代や外国人が地域活動に参加できる仕組みづくりなどに取り組み、住民間の交流があり、多様な人々が快適に暮らせるまちづくりをめざします。

○都市づくり方針８：健康を支える快適な都市づくりの展開
・谷端川北緑道や公園、都市計画道路の歩行者空間などは、四季の彩りを感じながら散策やジョギングなどを楽しみ、気軽に身体を動かせる空間としての整備を検討します。

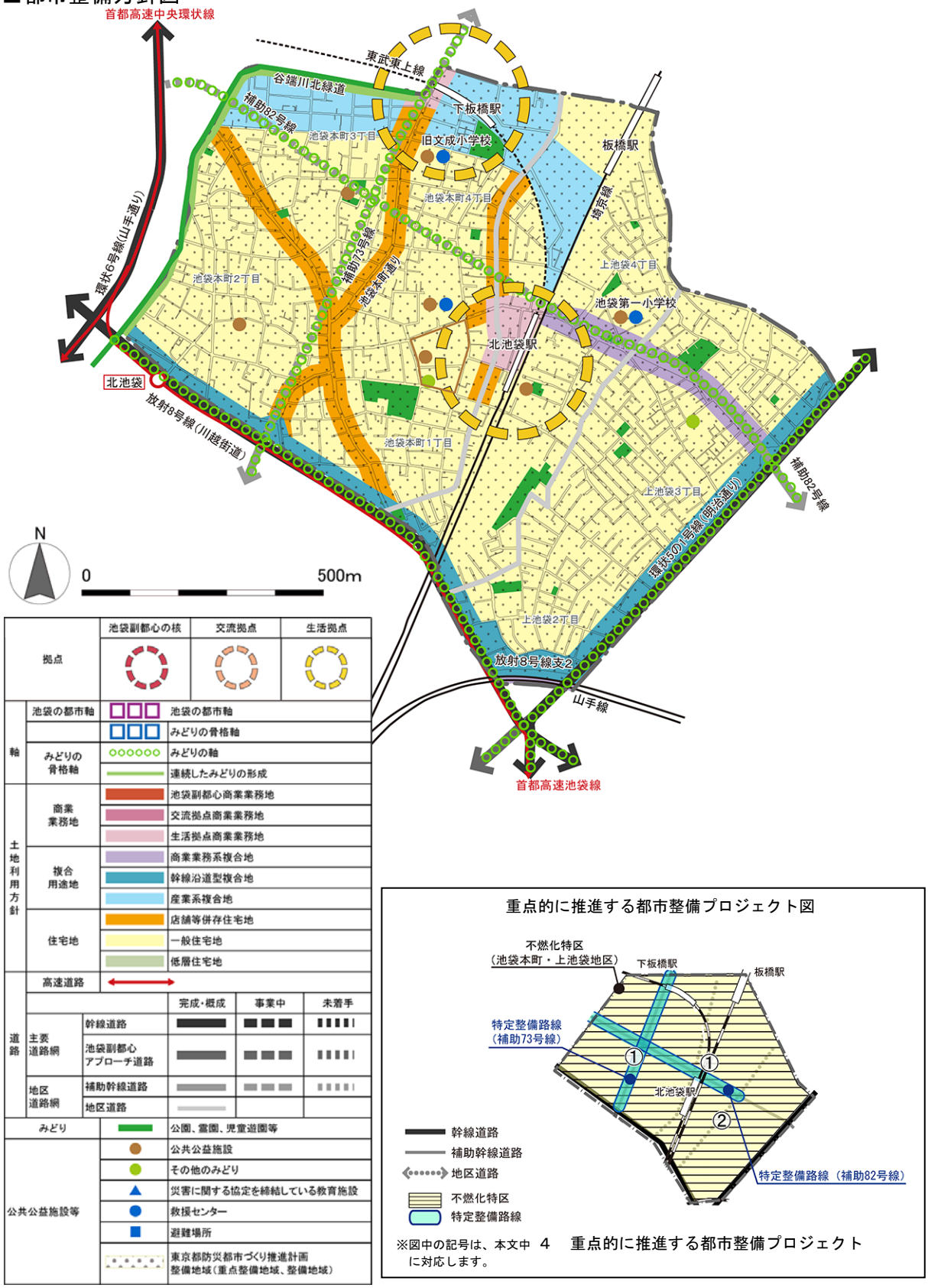
４　重点的に推進する都市整備プロジェクト

まちづくりにあたっての立脚点及び地域像を実現するためのまちづくり方針に基づき、重点的に進める計画・事業などを示します。

プロジェクト①
補助73号線及び補助82号線（特定整備路線）の整備と沿道まちづくりの推進
・補助73号線及び補助82号線沿道は、延焼遮断帯を形成するとともに、防火地域を指定し、都市防災不燃化促進事業の建替え支援による建築物の共同化や不燃化を促進し、安全で快適な住環境を形成します。
・道路整備とあわせて、東武東上線等との立体交差化による踏切解消を進め、北池袋駅と下板橋駅前街区の再編や共同化等により、商業機能の維持・向上、駅前空間の確保、駐輪場の整備に取り組みます。
・また、沿道のまちづくりルールとともに、建築物の高さ制限や用途地域、容積率の見直しなどを検討し、地域特性に応じた沿道まちづくりに取り組みます。

プロジェクト②
上池袋２丁目から４丁目、池袋本町１丁目から４丁目での居住環境総合整備事業及び不燃化特区による不燃化の促進
・居住環境総合整備事業により、老朽住宅等の建替えや建築物の不燃化・共同化、道路や公園などの整備を図るとともに、敷地接道部の緑化、敷地細分化の防止、建築物の色彩の調和などにより、住環境の向上に努めます。
・不燃化特区では、地区計画等によるまちづくりルールの検討に加えて、「新たな防火規制」を指定し、期間を限定した助成等の支援策により老朽化した建築物の建替え等を促進しながら、防災性と住環境の向上をめざします。
・池袋本町４丁目の池袋本町小学校（仮校舎：区立旧文成小学校）北側に位置する区道は、東武東上線から補助73号線に至る災害時の避難経路として防災上有効に機能するよう、幅員６ｍの防災道路に拡幅する取り組みを進めます。
・補助82号線から区立池袋第一小学校の北側を介して北区に至る区道は、災害時の避難経路として防災上有効に機能するよう、幅員６ｍの防災道路に拡幅する取り組みを進めます。

■都市整備方針図



図表 124　都市整備方針図（池袋本町・上池袋地域）

５　池袋東地域

１　地域の概況

（１）位置

区の中央部に位置する東池袋１丁目から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。北側は大塚地域と池袋本町・上池袋地域、西側は池袋西地域、南側は目白地域と雑司が谷地域、南東側は文京区に接しています。

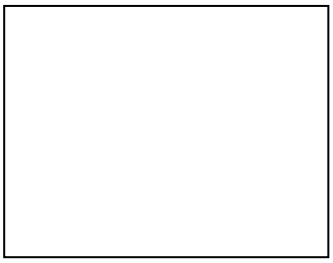
（２）変遷

江戸時代には、雑司谷村に該当する地域の大半は雑木林と畑で占められていました。

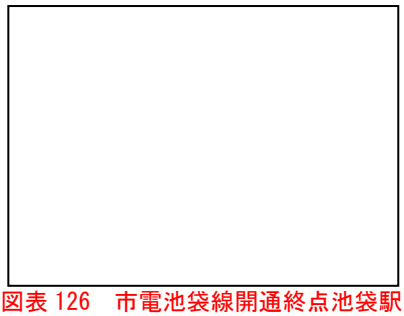
明治時代になると、現在のサンシャインシティの場所に石川島から監獄が移転してきたほか、明治36（1903）年には日本鉄道豊島線が「田端～池袋」間で開通し、その時に池袋駅が開設されました。

大正時代になると、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、関東大震災後に多くの人が移住してきたことで、宅地化が進みました。

昭和14（1939）年には、東京市電が護国寺から池袋まで延伸し、現在の池袋駅東口の原型ができあがりました。戦災により地域の大半が被害を受け、昭和21（1946）年から戦災復興土地区画整理事業が行われました。



図表 125　平和館（大正 14（1925）年）
出典：写真でみる豊島区 50 年のあゆみ



図表 126　市電池袋線開通終点池袋駅（昭和 14（1939）年）
出典：写真でみる豊島区 50 年のあゆみ

昭和29（1954）年、営団地下鉄丸の内線（現東京メトロ丸ノ内線）が「池袋～お茶の水」間で開通し、昭和35（1960）年には新宿、渋谷と並ぶ「副都心」に位置づけられました。その後、昭和49（1974）年には営団地下鉄有楽町線（現東京メトロ有楽町線）が開通し、昭和53（1978）年には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進みました。

平成20（2008）年に東京メトロ副都心線が開業し、平成25（2013）年には東武東上線、西武池袋線・有楽町線、東京メトロ副都心線、東急東横線、横浜高速みなとみらい線の相互直通運転が開始されました。また、平成19（2007）年にはライズシティ池袋、平成23（2011）年にはアウルタワーが建設され、都市機能の更新が進んでいます。

平成27（2015）年には、豊島区新庁舎と業務、商業、住宅が一体となった「としまエコミューゼタウン」が竣工します。

（３）現状

土地利用は、商業業務系の占める割合が高く、都電荒川線の沿線には住宅地が広がっています。また、東池袋４、５丁目は、木造住宅密集地域になっています。

鉄道は、西端に JR 山手線、JR 埼京線、JR 湘南新宿ライン、東武東上線、西武池袋線、東京メトロ丸ノ内線、東京メトロ有楽町線、東京メトロ副都心線が乗り入れる池袋駅があります。東端に東京メトロ丸ノ内線の新大塚駅、南に東京メトロ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、都電雑司ヶ谷の３つの停留所があります。

道路は、戦災復興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、放射８号線（春日通り）、放射26号線（日出通り）、補助77号線（グリーン大通り）、補助171号線（明治通り）、補助172号線、補助174号線、補助175号線、補助177号線（サンシャイン60通り）が整備済みで、環状５の１号線、補助81号線、補助176号線が事業中です。

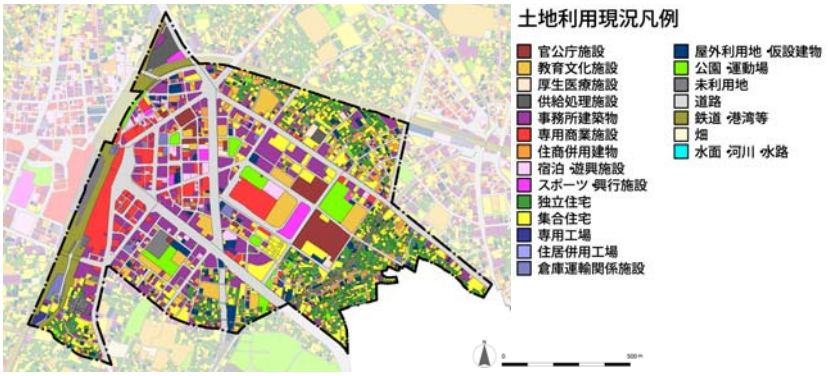
	豊島区 (a)	池袋東地域 (b)	割合 (b/a)
人口	284,678 人	23,500 人	8.3 %
0～14歳	22,225 人	1,579 人	7.1 %
15～64歳	204,120 人	17,670 人	8.7 %
65歳～	54,048 人	3,760 人	7.0 %
人口密度	219 人/ha	173 人/ha	
世帯	166,214 世帯	14,582 世帯	8.8 %
単身世帯割合	60.8 %	64.4 %	
世帯人員	1.7 人/世帯	1.6 人/世帯	
事業所数	17,911 所数	4,494 所数	25.1 %
従業者数	252,786 人	98,233 人	38.9 %
不燃化率	68.6 %	85.2 %	

※人口（人）は、年齢不詳データがあるため、各区分人口を合計しても一致しない

		豊島区	池袋東地域
面積		1,298.5 ha	138.4 ha
土地利用の比率	公共系	10.4 %	9.8 %
	事務所	4.5 %	12.8 %
	専用商業	1.9 %	6.6 %
	宿泊・遊興	1.3 %	2.8 %
	住商併用	5.3 %	3.8 %
	独立住宅	21.2 %	7.9 %
	集合住宅	21.9 %	12.5 %
	工業系	2.1 %	2.4 %
	公園・運動場等	3.7 %	3.3 %
	未利用地等	4.6 %	5.4 %
	その他	22.9 %	32.6 %

資料：人口、人口密度、世帯、単身世帯割合、世帯人員：平成 22（2010）年国勢調査
事業所数従業者数：平成 24（2012）年経済センサス基礎調査
不燃化率、土地利用比率：平成 23（2011）年土地利用現況調査　より作成

図表127　地域の主要指標



図表 128　土地利用現況図

資料：「土地利用現況調査（平成 23 年度）」より作成

２　まちづくりにあたっての立脚点

第３章「豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」及び地域特性に基づき、地域像、まちづくりの主な視点、地域の骨格となる拠点と軸の形成を示します。

（１）地域像

「多彩な魅力があふれる池袋副都心」

商業機能を中心に業務、文化、交流、情報発信、娯楽などの都市機能の高度な集積と国内外に向けた多様で新たな文化の創出を支える高い安全性を備えた都市をめざします。

（２）まちづくりの主な視点

●首都機能の一翼を担う都市づくり

東京の魅力を担う商業や業務機能が高度に集積し、個性ある文化を国内外に発信する池袋副都心では、災害に強く、訪れる人や就業者の安全性を確保する都市づくりが必要です。

●地域と協働した木造住宅密集地域の改善による災害に強いまちづくり

木密地域不燃化10年プロジェクトによる木造住宅密集地域の改善と共助による住民主体の防災活動を組み合わせて、安全・安心に住み続けられるまちづくりが必要です。

●人と環境に優しいまちづくり

環状５の１号線の整備による交通環境の変化を契機に、自動車に過度に依存しない人と環境に優しいまちづくりが必要です。

●国内外の人々を惹きつける文化芸術の創出を支えるまちづくり

東京オリンピック・パラリンピックの開催とその先を見据えて、国内外に個性ある音楽や舞台芸術、サブカルチャーをはじめとする文化を発信し、多くの人々が訪れるまちづくりが必要です。

●誰もがまちを楽しめるユニバーサルデザインのまちづくり

池袋駅周辺では、誰もが安全に回遊できるユニバーサルデザインを推進し、歩きやすく、にぎわいの連続性が感じられるまちづくりが必要です。

●スマートにエネルギーを利用するまちづくり

エネルギー利用の効率性が高く、災害にも強い自立・分散型エネルギーシステムを備えたまちづくりが必要です。

●グリーン大通りから広がるみどりと景観のまちづくり

グリーン大通りを中心に広がる街路樹や新たな防災公園のみどりを生かして、人々が集い、にぎわうまちづくりが必要です。

図表129　地域資源図（池袋東地域）

（３）地域の骨格

＜拠点＞

●池袋駅及び東池袋周辺における「池袋副都心」の形成

・池袋駅周辺は、国内外から人々が訪れる「池袋副都心」として、駅施設の機能更新と駅周辺街区の再編を進め、都市の一体性と防災機能を強化するとともに、商業機能の充実を図ることにより、業務、芸術、文化、交流、娯楽など多様な機能が集積・連携した、安全・安心でにぎわいと活力を備えた拠点を形成します。

・特に、池袋駅周辺では、都市機能の更新を促進するため、大街区化などの街区再編を進めます。

・東池袋駅周辺は、商業、業務、文化、交流、生活支援、都心居住など多様な機能の集積により、池袋駅周辺と連携して池袋副都心を形成します。

＜都市骨格軸＞

・放射８号線、放射 26 号線、環状５の１号線、補助 77 号線（グリーン大通り）、補助 171 号線は、都市の骨格を構成し、道路ネットワークの形成にとどまらず、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、周辺地域との連携や交流を支えます。

・補助77号線（グリーン大通り）は、にぎわいと交流の舞台となり、四季を彩るみどり豊かで美しい街並みを形成する「池袋の都市軸」に位置づけます。

３　地域像を実現するためのまちづくり方針

第４章「目標を実現するための都市づくり方針」及び第５章「東京の魅力を担う池袋副都心の再生方針」に基づき、地域像を実現するためのまちづくり方針を示します。

○都市づくり方針１：高度な防災機能を備えた都市の実現

・池袋駅及び池袋駅周辺は、「豊島区防災対策基本条例」に基づき、公民が連携して、帰宅困難者対策を含めた総合的な災害対策に取り組みます。

・帰宅困難者対策を含めた災害対策にあたっては、外国人などにも配慮した取り組みを推進します。

・現庁舎周辺のまちづくりでは、都市開発や建築物の更新の機会を捉えて、帰宅困難者対策に貢献する防災機能を誘導します。

・造幣局東京支局移転後の跡地に、防災公園を中心とする防災拠点を形成し、区全体の防災機能を高めます。

・「整備地域」である東池袋４、５丁目は、建築物の建替えにあわせた地区道路や防災道路、生活道路の整備やすみ切りの確保、接道部の緑化、行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保、建築物の不燃化・耐震化の促進などにより防災性の向上と住環境の改善を図ります。

・補助81号線の整備にあわせて、沿道の不燃化･耐震化を進め、延焼遮断帯を形成するとともに、災害時の避難に有効な道路や広場などの地区公共施設の整備を進めます。

・地域冷暖房施設やコージェネレーションシステム、未利用エネルギーなどの自立・分散型エネルギーの導入を促進するとともに、それらのネットワーク化により、災害時にお

いても都市機能を維持できるエネルギー確保に取り組みます。

○都市づくり方針２：人に優しい交通環境の構築

・都市計画道路の整備にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化、無電柱化、自転車走行レーンの設置などを検討し、安全で快適な歩行者空間の形成に取り組みます。
・補助77号線（グリーン大通り）に面する建築物は、商業、業務、文化、交流などの機能を誘導し、連続したにぎわいを創出するとともに、沿道の都市開発の機会を捉えたオープンスペースの確保などにより、四季の彩りを感じられる都市空間を形成します。
・豊島区新庁舎、南池袋公園の周辺と現庁舎周辺をつなぐ歩行者空間を整備し、回遊性の向上を図ります。
・地上及び地下通路は、初めて訪れる人や外国人、住民などが安心して移動できる環境を整備します。
・東池袋では、都市づくりの動向を踏まえながら、東京メトロ副都心線の新駅設置に向けて、関係機関と連携して取り組みます。
・誰もが利用しやすく、移動しやすい交通環境の実現に向けて、池袋駅と新庁舎などを結ぶ新たな公共交通システムの導入を検討します。
・「（仮称）池袋副都心駐車場整備計画」を策定し、共同荷捌き駐車場の確保や荷捌き時間帯のルール化、フリンジ駐車場の整備を進め、歩行者を優先する都市システムを構築します。

○都市づくり方針３：ライフステージに応じた良好な住環境の整備

・池袋副都心区域の商業業務系複合地は、日常生活を支える商業、子育て、医療、教育、文化などの生活支援機能の充実を図り、池袋駅や東池袋駅、商業、業務、文化施設などと近接した魅力ある都心居住を推進します。
・南池袋２丁目は、東京都の「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、街区再編まちづくり制度を活用した土地の高度利用を図り、商業、業務、生活支援、居住などの機能が一体となったまちづくりに取り組みます。
・放射26号線の沿道は、幹線道路にふさわしい適切な土地の高度利用により、商業、業務、都心居住など多様な機能が複合する土地利用を図ります。

○都市づくり方針４：エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換

・都市開発の機会を捉えて、複数の敷地や街区単位での建築物の更新を促進し、地域冷暖房施設の活用やコージェネレーションシステムをはじめとする自立・分散型エネルギーの導入を進めます。
・あわせて、太陽光発電や太陽熱など再生可能エネルギー導入の促進や、豊島清掃工場の排熱などの未利用エネルギーの活用、既存の地域冷暖房の供給エリア拡大を検討します。
・現庁舎周辺まちづくりにあたっては、地域冷暖房施設などの活用を検討するとともに、屋上や壁面の緑化に取り組みます。
・造幣局周辺地区の再編では、災害時の活用も見据えた低炭素型エネルギーシステムの導入を検討します。また、気候や地形を生かしたヒートアイランド現象の緩和や環境配慮

に関する情報発信に取り組みます。

○都市づくり方針５：みどりの回廊に包まれた憩いの創出

・雑司ヶ谷霊園を核に、「みどりの骨格軸」（池袋の都市軸）である補助 77 号線（グリーン大通り）により、既存の公園や都市開発により創出されたみどりをつなぎ、四季の彩りが感じられるみどりのネットワークを形成します。
・放射８号線、放射26号線、環状５の１号線、補助77号線（グリーン大通り）、補助81号線、補助171号線、補助172号線、補助174号線、補助175号線、補助176号線、補助177号線は、街路樹の整備や沿道の緑化、オープンスペースの確保などにより、みどりの拠点や公園などを結び、連続性のある「みどりの軸」を形成します。
・補助77号線（グリーン大通り）の沿道などは、都市開発や公園の再整備とあわせて、涼やかな風を感じることができる「風の通り道」を形成します。
・都電荒川線は、鉄道敷地の緑化や沿道での景観づくりを推進します。
・池袋駅を中心として、豊島区新庁舎周辺の南池袋公園、現庁舎地周辺と一体となった中池袋公園、東京芸術劇場と近接する西池袋公園をつなぎ、人々が集い、憩うみどりの回廊の形成をめざします。
・造幣局周辺地区は、雑司ヶ谷霊園や大塚の桜並木、池袋副都心の補助77号線（グリーン大通り）、南池袋公園などとともに、みどりのネットワークの一端を担い、四季の彩りを感じられる質の高い花とみどりの空間を形成します。
・豊島区新庁舎の整備や造幣局周辺地区の再編にあたり、公園や緑地、オープンスペースを確保し、まとまりのあるみどりを創出します。

○都市づくり方針６：個性ある美しい都市空間の形成

・池袋駅周辺は、「池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画」に基づき、池袋副都心の玄関口にふさわしい風格のある景観を形成するとともに、建築物の更新や街区再編などにより快適な歩行者空間などの確保などを進めます。
・補助 77 号線（グリーン大通り）沿道は、商業機能の誘導によりにぎわいを創出し、四季の彩りが感じられ、風格のある景観をめざします。
・補助77号線（グリーン大通り）や補助177号線沿道は、人々のにぎわいを生かした景観づくりを進めます。
・新たな公共交通システムの導入にあたっては、歩行者空間と公共交通の走行空間、さらに沿道施設が調和した、訪れる人にとって快適な空間を創出します。
・南池袋公園周辺に集積する寺院などを生かして、個性ある景観をめざします。

図表 130　南池袋公園周辺の寺院
出典：

○都市づくり方針７：文化を軸としたにぎわいと活力の強化

・補助77号線（グリーン大通り）の広い歩行者空間は、歩道を再整備し、沿道や公園などのオープンスペースとあわせて、人々が集い、憩える空間としての活用を検討します。
・あわせて、こうした空間をパフォーマンスやアート展示など文化芸術の舞台として活用することを検討し、池袋副都心全体で魅力を発信する都市づくりを推進します。

・現庁舎周辺は、公園や周辺の民間施設と連携しながら、音楽や舞台芸術、マンガやアニメ等のサブカルチャーなど、国内外の人々を惹きつける文化を創出し、発信するまちづくりを進めます。
・造幣局周辺地区の再編など大規模な土地利用転換にあわせて、周辺住宅地との調和を図りながら、池袋副都心と連携した文化・交流機能を誘導します。

図表 131　乙女ロード
出典：

・平成32（2020）年の東京オリンピック・パラリンピックの開催とその先を見据えて、多様な文化と触れ合える国際色豊かで、外国人から訪れたいと選ばれる文化創造都市づくりを推進します。
・「豊島区と区内大学との連携・協働に関する包括協定」を締結した帝京平成大学と連携して、医療や介護などを通じた大学と地域、学生と住民の交流を促進します。

○都市づくり方針８：健康を支える快適な都市づくりの展開

・池袋駅周辺では、高齢者、障害者、子ども、外国人など誰もが安全、安心に回遊できる歩行者空間を形成するため、鉄道・バス事業者などの関係者と連携しながら、ユニバーサルデザインによるまちづくりを推進します。
・造幣局東京支局移転後に整備される防災と文化、交流機能を備えた拠点を中心に大塚と雑司が谷を結ぶ、新たな人の流れを生み出します。
・都市開発の機会を捉えて、子育て支援機能の誘導や育児スペースの設置を促進し、子育てする人の育児と仕事の両立を支える環境づくりに取り組みます。

４　重点的に推進する都市整備プロジェクト

まちづくりにあたっての立脚点及び地域像を実現するためのまちづくり方針に基づき、重点的に進める計画・事業などを示します。

プロジェクト①

池袋駅の再生

・池袋駅では、鉄道事業者等による駅施設の機能更新を促進するとともに、池袋副都心としての一体性と防災性を高めるため、既存地下通路のバリアフリー化やサインの統一などに取り組みます
・「池袋駅周辺エリア安全確保計画（仮称）」を策定するとともに、東京都、区、事業者などの公民連携を強化し、帰宅困難者の滞留空間や避難経路の整備、各建築物での避難経路や一時滞在施設、備蓄倉庫の確保などエリア防災対策を推進します。

プロジェクト②

「池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）」の整備推進

・「池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）」を整備し、池袋駅東西の歩行者空間の充実と回遊性の向上、鉄道の乗り換え利便性の向上を図るとともに、帰宅困難者の一時滞留空間や避難経路など災害対策に資する空間を確保します。

・東西デッキに接続する駅施設、商業施設及びその周辺では、街区再編などを含む連鎖的な都市機能の更新を図ります。
・東西デッキのうち、先行する南デッキの整備とあわせて、東池袋駅周辺との連携を強化する歩行者ネットワークの形成を検討します。

プロジェクト③
池袋駅東口駅前街区再編まちづくりの推進

・池袋駅東口駅前は、老朽化した建築物の更新や街区再編を促進するとともに、人々が集う空間の創出、路線バスやタクシー等の公共交通機関の施設配置の見直しを推進します。
・地下通路出入口ではサンクンガーデンを整備し、地下空間と地上部との接続を強化することで、池袋副都心の玄関口としてふさわしく、訪れる人にとって分かりやすい都市空間として再生します。

プロジェクト④
現庁舎地の整備

・現庁舎と現公会堂の敷地は、一体的な活用によって土地の高度利用を図り、池袋副都心の再生を牽引し、新たなにぎわいを創出する文化芸術拠点の核となる（仮称）豊島区新ホールを整備します。あわせて、周辺の商業店舗等と連携し、文化の魅力を発信するまちづくりに取り組みます。
・現庁舎地の活用にあたっては、中池袋公園と連携したみどりを配置し、整備される施設全体で環境に配慮したエネルギーを導入します。
・中池袋公園は、（仮称）豊島区新ホール及び新区民センターと連携し、交流機能とともに、帰宅困難者に対応した機能を導入します。

プロジェクト⑤
現庁舎周辺まちづくりの推進

・現庁舎と南池袋公園を結ぶ区道は、歩行者空間の拡大とあわせて、沿道と一体となったにぎわいやみどりの創出、統一感のある景観の形成、ユニバーサルデザインによるまちづくりを進め、人々の回遊性を高めます。
・南池袋公園は、人々が憩う空間として整備するとともに、豊島区新庁舎の災害対策本部機能と連携して、一時的な退避空間や災害情報の伝達機能、救援物資の備蓄機能を整備します。
・南池袋公園周辺は、寺院が多く立地する静寂な雰囲気を生かしながら、周辺区道や緑地帯を整備し、地区の個性を高めます。
・補助77号線（グリーン大通り）は、歩道の再整備や道路空間の有効活用の検討、風格ある街並みの創出、ユニバーサルデザインによる快適な歩行者空間を形成し、池袋駅と現庁舎地、南池袋公園との連携を強化します。
・「（仮称）池袋副都心駐車場整備計画」を策定し、共同荷捌き駐車場の確保や荷捌き時間帯のルール化、フリンジ駐車場の整備を進め、歩行者を優先する都市システムを構築します。
・現庁舎地周辺の低未利用地を積極的に活用し、新たなにぎわいや活力を創出するまちづ

くりに取り組みます。
・「現庁舎周辺まちづくりビジョン連絡会」などのまちづくり活動グループと協働して、エリアマネジメント組織を立ち上げ、公民連携によるまちづくりの推進体制を構築します。

プロジェクト⑥
東池袋駅周辺まちづくりの推進
・池袋駅周辺と相互に連携し、池袋副都心を形成する東池袋駅周辺では、環状５の１号線沿道とサンシャインシティ周辺の低未利用地を有効に活用し、商業、業務、生活支援、居住などの機能を誘導するため、都市開発諸制度による再開発事業等を進めます。
・再開発事業等の計画にあたっては、豊島区新庁舎やあうるすぽっと、サンシャインシティ、造幣局東京支局移転後に整備される市街地などの文化・交流機能と連携し、新たなにぎわいを創出するまちづくりに取り組みます。
・東京メトロ副都心線の新駅設置に向けて、関係機関と連携して取り組みます。

プロジェクト⑦
南池袋２丁目地区街区再編まちづくりの推進
・「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の街区再編まちづくり制度を活用した共同建替え等を進めることにより、池袋副都心に隣接した立地特性を生かした安全・安心・快適なまちづくりの実現をめざします。

プロジェクト⑧
造幣局東京支局移転後跡地の整備
・造幣局東京支局移転による大規模な土地利用転換にあわせて、池袋副都心と木造住宅密集地域に隣接する立地特性に配慮し、災害に強く、文化とにぎわいを創出する活力ある都市機能の誘導により市街地と防災公園を一体的に形成します。
・区の防災活動の拠点となる防災公園と帰宅困難者の受け入れなど災害時利用を加味した市街地の整備により、区全体の防災機能の向上を図ります。
・市街地部分は、池袋副都心と連携した文化・交流機能を誘導し、公園と一体となったにぎわい空間を形成します。
・造幣局東京支局移転後の跡地整備により、大塚と池袋副都心、雑司が谷をつなぐ新たな人の流れと回遊性を生み出します。

プロジェクト⑨
東池袋４、５丁目での居住環境総合整備事業及び不燃化特区による不燃化の促進
・居住環境総合整備事業により、防災道路や公園、辻広場の整備を進めるとともに、建築物の共同化を支援し、防災性と住環境の向上を図ります。
・特に、東池袋まちづくりセンターの南側から東池袋五丁目地区市街地再開発事業地を介して補助81号線に至る道路は、災害時の避難経路として有効に機能するよう、幅員６ｍの防災道路に拡幅する取り組みを進めます。
・不燃化特区での期間を限定した助成等の支援策により、老朽化した建築物の建替え等を促進しながら、防災性と住環境の向上をめざします。

プロジェクト⑩
補助81号線沿道まちづくりの推進

・補助81号線沿道は、建築物の建替えや共同化、不燃化を促進し、延焼遮断帯を形成するとともに、広場や道路空間の確保、狭あい道路の解消に取り組み、安全で快適な住環境を形成します。
・放射26号線と交差する付近は、池袋副都心に近接し、東池袋駅に隣接することから、グリーン大通りから放射26号線へと副都心のにぎわいを連続する土地の高度利用による市街地再開発事業等を推進します。事業にあたっては、東池袋駅とのユニバーサルデザインによる接続や建築物の低層部への商業業務機能の誘導、子育て支援など生活支援機能の導入、交差点部への広場空間の配置などを検討します。

プロジェクト⑪
造幣局南地区まちづくりの推進

・造幣局南地区は、まちづくり協議会による検討を進め、造幣局東京支局移転後の跡地の防災機能を備えた公園の整備や都市開発にあわせて、木造住宅密集地域の解消による防災性と住環境の向上をめざします。

プロジェクト⑫
池袋駅周辺でのユニバーサルデザインの推進

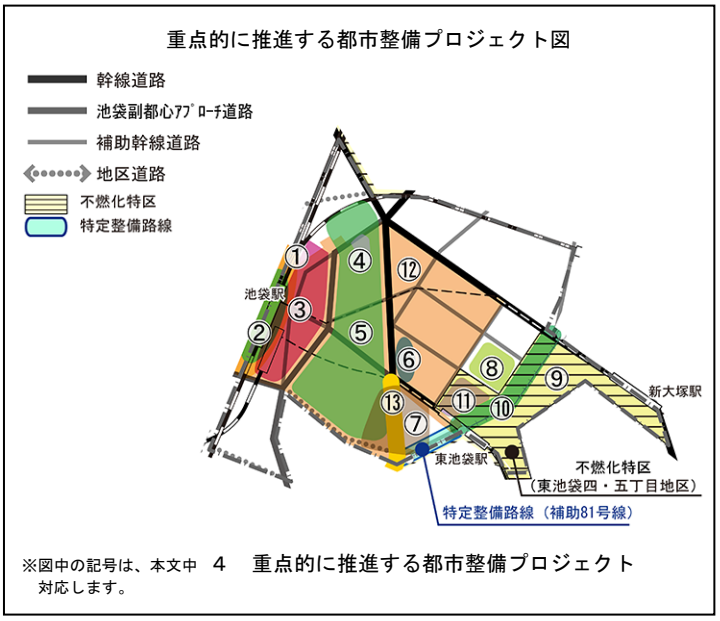
・池袋駅及び池袋駅周辺は、「池袋駅地区バリアフリー基本構想」に基づき、バリアフリー化を進めます。
・平成32（2020）年の東京オリンピック・パラリンピックの開催とその先を見据えて、多言語に対応した案内誘導システムの整備など、ユニバーサルデザインによるまちづくりを推進します。

プロジェクト⑬
池袋副都心交通戦略の推進（環状５の１号線の整備）

・環状５の１号線は、平成23（2011）年４月の都市計画変更を受け、都電荒川線学習院下停留所付近から東池袋交差点（放射26号線）までの区間を地上２車線（目白通り以北）、地下２車線として整備し、地上部の道路空間では、四季の彩りを感じられる積極的な緑化を進めるよう東京都へ働きかけます。
・地下道路の整備を促進し、明治通りの迂回機能が確保されることによって、池袋東口駅前に流入する通過交通が減少することに伴い、池袋駅東口を快適に回遊できる歩行者空間を確保します。

■都市整備方針図

拠点		池袋副都心の核	交流拠点	生活拠点	
軸	池袋の都市軸		池袋の都市軸		
			みどりの骨格軸		
	みどりの骨格軸		みどりの軸		
			連続したみどりの形成		
土地利用方針	商業業務地		池袋副都心商業業務地		
			交流拠点商業業務地		
			生活拠点商業業務地		
	複合用途地		商業業務系複合地		
			幹線沿道型複合地		
			産業系複合地		
	住宅地		店舗等併存住宅地		
			一般住宅地		
			低層住宅地		
道路	高速道路				
			完成・概成	事業中	未着手
	主要道路網	幹線道路			
		池袋副都心アプローチ道路			
	地区道路網	補助幹線道路			
		地区道路			
みどり			公園、霊園、児童遊園等		
公共公益施設等			公共公益施設		
			その他のみどり		
			災害に関する協定を締結している教育施設		
			救援センター		
			避難場所		
			東京都防災都市づくり推進計画整備地域（重点整備地域、整備地域）		



図表 132　都市整備方針図（池袋東地域）

６　池袋西地域

１　地域の概況

（１）位置

区の中央部に位置する池袋１丁目から４丁目、西池袋１丁目及び３丁目から５丁目の区域です。東側は池袋東地域、北側は池袋本町・上池袋地域、西側は高松・要町・千川地域と長崎・千早地域、南側は目白地域、北西側は板橋区に接しています。

（２）変遷

江戸時代は、大半が野菜類の生産を中心とした農村地帯で、天正年間（1573～1592 年）の創建と伝えられる御嶽神社は、防災・厄除けの神として信仰されていました。

明治 36（1903）年には、日本鉄道豊島線が「田端～池袋」間で開通し、その時に池袋駅が開設されます。明治 42（1909）年には豊島師範学校、明治 44（1911）年に成蹊実務学校（現成蹊大学）が開校しました。

大正時代に入ると東上鉄道（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、大正７（1918）年には、築地の外国人居留地から池袋へ立教大学が移転してきました。また、関東大震災後には被害の大きかった下町地域から多くの人が移住し、宅地化が進みました。

さらに、戦災で地域の大半が被害を受け、昭和 21（1946）年から戦災復興土地区画整理事業が行われました。

図表 133　豊島師範
出典：写真でみる豊島区 50 年のあゆみ

図表 134　池袋駅西口派出所前通り
（昭和 10 年代）
出典：写真でみる豊島区 50 年のあゆみ

昭和 23（1948）年には、秋田雨雀らが西池袋に舞台芸術学院を設立しました。昭和 29（1954）年、営団地下鉄丸の内線（現東京メトロ丸ノ内線）が「池袋～お茶の水」間で開通し、昭和 35（1960）年には、池袋は新宿、渋谷と並び「副都心」に位置づけられました。その後、昭和 49（1974）年に営団地下鉄有楽町線（現東京メトロ有楽町線）が開通、昭和 51（1976）年から平成３（1991）年にかけて池袋２丁目附近の土地区画整理事業が行われました。また、この間に東京芸術劇場やホテル、公共機関等が建設され、商業、業務、文化・交流などの機能が集積しました。

平成 20（2008）年に東京メトロ副都心線が開通し、平成 25（2013）年には東武東上線、西武池袋線・有楽町線、東京メトロ副都心線、東急東横線、横浜高速みなとみらい線の相互直通運転が開始されました。

（３）現状

土地利用は、池袋駅周辺で商業業務系の占める割合が高く、その他の地区では住宅地が広がり、平和通りなどの駅周辺の商店街が形成されるとともに、谷端川南緑道沿道や西武池袋線沿線などに木造住宅密集地域があります。

鉄道は、東側に JR、私鉄、地下鉄の各線が集まる池袋駅があり、西端には東京メトロ有楽町線・副都心線の要町駅があります。

道路は、池袋駅周辺の土地区画整理事業が行われた区域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、放射８号線（川越街道）、環状６号線（山手通り）、補助 73 号線（劇場通り）、補助 78 号線、補助 172 号線（西池袋通り）が整備済みですが、補助 173 号線が事業中です。

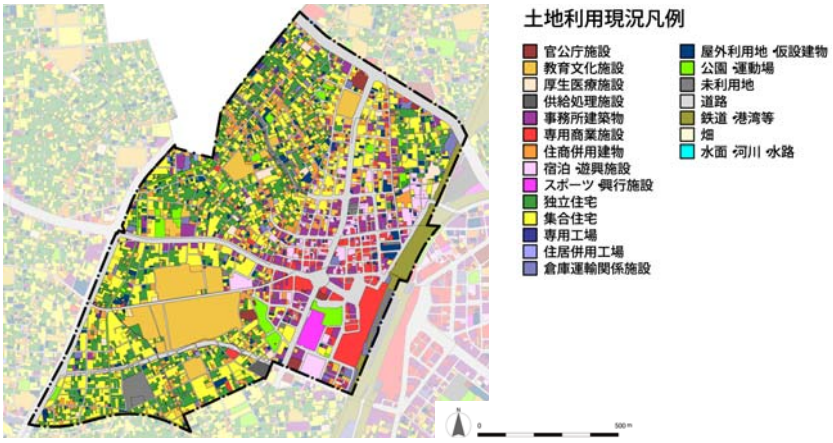
	豊島区 (a)	池袋西地域 (b)	割合 (b/a)
人口	284,678 人	32,510 人	11.4 %
0～14歳	22,225 人	1,969 人	8.9 %
15～64歳	204,120 人	24,306 人	11.9 %
65歳～	54,048 人	5,550 人	10.3 %
人口密度	219 人/ha	215 人/ha	
世帯	166,214 世帯	20,810 世帯	12.5 %
単身世帯割合	60.8 %	68.0 %	
世帯人員	1.7 人/世帯	1.6 人/世帯	
事業所数	17,911 所数	3,404 所数	19.0 %
従業者数	252,786 人	54,044 人	21.4 %
不燃化率	68.6 %	80.4 %	

		豊島区	池袋西地域
面積		1,298.5 ha	151.8 ha
土地利用の比率	公共系	10.4 %	11.2 %
	事務所	4.5 %	5.4 %
	専用商業	1.9 %	4.3 %
	宿泊・遊興	1.3 %	3.8 %
	住商併用	5.3 %	6.1 %
	独立住宅	21.2 %	12.7 %
	集合住宅	21.9 %	20.6 %
	工業系	2.1 %	2.3 %
	公園・運動場等	3.7 %	2.4 %
	未利用地等	4.6 %	4.9 %
	その他	22.9 %	26.4 %

※人口（人）は、年齢不詳データがあるため、各区分人口を合計しても一致しない

資料：人口、人口密度、世帯、単身世帯割合、世帯人員：平成 22（2010）年国勢調査
事業所数従業者数：平成 24（2012）年経済センサス基礎調査
不燃化率、土地利用比率：平成 23（2011）年土地利用現況調査　より作成

図表 135　地域の主要指標



図表 136　土地利用現況図

資料：「土地利用現況調査（平成 23 年度）」より作成

２　まちづくりにあたっての立脚点

第３章「豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」及び地域特性に基づき、地域像、まちづくりの主な視点、地域の骨格となる拠点と軸の形成を示します。

（１）地域像

「芸術文化を育む池袋副都心」

商業機能を中心に業務、文化、交流、情報発信、娯楽などの都市機能の高度な集積や東京芸術劇場と立教大学を中心とした国内外に向けた多様な芸術文化の創出を支える高い安全性を備えた都市をめざします。

（２）まちづくりの主な視点

●東京芸術劇場と立教大学を中心にした芸術文化の都市づくり

文化・交流機能や教育施設の集積を生かして、国内外に池袋副都心が生み出す芸術文化を発信する都市づくりが必要です。

●首都機能の一翼を担う都市づくり

東京の魅力を担う商業や業務機能が高度に集積し、個性ある文化を国内外に発信する池袋副都心では、災害に強く、訪れる人や就業者の安全性を確保する都市づくりが必要です。

●国内外の人々を惹きつける芸術文化を創出するまちづくり

東京オリンピック・パラリンピックの開催とその先を見据えて、国内外に池袋国際演劇祭やフェスティバル／トーキョーなどの国際的な舞台芸術の魅力を発信し、多くの人々が訪れるまちづくりが必要です。

●誰もがまちを楽しめるユニバーサルデザインのまちづくり

池袋駅周辺では、誰もが安全に回遊できるユニバーサルデザインを推進し、歩きやすく、にぎわいの連続性が感じられるまちづくりが必要です。

●スマートにエネルギーを利用するまちづくり

エネルギー利用の効率性が高く、災害にも強い自立・分散型エネルギーシステムを備えたまちづくりが必要です。

●アゼリア通りや立教通りから広がるみどりと景観のまちづくり

訪れる人や学生でにぎわうアゼリア通りや立教通りなどを生かして、個性ある街並みを創出するまちづくりが必要です。

図表137　地域資源図（池袋西地域）

（３）地域の骨格

＜拠点＞

●池袋駅周辺における「池袋副都心」の形成

・池袋駅周辺は、国内外から人々が訪れる「池袋副都心」として、駅施設の機能更新と駅周辺街区の再編を進め、都市の一体性と防災機能を強化するとともに、商業機能の充実を図ることにより、業務、芸術、文化、交流、娯楽など多様な機能が集積・連携した、安全・安心でにぎわいと活力を備えた拠点を形成します。

・特に、池袋駅周辺では、都市機能の更新を促進するため、大街区化などの街区再編を進めます。

●要町駅周辺における「生活拠点」の形成

・要町駅周辺は、地域の人々が活発に交流し、にぎわう「生活拠点」として、日常生活を支える商業、医療、福祉、教育などの都市機能が集積する拠点を形成します。

＜都市骨格軸＞

・環状６号線、補助 73 号線、アゼリア通り・補助 78 号線、補助 172 号線は、都市の骨格を構成し、道路ネットワークの形成にとどまらず、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、周辺地域との連携や交流を支えます。

・アゼリア通り・補助 78 号線は、にぎわいと交流の舞台となり、四季を彩るみどりと美しい街並みを形成する「池袋の都市軸」に位置づけます。

３　地域像を実現するためのまちづくり方針

第４章「目標を実現するための都市づくり方針」及び第５章「東京の魅力を担う池袋副都心の再生方針」に基づき、地域像を実現するためのまちづくり方針を示します。

○都市づくり方針１：高度な防災機能を備えた都市の実現

・池袋駅及び池袋駅周辺は、「豊島区防災対策基本条例」に基づき、公民が連携して、帰宅困難者対策を含めた総合的な災害対策に取り組みます。

・都市開発や建築物の更新の機会を捉えて、帰宅困難者対策に貢献する防災機能を誘導します。

・帰宅困難者対策を含めた災害対策にあたっては、外国人などにも配慮した取り組みを推進します。

・「整備地域」である池袋１丁目から４丁目は、建築物の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、行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保、建築物の不燃化・耐震化の促進などにより防災性の向上と住環境の改善を図ります。

・立教大学の周辺は、建築物の不燃化や耐震化を促進し、避難場所としての機能を高めるとともに、そこに至る避難路等の安全性を確保します。

・地域冷暖房施設やコージェネレーションシステム、未利用エネルギーなどの自立・分散型エネルギーの導入を促進するとともに、それらのネットワーク化により、災害時においても都市機能を維持できるエネルギー確保に取り組みます。

○都市づくり方針２：人に優しい交通環境の構築

・都市計画道路の整備にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化、無電柱化、自転車走行レーンの設置などを検討し、安全で快適な歩行者空間の形成に取り組みます。
・池袋駅西口、西池袋公園、池袋西口公園、東京芸術劇場、立教大学などをつなぐ歩行者ネットワークを形成します。
・駅周辺は、歩行者空間の安全性の確保や外国人を含む誰にでも分かりやすい情報発信などユニバーサルデザインを推進します。
・「（仮称）池袋副都心駐車場整備計画」を策定し、共同荷捌き駐車場の確保や荷捌き時間帯のルール化、フリンジ駐車場の整備を進め、歩行者を優先する都市システムを構築します。

○都市づくり方針３：ライフステージに応じた良好な住環境の整備

・池袋副都心区域の商業業系複合地は、日常生活を支える商業、子育て、医療、教育、文化などの生活支援機能の充実を図り、池袋駅や商業、業務、文化施設などと近接した魅力ある都心居住を推進します。
・池袋３、４丁目及び西池袋３、４丁目の商店街は、周辺住宅地の生活や交流を支える商店街の形成をめざします。
・西池袋中学校周辺の低層住宅地は、敷地細分化の防止やみどりの保全と創出などにより、ゆとりと潤いある良好な住環境を形成します。

○都市づくり方針４：エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換

・都市開発の機会を捉えて、複数の敷地や街区単位での建築物の更新を促進し、地域冷暖房施設の活用やコージェネレーションシステムをはじめとする自立・分散型エネルギーの導入を進めます。
・あわせて、太陽光発電や太陽熱など再生可能エネルギー導入の促進や、豊島清掃工場の排熱などの未利用エネルギーの活用、既存の地域冷暖房の供給エリア拡大を検討します。
・池袋の森などの既存の公園とともに、都市開発や公園の再整備とあわせて、都市を冷やすクールスポットの創出、遮熱性舗装など道路舗装の改良、建築物の省エネルギー化による人工排熱の削減など、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

○都市づくり方針５：みどりの回廊に包まれた憩いの創出

・雑司ヶ谷霊園と立教大学を核に、「みどりの骨格軸」（池袋の都市軸）であるアゼリア通り・補助 78 号線により、既存の公園や都市開発により創出されたみどりをつなぎ、四季の彩りが感じられるみどりのネットワークを形成します。
・劇場通りのケヤキ並木、放射８号線、環状６号線、補助 73 号線、補助 78 号線、補助 172 号線、補助 173 号線は、街路樹の整備や沿道の緑化、オープンスペースの確保などにより、みどりの拠点や公園などを結び、連続性のある「みどりの軸」を形成します。
・連続したみどりを形成する谷端川南道は、地域と協働して保全していきます。
・アゼリア通り・補助 78 号線沿道は、都市開発や公園の再整備とあわせて、涼やかな風を感じることができる「風の通り道」を形成します。

・池袋駅を中心として、豊島区新庁舎周辺の南池袋公園、現庁舎地と一体となった中池袋公園、東京芸術劇場と近接する西池袋公園をつなぎ、人々が集い、憩うみどりの回廊を形成します。

○都市づくり方針６：個性ある美しい都市空間の形成

・池袋駅西口周辺は、「池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画」に基づき、池袋副都心の玄関口にふさわしい風格のある景観を形成するとともに、建築物の更新や街区再編などにより快適な歩行者空間などの確保などを進めます。
・特に、アゼリア通り・補助 78 号線沿道は、商業機能の誘導によりにぎわいを創出し、四季の彩りが感じられ、風格のある景観をめざします。
・東京よさこいやふくろ祭りなど活気ある人々の姿を生かした景観づくりを進めます。

図表 138　補助 172 号線の街並み

出典：

・立教大学周辺は、「立教大学南地区地区計画」に基づき、池袋副都心に隣接する地域として、利便性の高い商業業務地と閑静な住宅地が調和したまちづくりを誘導するとともに、立教大学のみどりと景観を生かした個性ある街並みをめざします。
・谷端川南緑道や低層住宅地などを生かして、みどりが広がる景観づくりを進めます。

○都市づくり方針７：文化を軸としたにぎわいと活力の強化

・東京芸術劇場、立教大学、池袋西口公園などを結ぶ歩行者ネットワークを形成し、連携を強化するとともに、こうした空間をパフォーマンスやアート展示など芸術文化の舞台として活用することを検討し、池袋副都心全体で魅力を発信する都市づくりを推進します。
・フェスティバル／トーキョーをはじめとする国際的な舞台芸術イベント、新池袋モンパルナス西口まちかど回遊美術館などを通じて、多彩な文化や交流を育みます。
・東京芸術劇場周辺や補助 73 号線沿道などは、芸術文化の彩りを感じられる個性ある店舗等の誘致を検討します。
・平成32（2020）年の東京オリンピック・パラリンピックの開催とその先を見据えて、多様な文化と触れ合える国際色豊かで、外国人から訪れたいと選ばれる文化創造の都市づくりを推進します。

図表 139　フェスティバル／トーキョー

出典：F／T13 オフィシャル HP

・「豊島区と区内大学との連携・協働に関する包括協定」を締結した立教大学と連携して、まちづくり活動の参加などを通じた大学と地域、学生と住民の交流を促進します。

○都市づくり方針８：健康を支える快適な都市づくりの展開

・池袋駅周辺は、高齢者、障害者、子ども、外国人など誰もが安全で安心に回遊できる歩

行者空間を形成するため、鉄道・バス事業者などの関係者と連携しながら、ユニバーサルデザインによるまちづくりを推進します。
・都市開発の機会を捉えて、子育て支援機能の誘導や育児スペースの設置を促進し、子育てする人の育児と仕事の両立を支える環境づくりに取り組みます。
・谷端川南緑道などは、四季の彩りを感じながら散策やジョギングなどを楽しみ、気軽に身体を動かせる空間としての整備を検討します。

４　重点的に推進する都市整備プロジェクト

まちづくりにあたっての立脚点及び地域像を実現するためのまちづくり方針に基づき、重点的に進める計画・事業などを示します。

プロジェクト①
池袋駅の再生

・池袋駅では、鉄道事業者等による駅施設の機能更新を促進するとともに、池袋副都心としての一体性と防災性を高めるため、既存地下通路のバリアフリー化やサインの統一などに取り組みます
・「池袋駅周辺エリア安全確保計画（仮称）」を策定するとともに、東京都、区、事業者などの公民連携を強化し、帰宅困難者の滞留空間や避難経路の整備、各建築物での避難経路や一時滞在施設、備蓄倉庫の確保などエリア防災対策を推進します。

プロジェクト②
「池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）」の整備推進

・「池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）」を整備し、池袋駅東西の歩行者空間の充実と回遊性の向上、鉄道の乗り換え利便性の向上を図るとともに、帰宅困難者の一時滞留空間や避難経路など災害対策に資する空間を確保します。
・東西デッキに接続する駅施設、商業施設及びその周辺では、街区再編などを含む連鎖的な都市機能の更新を図ります。
・東西デッキのうち、先行する南デッキの整備とあわせて、東池袋駅周辺との連携を強化する歩行者ネットワークの形成を検討します。

プロジェクト③
池袋駅西口駅前街区再編まちづくりの推進

・池袋駅西口周辺は、誰もが集い、安全で安心に散策ができるにぎわいにあふれ、魅力ある西口の再生に向けて、地権者等と協働し、新たなまちづくり構想の策定を検討します。

調整中

プロジェクト④
池袋駅西口周辺まちづくりの推進

・池袋駅西口駅前街区の再編に連動し、老朽化した建築物の更新や街区再編などを促進し、安全・安心で、にぎわいのあるまちづくりを進めます。

プロジェクト⑤

池袋駅周辺でのユニバーサルデザインの推進

・池袋駅及び池袋駅周辺は、「池袋駅地区バリアフリー基本構想」に基づき、バリアフリー化を進めます。

・平成32（2020）年の東京オリンピック・パラリンピックの開催とその先を見据えて、多言語に対応した案内誘導システムの整備など、ユニバーサルデザインによるまちづくりを推進します。

プロジェクト⑥

立教通りの整備

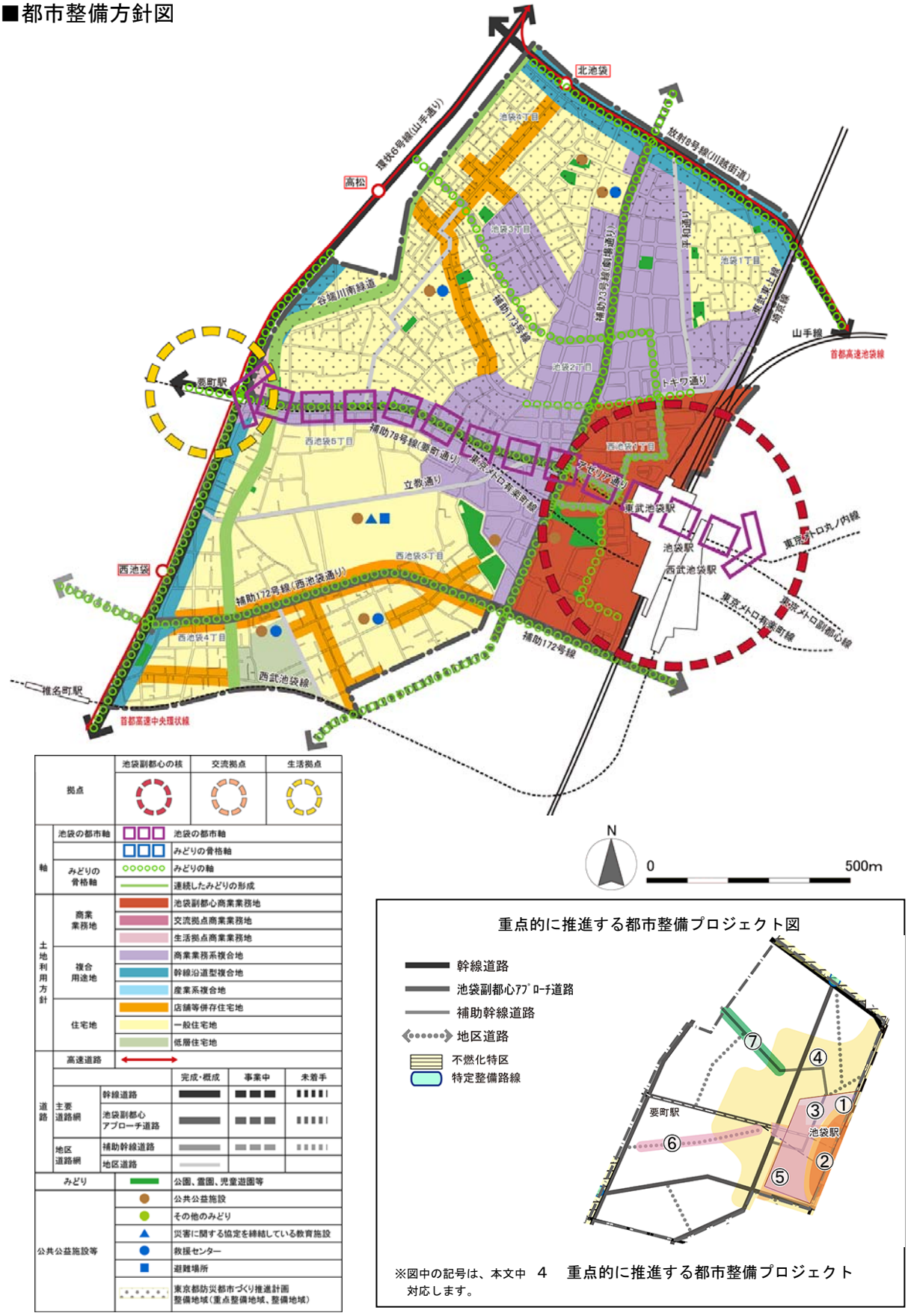
・平常時は学生等でにぎわい、災害時には避難経路となる立教通りでは、歩行者空間の拡大を検討し、歩行者の安全性と回遊性を高めるまちづくりに取り組みます。

プロジェクト⑦

補助 173 号線の整備

・池袋２、３丁目は、補助 173 号線の整備とあわせて、防災性と住環境の向上をめざし、地区計画などの活用によるまちづくりを進めます。

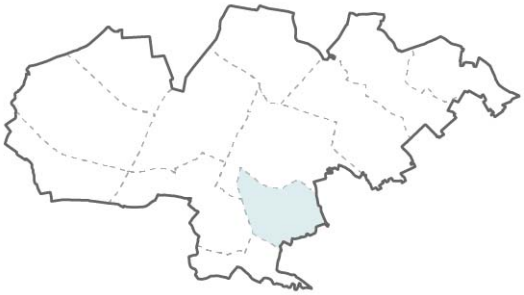
■都市整備方針図



拠点			池袋副都心の核	交流拠点	生活拠点
軸	池袋の都市軸		池袋の都市軸		
			みどりの骨格軸		
	みどりの骨格軸		みどりの軸		
			連続したみどりの形成		
土地利用方針	商業業務地		池袋副都心商業業務地		
			交流拠点商業業務地		
			生活拠点商業業務地		
	複合用途地		商業業務系複合地		
			幹線沿道型複合地		
			産業系複合地		
	住宅地		店舗等併存住宅地		
			一般住宅地		
			低層住宅地		
道路	高速道路				
			完成・概成	事業中	未着手
	主要道路網	幹線道路			
		池袋副都心アプローチ道路			
	地区道路網	補助幹線道路			
		地区道路			
みどり			公園、霊園、児童遊園等		
公共公益施設等			公共公益施設		
			その他のみどり		
			災害に関する協定を締結している教育施設		
			救援センター		
			避難場所		
			東京都防災都市づくり推進計画整備地域（重点整備地域、整備地域）		

図表 140　都市整備方針図（池袋西地域）

７　雑司が谷地域



１　地域の概況

（１）位置

区の南部に位置する雑司が谷１丁目から３丁目、南池袋３、４丁目の区域です。北側は池袋東地域、西側は目白地域、南側は高田地域、東側は文京区に接しています。

（２）変遷

古くから鬼子母神の参詣人でにぎわっていたところで、江戸時代から伝わる「すすきみみずく」は区内に残る数少ない郷土玩具です。延享２(1745)年、鬼子母神門前町屋が町奉行支配となり、また、御鷹部屋が現在の雑司ヶ谷霊園内にありました。

明治初期に、数多くの著名人が眠る雑司ヶ谷霊園が開設されました。市街地は目白通り、旧鎌倉街道（鬼子母神脇）と東通りに沿って広がりました。明治 40（1907）年には雑司が谷旧宣教師館が建設され、宣教師マッケレブによる布教・教育活動が始まり、昭和初期まで続けられました。

大正時代には、現在の雑司が谷１丁目に作家の菊池寛が居を構えました。また、王子電車（現都電荒川線）が大塚から鬼子母神まで延長されました。

昭和初期には、日出通りや都電などにより都心と連結し利便性が高まると、雑司が谷２丁目の低地部、南池袋３丁目の台地部を中心に密集市街地が形成されていきました。戦災による被害をあまり受けず、静かな住宅地としての性格を強めていきました。

図表 141　雑司ヶ谷の図（江戸時代）
出典：豊島区郷土資料館

図表 142　鬼子母神ケヤキ並木
（昭和 34（1959）年）
出典：写真にみる豊島 50 年のあゆみ

現在は、明治通り沿いにマンション等の立地が進むとともに、台地部に比較的良好な住宅地が形成されています。平成 20（2008）年には、東京メトロ副都心線が開通し、新たに雑司が谷駅が開設されました。

（３）現状

土地利用は、住宅系が過半を占めていますが、池袋副都心に近接する南池袋３丁目では商業業務系の建物もみられます。また、鬼子母神や雑司ヶ谷霊園など、みどりが多く分布しています。

鉄道は、北東に東京メトロ有楽町線の東池袋駅、南西に東京メトロ副都心線の雑司が谷

駅があるほか、南北に都電荒川線が走っており、東池袋４丁目、都電雑司ヶ谷、鬼子母神前の３つの停留所があります。

道路は、幅員４m未満のものが多く、地区道路や生活道路が不足しています。

都市計画道路は、放射 26 号線（日出通り）、補助 76 号線（目白通り）、補助 171 号線（明治通り）が整備済み、環状５の１号線と補助 81 号線が事業中です。補助 81 号線は、東京都が「特定整備路線」に指定しました。

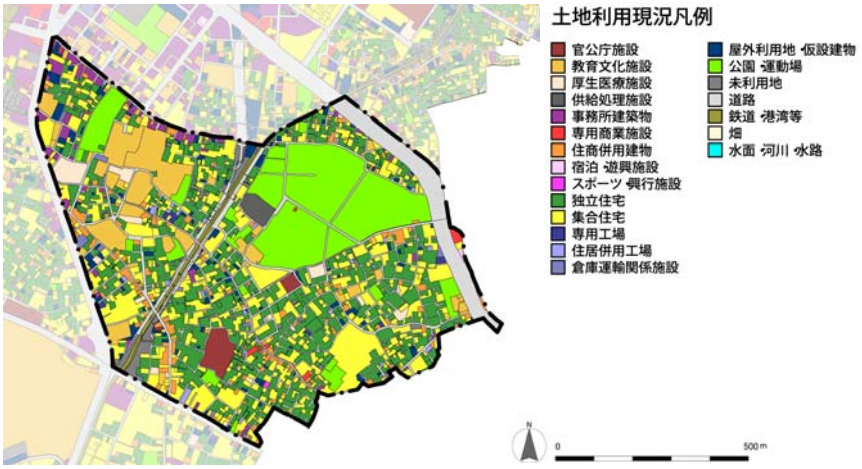
	豊島区 (a)	雑司が谷地域 (b)	割合 (b/a)
人口	284,678 人	13,153 人	4.6 %
0～14歳	22,225 人	1,083 人	4.9 %
15～64歳	204,120 人	9,065 人	4.4 %
65歳～	54,048 人	2,805 人	5.2 %
人口密度	219 人/ha	178 人/ha	
世帯	166,214 世帯	7,465 世帯	4.5 %
単身世帯割合	60.8 %	60.6 %	
世帯人員	1.7 人/世帯	1.8 人/世帯	
事業所数	17,911 所数	646 所数	3.6 %
従業者数	252,786 人	6,846 人	2.7 %
不燃化率	68.6 %	60.5 %	

		豊島区	雑司が谷地域
面積		1,298.5 ha	73.1 ha
土地利用の比率	公共系	10.4 %	11.3 %
	事務所	4.5 %	1.8 %
	専用商業	1.9 %	0.3 %
	宿泊・遊興	1.3 %	0.1 %
	住商併用	5.3 %	3.4 %
	独立住宅	21.2 %	22.6 %
	集合住宅	21.9 %	19.9 %
	工業系	2.1 %	1.4 %
	公園・運動場等	3.7 %	16.6 %
	未利用地等	4.6 %	4.2 %
	その他	22.9 %	18.5 %

※人口（人）は、年齢不詳データがあるため、各区分人口を合計しても一致しない

資料：人口、人口密度、世帯、単身世帯割合、世帯人員：平成 22（2010）年国勢調査
事業所数従業者数：平成 24（2012）年経済センサス基礎調査
不燃化率、土地利用比率：平成 23（2011）年土地利用現況調査　より作成

図表 143　地域の主要指標



図表 144　土地利用現況図

資料：「土地利用現況調査（平成 23 年度）」より作成

２　まちづくりにあたっての立脚点

第３章「豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」及び地域特性に基づき、地域像、まちづくりの主な視点、地域の骨格となる拠点と軸の形成を示します。

（１）地域像

「江戸時代から続く歴史と文化に包まれたまち」

鬼子母神や雑司ヶ谷霊園などの歴史と文化、みどりに包まれた閑静な環境を生かしながら、災害に強く、安全・安心に住み続けられるまちをめざします。

（２）まちづくりの主な視点

●地域と協働した木造住宅密集地域の改善による災害に強いまちづくり

木密地域不燃化10年プロジェクトによる木造住宅密集地域の改善と共助による住民主体の防災活動を組み合わせて、安全・安心に住み続けられるまちづくりが必要です。

●都電と新たな道路を生かしたまちづくり

都電の走る風景や、雑司が谷と豊島区新庁舎を結ぶ環状５の１号線を地域の個性にしたまちづくりが必要です。

●個性ある歴史と文化を生かしたまちづくり

鬼子母神や法明寺、雑司が谷旧宣教師館、雑司ヶ谷霊園、旧鎌倉街道などの歴史と文化を生かしたまちづくりが必要です。

●みどり豊かで落ち着いた雰囲気を感じられるまちづくり

雑司ヶ谷霊園や鬼子母神などを中心に、豊かなみどりと落ち着いた雰囲気を感じられるまちづくりが必要です。

図表145　地域資源図（雑司が谷地域）

（３）地域の骨格

＜拠点＞

●雑司が谷駅周辺における「生活拠点」の形成

・雑司が谷駅周辺は、地域の人々が活発に交流し、にぎわう「生活拠点」として、日常生活を支える商業、医療、福祉、教育などの都市機能が集積する拠点を形成します。
・また、鬼子母神や雑司ヶ谷霊園など地域資源を生かして、地域の魅力を発信する拠点を形成します。

＜都市骨格軸＞

・放射 26 号線、環状５の１号線、補助 171 号線は、都市の骨格を構成し、道路ネットワークの形成にとどまらず、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、周辺地域との連携や交流を支えます。

３　地域像を実現するためのまちづくり方針

第４章「目標を実現するための都市づくり方針」に基づき、地域像を実現するためのまちづくり方針を示します。

○都市づくり方針１：高度な防災機能を備えた都市の実現

・「整備地域」である雑司が谷１丁目から３丁目、南池袋３、４丁目は、建築物の建替えにあわせた地区道路や防災道路、生活道路の整備やすみ切りの確保、接道部の緑化、行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保、建築物の不燃化・耐震化の促進などにより防災性の向上と住環境の改善を図ります。
・雑司ヶ谷霊園周辺は、建築物の不燃化や耐震化を促進し、避難場所としての機能を高めるとともに、そこに至る避難路等の安全性を確保します。

○都市づくり方針２：人に優しい交通環境の構築

・都市計画道路の整備にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化、無電柱化、自転車走行レーンの設置などを検討し、安全で快適な歩行者空間の形成に取り組みます。
・鬼子母神、雑司ヶ谷霊園、雑司が谷旧宣教師館などの歴史・文化資源を生かして、人々の回遊性を高めるまちづくりを進めます。

○都市づくり方針３：ライフステージに応じた良好な住環境の整備

・雑司ヶ谷霊園や鬼子母神周辺は、みどり豊かな環境などを生かして、生活利便性が高く、潤いと落ち着きあるまちづくりに取り組みます。
・鬼子母神の参道及び近接する商店街は、周辺住宅地の生活や交流を支える商店街の形成をめざします。

○都市づくり方針４：エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換

・雑司ヶ谷霊園のみどりを保全するとともに、その周辺での緑化を促進し、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

○都市づくり方針５：みどりの回廊に包まれた憩いの創出

・雑司ヶ谷霊園と立教大学を核に、「みどりの骨格軸」である放射 26 号線により、既存の公園や沿道のみどりをつなぎ、四季の彩りが感じられるみどりのネットワークを形成します。
・雑司ヶ谷霊園は、生物が行き来できる生息空間のネットワークを形成する拠点として、東京都と連携しながらみどりを保全します。
・東京都の天然記念物でもある鬼子母神の大イチョウや大門ケヤキ並木など、人々に親しまれてきた寺社の風格のあるみどりを大切な資源として引き継いでいきます。
・環状５の１号線、放射 26 号線、補助 76 号線、補助 81 号線、補助 171 号線は、街路樹の整備や沿道の緑化、オープンスペースの確保などにより、みどりの拠点や公園などを結び、連続性のある「みどりの軸」を形成します。
・都電沿いや環状５の１号線沿道は、地域と協働して、豊かな街路樹の創出や緑化を進めます。

○都市づくり方針６：個性ある美しい都市空間の形成

・都電が走る風景を生かし、まちなかと電車の車窓からの風景に配慮した景観づくりを進めます。
・鬼子母神、雑司ヶ谷霊園、雑司が谷旧宣教師館などの資源を生かした景観づくりを進めます。
・補助81号線の整備にあたっては、雑司ヶ谷霊園と連続したみどりを創出し、道路と沿道の街並みが一体となった景観をめざします。
・法明寺や周辺のみどりを保全し、潤いのある景観をめざします。

○都市づくり方針７：文化を軸としたにぎわいと活力の強化

・鬼子母神（都指定文化財）の御会式や大鳥神社の酉の市など地域で受け継がれてきた伝統、雑司ヶ谷霊園や雑司が谷旧宣教師館（都指定文化財）、手塚治虫が創作活動に勤しんだ並木ハウスなどの歴史や文化を生かして、魅力ある観光のまちづくりを進めます。
・「豊島区と区内大学との連携・協働に関する包括協定」を締結した東京音楽大学と連携して、音楽を通じた大学と地域、学生と住民の交流を促進します。また、周辺に立地する大学と地域、学生と住民の交流を促進します。

○都市づくり方針８：健康を支える快適な都市づくりの展開

・雑司が谷駅周辺は、日常生活や健康、育児を支える様々な機能の充実を図り、生活拠点としての役割を高めます。
・造幣局東京支局移転後の跡地に整備される防災と文化、交流機能を備えた拠点を中心に雑司が谷と池袋副都心、大塚を結ぶ、新たな人の流れを生み出します。
・鬼子母神や雑司ヶ谷霊園などの地域資源を結ぶ散策ルートの設定やフットパスマップを作成し、人々が楽しく回遊できるまちをめざします。

４　重点的に推進する都市整備プロジェクト

まちづくりにあたっての立脚点及び地域像を実現するためのまちづくり方針に基づき、重点的に進める計画・事業などを示します。

プロジェクト①
補助 81 号線（特定整備路線）の整備と沿道まちづくりの推進

・補助 81 号線沿道は、地区計画による街並みの形成を図るとともに、不燃化特区の支援策を活用して建築物の不燃化を促進し、避難場所である雑司ヶ谷霊園への避難経路を確保します。
・さらに、地区計画と不燃化特区の支援策を組み合わせることで、施策の相乗効果を発揮し、大規模地震時の同時多発火災に備えた延焼遮断機能を確保します。

プロジェクト②
環状５の１線の整備と沿道まちづくりの推進

・環状５の１号線は、平成 23（2011）年４月の都市計画変更を受け、都電荒川線学習院下停留所付近から東池袋交差点（放射 26 号線）までの区間を地上２車線、地下２車線として整備し、地上部の道路空間では、四季の彩りを感じられる積極的な緑化を進めます。
・また、沿道では、地区計画による街並みの形成を図るとともに、建築物の不燃化を進め、良好な街並みの形成と防災性の強化に取り組みます。

プロジェクト③
旧高田小学校の整備

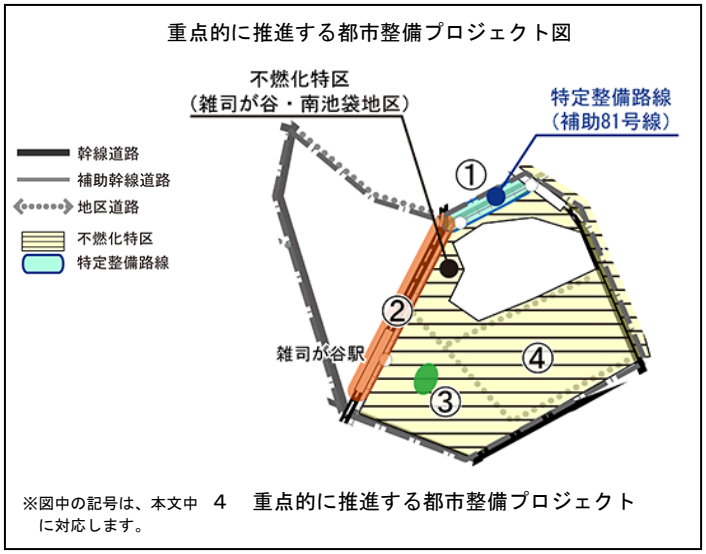
・旧高田小学校は、地域交流機能と防災機能を備えた公園として整備し、あわせてその周辺では、不燃化特区の支援策を活用して、建築物の不燃化を促進し、地域としての安全性を確保します。

プロジェクト④
雑司が谷１、２丁目、南池袋４丁目での不燃化特区等による不燃化の促進

・雑司が谷１、２丁目、南池袋４丁目は、不燃化特区を活用して、防災まちづくりに取り組むとともに、居住環境総合整備事業の導入を検討します。
・不燃化特区では、地区計画等によるまちづくりルールの検討に加えて、「新たな防火規制」を指定し、期間を限定した助成等の支援策により老朽化した建築物の建替え等を促進しながら、防災性と住環境の向上をめざします。

■都市整備方針図

拠点			池袋副都心の核	交流拠点	生活拠点
軸	池袋の都市軸		池袋の都市軸		
	みどりの骨格軸		みどりの骨格軸		
			みどりの軸		
			連続したみどりの形成		
土地利用方針	商業業務地		池袋副都心商業業務地		
			交流拠点商業業務地		
			生活拠点商業業務地		
	複合用途地		商業業務系複合地		
			幹線沿道型複合地		
			産業系複合地		
	住宅地		店舗等併存住宅地		
			一般住宅地		
			低層住宅地		
道路	高速道路				
			完成・概成	事業中	未着手
	主要道路網	幹線道路			
		池袋副都心アプローチ道路			
	地区道路網	補助幹線道路			
		地区道路			
みどり			公園、霊園、児童遊園等		
公共公益施設等			公共公益施設		
			その他のみどり		
			災害に関する協定を締結している教育施設		
			救援センター		
			避難場所		
			東京都防災都市づくり推進計画整備地域（重点整備地域、整備地域）		



図表 146　都市整備方針図（雑司が谷地域）

８　高田地域

１　地域の概況

（１）位置

区の南部に位置する高田１丁目から３丁目の区域です。北東側は雑司が谷地域、北西側は目白地域、東側は文京区、南側は新宿区に接しています。

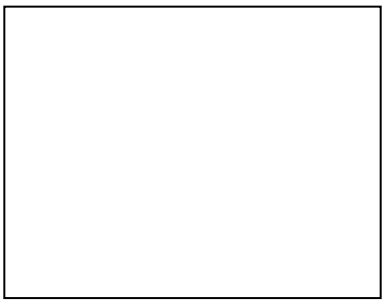
（２）変遷

江戸時代の高田地域は、神田川沿いに水田、台地上に畑地、また、この地域を東西に走る街道（現目白通り）沿いに武家屋敷が展開していました。承応年間（1652～55）に架けられたとされる面影橋から北へ走る道筋は鎌倉街道と考えられています。

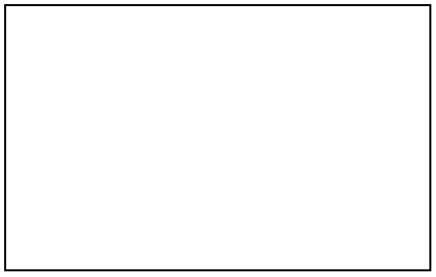
明治時代以降、市街地化が進められますが、それでも街道沿いに僅かな人家が所在するに過ぎませんでした。カボチャ、きゅうり、なすの苗が名産品となるなど、まだ農業が主体でした。

この地区が変貌していくのは大正時代以降で、特に学習院の南側傾斜地に面した高田３丁目付近は急激に宅地化していきます。また、この頃には工場なども進出するようになります。

昭和時代になると、明治通り、目白通り等の整備が進み、千登世橋が開通します。また、神田川の改修により現在の地域の骨格が形成され、神田川沿いには染物、印刷や電機など工場が立ち並ぶようになりました。戦後は新目白通りが開通し、大規模工場の業務ビル化が進展しました。



図表 147　神田川と面影橋（明治末期）
出典：写真にみる豊島 60 年のあゆみ展



図表 148　改修後の千登世橋
（昭和 8（1933）年）
出典：写真にみる豊島 60 年のあゆみ展

近年では、目白通り沿いの台地斜面や川沿いの工場跡地などにマンションが立地するようになり、土地利用の転換が進み、現在に至っています。

（３）現状

土地利用は、住宅系が高い比率を占めていますが、神田川沿いの低地部を中心に事務所系や工業系の施設も点在しています。また、神田川の桜並木や寺社などの緑地が分布しています。

鉄道は、南北に都電荒川線が走っており、学習院下停留所があります。

道路は、環状５の１号線（明治通り）の西側は耕地整理により整っていますが、東側は生活道路が不足している地区がみられます。

都市計画道路は、放射７号線（新目白通り）と補助 72 号線が整備済み、補助 76 号線（目白通り）が概ね整備済み、環状４号線（不忍通り）、環状５の１号線が事業中です。

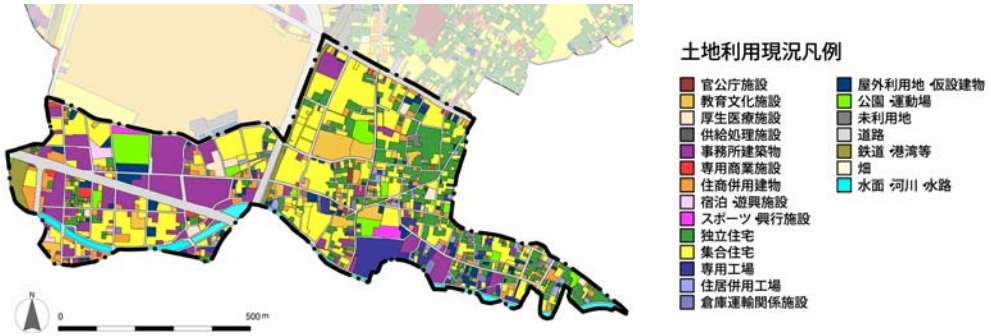
	豊島区 (a)	高田地域 (b)	割合 (b/a)
人口	284,678 人	11,252 人	4.0 %
0～14歳	22,225 人	1,037 人	4.7 %
15～64歳	204,120 人	8,223 人	4.0 %
65歳～	54,048 人	1,750 人	3.2 %
人口密度	219 人/ha	225 人/ha	
世帯	166,214 世帯	6,450 世帯	3.9 %
単身世帯割合	60.8 %	59.0 %	
世帯人員	1.7 人/世帯	1.7 人/世帯	
事業所数	17,911 所数	555 所数	3.1 %
従業者数	252,786 人	12,011 人	4.8 %
不燃化率	68.6 %	78.8 %	

		豊島区	高田地域
面積		1,298.5 ha	49.4 ha
土地利用の比率	公共系	10.4 %	5.3 %
	事務所	4.5 %	13.4 %
	専用商業	1.9 %	0.6 %
	宿泊・遊興	1.3 %	1.2 %
	住商併用	5.3 %	4.8 %
	独立住宅	21.2 %	12.4 %
	集合住宅	21.9 %	25.3 %
	工業系	2.1 %	5.4 %
	公園・運動場等	3.7 %	3.5 %
	未利用地等	4.6 %	4.3 %
	その他	22.9 %	23.8 %

※人口（人）は、年齢不詳データがあるため、各区分人口を合計しても一致しない

資料：人口、人口密度、世帯、単身世帯割合、世帯人員：平成 22（2010）年国勢調査
事業所数従業者数：平成 24（2012）年経済センサス基礎調査
不燃化率、土地利用比率：平成 23（2011）年土地利用現況調査　より作成

図表 149　地域の主要指標



図表 150　土地利用現況図

資料：「土地利用現況調査（平成 23 年度）」より作成

２　まちづくりにあたっての立脚点

第３章「豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」及び地域特性に基づき、地域像、まちづくりの主な視点、地域の骨格となる拠点と軸の形成を示します。

（１）地域像

「神田川と坂、歴史の情緒を感じられるまち」

神田川や坂道の自然、山吹の里の碑や寺社が連なる旧鎌倉街道の歴史、伝統を受け継ぐ染物工場の営みなどを身近に感じられるまちをめざします。

（２）まちづくりの主な視点

●安全・安心を実感できるまちづくり

日頃から、住民が主体となって災害対策や防犯活動に取り組み、地域全体の安全・安心を高めるまちづくりが必要です。

●子どもたちが安心して住み続けられるまちづくり

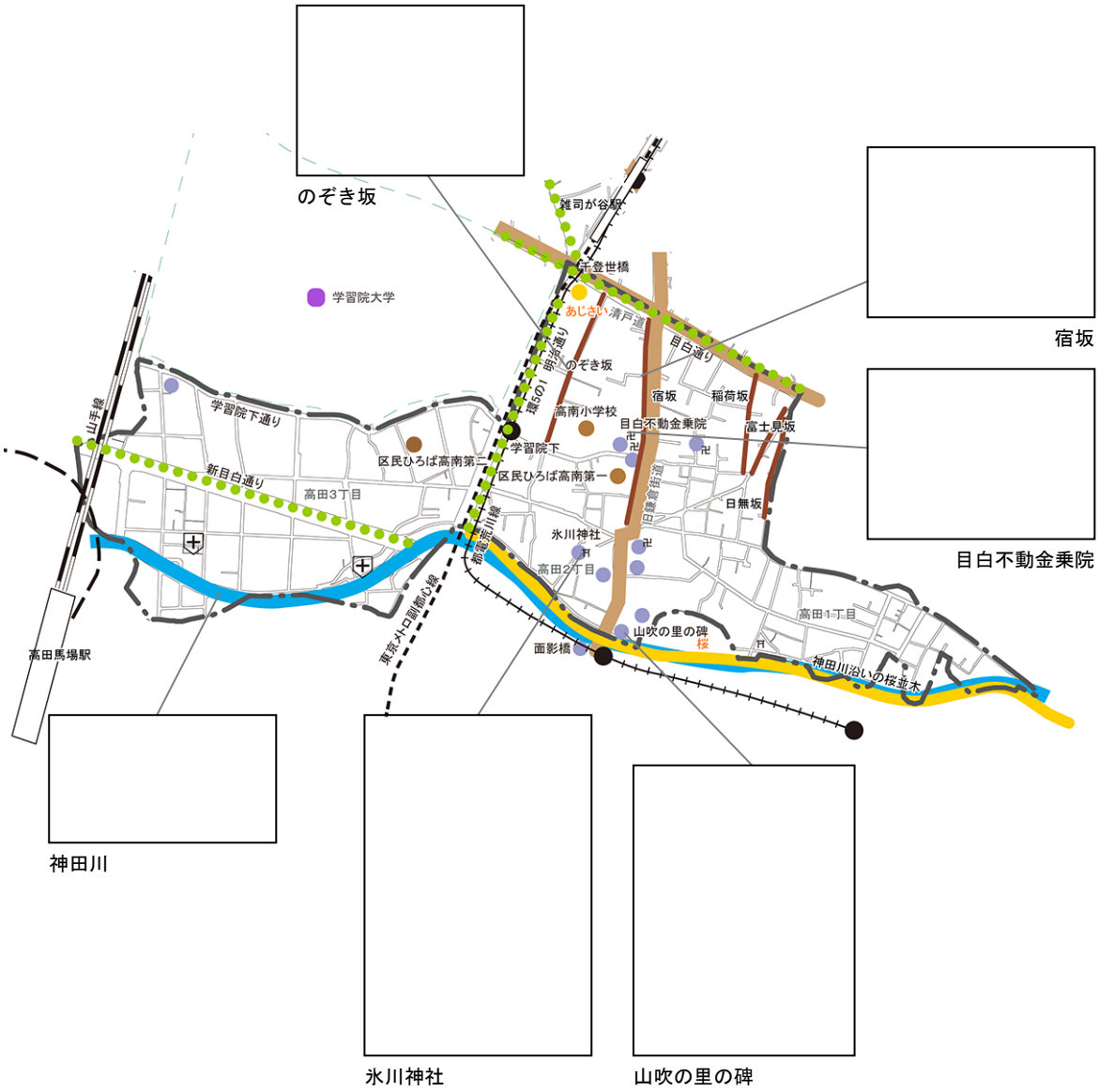
自然や歴史を感じながら、地域の中で次世代を担う子どもたちを育み、安心して住み続けられるまちづくりが必要です。

●住宅地と都市型産業が共存するまちづくり

神田川沿いにある工場が集合住宅へ変わる中で、工場の操業環境と落ち着いた暮らしが共存するまちづくりが必要です。

●神田川と坂がある景観を大切にしたまちづくり

神田川沿いの桜並木や面影橋、変化に富んだ地形、旧鎌倉街道に点在する寺社などと閑静な住宅地が一体となったまちづくりが必要です。



図表151　地域資源図（高田地域）

（３）地域の骨格

＜拠点＞

●雑司が谷駅周辺における「生活拠点」の形成

・雑司が谷駅周辺は、地域の人々が活発に交流し、にぎわう「生活拠点」として、日常生活を支える商業、医療、福祉、教育などの都市機能が集積する拠点を形成します。

＜都市骨格軸＞

・放射７号線、環状４号線、環状５の１号線は、都市の骨格を構成し、道路ネットワークの形成にとどまらず、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、周辺地域との連携や交流を支えます。

３　地域像を実現するためのまちづくり方針

第４章「目標を実現するための都市づくり方針」に基づき、地域像を実現するためのまちづくり方針を示します。

○都市づくり方針１：高度な防災機能を備えた都市の実現

・環状４号線周辺地区は、「環状４号線周辺地区地区計画」に基づき、沿道の適正かつ合理的な土地利用と建築物の不燃化を促進し、安全・安心な防災まちづくりを進めます。

○都市づくり方針２：人に優しい交通環境の構築

・都市計画道路の整備にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化、無電柱化、自転車走行レーンの設置などを検討し、安全で快適な歩行者空間の形成に取り組みます。

・神田川沿いは、地域と協働して、樹木などの維持管理に努め、安全で快適な歩行者空間を形成します。

○都市づくり方針３：ライフステージに応じた良好な住環境の整備

・工場跡地からマンションなどへの土地利用転換が行われる場合には、周辺工場の操業環境と良好な住環境の調和が図られるよう誘導します。

○都市づくり方針４：エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換

・神田川沿いの樹木などのみどりを保全するとともに、その周辺での緑化を促進し、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

・建築物の配置の工夫などとあわせて、神田川の涼やかな風を感じることができる「風の通り道」を形成します。

○都市づくり方針５：みどりの回廊に包まれた憩いの創出

・放射７号線、環状４号線、環状５の１号線、補助 72 号線、神田川沿いは、街路樹の整備や沿道の緑化、オープンスペースの確保などにより、みどりの拠点や公園などを結び、連続性のある「みどりの軸」を形成します。

・工場跡地など大規模敷地での土地利用転換に際しては、オープンスペースの確保や緑化

に努めるよう誘導します。

〇都市づくり方針６：個性ある美しい都市空間の形成

・神田川や坂道、千登世橋や面影橋などの歴史を生かした個性ある景観をめざします。
・神田川沿いは、安全で快適な歩行者空間を形成するとともに、地域と協働して樹木などの維持管理に努め、貴重な景観資源として保全します。

〇都市づくり方針７：文化を軸としたにぎわいと活力の強化

・神田川や坂道、歴史を伝える目白不動金乗院や氷川神社、受け継がれてきた伝統工芸など地域の資源を生かしたまちづくりを進めます。

〇都市づくり方針８：健康を支える快適な都市づくりの展開

・雑司が谷駅周辺は、日常生活や健康、育児を支える様々な機能の充実を図り、生活拠点としての役割を高めます。
・神田川やのぞき坂、宿坂などの自然や地形、旧鎌倉街道沿道に点在する寺社などを結ぶ散策ルートの設定やフットパスマップを作成し、人々が楽しく回遊できるまちをめざします。
・あわせて、誰にでも分かりやすいサイン表示や歩行者空間のバリアフリー化など、ユニバーサルデザインによるまちづくりを進めます。
・神田川の遊歩道などは、四季の彩りを感じながら散策やジョギングなどを楽しみ、気軽に身体を動かせる空間としての整備を検討します。
・勾配が急な坂では、高齢者、障害者、子どもなど誰もが安心して日常生活での移動や災害時の避難ができる道路環境の整備に努めます。

４　重点的に推進する都市整備プロジェクト

まちづくりにあたっての立脚点及び地域像を実現するためのまちづくり方針に基づき、重点的に進める計画・事業などを示します。

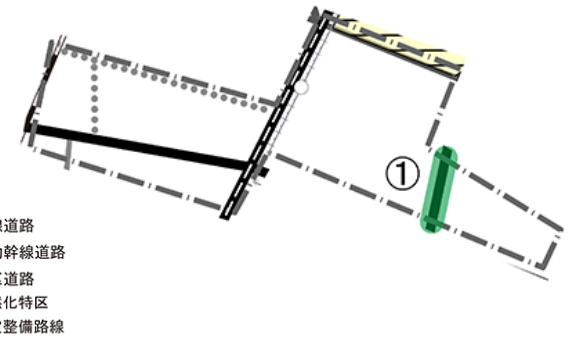
プロジェクト①
環状４号線の整備と沿道まちづくりの推進

・環状４号線の整備にあたっては、街路樹の植樹などにより、みどり豊かな歩行者空間を確保します。
・また、沿道では、地区計画による街並みの形成を図るとともに、道路事業に伴う沿道建築物の建替え更新により不燃化を進め、良好な街並みの形成と防災性を強化します。

■都市整備方針図

拠点			池袋副都心の核	交流拠点	生活拠点
軸	池袋の都市軸		池袋の都市軸		
	みどりの骨格軸		みどりの骨格軸		
			みどりの軸		
			連続したみどりの形成		
土地利用方針	商業業務地		池袋副都心商業業務地		
			交流拠点商業業務地		
			生活拠点商業業務地		
	複合用途地		商業業務系複合地		
			幹線沿道型複合地		
			産業系複合地		
	住宅地		店舗等併存住宅地		
			一般住宅地		
			低層住宅地		
道路	高速道路				
			完成・概成	事業中	未着手
	主要道路網	幹線道路			
		池袋副都心アプローチ道路			
	地区道路網	補助幹線道路			
		地区道路			
みどり			公園、霊園、児童遊園等		
公共公益施設等			公共公益施設		
			その他のみどり		
			災害に関する協定を締結している教育施設		
			救援センター		
			避難場所		
			東京都防災都市づくり推進計画整備地域（重点整備地域、整備地域）		

重点的に推進する都市整備プロジェクト図



※図中の記号は、本文中 ４　重点的に推進する都市整備プロジェクト に対応します。

図表 152　都市整備方針図（高田地域）

９　目白地域

１　地域の概況

（１）位置

区の南部に位置する目白１丁目から５丁目、西池袋２丁目の区域です。南東側は高田地域、東側は雑司が谷地域、北側は池袋東地域、池袋西地域、西側は南長崎地域、南側は新宿区に接しています。

（２）変遷

江戸時代には、下高田村の北西側、雑司谷村の西端に該当し、畑を中心とする農村地帯でした。天保７（1836）年、現在の目白３、４丁目を中心とする約３万坪という広大な敷地に雑司が谷感応寺が建立されましたが、この寺は５年後の天保12（1841）年には廃寺となりました。現在、その一部に徳川黎明会が設立されています。

明治18（1885）年に目白駅が開設されると、駅前の現目白通り沿いを中心に徐々に住宅が増えていきます。さらに、大正４（1915）年には武蔵野鉄道（現西武池袋線）が開通し、大正13年（1924）に椎名町駅、昭和4年に上り屋敷駅（昭和20（1945）年に廃止）が開設されると、宅地化に拍車がかかります。その一方で、明治41（1908）年には学習院が四谷から移転し、大正10（1921）年には自由学園の創立、大正13（1924）年には川村女学院が開院しました。

戦時下では戦災の影響を受けましたが、戦後、現在とほぼ同じ市街地が形成されていきました。

図表 153　感応寺伽藍図「東都本化道場記」
出典：池上本門寺霊宝殿特別展鼠山感応寺
ー八年で消えた幻の大寺院

図表 154　目白通り（昭和 15（1940）年）
出典：写真にみる豊島 60 年のあゆみ展

（３）現状

土地利用は、住宅系が大半を占めており、緑被率が高い住宅地を形成しています。また、学習院や自由学園明日館、目白庭園、目白の森などの緑地が分布しています。

鉄道は、中央にJR山手線の目白駅があります。

道路は、比較的に整った地区もありますが、JR山手線沿いなどの地区では幅員４ｍ未満のものが多くみられます。

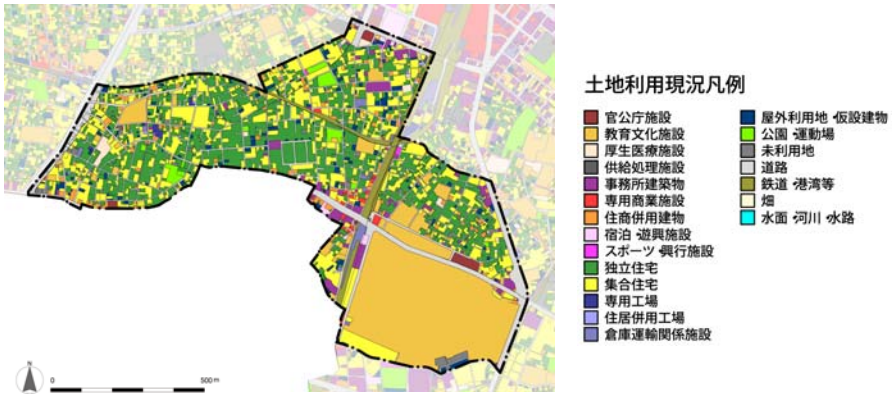
都市計画道路は、環状６号線（山手通り）、補助171号線（明治通り）、補助172号線（西池袋通り）が整備済み、補助76号線（目白通り）が概ね整備済み、環状５の１号線（明治通り）が事業中ですが、補助73号線が未整備です。

	豊島区 (a)	目白地域 (b)	割合 (b/a)
人口	284,678 人	18,391 人	6.5 %
0～14歳	22,225 人	1,621 人	7.3 %
15～64歳	204,120 人	13,334 人	6.5 %
65歳～	54,048 人	3,147 人	5.8 %
人口密度	219 人/ha	166 人/ha	
世帯	166,214 世帯	10,602 世帯	6.4 %
単身世帯割合	60.8 %	60.2 %	
世帯人員	1.7 人/世帯	1.7 人/世帯	
事業所数	17,911 所数	762 所数	4.3 %
従業者数	252,786 人	12,410 人	4.9 %
不燃化率	68.6 %	66.3 %	

		豊島区	目白地域
面積		1,298.5 ha	111.1 ha
土地利用の比率	公共系	10.4 %	24.9 %
	事務所	4.5 %	2.7 %
	専用商業	1.9 %	0.5 %
	宿泊・遊興	1.3 %	0.4 %
	住商併用	5.3 %	2.6 %
	独立住宅	21.2 %	24.5 %
	集合住宅	21.9 %	20.7 %
	工業系	2.1 %	1.1 %
	公園・運動場等	3.7 %	1.2 %
	未利用地等	4.6 %	3.8 %
	その他	22.9 %	17.7 %

※人口（人）は、年齢不詳データがあるため、各区分人口を合計しても一致しない
資料：人口、人口密度、世帯、単身世帯割合、世帯人員：平成 22（2010）年国勢調査
事業所数従業者数：平成 24（2012）年経済センサス基礎調査
不燃化率、土地利用比率：平成 23（2011）年土地利用現況調査　　より作成

図表155　地域の主要指標



図表 156　土地利用現況図

資料：「土地利用現況調査（平成 23 年度）」より作成

２　まちづくりにあたっての立脚点

第３章「豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」及び地域特性に基づき、地域像、まちづくりの主な視点、地域の骨格となる拠点と軸の形成を示します。

（１）地域像

「潤いあふれる洒落た文教のまち」

みどりの潤いあふれる住宅地、学習院や自由学園明日館などの文化・教育施設を生かして、洒落た雰囲気を感じられる格調の高いまちをめざします。

（２）まちづくりの主な視点

●大学と地域コミュニティがともに支える安全なまちづくり

避難場所である学習院を中心に、地域と大学をはじめ多様な主体が協働し、地域の防災力を高めるまちづくりが必要です。

●落ち着いた文教地区にふさわしいまちづくり

学習院や川村学園、徳川黎明会、自由学園明日館などの教育・文化施設が集積する文教地区にふさわしい、落ち着きのあるまちづくりが必要です。

●学習院や低層住宅地のみどりを生かしたまちづくり

自然のままの環境を残す学習院や低層住宅地のみどりを生かしたまちづくりが必要です。

●洒落た雰囲気を感じられるまちづくり

目白駅周辺では、洒落たショップや個性ある小道などを生かして、落ち着いた雰囲気を楽しめるまちづくりが必要です。

図表157　地域資源図（目白地域）

（３）地域の骨格

＜拠点＞

●目白駅周辺における「交流拠点」の形成

・目白駅周辺は、区内外から人々が集まる「交流拠点」として、商業、業務、文化、交流、情報発信などの都市機能の集積を図り、洒落た雰囲気が感じられる拠点を形成します。
・あわせて、生活拠点として、日常生活を支える商業、医療、福祉、教育などの機能の充実を図ります。

＜都市骨格軸＞

・環状５の１号線、環状６号線、補助 73 号線、補助 171 号線、補助 172 号線は、都市の骨格を構成し、道路ネットワークの形成にとどまらず、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、周辺地域との連携や交流を支えます。

３　地域像を実現するためのまちづくり方針

第４章「目標を実現するための都市づくり方針」に基づき、地域像を実現するためのまちづくり方針を示します。

○都市づくり方針１：高度な防災機能を備えた都市の実現

・避難場所である学習院や地域の防災組織、学校などと連携し、多様な主体が参加する防災訓練の実施と参加拡大を働きかけ、地域の防災行動力の向上を図ります。
・学習院周辺は、建築物の不燃化や耐震化を促進し、避難場所としての機能を高めるとともに、そこに至る道路等の安全性を確保します。

○都市づくり方針２：人に優しい交通環境の構築

・都市計画道路の整備にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化、無電柱化、自転車走行レーンの設置などを検討し、安全で快適な歩行者空間の形成に取り組みます。
・目白小学校の整備にあわせて、周辺地域のまちづくりに取り組み、安全で快適な歩行者空間の形成をめざします。

○都市づくり方針３：ライフステージに応じた良好な住環境の整備

・西池袋２丁目の商業と居住機能が併存する地区は、周辺住宅地の生活や交流を支える商店街の形成をめざします。
・目白２丁目から５丁目の低層住宅地は、みどり豊かで落ち着きのある街並みを維持し、ゆとりと潤いが感じられる良好な住環境を保全します。

○都市づくり方針４：エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換

・交流拠点である目白駅周辺は、都市づくりの動向にあわせて、エネルギーの面的利用と高効率化を促進します。
・学習院のみどりを保全するとともに、その周辺での緑化を促進し、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

○都市づくり方針５：みどりの回廊に包まれた憩いの創出

・学習院のみどりは、生物が行き来できる生息空間のネットワークを形成する拠点として、大学と連携しながら、自然のままの環境を残す貴重なみどりとして保全します。

・環状５の１号線、環状６号線、補助73号線、補助76号線、補助171号線、補助172号線は、街路樹の整備や沿道の緑化、オープンスペースの確保などにより、みどりの拠点や公園、沿道緑化された目白小学校などを結び、連続性のある「みどりの軸」を形成します。

○都市づくり方針６：個性ある美しい都市空間の形成

・学習院や自由学園明日館の歴史と文化、低層住宅地のみどり、目白庭園と目白の森の潤い、学習院椿の坂などの地域の個性を生かした景観づくりを進めます。

○都市づくり方針７：文化を軸としたにぎわいと活力の強化

・国外からも人々が訪れる自由学園明日館（国指定文化財）を文化財として保全するとともに、周辺地区のまちづくりにあわせて取り組み、地域の大切な資産としていきます。

・落ち着いた雰囲気にふさわしい洒落たショップやカフェなどが並ぶ、個性あるまちづくりを進めます。

・「豊島区と区内大学との連携・協働に関する包括協定」を締結した学習院と連携して、まちづくり活動などを通じた大学と地域、学生と住民の交流を促進します。

○都市づくり方針８：健康を支える快適な都市づくりの展開

・自由学園明日館、目白庭園、目白の森、学習院椿の坂などを結ぶ散策ルートの設定やフットパスマップを作成し、人々が楽しく回遊できるまちをめざします。

・あわせて、誰にでも分かりやすいサイン表示や歩行者空間のバリアフリー化など、ユニバーサルデザインによるまちづくりを進めます。

４　重点的に推進する都市整備プロジェクト

まちづくりにあたっての立脚点及び地域像を実現するためのまちづくり方針に基づき、重点的に進める計画・事業などを示します。

プロジェクト①
目白古道（仮称）の整備

・環状６号線から補助171号線までの住宅地を通る道路は、歩行者の安全性を高める整備により、目白のまちにふさわしい歩車共存の目白古道（仮称）を整備します。

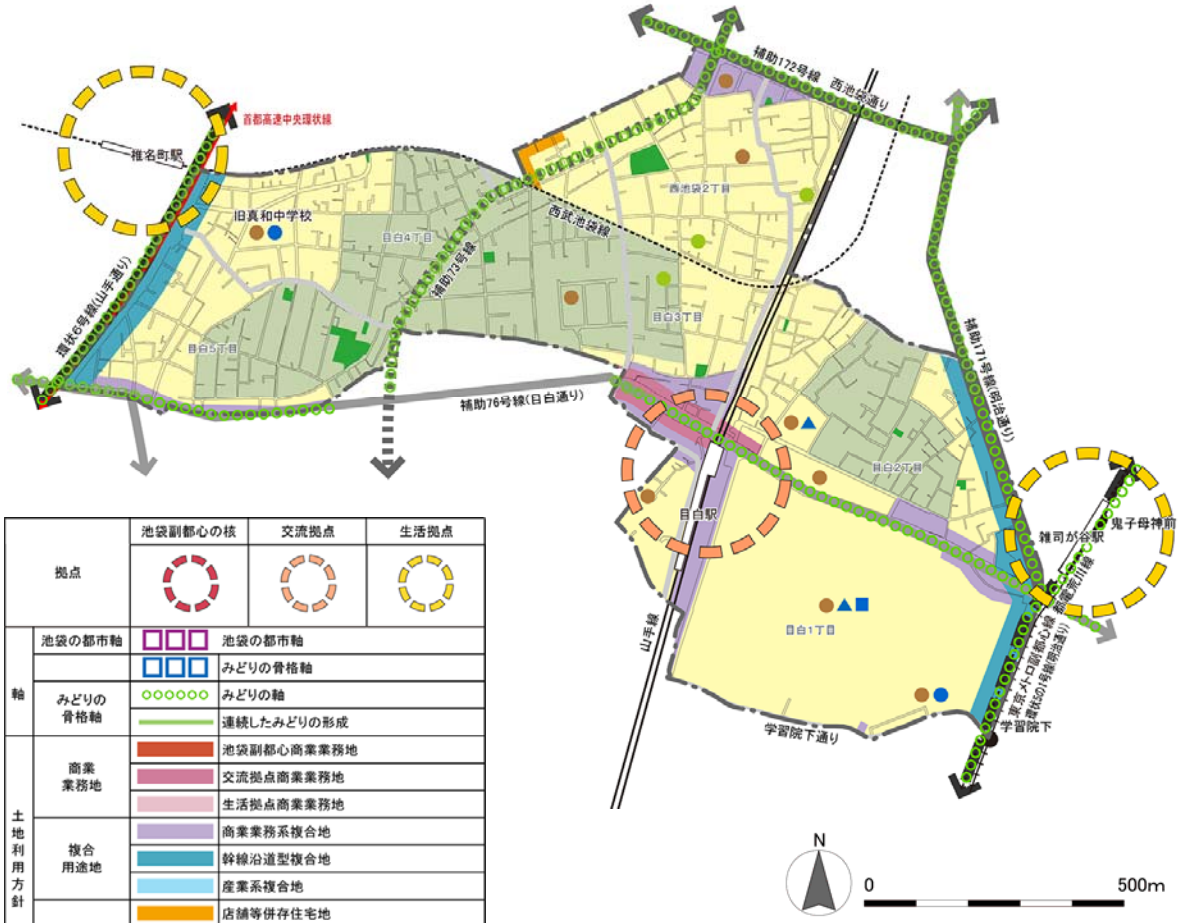
プロジェクト②
旧真和中学校の整備

・旧真和中学校は、仮校舎として活用した後、憩いや健康づくりなどに配慮した近隣公園としての整備を検討します。

プロジェクト③
補助 73 号線の整備

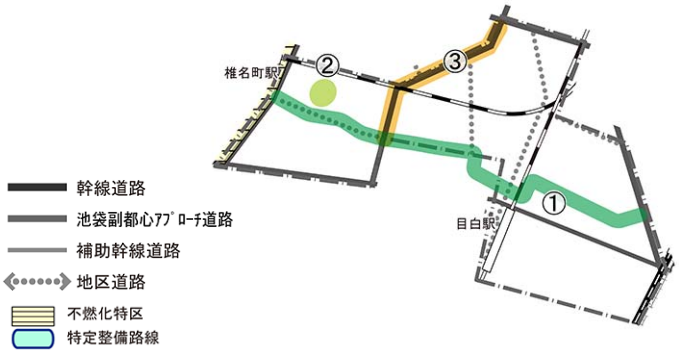
・補助73号線の整備にあたっては、街路樹等のみどりと歩行者空間の十分な確保を図るとともに、周辺住宅地に配慮した良好な環境を保全する地区計画の活用等によるまちづくりを検討します。

■都市整備方針図



拠点		池袋副都心の核	交流拠点	生活拠点	
軸	池袋の都市軸	池袋の都市軸			
		みどりの骨格軸			
	みどりの骨格軸	みどりの軸			
		連続したみどりの形成			
土地利用方針	商業業務地	池袋副都心商業業務地			
		交流拠点商業業務地			
		生活拠点商業業務地			
	複合用途地	商業業務系複合地			
		幹線沿道型複合地			
		産業系複合地			
	住宅地	店舗等併存住宅地			
		一般住宅地			
		低層住宅地			
道路	高速道路				
			完成・概成	事業中	未着手
	主要道路網	幹線道路			
		池袋副都心アプローチ道路			
	地区道路網	補助幹線道路			
		地区道路			
みどり			公園、緑園、児童遊園等		
公共公益施設等			公共公益施設		
			その他のみどり		
			災害に関する協定を締結している教育施設		
			救援センター		
			避難場所		
			東京都防災都市づくり推進計画整備地域（重点整備地域、整備地域）		

重点的に推進する都市整備プロジェクト図



※図中の記号は、本文中　４　重点的に推進する都市整備プロジェクト に対応します。

図表 158　都市整備方針図（目白地域）

10　高松・要町・千川地域

１　地域の概況

（１）位置

区の西部に位置する高松１丁目から３丁目、要町１丁目から３丁目の一部及び千川１、２丁目の区域です。東側の環状６号線（山手通り）以東は池袋西地域、南側の放射36号線（要町通り）以南は長崎・千早地域、北側は板橋区に接しています。

（２）変遷

江戸時代から明治時代にかけて、米、雑穀、蔬菜類を栽培し、江戸・東京の中心部へ持ち込むという都市近郊型の農村地帯でした。また、江戸時代に民衆信仰として広まった富士講の月三講（椎名町元講）によって長崎富士塚（国指定有形民俗文化財）が築造されました。

明治時代末頃までは、わずかな集落があるだけで、畑を中心とする東京市の近郊農村でした。

大正時代には、関東大震災後に市街化が進み、昭和初期にかけて大規模な耕地整理が行われました。戦前には、区内最古のアトリエ村「すずめが丘」が建設されました。

戦災による被害はほとんどなく、昭和30年代にはほぼ市街化が完了し、アパートやミニ開発などが増加しました。その後、都市計画道路放射36号線及び環状６号線の整備、営団地下鉄有楽町線（現東京メトロ有楽町線）、東京メトロ副都心線の開通などを経て、現在に至っています。

図表 159　大根洗い（大正期）
出典：写真に見る豊島区 50 年のあゆみ

図表 160　アトリエ村「すずめが丘」
出典：豊島区 HP

（３）現状

土地利用は、住宅系が大半を占め、独立住宅の構成比が高くなっています。また、えびす通りは、住商併用建築物による商店街が形成されています。

鉄道は、南に東京メトロ有楽町線・副都心線が通り、要町駅と千川駅があります。

道路は、耕地整理により、道路網がほぼ整っている地区が多くなっていますが、地域の東側には幅員４ｍ未満のものが多く、地区道路や生活道路が不足しています。

都市計画道路は、放射36号線、環状６号線、が整備済み、補助26号線が概ね整備済みです。

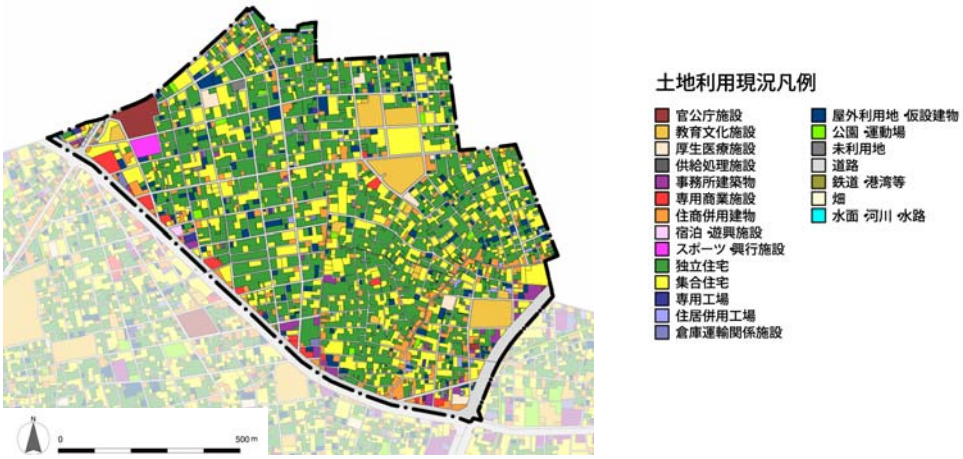
	豊島区（a）	高松・要町・千川地域（b）	割合（b/a）
人口	284,678 人	18,513 人	6.5 %
0～14歳	22,225 人	1,391 人	6.3 %
15～64歳	204,120 人	12,997 人	6.4 %
65歳～	54,048 人	3,905 人	7.2 %
人口密度	219 人/ha	204 人/ha	
世帯	166,214 世帯	10,108 世帯	6.1 %
単身世帯割合	60.8 %	57.2 %	
世帯人員	1.7 人/世帯	1.8 人/世帯	
事業所数	17,911 所数	557 所数	3.1 %
従業者数	252,786 人	3,858 人	1.5 %
不燃化率	68.6 %	58.0 %	

		豊島区	高松・要町・千川地域
面積		1,298.5 ha	88.6 ha
土地利用の比率	公共系	10.4 %	5.7 %
	事務所	4.5 %	1.3 %
	専用商業	1.9 %	1.2 %
	宿泊・遊興	1.3 %	0.5 %
	住商併用	5.3 %	5.1 %
	独立住宅	21.2 %	35.8 %
	集合住宅	21.9 %	22.3 %
	工業系	2.1 %	1.3 %
	公園・運動場等	3.7 %	0.4 %
	未利用地等	4.6 %	4.7 %
	その他	22.9 %	21.8 %

※人口（人）は、年齢不詳データがあるため、各区分人口を合計しても一致しない

資料：人口、人口密度、世帯、単身世帯割合、世帯人員：平成 22（2010）年国勢調査
事業所数従業者数：平成 24（2012）年経済センサス基礎調査
不燃化率、土地利用比率：平成 23（2011）年土地利用現況調査　より作成

図表 161　地域の主要指標



図表 162　土地利用現況図

資料：「土地利用現況調査（平成 23 年度）」より作成

２　まちづくりにあたっての立脚点

第３章「豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」及び地域特性に基づき、地域像、まちづくりの主な視点、地域の骨格となる拠点と軸の形成を示します。

（１）地域像

「みどりとふれあいを人々が育む閑静なまち」

みどり豊かで良好な住環境の中で、多世代が触れ合い、交流を育むまちをめざします。

（２）まちづくりの主な視点

●安全・安心を実感できるまちづくり

日頃から、住民が主体となって災害対策や防犯活動に取り組み、地域全体の安全・安心を高めるまちづくりが必要です。

●駅や公園を中心とした庶民的で暮らしやすいまちづくり

駅周辺の庶民的な商店街や公園などでは、子どもから高齢者までの多世代が交流できる快適で暮らしやすいまちづくりが必要です。

●利便性の高い閑静な住宅地を魅力にしたまちづくり

東京メトロ副都心線の開通により向上した利便性と閑静な低層住宅地を魅力として、地域の価値を高めるまちづくりが必要です。

●アトリエ村の面影を感じられるまちづくり

池袋モンパルナスの文化を生み出したアトリエ村の面影が、地域の中で感じられるまちづくりが必要です。

●寺社や個性のある公園、低層住宅地のみどりを生かしたまちづくり

地域の歴史を伝える寺社や千川彫刻公園、低層住宅地などのみどりを生かしたまちづくりが必要です。

図表163　地域資源図（高松・要町・千川地域）

（３）地域の骨格

＜拠点＞

●要町駅及び千川駅周辺における「生活拠点」の形成

・要町駅及び千川駅周辺は、地域の人々が活発に交流し、にぎわう「生活拠点」として、駅施設のバリアフリー化や日常生活を支える商業、医療、福祉、教育などの都市機能が集積する拠点を形成します。

＜都市骨格軸＞

・放射 36 号線、環状６号線、補助 26 号線は、都市の骨格を構成し、道路ネットワークの形成にとどまらず、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、周辺地域との連携や交流を支えます。

３　地域像を実現するためのまちづくり方針

第４章「目標を実現するための都市づくり方針」に基づき、地域像を実現するためのまちづくり方針を示します。

○都市づくり方針１：高度な防災機能を備えた都市の実現

・「整備地域」である要町３丁目は、建築物の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、行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保、建築物の不燃化・耐震化の促進などにより防災性の向上と住環境の改善を図ります。

○都市づくり方針２：人に優しい交通環境の構築

・都市計画道路の整備にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化、無電柱化、自転車走行レーンの設置などを検討し、安全で快適な歩行者空間の形成に取り組みます。

・要町駅及び千川駅周辺は、歩行者空間の安全性の確保や駅施設のバリアフリー化に努め、ユニバーサルデザインによるまちづくりを進めます。

○都市づくり方針３：ライフステージに応じた良好な住環境の整備

・池袋副都心に近接した交通利便性の高さを生かしながら、みどり豊かで暮らしやすい住環境を形成します。

・えびす通りの商店街は、周辺住宅地の生活や交流を支える商店街の形成をめざします。

・千川１、２丁目、要町２、３丁目及び高松３丁目の低層住宅地は、みどり豊かで落ち着きのある街並みを維持し、ゆとりと潤いが感じられる良好な住環境を保全します。

○都市づくり方針４：エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換

・放射36号線の街路樹や公園などのみどりを保全するとともに、その周辺での緑化を促進し、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

○都市づくり方針５：みどりの回廊に包まれた憩いの創出

・雑司ヶ谷霊園と立教大学を核に、「みどりの骨格軸」である放射36号線により、既存の公

園や沿道のみどりをつなぎ、四季の彩りが感じられるみどりのネットワークを形成します。

・環状６号線、放射36号線、補助26号線は、街路樹の整備や沿道の緑化、オープンスペースの確保などにより、みどりの拠点や公園などを結び、連続性のある「みどりの軸」を形成します。

○都市づくり方針６：個性ある美しい都市空間の形成

・補助26号線沿道は、低層住宅地のみどりなどを生かした潤いや道路と沿道の街並みが一体となった景観づくりを進めます。

・千川彫刻公園や低層住宅地などを生かして、みどりが広がる景観づくりを進めます。

○都市づくり方針７：文化を軸としたにぎわいと活力の強化

・かつての「アトリエ村」の歴史や現在の「新池袋モンパルナス西口まちかど回遊美術館」などの取り組みを生かして、個性あるまちづくりを進めます。

・地域で育んできた伝統芸能である「冨士元囃子（区指定文化財）」を地域の資産として次世代に引き継ぎ、個性あるまちづくりに生かしていきます。

○都市づくり方針８：健康を支える快適な都市づくりの展開

・要町通りと山手通りのゆとりある歩行者空間は、四季の彩りを感じながら散策やジョギングなどを楽しみ、気軽に身体を動かせる空間としての整備を検討します。

４　重点的に推進する都市整備プロジェクト

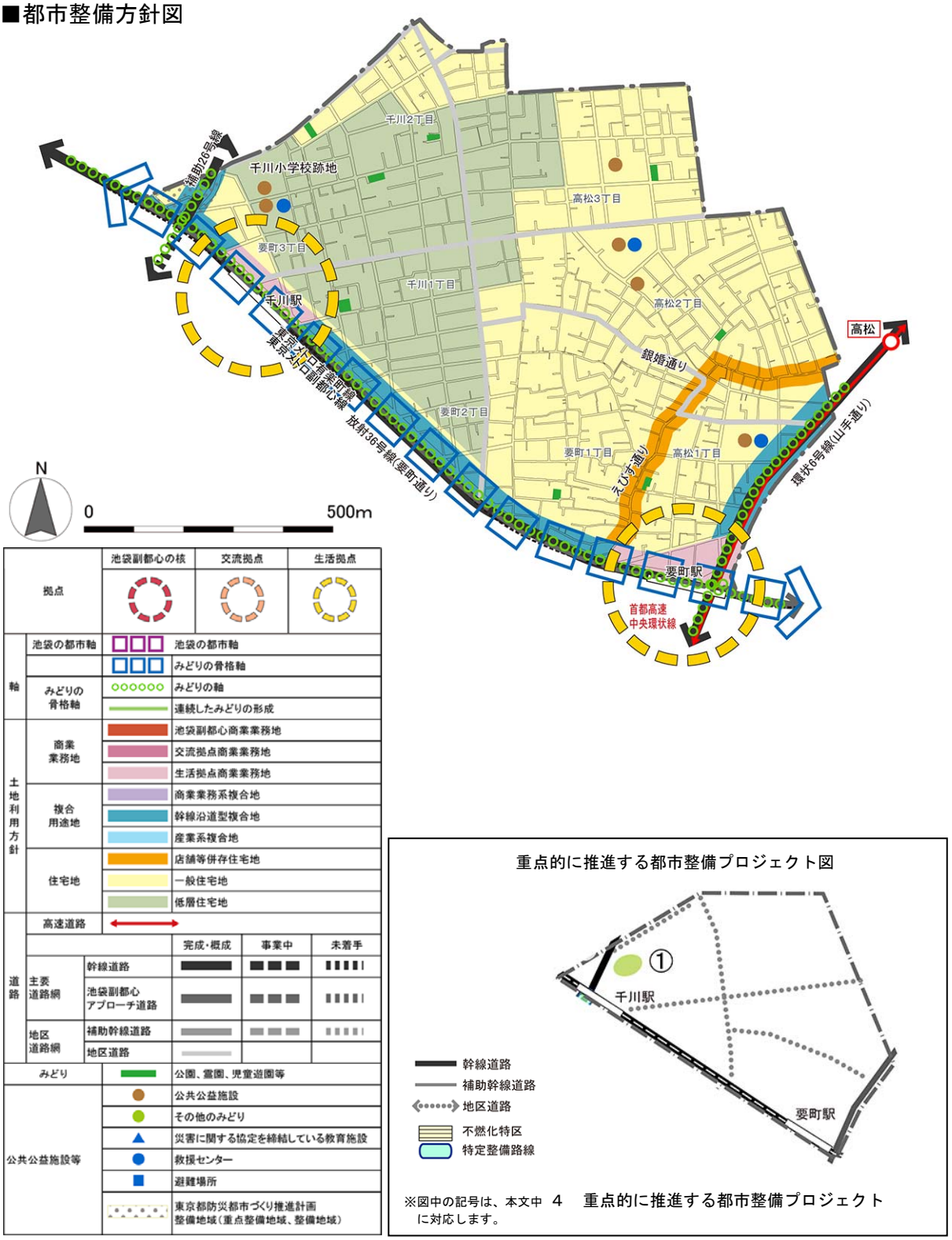
まちづくりにあたっての立脚点及び地域像を実現するためのまちづくり方針に基づき、重点的に進める計画・事業などを示します。

プロジェクト①

千川小学校跡地の整備

・千川小学校跡地は、敷地が分かれている体育館部分について、コミュニティの活性化に役立つ施設の整備を検討します。

■都市整備方針図



図表 164　都市整備方針図（高松・要町・千川地域）

11　長崎・千早地域

１　地域の概況

（１）位置

区の西部に位置する長崎１丁目から６丁目、千早１丁目から４丁目及び要町１丁目から３丁目の一部の区域です。放射 36 号線（要町通り）以北は高松・要町・千川地域、環状６号線（山手通り）以東は池袋西地域、西武池袋線以南は南長崎地域、西側は板橋区と練馬区に接しています。

（２）変遷

江戸時代から明治時代にかけて、米、雑穀、蔬菜類を栽培し、江戸・東京の中心部へ持ち込むという都市近郊型の農村地帯でした。玉川上水を分水した千川上水が元禄９（1696）年に開削され、周辺の田畑を潤しました。嘉永２（1849）年には長崎神社の現社殿が建立されます。長崎神社に奉納される長崎獅子舞は、豊島区指定無形民俗文化財（民俗芸能）になっています。

図表 165　長崎アトリエ村

出典：写真でみる豊島区 50 年のあゆみ

大正時代初期には、千川上水土手沿いに桜が植樹され、広く親しまれました。また、武蔵野鉄道（現西武池袋線）の開通に伴い、東長崎駅と椎名町駅が開設されました。

昭和初期には、耕地整理が進められ建築線が指定されると、現在見られる格子状の道路の大半が整備されました。長崎・千早地域を中心にアトリエ付の借家群が数カ所点在し、若手の芸術家が居住したことで「長崎アトリエ村」と呼ばれました。

図表 166　千川上水（昭和 25（1950）年）

出典：写真でみる豊島区 50 年のあゆみ

戦時下では、長崎４、５丁目の一部を除き大半が焼失を免がれ、昭和 30（1955）年代には、東京へ流入してくる若年層を受け入れる木造アパートが数多く建てられました。また、上水・用水としての役目を終えた千川上水は、千川通りの拡幅に伴い暗渠となりました。

昭和 40（1965）年代以降は、住宅を中心に市街化が進み、現在に至っています。

（３）現状

土地利用は、住宅系が大半を占め、庭がある戸建住宅が多い低密度の住宅地と木造アパートや住商併用住宅が混在する高密度の住宅地に分かれます。また、椎名町駅、東長崎駅、

要町駅及び千川駅周辺は、商店街が形成されています。

鉄道は、西武池袋線の椎名町駅、東長崎駅、東京メトロ有楽町線・副都心線の要町駅、千川駅があります。

道路は、耕地整理や建築線により道路網はある程度整っていますが、幅員４ｍ未満の道路も残っています。

都市計画道路は、放射 36 号線、環状６号線が整備済みです。補助 26 号線の事業中区間と補助 172 号線の未整備区間を、東京都は「特定整備路線」に指定しました。

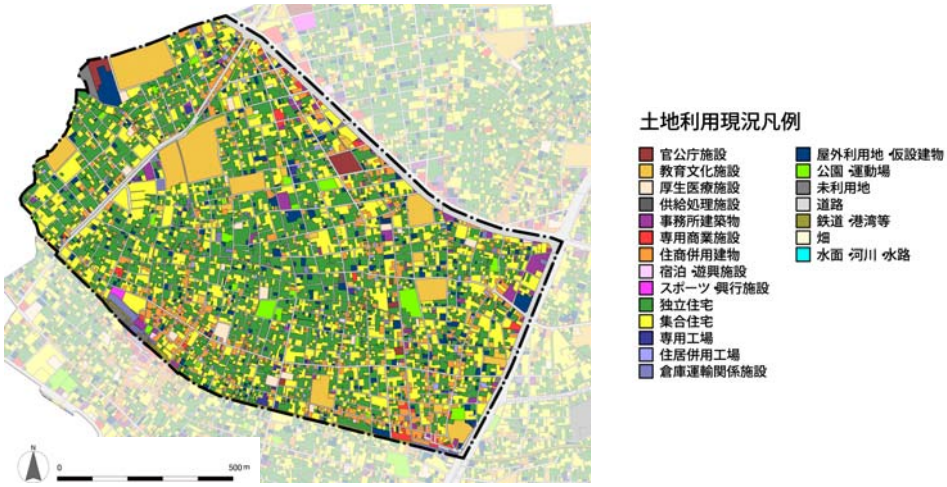
	豊島区（a）	長崎・千早地域（b）	割合（b/a）
人口	284,678 人	35,948 人	12.6 %
0～14歳	22,225 人	2,820 人	12.7 %
15～64歳	204,120 人	24,974 人	12.2 %
65歳～	54,048 人	7,699 人	14.2 %
人口密度	219 人/ha	219 人/ha	
世帯	166,214 世帯	20,914 世帯	12.6 %
単身世帯割合	60.8 %	60.1 %	
世帯人員	1.7 人/世帯	1.7 人/世帯	
事業所数	17,911 所数	1,324 所数	7.4 %
従業者数	252,786 人	8,587 人	3.4 %
不燃化率	68.6 %	58.4 %	

		豊島区	長崎・千早地域
面積		1,298.5 ha	166.7 ha
土地利用の比率	公共系	10.4 %	8.8 %
	事務所	4.5 %	1.6 %
	専用商業	1.9 %	0.6 %
	宿泊・遊興	1.3 %	0.2 %
	住商併用	5.3 %	6.6 %
	独立住宅	21.2 %	30.2 %
	集合住宅	21.9 %	23.5 %
	工業系	2.1 %	2.0 %
	公園・運動場等	3.7 %	1.6 %
	未利用地等	4.6 %	4.9 %
	その他	22.9 %	20.0 %

※人口（人）は、年齢不詳データがあるため、各区分人口を合計しても一致しない

資料：人口、人口密度、世帯、単身世帯割合、世帯人員：平成 22（2010）年国勢調査
事業所数従業者数：平成 24（2012）年経済センサス基礎調査
不燃化率、土地利用比率：平成 23（2011）年土地利用現況調査　より作成

図表 167　地域の主要指標



図表 168　土地利用現況図

資料：「土地利用現況調査（平成 23 年度）」より作成

２　まちづくりにあたっての立脚点

第３章「豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」及び地域特性に基づき、地域像、まちづくりの主な視点、地域の骨格となる拠点と軸の形成を示します。

（１）地域像

「街角で池袋モンパルナスの文化に出会えるまち」

アトリエ村の面影、商店街や地域コミュニティでの触れ合い、個性ある公園や住宅地のみどりが生み出す潤いに街角で出会える災害に強いまちをめざします。

（２）まちづくりの主な視点

●地域と協働した木造住宅密集地域の改善による災害に強いまちづくり

木密地域不燃化10年プロジェクトによる木造住宅密集地域の改善と共助による住民主体の防災活動を組み合わせて、安全・安心に住み続けられるまちづくりが必要です。

●駅を中心とした庶民的で暮らしやすいまちづくり

東京メトロ副都心線の開通により利便性が向上した駅周辺は、庶民的な商店街などを生かした快適で暮らしやすいまちづくりが必要です。

●寺社や個性のある公園、低層住宅地のみどりを生かしたまちづくり

地域の歴史を伝える寺社、小鳥がさえずる公園や千早フラワー公園、低層住宅地のみどりなどを生かしたまちづくりが必要です。

●街角で地域の文化に出会えるまちづくり

地域で受け継がれてきた伝統芸能、かつてのアトリエ村を偲ばせる画廊や洒落た店舗を生かしたまちづくりが必要です。

図表169　地域資源図（長崎・千早地域）

（３）地域の骨格

＜拠点＞

●要町駅、千川駅、椎名町駅、東長崎駅周辺における「生活拠点」の形成

・要町駅周辺、千川駅周辺、椎名町駅周辺、東長崎駅周辺は、地域の人々が活発に交流し、にぎわう「生活拠点」として、日常生活を支える商業、医療、福祉、教育などの都市機能の集積を図ります。

・椎名町駅周辺は、複数ある商店街や長崎神社などの最寄り駅として、地域の魅力を発信する拠点を形成します。

＜都市骨格軸＞

・放射 36 号線、環状６号線、補助 26 号線は、都市の骨格を構成し、道路ネットワークの形成にとどまらず、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、周辺地域との連携や交流を支えます。

３　地域像を実現するためのまちづくり方針

第４章「目標を実現するための都市づくり方針」に基づき、地域像を実現するためのまちづくり方針を示します。

○都市づくり方針１：高度な防災機能を備えた都市の実現

・補助 26 号線及び補助 172 号線の整備とあわせて、沿道の不燃化･耐震化を進め、道路空間と沿道建築物が一体となり、大規模地震時の同時多発火災に備えた延焼遮断機能を確保します。

・「整備地域」である長崎１丁目から５丁目、千早１丁目から４丁目、要町１丁目から３丁目は、建築物の建替えにあわせた地区道路や防災道路、生活道路の整備やすみ切りの確保、接道部の緑化、行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保、建築物の不燃化・耐震化の促進などにより防災性の向上と住環境の改善を図ります。

○都市づくり方針２：人に優しい交通環境の構築

・都市計画道路の整備にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化、無電柱化、自転車走行レーンの設置などを検討し、安全で快適な歩行者空間の形成に取り組みます。

・要町駅、千川駅、椎名町駅、東長崎駅周辺は、歩行者空間の安全性の確保や放置自転車の防止を図り、利便性の向上に努めます。

・要町駅や千川駅では、自転車駐車場の拡充を検討します。また、駅施設のバリアフリー化など、ユニバーサルデザインを推進します。

○都市づくり方針３：ライフステージに応じた良好な住環境の整備

・地域のみどりや文化を育み、昔ながらの活気や人々が触れ合うまちをめざして、駅前広場や公園などでの交流を促進し、充実したコミュニティづくりを進めます。

・補助 172 号線の沿道及び周辺の商店街は、周辺住宅地の生活や交流を支える商店街の形成をめざします。

・特定整備路線の整備とあわせて、沿道まちづくりに取り組み、ハードとソフトの両面から、商店街の活性化を図ります。
・長崎３丁目から６丁目、千早２丁目から４丁目、要町３丁目の低層住宅地は、みどり豊かで落ち着きのある街並みを維持し、ゆとりと潤いが感じられる良好な住環境を保全します。

○都市づくり方針４：エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換

・放射36号線の街路樹や公園などのみどりを保全するとともに、その周辺での緑化を促進し、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

○都市づくり方針５：みどりの回廊に包まれた憩いの創出

・雑司ヶ谷霊園と立教大学を核に、「みどりの骨格軸」である放射 36 号線により、既存の公園や沿道のみどりをつなぎ、四季の彩りが感じられるみどりのネットワークを形成します。
・環状６号線、補助 26 号線、補助 172 号線は、街路樹の整備や沿道の緑化、オープンスペースの確保などにより、みどりの拠点や公園などを結び、連続性のある「みどりの軸」を形成します。

○都市づくり方針６：個性ある美しい都市空間の形成

・谷端川の水源である粟島神社や民俗芸能である「長崎獅子舞」などを生かして、歴史や文化などを感じられる景観づくりに取り組みます。
・補助26号線及び補助172号線の整備にあたっては、道路と沿道の街並みが一体となった景観をめざします。
・長崎公園や低層住宅地などのみどりを生かして、潤いが感じられる景観づくりを進めます。

○都市づくり方針７：文化を軸としたにぎわいと活力の強化

・かつての「アトリエ村」の歴史や現在の「新池袋モンパルナス西口まちかど回遊美術館」などの取り組みを生かして、個性あるまちづくりを進めます。
・地域で育んできた伝統芸能である「長崎獅子舞（区指定文化財）」を地域の資産として次世代に引き継ぎ、個性あるまちづくりに生かしていきます。

○都市づくり方針８：健康を支える快適な都市づくりの展開

・要町通りと山手通りのゆとりある歩行者空間は、四季の彩りを感じながら散策やジョギングなどを楽しみ、気軽に身体を動かせる空間としての整備を検討します。
・旧第十中学校跡地では、野外スポーツ施設の設備の検討を進めます。また、防災備蓄倉庫等の設置についても検討します。

４　重点的に推進する都市整備プロジェクト

まちづくりにあたっての立脚点及び地域像を実現するためのまちづくり方針に基づき、重点的に進める計画・事業などを示します。

プロジェクト①
補助 26 号線･補助 172 号線（特定整備路線）の整備と沿道まちづくりの推進

・補助26号線及び補助172号線沿道は、延焼遮断帯を形成するとともに、防火地域を指定し、都市防災不燃化促進事業の建替え支援による建築物の共同化や不燃化を促進し、安全で快適な住環境を形成します。

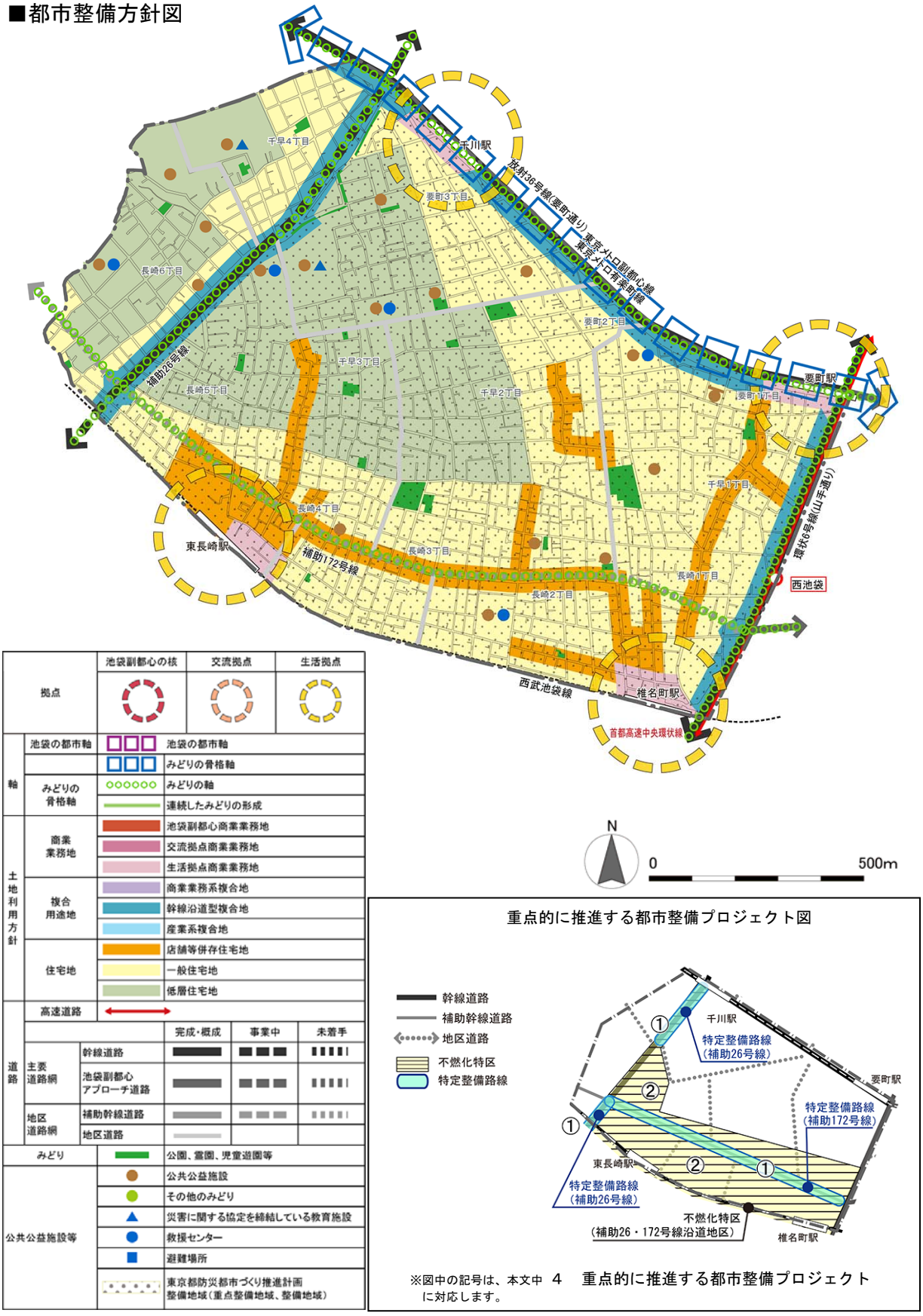
・道路整備とあわせて、沿道のまちづくりルールとともに、建物の高さ制限や用途地域、容積率の見直しなどを検討し、防災性を高めるとともに、地域特性に応じた沿道まちづくりに取り組みます。

・東長崎駅、椎名町駅前は、補助 172 号線整備にあわせて、駅前街区の再編や共同化等により商業機能の維持・向上に取り組みます。

プロジェクト②
長崎１丁目から５丁目、千早３丁目での不燃化特区による不燃化の促進

・不燃化特区では、地区計画等によるまちづくりルールの検討に加えて、「新たな防火規制」を指定し、期間を限定した助成等の支援策により老朽化した建築物の建替え等を促進しながら、防災性と住環境の向上をめざします。

■都市整備方針図



図表 170　都市整備方針図（長崎・千早地域）

12　南長崎地域

１　地域の概況

（１）位置

区の南西部に位置する南長崎１丁目から６丁目の区域です。西武池袋線以北は長崎・千早地域、環状６号線（山手通り）以東は目白地域、南側は新宿区、西側は練馬区と中野区に接しています。

（２）変遷

江戸時代から明治時代にかけて、米、雑穀、蔬菜類を栽培し、江戸・東京の中心部へ持ち込むという都市近郊型の農村地帯でした。宝永７（1710）年、現在の南長崎派出所手前の二又地点に道標を兼ねて建てられた地蔵は、昭和 13（1938）年の道路拡幅工事により、南長崎２丁目３番の現在地に子育地蔵として移設されます。これは、路傍の石造物の役割が時代によって変わってくる好例と言えます。そして、現在もなお、商店や病院が集中するこの一帯は、椎名町の市街地が形成され、この地域の居住者にとっては生活の中心地でした。

大正時代になり、武蔵野鉄道（現西武池袋線）が開通し、東長崎駅と椎名町駅が開設されました。

昭和初期には耕地整理が始まり、市街化が進みました。戦時下では地域の南部が戦災を受けましたが、戦後は銀行や映画館が立地するなど、にぎやかな商店街が形成されていきました。

昭和 30（1955）年代に手塚治虫をはじめ多くの漫画家が暮らしていた「トキワ荘」は、現在の南長崎３丁目にありました。その後、住宅の建設が一層進み今日の市街地が形成されています。平成９（1997）年には、都営大江戸線の落合南長崎駅が開設されました。

図表 171　洛西館（昭和 6（1931）年）
出典：写真でみる豊島区 50 年のあゆみ

図表 172　明日の人気作家を目指した若き日々
出典：豊島學

（３）現状

土地利用は、住宅系が大半を占め、木造住宅密集地域が広がっています。また、椎名町駅周辺と東長崎駅周辺、大和田通り、南長崎通りは、商店街が形成されています。

鉄道は、北側に西武池袋線の椎名町駅、東長崎駅があり、南西端に都営地下鉄大江戸線の落合南長崎駅があります。

道路は、耕地整理が行われた地域の大半で整っていますが、幅員４ｍ未満のものも多く

みられます。

都市計画道路は、放射７号線（目白通り）、環状６号線、補助 76 号線（目白通り）、補助 229 号線（千川通り）が整備済みです。補助 26 号線は、一部事業中で、東京都は「特定整備路線」に指定しました。

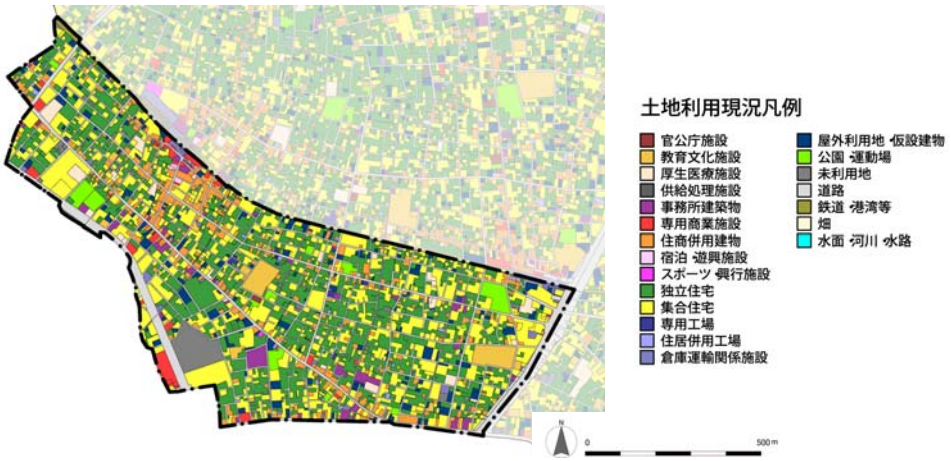
	豊島区 (a)	南長崎地域 (b)	割合 (b/a)
人口	284,678 人	20,088 人	7.1 %
0～14歳	22,225 人	1,601 人	7.2 %
15～64歳	204,120 人	14,235 人	7.0 %
65歳～	54,048 人	3,948 人	7.3 %
人口密度	219 人/ha	245 人/ha	
世帯	166,214 世帯	11,821 世帯	7.1 %
単身世帯割合	60.8 %	62.0 %	
世帯人員	1.7 人/世帯	1.7 人/世帯	
事業所数	17,911 所数	721 所数	4.0 %
従業者数	252,786 人	4,310 人	1.7 %
不燃化率	68.6 %	55.1 %	

		豊島区	南長崎地域
面積		1,298.5 ha	80.4 ha
土地利用の比率	公共系	10.4 %	4.2 %
	事務所	4.5 %	2.0 %
	専用商業	1.9 %	1.5 %
	宿泊・遊興	1.3 %	0.1 %
	住商併用	5.3 %	7.1 %
	独立住宅	21.2 %	28.2 %
	集合住宅	21.9 %	27.2 %
	工業系	2.1 %	1.4 %
	公園・運動場等	3.7 %	2.0 %
	未利用地等	4.6 %	6.8 %
	その他	22.9 %	19.5 %

※人口（人）は、年齢不詳データがあるため、各区分人口を合計しても一致しない

資料：人口、人口密度、世帯、単身世帯割合、世帯人員：平成 22（2010）年国勢調査
事業所数従業者数：平成 24（2012）年経済センサス基礎調査
不燃化率、土地利用比率：平成 23（2011）年土地利用現況調査　より作成

図表 173　地域の主要指標



図表 174　土地利用現況図

資料：「土地利用現況調査（平成 23 年度）」より作成

２　まちづくりにあたっての立脚点

第３章「豊島区の都市づくりにあたっての立脚点」及び地域特性に基づき、地域像、まちづくりの主な視点、地域の骨格となる拠点と軸の形成を示します。

（１）地域像

「マンガ文化と健康づくりを個性にしたまち」

トキワ荘にはじまるマンガ文化やスポーツを地域の個性として、地域の活力を高めるとともに、災害に強い安全なまちをめざします。

（２）まちづくりの主な視点

●地域と協働した木造住宅密集地域の改善による災害に強いまちづくり

木密地域不燃化10年プロジェクトによる木造住宅密集地域の改善と共助による住民主体の防災活動を組み合わせて、安全・安心に住み続けられるまちづくりが必要です。

●駅を中心とした庶民的で暮らしやすいまちづくり

駅周辺は、庶民的で活気のある商店街を中心とした暮らしやすいまちづくりが必要です。

●個性ある公園や住宅地のみどりを生かしたまちづくり

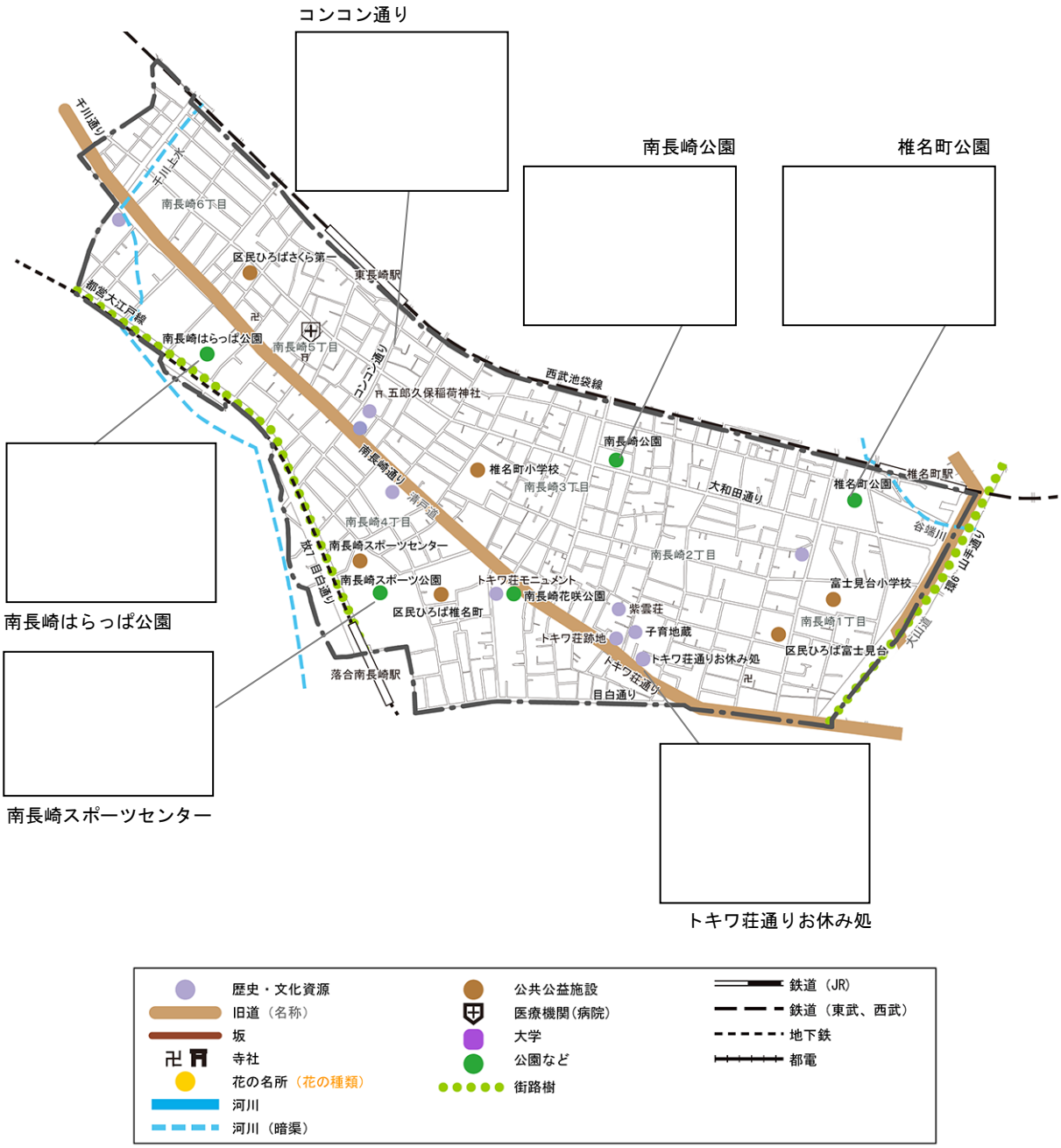
南長崎スポーツ公園や南長崎はらっぱ公園、低層住宅地などのみどりを生かしたまちづくりが必要です。

●トキワ荘を中心としたマンガ文化を個性にしたまちづくり

著名なマンガ家が青春時代を過ごしたトキワ荘の記憶など、マンガ文化を生かしたまちづくりが必要です。

●健康づくりやスポーツを生かしたまちづくり

南長崎スポーツ公園や南長崎はらっぱ公園などを中心に、健康づくりやスポーツを生かしたまちづくりが必要です。



図表175　地域資源図（南長崎地域）

（３）地域の骨格

＜拠点＞

●椎名町駅周辺、東長崎駅周辺、落合南長崎駅周辺における「生活拠点」の形成

・椎名町駅周辺、東長崎駅周辺、落合南長崎駅周辺は、地域の人々が活発に交流し、にぎわう「生活拠点」として、日常生活を支える商業、医療、福祉、教育などの都市機能の集積を図ります。

・椎名町駅周辺は、トキワ荘通りの最寄り駅として、地域の魅力を発信する拠点を形成します。

・落合南長崎駅周辺は、南長崎スポーツセンターなどを生かして、健康づくりを支える拠点を形成します。

＜都市骨格軸＞

・放射７号線、環状６号線、補助 26 号線は、都市の骨格を構成し、道路ネットワークの形成にとどまらず、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、周辺地域との連携や交流を支えます。

３　地域像を実現するためのまちづくり方針

第４章「目標を実現するための都市づくり方針」に基づき、地域像を実現するためのまちづくり方針を示します。

○都市づくり方針１：高度な防災機能を備えた都市の実現

・補助 26 号線の整備とあわせて、沿道の不燃化･耐震化を進め、道路空間と沿道建築物が一体となり、大規模地震時の同時多発火災に備えた延焼遮断機能を確保します。

・「整備地域」である南長崎１丁目から６丁目は、建築物の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、行き止まり道路の解消、オープンスペースの確保、建築物の不燃化･耐震化の促進などにより防災性の向上と住環境の改善を図ります。

○都市づくり方針２：人に優しい交通環境の構築

・都市計画道路の整備にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化、無電柱化、自転車走行レーンの設置などを検討し、安全で快適な歩行者空間の形成に取り組みます。

・トキワ荘の記憶などを感じ、安全・安心にまちを回遊できる快適な歩行者空間の形成に努めます。

○都市づくり方針３：ライフステージに応じた良好な住環境の整備

・南長崎スポーツ公園や南長崎はらっぱ公園、トキワ荘通りなどで、人々が交流し、様々な地域活動が展開されるコミュニティ豊かなまちづくりを進めます。

・大和田通りや南長崎通り、東長崎駅周辺の商店街は、周辺住宅地の生活と交流を支える商店街の形成をめざします。

・南長崎４丁目と６丁目の低層住宅地は、みどり豊かで落ち着きのある街並みを維持し、ゆとりと潤いが感じられる良好な住環境を保全します。

○都市づくり方針４：エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換

・南長崎スポーツ公園、南長崎はらっぱ公園、椎名町公園などのみどりを保全するとともに、その周辺での緑化を促進し、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

○都市づくり方針５：みどりの回廊に包まれた憩いの創出

・放射７号線、環状６号線、補助 26 号線、補助 76 号線は、街路樹の整備や沿道の緑化、オープンスペースの確保などにより、みどりの拠点や公園などを結び、連続性のある「みどりの軸」を形成します。
・地域と協働して、椎名町公園の樹木や南長崎はらっぱ公園のビオトープなどの維持管理に取り組み、みどり豊かで良好な環境の形成をめざします。

○都市づくり方針６：個性ある美しい都市空間の形成

・「トキワ荘通り協働プロジェクト」を推進し、トキワ荘の記憶が感じられる景観づくりを進めます。
・南長崎はらっぱ公園や低層住宅地などのみどりを生かして、潤いが感じられる景観づくりを進めます。

○都市づくり方針７：文化を軸としたにぎわいと活力の強化

・次世代に個性あるまちを引き継いでいくために、トキワ荘や紫雲荘など若き日の手塚治虫、赤塚富士夫、石ノ森章太郎などが創作活動に勤しんだ日本のマンガ文化の出発点となった歴史を生かして、観光のまちづくりに取り組みます。

○都市づくり方針８：健康を支える快適な都市づくりの展開

・南長崎スポーツセンターや公園などを生かして、地域の健康づくり活動を促進し、健康を育むまちをめざします。
・また、周辺道路の安全性の向上や案内サインの設置などにより、健康を育む拠点づくりを進めます。

４　重点的に推進する都市整備プロジェクト

まちづくりにあたっての立脚点及び地域像を実現するためのまちづくり方針に基づき、重点的に進める計画・事業などを示します。

プロジェクト①
補助26号線（特定整備路線）の整備と沿道まちづくりの推進

・補助26号線沿道の幅30ｍの区域は、延焼遮断帯を形成するとともに、防火地域を指定し、都市防災不燃化促進事業の建替え支援による建築物の共同化や不燃化を促進し、安全で快適な住環境を形成します。
・道路整備とあわせて、沿道のまちづくりルールとともに、建物の高さ制限や用途地域、容積率の見直しなどを検討し、防災性を高めるとともに、地域特性に応じた沿道まちづくりに取り組みます。

プロジェクト②

補助26号線沿道での不燃化特区による不燃化の促進

・不燃化特区では、地区計画等によるまちづくりルールの検討に加えて、「新たな防火規制」を指定し、期間を限定した助成等の支援策により老朽化した建築物の建替え等を促進しながら、防災性と住環境の向上をめざします。

プロジェクト③

南長崎１丁目から６丁目での不燃化特区による不燃化の促進

・不燃化特区では、地区計画等によるまちづくりルールの検討に加えて、「新たな防火規制」を指定し、期間を限定した助成等の支援策により老朽化した建築物の建替え等を促進しながら、防災性と住環境の向上をめざします。

■都市整備方針図

図表 176　都市整備方針図（南長崎地域）

第７章　都市づくりビジョンの実現に向けて

第１　都市づくりビジョンによる都市づくりの推進

１　協働による都市づくりの推進

区民、事業者や大学、ＮＰＯなど多様な主体が、都市づくりビジョンで掲げた都市づくりの基本理念と目標を共有し、協働して都市づくり方針を実現する仕組みを構築します。

２　複層化する都市づくりの課題に対応した政策展開

今回の改定では、これまでの都市計画の範囲にとどまらず、生活の質を高める視点を加えた防災、交通、住環境、低炭素、みどり、文化、景観、健康の８つの戦略（方針）を示しています。この８つの戦略を相互に連携させて、複層化する課題に即応した効果的な都市づくりを展開します。

計画名	方針１ 防災	方針２ 交通	方針３ 住環境	方針４ 低炭素	方針５ みどり	方針６ 景観	方針７ 文化	方針８ 健康	池袋副都心
地域防災計画	●		●		●				●
防災まちづくり推進計画（仮称）	●		●	●					●
耐震改修促進計画	●	●	●						●
自転車等の利用と駐輪に関する総合計画	○	●		●				●	●
住宅マスタープラン	●		●			●			●
環境基本計画	○	●		●	●				●
低炭素都市づくり計画（仮称）	○	●		●	●				●
みどりの基本計画	○		●	●	●				●
景観計画（仮称）			○		●	●			●
産業振興指針			●				●	●	●
文化政策推進プラン						●	●	●	●
観光振興プラン		●				●	●		●
地域保健福祉計画		●	●				○	●	●
健康プラン		●	●				○	●	●
子どもプラン		○	●				●	●	●
スポーツ推進計画		●					●	●	●
立地適正化計画（仮称）	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公共施設等総合管理計画（仮称）	○	○	○	○	○	○	○	○	○
池袋駅周辺エリア安全確保計画（仮称）	●	●							●
池袋の交通のあり方を考える		●		●				●	●
池袋駅地区バリアフリー基本構想		●	●					●	●

●：都市づくり方針と密接に関係する計画
●：都市づくり方針と関係する計画
○：今後、都市づくり方針と連携を図る計画
※上記の色は、図表３で示している各方針の色と同じ
※今後、策定予定の計画を含む

図表177　都市づくりビジョンと連携または具体化する主な計画

３　都市づくりビジョンを実現へと導く街づくり条例の検討

「豊島区街づくり条例」による総合的なまちづくりを推進するため、都市整備に関わる計画・事業などにおいて特定地区の活用を検討する仕組みづくりやまちづくり協議会等による提案制度の活用、地域と協働しながら区が重点的にまちづくりを推進できる制度などの検討を進め、都市づくりの目標を実現へと導く内容としていきます。

第２　多様な視点からの都市づくりの推進

１　広域と地域からの都市づくりの視点

首都機能の一翼を担う池袋副都心では、東京圏、そして世界を見据えた視点に立ち、平成32（2020）年の東京オリンピック・パラリンピックの開催とその先を見据えて、民間活力を生かした公民連携による都市づくりを推進し、国内外の人々から選ばれる都市をめざします。

あわせて、これまで積み重ねてきた身近な地域からのまちづくりの視点を引き継ぎ、区民や事業者、大学、ＮＰＯなどと協働して、地域の魅力を高めていきます。

この広域と地域からの視点を融合させながら、東京の中でも個性ある都市づくりにつなげていきます。

２　暮らし、働き、学び、楽しむなど都市で活動する多様な人々からの視点

豊島区には、子どもから高齢者、障害者、外国人など様々な暮らす人や、事業を営む人と企業、仕事や買い物・観光に訪れる人などが活動しています。

区民、事業者、訪れる人など多様な視点に立って、また、多世代が共に担い、将来に引き継ぐ視点に立って、都市づくりを進めます。

３　世代を超える視点

都市づくりは、現在から将来にわたって継続した取り組みが必要です。そのため、現世代と次世代が共にまちづくりを担いながら円滑に引き継がれるように、多世代に着目した視点により都市づくりを進めます。

調整中

図表178　多様な視点からの都市づくりの推進

第３　都市経営の視点に立った持続可能[40]な都市づくりの推進

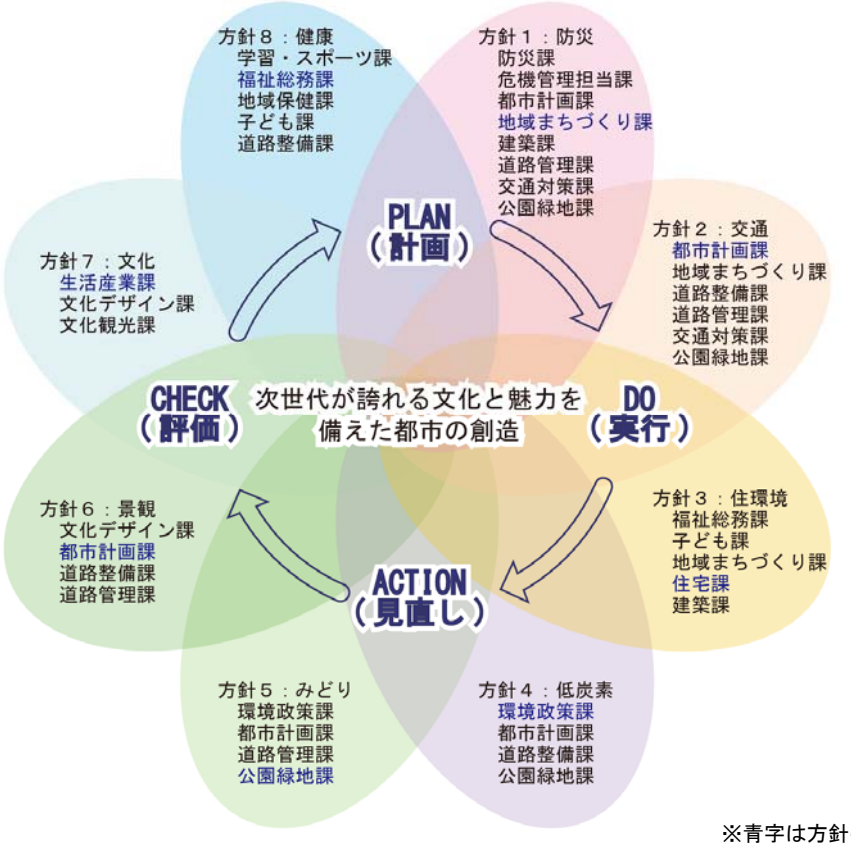
１　時代の変化に対応した効果的な都市づくりの展開

今後、人口減少、少子超高齢社会が進展する中で、着実に都市づくりの目標を実現していくために、必要性や緊急性を踏まえて優先順位を判断し、選択と集中による効果的な都市づくりに取り組みます。

そのために、都市づくりビジョンの策定において、庁内部局が連携した検討の枠組みをＰＤＣＡサイクルへと引き継ぎ、全庁的な都市づくりの推進体制を構築します。

また、進捗状況を評価する指標については、計画や事業の定量的な数値だけではなく、都市づくりビジョンの内容を反映した都市計画決定や事業実施の状況、様々な都市政策データを活用するなど、今後、改定される基本計画と連携しながら、８つの都市づくり方針の視点から評価できる仕組みを検討します。

評価にあたっては、都市計画審議会の部会などを活用した学識経験者を中心に構成する委員会を設置し、次の見直しに向けた準備をあわせて進めるとともに、庁内では、都市政策に関する情報収集と分析を担う組織の設置と担当職員を配置し、最新の動向を踏まえた都市づくりの体制整備を検討します。



※青字は方針のとりまとめ担当

図表179　都市づくりビジョンに基づく政策連携の体制

[40] 持続可能：将来にわたって都市の健全な経営を継続可能にすることを言う。具体的には、産業や区民生活が活力にあふれ財政の健全性を維持でき、多様な世代が住み続けたいと思うことにより人口を維持でき、災害による被害を最小限に抑えることができ、あるいは、地球環境への配慮から低炭素都市づくりが実現できることなどを示す。

２　都市づくりの目標を実現するための制度活用

（１）都市づくりを着実に推進する財源の確保

都市づくりを推進するためには、長い時間と多額の費用が必要となるため、国や東京都などの制度を最大限に活用し、必要な財源の確保に努めます。

（２）特区制度を組み合わせた新たな都市づくりの提案

国や東京都の特区制度と都市づくりを組み合わせて、従来の枠組みでは実現できなかった計画・事業を国や東京都へ積極的に提案し、都市づくりビジョンで掲げた都市づくりの目標を実現していきます。

３　既存ストックの適正な維持管理と活用

高度成長期以降に整備された都市基盤や公共施設が一斉に更新時期を迎える中で、首都直下地震などへの備えや国際競争力を支える都市基盤の維持、少子超高齢社会の進展に対応した施設の再配置など、既存ストックの計画的な維持管理と活用は、厳しい財政状況にある区にとって重要な課題です。

そのため、「豊島区公共施設等総合管理計画（仮称）」を策定し、安全・安心を重点項目の一つに据え、公園や道路、橋梁などもインフラを含めた公共施設等の維持管理や活用などの方向を示していきます。

特に、公共施設の再編等にあたっては、まちづくりの重要な要素であることを踏まえ、都市づくりビジョンで示した都市構造や立地適正化計画、公的不動産（ＰＲＥ）の有効活用などと連動させながら検討を進めていきます。

また、既存ストックの長寿命化や予防保全型の維持管理、新たなニーズへの対応など、様々な主体との協働や分野を超えた政策連携によって計画的なストック対策に取り組み、持続可能な都市づくりを実現します。

４　地域経営を実現するエリアマネジメントの促進

区民、民間事業者、大学、ＮＰＯなどの多様な主体が協働して、快適な環境の創出や美しい街並みの形成、安全・安心なまちづくり、地域の歴史や文化の継承など、地域の価値を高める自主的なエリアマネジメントを促進します。

そのために、市街地再開発事業の機会やまちづくり協議会、地域区民ひろばの活動などを契機として、エリアマネジメントの普及を促進します。また、エリアマネジメント組織による施設管理やイベント開催、地域のプロモーション活動などに取り組むＢＩＤを導入し、区内全域に広げ、区民による自立的な地域経営につなげていきます。

第４　都市づくりを支える人材の育成と活用

１　都市づくりを担う人材の育成

（１）都市づくりを牽引するリーダーの育成

多様な主体が協働して都市づくりを進めていくためには、地域の中で年齢や性別、学生、非正規労働者・単身就業者・子育て層・リタイア層などのライフステージ、生活スタイル、価値観の多様性に配慮する視点や生活者の視点を持ち、まちづくりを牽引する人材が必要です。

こうした人材を育成するために、まちづくりの仕組みや地域の歴史、文化の学習、まち歩きの体験などの機会を創出しリーダーを育成します。また、都市計画マスタープラン策定にあたり、区民ワークショップに参加された様々な分野で活躍する人々などにまちづくりへの参画を呼びかけます。

（２）心地良い都市空間を生み出す人材の育成

地域の愛着と関心を持ち、また、国内外から豊島区を訪れる人をもてなし、まちのルールやマナーを伝え、心のバリアフリーに通じるなど、心地良い都市空間を生み出し守る人材を育成します。

（３）次世代を担う子どもたちの育成

将来の都市づくりを担う子どもたちに向けて、都市づくりビジョンの内容をわかりやすくまとめた「子どもたちの豊島区都市づくりビジョン（仮称）」を作成し、自分たちが生まれ、育っていく、地域の歴史や文化、防災まちづくりなどを学ぶきっかけづくりに取り組みます。

調整中

２　高い専門性を有する人材の活用

大学などと連携し、都市づくりに対する専門的知識を持つ学識経験者などを積極的にまちづくりに活用します。

３　協働と政策連携の要となる職員の育成

都市計画に関する高度な専門知識に加えて、行政分野の枠組みを超えた都市政策の視点からの広い視野と柔軟な発想力を高め、複層化する課題に対応できる職員を育成します。

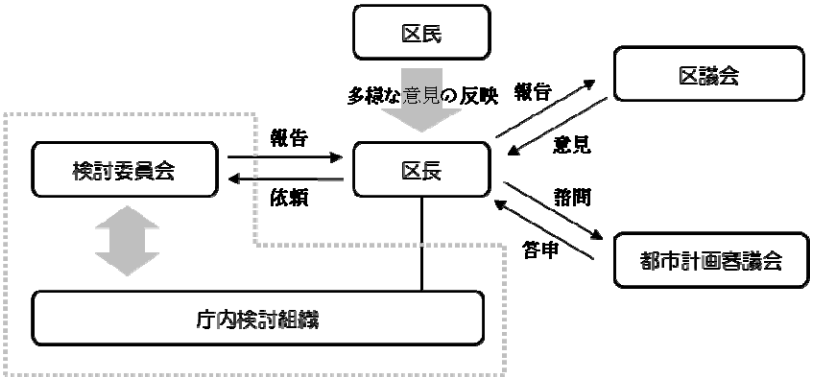
あわせて、区民や民間事業者など都市づくりに関わる様々な主体と対話を繰り返し、今後の方向性を示し、実現に向けて調整する能力の向上に取り組みます。

参考資料

１　検討体制

都市づくりビジョンの策定にあたっては、学識経験者や公募区民、地域団体の代表者などで構成する「豊島区都市計画マスタープラン策定検討委員会」（以下、検討委員会という。）及び庁内組織として「豊島区都市計画マスタープラン策定調整委員会」を設置し、検討を進めてきました。

また、地域別まちづくり方針の検討に先立ち、区民ワークショップを開催し、地域の魅力や資源を区民の皆様からお聞きしました。この内容は検討委員会に報告し、地域別まちづくり方針の検討に活用しました。



都市づくりビジョンの検討体制

2　豊島区都市計画マスタープラン策定検討委員会　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
	滋賀県立大学名誉教授	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推進協議会代表理事	柳田　好史
	公募	木崎　禎一
	公募	松岡　昭男
	公募	熊澤　雄一 （平成 25 年 3 月 31 日まで） 伊部　知顕 （平成 25 年 7 月 31 日から）
区職員	副区長（都市整備部担当）	渡邉　浩司 （平成 26 年 4 月 1 日から）
	政策経営部長	吉川　彰宏 （平成 26 年 3 月 31 日まで） 齊藤　忠晴 （平成 26 年 4 月 1 日から）
	文化商工部長	吉末　昌弘 （平成 26 年 3 月 31 日まで）
	都市整備部長	鮎川　傑 （平成 25 年 3 月 31 日まで） 齋藤　賢司 （平成 25 年 4 月 1 日から）
	地域まちづくり担当部長	奥島　正信 （平成 26 年 4 月 1 日から）
	土木部長（平成 25 年度からは土木担当部長）	西澤　茂樹 （平成 26 年 3 月 31 日まで）

◎委員長　　○副委員長

３　豊島区都市計画マスタープラン策定調整委員会　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	島貫　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
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 日から平成 26 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	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

（平成 26 年 4 月 1 日から）

役　職	氏　名
副区長	渡邉　浩司 ◎
政策経営部長	齊藤　忠晴
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	奥島　正信
建築住宅担当部長	園田　香次
土木担当部長	石井　昇
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	小澤　弘一
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	佐藤　廣明
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	原島　克典
都市整備部拠点まちづくり担当課長	三沢　智法
都市整備部副参事	鮎川　傑
都市整備部地域まちづくり課長	藤田　力
都市整備部沿道まちづくり担当課長	藤田　力
都市整備部住宅課長	島貫　浩
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	小野　義夫
都市整備部公園緑地課長	石井　昇

◎委員長　　○副委員長

4　豊島区都市づくりビジョン策定の経緯

年月		都市計画マスタープラン策定 検討委員会・調整委員会等	区議会・都市計画審議会	パブリックコメント 区民ワークショップ
平成24（2012）年度		第１回庁内説明会		区民意識・意向調査
	７月	第１回調整委員会・検討委員会		
	９月	第２回調整委員会・検討委員会	第 153 回都市計画審議会（報告） 豊島副都心調査特別委員会	
	11 月	第３回調整委員会・検討委員会		
	２月	第４回調整委員会・検討委員会		
平成25（2013）年度	４月	第５回調整委員会・検討委員会		
	５月		第 154 回都市計画審議会（報告） 豊島副都心調査特別委員会	中間のまとめ(案) パブリックコメント
	６月			
	７月	第６回調整委員会・検討委員会		第１回区民ワークショップ （４グループ、計 12 地区）
	９月	第２回庁内説明会		第２回区民ワークショップ （４グループ、計 12 地区）
	10 月	第７回調整委員会・検討委員会		
	11 月		第 156 回都市計画審議会（報告） 豊島副都心調査特別委員会	第３回区民ワークショップ （４グループ、計 12 地区）
	12 月			第４回区民ワークショップ （成果発表会）
	１月	第３回庁内説明会		
	２月	第８回調整委員会		
	３月	第８回検討委員会	第 159 回都市計画審議会（報告）	
平成26（2014）年度	４月		豊島副都心調査特別委員会	
	６月	第９回調整委員会		
	７月	第９回検討委員会		
	８月	第 10 回調整委員会		
	９月	第 10 回検討委員会	第 162 回都市計画審議会（報告） 豊島副都心調査特別委員会	
	10 月			原案パブリックコメント 区民説明会
	12 月		第 164 回都市計画審議会（諮問） 豊島副都心調査特別委員会	

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 21 日から６月 20 日 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】 ・意見提出者数 18 名
平成 25 年７月～11 月 区民ワークショップ 	【地域の魅力や資源などについて】 ・大学教員、男女平等センター運営委員、まちづくり協議会、大学生、会社員、民生委員・児童委員、町会長、商店街などによる検討 ・参加者数延べ 336 名 ・第１回（７月）：地域の魅力や資源などの洗い出し ・第２回（９月）：地域の目標や課題、拠点（鉄道駅）の議論 ・第３回（11 月）：成果発表会に向けたまとめ
平成 25 年 12 月 21 日 区民ワークショップ成果発表会 	【区民ワークショップでの検討内容の共有・公表】 ・基調講演 講　師：中林一樹明治大学特任教授（検討委員会副委員長） テーマ：「楽しく安全に暮らす　まちをめざして」 －日頃のまちづくりが災害時にもまちを守る－ ・地域別発表 発表内容：ワークショップの主な意見、まちづくりの目標、地域特性を生かしたまちづくりの視点 発 表 者：区民ワークショップ参加者代表 12 名 ・パネルディスカッション テ　ー　マ：「私たちのまちへの想い」 ～次世代につなぐメッセージ～ ｺｰﾃﾞｨﾈｰﾀｰ：中川義英早稲田大学教授（検討委員会委員長） パネリスト：中林先生、地域発表者 12 名 ・参加者 83 名
平成 26 年 10 月 ４日、11 日、18 日、25 日 区民説明会	【原案について】 ・ ・
平成 26 年 10 月 1 日から 30 日 区民意見募集	【都市づくりビジョン　原案について】 ・意見提出者数　　名

都市計画に関する基本的な方針
豊島区都市づくりビジョン
－次世代が誇れる文化と魅力を備えた都市の創造－

平成 26（2014）年９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）