

## 政策目的別都市づくり方針の記載に関する参考資料

「政策目的別都市づくり方針」本文の記述内容を補足する事項等を参考資料としてまとめた。  
本資料の構成は以下のようになっている。

### 各政策目的別補足

1	災害に強い都市の実現（防災都市づくり方針）	2
2	人が優先された交通基盤の整備（交通都市づくり方針）	10
3	文化を軸としたにぎわいと活力の強化（文化・観光及び産業都市づくり方針）	12
4	良好な住環境の形成（住宅・住環境都市づくり方針）	16
5	低炭素型都市への転換（環境都市づくり方針）	25
6	みどりの豊かな憩いの創出（みどりの都市づくり方針）	26
7	美しい都市空間の形成（景観都市づくり方針）	29
8	東京の魅力を担う池袋副都心の再生（副都心の都市づくり方針）	31

### 将来都市像

隣接区の都市計画マスタープラン（将来都市像）	39
------------------------	----

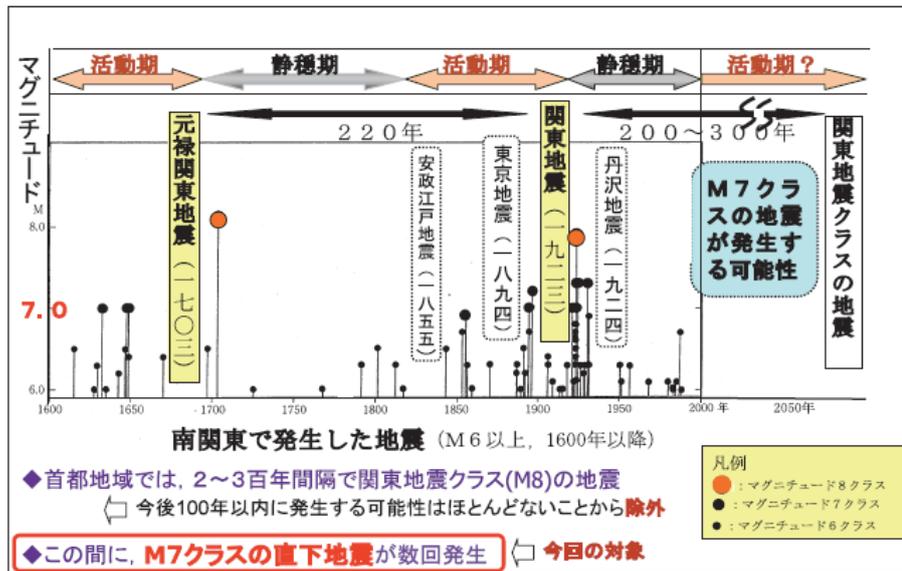
# 1 災害に強い都市の実現（防災都市づくり方針）

## 1-①首都直下地震の切迫性

首都地域では、大正12年に関東地震（関東大震災）が発生し、未曾有の大災害を引き起こした。関東地震の地震のタイプは、いわゆる「海溝型」の地震であり、その規模はマグニチュード8クラスという巨大地震であった。首都地域では、このような海溝型の巨大地震は200～300年間隔で発生するものと考えられている。

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

首都直下地震の切迫性



出典：中央防災会議「首都直下地震対策専門調査会報告」（平成17年7月）  
 内閣府「平成22年版 防災白書」

## 1-②豊島区内の木造住宅密集地域



整備地域：  
 地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域を整備地域とする。

「東京都防災都市づくり推進計画」整備地域（豊島区部分）

整備地域選定の基準

地域危険度のうち、建物倒壊危険度5及び火災危険度5に相当し、老朽木造建物棟数率<sup>64</sup>が45%以上の町丁目を含み、平均不燃領域率が60%未満である区域及び連たんする区域

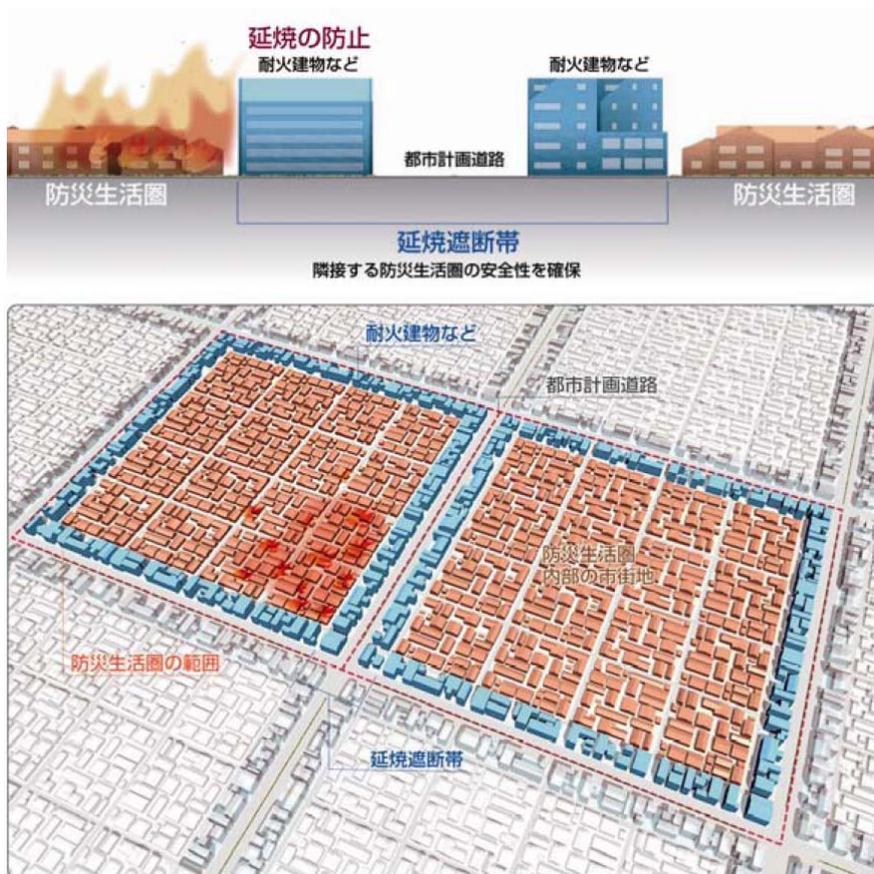
出典：東京都「防災都市づくり推進計画」（平成22年1月）

■東京都木造住宅密集地域整備事業実施地区一覧表（豊島区部分抜粋）平成24年4月1日現在

区	地区名	面積	事業期間
豊島区	東池袋四・五丁目	19.2ha	昭和58年度～平成24年度
	上池袋	67.1ha	平成3年度～平成27年度
	池袋本町	63.6ha	平成17年度～平成26年度

出典：東京都都市整備局ホームページ

1-③防災生活圏



防災生活圏と延焼遮断帯のイメージ

防災生活圏：延焼遮断帯に囲まれた圏域。火を出さない、もらわないという視点から、市街地を一定のブロックに区切り、隣接するブロックへ火災が燃え広がらないようにすることで大規模な市街地火災を防止する。防災生活圏は、日常の生活範囲を踏まえ、おおむね小学校区程度の広さの区域としている。

出典：東京都「防災都市づくり推進計画」（平成22年1月）

## Ⅱ 木密地域不燃化10年プロジェクトの基本的な考え方

### 1 目標

- ・特に甚大な被害が想定される整備地域(約7,000ha)を対象に、10年間の重点的・集中的な取組を実施し、木密地域を燃え広がらない・燃えないまちにする。

○市街地の不燃化を促進し、延焼による焼失ゼロの「燃えないまち」を実現  
⇒整備地域における不燃領域率を2020(平成32)年度までに70%に  
引上げ(既定計画の5年前倒し)

○延焼遮断帯の形成を促進し、「燃え広がらないまち」を実現  
⇒整備地域における主要な都市計画道路の整備を2020(平成32)年度まで  
に100%達成

### 2 取組の方向

#### (1) 区と連携した市街地の不燃化の促進

- ・木密地域の再生産を防止し、耐火建築物又は準耐火建築物への建替えを促進するため、東京都建築安全条例に基づく都独自の新たな防火規制<sup>7</sup>(以下「新たな防火規制」という。)の対象区域を大幅に拡大する。原則として、整備地域には新たな防火規制を導入する。
- ・特に改善を必要としている地区について、従来よりも踏み込んだ取組を行う区に対して、不燃化のための特別の支援を行う新たな制度(不燃化推進特定整備地区(不燃化特区))を構築し、区と連携して推進する。

#### (2) 延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路の整備

- ・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、効果の高い主要な都市計画道路の整備を推進する。
- ・そのため、路線を指定し、関係権利者に対して、生活再建等のための特別の支援を行う新たな制度(特定整備路線)を構築することにより、都施行の都市計画道路の整備を加速する。
- ・延焼遮断帯を形成する都市計画道路の整備と市街地の不燃化を一体的に進め、より高い施策効果を発現させる。

<sup>7</sup> 東京都建築安全条例に基づく都独自の新たな防火規制:建築物の不燃化を促進し木造住宅密集地域の再生産を防止するために、災害時の危険性の高い地域等について、建築物の耐火性能を強化する規制。原則として、すべての建築物は準耐火建築物又は耐火建築物とし、延べ面積が500㎡を超えるものは耐火建築物としなければならない。この規制により、更新時において、木造住宅等は少なくとも準耐火建築物への建替えが誘導される。平成24年1月現在、整備地域を中心に3,140ヘクタールで指定(参考資料参照)。

#### 不燃化特区

特に改善を必要としている地区について、特別の支援により不燃化を推進

重ね合わせるにより、延焼遮断帯の形成と市街地の不燃化が一体的に促進され、より高い施策効果が発現

#### 特定整備路線

延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路について、関係権利者への生活再建等のための特別の支援により整備を加速

### (3) 地域における防災まちづくりの気運醸成

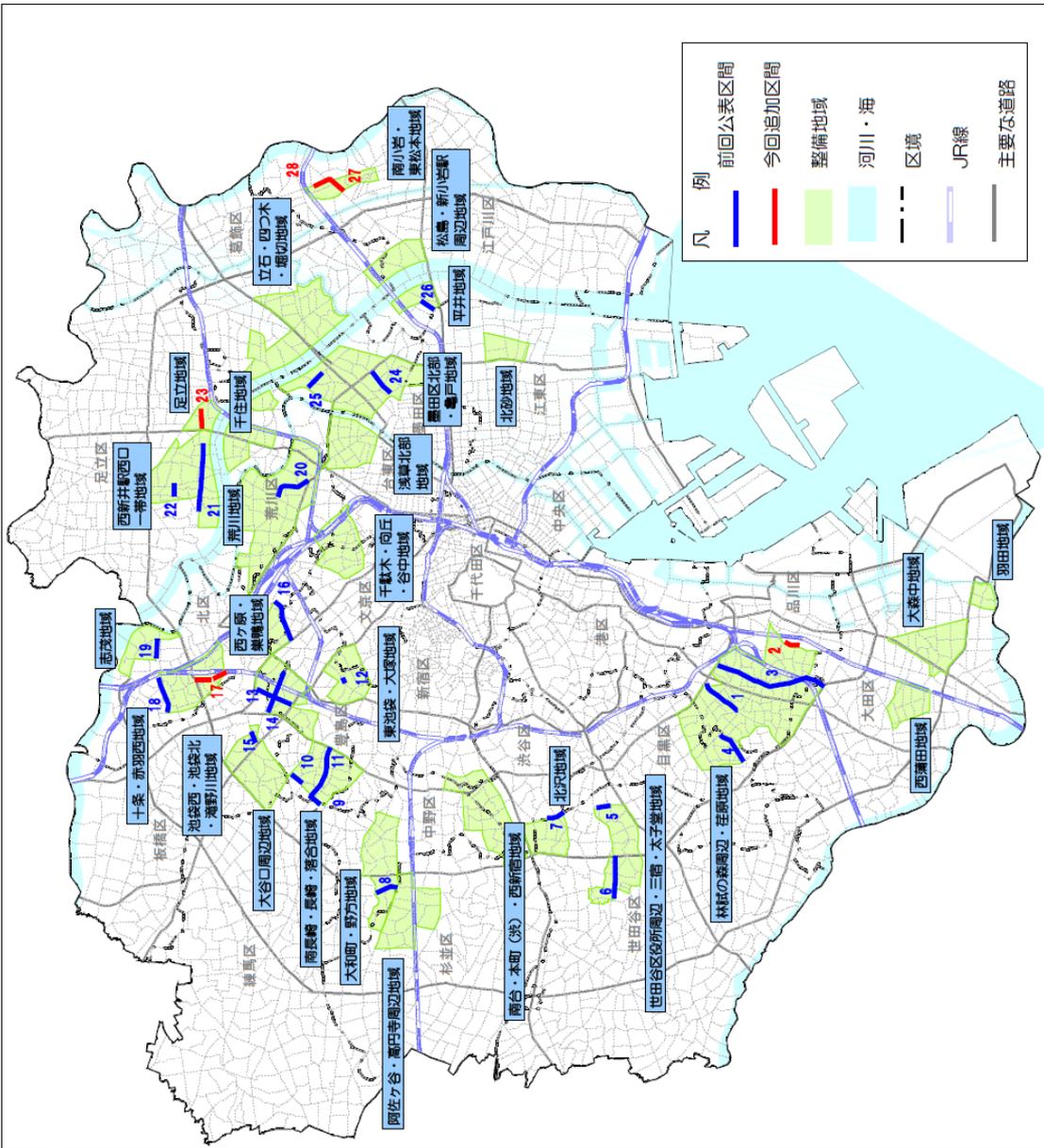
- ・木密地域の整備・改善は、地域のまちづくりや住民の生活に直結した課題であり、地元区の果たす役割が重要であることから、木密地域を抱える区に対して積極的な取組を行うよう強く働きかけるとともに、取組を支援する。
- ・木密地域の住民に対し、震災の怖さや自助・共助の重要性を伝え、危機意識の共有化を促し、地域が一体となって防災まちづくりに取り組む気運を高めていく。

出典：東京都『「木密地域不燃化10年プロジェクト」実施方針』（平成24年1月）

1-⑤木密地域不燃化10年プロジェクトの「特定整備路線」の候補区間(平成24年10月31日)

特定整備路線の候補区間

路線名	場所	延長(m)	所 在 区
1 候補第2号線	林試の森周辺・荏荏地域 西武池袋線七丁目～新小岩二丁目 (増設19号～増設26号)	1,200	荒川区
2 候補第28号線	大塚三丁目～大塚五丁目 (大塚三丁目～大塚五丁目)	520	荒川区
3 候補第29号線*1	大塚三丁目～大塚五丁目 (増設6号～増設7号)	3,490	荒川区・大田区
4 候補第4号線	目黒本町五丁目～目黒二丁目 (増設26号～増設30号)	510	目黒区
5 候補第2号線	三軒三丁目～池袋四丁目*2 (増設4号付～増設5号)	440	世田谷区
6 候補第5号線	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設7号～増設9号付)	1,330	世田谷区
7 候補第2号線	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設5号～増設7号)	550	池袋区・世田谷区
8 候補第27号線	大塚三丁目～大塚五丁目 (増設7号～増設9号付)	720	中野区
9 候補第2号線*1	南長崎一丁目～南長崎三丁目 (増設22号～増設29号付)	280	豊島区
10 候補第2号線	千代田三丁目～千代田五丁目 (千代田三丁目～千代田五丁目)	430	豊島区
11 候補第17号線	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設6号～増設8号)	1,620	豊島区
12 候補第8号線	池袋四丁目～池袋五丁目*2 (増設5号～増設7号)	260	豊島区
13 候補第7号線*1	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設8号～増設9号付)	1,070	豊島区・豊島区
14 候補第8号線*1	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設5号～増設7号)	1,170	豊島区・豊島区
15 候補第2号線*1	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設5号～増設7号)	410	豊島区
16 候補第8号線	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設9号～増設10号)	1,280	豊島区・北區
17 候補第7号線	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設8号～増設9号付)	890	北區
18 候補第8号線*1	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設5号～増設7号)	1,190	北區
19 候補第8号線	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設24号～増設26号)	640	北區
20 候補第9号線*1	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設10号～増設11号)	1,200	荒川区
21 候補第19号線	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設11号付～増設12号付)	1,910	荒川区
22 候補第19号線	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設253号付～増設100号)	390	荒川区
23 候補第19号線	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設12号～増設13号付)	630	荒川区
24 候補第3号線	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設103号付～増設4号)	860	豊島区
25 候補第12号線*1	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設119号～増設120号付)	580	豊島区
26 候補第14号線*1	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設120号～増設121号)	500	江戸川区
27 候補第14号線	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設85号～増設143号)	530	江戸川区
28 候補第14号線	池袋四丁目～池袋五丁目 (増設85号～増設143号)	640	江戸川区



○印示した区間は、いずれも建設と建設の遅延と相俟し、建設ネットワークを形成します。  
○印示した区間は、建設と建設の遅延と相俟し、建設ネットワークを形成します。

出典：東京都「木密地域不燃化10年プロジェクトの「特定整備路線」の候補区間」

## 1-⑥帰宅困難者の発生

### ■首都圏

#### 大震災による1都4県の帰宅困難者数の推計

地震発生時の居場所	3月11日の帰宅困難者数	外出者（自宅外）人口に帰宅困難者が占める割合
東京都	約352万人	約40%
神奈川県	約67万人	約20%
千葉県	約52万人	約24%
埼玉県	約33万人	約14%
茨城県南部	約10万人	約16%
合計	約515万人	約30%

（出典 内閣府資料）

### ■豊島区

#### ○帰宅困難者の大量発生による影響

東日本大震災により大量に発生した帰宅困難者により、池袋駅などの構内、地下通路、駅前広場などに多くの人々が滞留した。また、徒歩帰宅を始めた人々によって駅周辺、幹線道路が激しく混雑した。

#### ○区の対応

豊島区内では、震度5弱を記録し、人的被害はなく、大規模な被害はみられなかったが、震災当日は、池袋駅を中心として多くの帰宅困難者が発生した。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た。

また、駅周辺の大学やホテル等における積極的な対応もあって、1万人を超える帰宅困難者が施設で一夜を明かし、大きな混乱は避けられたものの、対策の緊急性、重要性が浮き彫りとなった。

#### 区内の被害概要

区内の震度	震度5弱 ※大規模被害なし、ただし帰宅困難者が発生	
人的被害	死者	なし
	行方不明	なし
	負傷者	なし
建物被害	全壊	なし
	半壊	なし
	一部損壊	り災証明80件（瓦の落下、塀の倒壊等）
	火災	2件（小火1件、集合住宅1室全焼1件）

### 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） ・区立小中学校（13ヶ所）	71人 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)

### 発災当日の池袋駅周辺の状況



(地震直後の池袋駅構内)



(池袋西口の公衆電話の列)

出典：「豊島区帰宅困難者対策計画」（平成24年3月）

1-⑦局地的な大雨と雨水流出量の増大

局地的な大雨 ～豊島区での下水道での急増水～

発生日：平成20年（2008年）8月5日

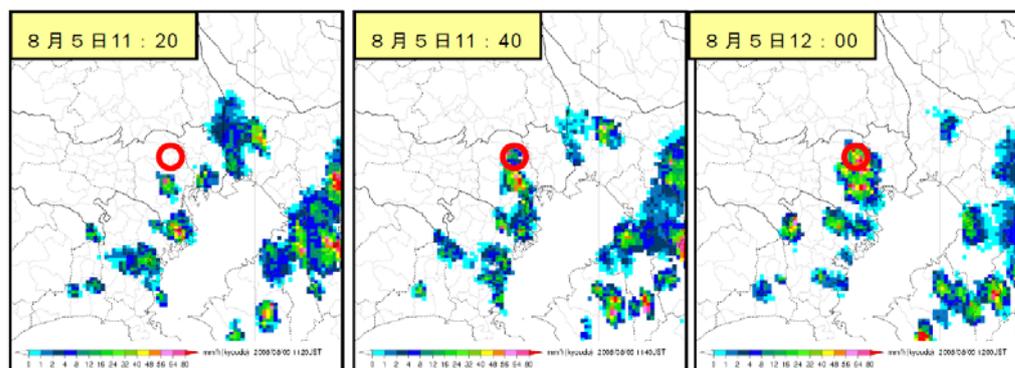
被害状況：死者5名

【概要】

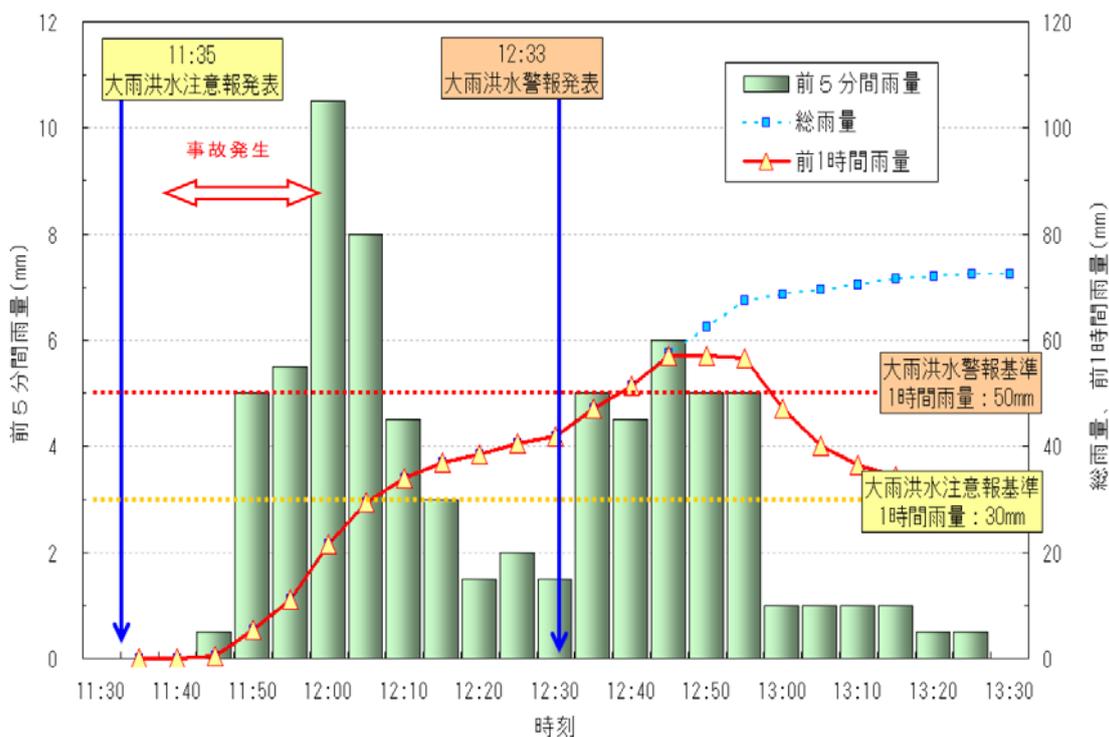
8月5日東京地方は大気の状態が非常に不安定となり、23区西部を中心に非常に大雨となった。豊島区雑司が谷の下水道作業現場では、11時40分～12時頃にかけて下水道管内の急な増水により工事中の作業員5人が流され死亡した。

大雨・洪水注意報は11時35分に、大雨・洪水警報は12時33分に発表された。事場から150m離れた東京都雨量計によると、事故は雨の降り始めの頃に発生し、ときの雨量は20mm程度であった。

レーダー分布図（2008年8月5日）、赤丸は事故現場付近。



豊島出張所・地上雨量計（平成20年8月5日）

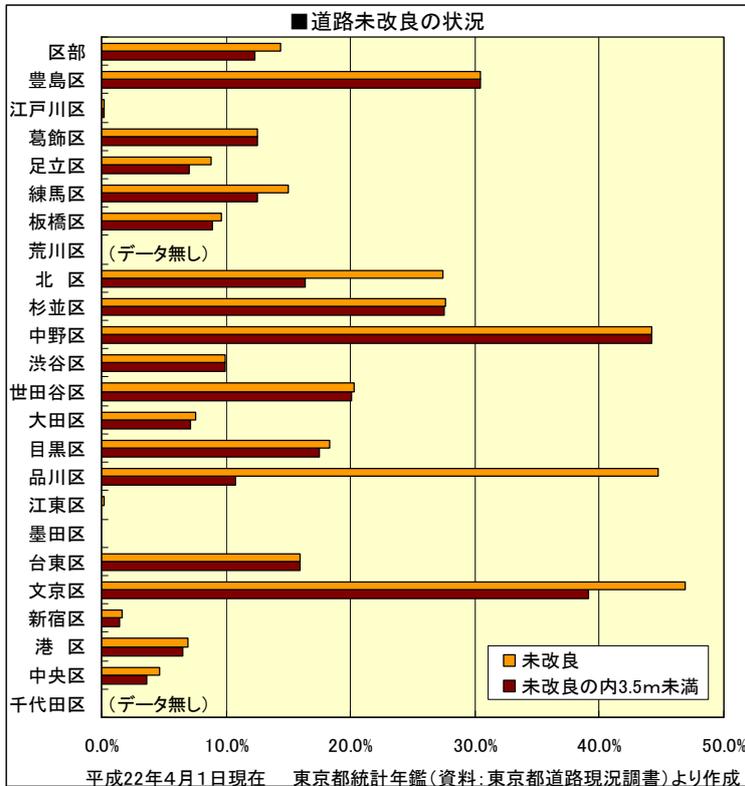


出典：気象庁「近年の大雨による主な災害」

## 2 人が優先された交通基盤の整備（交通都市づくり方針）

### 2-①狭い生活道路

#### ■道路未改良の状況



豊島区の平成 22 年 4 月現在の道路の未改良状況は約 30%である。23 区内では下から 4 番目となっており、整備が遅れている状況にある。

また、豊島区の未改良道路の幅員 3.5m未満の道路がほとんどである。

出典：東京都統計年鑑（資料：東京都道路現況調査）より作成

#### ■狭い道路拡幅整備の実績

年度	事前協議件数	拡幅工事		隅切り整備件数	助成金交付人数	区道への区域編入件数	非課税代行件数
		件数	距離(m)				
S63年度	847	151	3,007	37	59	41	44
H元年度	761	448	7,061	111	306	208	170
2年度	717	530	7,429	152	345	292	189
3年度	637	624	11,655	141	342	302	253
4年度	571	473	6,860	197	501	256	353
5年度	612	506	6,736	160	473	228	366
6年度	608	514	6,116	117	389	238	367
7年度	716	477	6,094	120	373	205	367
8年度	755	547	5,887	137	415	234	367
9年度	602	592	6,456	134	444	256	467
10年度	548	506	6,185	143	362	243	360
11年度	573	483	5,649	123	314	119	339
12年度	645	433	4,757	88	238	132	336
13年度	538	517	5,187	111	266	135	349
14年度	587	403	5,147	94	257	162	318
15年度	532	416	5,352	85	229	225	254
16年度	506	390	4,211	75	200	198	279
17年度	508	333	3,835	75	169	419	291
18年度	636	381	3,688	58	160	194	223
19年度	631	373	4,489	66	179	184	272
20年度	508	344	3,740	68	164	142	219
21年度	518	339	4,825	75	150	121	219
合計	13,556	9,780	124,366	2,367	6,335	4,534	6,402

(注)拡幅整備工事件数には、自主整備件数が含まれています。

豊島区内に狭い道路は約 22 万mあり、拡幅整備は昭和 63 年度から平成 21 年度までに 9,780 件（延長 124,366 m）実施されている。

整備率は約 28.8%となっており、毎年 1%程度整備が進んでいる。

出典：「豊島区の街づくり 2011」

## 2-②豊島区 橋梁の長寿命化修繕計画

### 1. 長寿命化修繕計画の目的

#### 1) 背景

本区が管理する橋梁14橋のうち、跨線橋は10橋を占めます。跨線橋は、点検・修繕・架替えのいずれの実施においても、鉄道事業者との協議・調整に多大な時間を要し、コストも高額です。これまで本区では、橋梁の老朽化による架替えを行うなど、主として事後保全的な対応に終始してきました。

本区の財政事情が改善されない状況下、橋梁の維持管理のための十分な予算確保は困難になっています。大規模な修繕や架替えが今後概ね10年間に集中することが想定される中、道路利用者等の安全と安心を守り、信頼できる道路ネットワークを維持するために、持続可能な維持管理の手法が新たに必要となっています。

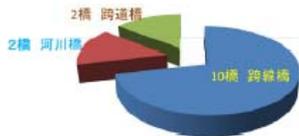


図-1 橋梁の種類内訳



写真-1 池袋大橋(跨線橋)

#### 2) 目的

本計画により、これまでの事後保全型の管理から予防保全型の管理へと転換します。各橋梁について、健全度を確保するほか、必要な機能や耐震・耐荷性能についても総合的に検討し、予防的な補修や補強によって、ライフサイクルコストの削減と予算の平準化を図ります。

### 6. 長寿命化修繕計画による効果

#### ① コストの削減

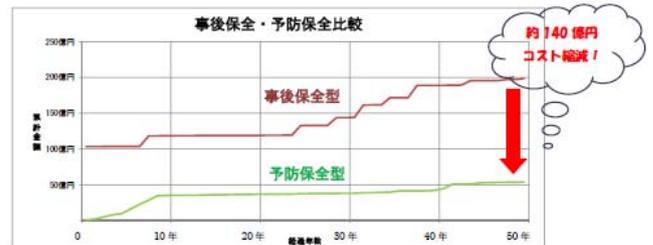
今後50年間の事業費について、寿命による架替えを行う事後保全型と、予め修繕を行う予防保全型との比較を行った結果、下図のとおり、約140億円のコスト削減を見込むことができます。

#### ② 予算の平準化

老朽化した池袋大橋・西巣鴨橋・空堀橋の3橋にかかる修繕や架替えに要する経費、および、その他橋梁の長寿命化に要する経費を予測し、投資額を平準化することにより、計画的な修繕が可能となります。

#### ③ 安全と信頼性の向上

本計画に基づく点検や適切な修繕を計画的に実施することで、橋梁の安全性や道路ネットワークの信頼性が確保できます。また、耐震・耐荷性能を改善することで、災害時の避難路確保など、区民の安全・安心を守ることができます。



※事後保全型の修繕費：橋梁の寿命を設定し、架替えのみを実施した場合の概算額

※予防保全型の修繕費：部材の劣化特性や一般的な耐用年数から各部材の修繕時期を設定し、修繕を定期的に繰り返すことを条件に算出した概算額

### 豊島区管理橋梁案内図

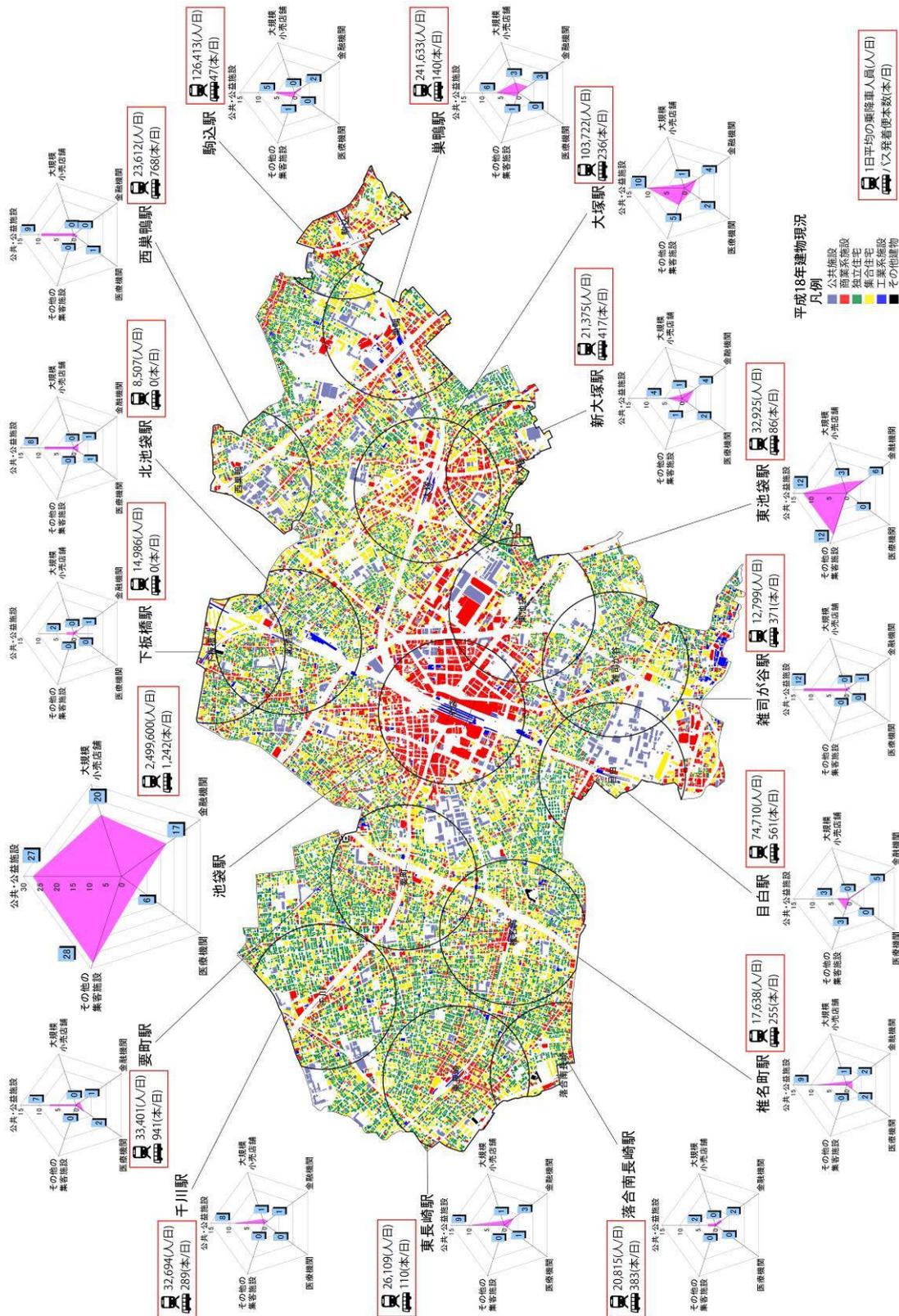


出典：「豊島区 橋梁の長寿命化修繕計画」（平成24年3月）

### 3 文化を軸としたにぎわいと活力の強化（文化・観光及び産業都市づくり方針）

#### 3-①各拠点の特性

■各拠点 500m圏内の用途別施設数（レーダーチャート）と鉄道一日平均乗降車人員等



※施設数、バス発着便本数は、豊島区のH21 年度調査「福祉のまちづくりガイドマップ作成」報告書による。

※各駅の1日平均乗降車人員は平成23年度（東武鉄道のみ22年度）結果

出典：豊島区「池袋駅地区バリアフリー基本構想」（平成23年4月）、各鉄道事業者ホームページ  
平成18年度建物現況より作成



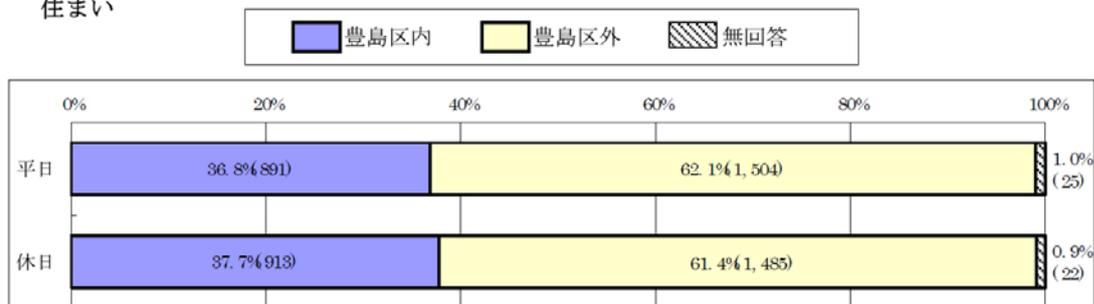
## ■来訪者

### 【来街者意向調査】

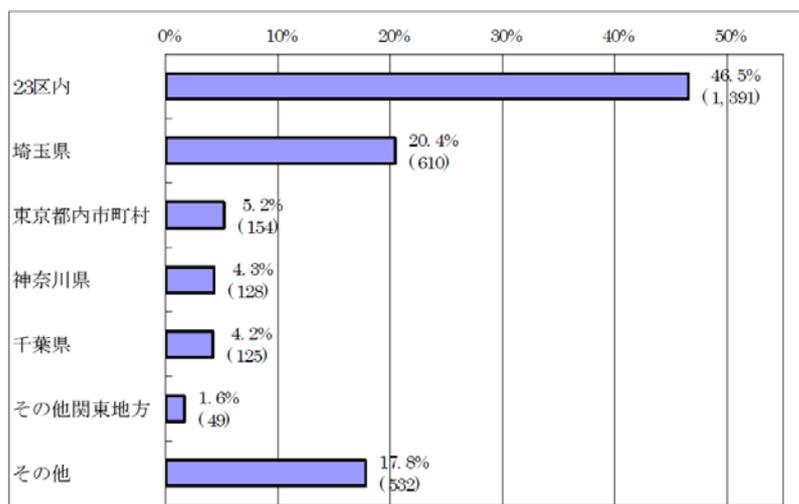
調査地点：池袋地区5カ所・区内10カ所・平成15年度調査地点7カ所、計22カ所

調査期間：平成23年4月～平成24年2月まで、平成24年3月

住まい



「豊島区外」の内訳は以下のとおりとなる。

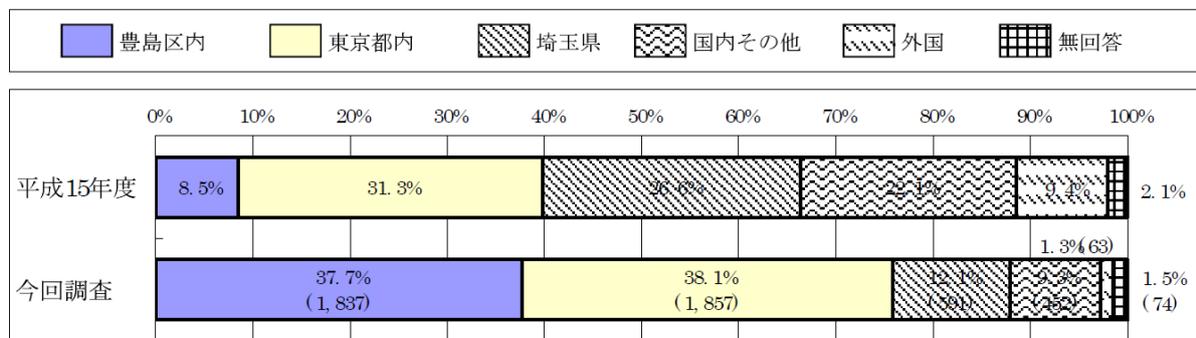


平日、休日とも「豊島区外」が「豊島区内」より約25ポイント多い結果となった。  
「豊島区外」の内訳としては、「23区内」が50%弱、次に「埼玉県」が20%強であった。

### 【観光振興アンケート調査】

調査期間：平成23年4月～平成24年3月まで

住まい



平成15年度と同様に「東京都内」が最も多い結果となった。  
平成15年度では、無回答を除き「豊島区内」が最も少なかったのに対し、今回調査で「豊島区内」は2番目に多い結果となった。

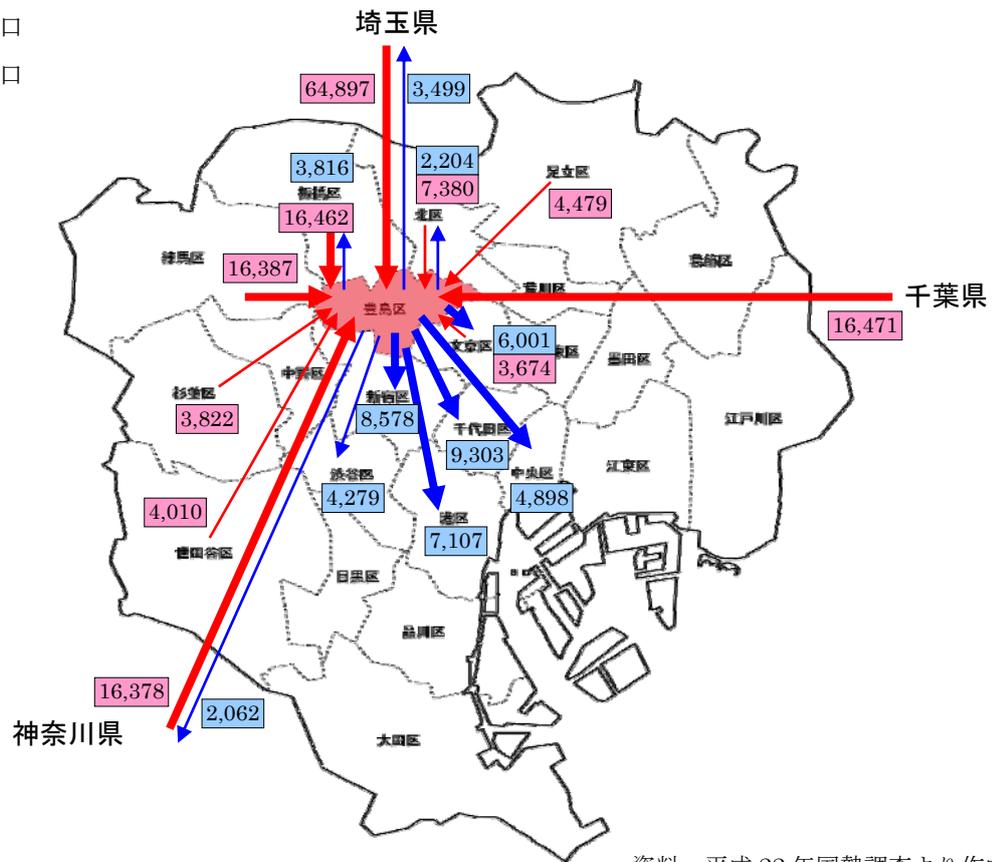
出典：豊島区「来街者動向調査結果報告書」（平成24年3月）

■ 従業地・通学地による人口

流入・流出先トップ10

■ ; 流入人口

■ ; 流出人口

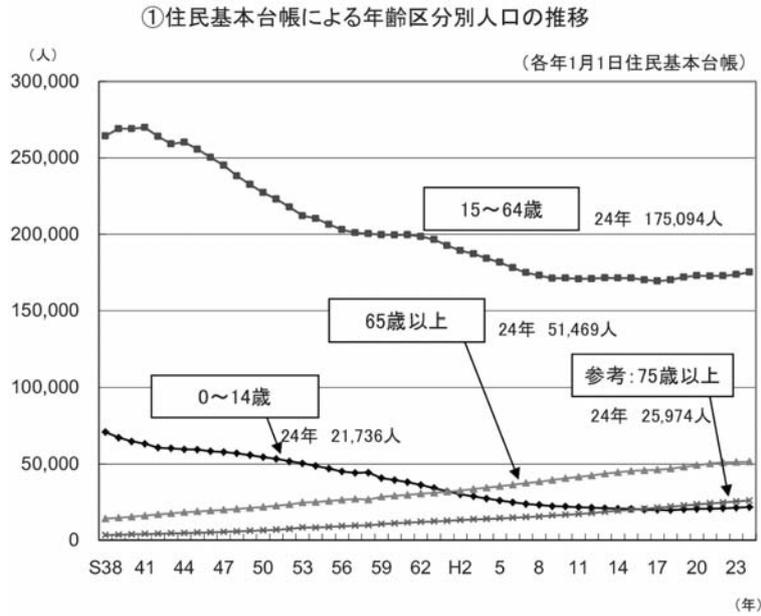


資料：平成22年国勢調査より作成

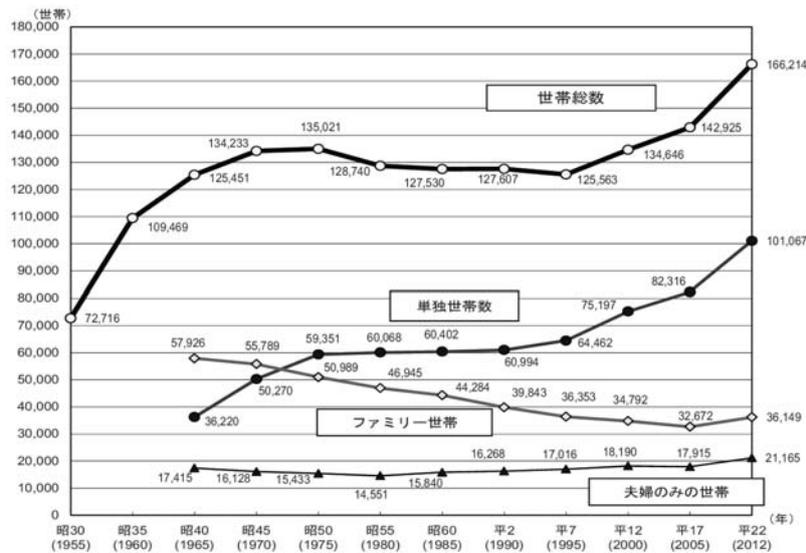
## 4 良好な住環境の形成（住宅・住環境都市づくり方針）

### 4-①人口・世帯の動向

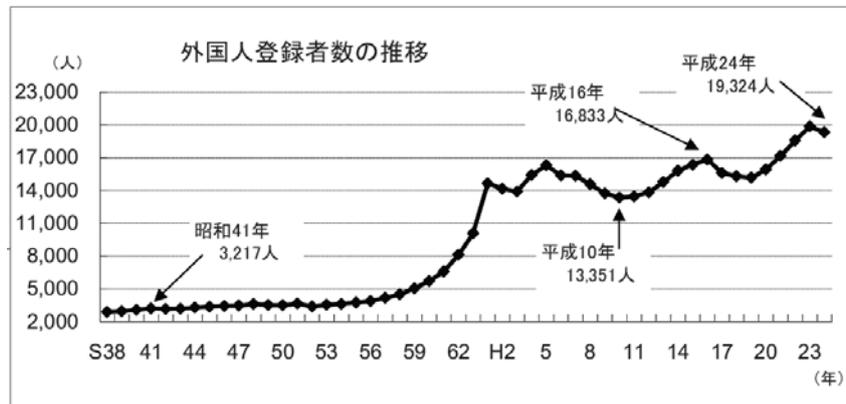
#### ■人口の推移



#### ■世帯数の推移



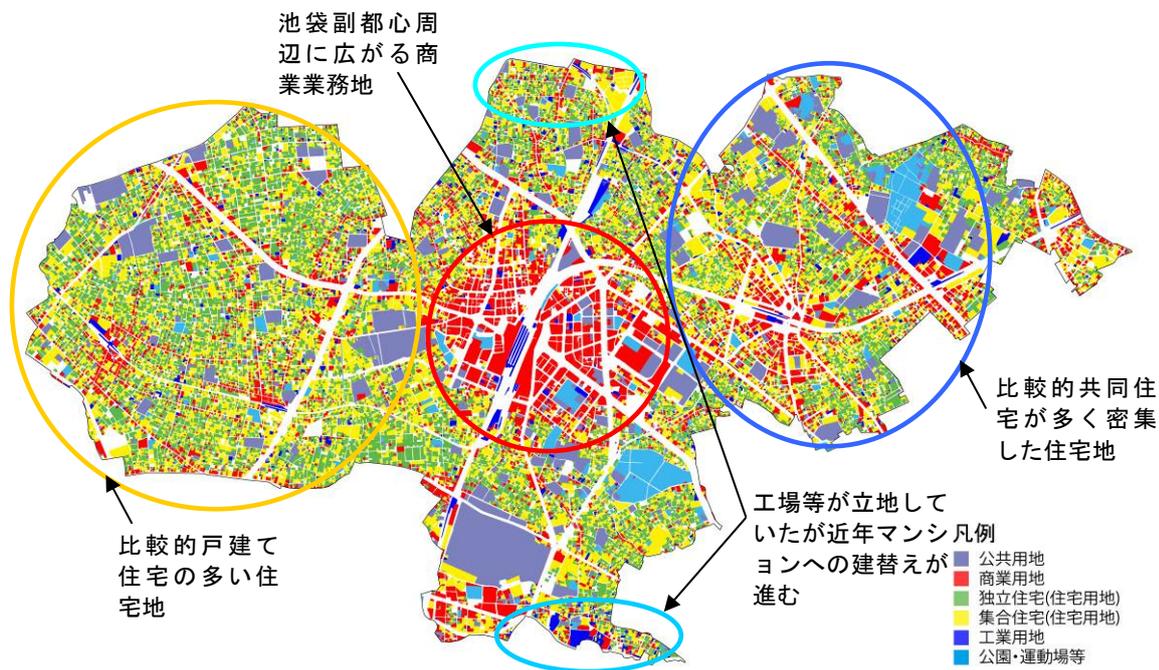
#### ■外国人登録者数の推移



出典：「としま政策データブック 2012」

#### 4-②住宅地の地域特性

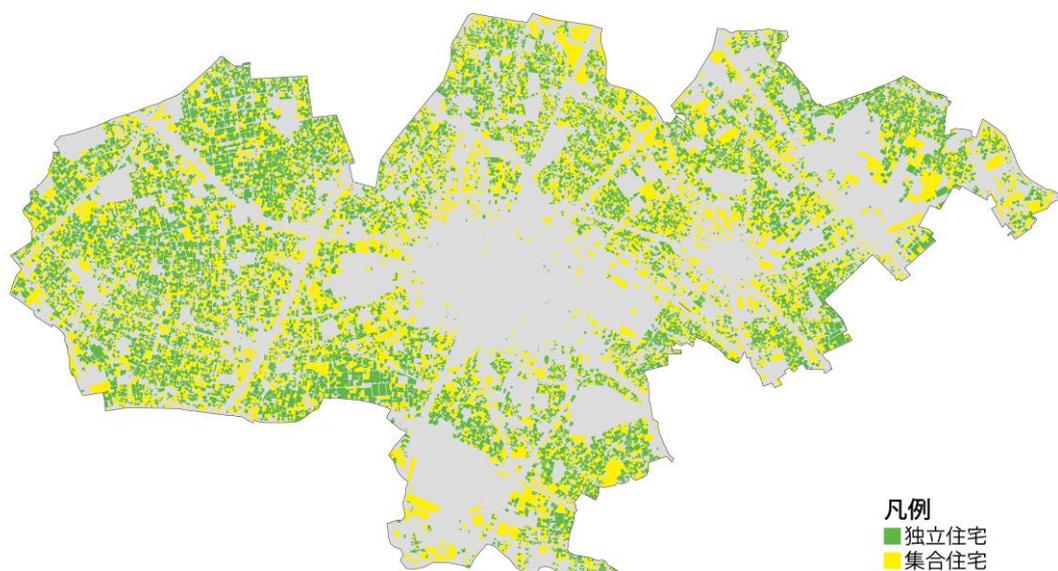
##### ■平成18年土地利用現況調査



土地利用現況図

出典：「平成18年度土地利用現況調査」より作成

##### ■平成18年土地利用現況調査\_住宅用地のみ抽出



凡例  
■ 独立住宅  
■ 集合住宅

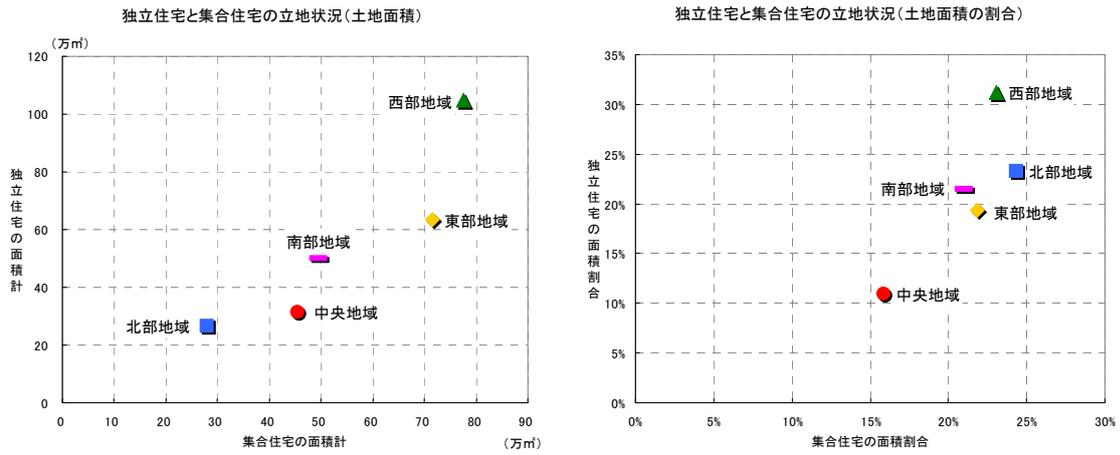
出典：「平成18年度土地利用現況調査」より作成

##### ■平成18年土地利用現況調査 地域別住宅用地の状況

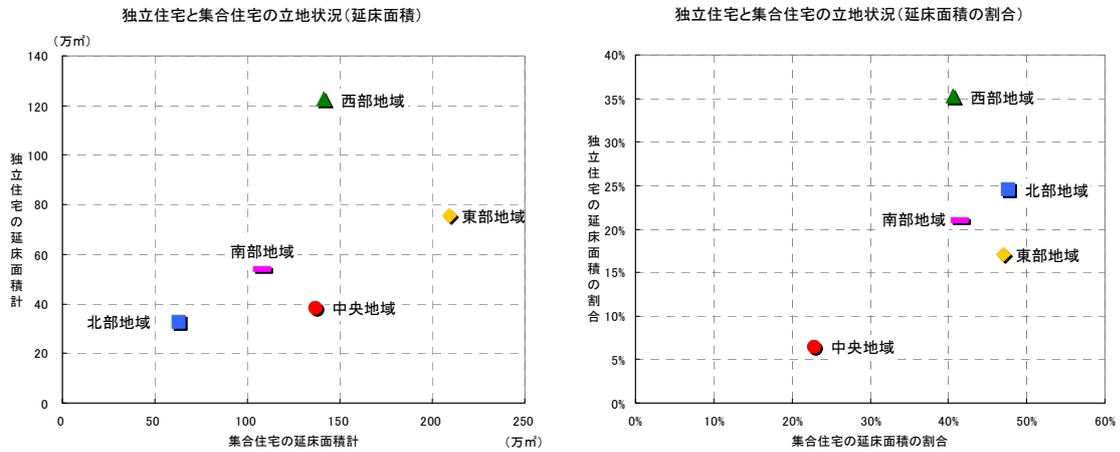
	合計		独立住宅		集合住宅	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
東部地域	3,277,471.5	25.2	635,913.1	23.0	714,990.4	26.5
北部地域	1,147,251.1	8.8	266,797.3	9.6	279,167.3	10.3
中央地域	2,866,499.7	22.1	314,334.0	11.4	454,870.5	16.8
南部地域	2,335,720.4	18.0	500,429.2	18.1	477,307.5	17.7
西部地域	3,357,499.3	25.9	1,047,381.7	37.9	774,727.6	28.7
豊島区	12,984,442.0	100.0	2,764,855.3	100.0	2,701,063.3	100.0

出典：豊島区都市整備部都市計画課「平成18年度土地利用現況調査結果集計(平成19年3月)」より作成

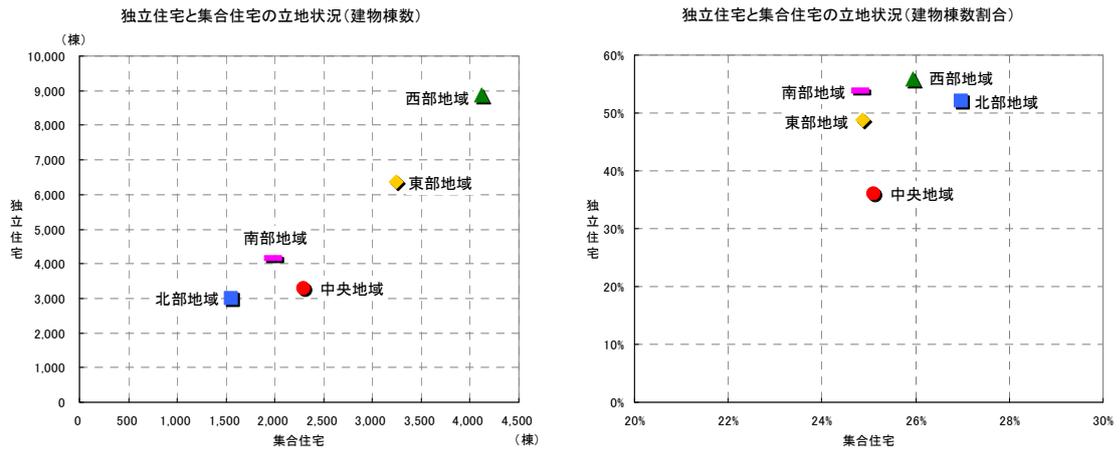
## ■土地利用面積でみる地域別住宅立地状況（面積、地域全体からみた割合）



## ■延床面積の総数でみる地域別住宅立地状況（面積、地域全体からみた割合）



## ■建物棟数でみる地域別住宅立地状況（棟数、地域全体からみた割合）

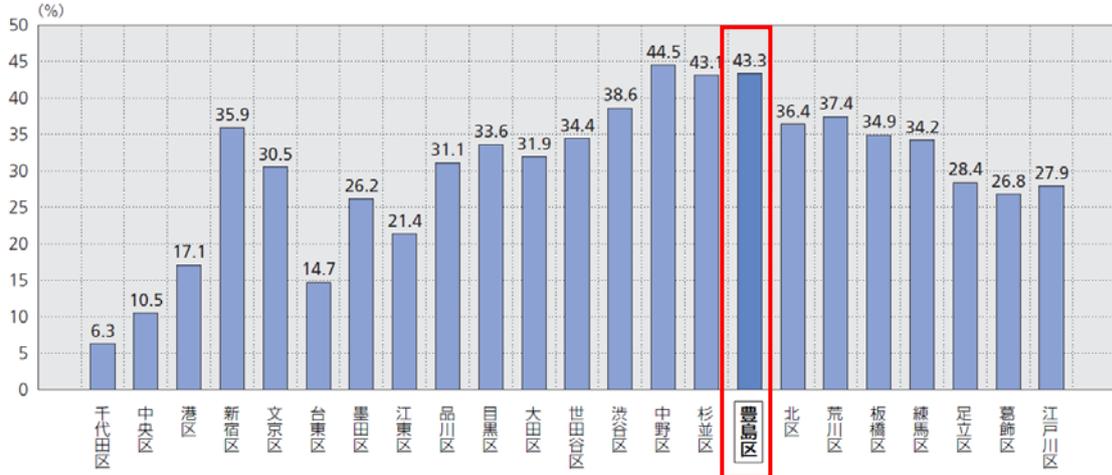


出典：豊島区都市整備部都市計画課「平成18年度土地利用現況調査結果集計(平成19年3月)」より作成

#### 4-③ 接道不良住宅

豊島区は建築基準法で求められている幅員 4m以上の道路に接しない住宅の割合が、43.3%と高くなっている。23区で比較すると中野区に次いで2番目に多くなっている。

■ 23区別未接道住宅の割合

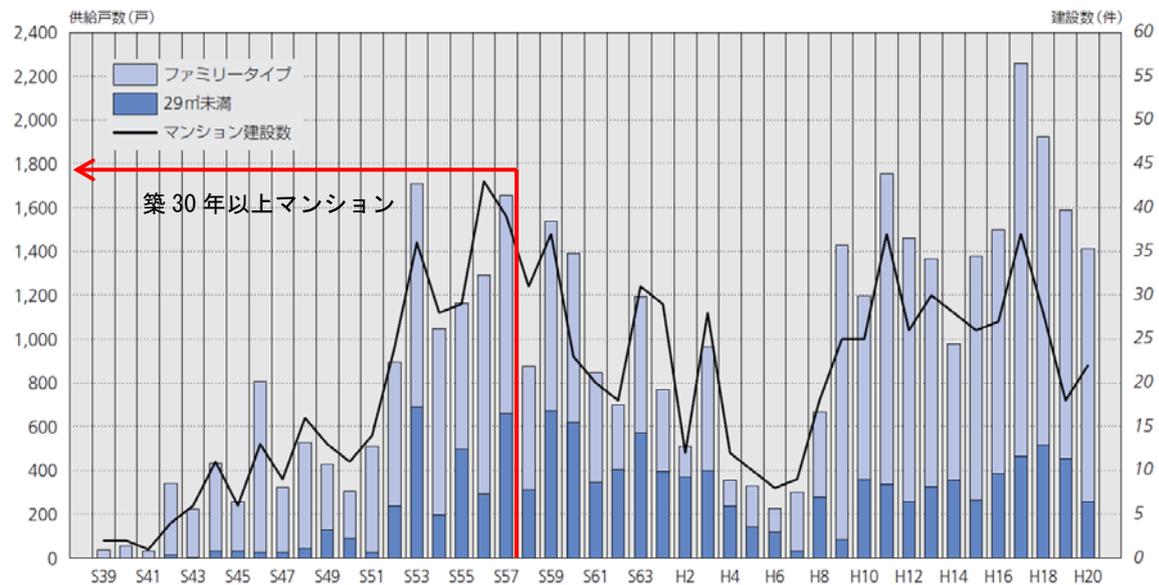


(住宅・土地統計調査:平成15年10月1日)

#### 4-④ マンションストックの増加

豊島区では近年マンションストックが増加する中で、昭和 56 年頃にも多くのマンションが建されており、その当時のマンションは現在築 30 年を迎えている。

■ 建築時期別分譲マンション件数と戸数



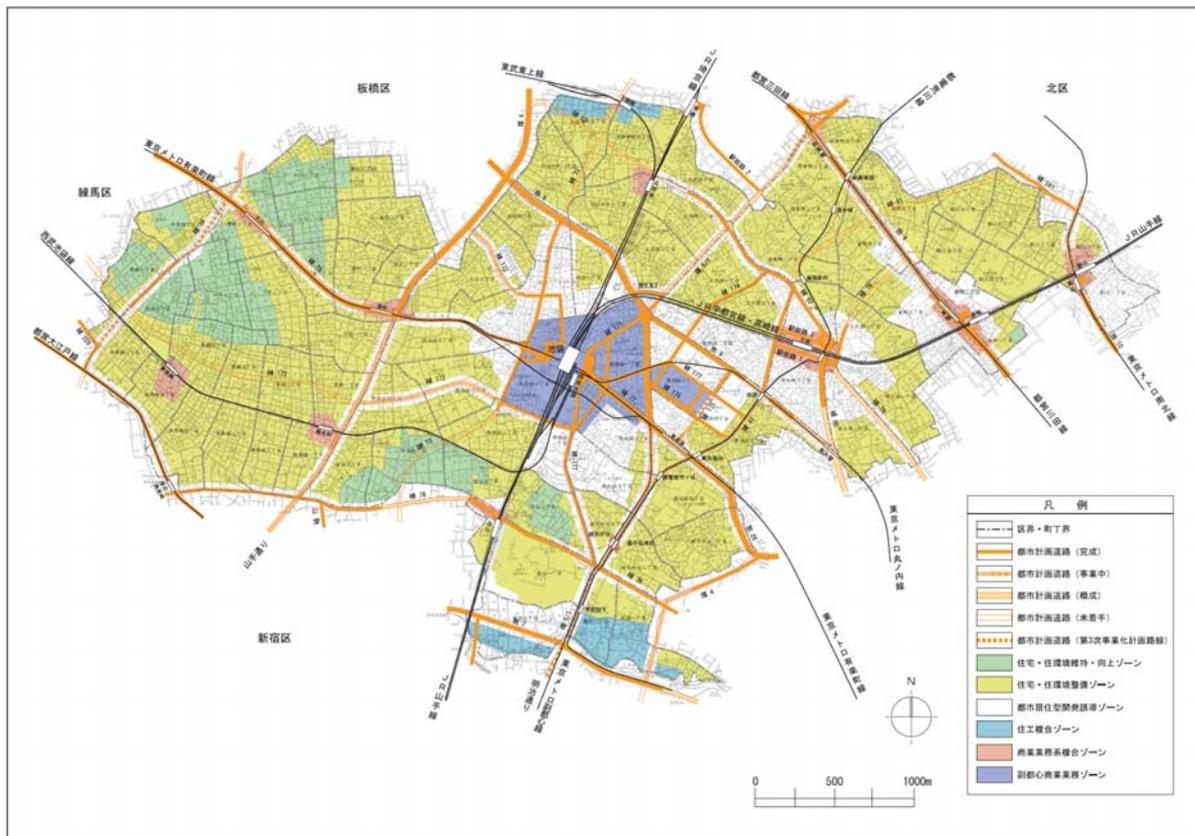
(豊島区住宅課:各年12月31日)

出典:「豊島区住宅マスタープラン」(平成21年3月)

#### 4-⑤豊島区住宅マスタープランの住宅市街地ゾーンの設定

① 住宅・住環境維持向上ゾーン	良好な低層住宅地として形成されている地域で、住宅・住環境の維持向上を図る地域。
② 住宅・住環境整備ゾーン	一般的な住宅地として形成されている地域で、良好な個別更新や総合的、計画的な面的整備により住環境を改善していく地域。
③ 都市居住型開発誘導ゾーン	副都心商業業務ゾーン、商業業務系複合ゾーンの周辺地域及び幹線道路の沿道等で、土地の高度利用により中高層都市型住宅の供給を誘導する地域。
④ 住工複合ゾーン	住機能と工場等産業系機能の混在する地域で、職住一体の地域として住環境と生産環境の調和を図る地域。
⑤ 商業業務系複合ゾーン	池袋駅以外の JR、私鉄および地下鉄各駅周辺地域で、商業業務を中心としながらも住機能を確保する地域。
⑥ 副都心商業業務ゾーン	池袋駅周辺とサンシャインシティ及び両者にはさまれた地域で、広域的な商業業務機能等、魅力ある副都心機能の充実を図る地域。

■住宅市街地ゾーン

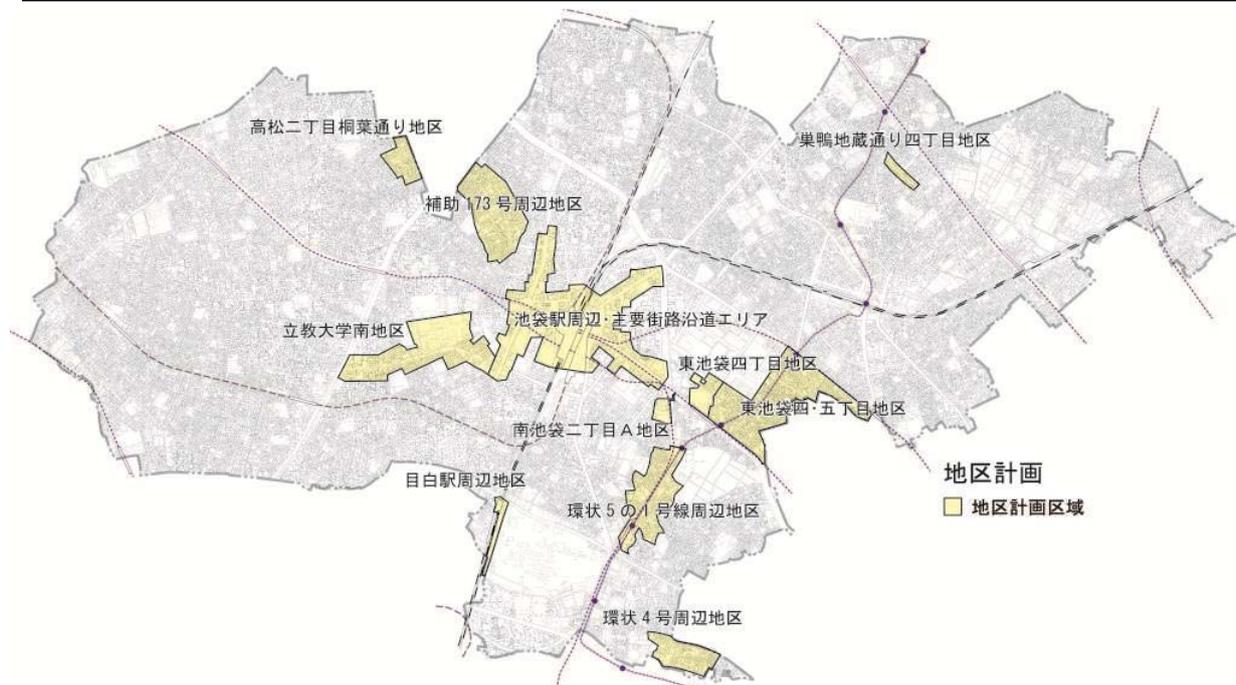


出典：「豊島区住宅マスタープラン」（平成 21 年 3 月）

#### 4-⑥地区計画の策定状況

豊島区全域に占める地区計画の決定区域の割合は約8.8%である。

豊島区で決定している地区計画には、①都市計画道路の事業化等に伴う土地利用の変化にあわせて策定した地区(9地区)、②豊島区街づくり推進条例に基づく区民からの申出により策定した地区(2地区)がある。<「としま政策データブック 2011」より>



地区計画区域図

出典：「豊島区の街づくり 2011」より作成

#### 地区計画区域の概要

番号	告示年月日	名称	面積	種類
1	H16.5.20(変更)	東池袋四丁目地区地区計画	2.7 ha	再開発等促進区を定める地区計画
2	H10.10.7	目白駅周辺地区地区計画	1.6 ha	一般型地区計画
3	H15.1.31	立教大学南地区地区計画	16.5 ha	街並み誘導型地区計画
4	H15.11.6	環状5の1号線周辺地区地区計画	10.3 ha	一般型地区計画
5	H19.1.19(変更)	補助173号線周辺地区地区計画	12.3 ha	一般型地区計画
6	H17.1.19	環状4号線周辺地区地区計画	5.5 ha	一般型地区計画
7	H17.9.28	巢鴨地藏通り四丁目地区地区計画	1.2 ha	一般型地区計画
8	H18.4.12	池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画	39.1 ha	一般型地区計画
9	H20.6.20	東池袋四・五丁目地区地区計画	20.3 ha	誘導容積型地区計画
10	H20.12.26	高松二丁目桐葉通り地区地区計画	3.3 ha	一般型地区計画
11	H21.7.31	南池袋二丁目A地区地区計画	1.2 ha	再開発等促進区を定める地区計画
面積合計			114.0 ha	

: 区民からの申出により策定した地区

出典：豊島区地域地区図、都市計画課作成資料

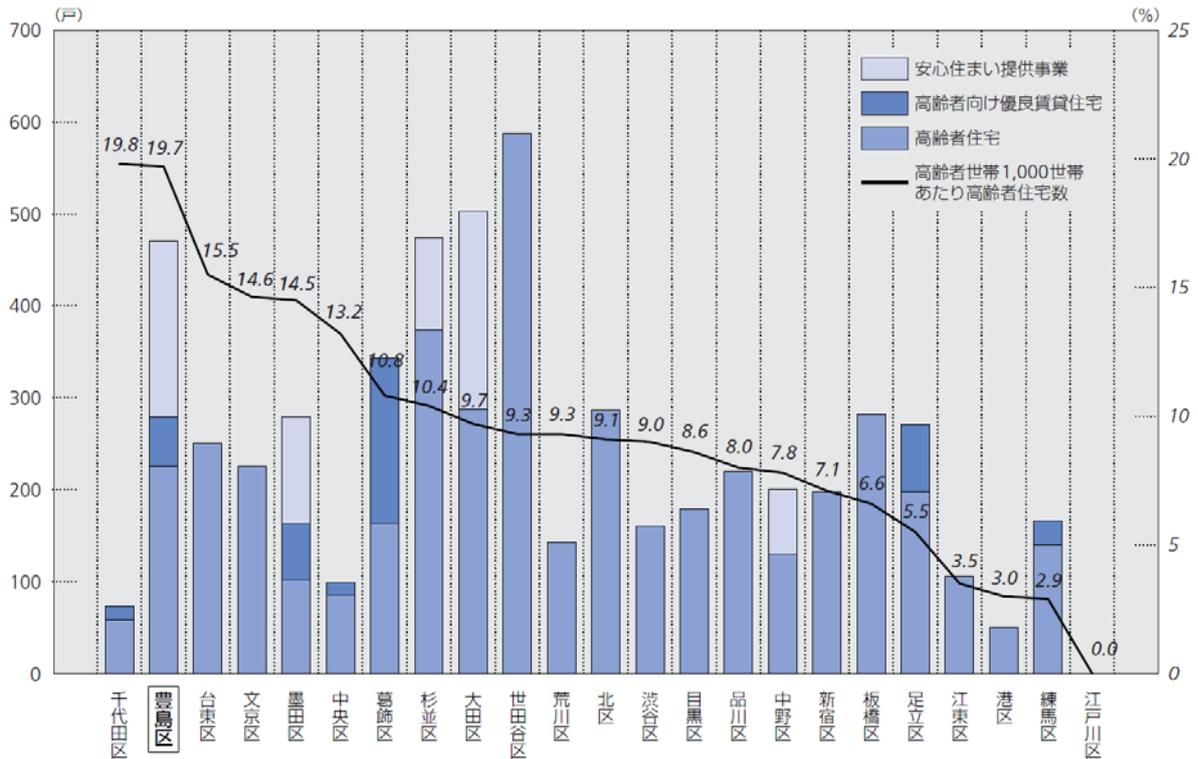
出典：「としま政策データブック 2011」

#### 4-⑦高齢者向け住宅

23区の高齢者住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅、安心住まい提供事業を合計した戸数を比較すると、豊島区は4位になる。また、高齢者世帯1,000世帯あたり（国勢調査H17）の戸数で見ると2位となり、23区で高い水準となっている。

#### ■高齢者住宅の管理戸数

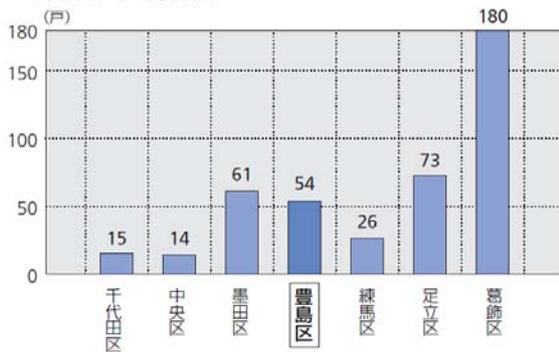
■高齢者住宅の管理戸数（平成20年4月現在）



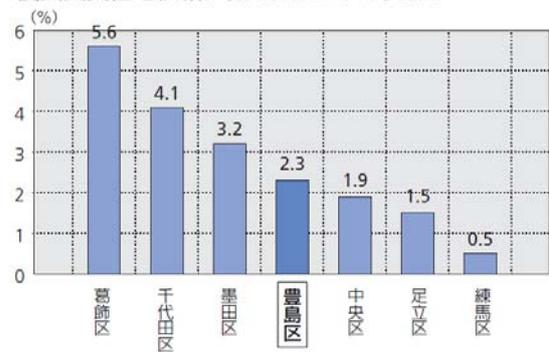
#### ■高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者向け優良賃貸住宅：高齢者が安全に安心して居住できるように、バリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な良質な民間の賃貸住宅。

■高齢者向け優良賃貸住宅の供給戸数（平成20年4月現在）



■高齢者世帯1,000世帯あたり高齢者向け優良賃貸住宅供給戸数（平成20年4月現在）



※高齢者世帯数は国勢調査（平成17年10月1日）による。

出典：「豊島区住宅マスタープラン」（平成21年3月）

#### 4-⑧セーフコミュニティ

「セーフコミュニティ」とは、「けがや事故等は、偶然の結果ではなく、原因を究明することで必ず予防できる」という理念のもと、生活の安全と健康の質を高めていくまちづくり活動である。

WHO協働センターでは、セーフコミュニティに関する世界的な認証制度を推進している。安全と健康の質を高めていく「決意」と「技術」を持ち、部門を越えた連携・協働を広げながら、将来にわたって活動を継続できると認められた都市に世界認証が与えられる。

「セーフコミュニティ」は、認証制度の名称であるとともに、その認証を受けた地方自治体（州や郡、市町村、あるいはその一地域）によって構成される国際的なネットワークでもある。

出典：豊島区セーフコミュニティ推進協議会「セーフコミュニティ認証に向けた基本方針」（平成22年11月）

#### ■セーフコミュニティ国際認証決定（平成24年5月）

出典：「広報としま 5月21日号」（平成24年）

#### 4-⑨区営住宅・区民住宅

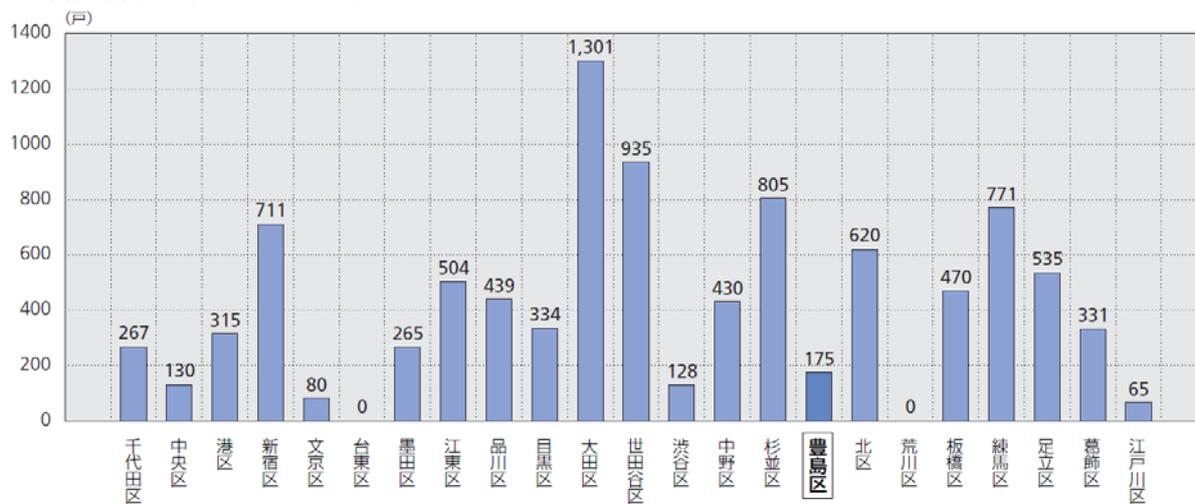
##### ■区営住宅

区営住宅は、最低居住水準の住宅を民間住宅市場において自力で確保することが困難な低額所得者に対して、区が民間賃貸住宅よりも低廉な家賃で賃貸する住宅である。

区では、都営住宅の区移管を実施することで、区営住宅の供給を進め、平成20年4月現在、9団地175戸を管理している。また、区内には都営住宅が9団地1,379戸（母子住宅を除く）あり、区営住宅とあわせた公営住宅戸数は1,554戸になる。そのうち4団地202戸が移管の対象となっている。

区営住宅の管理状況を23区で比較すると、豊島区は戸数では17位である。

■区営住宅管理戸数(平成20年4月)



##### ■区民住宅

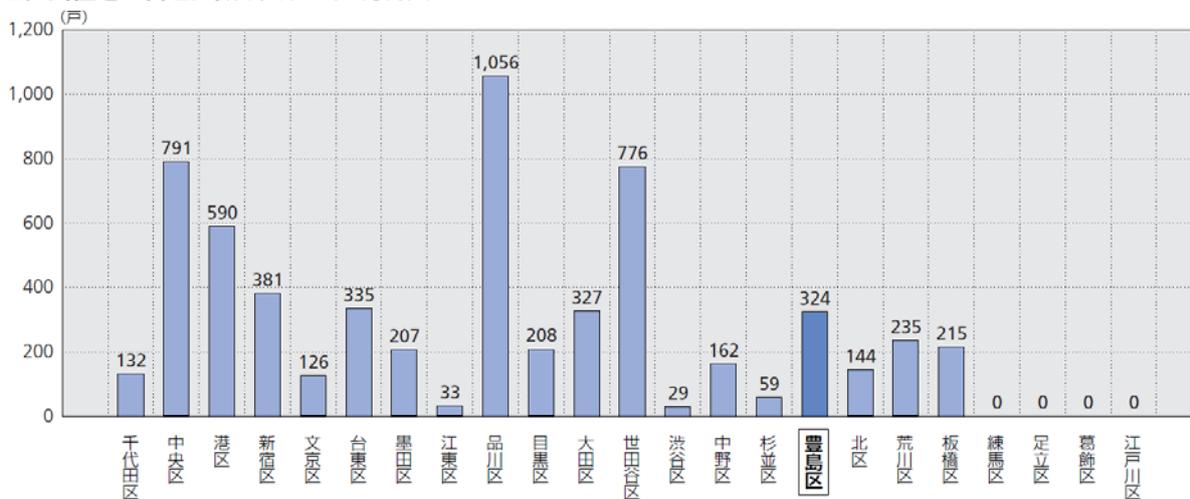
区民住宅は、ファミリー世帯を主な対象として、中堅所得層が負担可能な家賃で住宅を賃貸し、定住化を促進することを目的に、一定の基準に従って民間が建設した住宅を20年間借上げて運営する特定優良賃貸住宅である。

平成20年4月現在、17団地324戸を管理運営している。

同種の住宅として都民住宅があり、区内では293戸が供給されている。

住戸タイプは、2LDKと3LDKが中心で、住戸面積は65㎡を中心に55～70㎡程度である。

■区民住宅の管理戸数(平成20年4月現在)



※23区の区民住宅は、特定優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅、区独自のファミリー世帯対象住宅を含む。

出典：「豊島区住宅マスタープラン」（平成21年3月）

## 5 低炭素型都市への転換（環境都市づくり方針）

### 5-①熱をためやすいアスファルトやコンクリート

#### ■日最低気温の平均（2005/7/20～2005/9/30）



都心部を中心に、気温の高い地域が広がっている。

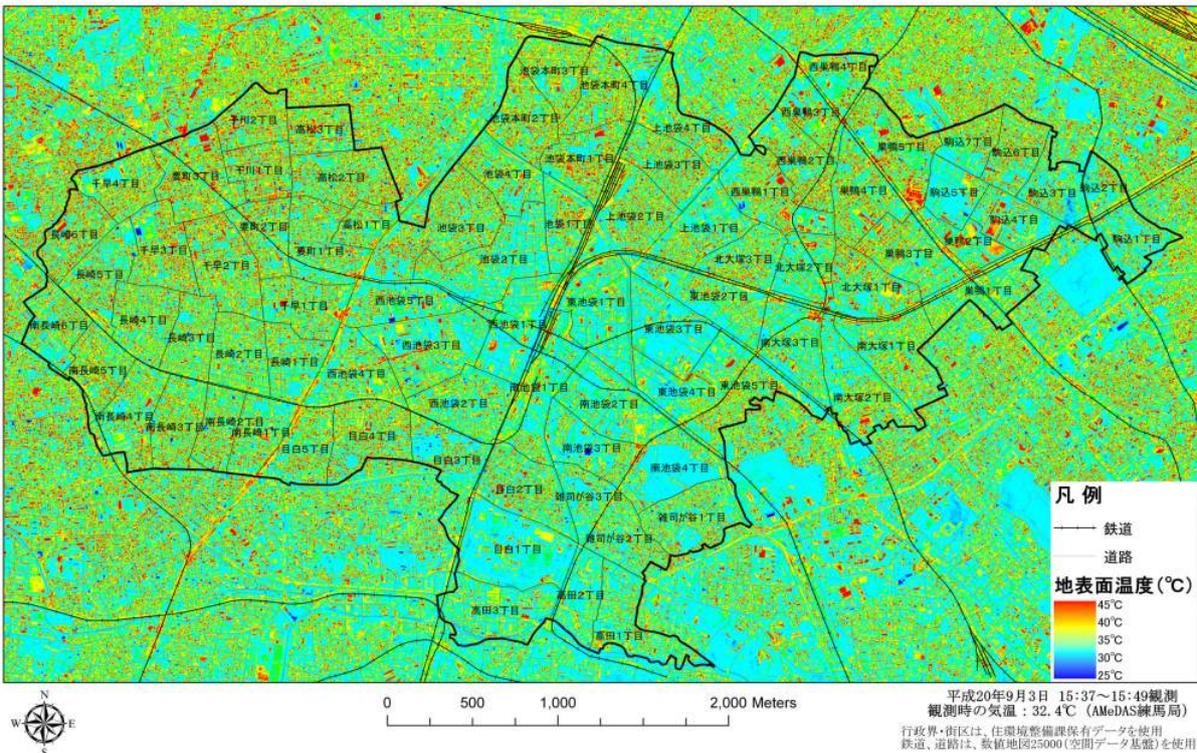
これらの地域では地表面のコンクリート化やアスファルト化、緑地の減少といった「地表面被覆の人工化」により、日中蓄えられた熱が夜間に放出されることと、夜間も続く「人工排熱の発生」により、（日最低）気温が下がりにくくなっている。

出典：東京都「東京都環境基本計画」（平成20年3月）

### 5-②豊島区のヒートアイランド現象（熱分布）の状況

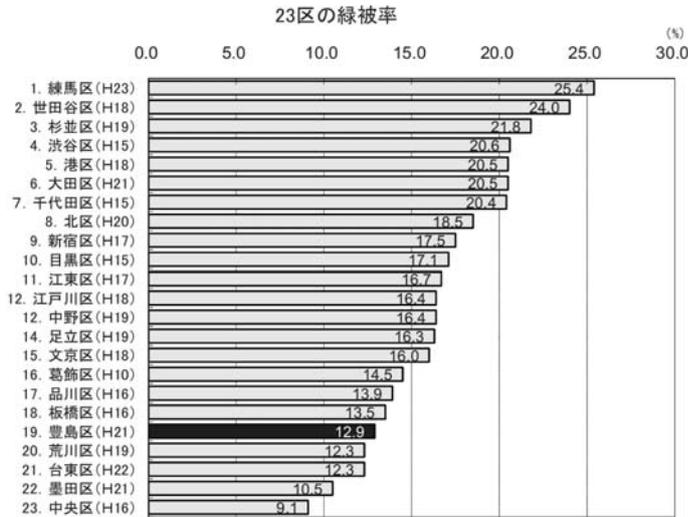
学校の校庭や道路、建物の屋根など、アスファルトやコンクリートで覆われた部分の表面温度が非常に高温になっているのに対し、雑司ヶ谷霊園、染井霊園、学習院大学など、緑が多い地区の表面温度は低くなっている。また、区の北部や西部などの住宅地も高温域となっている。

#### ■豊島区の熱分布図



## 6 みどりの豊かな憩いの創出（みどりの都市づくり方針）

### 6-① 23区の緑被率



豊島区の緑被率は 23 区の中で 19 位となっており、一位の練馬区の約半分となっている。農地や国、都の大規模な公園・緑地がほとんどないことが大きな要因と考えられる。

出典：平成21年度豊島区緑被現況調査報告書・各区みどりの基本計画

※( )内は各区における調査年度

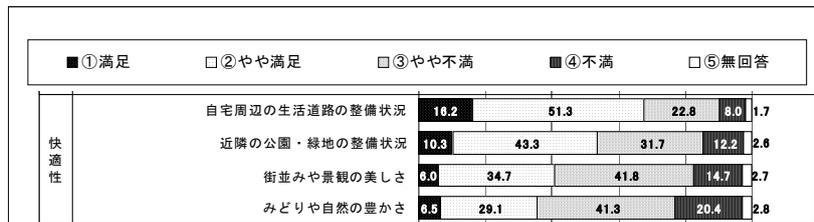
なお、各区の緑被率の調査方法、精度、年度等は異なるため、比較はあくまでも参考である。

出典：「としま政策データブック 2012」

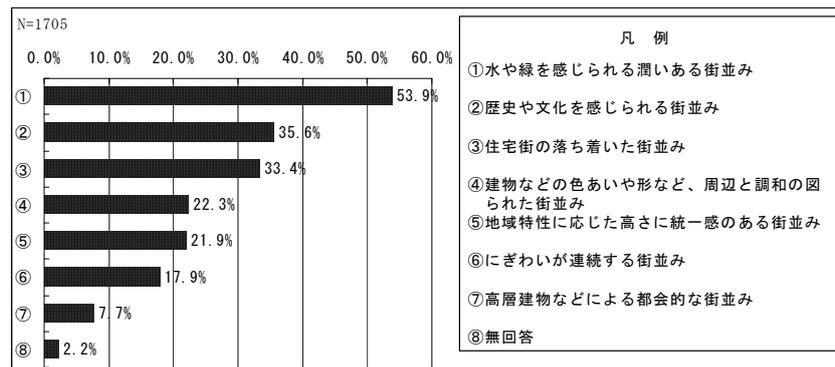
### 6-② 区民からの公園等に対する要望

（豊島区都市計画マスタープラン改定のための区民意識・意向調査より）

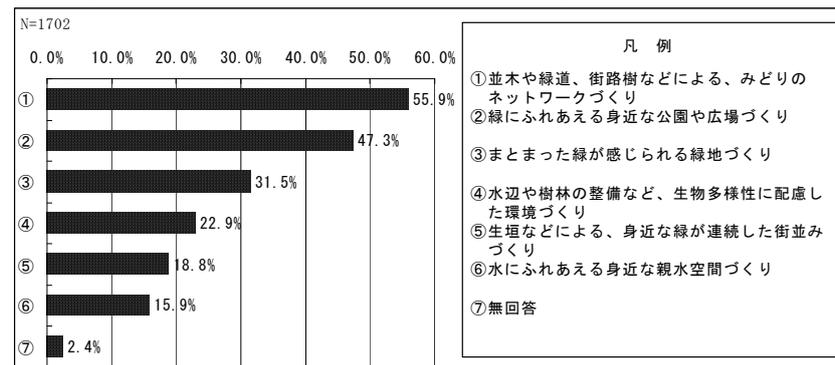
#### ■地域の環境に対する「現在の満足度」



#### ■豊島区にふさわしい街並み



#### ■水や緑などの潤いあるまちづくりに向けて、重点的に行うべきこと



## 6-③区内に少ない大規模公園

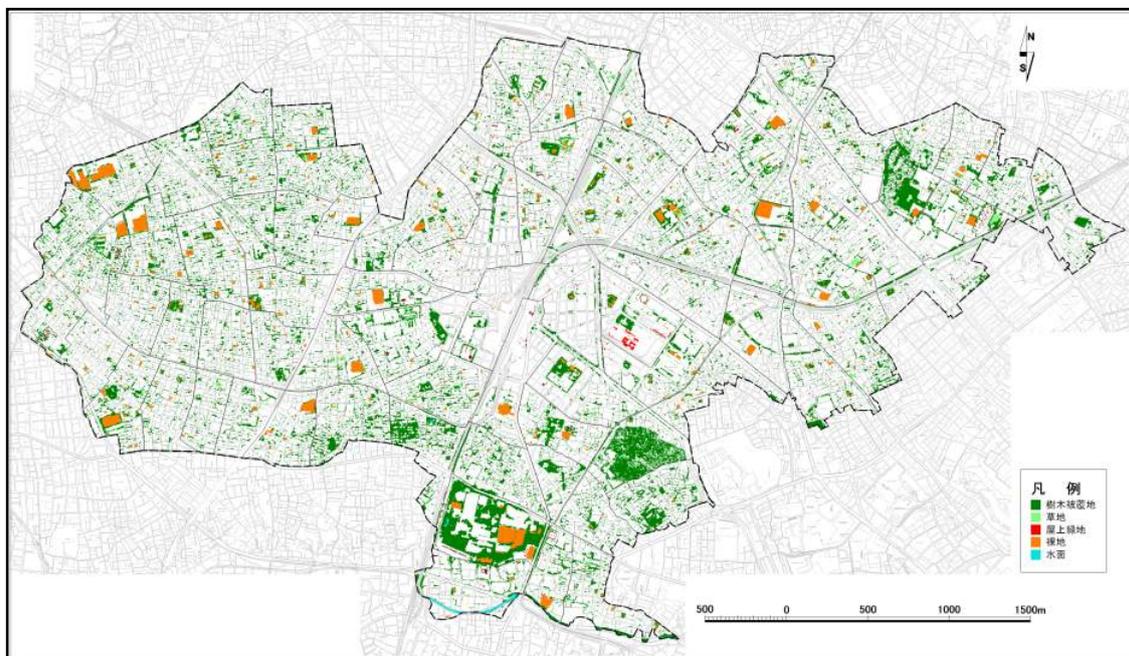
### ■公園等整備状況

公園区分	平成12年4月1日時点			平成22年4月1日時点			備考
	箇所	面積 (m <sup>2</sup> )	1人当たり面積 (m <sup>2</sup> /人)	箇所	面積 (m <sup>2</sup> )	1人当たり面積 (m <sup>2</sup> /人)	
5,000m <sup>2</sup> 未満	37	56,355.58	0.24	41	69,553.80	0.28	
5,000m <sup>2</sup> 以上	7	44,911.85	0.19	7	45,033.68	0.18	
住区基幹公園 計 (A)	44	101,267.43	0.43	48	114,587.48	0.47	
総合公園			0.00			0.00	
運動公園			0.00			0.00	
都市基幹公園 計 (B)	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	
基幹公園 計 (C)=(A)+(B)	44	101,267.43	0.43	48	114,587.48	0.47	
風致公園							
特殊公園							
特殊公園 計	0	0.00		0	0.00		
広域公園							
広場公園	4	7,216.98	0.03	4	7,216.98	0.03	
都市緑地	8	8,159.28	0.03	8	8,159.28	0.03	
緑道	2	11,651.45	0.05	2	11,651.45	0.05	
都市公園 計 (D)	58	128,295.14	0.55	62	141,615.19	0.58	
庭園	1	2,842.73	0.01	1	2,842.73	0.01	
児童遊園	94	41,996.69	0.18	90	41,305.77	0.17	
仮児童遊園	10	7,942.91	0.03	8	2,048.84	0.01	
その他の公園 計 (E)	105	52,782.33	0.23	99	46,197.34	0.19	
公園等合計 (F)	163	181,077.47	0.77	161	187,812.53	0.77	
まちづくり広場	18	2,415.29	0.01	23	4,114.55	0.02	
公園等総合計 (H)	181	183,492.76	0.78	184	191,927.08	0.78	

※1人当たり面積には外国人を含まない

出典：「豊島区みどりの基本計画」（平成23年3月）

## 6-④緑被地分布区域図



池袋駅、大塚駅、巣鴨駅周辺は緑被の分布が非常に少ないが、一方で住宅地を中心に小規模な緑被が多く分布していることが分かる。このように大規模な緑地のほかにも、住宅地等の庭木等も重要なみどりとなっている。

出典：「豊島区みどりの基本計画」（平成23年3月）

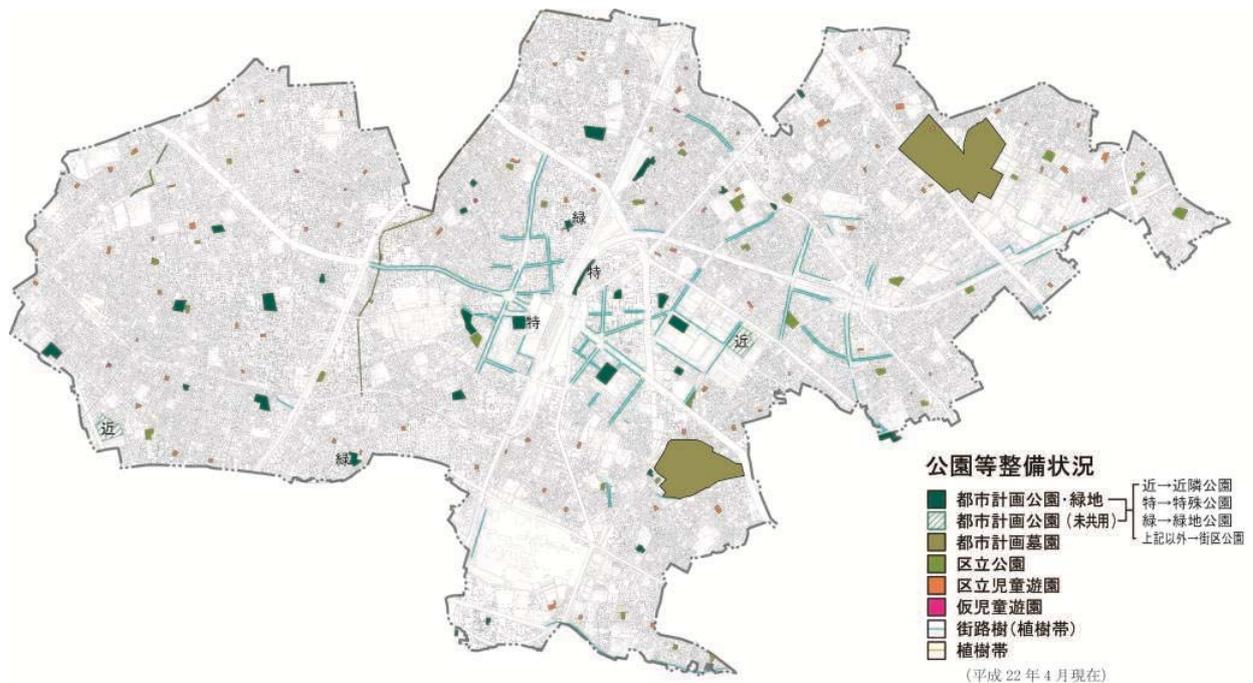
### 6-⑤地上部の緑地の約7割は民有地が占めている

→豊島区みどりの基本計画（平成23年3月）p.36 記述より

### 6-⑥小規模な公園の設置数は充足

→豊島区みどりの基本計画（平成23年3月）p.49 記述より

## ■公園等整備状況



出典：「豊島区都市計画図」「豊島区都市公園等現況図」より作成

### 6-⑦グリーンとしま再生プロジェクト

2008年(平成20年)11月、豊島区は人口密度日本一の都市となりました。

多くの人が集う、にぎわいのあるまちである豊島区を、緑いっぱいにする取り組みが「グリーンとしま」再生プロジェクトです。

一人あたりの公園面積が23区最下位、緑被率も下から数えたほうが早い豊島区において、広大な緑地をつくることは困難です。

しかし、限られたスペースを有効活用し、地域の皆さんとともにまちのいたるところに緑を増やしていくことで、まち全体に緑のムーブメントを起こしていきたい。そんな思いから、平成21年、このプロジェクトが始まりました。

このプロジェクトでは、植樹や育樹（植えた苗木の手入れ）、区民フォーラム、講演会などを実施し、区内の緑化推進に取り組んでいます。

出典：豊島区ホームページ「「グリーンとしま」再生プロジェクト」（更新日 平成24年2月21日）

## 7 美しい都市空間の形成（景観都市づくり方針）

### 7-①「アメニティ形成条例」

豊島区では、国による景観法に先駆けて、景観に関する計画である「アメニティ形成基本計画」に基づき「アメニティ形成条例」を平成5年4月に施行（平成16年4月改正）している。この条例により、届出・通知に基づく助言や指導・協議、アメニティ形成指針の策定、特別推進地区の指定、アメニティ作成審議会の設置、アメニティ形成賞などを定めている。

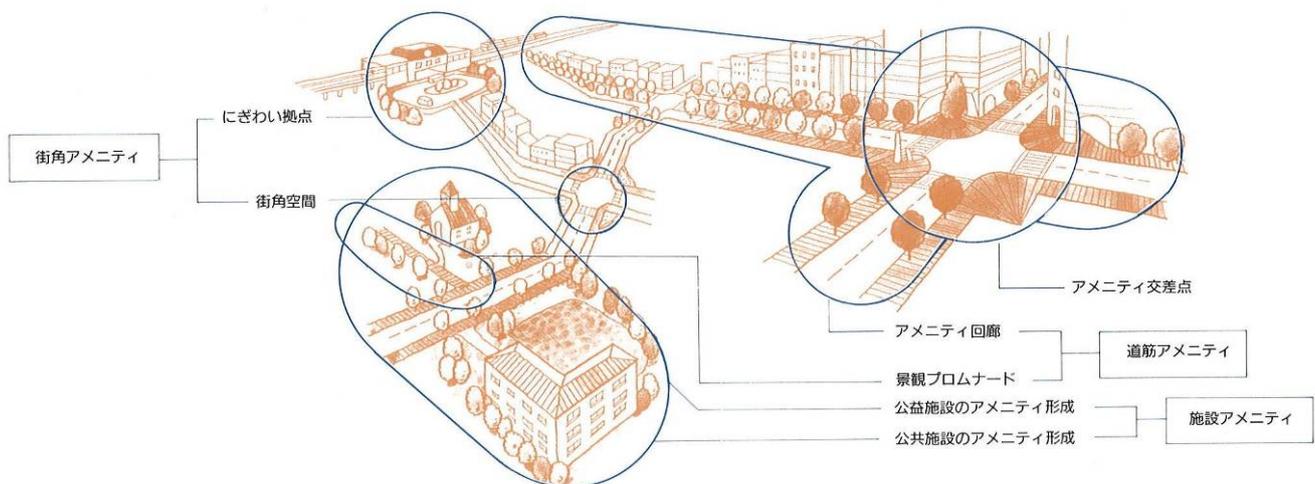
また、現行都市計画マスタープランにおいて、アメニティ形成の基本的な考え方を次のように示している。福祉アメニティの形成を含むなど、先進的な計画であり、景観計画策定においても考え方を継承する必要がある。

アメニティとは、人びとの生活に密着した環境と空間の質の面を重視した、うるおい、住み心地、にぎわいなどの言葉に象徴される概念である。美しい街並みや景観だけでなく、都市の自然や生態系、文化や歴史を含む総合的な環境の質を意味するものとして、重要性が認識されている。区民・事業者および関係機関の参加と協働のもと、地域の中で生まれ、個性を生み出している要素を大切に守り育て、アメニティの形成を総合的にすすめている。

#### <アメニティ形成の基本的な考え方>

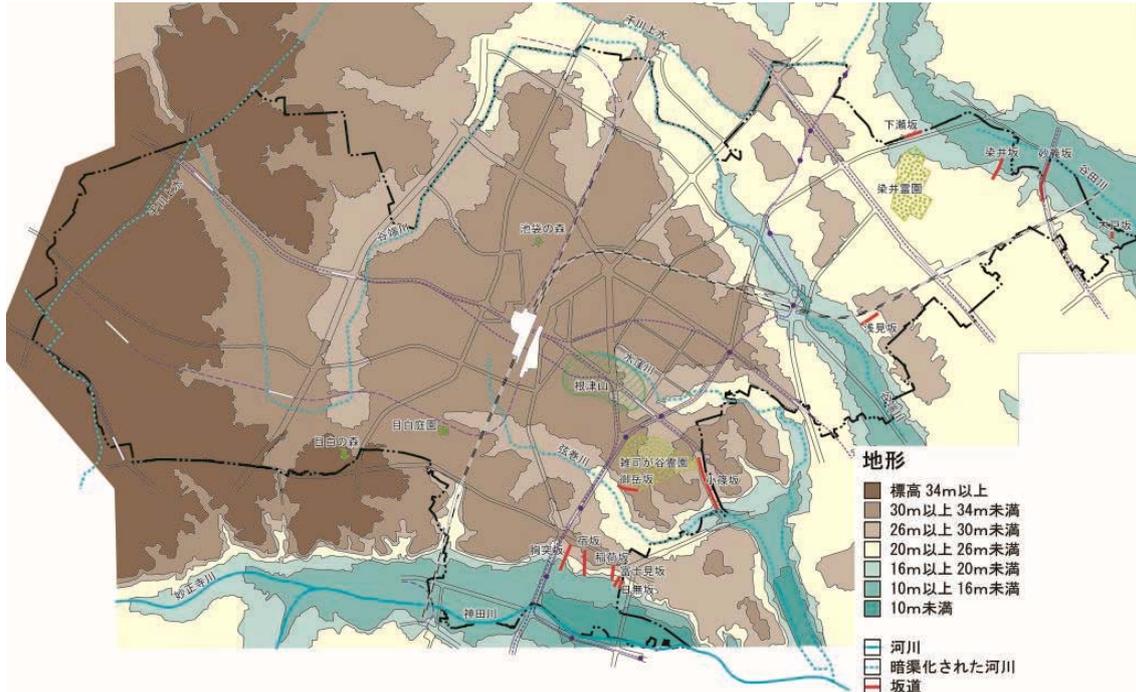
- a. 人にやさしい福祉アメニティの形成
- b. 重点的なアメニティの形成
- c. 施設アメニティの形成
- d. 道路空間等のアメニティ形成
- e. 民間建築物等の誘導
- f. アメニティ阻害原因の改善

「豊島区地区別整備方針」（平成2年）において、アメニティ形成の基本的な考え方として、施設アメニティ、街角アメニティ、道筋アメニティ等に重点をおきながらまちづくりを進めるとしている。



出典：「豊島区アメニティ形成基本計画」（平成4年6月）

7-②豊島区の地形



出典：「統計図説 '91」

7-③豊島区の坂

# 東京一の急坂？

山あり谷あり、とまではいかなかったも、豊島の地形は変化に富んでいる。池袋の地名が、池や沼が非常に多い地であったことに由来していることは有名なが、区内には多くの起伏があり、そこかしこに、情緒あふれる坂道がある。

なかでも有名なのが、高田二丁目にある「のぞき坂」だ。別名を胸突坂と言ひ、東京一の傾斜を誇る急坂では？との噂もあるが、その真偽は定かではない。その厳しい傾斜は、下から登っていく時には修行のようであり、上から下る時にはジェットコースターを思わせる。坂を下っていく車の姿がすぐに見えなくなると言えは、その度合いを想像していただけるだろうか。

この坂に平行するのが、高田一丁目、目白通りから金乗院まで緩やかに下っていく「宿坂」だ。こちらは江戸時代には樹木が生い茂っていたことから、「くらやみ坂」の別名があり、狸や狐が通行人をばかしたという言い伝えもある。

同じく高田一丁目にある目無坂も、木々が生い茂り、日中も目が当らなかつたことから、その名がついたと言われる。この坂は富士見坂から分岐する坂道だが、階段の道がついており、昔

左に下るのが目無坂、右に下るのが富士見坂。目無坂には階段道もある



ながらの家屋も残っていることから、風流な情景が楽しめる。そのほか富士見坂の西側にある稲荷坂や目白稲荷神社へと続く豊坂も、なかなか味わい深い。のんびりと散歩してみてもいいだろう。●

出典：都市出版株式会社「東京人 11月増刊号 2012 no. 318」

## 8 東京の魅力を担う池袋副都心の再生（副都心の都市づくり方針）

### 8-①エリア防災

平成23年に内閣官房地域活性化統合事務局に設置された「都市再生の推進に係る有識者ボード防災WG（中林一樹座長）」がとりまとめた「人口・機能集積エリアにおけるエリア防災のあり方」では、以下の内容を記載している。

#### エリア防災の意義

##### （人口・機能集積エリアの特性）

- ・大都市のターミナル駅周辺をはじめとする人口・機能集積エリアは、高層建築物、鉄道施設、地下街等が水平的かつ垂直的に複雑に連結・近接する空間に、当該エリアに居住地や就業地を持たない多数の来街者も含め、多くの人口が集中するとともに、業務機能、商業機能等が集積し、我が国経済を牽引する都市の国際競争拠点となっている。
- ・こうしたエリアは、地震等の大規模災害が発生した場合、
  - ・多数の死傷者の発生
  - ・特定の場所への退避者の集中による将棋倒し等のパニックの発生
  - ・大量の滞留者・帰宅困難者の発生等の甚大な人的被害等が生じるリスクを抱えている。

#### 人口・機能集積エリアにおけるエリア防災のあり方

##### （エリア全体の視点からの効率的・効果的取組）

- ・人口・機能集積エリアにおいて大規模災害に対処するためには、個々の建築物の管理者・所有者単位での防災対策、各企業単位での事業継続に係る対策等の着実な推進に加えて、エリア内の関係者の連携・協力により、エリア全体の視点から、地域資源等の有効活用等により、防災安全性、事業継続性等の向上をできる限り効率的かつ効果的に進めることが重要である。

##### （官民連携及び行政のイニシアティブ）

- ・行政関係機関等と地域の民間事業者等との間の官民連携を積極的に進めるとともに、エリアの防災性等の確保が、関連する幅広い分野にまたがるものであることを踏まえ、官民双方の様々な分野の関係者が、分野横断的に連携・協力して取り組むことが重要である。
- ・また、こうしたエリア単位での連携・協力の構築には、関係者の問題意識等の共有を進め、利害関係が相反することもある民間事業者等との調整を円滑に進めることが重要であることから、行政関係者が一定のイニシアティブをとって取り組むことが重要である。

##### （民間事業者等の連携・協力を促す環境整備）

- ・エリア防災の充実にあたっては、当該エリアで活動する民間事業者等による連携・協力が不可欠であるが、防災面での連携・協力は、必ずしも収益に直結しないケースが多い中で、一定のコスト負担が必要となる面もあるため、民間事業者等の積極的な連携・協力を得るのは容易ではないケースも想定される。
- ・こうした実態を踏まえると、規制手法ではなく、エリア防災への協力に対するインセンティブを付与することで民間事業者等の取組や民間資金が円滑に供給される環境の整備を促進するとともに、民間事業者等の意向を十分に勘案することなくエリアの課題の全てを拙速に解決しようとするのではなく、地域における合意形成の実態を踏まえて、必要に応じて、段階的かつ自律的に対策の充実に図る等の配慮が必要と考えられる。

## 8-②池袋・新宿・渋谷エリア比較

	池袋		新宿		渋谷	
1日平均乗降客数	約250万人		約363万人		約300万人	
昼夜間人口比率(H17) ※ <sub>1</sub>	782.9		1015.8		927.7	
昼間人口密度(H17)	775.1(人/ha)		997.1(人/ha)		772.4(人/ha)	
夜間人口密度(H17)	99.0(人/ha)		98.2(人/ha)		83.3(人/ha)	
総企業数(2009年)※ <sub>2</sub>	8,788社		6,942社		7,302社	
総企業数(2001年)※ <sub>2</sub>	8,915社		7,307社		8,413社	
商業集積地※ <sub>3</sub>	池袋西口	池袋東口	新宿西口	新宿東口	渋谷公園通	道玄坂
月坪売上高(万円/坪)	44	54	84	69	40	60
H14調査と比較した 月坪売上高の増減	↘ -25%~-5%	↓ ~-25%	↑ +5%~+25%	→ -5%~+5%	→ -5%~+5%	↘ -25%~-5%
エリア内対象店舗数	197	369	282	454	331	277
年間商品販売額の 上位10位	8位	4位	3位	1位	10位	圏外
平均募集賃料(オフィス) ※ <sub>2</sub> ※ <sub>4</sub> (円/坪) (2012年4-6月)	池袋西口 12,760	池袋東口 15,000	西新宿 14,270	新宿 12,200	渋谷 15,030	神南・宇田川町・道玄坂 15,740
空室率※ <sub>2</sub> ※ <sub>4</sub> (2012年6月末)	6.9%	4.2%	9.1%	22.8%	6.6%	4.7%
2000年の貸床面積に対する 2011年の割合※ <sub>2</sub>	112% (池袋)		118% (西新宿)		130% (渋谷)	
賃貸オフィスビルの 貸室総面積※ <sub>2</sub>	24万坪→26万坪 (2000年頭→2011年末)		44万坪→52万坪 (2000年頭→2011年末)		20万坪→26万坪 (2000年頭→2011年末)	
大型店舗数(店舗面積 1,000㎡以上)※ <sub>1</sub>	24店舗 (2011年5月時点)		48店舗 (2011年5月時点)		36店舗 (2011年5月時点)	
小売店舗数(H19)※ <sub>1</sub>	1,116店舗		1,522店舗		1,422店舗	
エリアの単位面積当 たり小売店舗数※ <sub>1</sub>	5.7店舗/ha		4.0店舗/ha		6.2店舗/ha	
小売業年間商品販売額 エリア総額(H19)※ <sub>1</sub>	600,270(百万円)		1,194,440(百万円)		634,696(百万円)	
小売業売場エリア総 面積(H19)※ <sub>1</sub>	352,268㎡		480,922㎡		293,300㎡	

※<sub>1</sub>対象範囲=東京都「副都心整備計画」における副都心エリア/町丁目ベース→次頁参照

※<sub>2</sub>対象範囲の詳細は不明(調査主体(CBRE)が独自に設定したゾーン)

※<sub>3</sub>対象範囲=東京都が設定する商業集積地→次頁参照

※<sub>4</sub>延床面積500坪以上を対象

出典：CBRE「オフィスジャパン-ネット」(2012年春・夏号)

CBRE「全国空室率・平均募集賃料一覧(新基準：延床面積500坪以上対象)」

東京都総務局「東京の小売業(平成19年商業統計)」

東京都総務局「平成17年 東京都の昼間人口」

(平成22年国勢調査の小地域別昼間人口が公表されていない為、平成17年調査を使用)

東洋経済新報社「全国大型小売店舗総覧2012」

※1 対象範囲に関する補足

東京都「副都心整備計画」における副都心エリア/町丁目ベース

エリア	対象面積 (ha)	対象町丁目
池袋駅周辺エリア	196	東池袋1・3・4、南池袋1～2、西池袋1・3・5、池袋1～2
新宿駅周辺エリア	377	新宿3～6、歌舞伎町1～2、北新宿2、西新宿1～3・6～8、渋谷区本町1、代々木1～3、千駄ヶ谷5
渋谷駅周辺エリア	228	東1、渋谷1～3、桜丘町、南平台町、道玄坂1～2、円山町、神泉町、神山町、宇田川町、神南1、神宮前5～6

池袋駅周辺



新宿駅周辺



渋谷駅周辺



出典：「渋谷駅中心地区まちづくりガイドライン検討会 補足資料(その2)」

※2 「商業集積地」に関する補足

商業集積地の定義

主に都市計画法第8条に定める「用途地域」のうち、商業地域及び近隣商業地域であって、商店街を形成している地区をいう。

概ね一つの商店街を一つの商業集積地区とする。一つの商店街とは、小売店、飲食店及びサービス業が近接して30店舗以上あるものをいう。また、「一つの商店街」の定義に該当するショッピングセンターや多事業所ビル(駅ビル、寄合百貨店等)は、原則として一つの商業集積地区とする。

■年間商品販売額からみた東京の商業集積地区

商業集積地区の年間商品販売額の上位 10 位

順位	商業集積地区名	区市町村名	年間商品販売額 (百万円)	事業所数	従業者数 (人)	就業者数 (人)	売場面積 (平方メートル)	大規模小売店舗数
1	新宿駅東口	新宿区	515420	454	10316	18873	205051	25
2	銀座地域	中央区	483254	813	9455	13004	218815	23
3	新宿駅西口	新宿区	399353	282	5366	9017	130263	8
4	池袋駅東口	豊島区	337415	369	6375	19816	173287	17
5	室町地域	中央区	284446	51	2366	4844	65035	1
6	日本橋地域	中央区	208224	129	3962	8074	64895	4
7	町田駅南口 地域	町田市	188579	589	6036	9789	152791	19
8	池袋駅西口	豊島区	168829	197	3494	8019	104911	4
9	立川駅北口	立川市	160325	377	5250	8853	130151	11
10	渋谷公園通 商店街	渋谷区	155585	331	4190	7880	107178	9

出典：東京都総務局「東京の小売業（平成 19 年商業統計調査報告）」

■池袋・新宿・渋谷エリア比較 土地利用関連

調査年度	池袋		新宿		渋谷	
	H8	H18	H8	H18	H8	H18
宅地利用比率	(%)					
商業	70.8	68.2	63.8	66.6	68.1	72.6
住宅	14.2	13.4	14.7	12.3	16.9	12.6
工業	4.9	5.6	4.4	4.6	3.6	3.3
建物用地利用比率	(%)					
事務所建築物	28.3	28.7	35.1	34.7	32.7	36.0
専用商業施設	23.4	20.8	9.6	12.3	10.9	12.5
住商併用施設	6.1	6.0	4.6	5.1	15.9	15.2
集合住宅	10.6	11.4	9.7	9.3	10.8	8.4
建物棟数密度	(棟/ha)					
グロス(土地利用面積)	19.6	18.4	14.8	14.3	20.0	19.3
ネット(宅地面積)	38.2	34.1	27.6	25.3	34.2	30.5
延べ面積比率	(%)					
事務所建築物	33.2	27.3	52.4	51.0	41.3	44.4
専用商業施設	27.3	30.0	10.1	11.6	14.6	14.2
住商併用施設	3.2	4.1	2.3	2.8	14.4	12.4
集合住宅	9.3	11.9	7.1	6.8	7.8	7.5
事務所床面積※ (～2009年)	1,759 (千㎡)		2,374 (千㎡)		5,098 (千㎡)	
事務所平均築後年数※	27.3年		23.7年		23.8年	

※「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(東京都都市整備局 平成20年12月)で示す、センター・コア・エリア内の都心等拠点地区の内部及び周辺の区域。概ね下記に示す町丁目の範囲。(※以外は副都心整備計画の各整備区域を範囲とする。→p.29参照)

(新宿地区)

新宿区歌舞伎町1・2、新宿3～6、西新宿1～3、6～8、内藤町、北新宿2、渋谷区千駄ヶ谷5・6、代々木1～3、本町1

(渋谷地区)

渋谷区円山町、桜丘町、渋谷1～4、松濤1、神宮前5・6、神山町、神泉町、神南1、東1、道玄坂1・2、南平台町、鶯谷町、宇田川町

(池袋地区)

豊島区西池袋1～3・5、池袋1・2、東池袋1～4、南池袋1～3

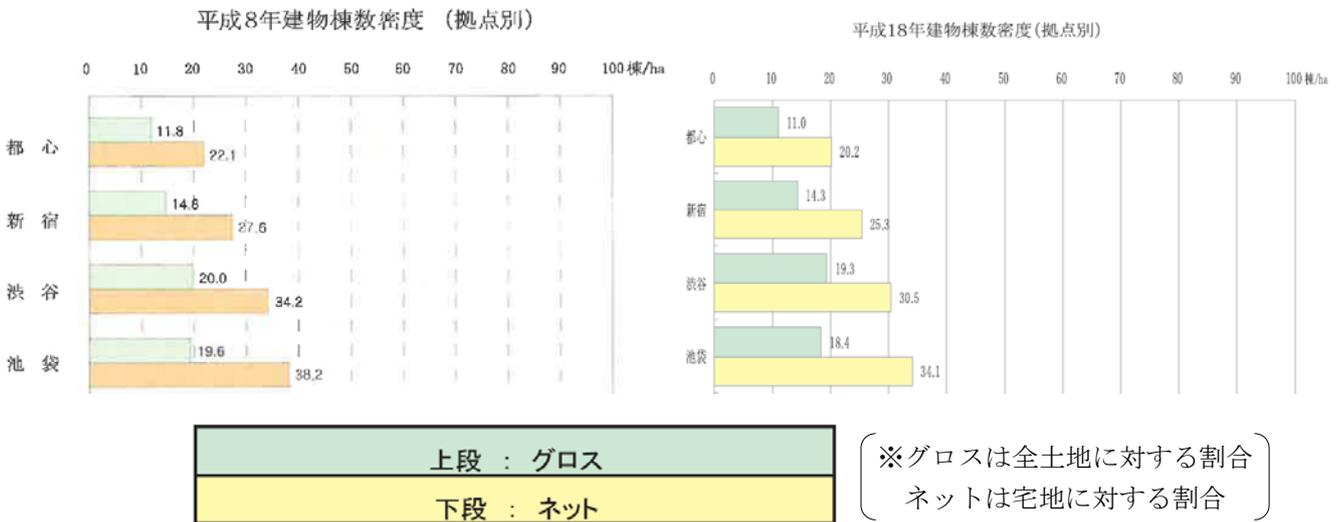
出典：東京都都市整備局「東京の土地利用」(平成18年度・平成8年度東京都土地利用現況調査)

東京都都市整備局「東京の土地2010(土地関係資料集)」(平成23年10月)

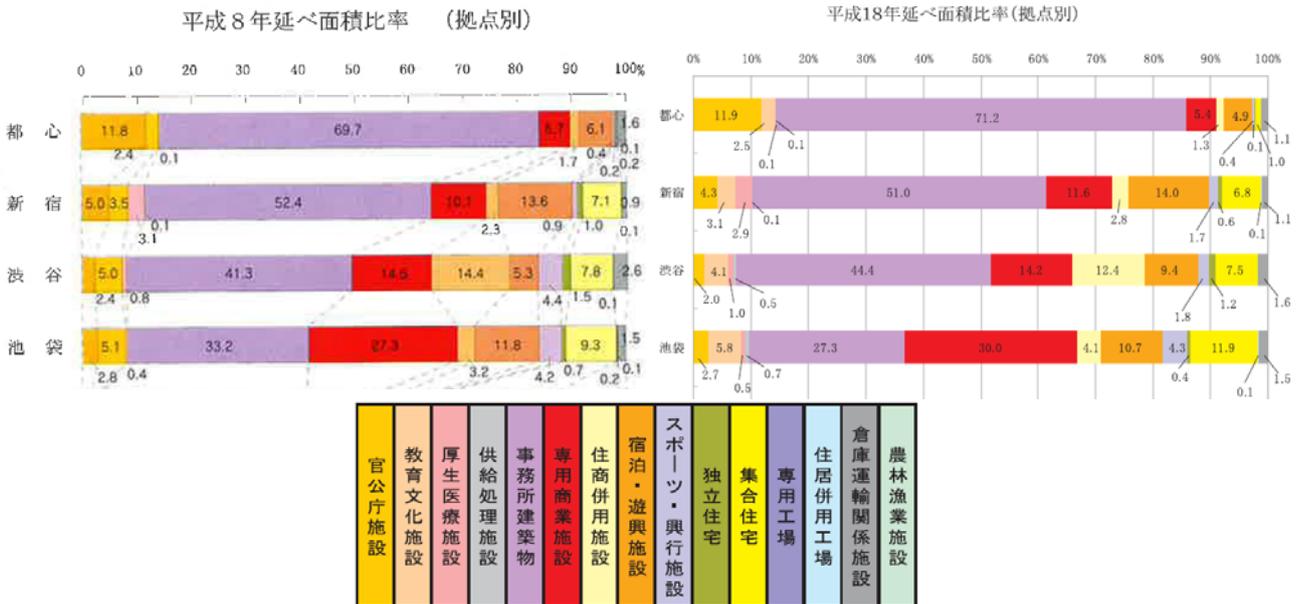
■宅地利用比率（平成8年度、平成18年度比較）



■建物棟数密度（平成8年度、平成18年度比較）

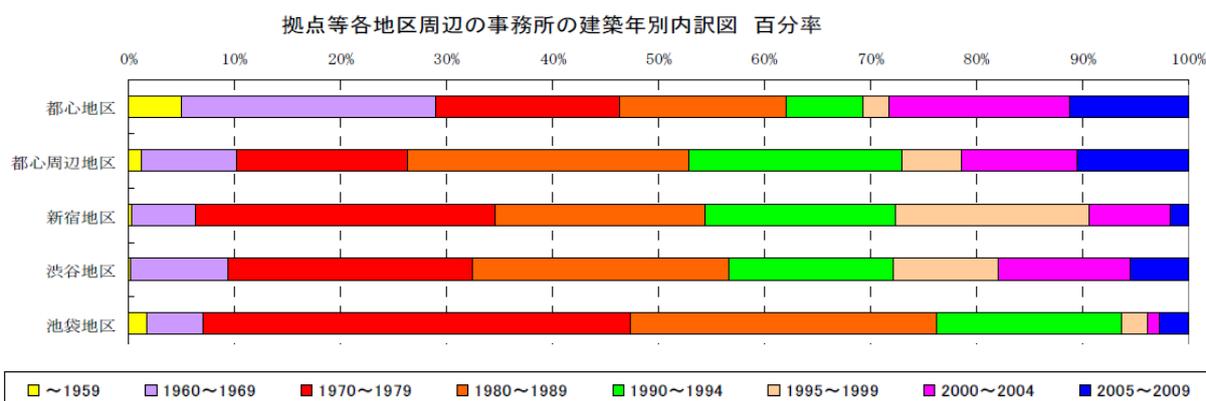
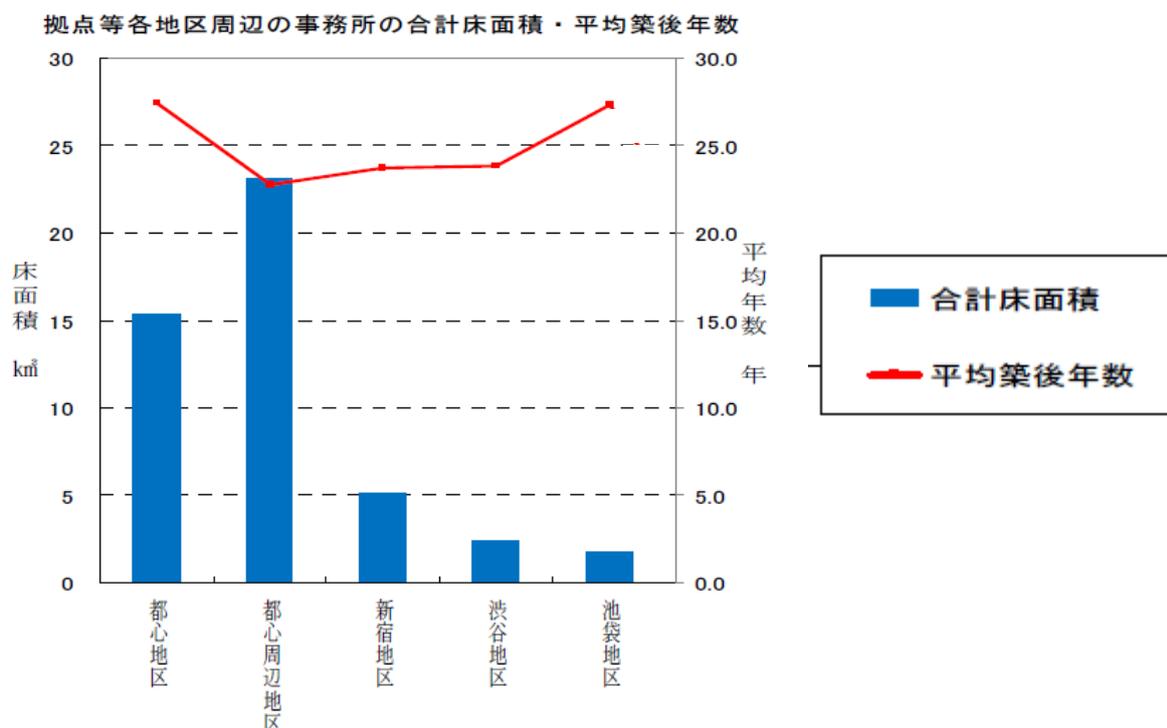


■延べ面積比率（平成8年度、平成18年度比較）



出典：東京都都市整備局「東京の土地利用」（平成18年度・平成8年度東京都土地利用現況調査）

■各地区周辺の事務所の合計面積・平均築後年数



(課税資料より作成)

■拠点等各地区周辺における事務所床面積の建築年別内訳

(千m<sup>2</sup>)

	~1959	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	計	平均築後年数
新宿地区	15	303	1,449	1,006	1,850	476	5,098	23.7年
渋谷地区	4	218	548	576	602	426	2,374	23.8年
池袋地区	31	92	709	508	349	69	1,759	27.3年

(注) 1. 課税資料より作成 (平成22年1月1日現在)、事務所には、銀行を含む。

2. 「拠点等地区周辺」とは、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(東京都都市整備局平成20年12月)で示す、センター・コア・エリア内の都心等拠点地区の内部及び周辺の区域である。図の値は、各地区周辺の値を表わす。

出典：東京都都市整備局「東京の土地 2010(土地関係資料集)概要版」

8-③副都心整備ガイドプラン対象区域内の土地利用現況

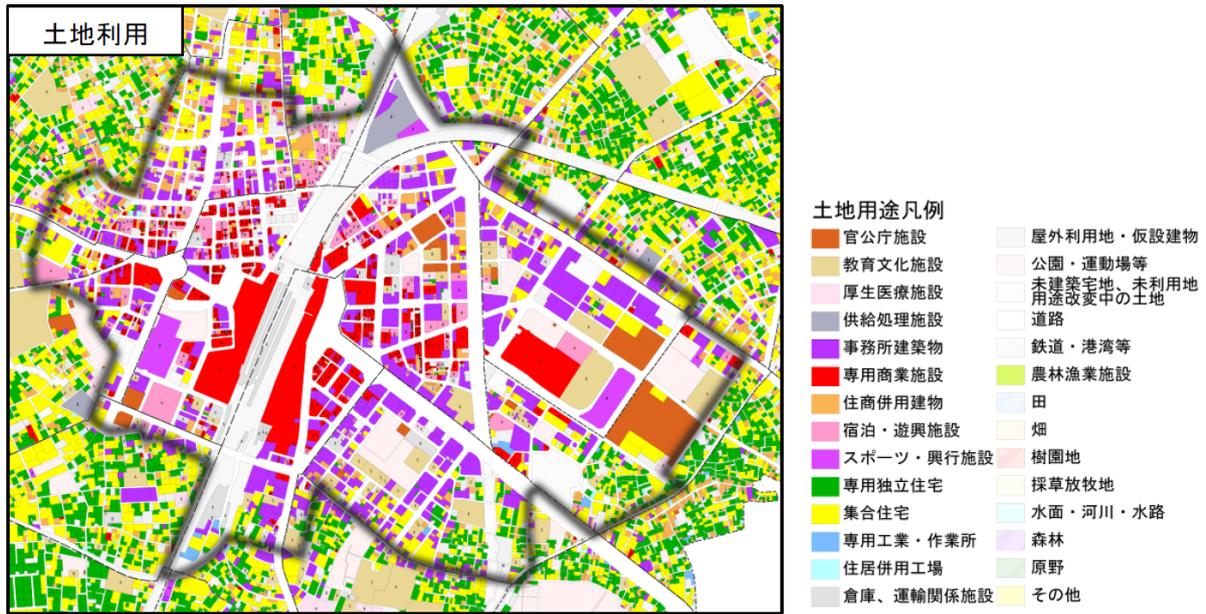


図 土地利用現況図（平成18年）

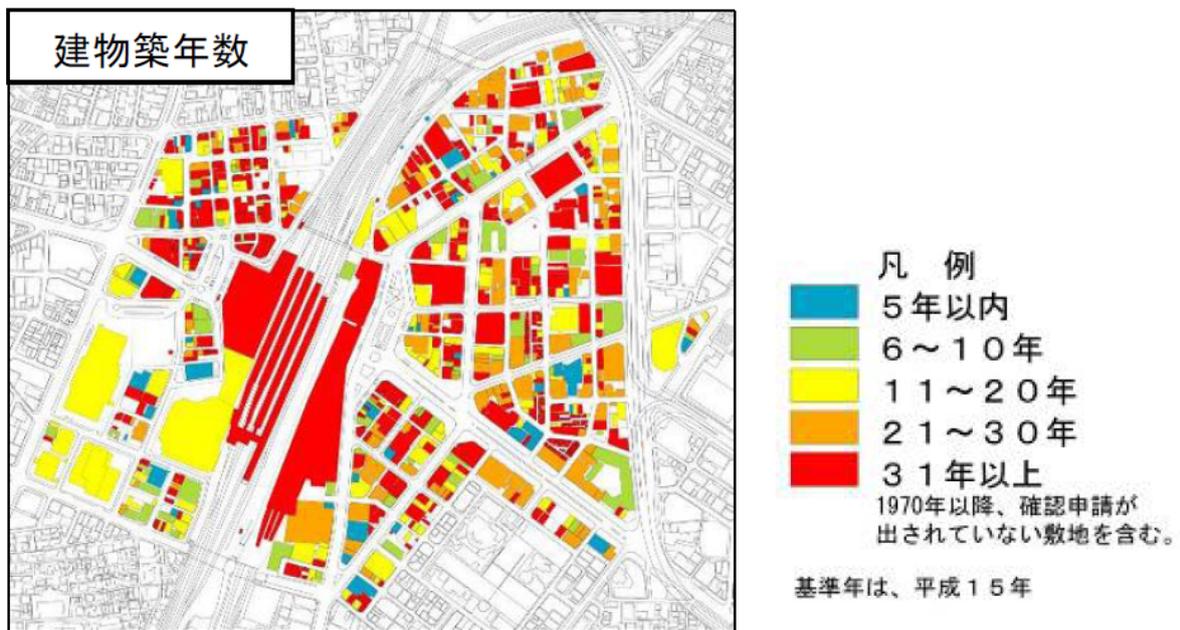


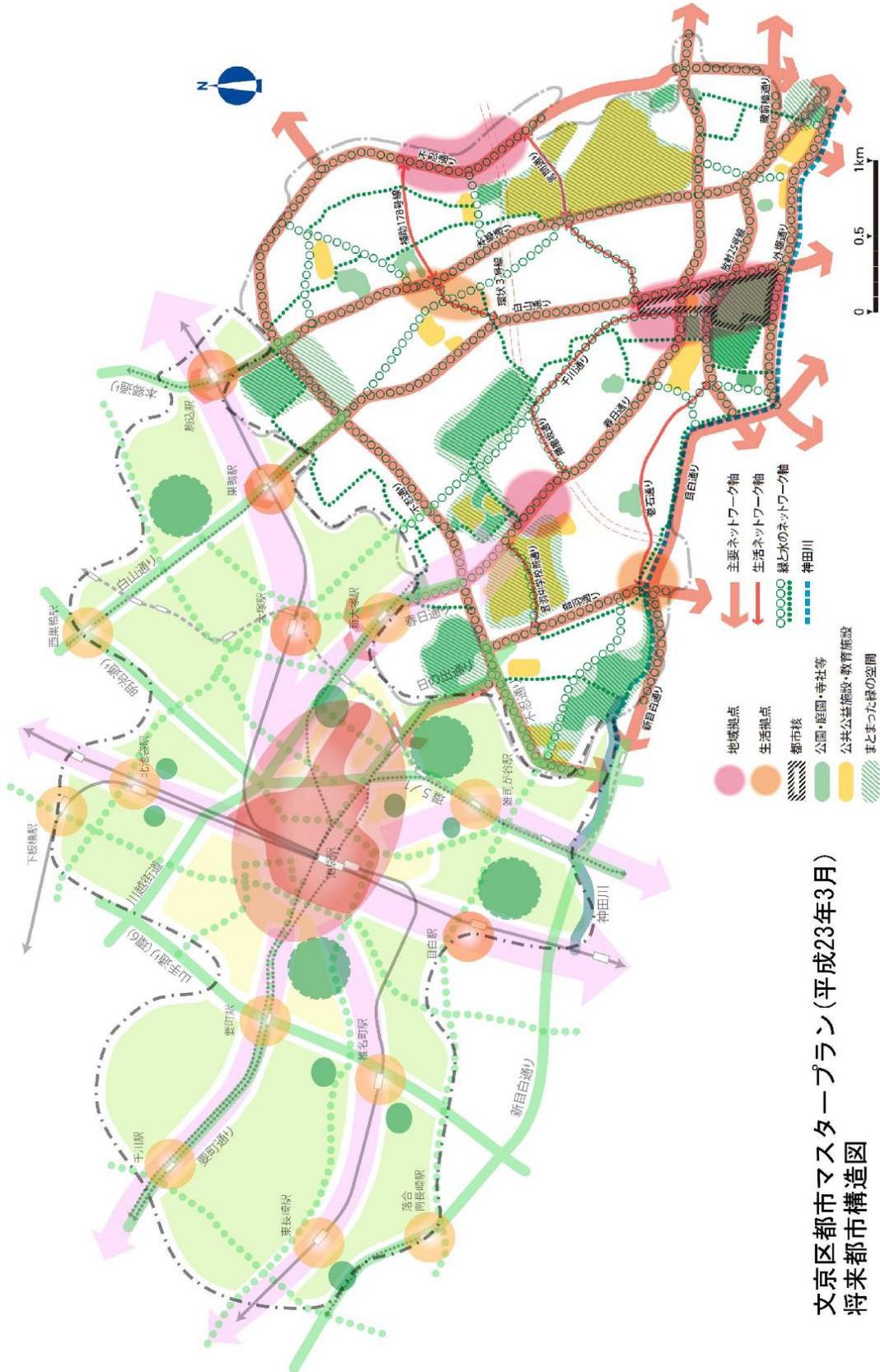
図 池袋駅周辺建物築年数（基準年平成15年）

出典：池袋副都心整備ガイドプラン（平成22年6月）

## 隣接区の都市計画マスタープラン（将来都市像）

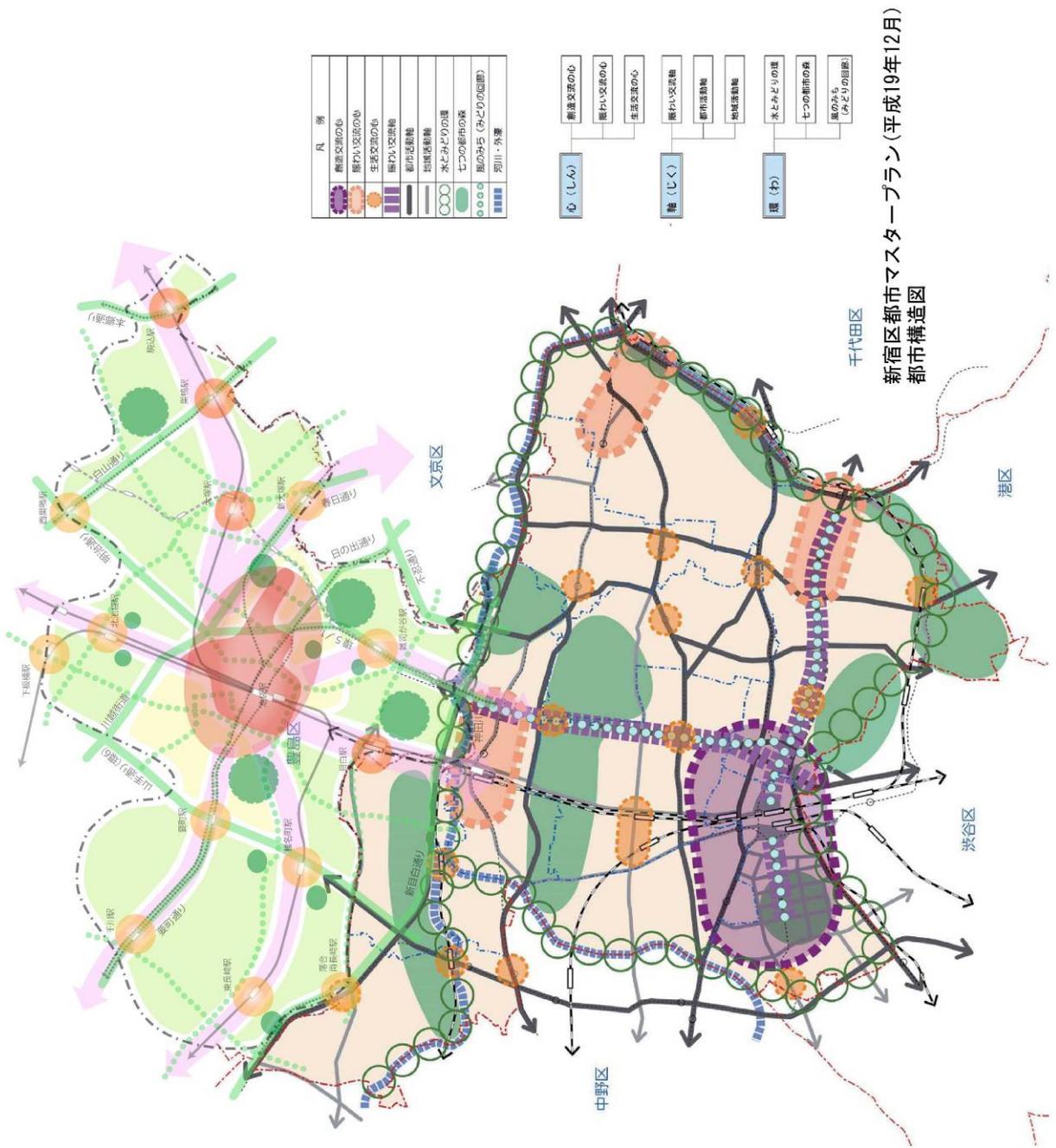
隣接区の都市マス将来都市像等、広域的な整合を図り、本区の将来都市像を検討する。

### ①文京区

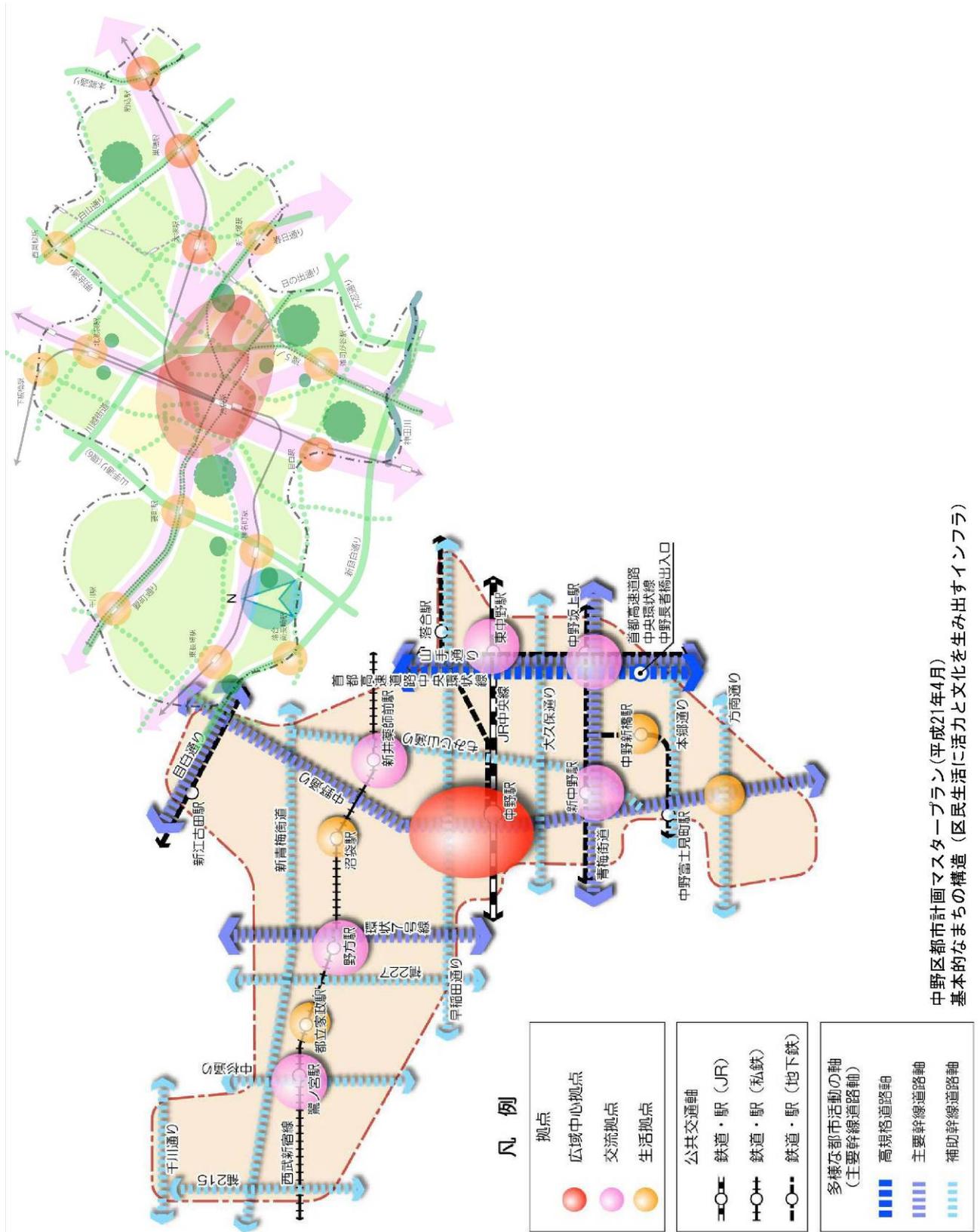


文京区都市マスタープラン(平成23年3月)  
将来都市構造図

## ②新宿区



### ③中野区





⑤板橋区

板橋区都市計画マスタープラン（第2次）（平成23年3月）  
将来像

