

# 池袋本町・上池袋地区まちづくり方針

平成27年8月決定

本地区は、幅員4m未満の道路や行き止まり道路、老朽化した木造住宅が多く存在するなど、災害時の避難や緊急車両の通行や消防活動が困難な状況となっています。また、補助第73号線及び補助第82号線の整備に伴う街並みの再生なども大きな課題となっています。

区では、このような地区の課題やアンケート調査の結果、説明会での意見交換などを踏まえ、豊島区都市づくりビジョンに基づく「特定整備路線沿道まちづくり方針」として『池袋本町・上池袋地区まちづくり方針』を定めました。この「まちづくり方針」を基に、本地区にふさわしいまちの実現に向けて取り組んでいきます。

- <まちづくりの目標>**
- 1. 都市計画道路補助第73号線・第82号線沿道の不燃化・耐震化などによる地域の延焼遮断機能の向上**  
補助73号線沿道地区は池袋副都心のにぎわいの連続性と既存の商店街との連携 / 補助82号線沿道地区は周辺の住環境の保全と併せて駅前商店街と連携した店舗等の立地の誘導
  - 2. 北池袋駅、下板橋駅周辺の駅へのアクセス性の確保など利便性の向上と日常生活を支える生活拠点としての機能の充実**
  - 3. 参加と協働による密集市街地の改善と安心して暮らし続けられる住環境の形成**

## 【補助73号線沿道地区】

**市街地像** にぎわいと居住機能が調和した中高層の複合的な街並み

- 池袋副都心に直結する立地を生かした商業・業務・サービス・文化などの機能を誘導する。
- 建築物の高さの最高限度の指定などにより、周辺環境に配慮した沿道にふさわしい中高層建築物の街並みを形成する。
- 都市計画道路の交差部など地域の状況を踏まえながら、道路整備による残地や未接道敷地の統合と共同化などによって沿道にふさわしい土地利用を図り、池袋副都心との賑わいの連続と居住・生活支援など複合的な機能を向上させる。

## 【補助82号線沿道地区】

**市街地像** 周辺住宅地と調和した、居住機能が主体になる中層建築物の街並み

- 建築物の高さの最高限度の指定などにより周辺住環境に配慮した沿道にふさわしい中層建築物の街並みを形成する。
- 上池袋の区間は、低層部に日常生活を支える店舗やサービスなどの機能を誘導する。
- 池袋本町の区間は、居住機能を主体に日常生活を支える店舗やサービスなどの機能を誘導する。

## 【両地区共通事項】（補助73・82号線沿道地区）

- 防火規制の強化や建築物の高さの最低限度の指定にあわせて、不燃化建替えの支援策を導入し、大規模火災を防ぐ延焼遮断機能を着実に高める。
- 安全・快適で地域に親しまれる歩行者空間と沿道建築物が調和した街並みを形成する。
- 下板橋駅及び北池袋駅付近のアンダーパス区間は、駅と地域との安全で快適なアクセス性を確保する。

## 【北池袋駅・下板橋駅周辺地区】

**市街地像** 地域の生活拠点として、日常生活を支える店舗や施設が充実し、駅と良好なアクセス空間を備えた中高層建築物の街並み

- 日常生活を支える店舗などの機能を拡充し、地域の生活拠点としての都市機能を向上する。
- 駅周辺の密集街区などでは、駅至近の都市計画道路整備を契機として、街区再編や共同化等により駅前にふさわしい土地利用を図り、生活拠点としての都市機能をさらに高めていく。
- 道路整備にあわせた駅前の広場・道路・駐輪場などの施設整備により、アンダーパスや側道からのアプローチを含めて、駅と地域とのアクセス性の向上を図る。

## 【既存商店街地区】

**市街地像** 住宅地に調和する店舗などによる中低層建築物の街並み

- 日常生活を支える店舗などの機能を充実する。
- 安全で快適な買い物空間と防災活動空間を確保し、店舗などの生活支援機能と住環境が調和した街並みを形成する。

## 【幹線道路沿道地区】

**市街地像** 放射8号線(川越街道)及び環状5の1号線(明治通り)と沿道市街地が一体として骨格防災軸機能を担い、住宅と店舗・事務所等が調和し景観に優れた中高層建築物の街並み

- 幹線道路沿道の立地環境を生かした、商業・業務・流通機能などと居住機能が調和した複合的な市街地を形成する。

## 【住宅地区】

**市街地像** 下町的な雰囲気を残しつつ、老朽住宅などの建替えが着実に進み、災害に強く安心して住み続けられる中低層建築物の街並み

- 敷地の細分化を防止し、中低層の戸建て住宅や集合住宅を主体とした緑豊かで良好な住環境を形成する。
- 防火規制の強化に加えて、不燃化特区制度による支援により、老朽住宅などの不燃化・耐震化を促進し、地震などの災害に強い住宅地を形成する。
- 日常の買い物・通勤などの利便に加え災害時の避難路となる防災生活道路ネットワークを形成する。
- 準工業地域については、住環境と調和した居住・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市街地を形成する。

## 《まちづくり方針図》

