

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

区の最高指針であり、都市づくりビジョンの上位計画である豊島区基本構想は、「理念」と「まちづくりの方向性」で構成されています。

「理念」では、まちづくりの基本的な考え方と行動指針を「誰もがいつでも主役」「みんながつながる」「出会いと笑顔が咲きほこる、憧れのまち」の3つにまとめ、「まちづくりの方向性」では、地域特性等を踏まえた方向性を7つの分野で示しています。

この「理念」と「まちづくりの方向性」を踏まえ、都市づくりビジョンが見据える10年先までの都市づくりを支える基本理念を『次世代が誇れる地域特性を生かした文化と魅力ある都市づくり ～誰もが居心地の良い歩きたくなるまちの実現～』とします。

図表4-5 都市づくりの基本理念



次世代が誇れる地域特性を生かした文化と魅力ある都市づくり
～誰もが居心地の良い歩きたくなるまちの実現～

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、政策連携を軸に多様な主体との協働により実現する都市づくりの目標を「安全安心で快適に暮らせる生活空間の実現」、「地域の個性ある文化と回遊性、移動性向上によるにぎわいと活力の創出」、「美しいみどりと良好な景観に包まれた人に優しい都市空間の形成」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ながら、ジェンダー平等など SDGs²² の考え方も踏まえ、国内外の人々から選ばれる持続可能な都市づくりを展開します。

そして、人が主役の誰もが居心地の良い歩きたくなるまちの実現を目指し、まち全体を歩いて楽しめる歩行者ネットワークの整備や多様な交通施策の連動などにより、歩行者優先のまちづくりに取り組んでいきます。

また、新型コロナ危機を契機として生じた、テレワークやデジタル化の進展などの経済・社会への影響だけでなく、人々の生活等への意識の変化にも対応した都市づくりを推進していきます。

図表4-6 都市づくりの3つの目標

安全安心で快適に暮らせる生活空間の実現

- 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強靱な都市を実現します。
- 高齢者、障害者、子ども、妊娠している人、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、鉄道駅周辺を中心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。

地域の個性ある文化と回遊性、移動性向上によるにぎわいと活力の創出

- 暮らし、働き、学び、楽しみ、憩うなど様々な顔を持った個性ある地域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個性ある文化を創造し、国内外へ発信します。
- 池袋駅周辺地域をはじめ、駒込、巣鴨、大塚、目白など特色を持った地域の魅力を高め、地域間を結びつけることで、区内全体の回遊性、移動性向上を図り、居心地の良い、魅力的な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り組みを進め、次世代に価値のある都市を継承します。

美しいみどりと良好な景観に包まれた人に優しい都市空間の形成

- 質の高いみどり¹⁷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。
- 池袋駅周辺地域を中心にして、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。

22 SDGs : Sustainable Development Goals (持続可能な開発目標)の略。平成 27 (2015)年 9 月にニューヨーク・国連本部で開催された国連サミットで採択された、平成 28 (2016)年から令和 12 (2030)年までの国際社会共通の目標である。持続可能な世界を実現するための 17 のゴールから構成される。

3 目標の実現に向けた7つの戦略

都市づくりの目標を実現するため、区民、民間事業者、NPO、行政などが手を携えて取り組む7つの戦略（都市づくり方針）を示します。7つの戦略が相互に連携して目標の実現を目指します。



図表4-7 目標の実現に向けた7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(広げる)」によって示します。

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、区内のほぼ全域で徒歩圏内に鉄道駅が立地するなど公共交通網が充実しています。
- 池袋駅周辺地域は、発達した公共交通ネットワーク等を通じて、他の拠点地区など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、東京都西部及び埼玉県方面へ広がる後背圏の生活や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) 持続可能な都市構造の構築

- 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。
- 切迫する首都直下地震などに対して、ライフラインを含め、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、エネルギー効率がが高く、都市活動における環境負荷の少ない脱炭素型都市への転換を図ります。
- 際立った個性を有する地域において、地域の人々とともに、そのポテンシャルを最大限発揮させ、にぎわいを生み出し、ライフスタイルを支える様々な機能を地域特性に応じて集積させるなど、それぞれの個性に着目した拠点づくりや地域づくりを推進します。

(2) 拠点と軸が担う役割

【池袋駅周辺地域】

- 池袋駅及び東池袋駅周辺では、相互に連携して、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、観光、住宅、宿泊、教育など多様な都市機能の高度な集積により、国内外の多様な人を呼び込み、にぎわいと活力が生み出される拠点を形成します。

【交流拠点】

- 駒込駅周辺では、ソメイヨシノ発祥の地の魅力を発信するとともに、旧古河庭園や六義園が文化財として保全されるだけでなく、ユニークバニユーとしての活用や、周辺の庭園、公園、文化財との連携などを図り、教育・交流の場が周辺のまちと調和した「交流(活力とにぎわいの)拠点」として位置づけます。あわせて、生活拠点²³としての役割を担います。

²³ 生活拠点：都市づくりビジョンで位置づけた日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て、教育などの都市機能が集積し、地域の人々が活発に交流しにぎわう拠点。都市計画区域マスタープランの生活拠点とは異なる。

- 巣鴨駅周辺では、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個性的な商店街の雰囲気を保全し、安全性が高く、魅力ある「交流（活力とにぎわいの）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。
- 大塚駅周辺では、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、東京さくらトラム（都電荒川線）などの地域資源を生かしたまちづくりを推進し、商業・業務、文化・交流、生活支援など多様な都市機能を集積するとともに、池袋・東池袋と連携し観劇後の余韻を安全安心に楽しめる場の創出を図る、「交流（活力とにぎわいの）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。
- 目白駅周辺では、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。
- 東長崎駅周辺では、都市開発諸制度等を活用し、街区再編、土地の有効利用による木密地域の解消をはじめ、駅前の公共施設整備、都市計画道路から駅までのアプローチ動線の確保、高経年マンションの機能更新、既存商店街の再生など、地域の課題を解決するとともに、マンガ文化などの地域資源を生かし、商業、文化、交流、医療、福祉、子育てなどの都市機能の集積を図る「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】

- 私鉄及び地下鉄駅周辺では、日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て、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」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。

【東西都市軸】

- 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、四季を彩るみどり豊かで美しい街並みを形成する「東西都市軸」として位置づけます。

（3）拠点間の連携

- 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、池袋駅周辺地域や交流拠点と他の拠点地区などを結び、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）の東側は、商業、業務、文化、産業、都心居住などの都市機能が集積し、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。生活拠点や都市環境保全ゾーンに隣接する地域では、それぞれの地域の歴史や特性等を踏まえ、安全性の高い住環境へ配慮します。
- このうち、池袋駅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「池袋駅周辺地域再生ゾーン」とします。
- 西側の区域は、みどり豊かな潤いと安全性の高い住環境を形成する「都市環境保全ゾーン」とします。

3 地域の特性を生かした都市づくり

（1）「人」が主役の都市づくり

- 多様な主体が集まりイノベーションを生み出す交流機能、文化やまちのにぎわいを演出する発信機能、誰もが自由に休憩できる滞留機能など、まちの快適性が向上する機能を備えた都市空間を公民連携で創出します。
- 施設整備などハード面の事業を進める際は、防災や観光、子育て、福祉、DXなどのソフト面の取組と行政分野の枠組みを超えて連携することで、住む人や訪れる人の視点に立った安全で利便性の高い都市づくりを推進します。

(2) 特色ある地域の創出とつながりの強化

- 歴史や文化といった地域特性や、施設等の資源、良好な景観、地域固有の課題などを踏まえながら、個性と魅力があふれる特色ある地域を創出します。
- 道路の景観舗装化やバリアフリー化、四季の彩りを感じる植栽の配置等により、各地域をつなぐ快適な歩行者ネットワークを整備します。
- 民間建物の低層階ににぎわう施設を誘導するなど、歩行者のさらなる利便性や快適性などの向上を図ります。また、まちづくりと連動して、副都心線東池袋新駅の設置に向けて関係機関と協議します。
- 交通弱者も快適に移動できるよう、公共交通を利用しづらいエリアの解消に向けて新たなモビリティの導入も含めて検討し、区全体の地域公共交通のあり方について計画を策定します。また、既存公共交通の維持確保を図るとともに、誰もが公共交通を利用しやすい環境の整備を推進し、まちの価値や魅力を一層高めます。

4 池袋駅周辺地域の再生

(1) ウォーカブルな都市空間の形成

- 池袋駅周辺地域では、地区計画や駐車場地域ルールを活用した民間都市再生事業などを通じて、様々な都市機能の集積とともに、歩行者ネットワークの強化や使いやすい多様な空間整備を促進し、人・アート・カルチャーが交差する滞留・発信拠点の創出を誘導します。さらに、防災性の強化や潤い豊かなみどりを増やし、池袋の魅力や価値を向上させます。
- 池袋駅では、東西を繋ぐ自由通路（デッキ等）整備、再開発事業を通じた駅からまちへ人を誘う、駅まち結節空間や交通結節機能を充実させ、利便性や回遊性の向上を図るとともに、災害対応力の強化を促します。また、環状5の1号線開通を見据えた東口駅前広場の再編（クルドサック化）の検討、再開発事業による西口駅前広場の再整備・歩行者空間の拡充を推進し、駅全体を安全・安心で人が主役のウォーカブルなまちの中心として再生させます。

(2) 公民連携によるまち全体の魅力向上

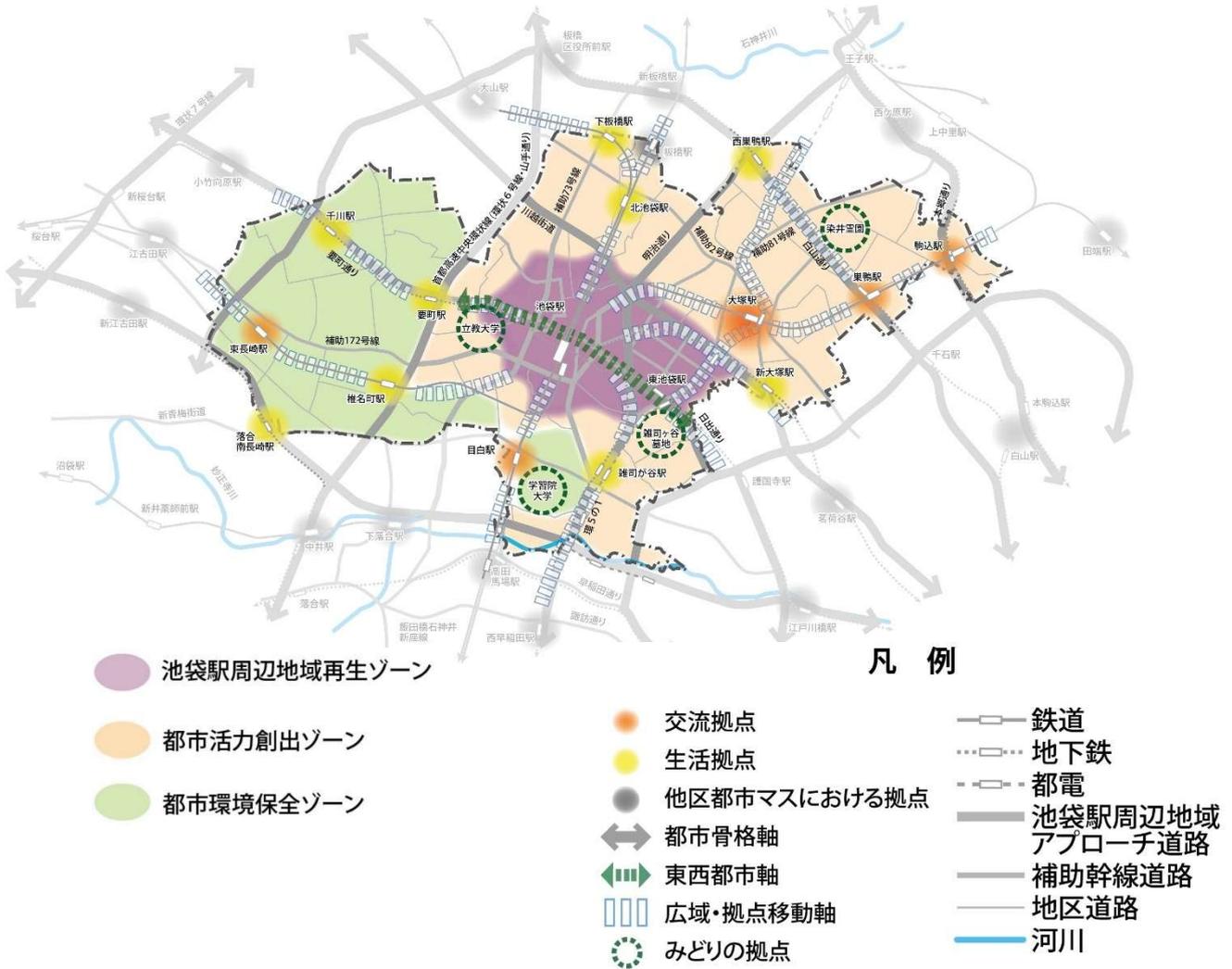
- 池袋駅周辺のオープンスペースにキッチンカーやストリートファニチャーなどを設置し、居心地の良い都市空間を創出するなど、地域の価値を高めるエリアマネジメント²⁴の主体的な活動を支援します。
- 地域主体・民間主導で池袋のまちを育て、価値を共有していくための協働・連絡体制である「池袋エリアプラットフォーム」の取組を支援し、まちづくりに興味・関心のある多様な主体と連携を図りながら、池袋駅周辺地域のさらなる成長と価値の向上を目指します。

²⁴ エリアマネジメント：住民・事業主、地権者等による地域の良好な環境の維持や価値を向上させるための主体的な取り組み

5 立地適正化計画の検討

平成 26 (2014) 年 8 月に施行された「都市再生特別措置法²⁵等の一部を改正する法律」により創設された立地適正化計画²⁶については、国や東京都、近隣区などの動向を踏まえながら、全庁的な検討を進めていきます。

図表 4 8 豊島区の都市構造図



25 都市再生特別措置法：急速な国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市の再生を図るための法律

26 立地適正化計画：都市全体の視点から、居住機能や福祉・医療、商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン

6 土地利用方針

(1) 現状と課題

現状

豊島区は、池袋駅周辺地域を中心としたにぎわいがある一方で、閑静で落ち着いた住宅地もあり、多様で複合的な土地利用を特徴としています。現状の土地利用は、池袋駅周辺地域と鉄道駅を中心とした「商業業務地」、商業業務地の周囲や幹線道路沿道などにおいて商業業務機能等と居住機能が複合する「複合用途地」、区内の過半を占める「住宅地」に分類することができます。

このうち、住宅地は区の南部や環状6号線（山手通り）の西部を中心とした比較的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。

令和3（2021）年の道路面積を除いた土地利用面積の内訳は、商業業務系16%、公共用地系13%、住宅系55%、その他公園広場等14%となっています。

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。
- 本格的な人口減少、少子・超高齢社会を見据え、鉄道駅周辺を中心に誰もが都市機能の集積によるメリットを享受できる利便性の高い、人と環境に優しい都市空間の形成が必要です。
- 池袋駅周辺地域では、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。
- 歴史と文化、みどりの潤いと落ち着いた雰囲気の中で、安全・安心で快適に暮らし続けられる住環境の形成と保全が必要です。
- 木造住宅密集地域では、早期に安全性を高めるため、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池袋駅周辺地域商業業務地

- 池袋駅、Hareza 池袋、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、アゼリア通り及びこれらの周辺では、商業機能を強化するとともに、業務、文化、芸術、交流、娯楽、情報発信など多様な都市機能が集積・連携した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の確保などを推進するため、大街区化²⁷などの街区再編に取り組みます。

②交流拠点商業業務地

- 目白駅周辺では、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促進する土地利用を図ります。
- 東長崎駅周辺では、都市開発諸制度²⁸等を活用し、街区再編、土地の有効利用による木密地域の解消をはじめ、駅前の公共施設整備、都市計画道路から駅までのアプローチ動線の確保、高経年マンションの機能更新、既存商店街の再生など、地域の課題を解決するとともに、マンガ文化などの地域資源を生かし、商業、文化、交流、医療、福祉、子育てなどの都市機能の集積により、魅力ある都心居住を促進する土地利用を図ります。

27 大街区化：細分化された街区を統合し、一体となった敷地の高度利用や公共施設等の再編を図る

28 都市開発諸制度：公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率などを緩和する制度

- 駒込駅周辺では、ソメイヨシノ発祥の地の魅力を発信するとともに、旧古賀庭園や六義園が文化財として保全されるだけでなく、ユニークベニューとしての活用や、魅力ある都心居住を促進する土地利用を図ります。
- 巢鴨駅周辺では、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個性的な商店街の雰囲気を守るため、安全性が高く、魅力ある都心居住を促進する土地利用を図ります。
- 大塚駅周辺では、交通広場の再編整備により、歩行経路拡大と交通結節機能を高め、東京さくらトラム（都電荒川線）や三業通りなどの地域資源を生かしたまちづくりを推進し、商業・業務、文化・交流、生活支援など多様な都市機能を集積するとともに、池袋駅周辺地域と連携し観劇後の余韻を安全安心に楽しめる場の創出を図り、魅力ある都心居住を促進する土地利用を図ります。

③生活拠点商業業務地

- 私鉄及び地下鉄駅周辺では、区民の身近な暮らしを支える商業、医療、福祉、子育て、教育など都市機能の集積により、地域の人々の交流を支え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

- 東池袋駅周辺では、池袋駅周辺商業業務地と連携して商業、業務、文化、芸術、交流、娯楽、情報発信など、多様な都市機能が集積した高度な土地利用を図ります。
- 商業業務地周辺や補助幹線道路沿道などでは、居住、商業、業務機能が複合した、暮らしやすく、にぎわいのある土地利用を図ります。
- 特に、商業業務地周辺では、鉄道駅や商業、業務、文化機能などと近接した魅力ある都心居住を促進し、利便性の高い安全・安心な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した複合的な土地利用を図ります。
- このうち、新大塚駅、雑司が谷駅及び落合南長崎駅などの周辺では、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が図られるよう誘導します。

3) 住宅地

①店舗等併存住宅地

- 小売店などをはじめとする生活支援機能と住環境が調和した土地利用を図ります。
- 都市計画道路が整備される沿道では、周辺の住環境と調和した安全性が高く、にぎわいのある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く、安全で良好な住環境を形成します。
- 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進めます。

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・保全し、ゆとりと潤いが感じられる安全な住環境を形成します。

(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¹³沿道では、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²⁹の指定などにより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³⁰としての機能を推進します。
- 不燃化推進特定整備地区³¹（以下、「不燃化特区」という。）では、地区計画や東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制³²」の指定により、建築物の不燃化を促進します。

(4) 建築物の高さと敷地規模のあり方の検討

- 建築物による日照や景観、圧迫感など住環境への悪影響を防ぐため、必要に応じて、地域特性を踏まえた建築物の高さについて検討します。
- 狭小敷地の発生や細分化による貴重なみどりの喪失などを防止し、良好な住環境を維持・保全するため、必要に応じて、敷地規模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、土地利用転換が想定される場合には、都市づくりビジョンを踏まえた転換が図られるよう適切に誘導します。
- 区は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ながら計画を策定します。

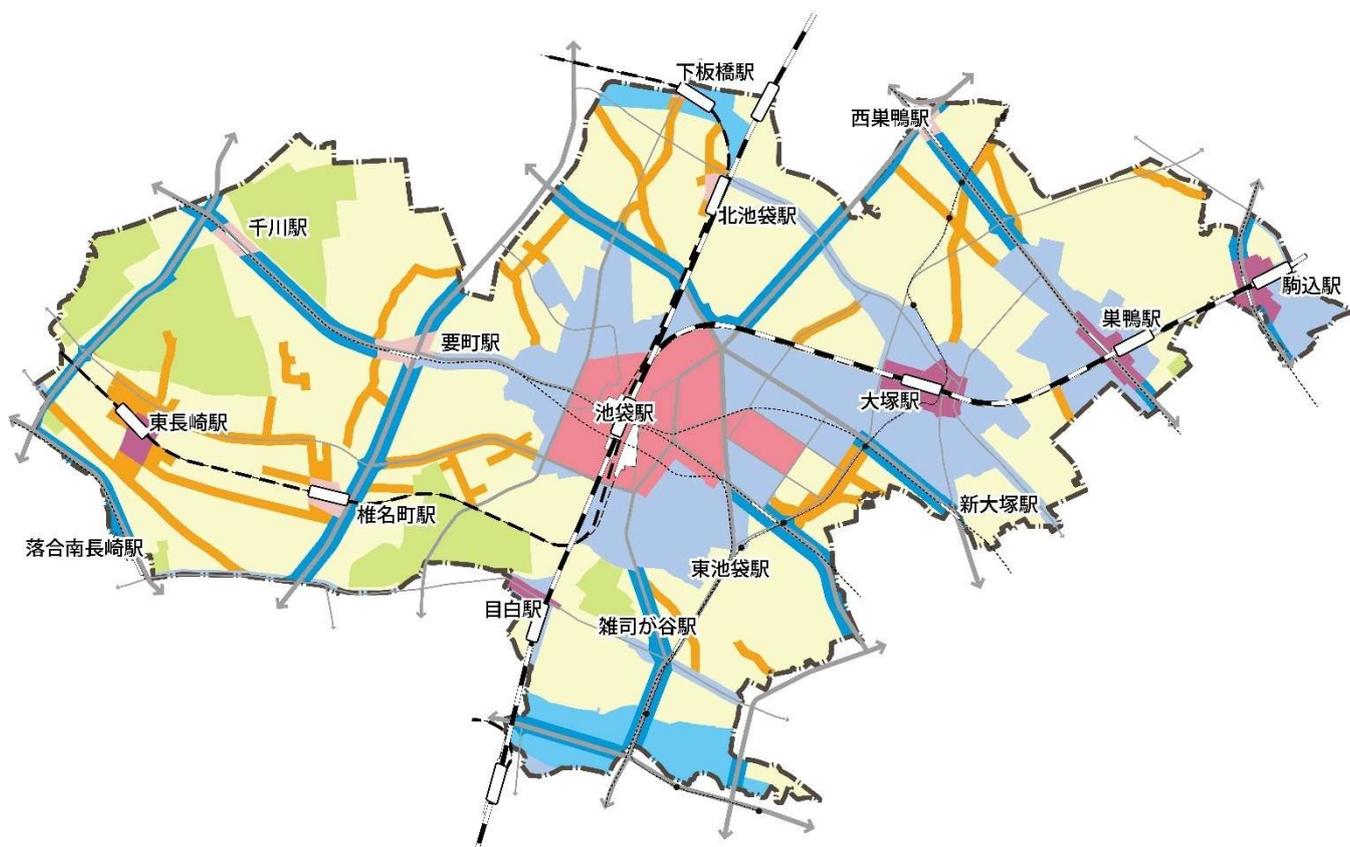
29 特定防災街区整備地区：密集市街地における特定防災機能の確保や、土地の合理的かつ健全な利用を図るために定める都市計画法に基づく地域地区の一種

30 延焼遮断帯：地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間

31 不燃化推進特定整備地区：東京都の「防災都市づくり推進計画」で整備地域に位置づけられた地域において、「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づき区が申請し、東京都が不燃化特区に指定し特別の支援をする制度

32 新たな防火規制：震災時に発生する火災等による危険性が高い区域で、建築物の耐火性能を強化するため、東京都知事が東京都建築安全条例に基づき指定する区域

図表49 土地利用方針図



凡例

商業業務地	池袋駅周辺地域商業業務地	—— 鉄道 (JR)
	交通拠点商業業務地	- - - 鉄道 (東武、西武)
	生活拠点商業業務地	⋯⋯ 地下鉄
複合用途地	商業業務系複合地	—— 都電
	幹線沿道型複合地	⇄ 幹線道路
	産業系複合地	⇄ 池袋駅周辺地域 アプローチ道路
住宅地	店舗等併存住宅地	—— 補助幹線道路
	一般住宅地	
	低層住宅地	