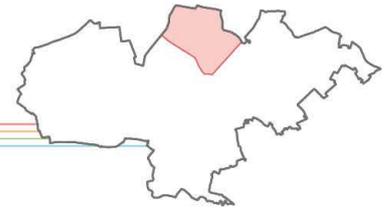




4 池袋本町・上池袋地域



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（1648～1652年）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、豊島鉄道品川線「品川～川口」間が開通し、明治末頃までに板橋宿へ通じる雑司ヶ谷道沿いにまとまった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、昭和時代になり川越街道や明治通りが整備されて、北西部の谷端川沿いの一部を除き宅地化が進みました。

しかし、戦災により地域の大半が被害を受けて、戦後は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、住工混在化が進みました。

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153 重林寺



図表154
近年のマンション立地（明治通り）



(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埼京線及び東武東上線沿いには、工場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。なお、JR埼京線及び東武東上線は高架化されておらず、道路との平面交差により、本地域の災害時における避難動線に制約が生じています。

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、幅員4m未満のものが多く、地区道路や防災生活道路が不足しています。

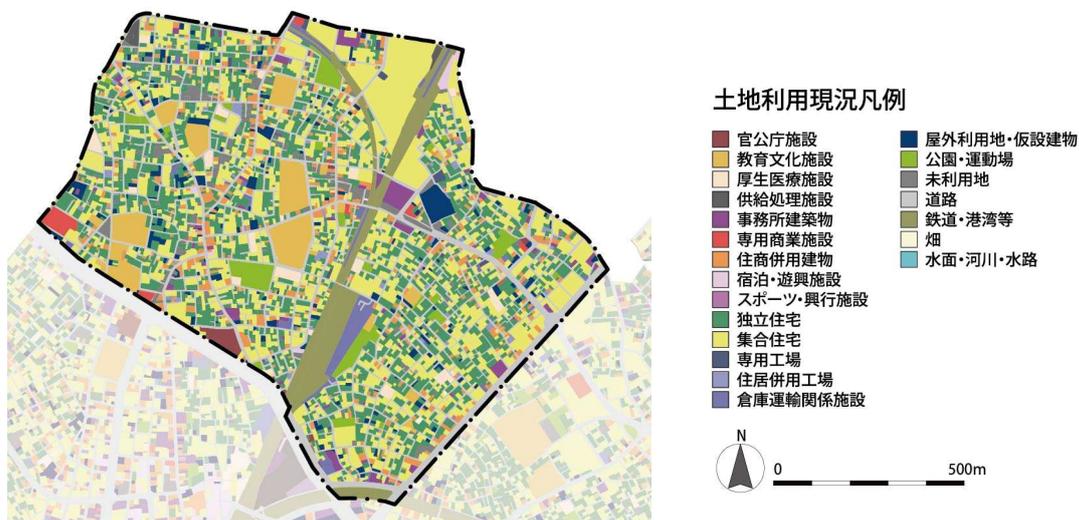
都市計画道路は、放射8号線が整備済み、環状5の1号線が概ね整備済み、補助82号線は上池袋四丁目の一部で整備済みです。東京都が特定整備路線¹³に指定した補助73号線、補助82号線の一部の区間は整備中です。区は、特定整備路線の沿道における防災街区整備事業等の民間による共同化プロジェクトを支援しています。

図表155 地域の主要指標⁸⁴

	豊島区 (a)	池袋本町・上池袋 地域(b)	割合 (b/a)		豊島区	池袋本町・ 上池袋地域
人口	301,599人	31,462人	10.4%	面積	1,298.4ha	111.2ha
0～14歳	26,489人	2,851人	10.8%	公共系	10.4%	7.0%
15～64歳	211,034人	21,593人	10.2%	事務所	4.3%	2.0%
65歳～	58,539人	6,425人	11.0%	専用商業	2.0%	0.7%
人口密度	232人/ha	283人/ha		宿泊・遊興	1.3%	0.3%
世帯	183,819世帯	18,793世帯	10.2%	住商併用	4.6%	5.7%
单身世帯割合	64.0%	63.1%		独立住宅	20.5%	23.6%
世帯人員	1.6人/世帯	1.7人/世帯		集合住宅	23.5%	27.0%
事業所数	19,141所数	720所数	3.8%	工業系	1.6%	3.0%
従業者数	269,773人	5,114人	1.9%	公園・運動場等	4.1%	2.8%
不燃化率	76.2%	70.9%		未利用地等	1.8%	2.6%
				その他	25.8%	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。

図表156 土地利用現況図



資料：「土地利用現況調査(令和3(2021)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

雑司ヶ谷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あい、多世代が笑顔で暮らせる災害に強い安全・安心で交通利便性の高いまちをめざします。

「多世代が出会い交流する安全・安心なまち」

(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

防災都市づくり推進計画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あわせて、安全・安心な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あい、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

都市計画道路の整備を契機に、北池袋駅及び下板橋駅周辺へのアクセス改善やバス路線の再編等の検討とあわせ、駅を中心に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。

○雑司ヶ谷道や寺社の歴史と谷端川緑道を生かしたまちづくり

雑司ヶ谷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 15 7 地域資源図 (池袋本町・上池袋地域)

池袋本町・上池袋地域

氷川神社



池袋本町地区校舎併設型
小中連携校



池袋本町電車の見える公園



池袋本町通り商店会



池袋本町公園



	歴史・文化資源		公共公益施設		スポーツ施設
	旧道(名称)		医療機関(病院)		鉄道(JR)
	坂		大学		鉄道(東武、西武)
	寺社		教育施設		地下鉄
	花の名所(花の種類)		公園など		都電
	河川		街路樹		
	河川(暗渠)				

(3) 地域の骨格

【拠点】

■北池袋駅及び下板橋駅周辺を中心とした「生活拠点」の形成

○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、子育て、教育など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。

図表158 下板橋駅



図表159 北池袋駅



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。



1 高度な防災機能を備えた都市の実現

- 補助73号線及び補助82号線の整備とあわせて、沿道の不燃化・耐震化を進め、大規模地震時の同時多発火災に備えた延焼遮断帯³⁰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生活道路、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。
- 東京都と連携して雨水排水などの都市型水害対策に取り組みます。



2 誰もが住み続けられる住環境の整備

- 特定整備路線¹³の整備などに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。
- 商店街の活性化を図る産業や文化、観光などの振興施策に加えて、人々のつながりを育むコミュニティ施策に地域と協働して取り組みます。
- 池袋本町通り及び北池袋駅に近接する商店街では、特定整備路線の整備とあわせて、快適な歩行者空間の形成に努めるとともに、日常生活や人々の交流を支える商店街をめざします。
- 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。



にぎわいと活力の強化

- 氷川神社の祭礼や池袋富士塚（区指定文化財）の山開き、遊佐ノ市など地域で引き継がれてきた文化と伝統を生かした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、若い世代や新たに住み始めた人が地域活動に参加できる仕組みづくりなどを検討し、住民間の交流が活発で、多様な人々が快適に暮らせるまちづくりを地域とともにめざします。



人に優しい交通環境の構築

- 北池袋駅及び下板橋駅周辺は、都市計画道路と鉄道各線との立体交差化による踏切解消や駅周辺街区の共同化等による駅前広場の確保を含めた駅へのアクセス性の改善とともに、自転車駐車場の整備や駅及び駅周辺のバリアフリー化などを進め、利便性が高く、人に優しい駅前空間の形成をめざします。
- 都市計画道路の施行にあたり、整備可能な区間では、四季の彩りを感じさせる緑化や無電柱化、自転車走行空間の整備など安全で快適な歩行者空間を形成するとともに、バス路線の再編等について関係機関との協議を検討します。



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 号線及び補助 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、地域と協働して草花の植栽や維持管理、保全に取り組みます。
- 池袋本町地区校舎併設型小中連携校と周辺の寺社や公園が一体になった緑化を進め、みどり豊かなまちづくりを進めます。



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、地域の特性を踏まえながら、道路と沿道の街並みが一体となった景観をめざします。
- 連続したみどりを形成する谷端川北緑道を生かして、潤いを感じられる景観づくりを進めます。



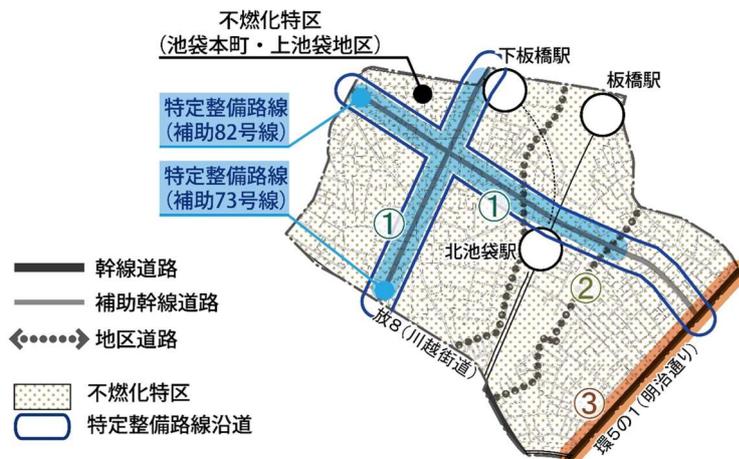
エネルギー効率の高い脱炭素型都市への転換

- 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。

4 主要な都市整備プロジェクトの推進

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、主要な都市整備プロジェクトの推進方針を示します。

図表 160 主要な都市整備プロジェクト図（池袋本町・上池袋地域）



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¹³）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、延焼遮断機能を高めるため、建築物の不燃化を促進するとともに、地域の状況に応じて道路整備による残地などを活用した共同化¹⁹等を進め、安全で快適な都市空間を形成します。
- 道路整備にあわせて、鉄道各線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周辺の街区再編や共同化等により、商業機能を維持・向上するとともに、駅前広場や駐輪場の確保などによる交通結節機能の向上に取り組みます。
- 周辺地域とのバランスや後背地の住環境、日常生活の利便性にも配慮しながら、地域の特性を踏まえ策定した「特定整備路線沿道まちづくり方針」に基づき、地域とまちづくりの方向性を共有していきます。その中で、特に駅周辺では当地区のまちづくり方針に基づいて、市街地像を効果的に実現していくために、既存の地区計画等の変更とともに、建物高さの制限や用途地域、容積率の見直しなどを検討します。
- 補助 73 号線及び補助 82 号線の整備に伴い移転する公共施設の跡地について、周辺の公共施設の再配置を含めた利活用を地域全体の防災まちづくりと合わせて検討します。

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¹¹等による不燃化の促進

- 居住環境総合整備事業により、防災生活道路や公園などの整備を図るとともに、建築物の共同化支援、老朽化した建築物の建替え促進、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、防災性と住環境の向上に努めます。
- 池袋本町 4 丁目の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 6 m の防災生活道路に拡幅する取組を進めます。
- 補助 82 号線から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 6 m の防災生活道路に拡幅する取組を進めます。

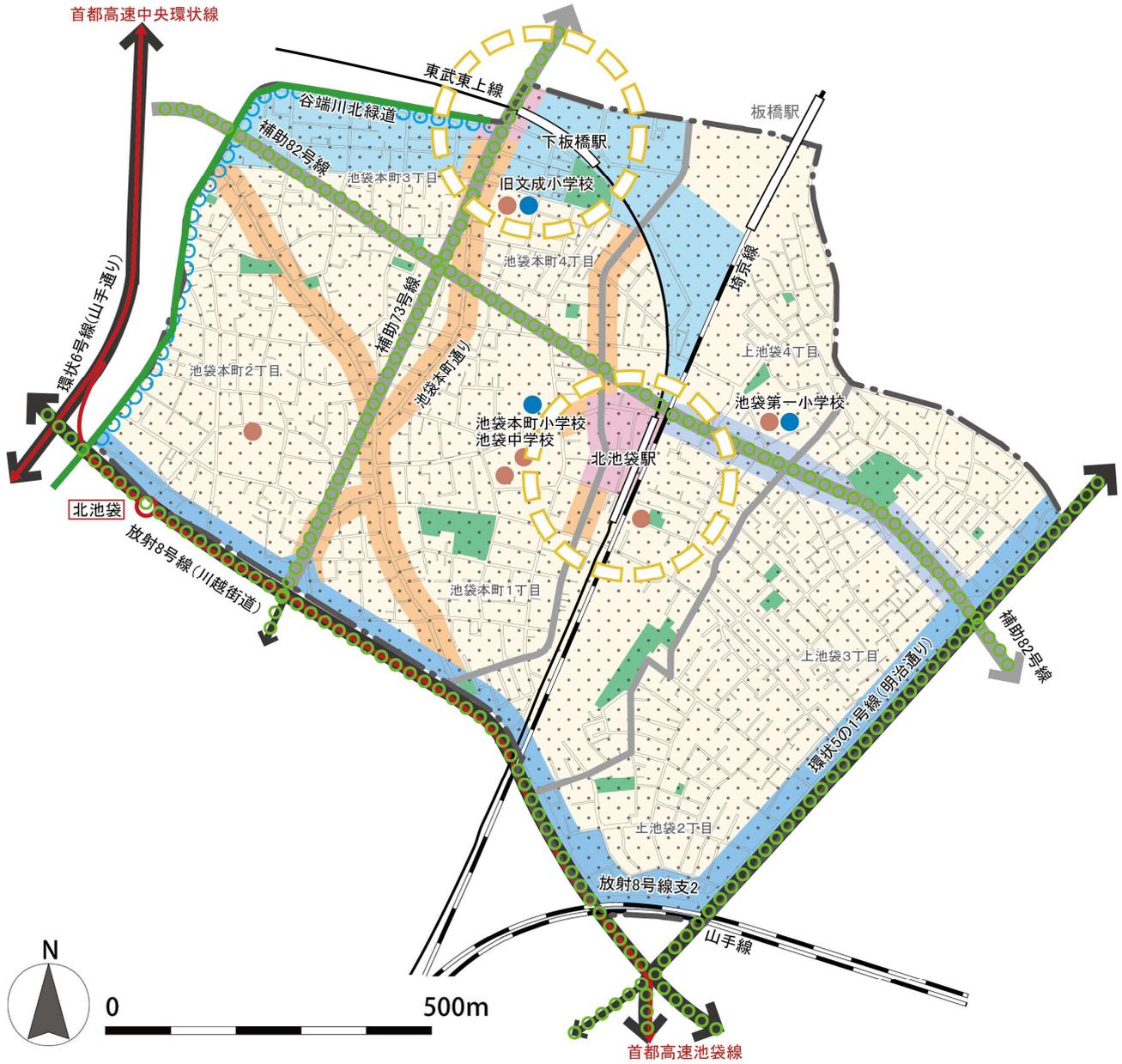
プロジェクト

③

環状 5 の 1 号線の整備

- 環状 5 の 1 号線の整備にあたり、歩行者空間の拡大や街路樹の整備などを東京都へ働きかけます。

図表 16.1 都市整備方針図（池袋本町・上池袋地域）



拠点	拠点	
	交流拠点	生活拠点
東西都市軸		
みどりの骨格軸		
みどりの軸		
連続したみどり		
商業業務地		池袋駅周辺地域商業業務地
		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

拠点	拠点	
	交流拠点	生活拠点
東西都市軸		
みどりの骨格軸		
みどりの軸		
連続したみどり		
商業業務地		池袋駅周辺地域商業業務地
		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