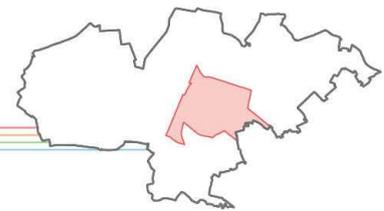




5 池袋東地域



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、雑司ヶ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。

明治時代に現在のサンシャインシティの場所に巣鴨監獄が設置され、明治36(1903)年には日本鉄道豊島線「田端～池袋」間が開通し、池袋駅が開設されました。

大正時代になり、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に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。しかし、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実施されました。

昭和29(1954)年、営団地下鉄丸ノ内線(現東京メトロ丸ノ内線)「池袋～御茶ノ水」間が開通し、昭和35(1960)年には新宿、渋谷とともに「副都心」に位置づけられます。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・有楽町線、東急東横線及び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るなど都市機能の更新が進んでいます。

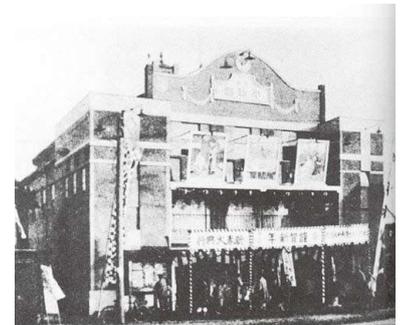
平成27(2015)年には、豊島区本庁舎と業務、商業、住宅が一体となった「としまエコミューゼタウン」が竣工しました。

(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及び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つの停留場があります。

図表162
池袋駅東口にあった平和館
(大正14(1925)年)



写真でみる豊島区50年のあゆみより転載

図表163
有楽町線開通式(昭和49(1974)年)



画像提供：公益財団法人メトロ文化財団

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、その他の区域では幅員4m未満のものが多くなっています。

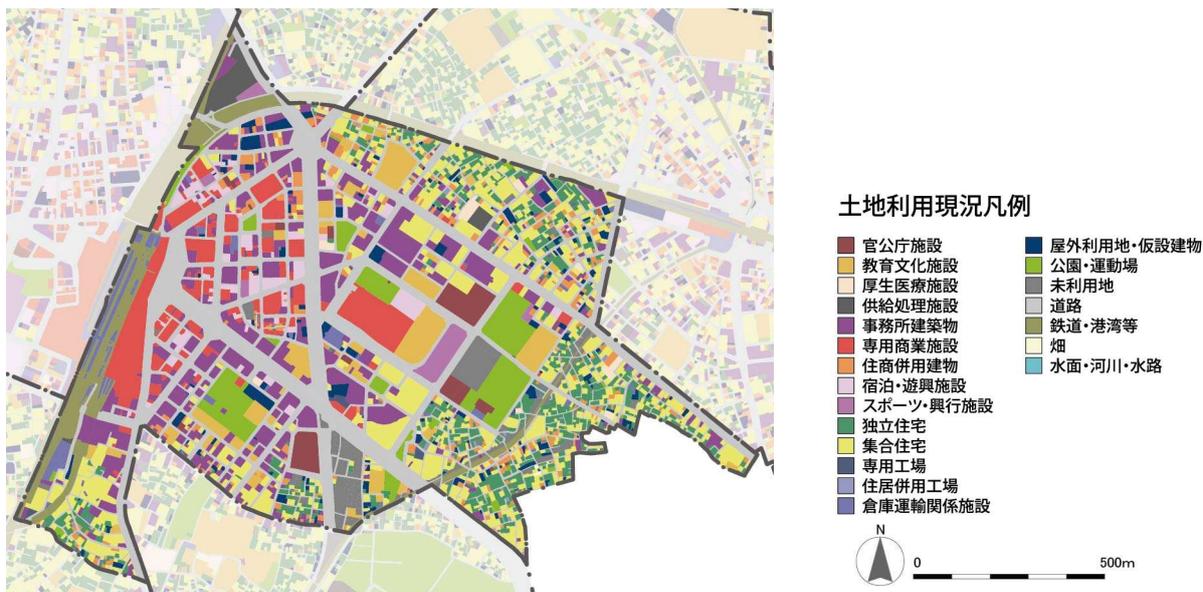
都市計画道路は、放射8号線（春日通り）、放射26号線（日出通り）、補助77号線（グリーン大通り）、補助171号線（明治通り）、補助172号線、補助174号線、補助175号線及び補助177号線（サンシャイン60通り）が整備済みで、環状5の1号線、補助81号線及び補助176号線が事業中です。

図表164 地域の主要指標⁸⁴

	豊島区 (a)	池袋東地域 (b)	割合 (b/a)		豊島区	池袋東地域
人口	301,599人	26,079人	8.6%	面積	1,298.4ha	138.4ha
0～14歳	26,489人	2,130人	8.0%	公共系	10.4%	8.1%
15～64歳	211,034人	19,198人	9.1%	事務所	4.3%	12.8%
65歳～	58,539人	4,205人	7.2%	専用商業	2.0%	7.3%
人口密度	232人/ha	189人/ha		宿泊・遊興	1.3%	2.8%
世帯	183,819世帯	17,061世帯	9.3%	住商併用	4.6%	3.3%
単身世帯割合	64.0%	67.8%		独立住宅	20.5%	6.8%
世帯人員	1.6人/世帯	1.5人/世帯		集合住宅	23.5%	13.4%
事業所数	19,141所数	5,363所数	28.0%	工業系	1.6%	2.2%
従業者数	269,773人	113,412人	42.0%	公園・運動場等	4.1%	4.9%
不燃化率	76.2%	89.4%		未利用地等	1.8%	3.2%
				その他	25.8%	35.2%

※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。

図表165 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

商業機能を中心に業務、文化、交流、娯楽、情報発信などの都市機能が高度に集積したにぎわいと活力にあふれ、国内外に向けて新たな文化の発信と産業の創出を支えるとともに、多様性あるコミュニティを形成し、誰もが快適に過ごし、暮らせる安全性の高い都市をめざします。

「多彩な魅力が集まり、安心と多様性が調和するまち」

(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た池袋東地域では、帰宅困難者対策や災害情報提供体制等が整った、訪れる人や就業者の安全性を確保する災害に強い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

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。

○誰もがまちを楽しめる居心地の良い歩きたくなるまちづくり

池袋駅及び駅周辺の再生と環状5の1号線の整備を契機に、池袋らしい音楽・舞台芸術・サブカルチャーなどの文化資源も生かし、誰もが安全で快適に回遊できる居心地の良い歩きたくなるまちづくりが必要です。

○安心して暮らせる、つながりと多様性を支える都市づくり

既存住民・新住民・外国人を含む多様な人々が互いを尊重し、助け合える地域コミュニティを育むとともに、生活利便施設の充実、公園や住宅の整備、交通事故対策や多言語対応など、誰もが安心して暮らせる都市づくりが必要です。

○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としまみどりの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 16 6 地域資源図 (池袋東地域)

池袋東地域

グリーン大通り



帝京平成大学



乙女ロード



豊島区本庁舎



あうるすぽっと



サンシャインシティ



	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】

■池袋駅及び東池袋駅周辺を中心とした「池袋駅周辺地域」の形成

- 池袋駅及び東池袋駅周辺は、相互に連携して池袋駅周辺地域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性の高い拠点を形成します。
- 池袋駅周辺では、土地の有効利用や高度な都市機能の集積、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。
- 東池袋駅周辺では、多様な交通機関が乗り入れる利便性とアクセス性の良さ、多様な居住環境の整備などを生かし、新しい都市生活拠点の創出に取り組みます。

図表167 池袋駅東口



【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）及び補助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東西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」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。



高度な防災機能を備えた都市の実現

- 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。
- 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、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。
- 東池袋二丁目の戦災復興土地地区画整理事業が実施されていない区域では、狭あい道路や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号線沿道周辺地域では、木造住宅密集地域の解消に向けた様々な取組や都市計画道路の整備を踏まえ、防災性向上や地域コミュニティの活性化等を目的とした地域の主体的な取組により、良好な住環境や地域の価値の維持・向上をめざします。



誰もが住み続けられる住環境の整備

- 池袋駅周辺地域及び連携エリアの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安心して暮らせるまちをめざします。

- 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⁸⁵」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8号線及び放射26号線沿道では、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。
- 多様な属性を持つ新旧の住民など、多くの人交流する機会をもてるよう、交流空間や仕組みづくりを進めます。



にぎわいと活力の強化

- 並木ハウスが残る雑司が谷地域やトキワ荘があった南長崎地域と連携して、マンガ文化を発信する拠点づくりを進めます。
- 「区と区内大学の連携・協働の包括協定」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。
- 東池袋4丁目42番地区周辺の防災と文化、交流機能を備えた拠点を中心に、池袋、雑司が谷、大塚を結ぶ、新たな人の流れや交流を生み出します。



人に優しい交通環境の構築

- 東池袋地区では、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。
- 東池袋駅と大塚駅間を結ぶ歩行者ネットワークを強化することで、新たな人の流れを生み出すとともに、にぎわいの創出を図ります。



みどりの回廊に包まれた憩いの創出

- みどりの拠点である雑司ヶ谷霊園を核に、みどりの骨格軸である補助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号線及び補助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。
- 東池袋四丁目42番地区の再編にあたり、防災公園とともに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。
- としまみどりの防災公園では、雑司ヶ谷霊園や大塚の桜並木、池袋駅周辺地域の補助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。
- 都市計画道路の整備とあわせて、沿道での景観づくりや都電荒川線の鉄道敷地の緑化を進めます。
- 地域の団体や大学生などが協働して、公園や広場、公開空地に季節の花々やイベントにあわせた飾りつけを施し、都市のイメージを高める取組を促進します。

⁸⁵ 東京のしゃれた街並みづくり推進条例：住民、事業者及びまちづくり団体の意欲と創意工夫を生かし、都市の再生を進め、東京の魅力の向上に資することを目的とした東京都の条例



個性ある美しい都市空間の形成

- 補助 177 号線沿道は、人々のにぎわいや交流を生かした景観づくりを進めます。
- 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。
- 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。



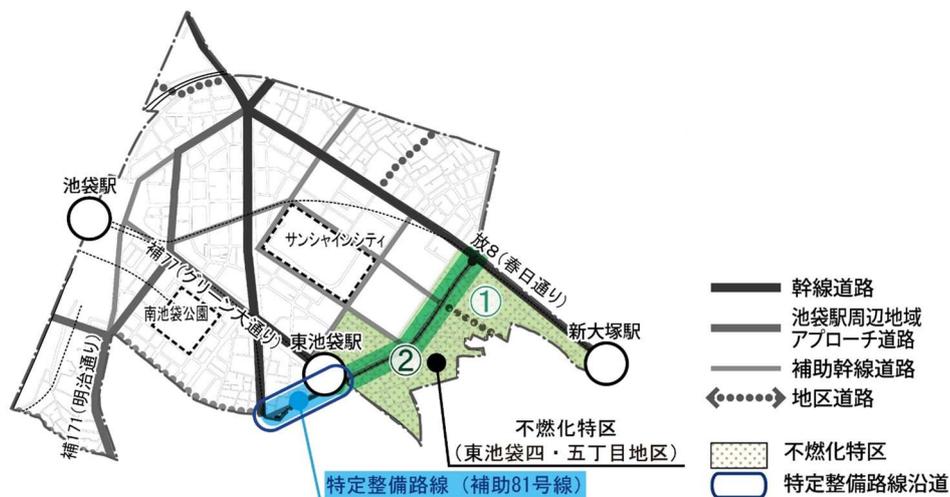
エネルギー効率の高い脱炭素型都市への転換

- 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、みどりの潤いと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。
- 区民、事業者、大学、NPOなどの多様な主体と協働し、環境学習の推進や省エネルギーの見える化などに取り組みます。

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 168 主要な都市整備プロジェクト図（池袋東地域）



プロジェクト ①

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¹⁹を支援し、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 6 m の防災生活道路に拡幅する取組を進めます。
- 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
②

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³⁰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、池袋駅周辺地域に近接し、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。

図表 16.9 都市整備方針図 (池袋東地域)

