

11 東池袋・大塚地域（文京区・豊島区）

① 地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 172 ha (約 156 ha)	約 36,000 人	75.6%	87%

※上記表の人口、不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲に基づく。

地域面積の（）内は、整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積を示す。

② 地域の概要

本地域は、池袋副都心の東側に広がり、副都心に隣接する地域の西側は都市計画道路事業や市街地再開発事業により不燃領域率が高まる一方で、地域の東側には依然として木造住宅密集地域が多く残っています。南池袋二丁目は、街並み再生地区に、さらに東池袋四・五丁目を含めた地域は、池袋副都心とともに特定都市再生緊急整備地域に指定され、今後の市街地更新が期待されます。都電荒川線の東側に位置する東池袋五丁目から大塚周辺や雑司が谷は、木造住宅が密集し、狭あい道路や行き止まり道路が多く、消防活動、延焼防止、避難活動等の面で多くの課題を抱えています。また、宅地が細分化されている上、接道条件にも課題があるなど、建替えによる市街地の更新が進んでいません。

都市防災不燃化促進事業の実施により、不忍通りの沿道建築物の不燃化が促進されたことで、地域外周は延焼遮断帯が全て形成されています。地域内部では全ての都市計画道路で事業が進められています。

雑司ヶ谷墓地、護国寺一帯は避難場所に指定されており、緑豊かな空間が広がっています。また、地域の北部には地域の内外にわたり、豊島区立総合体育場一帯が避難場所に指定されており、造幣局跡地では 1.7ha のとしまみどりの防災公園が令和 2 年 12 月に開園しています。

③ 整備方針

本地域の西側の南池袋二丁目や東池袋四丁目では、街並み再生方針や特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針を踏まえ、都市開発諸制度の活用などにより道路や歩道、広場状空地の確保とともに建築物の不燃化・共同化による市街地の更新を進めていきます。また、雑司が谷・南池袋地区では、木造住宅密集地域整備事業により、防災性の向上と共に、潤いのある住環境の形成を図ります。

大塚五・六丁目では、建築物の建替えによる不燃化・耐震化や耐震改修に合わせた外壁等の不燃化を促進します。また、幅員 4 m 未満の道路拡幅を促進するとともに、東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく防火規制等により、避難場所である護国寺一帯への避難機能の強化と防災性の向上を図ります。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【大塚五・六丁目地区】（文京区）

不燃化特区の支援策により、震災時に延焼の危険性が高い木構造（防火造・木造）建物の建替えや除去の促進、無接道敷地等の解消を図り、不燃化を進めます。また、相談ステーションを活用して、地区内の住民・地権者等の様々なニーズにきめ細かく対応し、地域の防災性の向上に取り組みます。

【東池袋四・五丁目地区】（豊島区）

補助 81 号線と沿道まちづくりとを地域住民と連携しながら一体的に進め、建築物の共同化・不燃化とともに、地域の安全性を高める延焼遮断機能を更に高めていきます。

造幣局南地区は、造幣局地区まちづくり計画を踏まえ、特定都市再生緊急整備地域の各種制度の活用などにより、造幣局地区の一部を活用した連鎖型の再開発事業等を展開することで、木造住宅密集地域の解消を目指します。また、東池袋五丁目の市街地再開発事業においては、街区再編による都市基盤の整備と土地の合理的かつ健全な高度利用による建築物の不燃化・共同化により、地域の安全性、防災性の向上を図ります。

さらに、従来の木造住宅密集地域整備事業によるまちづくりに加えて、防災街区整備事業等の活用を検討するとともに、不燃化特区の支援策を活用し、街区の再編整備や共同化、老朽木造建築物の建替え、防災生活道路網の整備、沿道建築物の不燃化等を促進することで、地区の防災性や住環境の向上を図ります。また、新たに整備する道路では、無電柱化を検討します。

【雑司が谷・南池袋地区】

不燃化特区の支援策を活用することで、地区内の老朽木造建築物の不燃化建替えを促進し、地区全体の防災性の向上に取り組みます。まちづくり協議会や各種の活動団体、地域住民と連携しながら、雑司が谷に残る地域資源を生かしたまちづくりと不燃化推進の機運を醸成していきます。

また、木造住宅密集地域整備事業により、防災生活道路の整備や公園・広場等の整備など、防災性や居住環境の向上を図ります。

□ 特定整備路線

本地域では、補助 81 号線（南池袋二丁目～四丁目）が特定整備路線に選定されています。

また、特定整備路線整備推進に向けた魅力的な移転先確保の取組に関する基本協定に基づき、独立行政法人都市再生機構、東京都の2者で連携し、魅力的な移転先を確保する取組を進めています。

□ 防火規制

おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89

号) に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

11. 東池袋・大塚地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積 (ha) 又は 延長 (km)	R4 年度末	R7 年度末	R12 年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	東京都	補助 81 号線 (東池袋)	東池袋四丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		2	街路	豊島区	補助 176 号線	東池袋四丁目ほか	0.1km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助 81 号線 (南池袋)	南池袋四丁目ほか	0.3km	事業中	完了	完了
		4	街路	東京都	環状 5 の 1 号線	南池袋三丁目ほか	1.0km	事業中	事業中	完了
		5	街路	東京都	環状 4 号線	目白台二丁目ほか	*0.8km	事業中	完了	完了
		6	街路	東京都	環状 4 号線 (不忍通り)	大塚五丁目ほか	0.4km	R7 年度末までに事業着手		

注 1：事業区分は P.7-291 参照

注 2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注 3：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。

【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】

【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】

凡 例

【整備地域】

- 重点整備地域 (不燃化特区)
- 公共施設整備検討エリア
- 整備地域から除外された地域 (防災性が確保された町丁目)
- 整備地域から除外された地域 (地区内残留地区と重複している地域)

--- 区界

— 町丁目界

避難場所

整備地域外の避難場所

⊗ 警察署

Υ 消防署他

㊦ 小中学校

【延焼遮断帯】

- 骨格防災軸
- 主要延焼遮断帯
- 一般延焼遮断帯

【基盤整備】

- 都市計画道路計画線
- 街路事業等
- 特定整備路線

【防災生活道路】

- 幅員 6m 以上 (整備済み)
- 幅員 6m 以上 (未整備)
- 幅員 4m 以上 6m 未満 (整備済み)
- 幅員 4m 以上 6m 未満 (未整備)

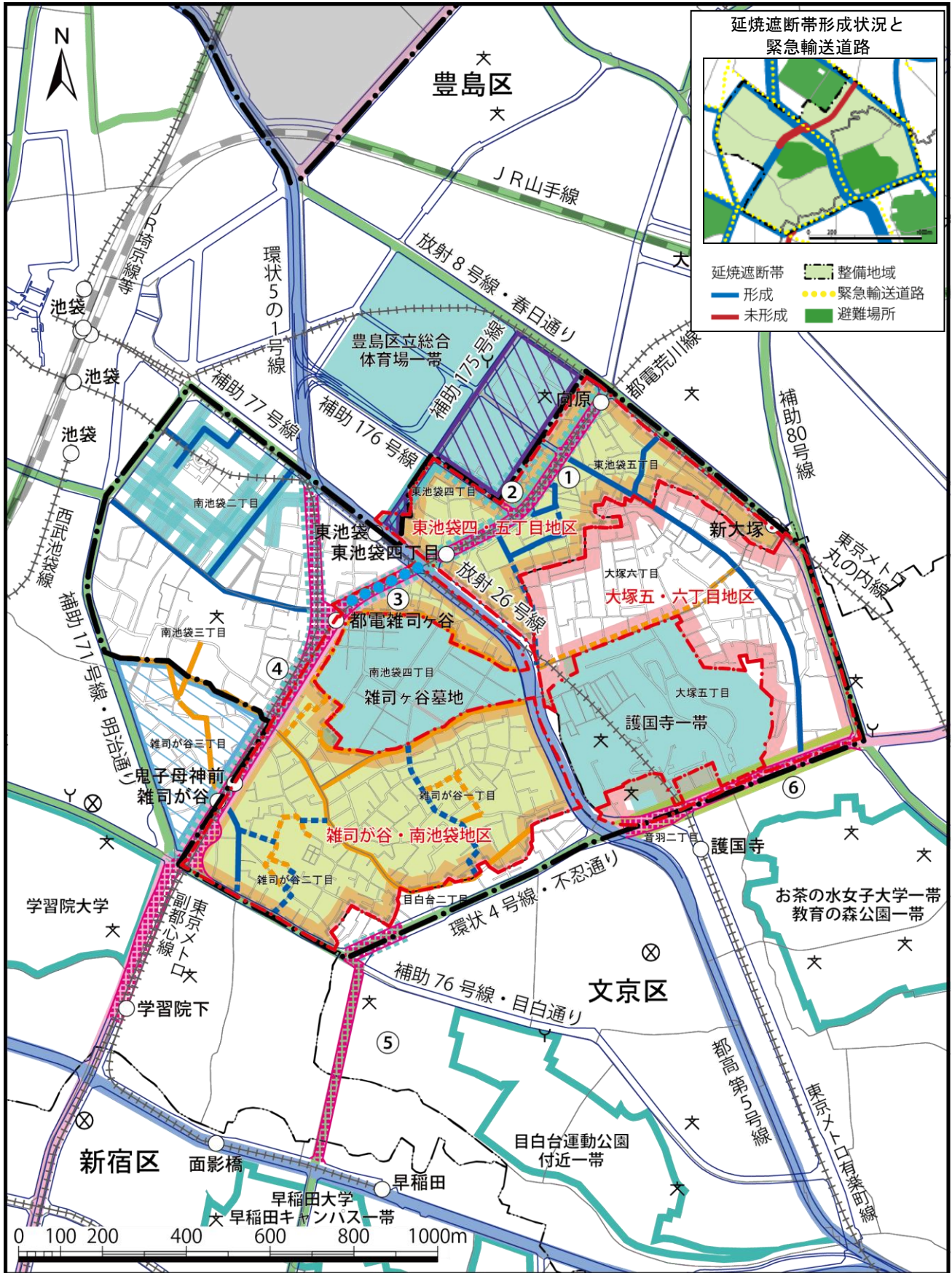
【その他の道路】

— 現況幅員 6m 以上

【無電柱化】

- 無電柱化・検討中路線
- 無電柱化・事業中路線
- 無電柱化・整備済路線

11. 東池袋・大塚地域整備計画図（道路網）



町名	文京区	大塚五～六丁目、目白台二丁目
	豊島区	雑司が谷一～三丁目、東池袋四～五丁目、南池袋二～四丁目

11. 東池袋・大塚地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積 (ha) 又は延長 (km)	R4 年度末	R7 年度末	R12 年度末
事業	市街地整備	1	沿道一体	東京都 豊島区	〔沿道のまちづくり〕 補助 81 号線 (東池袋)	東池袋四丁目 ほか	0.6km	事業中	事業中	完了
		2	木密	豊島区	東池袋四・五丁目地区	東池袋四丁目 ほか	19.2ha	事業中	完了	完了
		3	木密	豊島区	雑司が谷・南池袋地区	雑司が谷一丁目 ほか	38.2ha	事業中	完了	完了
		4	再開発	組合等	造幣局南地区まちづくり	東池袋四丁目	3.4ha	予定	事業中	事業中
		5	再開発	組合	東池袋四丁目 2 番街区地区	東池袋四丁目	0.3ha	事業中	完了	完了
		6	再開発	組合	南池袋二丁目 C 地区	南池袋二丁目	1.7ha	事業中	事業中	完了
		7	防街事業	組合	東池袋五丁目 10 番地区	東池袋五丁目	0.1ha	予定	予定	完了
		—	防災総合	文京区	全域	—	—	実施中	実施中	実施中
規制・誘導		8	地区計画	豊島区	東池袋四・五丁目地区	東池袋四丁目 ほか	20.3ha	実施中	実施中	実施中
		9	地区計画	豊島区	南池袋二・四丁目地区	南池袋二丁目 ほか	5.6ha	実施中	実施中	実施中
		10	地区計画	豊島区	環状 5 の 1 号線周辺地区	南池袋三丁目 ほか	10.3ha	実施中	実施中	実施中
		11	地区計画	豊島区	池袋東口 D 地区	南池袋二丁目 ほか	6.7ha	実施中	実施中	実施中
		12	再開発等 促進区	豊島区	南池袋二丁目 A 地区	南池袋二丁目	1.2ha	実施中	実施中	実施中
		13	地区計画	豊島区	東池袋四丁目 42 番地区	東池袋四丁目	3.7ha	実施中	実施中	実施中
		14	再開発等 促進区	豊島区	南池袋二丁目 C 地区	南池袋二丁目	2.3ha	実施中	実施中	実施中
		15	街区再編	豊島区	〔街並み再生地区の指定 と街並み再生方針の策定〕 南池袋二丁目地区	南池袋二丁目	5.3ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		—	耐震改修	文京区	全域 (木造住宅は準防火地域のみ)	—	—	実施中	完了	完了
		—	耐震診断	文京区	全域	—	—	実施中	完了	完了
		—	耐震診断 耐震改修	豊島区	全域	—	—	実施中	完了	完了

注 1：事業区分は P. 7-291 参照


注 2：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、*は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。


注 3：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標である「R7 年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

凡 例

整備地域


 重点整備地域 (不燃化特区)


 整備地域から除外された地域
(防災性が確保された町丁目)

 整備地域から除外された地域
(地区内残留地区と重複している地域)

--- 区界

— 町丁目界

 避難場所

 整備地域外の避難場所


⊗ 警察署

Y 消防署他

㊦ 小中学校


【規制誘導区域】


 地区計画


 再開発等促進区を定める地区計画


 街区再編まちづくり制度

【事業区域】

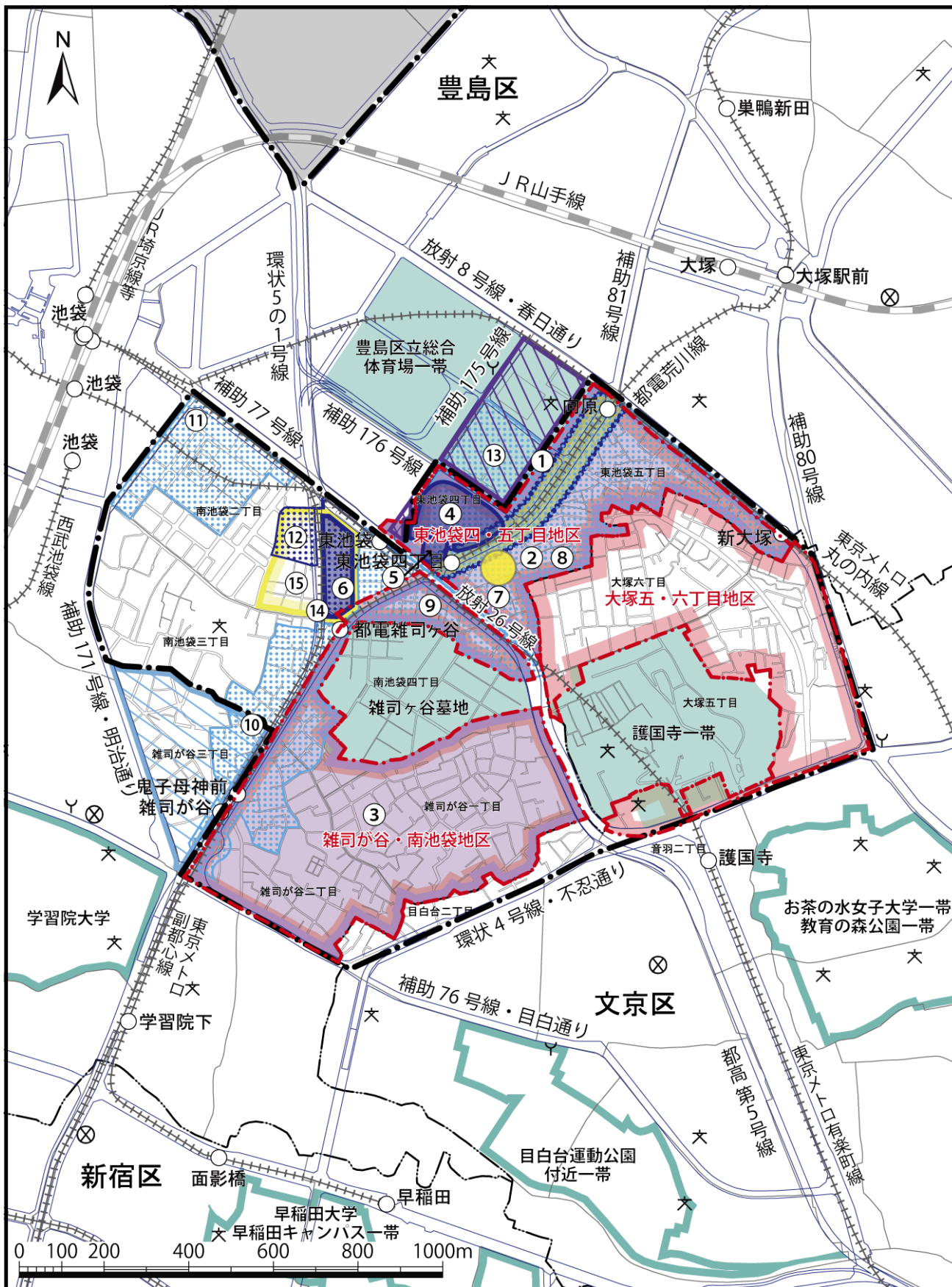
 沿道一体整備事業

 市街地再開発事業

 木造住宅密集地域整備事業

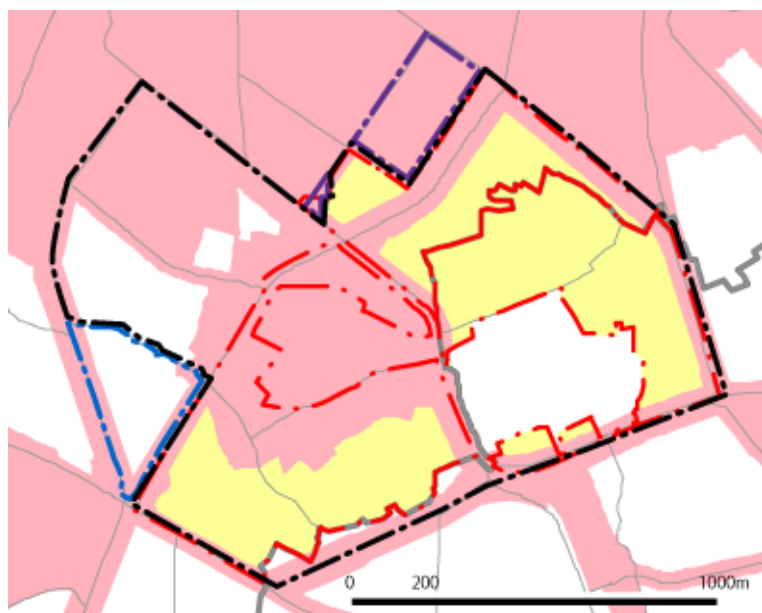
 防災街区整備事業

11. 東池袋・大塚地域整備計画図（市街地の不燃化）



町名	文京区	大塚五～六丁目、目白台二丁目
	豊島区	雑司が谷一～三丁目、東池袋四～五丁目、南池袋二～四丁目

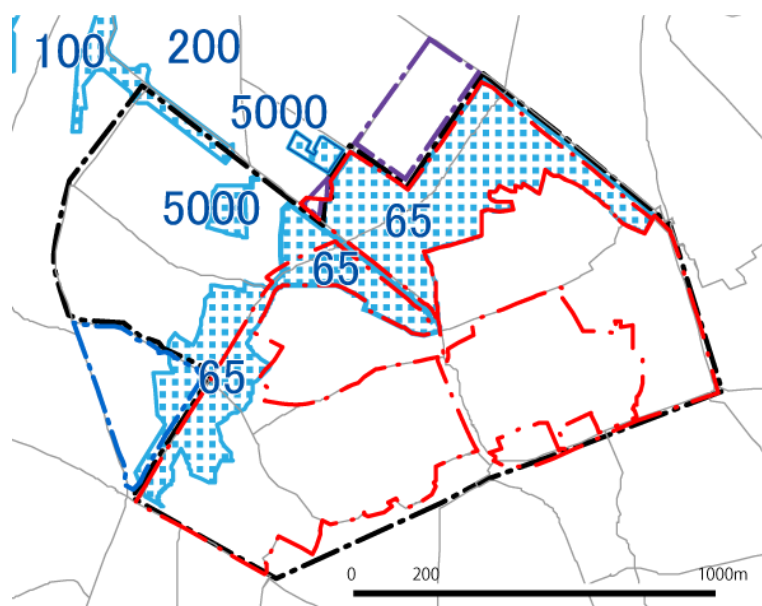
防火地域と新たな防火規制区域



- 整備地域
- 重点整備地域(不燃化特区)
- 整備地域から除外された地域
(防災性が確保された町丁目)
- 整備地域から除外された地域
(地区内残留地区と重複している地域)
- 防火地域
- 新たな防火規制区域

敷地面積の最低限度の指定状況

※数値は敷地面積の最低限度 (㎡)

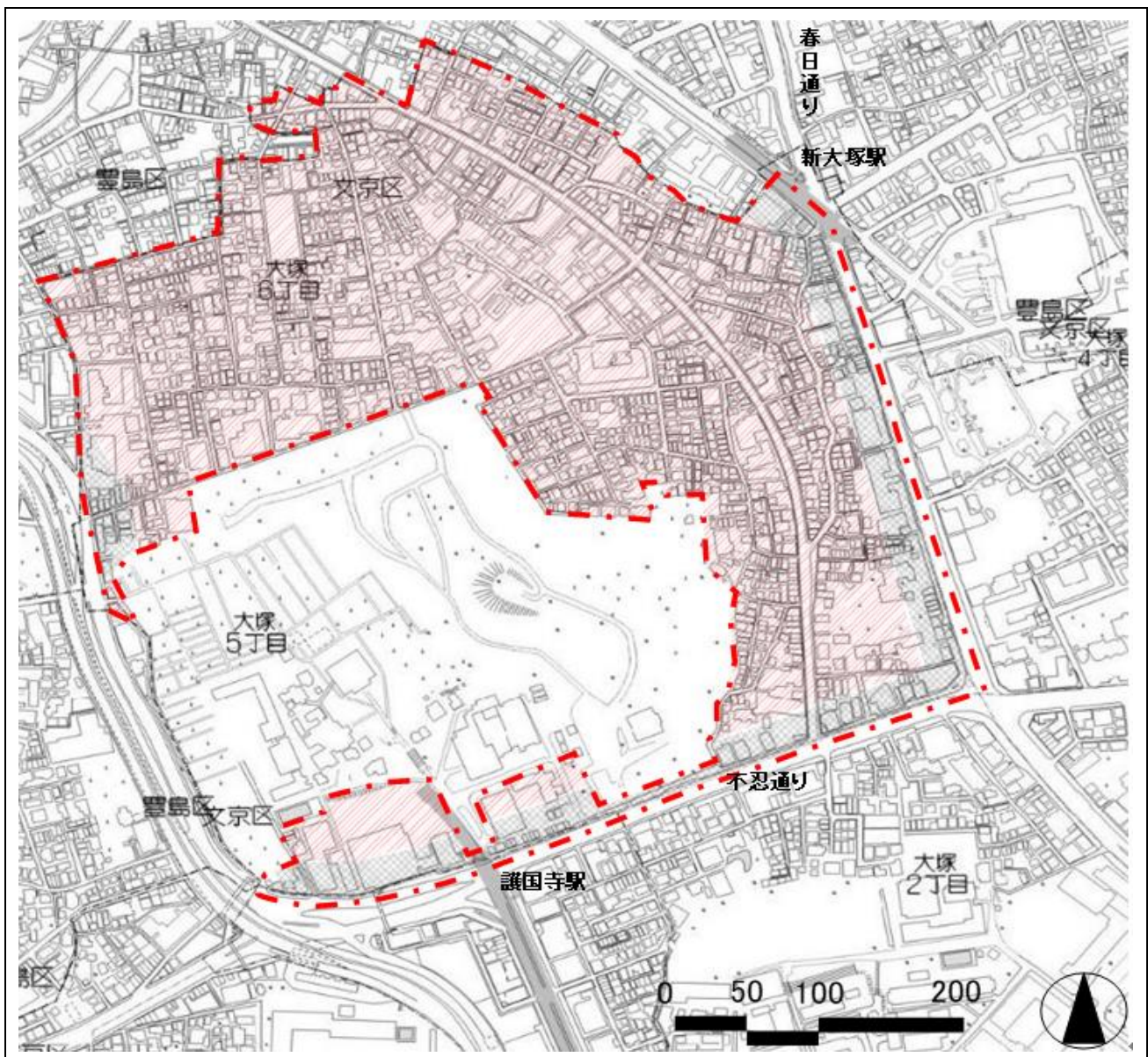


- 整備地域
- 重点整備地域(不燃化特区)
- 整備地域から除外された地域
(防災性が確保された町丁目)
- 整備地域から除外された地域
(地区内残留地区と重複している地域)
- 整備地域に関わる地区計画のうち、
敷地面積の最低限度の指定がある区域

11 東池袋・大塚地域整備計画

□ 重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
2 大塚五・六丁目地区	文京区	大塚六丁目ほか	27.9ha	○老朽建築物の除却・不燃化建替えの促進 ○無接道敷地等の解消支援	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援



<コア事業における取組>

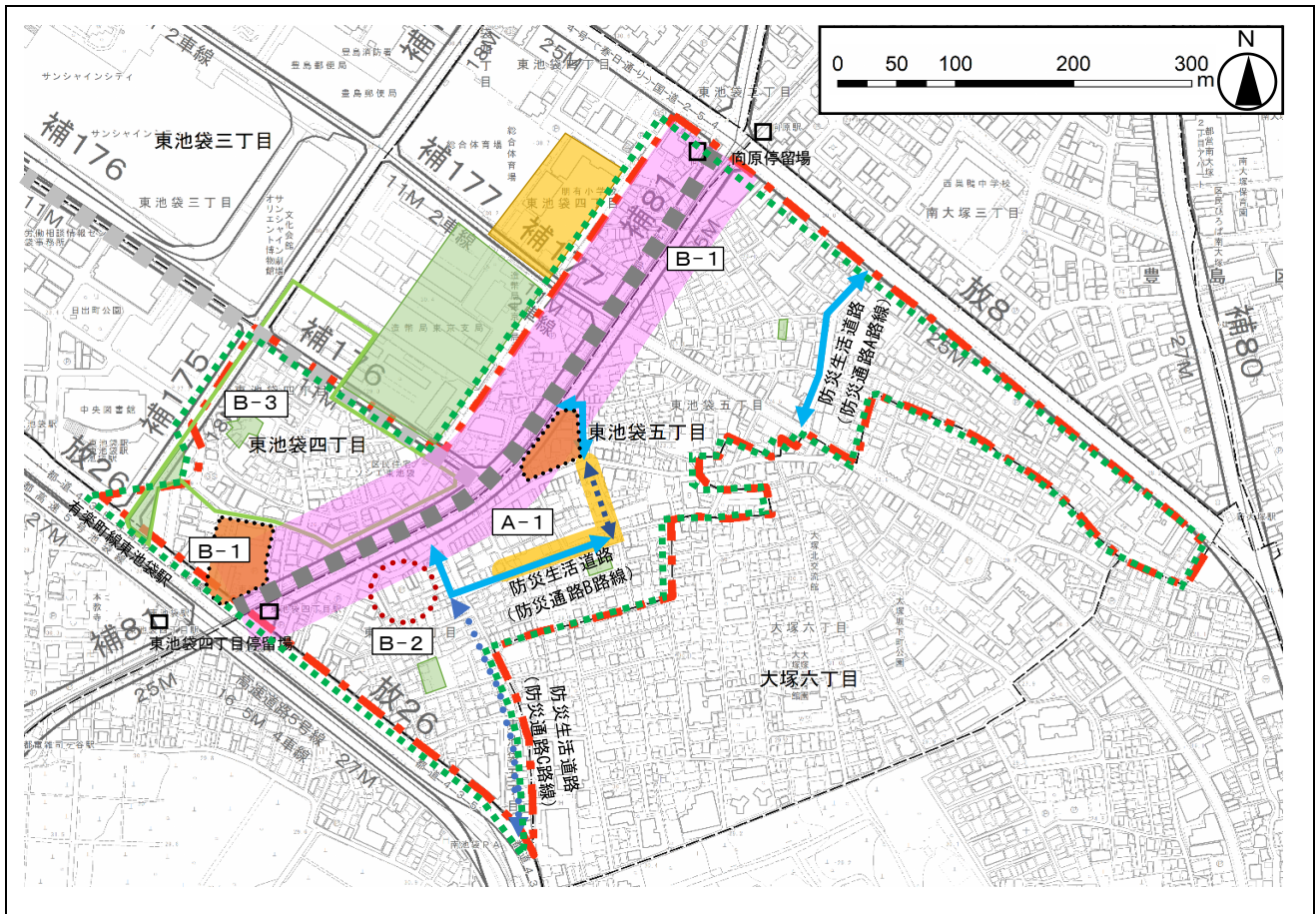
- 老朽建築物の除却・不燃化建替えの促進
- 無接道敷地等の解消支援

<凡例>

- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 新防火規制の指定区域
- 防火地域

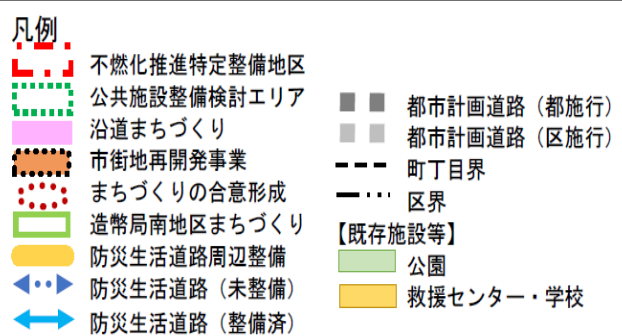
* 不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
31 東池袋四・五丁目地区	豊島区	東池袋四丁目ほか	19.2ha	○防災生活道路と一体となった周辺整備	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●士業派遣支援 ●用地折衝派遣支援

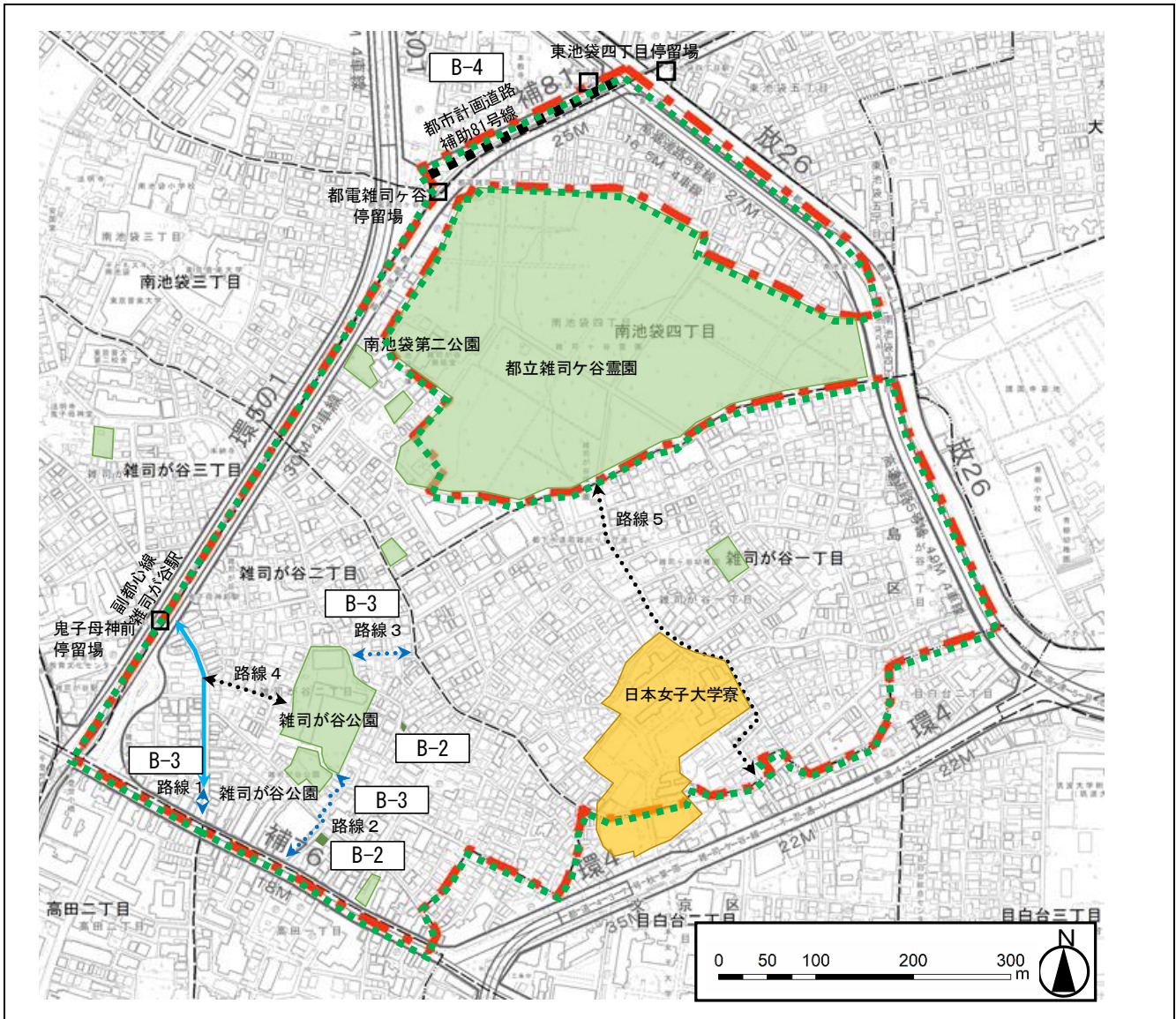


<コア事業における取組>
○防災生活道路と一体となった周辺整備

* 不燃化特区の整備方針図を掲載



事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組 (コア事業)	主な特区の支援策
34 雑司が谷・南池袋地区	豊島区	雑司が谷一丁目ほか	38.2ha	○積極的な戸別訪問等による建替え促進	<ul style="list-style-type: none"> ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援



＜コア事業における取組＞
 ○積極的な戸別訪問等による建替え促進

* 不燃化特区の整備方針図を掲載

凡例

- 不燃化推進特定整備地区
- 公共施設整備検討エリア
- 防災生活道路（未整備-優先整備路線）
- 防災生活道路（未整備-整備方法検討路線）
- 防災生活道路（整備済み）
- 公園・広場等整備
- 町丁目界
- 区界
- 特定整備路線
- 【既存施設等】
- 公園・墓地・寺院
- 学校等