

12 池袋西・池袋北・滝野川地域（豊島区・北区・板橋区）

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 80,900 人	74.4%	68%

② 地域の概要

全体的に住宅が主体の地域ですが、上池袋周辺では作業場併用住宅なども見られ、住・工が混在しています。また、池袋駅に近接した地区では商業・業務施設が集積しています。単身世帯の多い地区もありますが、駅周辺は地域のコミュニティの核となっている商店街が広がっています。地域全体の不燃領域率は向上していますが、依然として狭あい道路が多く、生活道路や公園等が不足し、老朽木造建築物が密集する地区が多く残っています。

重点整備地域である池袋本町・上池袋地区は、広幅員の道路に囲まれているが、内部は、狭あい道路や行き止まり道路が多く散在しており、発災時の道路閉塞の恐れがあり、避難所や救援センターへの進入・避難の妨げとなることが懸念されます。

③ 整備方針

重点整備地域である池袋本町・上池袋地区では、特定整備路線補助 73 号線・補助 82 号線の事業化に併せて定めた地区計画や防火規制の強化などの規制誘導策とともに、都市防災不燃化促進事業などの建替え支援策を重層的に実施し、住環境の向上と効率的な延焼遮断帯の形成を図ります。あわせて、東武東上線等との立体交差化による踏切解消とともに北池袋駅・下板橋駅周辺の商業機能・交通結節機能の向上を図ります。さらに、木造住宅密集地域整備事業により、防災生活道路や公園・広場等の整備によるオープンスペースの確保と老朽木造建築物の建替えによる不燃化・耐震化を促進し、防災性の向上とともに、潤いある住環境の形成を図ります。

□ 重点整備地域（不燃化特区）

【池袋本町・上池袋地区】（豊島区）

池袋本町・上池袋地区では、特定整備路線（補助 73 号線・補助 82 号線）の事業化に併せて、地区計画、用途地域の変更、防火規制の強化など規制・誘導策を定めました。その上で、特定整備路線沿道地域に都市防災総合推進事業を導入し、戸建て建替え・共同建替え等による不燃化を促進し、道路と沿道建物が一体となった延焼遮断帯の早期形成を図ります。

これまで進めてきた木造住宅密集地域整備事業による防災生活道路、狭あい道路の拡幅整備をさらに加速させていくことに加え、沿道建築物の不燃化を促進し、発災時の避難路を確保します。地区内でもオープンスペースが特に不足している範囲を中心に公園・広場の整備を推進し、安全で快適な都市空間を形成します。

補助 73 号線・補助 82 号線の沿道では、不整形残地の発生が多く見込まれるため、地域の状況に応じて残地活用による共同化等を進め、安全で快適な都市空間を形成します。また、東武東上線等との立体交差化による踏切解消とともに、北池袋駅及び下板橋駅周辺の街区再編や共同化等により、商店街を維持・再生するとともに駅前広場・駅への良好なアクセス性を確保し、地域の防災性・都市機能の向上を図ります。

□ 特定整備路線

本地域では、補助 73 号線（豊島区池袋本町二丁目～板橋区板橋一丁目）及び補助 82 号線（豊島区上池袋三丁目～板橋区大山金井町）が特定整備路線に選定されています。

都市防災不燃化促進事業を道路整備と一体的に実施することにより沿道の不燃化促進を図り、延焼遮断帯の形成を促進します。

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

おおむね重点整備地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。

現在指定していない区域についても、今後、新たな防火規制の区域として指定します。

12. 池袋西・池袋北・滝野川地域整備計画

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	〔特定整備路線〕 補助 73 号線 (池袋本町)	池袋本町二丁目ほか	1.1km	事業中	完了	完了
		2	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助 82 号線 (上池袋)	上池袋三丁目ほか	0.6km	事業中	完了	完了
		3	街路	東京都	〔特定整備路線〕 補助 82 号線 (池袋本町)	池袋本町三丁目ほか	0.5km	事業中	完了	完了
		4	街路	東京都	環状 5 の 1 号線 (西巢鴨 I 期)	西巢鴨三丁目ほか	0.8km	事業中	事業中	事業中
		5	街路	東京都	環状 5 の 1 号線 (西巢鴨 II 期)	上池袋二丁目ほか	0.6km	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

--- 区界

— 町丁目界

■ 整備地域外の避難場所

⊗ 警察署

Y 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

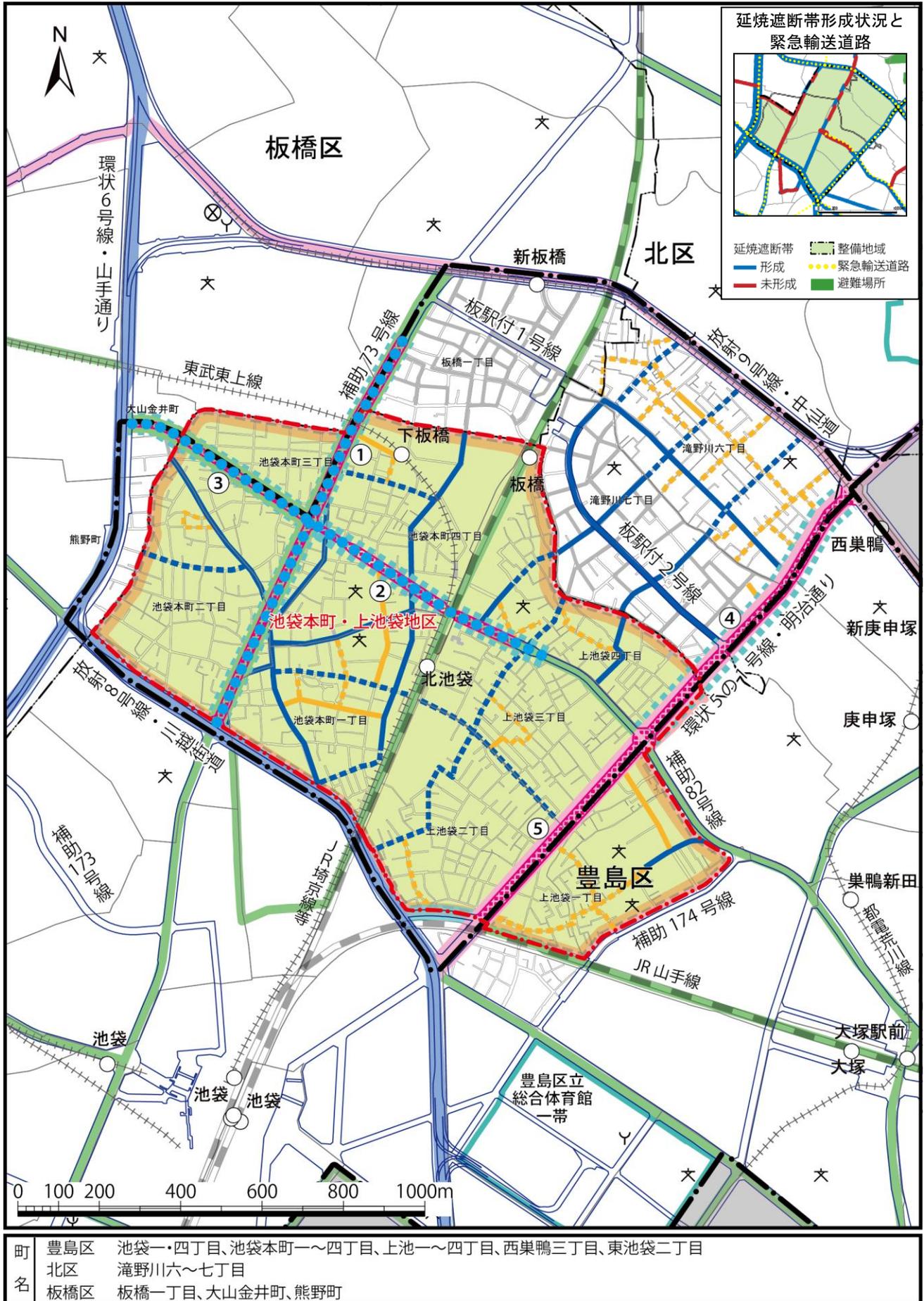
【無電柱化】

■ 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

12. 池袋西・池袋北・滝野川地域整備計画図（道路網）



12. 池袋西・池袋北・滝野川地域整備計画

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	不燃化	豊島区	補助 73・82 号線沿道地区	池袋本町一丁目ほか	* 12.4ha	事業中	完了	完了
		2	不燃化	板橋区	補助第 82 号線板橋地区	大山金井町	* 0.8ha	事業中	事業中	完了
		3	木密	豊島区	池袋本町地区	池袋本町一丁目ほか	* 63.6ha	事業中	完了	完了
		4	木密	豊島区	上池袋地区	上池袋二丁目ほか	* 67.1ha	事業中	完了	完了
		5	再開発	組合	板橋駅西口地区	板橋一丁目	0.6ha	予定	事業中	完了
		6	再開発	個人	板橋駅板橋口地区	板橋一丁目	0.4ha	事業中	事業中	完了
		7	防街事業	組合	池袋本町三丁目 20・21 番地区	池袋本町三丁目	0.2ha	事業中	完了	完了
		8	防街事業	組合	池袋本町四丁目 1・2 番地区	池袋本町四丁目	0.2ha	予定	事業中	完了
		—	狭あい	北区	全域	—	—	事業中	—	—
規制・誘導策	9	地区計画	豊島区	上池袋二・三・四丁目地区	上池袋二丁目ほか	46.5ha	実施中	実施中	実施中	
	10	地区計画	豊島区	池袋本町地区	池袋本町一丁目ほか	65.8ha	実施中	実施中	実施中	
	11	地区計画	板橋区	板橋駅西口周辺地区	板橋一丁目	18.7ha	実施中	実施中	実施中	
	12	特定防災	豊島区	池袋本町三丁目 20・21 番南地区	池袋本町三丁目	0.2ha	実施中	実施中	実施中	
耐震化	—	耐震診断 耐震改修	豊島区	全域	—	—	実施中	完了	完了	
	—	耐震診断 耐震改修	板橋区	全域	—	—	実施中	完了	完了	
	—	耐震診断 耐震改修	北区	全域	—	—	実施中	実施中	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）

--- 区界

— 町丁目界

■ 整備地域外の避難場所

⊗ 警察署

Y 消防署他

大 小中学校

【規制誘導区域】

■ 地区計画

■ 特定防災街区整備地区

【事業区域】

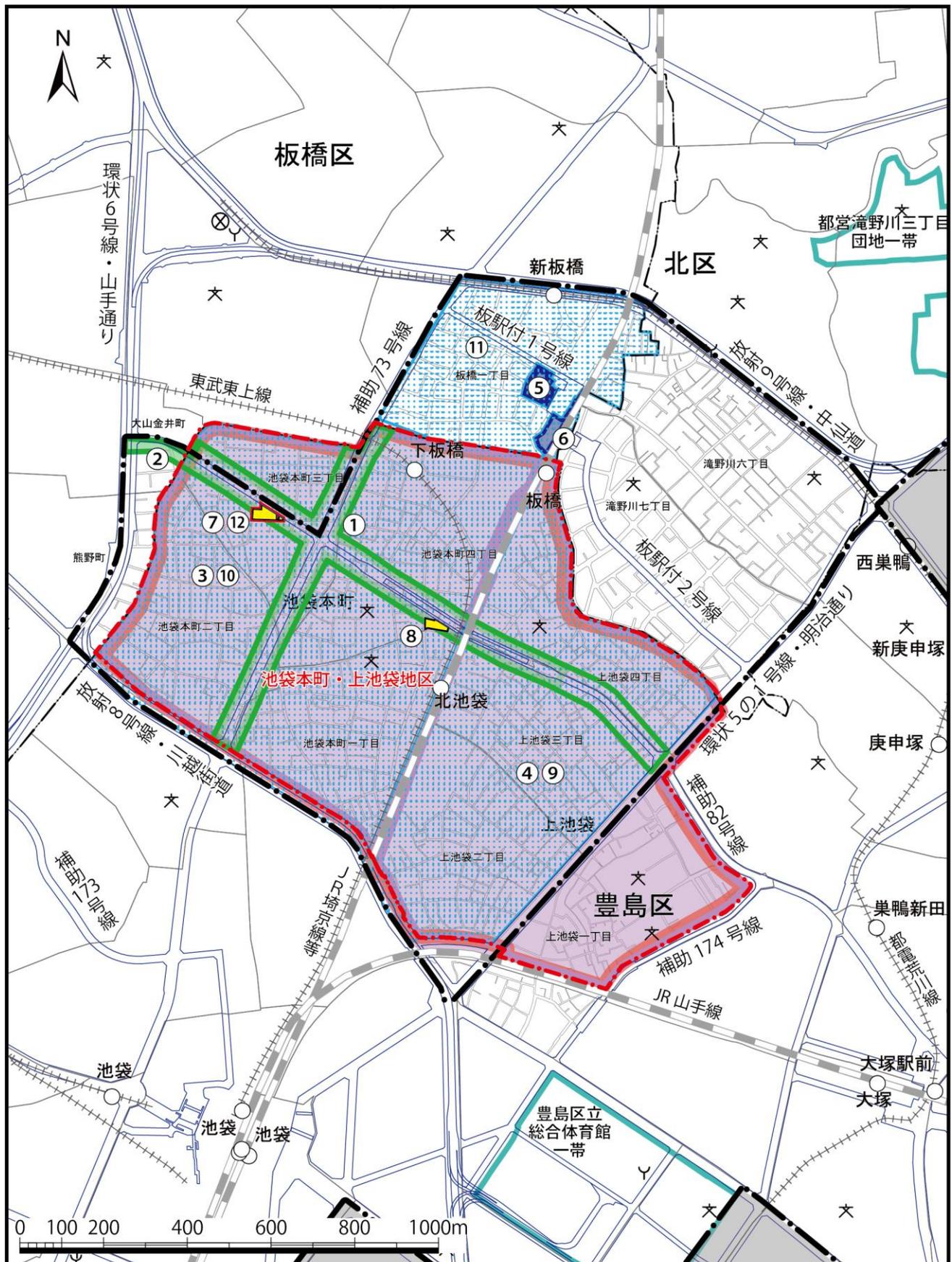
■ 市街地再開発事業

■ 木造住宅密集地域整備事業

■ 都市防災不燃化促進事業

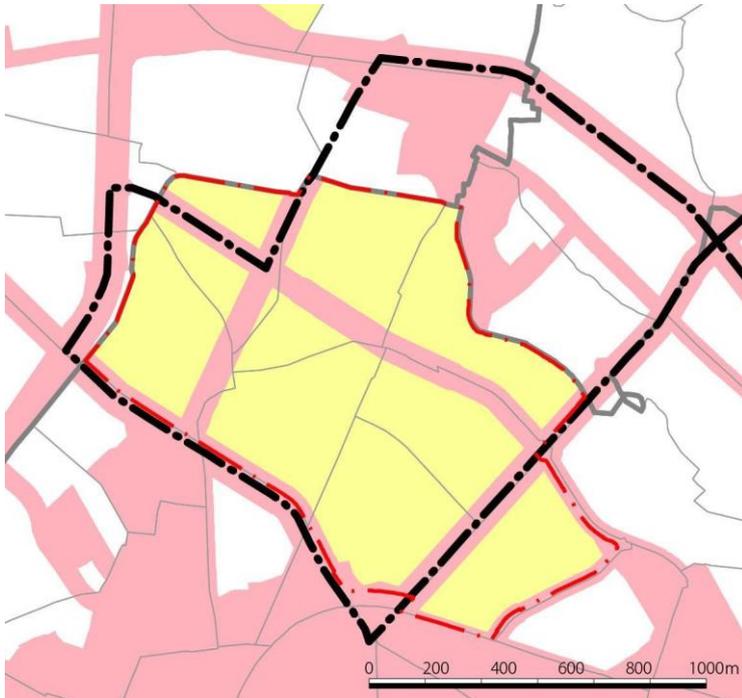
■ 防災街区整備事業

12. 池袋西・池袋北・滝野川地域整備計画図（市街地の不燃化）



町名	豊島区	池袋一・四丁目、池袋本町一～四丁目、上池袋一～四丁目、西巣鴨三丁目、東池袋二丁目
	北区	滝野川六～七丁目
	板橋区	板橋一丁目、大山金井町、熊野町

防火地域と新たな防火規制区域

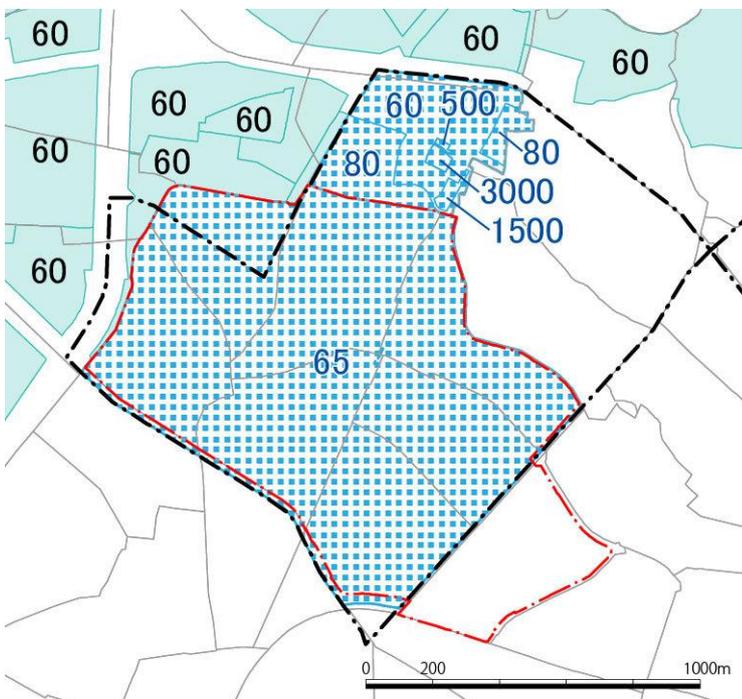


-  整備地域
-  重点整備地域(不燃化特区)
-  防火地域
-  新たな防火規制区域

第7章

整備地域・重点整備地域の整備(12 池袋西・池袋北・滝野川地域)

敷地面積の最低限度の指定状況



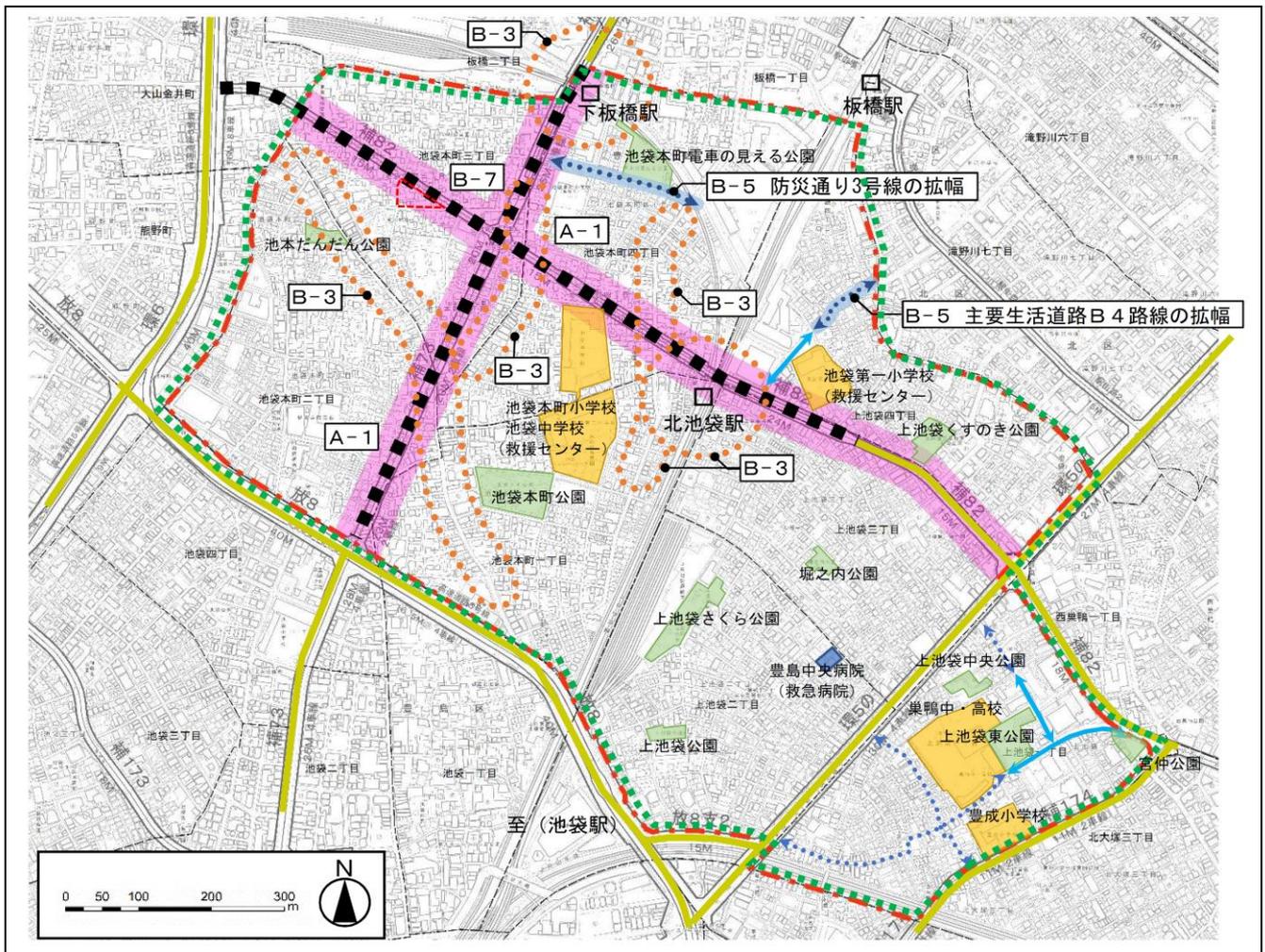
※数値は敷地面積の最低限度 (㎡)

-  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
-  敷地面積の最低限度の指定がある用途地域

12 池袋西・池袋北・滝野川地域整備計画

□ 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
32 池袋本町・ 上池袋地区	豊島区	池袋本町一丁目ほか	124.3ha	○補助 73・82 号線 と一体的に進める 沿道のまちづくり	<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 ●戸別訪問支援 ●用地折衝派遣支援 ●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 ●防災街区整備事業費支援 ●公共施設転換用地取得支援



<コア事業における取組>
○都市計画道路補助 73・82 号線
と一体的に進める沿道のまちづくり

凡例

- 不燃化推進特定整備地区
- 公共施設整備検討エリア
- 沿道まちづくり
- 防災街区整備事業区域
- 防災生活道路周辺整備
- 商店街の再生
- 防災生活道路（未整備－優先整備路線）
- 防災生活道路（整備済み）
- 町丁目界
- 区界
- 特定整備路線
- その他の都市計画道路（整備済み・概成）
- 【既存施設等】
- 公園・墓地・寺院
- 救援センター・学校