

住宅市街地整備計画

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名称：上池袋地区

所在地：豊島区上池袋一～四丁目

面積：67.1ha

(2) 重点整備地区

名称：上池袋地区

所在地：豊島区上池袋一～四丁目

面積：67.1ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

①立地

当地区は、豊島区の北部地域に位置し、JR 埼京線、山手線、都市計画道路補助第 174 号線（西巣鴨橋通り）、都市計画道路補助第 82 号線（以下「補助 82 号線」）、都市計画道路環状第 5 の 1 号線（以下『環状 5 の 1 号線』）（明治通り）、北区境で囲まれた上池袋一～四丁目の全域である。

②地区の形成経緯

当地区は、戦後、道路等の基盤が未整備のまま、大量の木造アパートが供給され住工混在化が進み、現在も地区内部へ一步入ると老朽木造住宅等の密集地となっている。

③現況

当地区の不燃領域率は 71.9 %（令和 7 年度 区算出）、住宅戸数密度は 150 戸/ha（令和 7 年度 算出）、木造建物棟数率 42.3%（令和 7 年度 区算出）、老朽木造建物棟数率 41.1%（令和 7 年度 区算出）となっており、地区内部には狭あい道路や行き止まり道路が多く散在し、延焼防止上危険な老朽建築物が密集する等、防災上、居住環境上の課題を抱えている。

(2) 整備地区の課題

- ・住居地域では、老朽木造住宅が密集し、オープンスペースが少ないため、災害時の延焼拡大の危険性が高い。また、狭あい道路に接する狭小敷地や未接道宅地があり建替が進みにくい状況にある。共同建替や協調建替など建物の更新を促進することと併せて、延焼防止上有効なオープンスペースの確保に努め、住環境や防災性の向上を図っていくことが必要である。
- ・環状 5 の 1 号線（明治通り）、放射 8 号線（川越街道）、補助 82 号線といった広幅員

の道路がある一方で、地区内部には幅員 4 m 未満の道路が多く、日常の消防活動が困難な区域が存在するため、狭あい道路の拡幅整備が必要である。また、幅員 6m 以上の防災生活道路の適切な配置により、利便性の向上、避難路のネットワーク化を図ることが必要である。

- ・生活環境の面から、子供の遊び場、住民の憩いの場となると共に防災活動拠点となる小公園の整備や公共施設における緑化の推進を図ることが必要である。
- ・円滑な消防活動のため、小公園の整備に併せて耐震貯水槽の充実を図る必要がある。
- ・木造賃貸住宅の建替や公共施設整備により住宅に困窮する世帯が発生すると考えられることから、従前居住者の居住継続のための対策が必要である。

(3) 整備地区の整備の方針

①整備の基本構想

イ) 安全で快適な住宅地の形成

不燃化建替を促進することと併せて、防災生活道路の整備、細街路の拡幅整備、公園・広場の確保により、安全で快適な住宅地を形成する。

ロ) 魅力ある生活環境の形成

公園・広場の整備や大規模開発に伴う歩行者空間の確保により、魅力ある生活環境を形成する。また、適切な配置にコミュニティ施設・子育て支援施設等を整備することで、多様な世代の居住を促進する。

ハ) 住民と行政の協働によるまちづくりの推進

当地区では、まちづくり協議会を中心とした住民参加のまちづくりに取り組み、防災生活道路の整備、公園・広場の確保について、地元協議会との協働により、一定の成果をあげていることから、今後も地元協議会を基盤として、住民と行政の協働によるまちづくりを推進する。

②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

イ) 不燃領域率に関する事項

当地区の現在の不燃領域率は 71.9% (令和 7 年度 区算出) に達するが、地区内部には局所的に狭あいな道路や行き止まり道路、狭小な木造住宅が残っている。これらの課題解決及び更なる不燃領域率改善のため、老朽建築物の建替を促進することと併せて、防災生活道路の整備、細街路の拡幅整備、公園整備等を積極的に行う。また、区が民間開発業者へ協力を要請したことにより、防災生活道路沿道の大規模開発に伴う道路用地の寄付を受けるなどしており、今後も基盤整備の協力要請を行っていく。

ロ) 消防活動困難度の低下に関する事項

防災生活道路の整備、細街路の拡幅整備、老朽建築物の建替促進により、建物倒壊による道路閉塞の危険性を低減するとともに、消防活動困難区域及び救援センター (救援・救護を行うための拠点施設) への進入・避難路を確保する。ま

た、公園・広場の整備に伴い防火水槽等を設置して、消防水利の拡充を図る。

③老朽建築物等の建替の促進に関する基本方針及び実現方策

地区内部の老朽木造住宅等の良質な不燃建築物への建替えに対しては、「住宅市街地総合整備事業」、「東京都木造住宅密集地域整備事業」、及び都の他事業を活用して建替えを支援し、不燃化を促進する。

④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

- ・事業の施行に伴い、住宅を失うこと等により住宅に困窮することとなる者に対しては、従前居住者が希望する場合は、建替え後も地区内及び近接地区に継続して住み続けられるよう支援を行う。
- ・建替えにあたって、経営者への建設資金の援助等による建替後の家賃の軽減化、地区内又は近接での公的住宅への入居あっせんを図る。
- ・従前居住者のうち、特に高齢者や社会的弱者に対しては地区内の都市再生住宅を借上げ従前居住者用住宅として提供する。また、近接地区となる東池袋四・五丁目地区に位置するコミュニティ住宅の活用や都市再生住宅の借上げによって、近接地区内に居住することが可能な条件を整えるものとする。詳細については東池袋四・五丁目地区同計画の同項・番（ロ）及び（ハ）に記載する。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

（令和7年度）

住宅用地	35.8ha	(53.3%)	道路	12.9ha	(19.3%)
商業・業務用地	2.5ha	(3.7%)	教育施設	3.3ha	(5.0%)
公園・緑地	1.8ha	(2.7%)			
その他	10.8ha	(16.1%)			合計 67.1ha

■土地利用に関する基本方針

- ・用途地域ごとの土地利用に応じて、老朽建築物の除却、建物の不燃化、良質な共同住宅への建替、防災生活道路の整備、公園等のオープンスペースの整備を行う。
- ・用途地域を踏まえて、以下の4地区に区分し、計画的な土地利用を推進する。

① 補助82号線沿道地区

【市街地像】 周辺住宅地と調和した、居住機能が主体になる中層建築物の街並み。

- ・建築物の高さの最高限度の指定などにより周辺住環境に配慮した沿道にふさわしい中層建築物の街並みを形成する。
- ・低層部に日常生活を支える店舗やサービスなどの機能を誘導する。
- ・防火規制の強化や建築物の高さの最低限度の指定にあわせて、不燃化建替えの支援策を実施し、大規模火災を防ぐ延焼遮断機能を着実に高める。
- ・安全、快適で地域に親しまれる歩行者空間と沿道建築物が調和した街並みの形成。
- ・下板橋駅及び北池袋駅付近のアンダーパス区間は、駅と地域との安全で快適なアクセ

ス性を確保する。

② 北池袋駅・下板橋駅周辺地区

【市街地像】地域の生活拠点として、日常生活を支える店舗や施設が充実し、駅と良好なアクセス空間を備えた中層建築物の街並み

- ・日常生活を支える店舗などの機能を拡充し、地域の生活拠点としての都市機能を向上する。
- ・駅周辺の密集街区などでは、駅至近の都市計画道路を契機として、街区再編や共同化等により駅前にふさわしい土地利用を図り、生活拠点としての都市機能をさらに高めていく。
- ・道路整備にあわせた駅前の広場、道路、駐輪場などの施設整備により、アンダーパスや側道からのアプローチを含めて、駅と地域とのアクセス性の向上を図る。

③ 幹線道路沿道地区

【市街地像】放射8号線（川越街道）及び環状5の1号線（明治通り）と沿道市街地が一体として骨格防災軸機能を担い、住宅と店舗・事務所等が調和し景観に優れた中高建築物の街並み

- ・幹線道路沿道の立地を生かした、商業・業務・流通機能などと居住環境が調和した複合的な市街地を形成する。

④ 住宅地区

【市街地像】下町的な雰囲気を残しつつ、老朽住宅などの立替えが着実に進み、災害に強く安心して住み続けられる中低層建築物の街並み

- ・敷地の細分化を防止し、中低層の戸建住宅や集合住宅を主体とした緑豊かで良好な住環境を形成する。
- ・都の他事業の活用により、老朽住宅などの不燃化・耐震化を促進し、地震などの災害に強い住宅街を形成する。
- ・日常の買い物、通勤などの利便に加え災害時の避難路となる防災生活道路ネットワークを形成する。
- ・準工業地域については、住環境と調和した居住、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市街地を形成する。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

該当なし

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

建替促進事業

建替促進事業により、約50戸の良質な住宅の供給を行う。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

イ) 道路整備

- ・非常時の主要な交通路（避難路、進入路）として、また、日常時には地区の生活道路の幹線として機能する道路を主要生活道路（主要な区画道路）として位置づける。
- ・主要生活道路（主要な区画道路）としての防災生活道路の整備については、6路線の内、B1路線の一部（200m）、B4路線の未整備部分（140m）の2路線に特化して取り組む。
- ・「狭あい道路拡幅整備事業」を継続することによって、防災生活道路A、Bを地区全体において補完する幅員4.0m以上の細街路の整備を推進する。
- ・都市計画道路沿いの歩道や主要生活道路等と連帯した緑道等の歩行者ネットワークを形成していく。
- ・袋小路等の行止り道路を解消するため、避難路として必要な路線については、通り抜け道路として整備する。
- ・補助82号線沿道においては、都の他事業を活用して道路整備にあわせた不燃化建替えや共同化を促進し、避難路の整備、延焼遮断帯の形成を図る。

ロ) 公園等の整備

- ・公園等の整備については、地区全体に適正に配置し、整備を図る。また、既存の公園、広場等に隣接する用地を取得してオープンスペースの拡張や防災施設等の整備を行う。

ハ) 生活環境施設の整備

- ・生活環境施設については、不足する地域に子育て支援施設等を用地買収や公共用地の活用により整備する。集会施設については、上池袋二・四丁目地区内に2ヶ所整備済みである。

施設名		整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共施設	道路	都市計画道路 補助82号線 (上池袋)	都市計画道路 道路改築・新設	幅員=15m 延長=210m	整備中
	道路	主要生活道路B1路線	防災生活道路 道路改築	幅員=6m 延長=175m	整備中
	道路	主要生活道路B4路線	防災生活道路 道路改築	幅員=6m 延長=134m	整備中
	公園等	小規模公園	小規模公園	2箇所程度	

(2) その他の施設に関する事項

該当なし

(3) 取得した敷地の管理及び処分に関する方策

取得した用地は、道路用地、公園・広場用地など、公共施設用地としての利用に供することを原則とする。取得した土地の規模、地区内における位置等を勘案し、地区内の公共施設の配置転換のための事業用地としての活用も検討する。事業用地として取得する場合は、区がその維持管理を行う。取得・整備後の公園・広場・集会所等の管理については、周辺住民による自主的な管理も含めて検討し、適切な体制で管理する。

6. その他必要な事項

(1) 事業実施予定期間

平成3年度から令和12年度までの40年間とする。

(2) その他特に記すべき事項

①まちづくり協議会の活動

地区住民によるまちづくりに対する意識が急速に高まっており、今後も上池袋地区を第1地区～第4地区の4つの地区に分けて、それぞれの地区のまちづくり協議会の活動を通じて、地区計画づくりや道路整備等に関する沿道住民・地権者への説明会開催やワークショップ等を精力的に実施することにより、事業の推進を図る。

②新たな防火規制の導入

上池袋地区全体において、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制を導入済み。