

# 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：池袋本町地区

所在地：豊島区池袋本町一丁目～四丁目の全域

面積：約 63.6ha

### (2) 重点整備地区

名称：池袋本町地区

所在地：豊島区池袋本町一丁目～四丁目の全域

面積：約 63.6ha

## 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、豊島区の北部の板橋区に接する位置にあり、北は東武東上線、東はJR埼京線、南は川越街道、西は山手通り（豊島区界は区立谷端川北緑道）と、広幅員の路線に囲まれている。地区内に東武東上線の2駅（北池袋、下板橋）があり、JR埼京線板橋駅にも隣接している。

#### ②地区の形成経緯

当地区は、関東大震災以降に下町から山の手へと広がった市街地の拡大に併せて住宅地として発展してきた。また、同時に地区北部の東武東上線沿いや北西部の谷端川沿いには、比較的規模の小さい印刷・製本業などが軒を並べるようになってきた。

大正11年及び大正14年の2カ年に渡って耕地整理法に基づく耕地整理が実施され、現在のような街区が形成され、併せて市街地建築物法による建築線の指定により街区の中に建築敷地の形成が進んだ。

第二次世界大戦中、空襲の被害を受け街並みの多くを焼失したが、終戦後直ちに疎開先からの帰還が始まり、概ね従前の街並みが再現されるような形で市街地が形成され、現在に至っている。

#### ③現況

当地区の住宅戸数密度は188戸/ha（令和7年度 区算出）であり、不燃領域率は73.0%（令和7年度 区算出）、老朽木造住宅棟数割合は53.8%（令和7年度 区算出）となっている。また、地区内には狭あい道路が多いなど、住環境上、防災上問題が多い地区となっている。

## (2) 整備地区の課題

- ・老朽住宅が密集しており、道路・公園等の空地の整備と併せて、地区内の建物の不燃化を促進する必要がある。また、接道不良や狭小敷地等で建替えが困難な建物も多数存在しているため、建替えが困難な地域において共同化等や協調建替えを積極的に推進する必要がある。
- ・地区内には6m道路が不足しているため、6m以上の道路から直線距離で140m以上離れた消防活動困難区域が存在している。そのため、幅員6m以上の防災生活道路を適切に配置、早急に拡幅整備し、地区の防災性の向上を図る必要がある。また、昭和63年から豊島区独自に取り組んでいる「豊島区狭あい道路拡幅整備事業」により細街路の拡幅は確実に進められているが、未だ地区内には多くの狭あい道路が残り、さらに整備を推進していく必要がある。
- ・地区東側に池袋本町公園や池袋本町電車の見える公園、西側に池本だんだん公園があるものの、池袋本町二、三丁目には児童遊園を含めても一定規模の面的に整備された公園は少ない。そのため、地区内にバランスよく公園を整備する必要がある。

## (3) 整備地区の整備の方針

### ①整備の基本構想

平成8年度から取り組んできた防災生活圈促進事業を引き継ぎ、池袋本町防災まちづくりの会及び池袋本町防災ひろばの会による「池袋本町地区の新しいまちづくりについての提言書(平成17年1月)」を踏まえ、地区整備の基本構想を以下のとおりとする。

#### ア) 逃げなくてもよいまちづくり

これまで取り組んできた防災生活圈促進事業による防災まちづくりの理念のもと、「道路の改善」、「公園・広場の整備」、「住まいと街並みづくり」により、災害時にもみんなでまちを守り、被害を出さず、他の地区に逃げ出さなくてもよいまちづくりを行う。

#### イ) まちづくりを行う人づくり

まちは住む人、活動する人のつながりによりつくられるものであり、行政と地域住民との連携による「まちづくり協議会の継続」「まちづくりニュースの発行継続」等により、子や孫の代が安心して住み続けられるまちづくりを受け継ぐことができる人づくりを行う。

#### ウ) 多世代が安心して暮らせるまちづくり

地区内では、少子高齢化が顕著になっている。区有施設等を活用し、子育て施設、高齢者福祉施設を誘導することにより、各世代が交流し、地域に根差した生活ができるまちづくりを行う。

### ②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

#### ア) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

老朽建築物の特に密集する地域は、積極的に建替えを促進し、不燃建築物への誘導を進める。

また、東京都建築安全条例第7条の3に基づく新たな防火規制を地区全域に導入し、燃えやすい建築物の再生産を防止している。

#### イ) 不燃領域率の向上

当地区の現在の不燃領域率は73.0%（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、道路、公園・広場等の整備に併せてその周辺の建築物の建替え促進を図るほか、民間建築の耐火造への建替え誘導、不燃化共同建替えを進める。

#### ウ) 消防活動困難区域解消

都市計画道路補助第73号線（以下「補助73号線」）、都市計画道路補助第82号線（以下「補助82号線」）の整備により、消防活動困難区域の大部分が解消される。それに併せて、防災生活道路の拡幅整備を行うとともに、幅員4m未満の細街路のうち、建築基準法第42条第2項の規定に基づき指定した道路について、区全域で取り組んでいる「豊島区狭あい道路拡幅整備事業」を積極的に活用した拡幅整備を進める。また、建替えを伴わない箇所や貸駐車場等の隅切り整備を進め、日常時の消防活動困難区域の解消を進める。

さらに、円滑な消防活動が行われるように公園、広場の新設に併せて耐震性防火貯水槽を設置する。

### ③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

地区内の老朽建築物等については、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、東京都木造住宅密集地域整備事業（防災環境向上地区の支援を含む）、及び都の他事業を積極的に活用して、建物の建替えによる不燃化を促進し、防災性・居住環境の向上を図る。

単独での建替えが困難である敷地については、ブロック別に懇談会や勉強会を開催し、関係権利者等ときめ細やかな対応を行いながら共同・協調建替えを促進し、未接道住宅や接道不良住宅の解消を図る。

特に共同化の効果が大きい地区については、「防災街区整備事業」を検討し、事業化に向けて推進する。

### 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、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	36.6ha	(57.6%)	道路	9.7ha	(15.2%)
商業・業務用地	1.7ha	(2.7%)	教育施設	5.1ha	(8.0%)
公園・緑地	1.8ha	(2.9%)			
その他	8.7ha	(13.6%)			合計 63.6ha

#### 土地利用に関する基本方針

- ・土地利用に応じた整備を行うために、建物の不燃化、良質な共同住宅への建替え、防災生活道路、防災通りの整備、公園・緑地等の整備を行う。
- ・道路や公園・緑地等の地区施設の整備及び良好な居住環境の形成を目的とし、平成28年に地区計画を導入した。
- ・用途地域を踏まえて、以下の6地区に区分し、計画的な土地利用を推進する。

#### ①補助73号線沿道地区

【市街地像】にぎわいと居住機能が調和した中高層の複合的な街並み

- ・池袋副都心に直結する立地を生かした商業・業務・サービス・文化などの機能を誘導する。
- ・建築物の高さの最高限度などの指定などにより、周辺環境に配慮した沿道にふさわしい中高層建築物の街並みを形成する。
- ・都市計画道路の交差点など地域の状況を踏まえながら、道路整備による残地や未接道敷地の統合と共同化などによって沿道にふさわしい土地利用を図り、池袋副都心との賑わいの連続と居住・生活支援など複合的な機能を向上させる。

#### ②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。
- ・居住機能を主体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。

#### <補助73・82号線沿道地区共通>

- ・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。

#### ③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あ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。

#### ④既存商店街地区

【市街地像】住宅地に調和する店舗などによる中低層建築物の街並み

- ・日常生活を支える店舗などの機能を充実する。
- ・安全で快適な買い物空間と防災活動空間を確保し、店舗などの生活支援機能と住環境が調和した街並みを形成する。

#### ⑤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。

#### ⑥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

ア) 池袋本町三丁目 20・21 番南地区防災街区整備事業 (完了)

- ① 名称 池袋本町三丁目 20・21 番南地区防災街区整備事業
- ② 面積 0.2ha
- ③ 事業者 池袋本町三丁目 20・21 番南地区防災街区整備事業組合
- ④ 事業年度 平成 31 年度～令和 5 年度
- ⑤ 建設戸数 88 戸

イ) 池袋本町四丁目 1・2 番地区防災街区整備事業

- ①名称 池袋本町四丁目 1・2 番地区防災街区整備事業
- ②面積 0.2ha
- ③事業者 池袋本町四丁目 1・2 番地区防災街区整備事業組合
- ④事業年度 令和 6 年度～令和 11 年度 (予定)
- ⑤建設戸数 61 戸
- ⑥基本方針

補助 73・82 号線整備により発生する狭小・不整形の残地、道路権利者の受け入れ及び木密地域の解消を行う。

⑦都市計画決定日 令和 6 年 12 月 26 日

⑧公共施設の配置及び規模

道路 区画道路 特別区道 21-440 号 幅員 3.09m、延長約 59m  
特別区道 21-860 号 幅員 3.18m、延長約 32m

⑨防災施設建築物の整備に関する計画

構造

鉄筋コンクリート造による耐火建築物とする

高さ 7m以上、35m以下

配列

- 1. 防災都市計画施設に面する敷地における建築物の高さ 2.5m以下の部分は、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの水平距離を 0.6m以上とする
- 2. 区画道路 A 号及び区画道路 B 号に面する敷地における建築物の高さ 2.5m以下の部分は、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの水平距離を 2m以上とする。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

○ 建替誘導

・ 防災通りの拡幅に伴い、約 9 戸の住宅等の建替を誘導する。

○ 防災街区整備事業

・ 防災街区整備事業を引き続き実施し、共同化を行う。

## 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

#### ①道路整備の基本方針

##### 【都市計画道路】

- ・本地区を通る補助 73 号線及び補助 82 号線は、令和 12 年度までの整備が予定されている。
- ・各路線の沿道において、民間建築の耐火造への建替え誘導を行い、延焼遮断帯及び避難路としての整備促進を図る。

##### 【幹線道路】

###### [基本方針]

- ・既存の幅員 6m 以上道路である本町中央通り、池袋本町通り、北池袋駅前通り他 2 路線の計 5 路線を、地区の骨格となる「防災生活道路」として位置づける。
- ・各路線とも、商業系地区を形成する区域については、電柱の移設や隅切りの確保等により歩行者空間の拡充整備を促進する。

##### 【主要生活道路（主要な区画道路）】

###### [基本方針]

- ・防災生活道路、都市計画道路を結ぶ防災通り 1 号線、防災通り 2 号線、防災通り 3 号線の 3 路線を、災害時の避難、救援活動時に重要な「防災通り」（幅員 6m）として位置づける。
- ・地区内の主要生活道路を補い防災ひろばにアクセスする道路として、防災ひろばや学校などの公共施設に面する部分については、施設整備に併せて早急に拡幅整備を進める。
- ・また、広場から防災生活道路に直近で接続する区間については、沿道権利者と協議のうえ、買収方式による拡幅整備を進める。残る区間については、沿道権利者の意向を尊重しつつ、建替え時の壁面後退等の手法も取り入れながら道路拡幅を進める。

##### 【細街路】

###### [基本方針]

- ・幅員 4m 未満の細街路については、建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき指定した道路について、区全域で取り組んでいる「豊島区狭あい道路拡幅整備事業」を積極的に活用し、拡幅整備を進める。
- ・隅切りがされていない交差点においても快適で安全な道路空間を確保するため、建替えを伴わない駐車場等のような箇所についても地権者と協議のうえで順次隅切り設置を推進する。

##### 【行き止まり道路】

###### [基本方針]

- ・街区の防災性の確保のため、行き止まり道路を通り抜け道路として整備する。
- ・住宅の建替えに併せて、既存の空地や通路の活用、また、不接道で建替えが出来ない袋地

などで売却意向など利用意向のない土地の区による取得等を通じて、行き止まり道路を通り抜け道路として整備する。

## ②公園・広場等の整備の方針

### [基本方針]

- ・接道不良住宅等が連坦し単独での建替えが困難な地域において、共同化を誘導するとともに、建築物周辺のオープンスペースの創出を進める。大規模な開発時に積極的に緑化が図られるよう、地区計画の策定あるいは建築協定の締結により、緑化を推進する。
- ・特に規模の大きな公園の少ない池袋本町二丁目及び三丁目にバランス良く公園を配置する。

## ③公共施設整備の整備方針

### [基本方針]

- ・区域内においては、コミュニティ活動の核となる施設が少ないため、集会所の設置を検討する。

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 73号線（池袋本町）	都市計画道路 道路改築・新設	幅員 20～26m 延長 820m	整備中
	道路	都市計画道路 補助 82号線（池袋本町）	都市計画道路 道路改築・新設	幅員 15～24m 延長 830m	整備中
	道路	防災通り 1号線	防災生活道路 道路改築	幅員 6m 延長 350m	
	道路	防災通り 2号線	防災生活道路 道路改築	幅員 6m 延長 210m	
	道路	防災通り 3号線	防災生活道路 道路改築	幅員 6m 延長 250m	
	公園等		公園整備等	3箇所程度	

### (2) その他の施設に関する事項

該当なし

## 6. その他必要な事項

### (1) 事業施行予定期間

平成17年度から令和12年度までの26カ年を事業施行予定期間とする。

## (2) 整備計画実現のための組織体制

本地区においては、防災生活圏促進事業により平成8年度から「池袋本町防災まちづくりの会」及び「本町防災ひろばの会」を設立し、平成17年度より住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の実施に伴い上記2組織を統合する形で「池袋本町新しいまちづくりの会」が発足して、住民主体の防災まちづくりを展開している。

計画の実現に向けては、これらの組織と連携しながら合意形成を図り、住民主体の防災まちづくりを進めていく。

## (3) 地区計画等と連携した総合的なまちづくりの推進

円滑な公共施設整備を進めるため、本整備計画を柱として、地区計画等を導入しており、総合的なまちづくりを進めている。