

第 2 部

豊島区の街づくり事業と都市整備の動向

第1章 土地利用と市街地整備

1. 土地利用の方針

(1) 土地利用の現状と課題

① 現状

豊島区は、池袋副都心を中心としたにぎわいがある一方で、閑静で落ち着いた住宅地もあり、多様で複合的な土地利用を特徴としています。現状の土地利用は、池袋副都心と鉄道駅を中心にした「商業業務地」、商業業務地の周囲や幹線道路沿道などにおいて商業業務機能等と居住機能が複合する「複合用途地」、区内の過半を占める「住宅地」に分類することができます。

このうち、住宅地は区の南部や環状6号線（山手通り）の西部を中心とした比較的戸建住宅が多い地域、北東部を中心に広がる木造賃貸住宅など集合住宅が多い地域に分けることができます。

② 主な課題

- 都市づくりビジョンで示した都市づくりの目標の実現に向けて、都市の骨格である拠点と軸を形成するとともに、地域特性に応じた適切な土地利用が必要です。
- 本格的な人口減少、少子・超高齢社会を見据え、鉄道駅周辺を中心に誰もが都市機能の集積によるメリットを享受できる利便性の高い、人と環境に優しい都市空間の形成が必要です。
- 池袋副都心では、首都機能の一翼を担う多彩な都市機能の高度な集積により、にぎわいと活力を強化する複合的な土地利用が必要です。
- 歴史と文化、みどりの潤いと落ち着いた雰囲気の中で、安全・安心で快適に暮らし続けられる住環境の形成と保全が必要です。
- 木造住宅密集地域では、早期に安全性を高めるため、災害に強い都市づくりの推進が必要です。

(2) 土地利用の方針

1)土地利用の類型にあわせた都市づくりの推進

立地条件や集積する都市機能などを踏まえ、土地利用区分を9分類に区分し、都市づくりに取り組みます。

①商業業務地

○池袋副都心商業業務地

- ・池袋駅、庁舎跡地、補助77号線（グリーン大通り）、補助171号線、サンシャインシティ、アゼリア通り及びこれらの周辺では、商業機能を強化するとともに、業務、文化、芸術、交流、娯楽、情報発信など多様な都市機能が集積・連携した高度な土地利用を図ります。
- ・特に、池袋駅周辺では、土地の有効利用や防災性の向上、歩行者の安全性の確保、効率的なエ

エネルギー利用とみどりの確保などを推進するため、大街区化などの街区再編に取り組みます。

○交流拠点商業業務地

- ・駒込駅、巢鴨駅、大塚駅及び目白駅周辺では、商業、業務、文化、交流、情報発信などの都市機能の集積により、区内外から人々が訪れ、交流するとともに、魅力ある都心居住を促進する土地利用を図ります。

○生活拠点商業業務地

- ・私鉄及び地下鉄駅周辺では、区民の身近な暮らしを支える商業、医療、福祉、子育て、教育などの都市機能の集積により、地域の人々の交流を支える土地利用を図ります。

②複合用途地

○商業業務系複合地

- ・商業業務地周辺や補助幹線道路沿道などでは、居住、商業、業務機能が複合した、暮らしやすく、にぎわいのある土地利用を図ります。
- ・特に、商業業務地周辺では、鉄道駅や商業、業務、文化機能などと近接した魅力ある都心居住を促進し、利便性の高い安全・安心な住環境を形成します。

○幹線沿道型複合地

- ・都市骨格軸である幹線道路沿道では、沿道の立地を生かした商業、業務、流通機能などと居住機能が調和した複合的な土地利用を図ります。

○産業系複合地

- ・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土地利用を図ります。
- ・工場跡地からマンション等への土地利用転換においては、周辺工場の操業環境と良好な住環境の形成とのバランスが図られるよう誘導します。

③住宅地

○店舗等併存住宅地

- ・小売店などをはじめとする生活支援機能と住環境が調和した土地利用を図ります。
- ・都市計画道路が整備される沿道では、周辺の住環境と調和した安全性が高く、にぎわいのある土地利用を図ります。

○一般住宅地

- ・戸建住宅や集合住宅など質の高い多様な住宅が立地し、居住機能を中心とした暮らしやすく、安全で良好な住環境を形成します。
- ・木造住宅密集地域では、建築物の不燃化・耐震化や共同・協調建替えの促進、狭あい道路の整備などのより住環境の改善を進めます。

○低層住宅地

- ・戸建住宅及び低層集合住宅を中心として、みどり豊かで落ち着きのある街並みを維持・保全し、ゆとりと潤いを感じられる安全な住環境を形成します。

2)地域地区の指定

- 用途地域等は、都市づくりビジョンを踏まえ、都市計画道路の整備や都市計画事業の実施などの土地利用転換にあわせて適正に見直します。
- 地域特性に応じた土地利用の規制・誘導を図るため、都市計画手法や都市開発諸制度などを活用します。
- 特定整備路線沿道では、市街地環境の変化に対応し、道路整備とあわせて延焼遮断帯としての機能を確保するため、地区計画の策定、防火地域及び最低限高度地区の指定、特定防災街区整備地区の指定などを検討し、必要に応じて用途地域等を見直します。