

(2) 都市再開発の方針

「都市再開発の方針」は、都市再開発法第2条の3に基づく、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけるマスタープランです。本方針では、「1号市街地」(同法第2条の3第1項第1号)と「再開発促進地区(2号地区)」(同第2号)を定めていますが、東京都ではさらに、独自の「再開発誘導地区(1.5号地区)」も定めています。

① 1号市街地

「計画的な再開発が必要な市街地」で、23区のほぼ全域がこの1号市街地になっています。

② 再開発促進地区(2号地区)

1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」で、事業の進捗や再開発の必要性を考慮して指定します。豊島区内の指定状況は次のとおりです。

図表 1-6 再開発促進地区(2号地区)

平成27年3月6日決定告示

	地区名(面積)	地区の再開発、整備等の主たる目標
豊-1	池袋駅周辺地区 (約62.2ha)	既存の商業集積を生かしながら業務や文化機能の立地を進め、公共施設の整備や駅周辺の再開発により、副都心機能の拡充、強化を図る。
豊-3	東池袋四・五丁目地区 (約19.2ha)	老朽木造建築物の建替え、不燃化、生活基盤施設の整備、オープンスペースの確保等により、総合的な住環境整備を進める。
豊-4	雑司が谷・南池袋地区 (約66.1ha)	避難場所周辺の建築物の不燃化、共同化を図り、地区計画等により安全で快適なまちづくりを進める。
豊-5	立教大学周辺地区 (約28.3ha)	避難場所周辺の建築物の不燃化、共同化を図り、安全で快適なまちづくりを進める。
豊-6	染井霊園周辺地区 (約85.0ha)	老朽木造住宅等の不燃化、共同・協調建替えを促進し、避難場所の防災性向上を図るとともに、良質な都市型住宅の供給、公共施設の整備など災害に強く潤いのあるまちづくりを進める。
豊-7	池袋本町・上池袋地区 (約131.3ha)	老朽木造住宅等の建替え、不燃化を促進し、良質な都市型住宅の供給を図るとともに、地区防災施設や生活基盤施設、公園等の整備と総合的な住環境の改善を図る。
豊-9	長崎・南長崎地区 (約153.2ha)	老朽木造住宅等の建替え、不燃化を促進するとともに、地区防災施設や生活基盤施設の整備等により総合的な住環境の改善を図る。
豊-13	造幣局地区 (約3.6ha)	池袋副都心に隣接する大規模低未利用地の有効利用を図り、新たな機能を誘導しながら、防災性の高い市街地の形成を図る。

③ 再開発誘導地区(1.5号地区)

1号市街地のうち、2号地区には至らないものの、マスタープラン等を実効性のあるものとする上で効果が大きく、再開発が望ましいなどにより、今後、機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区です。豊島区内の指定状況と整備の方向は次のとおりです。

図表 1-7 再開発誘導地区(1.5号地区)

平成27年3月6日決定告示

番号	地区名	整備の方向
1	豊一ア 池袋	既存の商業、業務、娯楽機能に加え、文化、交流及び居住機能の拡充を進め、副都心機能の強化を図る。
2	豊一イ 北大塚三丁目	木造賃貸住宅等の建て替え、不燃化を促進し、良質な都市型住宅の供給を図るとともに、生活基盤施設の整備など総合的な住環境の改善を図る。
3	豊一ウ 千早	老朽木造住宅の不燃化、共同化を促進するとともに、区画道路、広場及び防災施設の整備など、住環境の改善を図る。
4	豊一エ 池袋三・四丁目	木造住宅の不燃化及び共同化を促進し、良質な都市型住宅の供給を図るとともに、広場等のオープンスペースの確保により、防災性の向上と住環境の改善を図る。
5	豊一オ 要町三丁目	幹線道路沿道の建築物の不燃化を図る。
6	豊一カ 西巢鴨	木造住宅の不燃化及び共同化を促進するとともに、生活基盤施設の整備など総合的な住環境の改善を図る。
合計	6地区	

図表 1-8 再開発促進地区、再開発誘導地区の位置及び区域

