

2. 都市づくりのグランドデザイン等

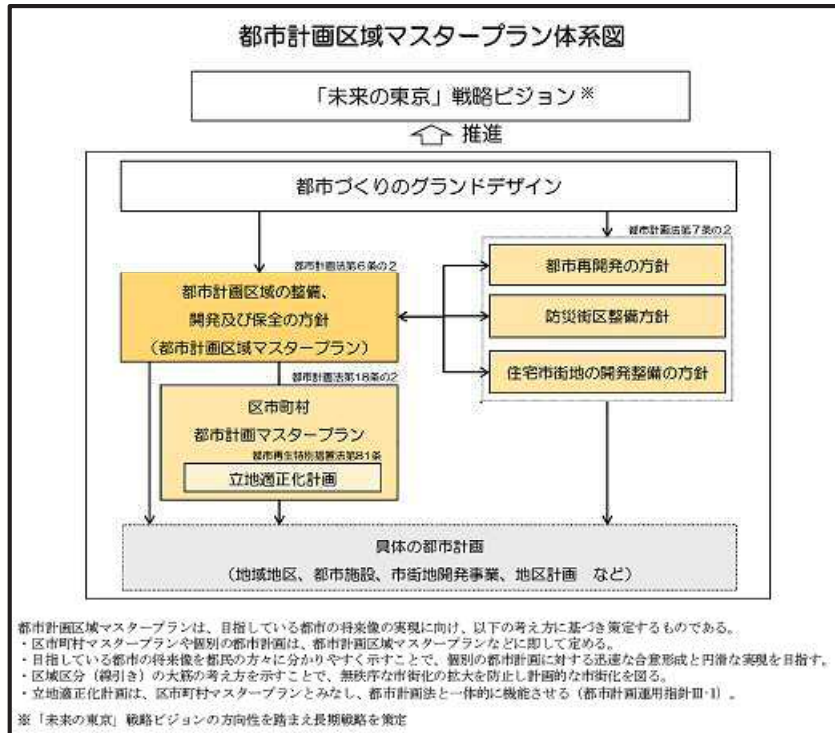
東京は、これまでどの都市も経験したことのない少子高齢・人口減少社会を迎えるとともに、グローバル化の進展、巨大地震の脅威や深刻化するエネルギー問題など、国内外の社会情勢の大きな変化や様々な困難に直面することも想定されています。

「都市づくりのグランドデザイン」（平成29年9月）は、2040年代の目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示したものとして策定されました。将来の社会経済情勢の変化に対応でき、東京が持続的に発展していくために、「活力とゆとりのある高度成熟都市」を都市づくりの目標としています。

また、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）は、東京都が広域的な視点から定める都市計画の基本的な方針で、「都市づくりのグランドデザイン」を踏まえ、令和3年3月に都市計画変更されました。都市計画法第18条の2に基づき区が策定する都市計画の基本的な方針は、この都市計画区域マスタープランに即して定めることとされています。

さらに、都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとする具体的な方針として、「都市再開発の方針」、「防災街区整備方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」の3方針を定めています。東京都は、令和3年3月に都市再開発の方針を変更しました。今後、防災街区整備方針及び住宅市街地の開発整備の方針も改定を予定しています。豊島区内での各内容は次のとおりです。

図表 1-2 都市計画区域マスタープラン等の体系図



(1) 都市計画区域マスタープラン

「都市計画区域マスタープラン」は、都市計画法第6条の2に基づき、都道府県が広域的な一体性を確保する上で配慮すべき事項について定めます。この中で、豊島区内の特色ある地域の将来像として、次のとおり示されています。

①池袋

- 池袋駅周辺では、都市再生特別地区などを活用し、交通結節機能の強化と合わせ、多様な商業・業務機能や国際的な芸術・文化（国際アート・カルチャー）機能など、個性ある機能が集積した集客力の高い中核的な拠点を形成
- 駅周辺の高い商業集積がある中で、老朽化し機能更新が求められている市街地を、街区再編まちづくり制度の活用などにより共同化や個別建替えを促進し、にぎわいを維持・増進しながら防災性を向上
- 駅の改良、駅前広場やバスターミナルの整備、駐車場の集約化や再整備、周辺の街区再編などが進み、地上・地下の歩行者ネットワークが充実し、交通結節機能と回遊性が向上
- 都市計画道路の整備に伴う交通環境の変化に併せて、歩行者を優先した道路空間と街路樹や屋上緑化などによる連続的なみどりを創出し、歩いて楽しい回遊性のあるまちを形成
- 劇場やホール、映画館、ライブハウス、サブカルチャーに関する店舗といった施設が集積するとともに、芸術・文化活動がまちなかで行われ、個性的な芸術・文化の拠点を形成

②東池袋

- 東池袋駅周辺では、商業・業務、交流、娯楽、情報発信や国際的な芸術・文化（国際アート・カルチャー）機能など多様な都市機能の高度な集積により、国際性の高い拠点を形成
- 国有地等の土地利用の転換と連動し、道路の整備や沿道のまちづくり、利便性の高い魅力ある居住を推進し、安全で生活しやすいまちを形成
- 木造住宅密集地域において、特定整備路線や防災生活道路等の整備、建築物の不燃化・耐震化や共同化、無電柱化などが進み、安全な市街地を形成

③雑司が谷

- 個性ある歴史と文化を継承しつつ、学校跡地の公園化や生活道路の整備が進み、地域特性を生かした安全性の高いまちを形成
- 木造住宅密集地域において、特定整備路線や防災生活道路等の整備、建築物の不燃化・耐震化や共同化などが進み、安全な市街地を形成

④南池袋

- 都市計画道路の整備と併せて、市街地整備事業や沿道街区の再編などにより、公共・公益機能や居住・商業機能が一体となった安全で快適な拠点を形成
- 木造住宅密集地域において、特定整備路線や防災生活道路等の整備、建築物の不燃化・耐震化や共同化などが進み、安全な市街地を形成

⑤池袋本町・上池袋

- 北池袋及び下板橋駅周辺では、日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て、教育などの都市機能が集積し、

都市計画道路の整備が進み、鉄道各線との立体交差化による踏切解消等とともに、安全で活力のある拠点を形成

○木造住宅密集地域において、特定整備路線や防災生活道路等の整備、建築物の不燃化・耐震化や共同化などが進み、安全な市街地を形成

⑥大塚

○交通広場の再編整備により、歩行経路の拡大と交通結節機能を高め、東京さくらトラム（都電荒川線）や三業通りなどの地域資源を生かしたまちづくりを推進し、商業・業務、文化・交流、生活支援など多様な都市機能の集積をするとともに、池袋・東池袋と連携し観劇後の余韻を安全安心に楽しめる場の創出を図り、活力とにぎわいの拠点を形成

⑦巣鴨

○多くの文化人、芸術家が眠る染井霊園の歴史的資源や中山道の街道筋に開けた個性的な商店街の雰囲気を保全し、安全性が高く、魅力ある活力とにぎわいの拠点を形成

○木造住宅密集地域において、特定整備路線や防災生活道路等の整備、建築物の不燃化、耐震化や無電柱化などが進み、安全な市街地を形成

⑧駒込

○ソメイヨシノ発祥の地の魅力を発信するとともに、旧古河庭園や六義園が文化財として保全されるだけでなく、ユニークベニューとしての活用や、周辺の庭園、公園、文化財との連携などを図り、教育・交流の場が周辺のまちと調和した活力とにぎわいの拠点を形成

⑨東長崎・椎名町

○駅周辺では、都市開発諸制度等を活用し街区再編、土地の有効活用による木密地域の解消をはじめ、駅前の公共施設整備、都市計画道路から駅までのアプローチ動線の確保、既存商店街の再生など地域の課題を解決するとともに、マンガ文化などの地域資源を生かし、商業、文化、交流、医療、福祉、子育てなどの都市機能の集積を図ることで、際立った個性やポテンシャルを有する地域を形成

○木造住宅密集地域において、特定整備路線や防災生活道路等の整備、建築物の不燃化・耐震化、無電柱化などが進み、安全な市街地を形成

(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)」、「都市再生地区（2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・都市再生地区(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 1-3 再開発促進地区・都市再生地区(2号地区)

令和3年3月31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-3	東池袋四・五丁目地区 (約19.2ha)	老朽木造建築物の建替え及び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。また、都市計画道路の整備と沿道の不燃化、共同化を図り、防災性の高い安全で快適なまちづくりを進める。
豊-4	雑司が谷・南池袋地区 (約65.1ha)	避難場所及び密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図るため、建築物の不燃化、共同化等を進め、延焼遮断帯の形成を図るとともに、地区計画等により地区防災施設や生活基盤施設、公園等の整備を行い、防災性の高い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及び共同化及び共同・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。また、都市計画道路整備と沿道の不燃化を進め、延焼遮断帯の形成を図る。
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及び不燃化を促進し、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、公園等の整備を行い、防災性の高い安全で快適なまちづくりを進める。また、都市計画道路の整備と沿道の不燃化を進め、延焼遮断帯の形成を図る。
豊-9	長崎・南長崎地区 (約153.2ha)	老朽木造住宅等の建替え及び不燃化の促進や低未利用地の活用と高経年マンションの機能更新を図るとともに、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。また、西武池袋線椎名町駅及び東長崎駅周辺において、日常生活を支え地域の個性とにぎわいを創造する場としての拠点機能の充実を図る。また、都市計画道路の整備と沿道の不燃化を進め、延焼遮断帯の形成を図る。
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。
豊-14	池袋駅周辺地区(都市再生地区) (豊-3、豊-4、豊-7、豊-13を除く)	文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図るとともに、魅力ある商業、業務機能等を集積し、諸機能が連携した、国内外から人々が訪れるにぎわいと個性のある拠点を形成する。 駅施設及び駅周辺街区の機能更新と再編を進めるとともに、環状5の1号線等の整備に伴う駅周辺の交通環境の変化に合わせ、歩行者を優先した道路空間を創出し、駅と周辺街区が一体となった防災機能の強化と地域内の回遊性の向上を図ることで、安全・安心で歩いて楽しい都市空間を形成する。 都市緑化を推進するとともに、エネルギー利用の効率化と災害対応力の強化を促進し、環境にやさしく、災害に強い都市を形成する。
豊-15	大塚駅周辺地区 (約63.7ha)	駅周辺街区の機能更新と再編を進めるとともに、商業、業務、文化・芸術、交流、情報発信、居住機能など地域の活力やにぎわいを強化する多様な都市機能の集積を図る。
豊-16	巢鴨駅周辺地区 (約23.8ha)	駅周辺街区の機能更新と再編を進めるとともに、商業、業務、文化・芸術、交流、情報発信、居住機能など地域の活力やにぎわいを強化する多様な都市機能の集積を図る。
豊-17	駒込駅周辺地区 (約15.3ha)	駅周辺街区の機能更新と再編を進めるとともに、商業、業務、文化・芸術、交流、情報発信、居住機能など地域の活力やにぎわいを強化する多様な都市機能の集積を図る。
合計	10地区 (約706.2ha)	

③ 再開発誘導地区(1.5号地区)

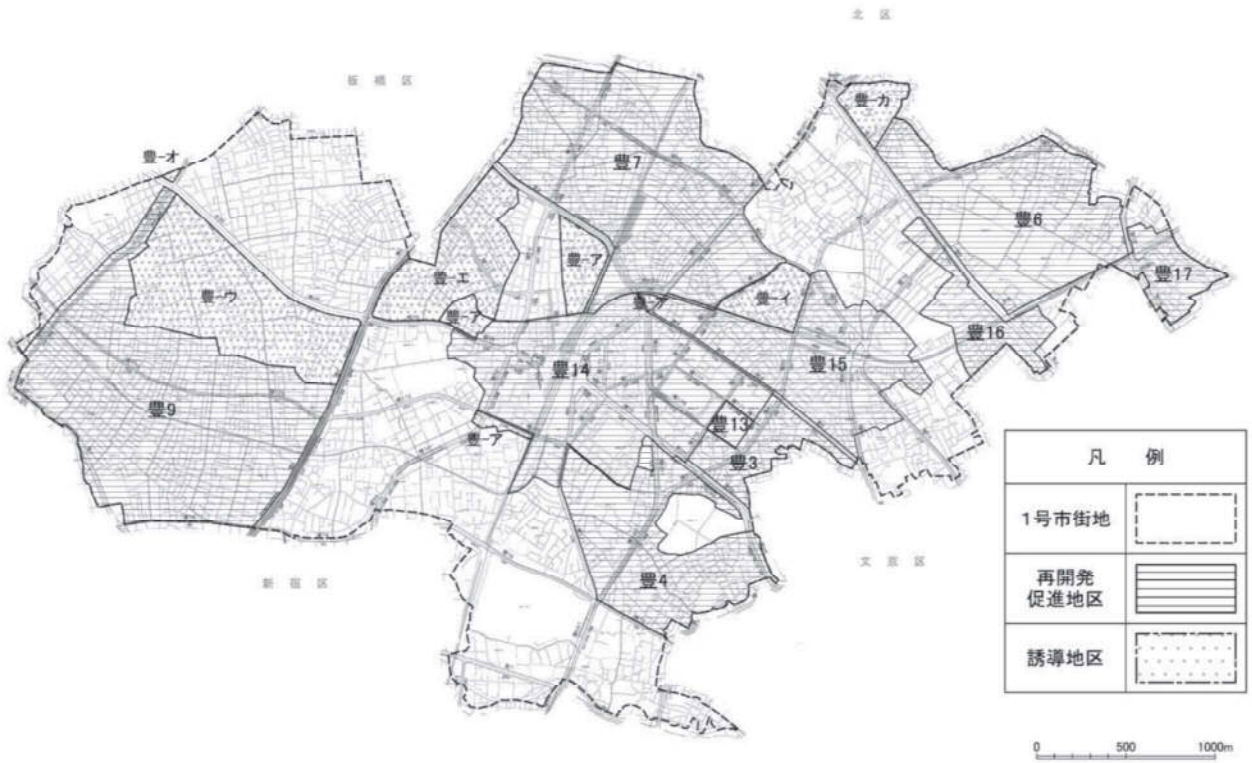
1号市街地のうち、2号地区には至らないものの、マスタープラン等を実効性のあるものとする上で効果が大きく、再開発が望ましいなどにより、今後、機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区です。豊島区内の指定状況と整備の方向は次のとおりです。

図表 1-4 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 1-5 再開発促進地区、再開発誘導地区の位置及び区域



(3) 防災街区整備方針

「防災街区整備方針」は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第3条に基づく、防災上危険性の高い木造住宅密集地域において、防災機能が確保された街区の整備を促進するためのマスタープランです。

東京都の防災都市づくり推進計画の重点整備地域等を中心に、防災街区の整備に資する事業・制度等が導入され、または確実に導入が見込まれる地区で、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を「防災再開発促進地区」として定めます。また、防災再開発促進地区内またはその一帯に存在し、延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき道路・公園等の公共施設を「防災公共施設」として定めます。

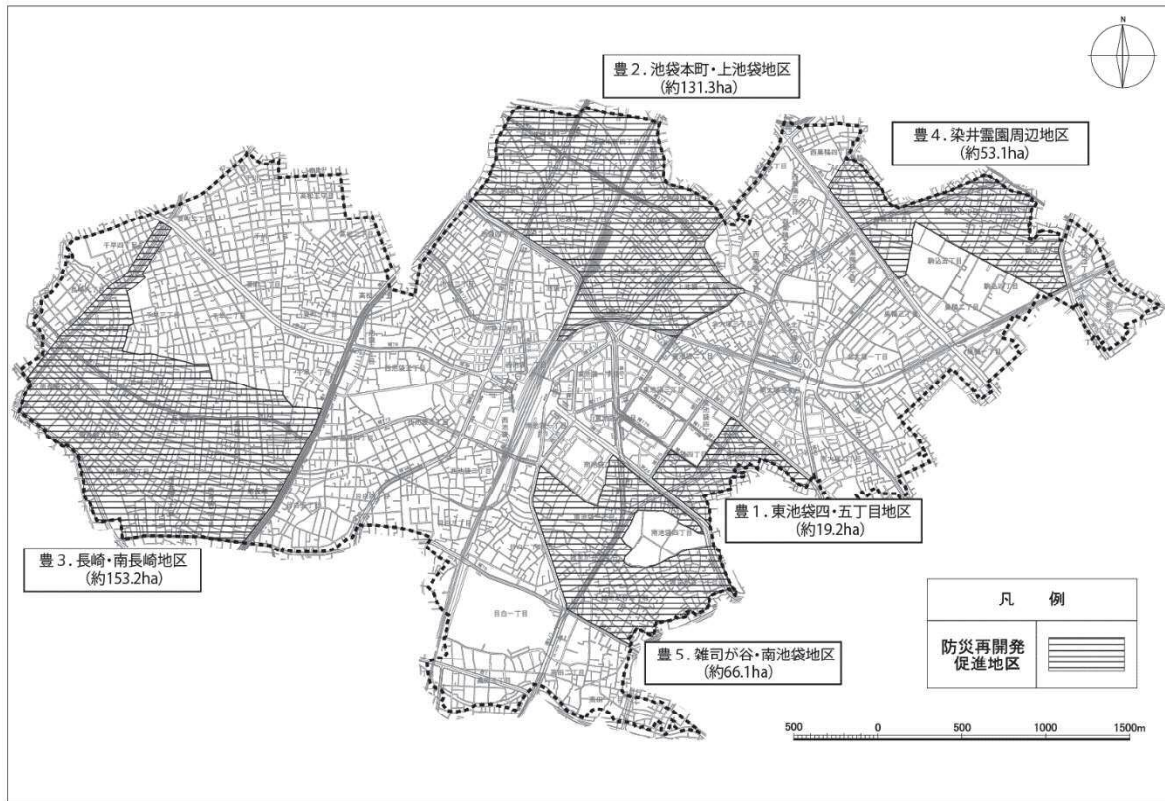
豊島区での指定状況は次のとおりです。

図表 1-6 防災再開発促進地区

平成 26 年 12 月 18 日 決定告示

番号	地区名 (面積)	地区の再開発整備等の主たる目標	整備する防災公共施設
			防災都市計画施設道路
豊.1	東池袋四・五丁目 地区 (約 19.2ha)	災害時の危険性が高い木造住宅密集地域の整備を促進し、良好な都市型住宅の供給を図るとともに、防災性の向上と住環境の改善を図り、災害に強い安全で快適なまちづくりを進める。	第1号 都市計画道路 補助 81 号線 第2号 都市計画道路 補助 176 号線
豊.2	池袋本町・上池袋 地区 (約 131.3ha)	老朽木造住宅等の不燃化及び共同・協調建替えを促進し、良好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などの防災街区の整備を図り、防災性の向上と住環境の改善を図る。	第1号 都市計画道路 補助 73 号線 第2号 都市計画道路 補助 82 号線
豊.3	長崎・南長崎地区 (約 153.2ha)	老朽木造住宅等の不燃化及び共同・協調建替えを促進するとともに、地区防災施設や生活基盤施設などの防災街区の整備を図り、防災性の向上と住環境の改善を図る。	第1号 都市計画道路 補助 26 号線 第2号 都市計画道路 補助 172 号線
豊.4	染井霊園周辺地区 (約 53.1ha)	老朽木造住宅等の不燃化及び共同・協調建替えを促進し、避難場所の防災性の向上を図るとともに、良好な都市型住宅の供給及び地区防災施設や生活基盤施設などの防災街区の整備を図り、防災性の向上と住環境の改善を図る。	第1号 都市計画道路 補助 81 号線
豊.5	雑司が谷・南池袋 地区 (約 66.1ha)	老朽木造住宅の不燃化及び共同・協調建替えを促進し、良好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などの防災街区の整備を図り、防災性の向上と住環境の改善を図る。	第1号 都市計画道路 環状5の1号線 第2号 都市計画道路 補助 81 号線
合計	5 地区 (約 422.9ha)		

図表 1-7 防災再開発促進地区の位置及び区域



(4) 住宅市街地の開発整備の方針

「住宅市街地の開発整備の方針」は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第3条の6に基づく、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランです。

本方針では、首都機能を担う東京圏の中心であるセンターコアエリア(おおむね首都高速中央環状線の内側)を「重点地域」として位置付けるとともに、住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、または開発すべき地区を「重点地区」として定めています。豊島区内の指定状況は次のとおりです。

図表 1-8 重点地区

平成27年3月6日決定告示

番号	地区名(面積)	地区の整備又は開発の目標
豊. 4	染井霊園周辺地区 (約53ha)	老朽木造住宅等の建替え、不燃化を促進して避難場所の防災性の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. 5	東池袋四・五丁目地区 (約19ha)	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. 11	池袋本町・上池袋地区 (約131ha)	老朽木造住宅等の建替え及び不燃化を促進し、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、公園等の整備を行い、防災性の高い安全で快適なまちづくりを進める。
豊. 12	南池袋二丁目地区 (約6ha)	池袋副都心に隣接した立地特性を活かし、副都心内のサンシャインシティや東池袋の再開発地区と連携した地域の拠点的なまちとなるよう、土地の高度利用を図るとともに、安全で快適なまちづくりを進める。
豊. 13	目白二丁目地区 (約1ha)	都心地域の居住の促進を図るとともに、敷地の有効利用並びに居住水準の向上を図り、良質な都市型住宅を供給する。
豊. 14	長崎・南長崎地区 (約153ha)	老朽木造住宅等の建替え及び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. 15	雑司が谷・南池袋地区 (約60ha)	避難場所及び密集市街地の防災性の向上と住環境の整備を図るため、建築物の不燃化及び共同化等を進め、延焼遮断帯の形成を図り、地区計画等により災害に強く、安全で快適なまちづくりを進める。
合計	7地区 (約423ha)	

図表 1-9 重点地区の位置及び区域

