

6. 一体開発誘発型街路事業

(1) 一体開発誘発型街路事業の概要

通常の街路事業は、道路整備を単独で進めるため、狭小な残地が生じたり、沿道の土地の有効活用が進まなかったりなどの課題が生じます。一体開発誘発型街路事業は、道路整備と沿道の建替えを連携して進めることにより、これらの課題に取り組んでいく事業です。

東京都では、豊島区東池袋地区(補助第 81 号線)、墨田区鐘ヶ淵地区(補助第 120 号線)、練馬区土支田・高松地区(補助第 230 号線)等で、この事業を実施しています。

(2) 東池袋地区都市計画道路補助第 81 号線の整備と沿道まちづくり

東池袋地区の都市計画道路補助第 81 号線については、道路整備と沿道のまちづくりを連携して進め、沿道建物の不燃化や共同化の促進、オープンスペースの確保等により、木造密集地域における防災性の向上、居住環境の改善を目指します。

街区単位の共同化コーディネート、沿道まちづくり協議会への活動支援、道路整備に合わせた地区計画や用途地域の見直しなど、様々な取り組みにより沿道まちづくりを進めています。

また、補助第 81 号線に接続する都市計画道路補助第 176 号線の整備も合わせて進め、一体整備による災害に強いまちづくりを進めています。

補助第 81 号線の道路整備は都、補助第 176 号線の整備は区で行い、沿道まちづくりは都と区が協働して行っています。




<道路整備と沿道まちづくり 経緯>

平成 16 年 8 月	「東池袋地区補助第 81 号線道路整備と沿道まちづくり」事業説明会
平成 17～18 年度	補助第 81 号線用地測量
平成 17 年 8 月～	沿道地権者による街区懇談会の開催
平成 17 年 11 月	補助第 81 号線事業認可
平成 17 年 12 月	沿道まちづくり協議会より「沿道まちづくりルール素案」提言
平成 18 年 9 月	地区計画・用途地域等に関する意向調査実施(東池袋四・五丁目地区)
平成 19 年 11 月	補助第 176 号線事業認可
平成 20 年 6 月	「東池袋四・五丁目地区」地区計画等 都市計画決定
平成 22 年 7 月	E 街区共同化事業竣工
平成 22 年 11 月	A 街区準備組合設立
平成 23 年度	補助第 81 号線事業延伸(平成 27 年度まで)
平成 23 年 4 月	A 街区 事業協力者選出
平成 24 年 4 月	81 号線沿道まちづくりビジョン策定
平成 24 年 10 月	B 街区 準備組合設立
平成 25 年 9 月	81 号線沿道まちづくりビジョン改定
平成 26 年 8 月	東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業等 (A 街区) 都市計画決定
平成 26 年度	補助第 81 号線事業延伸 (令和元年度まで)
平成 27 年 6 月	A 街区 再開発組合設立認可
平成 28 年 6 月	A 街区 権利変換計画認可

平成 29 年 3 月	東池袋四丁目 2 番街区地区第一種市街地再開発事業等 (B 街区) 都市計画決定
平成 29 年 4 月	A 街区 施設建築物工事着工
平成 29 年 11 月	B 街区 再開発組合設立認可
平成 30 年度	補助第 81 号線事業延伸 (令和 6 年度まで)
平成 30 年 9 月	B 街区 権利変換計画認可
平成 31 年 2 月	B 街区 施設建築物工事着工
平成 31 年 3 月	A 街区 施設建築物工事竣工

図表 2-1-20 補助第 81 号線沿道まちづくりの区域



	補助第 81 号線
	補助第 176 号線
	沿道まちづくり区域 (補助第 81 号線より概ね 30m の範囲)

7. 街区再編まちづくり制度

(1) 街区再編まちづくり制度の概要

東京のしゃれた街並みづくり推進条例(平成15年10月施行)に基づく「街区再編街づくり制度」は、都心部に立地しながら土地の有効利用が行われていない市街地や、災害の危険度が高い密集市街地など街づくりのさまざまな課題を抱える地区に対し「街並み再生地区」によるエリアの指定と、細分化された敷地の統合や行き止まり道路の付替えなどを行いながら、共同建替え等の街づくりが進められるよう街づくりのガイドラインとなる「街並み再生方針」を作成し、魅力ある街並みを実現しようとするものです。この「街並み再生方針」において、地域貢献度に基づく規制緩和の概要等(規制緩和のアウトライン)を事前に明示することにより、土地所有者等の取組意欲を高めて、共同化による土地の有効利用と公共空間の確保を行います。

地区指定後は、合意形成の整った街区から段階的整備を可能とするため、土地所有者等による小さな単位の都市計画提案を可能としているほか、迅速な都市計画決定などの方策を講じています。

(2) 南池袋二丁目「街並み再生地区」の指定

南池袋二丁目地区は、池袋副都心区域に隣接するとともに、大規模地権者の土地や日出小学校跡地などまとまった敷地があることから、道路等の基盤が整備されることにより土地の高度利用が可能となる地区です。都市計画道路環状5の1号線の整備や地下鉄13号線(副都心線)の開通により、街が大きく変化することに伴い、本制度を活用することにより、都市計画道路沿道にふさわしい街並み形成を行うことを目標としています。

① 経緯

平成15年 11月	街並み再生方針(案)策定調査を実施
平成16年 7月	地元意見交換会及び説明会の開催
平成16年 8月	街並み再生方針(案)アンケート調査の実施
平成16年 11月	地区指定及び街並み再生方針(案)について地元説明会の開催
平成16年 12月	街並み再生地区の指定と街並み再生方針の策定
平成29年 10月	街並み再生方針の変更

② 名称・位置及び面積

名 称	南池袋二丁目地区		
位 置	豊島区南池袋二丁目地内	面 積	約 5.3ha

③ 整備の目標 (抜粋)

本地区の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街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ていく。また、地上及び地下で歩行者の回遊性を高める歩行者空間を形成し、快適な歩行者ネットワークを確立するとともに、幹線道路の沿道としてふさわしい街並み景観を形成していくことを目標とする。

図表 2-1-21 南池袋二丁目地区街並み再生方針図



(3) 南池袋二丁目地区のまちづくりの取り組み

① 南池袋二丁目 A 地区市街地再開発事業(A ゾーン)

南池袋二丁目 A 地区(A ゾーン)では、街区再編まちづくり制度を利用した市街地再開発事業を実施しました。⇒P41 参照

② 南池袋二丁目地区街区再編まちづくり推進事業(B ゾーン)

街区再編まちづくり制度を活用した共同建替え等を進めること等により、副都心に隣接した立地特性を活かした安全・安心・快適な街づくりの実現を目指します。

懇談会、個別ヒアリング、広報誌発行等によって、権利者のまちづくりへの気運を高め、権利者との協働により具体的なまちづくり方向性を検討しています。

③ 南池袋二丁目 C 地区市街地再開発事業 (C ゾーン)

南池袋二丁目 C 地区 (C ゾーン) では、街区再編まちづくり制度を利用した市街地再開発事業の実施に向け、都市計画を決定しました。⇒p 47 参照

(4) 池袋駅周辺地域における街区再編制度の活用検討

池袋駅周辺地域の都市再生を連鎖的に進めるためには、都市再生特区などの大規模な再開発だけでなく小中規模の再開発も推進する必要があります。そのような、小中規模の再開発についても、街区再編街づくり制度に基づく街並み再生方針に沿って誘導することで、池袋駅周辺にふさわしい街並み

や賑わいを一体的に生み出すことが可能になります。

上記を踏まえ、平成29年度から池袋駅周辺地域において、街区再編まちづくり制度の活用に向けた検討を、関係機関、地元関係者等と行っています。