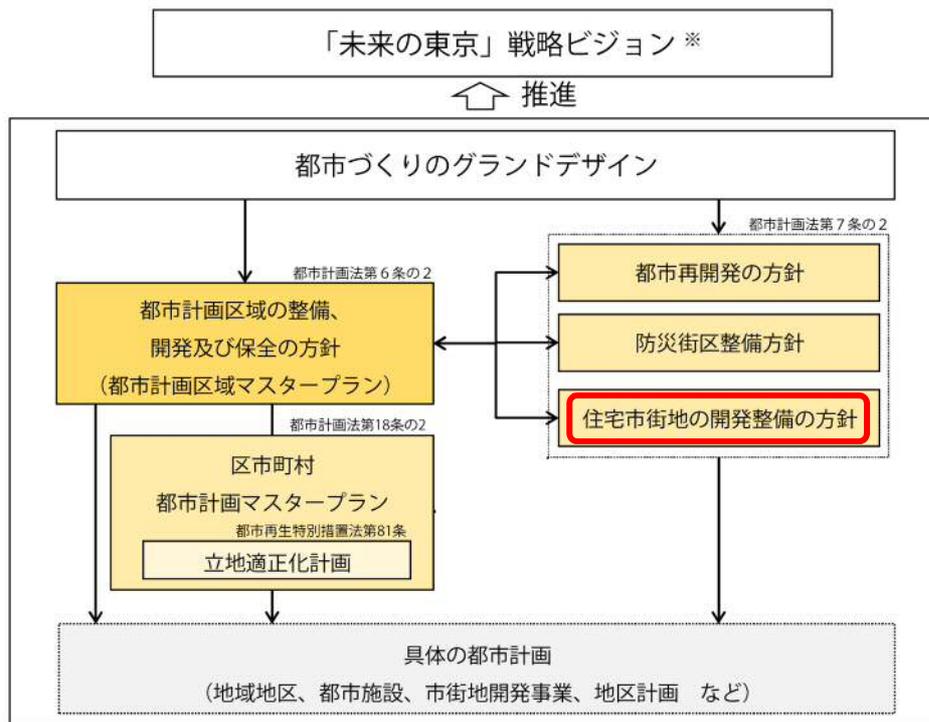


住宅市街地の開発整備の方針について

1 都市計画変更原案の作成について

このたび、平成27年に都市計画決定した住宅市街地の開発整備の方針について、令和3年度末に改定予定の「東京都住宅マスタープラン」等、まちづくりに関する各種施策との整合を図る必要があるため、都市計画変更の原案作成に必要な資料の提供依頼が東京都からあった。

図 各上位計画の位置付け及び役割



都市計画区域マスタープランは、目指している都市の将来像の実現に向け、以下の考え方に基づき策定するものである。

- ・区市町村マスタープランや個別の都市計画は、都市計画区域マスタープランなどに即して定める。
- ・目指している都市の将来像を都民の方々に分かりやすく示すことで、個別の都市計画に対する迅速な合意形成と円滑な実現を目指す。
- ・区域区分（線引き）の大筋の考え方を示すことで、無秩序な市街地の拡大を防止し計画的な市街地化を図る。
- ・立地適正化計画は、区市町村マスタープランとみなし、都市計画法と一体的に機能させる（都市計画運用指針III-1）。

※ 「未来の東京」戦略ビジョンの方向性を踏まえ長期戦略を策定

2 住宅市街地の開発整備の方針について

(1) 目的

住宅市街地の開発整備の方針は、都市計画法第7条の2及び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4条に基づき、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ある。

都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うことで、住宅市街地にかかわる土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の都市計画を一体的に行い、個々の関連事業の効果的な実施や、民間の建築活動等を適切に誘導することを目的とする。

(2) 概要

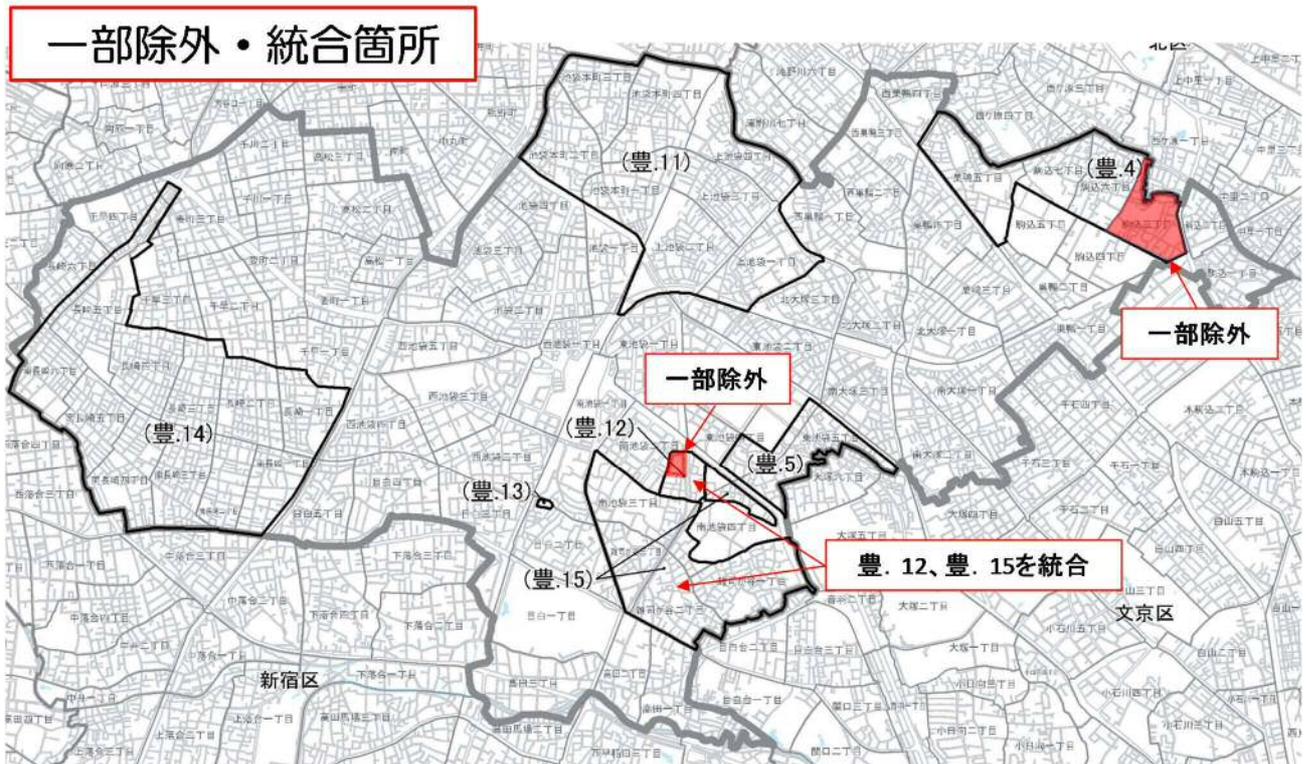
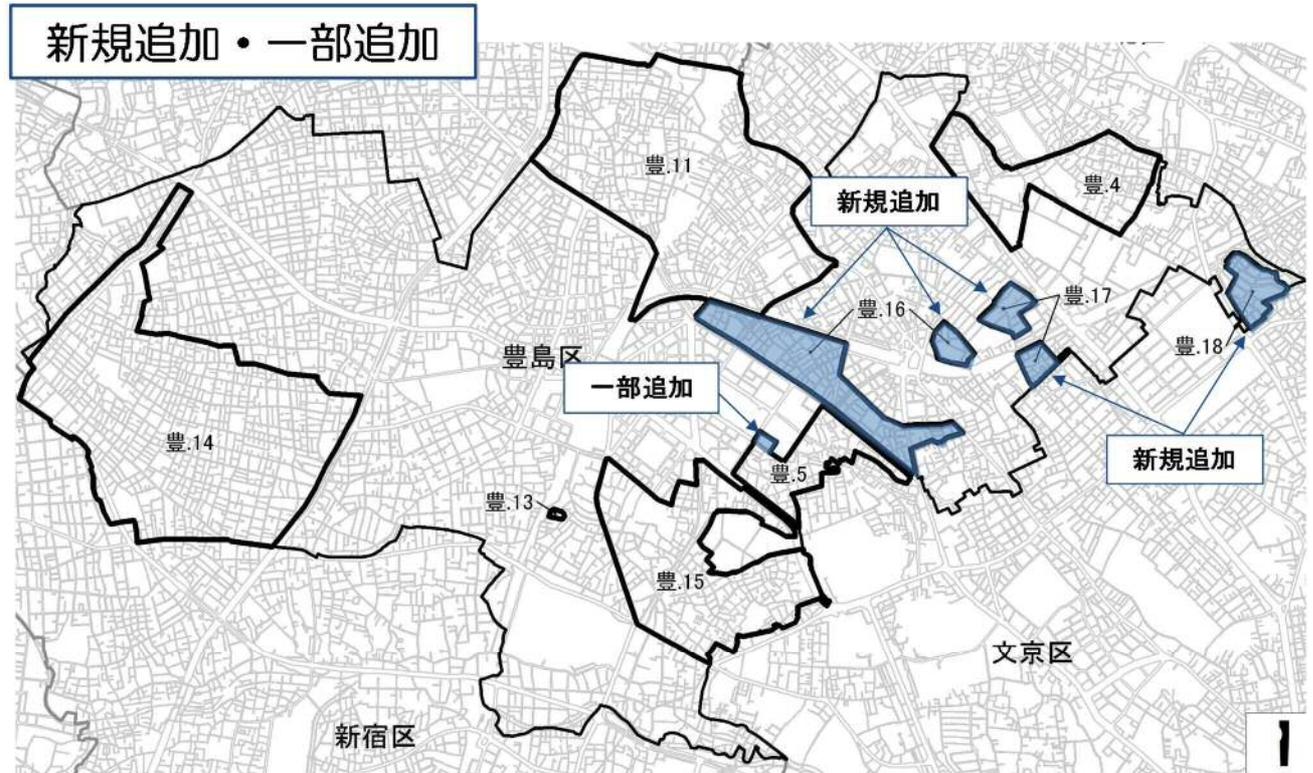
住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅地の整備等の方針等を定めるとともに一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、または開発すべき市街化区域における相当規模の地区等を「重点地区」として指定する。

現方針は、東京都市計画（23区）と多摩部19都市計画（26市2町）、合わせて20の都市計画を決定しており、概ね5年ごとに見直しを図っている。（前回の見直しは平成27年3月）

3 主な改定内容

(1) 重点地区の改定について

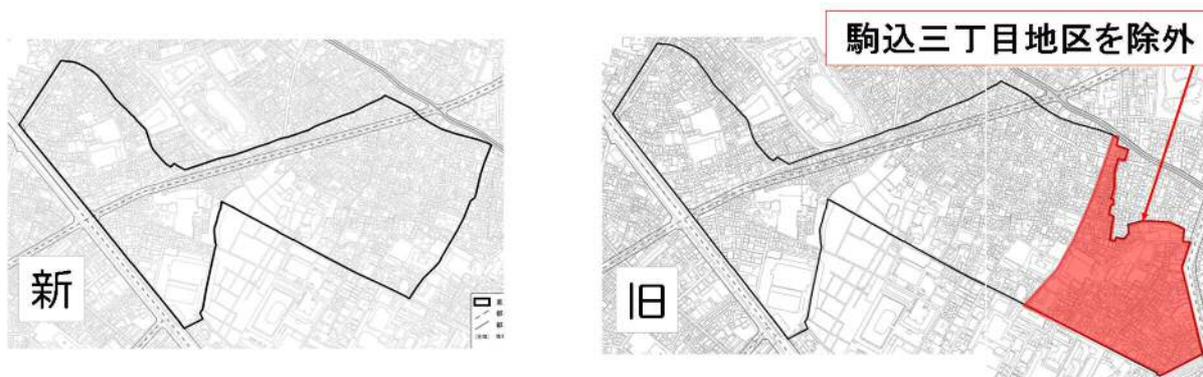
<総括図>



<詳細>

「豊. 4 染井霊園周辺地区」

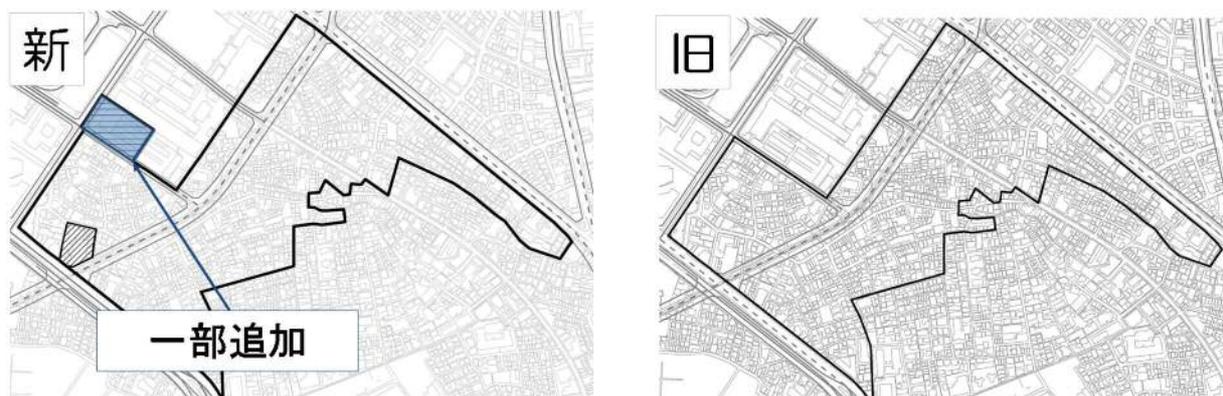
染井霊園周辺地区における住宅市街地総合整備事業が平成20年度に終了し、東京都により策定された「木密地域不燃化10年プロジェクト」（平成24年1月）をきっかけとした特定整備路線補助81号線整備に合わせ、平成30年度より改めて巣鴨五丁目、駒込六・七丁目地区において住宅市街地総合整備事業が開始されたことを踏まえ、同事業地区を重点地区に指定する。



「豊. 5 東池袋四・五丁目地区」

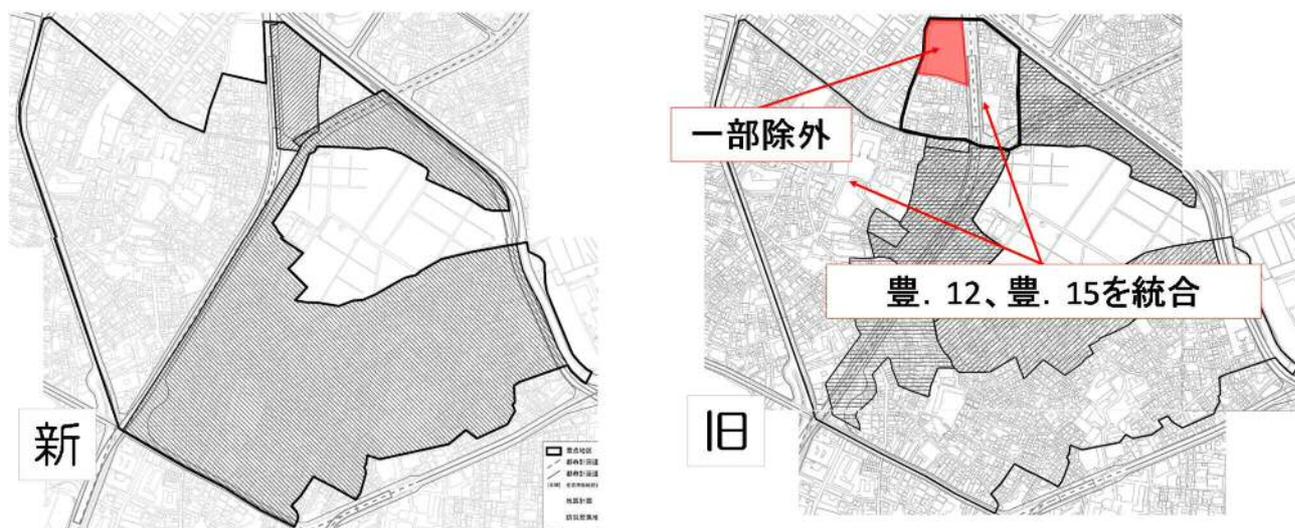
住宅市街地の開発整備の方針の前の見直し（平成27年3月）後、東池袋四丁目42番地区において地区計画が決定（平成28年1月）され、地区計画内の「賑わい機能ゾーン」においては、池袋副都心から連続した賑わい機能と木造住宅密集地域の解消にも資する質の高い良好な環境を備えた住宅機能、生活支援機能からなる複合的な市街地の形成を図る方針が定められた。

それを受けて今回、「賑わい機能ゾーン」のエリアを重点地区に追加する。



「豊. 12 南池袋二丁目地区、豊. 15 雑司が谷・南池袋地区」

今回除外した地区は、現在の豊島区役所本庁舎がある場所であり、住宅市街地としての整備が完了したことから除外した。また、両地区を統合した理由は、環状5の1号線、補助81号線といった街路整備事業等、一体として整備が進んでいる地区であり、先行する都市再開発の方針、防災街区整備方針においては一体地区として統合されていることから両方針との整合を図り、統合した。

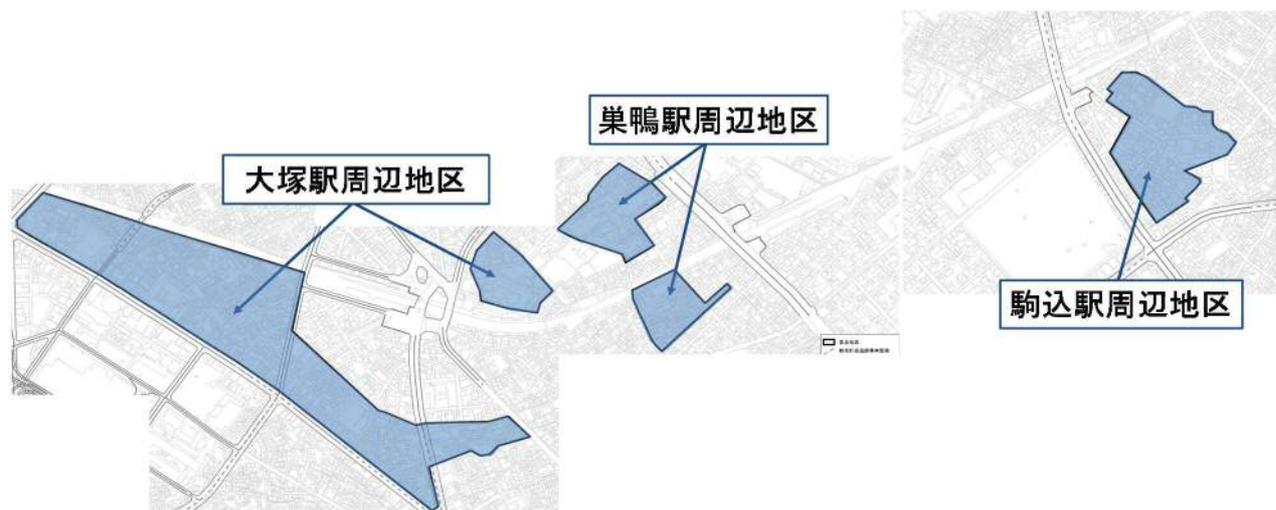


「豊. 16 大塚駅周辺地区」(新規追加)

「豊. 17 巣鴨駅周辺地区」(新規追加)

「豊. 18 駒込駅周辺地区」(新規追加)

東京都の「都市づくりのグランドデザイン」や「東京の土地利用に関する基本方針」において都市構造の見直しが行われ、大塚、巣鴨、駒込は、商業、文化、交流など、地域の活力やにぎわいを生み出す拠点として位置づけられたことを受け、令和2年度に再開発促進地区として都市計画決定されている。今回、その再開発促進地区のうち、主に用途地域が第一種住居地域、第二種住居地域に区分される地区について、重点地区の指定を行うものである。



(2) 「別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要」の改定について（参考資料第1号）

○ 「地域区分」

東京都の都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）により、高密な鉄道網等の都市基盤が充実した区部中心部に日本の中核機能を支える「中枢広域拠点」が設定されたことにより、従来の「センター・コア再生ゾーン」、「都市環境再生ゾーン」から地域区分を変更した。

○ a 「地区の整備又は開発の目標」

b 「用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要」

c 「都市施設及び地区施設の整備の方針」

d 「実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定」

豊島区都市づくりビジョン（令和3年4月）に基づき、地区の特性を踏まえた整備方針に改めるとともに、先行する都市再開発の方針、防災街区整備方針との整合を図り、実際の事業の進捗状況を踏まえて修正した。

4 スケジュール

令和3年9月	都市計画原案資料を都に提出（都市計画法第15条の2）
令和4年度（予定）	都から都市計画案の意見照会（都市計画法第18条） 豊島区都市計画審議会に諮問し、都に回答 都による都市計画変更決定の告示