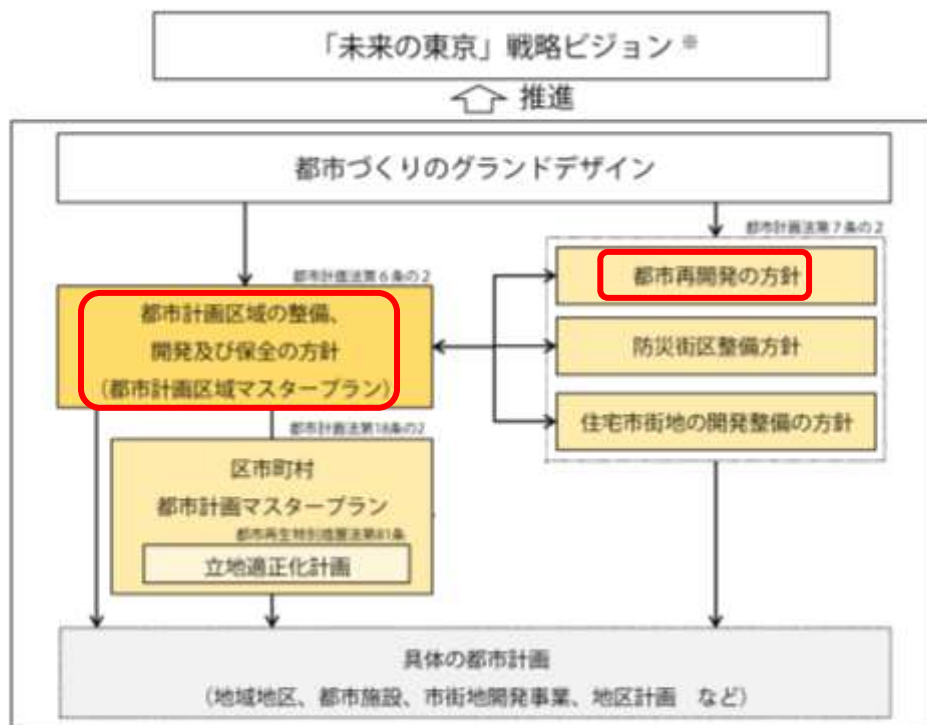


都市計画区域マスタープラン等の改定について

1 都市計画区域マスタープラン等の改定に関する基本的な考え方について

東京都の「都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月策定）」や「東京の土地利用に関する基本方針（平成31年2月答申）」の中で都市構造の見直し等が行われ、各拠点等の位置づけなどが大きく変わったことを受けて、東京都の都市計画区域マスタープランや都市再開発の方針等の上位計画の改定を令和2年度に行う。

図1 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）の大幅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を促す。
- ・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 都市計画区域マスタープランの改定について

2.1 都市計画区域マスタープランとは

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（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、都道府県が広域的見地から都市計画の基本的な方針を定めるものである。

2.2 改定の方向性

○これまで、中核拠点として、都心・副都心などを位置付け、業務を中心に商業、文化などの高度な都市機能を地域や拠点が分担し、東京都圏全域の一体的な機能発揮を図るため、「環状メガロポリス構造」を提唱し、都市づくりを推進してきた。

○豊島区では、池袋などのおおむね首都高速中央環状線の内側はセンター・コア再生ゾーンとして、東長崎や椎名町といった首都高速中央環状線の外側は、都市環境再生ゾーンとして位置づけられていた。

○今回の改定では、都心、副都心などの拠点の位置付けや考え方を再編するとともに、概成する「環状メガロポリス構造」を更に進化させ、「交流・連携・挑戦の都市構造」の実現を目指す。

○環状7号線内側に位置する豊島区では、区内全域が「中枢広域拠点域」として、複合機能を有する中核的な拠点が形成され、グローバルな交流によって新たな価値を生み続ける地域として位置付けられる。

○都市構造の見直しにより、大塚、巣鴨、駒込が、商業、文化、交流など、地域の活力やにぎわいを生み出すような都市機能の集積を図る「活力とにぎわいの拠点」として位置づけられる。

2.3 主な改定内容

○都市づくりのグランドデザイン、東京の土地利用に関する基本方針及び池袋駅周辺の特定都市再生緊急整備地域の指定等を踏まえ、「東京都の都市構造」、「地域区分ごとの将来像」、「主要な都市計画の決定の方針」、「特色ある地域の将来像」などについて見直す。また、池袋、東池袋、大塚、巣鴨、駒込、椎名町・東長崎の地域の将来像を見直す。

※新型コロナに対応した記述の追加

2.4 スケジュール

○令和2年7月1日～15日	都市計画原案 公告・縦覧、意見募集
○令和2年9月1日	豊島区都市計画審議会（報告）
○令和2年11月16日	豊島副都心開発調査特別委員会（報告）
○令和2年11月25日	東京都から区へ都市計画案に対する意見照会
○令和2年12月2日～16日	都市計画案 公告・縦覧、意見募集
○令和2年12月21日	豊島区都市計画審議会（諮問）
○令和3年1月	都へ都市計画案に対する回答
○令和3年2月	東京都都市計画審議会（付議）
○令和3年3月	都市計画決定（告示）

3 都市再開発の方針の改定について

3.1 都市再開発の方針とは

都市再開発の方針は、都市計画法第7条の2及び都市再開発法第2条の3に基づき、計画的な再開発が必要な地区とその整備・開発の方針を示すことにより、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的に定めるものである。

都市計画区域マスタープランなどと共に、土地利用、都市計画道路、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置付けられています。

○地区の位置付け

- 1号市街地

⇒計画的な再開発が必要な市街地

- 2号地区（再開発促進地区・都市再生地区）

⇒1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区

⇒事業の進捗状況や再開発の必要性などにより、再開発促進地区と都市再生地区に指定することができる。

- ※再開発促進地区

→地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗に至っている地区

- ※都市再生地区

→具体的な事業計画や事業手法は未定でも、地域の整備方針は定まっており、当該地域内のうち再開発の必要性が高い地区について公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区（都市再生緊急整備地域の区域を指定することができる。）

- 1. 5号地区（誘導地区）

⇒2号地区には至らないものの、再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区

3.2 改定の方向性

都市づくりのグランドデザインや、今年度に改定を予定している都市計画区域マスタープラン、特定都市再生緊急整備地域等との内容と整合を図り、市街地の計画的な再開発を推進するため、地区の位置付け等を見直す。

3.3 主な改定内容

○平成27年7月に池袋駅周辺が特定都市再生緊急整備地域に指定されたこと受け、「豊. 1 池袋駅周辺地区」の再開発促進地区を「豊. 1 4 池袋駅周辺地区」の都市再生地区に変更する。

※特定都市再生緊急整備地域の区域と整合を図り、改定前の「豊. 1 池袋駅周辺地区」の再開発促進地区より区域を拡大し、「豊. 1 4 池袋駅周辺地区」の都市再生地区を新たに指定。ただし、「豊. 1 3 造幣局」や「豊. 3 東池袋四・五丁目地」区は、地区特性の関係上、それぞれ再開発促進地区として残す。

○「豊. 4 南池袋二丁目A地区」の一部は、市街地再開発事業が完了したので、再開発促進地区を廃止する。ただし、「豊. 1 4 池袋駅周辺地区」の都市再生地区の指定により、新たに「豊. 1 4 池袋駅周辺地区」の都市再生地区に指定する。

○「豊. 5 立教大学周辺地区」は、防災都市づくりに関する事業が既に完了しており、区の都市計画マスタープラン（豊島区都市づくりビジョン）においても、再開発を誘導する位置づけがある地域ではないため、再開発促進地区を廃止する。

○都市構造の見直し等により位置づけが大きく変わった、「豊. 9 長崎・南長崎地区」の目標等について記載内容を見直す。

○都市計画区域マスタープラン、都市づくりのランドデザイン、東京の土地利用に関する基本方針等を踏まえ、新たに活力とにぎわいの拠点に位置付けられた、「豊. 1 5 大塚駅周辺地区」、「豊. 1 6 巣鴨駅周辺地区」、「豊. 1 7 駒込駅周辺地区」を再開発促進地区に指定する。

3.4 スケジュール

○令和2年7月1日～15日	都市計画原案 公告・縦覧、意見募集
○令和2年9月1日	豊島区都市計画審議会（報告）
○令和2年11月25日	東京都から区へ都市計画案に対する意見照会
○令和2年12月2日～16日	都市計画案 公告・縦覧、意見募集
○令和2年12月15日	豊島副都心開発調査特別委員会（報告）
○令和2年12月21日	豊島区都市計画審議会（諮問）
○令和3年1月	都へ都市計画案に対する回答
○令和3年2月	東京都都市計画審議会（付議）
○令和3年3月	都市計画決定（告示）