

2. 地区レベルからのまちづくりのすすめ方

(1) 基本的なすすめ方

地区レベルのまちづくりは、基本的に「重点的にすすめるまちづくり」と「継続的にすすめるまちづくり」の二層構成です。

「重点的にすすめるまちづくり」は都市計画道路の整備や統合後の学校跡地の適切な土地利用転換等をおこなうとともに、自主的なまちづくりの機運のある地区や市街地整備において課題を有する地区を「特定地区」として指定し、計画づくりや事業推進を支援します。

「継続的にすすめるまちづくり」は、全地区（特定地区を含む区全域）において、個別建替えをとらえたきめ細かい対応をはかり、良好な市街地の更新への誘導を中心として、この方針に沿ったまちづくりをすすめます。



(2) 「重点的にすすめるまちづくり」の推進

既成市街地の大きな変化が予測される事業や、「特定地区」に指定した地区でのまちづくりを推進します。

1) 特定地区の指定

このマスタープランにおける12地区の区分にこだわらず、まちの課題や事業の性格等を考慮した合理的な区域とします。

2) まちづくりの段階（ステップ）構成

地区住民に対する都市計画事業やその他の整備課題等の周知・啓発

まちづくりを計画し実施する住民組織（まちづくり協議会等）の設立

区民または区の発意による地区の調査とそれにもとづく「まちづくり計画」の作成

計画や事業の「地区計画制度」等による法的な担保

3) 他地区への展開

「まちづくり提案」づくりなどの地区の発意を応援し、積極的に対応します。また、区民の理解と参加を得ながら、地区の現況やまちづくりの意識を調査・分析し、評価を与え、まちづくり活動の契機を積極的につくります。

4) 推進中の「特定地区のまちづくり」の位置づけ

現在推進中の「特定地区のまちづくり」（別表1）は、本マスタープランの方針にもとづくものとします。

5) 「予定地区のまちづくり」の位置づけ

事業の導入が検討される地区でのまちづく

りは、この方針にもとづく「予定地区のまちづくり」(別表2)と位置づけ、計画あるいは事業の進捗状況により随時「特定地区」へ移行するものとします。

(3) 継続的にすすめるまちづくり

1) まちづくりの制度・事業の総合的運用

現在、全地区で行われている次のようなまちづくりの制度・事業を、この方針に沿って総合的に運用します。

- ・家づくり、まちづくり相談
- ・狭あい道路拡幅整備事業
- ・まちづくり推進事業(コンサルタント派遣・まちづくり計画作成等)
- ・中高層集合住宅およびワンルーム形式集合住宅建設についての指導
- ・優良再開発建築物整備促進事業
- ・総合設計制度
- ・生垣助成制度
- ・開発許可制度
- ・緑の保護育成指導
- ・公共的建築物の福祉に配慮した環境整備
- ・アメニティ形成届出制度

2) 新規の制度・事業の導入

上記の手法だけでは十分な対応ができない以下の事項については、新規の制度・事業の導入をはかります。

- ・個別建替の規制・誘導
- ・大規模な建築物への積極的な規制・誘導
- ・地区道路網形成のための事業制度(整備の手法など)
- ・「建替登録制度」など、建替相談業務を総合的に発展させる方策

<別表1>

- ・東池袋4・5丁目地区(池袋東地区)
- ・東池袋4丁目再開発地区(池袋東地区)
- ・雑司が谷墓地周辺地区(雑司が谷地区)
- ・上池袋地区(池袋北地区・大塚地区)
- ・池袋本町地区(池袋北地区)
- ・染井霊園周辺地区(駒込地区、巣鴨地区)
- ・南長崎2・3丁目地区(南長崎地区)
- ・南池袋地区(雑司が谷地区)

<別表2>

- ・北大塚2丁目地区(大塚地区)
- ・大塚駅周辺地区(大塚地区)
- ・目白駅周辺地区(目白地区)
- ・目白4・5丁目地区(目白地区)
- ・補助172号線沿道地区(池袋西地区)
- ・補助173号線沿道地区(池袋西地区)