

6. 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

街区再編まちづくり制度は、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)で位置付けられています。

本制度は、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を「街並み再生地区」として指定し、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」を策定し、魅力ある街並みを実現しようとするものです。

「街並み再生方針」には、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)を定め、それら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っていくものです。

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、都市計画の迅速な決定など、多岐にわたる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にしています。

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21日	街並み再生地区の指定と街並み再生方針の策定

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 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項

幅員 8m を中心とした道路、広場状空地(各ゾーンの 5%以上)を整備します。

④ 土地の区画形質の変更に関する基本的事項

敷地分割を抑制し、敷地面積が 1,000 m²以上となるよう敷地統合を促進します。特に高度利用をす

る場合は、5,000 m²となるよう誘導します。

⑤ 建築物等に関する基本的事項

ア. 建築物等の配置及び形態

幹線道路に面する建築物は、後退距離を 2m または 0.6m とし、道路境界線から 10m までは、建物の最高高さを 30m とします。また、1 階部分に商業施設等を誘導し、にぎわいの創出を図ります。

イ. 建築物の用途

幹線道路に面する敷地では、1 階部分に商業施設または生活支援施設を誘導します。その他、ファミリー世帯向けの住居(75 m²以上)や商業・業務または公共施設を誘導し、風俗営業は制限します。

ウ. その他配慮すべき事項

建築物の外観は、屋外広告物を含め相互に協調した意匠とします。

⑥ 緑化に関する基本的事項

- ・セットバック部分は計画的に緑化を図ります。
- ・広場状空地はその面積の 40%以上を緑化します。
- ・敷地内地表部の緑化とともに、屋上緑化を促進します。

⑦ 実現に向けて講ずべき措置

ア. 街並み再生のための整備

方針に沿った街づくりを進めるため、公共施設やその他公益的施設の整備、建物の高さ及び壁面等、緑化の整備等を街並み再生方針に基づく計画を地区計画に定めます。

イ. 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増

- ・都市計画道路に接する敷地の場合

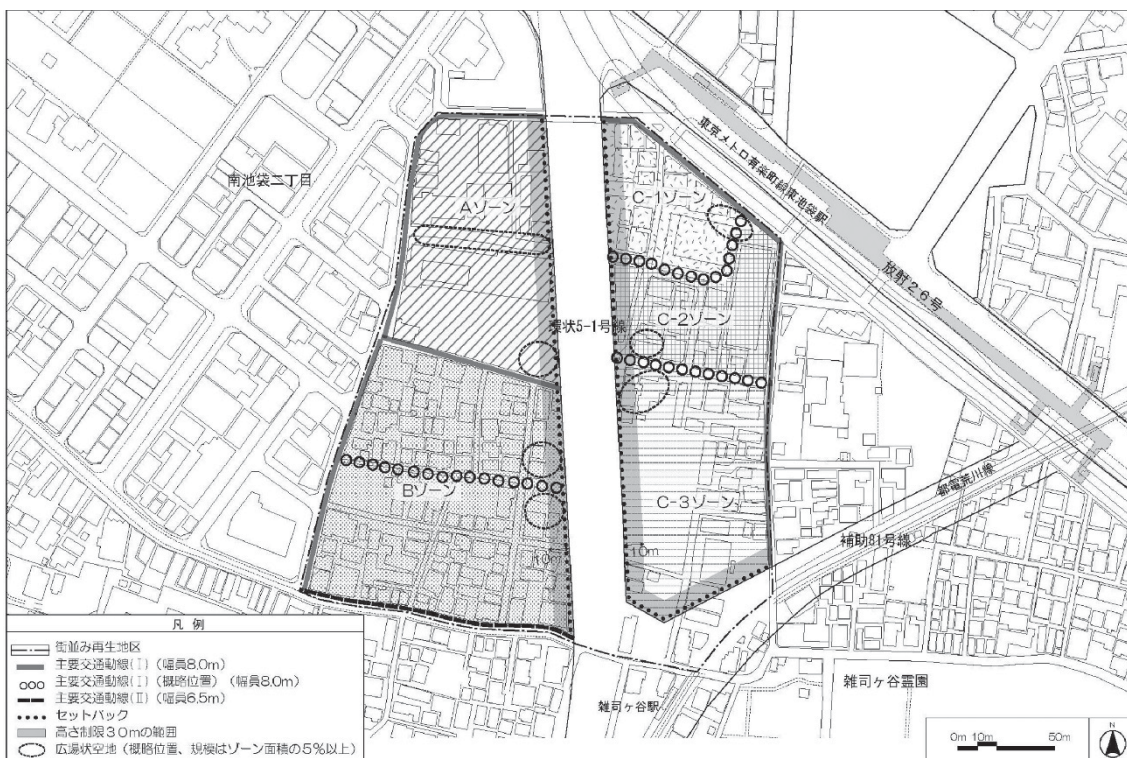
容積率の最高限度は敷地規模が 5,000 m²以上の場合には最大で 850%まで、1,000 m²以上の場合は最大で 750%まで、1,000 m²未満の場合には最大で 500%まで可能とします。

- ・その他の道路に接する敷地の場合

幅員 8m 道路に接する敷地は容積の最高限度を 480%とします。

「再開発等促進区を定める地区計画」の地区整備計画で幅員 6m の道路を定めそれに接する敷地は容積の最高限度を 360%、道路境界線から道路両側で 0.6m ずつの壁面後退を定めた場合は容積の最高限度を 240%とします。

図表 2-1-54 南池袋二丁目地区街並み再生方針図



(3) 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ています。⇒P79 参照

(4) 南池袋二丁目地区街区再編まちづくり推進事業(B・C 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。