

再開発の推進

1．現状と課題

1 - 1 現状（低・未利用地の状況）

池袋駅前周辺には有効利用が可能な民間の低・未利用地が存在するものの1ヘクタールを超えるような大規模なものはない。

しかし、池袋には、商業・業務施設、シビックセンター、庁舎、防災施設等として有効利用の対象地と成り得る区有地・公有地が存在する。

区有地としては、日出小跡地・時習小跡地・現庁舎周辺を挙げることができ、公有地としては造幣局がある。

いづれにしても、低・未利用地は街区再編など再開発等による面的整備を行い、活性化を喚起する時期にきている。

1 - 2 課題（再開発推進の必要性）

池袋副都心は、商業施設の魅力はあるものの地域全体での賑わいを演出するまでには至らない。また、業務機能の拠点としての魅力にも乏しい。しかし、池袋副都心地域には、低・未利用地や老朽化した建物も多い。これらの敷地、建物の共同化を図り、民間投資の誘発等事業効果を通じて、街区を再編し、魅力ある池袋の拠点を形成することにより、池袋副都心地域の活性化を進める必要がある。

再開発を進めるうえで次のような事項に配慮する必要がある。

- (1) 商業集積は駅周辺地区とサンシャインシティ地区に二極分化され、その間をサンシャイン60通りが一本の線で結んでいる状況にあり、副都心全体としての面的回遊性は十分ではなく対応が必要である。
- (2) 開発にあたっては、汚い・危険というイメージの払拭や歴史的資産・文化・芸術・教育施設を生かすことに配慮した方策の検討が必要である。
- (3) 密集市街地の解消、公園・緑地等の空地の確保による防災・アメニティ対策が必要である。

2. 大規模開発プロジェクト対象地の検討

池袋副都心及びその周辺エリアで、今後10年間に活性化が望まれる大規模開発プロジェクト対象は8地区ある。(別紙「池袋副都心地域・大規模開発プロジェクト対象地」参照)

2-1「東池袋四丁目第1地区」は、「住居系複合ゾーン」に位置する。(ゾーン区分については11頁参照)

現在、事業推進中であり、計画の構想段階から完了までに相当の期間を要することとなるが、再開発後は、まちの活性化における核となり、都市構造上のメリットに留まらず、近隣地域への経済的波及効果も期待できる。

【概要】

事業手法：第一種市街地再開発事業
 施行者：東池袋四丁目地区市街地再開発組合
 施行面積：約1.6ha (敷地面積 約9,400㎡)
 建築面積：約4,100㎡
 延床面積：約99,100㎡ (地区計画により容積率アップ)
 規模：住宅棟 地上42階/地下2階、高さ 約150m
 事務所棟 地上15階/地下2階、高さ 約78m
 用途：住宅(約580戸)・事務所・店舗
 公益施設：地域交流センター(約3,000㎡)、図書館(約3,000㎡)
 その他：再開発事業により、補助175号線も一体的に整備
 事業期間：平成6年度～平成18年度



(東池袋四丁目第1地区イメージ図)



(東池袋四丁目第1地区・2地区イメージ図)

2 - 2 「東池袋四丁目第2地区」は、「住居系複合ゾーン」に位置する。

現在、都市基盤整備公団で再開発事業の実施に向けて計画中であり、今年度中に地区計画及び再開発事業の都市計画手続きを開始する予定である。

【概要】

事業手法：第一種市街地再開発事業
施行者：都市基盤整備公団（予定）
施行面積：約1.1ha（敷地面積 約5,800㎡）
建築面積：約2,700㎡
延床面積：約82,400㎡（地区計画により容積率アップ）
規模：地上53階/地下2階、高さ 約195m
用途：住宅・事務所・店舗
その他：再開発事業により、補助175号線も一体的に整備
事業期間：平成16年度～平成21年度（予定）

2 - 3 「南池袋二丁目環状5の1号線周辺地区」は、「商業系複合ゾーン」・「住居系複合ゾーン」に位置し、平成19年度の環状5の1号線の開通を睨みながら、適切な開発を推進すべき地区である。

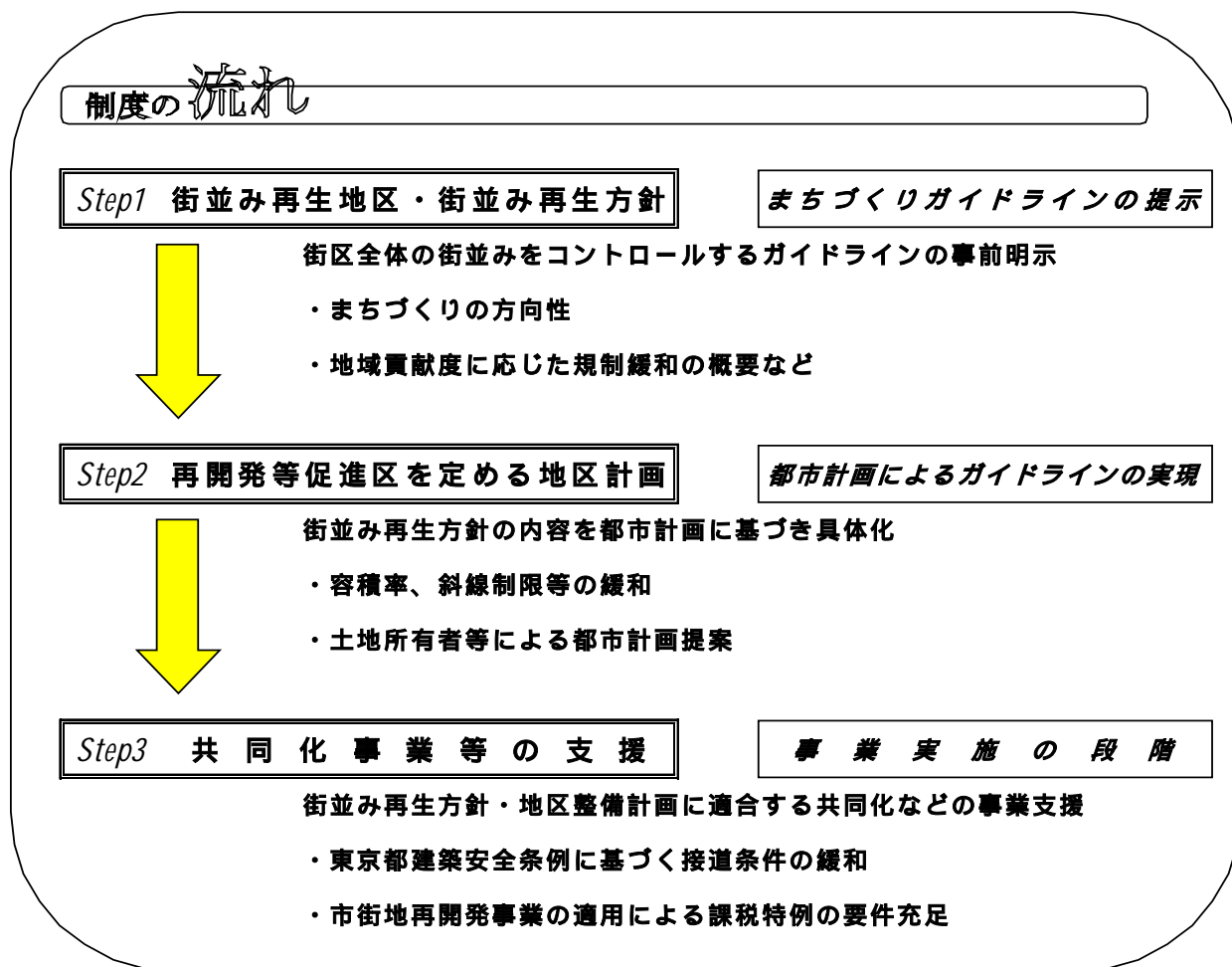
対象地区（対象面積：約5ha）は密集した住宅地であるため、防災上の観点から道路の整備やオープンスペースの確保を重点課題として取り上げる必要がある。

また、この地域には、日出小跡地があり、この敷地を中心とした今後の面的整備のあり方を積極的に検討する。

低・未利用地が多く、開発意向が強いことから、「東京都のしゃれた街並みづくり推進条例」による「街区再編まちづくり制度」の適用を受け調査を実施して方針を定め、併せて地域地区の変更を行いながら適切な開発を誘導する。前期5年以内に、「都市計画によるガイドラインの実現」をクリアーして、早期に「事業実施の段階」への進展を図る。

また、街区単位での共同化の動向によっては、池袋副都心整備エリアへの編入も視野に入れた誘導策を図る。

街区再編まちづくり制度



東京都都市計画局パンフレットより

2 - 4 「区有地（日出小跡地、時習小跡地、現庁舎周辺）」

平成 15 年 10 月「公共施設の再構築・区有財産の活用本部案」の中で庁舎は、「現庁舎地、時習小学校跡地、日出小学校跡地のいずれかの場所に整備する」とこととされた。

このうち時習小学校跡地については、地域の活性化等の観点から、高等教育機関の誘致を行う。

庁舎は、現庁舎地、日出小学校跡地のいずれかの場所に整備する。機能・規模及び建設手法は、候補地の特性に応じて選択することとし、今後「豊島区新庁舎等建設調査研究委員会」において検討を進める予定である。

2 - 5 「北口（西池袋一丁目）地区」

プラン J 参照

2 - 6 「池袋駅周辺地区」は、「商業ゾーン」に位置する。

東・西駅前広場や歩道が十分でなく、老朽化した建物も多く、駅前としては敷地が細分化され過ぎている。

今後、細街路の付替え等の街区整備を行い、共同化による開発を進め、駅前の顔となる建物の整備を誘導するとともに、細街路の付替えや開発諸制度の活用により広場や歩道等のオープンスペースを生み出し、駅前周辺の整備を図る。

2 - 7 「補助81号沿道」は「都市居住型開発誘導ゾーン」に位置する。

住宅密集地域で防災上の問題があることから、都市計画道路の整備に併せ共同化を推進し、住宅と商業・業務が適正に複合した沿道整備を図る。

事業者である東京都と共同で、道路整備と一体的に沿道まちづくり計画を作成し整備を促進する。

2 - 8 「造幣局」は、「防災スポーツ公園ゾーン」に位置する。

この土地については、「豊島区基本計画（平成9年1月）」、「豊島区都市計画マスタープラン（平成12年3月）」上でも防災緑地広場構想として計画されている。

当該地は、現在工場・職員住宅等として使用中であるが、利用容積率100%以下の低利用地である。いずれは工場・職員住宅の建替えが予想されることから、造幣局施設を集約し、空地を生み出すことによる防災公園の検討を働きかける。

なお、NPO法人より提案がなされている、造幣局用地活用による新電波塔建設計画については、防災広場の確保も考慮しつつ、造幣局の意向を踏まえながら検討する。

【概要】

敷地面積：約33,000㎡

用途地域：第一種住居地域・防火地域

建ぺい率：60%（可能建築面積 約19,800㎡）

容積率：400%（可能延床面積 約132,000㎡）

前面道路：20m

3 . まとめ

副都心地域においては、前述のとおり大規模開発計画等に関して、それぞれ開発の可能性と方向性の検討を行った。

今後、池袋副都心の活性化にあたっては、池袋駅のターミナルとしての特性を活かし、来街者・乗換客を駅からまちに導く仕掛けが必要である。

駅周辺に位置する建物が老朽化した低・未利用地については、地区計画・再開発事業等の事業手法を活用し、共同建替えの促進、細街路の集約、歩道や広場等のオープンスペースを確保する。

日出小跡地・時習小跡地・現庁舎の区有地は、立地条件等を勘案して区庁舎、シビックセンター、商業施設、文化・文教施設、住宅施設等による利用を検討する。

東池袋四丁目「第1地区」・「第2地区」の市街地再開発事業の完成、「南池袋二丁目環状5の1号線周辺地区」における開発事業の促進、造幣局土地における共同事業による防災スポーツ公園化等を目途に、まち全体に回遊性を持たせた活性化を促進していくことが重要である。

社会経済情勢が不安定で企業業績も低迷している現状では、大規模な敷地や住宅系の開発以外では民間事業者の動きも消極的であるが、地域の地盤沈下は地元企業にとっても経営の重大事であり、これらの企業と協力して地域活性化のための手段を講じていくことが重要である。

また、民間活力導入に際しては、補助金等による支援には限度もあることから、都市基盤の整備と合わせ都市計画上のインセンティブ（容積率の割増等）を付与することも検討する。

今後、東京都や都市基盤整備公団、民間事業者と連携しながら方針の具体化に向けて取り組むものとする。