

5 - 3

芸術文化を発信する、魅力とにぎわいのまち・池袋



プラン J 西口地区の活性化

プラン K 東池袋四丁目交流施設の設置

プラン L 新中央図書館の設置

プラン M 魅力・にぎわい創出事業の展開

西口地区の活性化

1．現状と課題

西口地区は、戦災復興土地区画整理事業（昭和43年7月換地処分）、都市計画道路補助78号線整備（昭和63年3月事業終了）、池袋二丁目付近土地区画整理事業（平成3年3月換地処分）により、道路基盤が整備され、併せて地区内及び沿道の建築物の更新が行われた。

また、複数の大規模跡開発を契機として、地元関係者と行政等による「池袋駅西口地区開発整備推進協議会」が組織され、昭和60年12月、開発整備のあり方について「提言」がまとめられた。その後、この「提言」に基づき、東京芸術劇場、メトロポリタンプラザ等の大規模施設が整備され、大きな成果をあげてきた。

各事業が終了した後は、特に大きな整備事業が無く、更新が必要となっている建築物が多数ある。しかし、区画整理で整備された街路の一部には、土地の高度利用を図る観点から、幅員が十分でない区画街路がある。加えて、近年の経済状況の影響を受け、「提言」で構想が示されたがいまだ実現が図られない部分がある等、都市整備上の課題が残されている。

また、西口地区は、サンシャインシティや東池袋四丁目地区を含む東口地区に比べ、奥行き不足が指摘されており、その改善も課題である。

一方、西口地区には、東京芸術劇場、立教大学等の文化教育資源が散在しており、これらを活かした街づくりを進める必要がある。

2．地区の将来目標

- (1) 東京芸術劇場、立教学院を核として、地域の文化教育資源が一体となり、総合的に文化を発信する街を目指す。
- (2) 歩行者優先の街づくりを進めると同時に、低床式巡回バス等の導入により、すべての人に優しいユニバーサルデザインの街を目指す。

3. 再整備の考え方

将来目標の実現のため、西口地区の特性を踏まえ、以下の考え方に基づき再整備を推進する。

(1) 地区の「顔」の整備誘導

プランE（駅前広場の整備）と合わせ、駅周辺の未・低利用地において、共同化による街区再編等の検討を含め、地区の「顔」となる建築物の整備を誘導する。

(2) 街並み景観軸・にぎわい軸の形成

地区計画制度等の活用により、地区内の主要動線では、低層階店舗設置等による賑わいの連続性確保、また、地区内外を結ぶ動線では、街並み景観の統一を確保する。

(3) 文化教育エリアの連携強化

「東京芸術劇場・自由学園」、「補助172号線・立教大学」、「補助173号線・大明小学校跡地」の連携を、回遊路、巡回バス、事業提携等、ソフト・ハード両面から強化する。

4. 施策の方向

4-1 未・低利用地の整備

(1) 「北口（西池袋一丁目）地区」

「商業ゾーン」「アミューズメントゾーン」に位置する。

不燃住宅跡地を中心として長期にわたり低・未利用状態にあり、地区発展の起爆剤となる施設の整備が望まれる。

区道を挟んで2区画に分かれているが、一体とした開発が考えられる。

今後、地区の「顔」なる施設の建設に向け、開発諸制度の活用や区道付け替えによる街区再編の可能性を含め、地権者の意向を踏まえながら、収容力のある文化・商業施設を誘導する。

【概要】

敷地面積：約 3,400 m²

用途地域：商業地域・防火地域

建ぺい率：80% 100%（商業地域かつ防火地域内耐火建築物）

（可能建築面積 約 3,400 m²）

容積率：800%（可能延べ床面積 約 27,200 m²）

前面道路：16m

(2) 駅前広場周辺（G，I，J）街区

「商業ゾーン」に位置する。

狭幅員の区画街路で区切られており、老朽化した建物も多く、敷地も細分化されている。特に、「提言」において再開発推進ブロックに位置付けられたG街区は、駅から西口公園、東京芸術劇場に至る、重要な動線上にあり、早急な整備が望まれる。

今後、地権者の意向を踏まえながら、開発諸制度の活用や、細街路の付替えによる街区整備の可能性を含め、駅前の「顔」となる建物の整備を誘導する。

(3) 大明小学校跡地

副都心整備方針地域外にあるが、学校統合に伴い再整備が予定される、西口地区唯一の公有地である。周辺地域の状況や敷地条件から、高層建築物の整備は困難であるが、西口地区の奥行きを広げる施設整備が求められる。

「公共施設の再構築・区有財産の活用本部案」では、暫定活用の後、十代倶楽部、生涯学習センター及び地域区民ひろばを整備する案が示されており、近接する池袋図書館等とあわせ、多くの区民が集う文化教育エリアとして再整備する。

【概要】

敷地面積：約 7,760 m²

用途地域：第1種中高層住居専用地域・準防火地域

建ぺい率：60% 容積率：300% 第3種高度地区 日影規制 4時間 2.5時間

前面道路：4m

4 - 2 副都心アプローチ道路・沿道の整備

(1) 補助172号線・補助173号線

現在整備が進められている両路線は、環状6号線と池袋駅西口を結ぶ、副都心への導 入路である。

このため、緑豊かな街路空間を創出するとともに、沿道建築物についても、高さの最高限度や形態・意匠の制限等を定めた地区計画（*注）により街並み景観の統一を図り、道路・沿道一体となった副都心アプローチ道路にふさわしい整備を進める。

特に、補助172号線については、東京都の歴史的建造物に選定されている立教学院に接することから、学院を象徴するレンガ調のカラー舗装等により、地域の個性を一層明確にする整備を実施する。

（*注）立教大学南地区地区計画・平成15年1月都市計画決定済み

補助173号線周辺地区地区計画・平成16年度都市計画決定予定

(2) 補助 78 号線・補助 73 号線

副都心整備方針地域内の両路線については、事業が終了しており、沿道建物もあわせて整備された。

両路線は、地区内外をつなぐ主要な動線であり、沿道建物は地区の顔となるものであるが、一部で大規模な建替え更新も進行している。

このため、にぎわいの連続性確保と街並み景観の統一に向けて、沿道建築物の低層階への店舗設置や形態意匠の制限等を定める地区計画の導入を検討する。

4 - 3 駅周辺歩行者優先エリアと巡回バス等の検討

池袋西口駅周辺は、バス、タクシー、大規模店や駅隣接の駐車場利用者等の自動車交通が錯綜している。また、広幅員の道路は限られており、軌道系の交通機関の導入は困難と考えられる。

このため、補助 172 号線、補助 173 号線の整備完了後の交通動向と地元意向を踏まえ、駅周辺への自動車の乗入れを抑制した、歩行者優先の街づくりを検討する。同時に、文化教育エリアを連絡する、巡回バス（*注）等の導入を検討し、地区内の回遊性の向上を図るとともに、誰もが安心、容易に移動できるユニバーサルデザイン空間の創出を図る。

（*注）すでに丸の内地区等で、民間を含めた協議会等により運行されている低床、低公害、低騒音のバスを想定。

