

## 8. 区内の大規模公的敷地活用の概要

街づくりを進めるには、その基盤となるべき土地が必要になりますが、豊島区内には未利用のまとまった土地は少なく、既に公共的用地として利用されている公的敷地の土地利用転換を図るなどして、街づくり用地の確保を図らなければなりません。

ここでは、区内にある大規模な公的敷地として、造幣局東京支局、雑司ヶ谷及び染井霊園、区立学校統合跡地、癌研究会付属病院敷地、及び旧庁舎跡地の活用について、その概要を紹介します。

### (1) 造幣局東京支局

造幣局は、大阪に本局、東京及び広島に支局を持つ独立行政法人(平成15年4月1日、財務省の特別機関より独立)で、貨幣の製造、勲章、褒章及び金属工芸品等の製造、貴金属製品の品位証明などを行っています。東京支局は、昭和14年に東京出張所として現所在地に移転し、昭和18年に東京支局に改組され、今日に至っています。敷地内には、事務所、工場のほか造幣東京博物館などがあります。その概要は、次のとおりです。

ア. 所在地	豊島区東池袋四丁目42番1号
イ. 敷地面積	約33,000㎡
ウ. 延べ建築面積	約27,000㎡

造幣局敷地については、造幣局の今後5年間の活動を示す「中期計画(平成20年3月31日策定)」において、区の街づくりに貢献する形での土地の有効利用の可能性検討が示されました。造幣局の方針が固まったことを受け、平成21年11月20日、造幣局、豊島区等による東池袋まちづくり協議会を立ち上げ、今後の街づくりに向けた基本的方向性に関する検討等をおこなってきました。

さらにその後発災した東日本大震災の教訓を受け、平成23年5月、区から造幣局に対し「都市防災機能の格段の向上を図るため、東京支局の移転を含めた幅広い選択肢を視野に入れた検討」を要望しました。造幣局東京支局は、移転候補地の調査を含めた幅広い調査検討を開始し、平成24年9月「東京支局の移転に向けた用地取得交渉開始について」を発表しました。この中で、「現東京支局敷地の有効活用が地域防災力強化に協力できることから、東京支局の移転に向けた本格的な用地取得交渉の開始をする。」とされました。

その後、造幣局は平成26年9月にさいたま市への移転を発表(平成28年10月を目途に新工場で操業開始)しました。区では、学識経験者、地元代表、区職員で構成する「造幣局地区街づくり検討委員会」を設置し、平成26年10月に「造幣局地区街づくり計画」を策定しました。

この計画では、「池袋副都心と木密地域に隣接する立地特性に配慮した災害に強い街」、「環境にやさしく文化と賑わいを創出する活力ある街」の実現に向け、木造住宅密集地域に面した地区の東側に面積約1.7haの防災公園、池袋副都心に面した地区の西側に面積約1.5haの市街地を形成する基本方針を示しました。

平成27年4月には、豊島区、独立行政法人造幣局及び独立行政法人都市再生機構の三者で「造幣局地区

におけるまちづくりに係る基本協定書」を締結しました。協定書では、造幣局東京支局の移転に伴う跡地のまちづくりについて、造幣局地区街づくり計画に沿った良好なまちづくりの推進を図ることを目的として、造幣局地区におけるまちづくりに係る基本的な事項を定めています。

## (2) 雑司ヶ谷霊園及び染井霊園

雑司ヶ谷(10.8ha)及び染井(6.79ha)の両霊園は、明治7年9月1日に開設されましたが、区部の青山、谷中の両霊園と同様に、将来の公園化に備え、昭和37年6月12日より新規の使用が禁止されています。

東京都では、霊園のあり方について検討するため、昭和46年9月に東京都公園審議会に「都霊園の将来計画について」を諮問し、同年11月の同審議会答申の中で、「区部に存する都霊園は早急に改善するよう努力し、その跡地は公園とする。」との方針が述べられましたが、実現の見通しは立っていません。

こうした中で、東京都は40年以上経過しても公園化の見通しが立たないことから、平成14年5月に霊園と公園の共存を含む新たな整備方針について東京都公園審議会に諮問し、同年12月に「区部霊園が明治7年の開設以来130年の歴史の中で育んだ自然資源や歴史的な人文資源は都民共有の貴重な財産であり、区部霊園は、そうした財産を良好に保全しながら、霊園利用者だけでなく広く都民が利用できるよう、「霊園」と「公園」が共存した空間として再生する」との答申を得て、再整備に向けて取り組みを行っています。

なお、従来から霊園の公園化を要望してきた豊島区では、平成14年6月6日と平成14年10月7日の2回にわたって東京都建設局長に「雑司ヶ谷霊園及び染井霊園の公園化について」の要望書を提出しています。また、平成14年12月4日には東京都公園審議会議長に意見書を提出していますが、平成23年11月に東京都知事より、「染井霊園再生のあり方」について諮問を受けた東京都公園審議会において、審議の経過を「中間のまとめ」として都民に広く公表し、意見を募り、そこで寄せられた意見を踏まえ、平成24年3月に答申をまとめています。

### (3) 区立学校統合跡地

豊島区では、「豊島区立小中学校の適正規模及び適正配置について（答申）」（平成4年4月）に基づき「豊島区立小・中学校の適正化整備計画」を策定し、これまでに小学校は29校から22校に、中学校は13校から8校へと適正規模、適正配置を実施いたしました。このうち小中学校の校舎として使用していない学校跡地(施設)は図表 2-1-61 のとおりです。

これらの跡地は行政施設へ転用する他、行政需要が低い跡地については、地域の発展に寄与する方向で資産活用(売却・貸付)を図っています。また、行政施設等へ転用するまでの間は、地域住民への施設開放や、区の施策に沿った活動を行う NPO 法人への貸付等暫定活用しています。

図表 2-1-61 区立学校跡地の状況

平成27年4月1日現在					
	番号	旧校名	閉校年月	敷地面積(m <sup>2</sup> )	活用状況
暫定活用中	1	朝日中学校	平成13年3月	4,681	NPO法人へ貸付、「にしすがも創造舎」として運営
	2	高田小学校	平成13年3月	7,503	施設開放(旧校舎、校庭)
	3	第十中学校	平成16年3月	15,855	施設開放(校庭、庭球場)
	4	大明小学校	平成17年3月	8,123	NPO法人へ貸付、「みらい館大明」として運営
	5	真和中学校	平成17年3月	7,253	近隣小中学校建替えのための仮校舎
	6	平和小学校	平成11年3月	5,700	(仮称)西部地域複合施設を整備予定。整備までの間、西部区民事務所等を設置し、施設(旧体育館及びグラウンド等)を暫定開放(平成27年10月中旬からを予定)
	7	千川小学校 (旧体育館用地)	平成14年3月	1,481	耐震性が不足するため使用を中止し、今後の活用方法について検討中
	8	文成小学校	平成26年3月	5,061	池袋本町地区校舎併設型連携校の建築期間中、池袋本町小学校仮校舎
本格活用済	1	雑司谷小学校	平成13年3月	5,333	財団法人等と定期借地権設定契約(平成67年5月まで)
	2	時習小学校	平成15年3月	8,416	学校法人へ売却
	3	長崎中学校	平成18年3月	13,126	体育施設や防災機能を備えた南長崎スポーツ公園を整備
	4	日出小学校	平成13年3月	4,496	新庁舎整備を伴う再開発事業の為、跡地を権利変換
	5	千川小学校 (旧校舎用地)	平成14年3月	8,619	跡地の一部を貸付け、民間事業者が高齢者福祉施設及び保育園を整備。残る敷地に区が公園を整備

#### (4) 癌研跡地

上池袋一丁目の癌研究会附属病院が平成 17 年春に臨海副都心に移転し、それに伴って生じる跡地(1.4ha)について、周辺に広がる密集市街地の防災性向上、良質な住宅の供給等の観点から跡地利用が検討してきました。

その結果、防災公園街区整備事業という整備手法を用いて、巣鴨学園に隣接した 0.4ha の敷地を公園街区とし、補助 82 号線(宮仲公園通り)に面した 1ha の敷地を住宅街区とする基本構想をまとめました。

平成 14 年 3 月、区議会において「防災公園街区整備事業区域における都市公園の新設に関する工事の直接施行の同意について」が可決され、区と都市基盤整備公団(現・都市再生機構)との間で、基本協定を、さらに、住宅街区の利用方法については、「市街地部分の整備に関する協定」を締結しました。

公園街区は、平成 18、19 の 2 ヶ年で整備工事を実施し、平成 20 年 4 月 1 日から「上池袋東公園」として開園しています。

住宅街区は、平成 21 年 5 月 19 日、集合賃貸住宅と商業施設の複合開発である「ドレシア上池袋」のオープンを記念する「ドレシアアベニュー開通式典」が開催されました。

「ドレシア上池袋」の概要は下記の通りですが、高齢者向け優良賃貸住宅 10 戸、介護予防機能を備えたフィットネス施設が導入されたほか、住宅街区周辺道路に幅員 2m 以上の歩道状空地を確保し、公園街区からガン研通りまでの避難ルートを確保する 6m の歩行者通路「ドレシアアベニュー」が開通し、利用者の安全で快適な生活が確保されるようになりました。

ア. 住居表示	豊島区上池袋一丁目 37-22	
イ. 総戸数	【タワー】 399 戸	【パーク】 68 戸
ウ. 構造及び階数	【タワー】 鉄筋コンクリート造	地上 22 階建
	【パーク】 鉄筋コンクリート造	地上 8 階建



## (5) 旧庁舎跡地

平成 27 年 5 月の新庁舎への移転を契機に、旧庁舎跡地（旧本庁舎敷地及び公会堂敷地）を民間活用します。

この民間活用は、定期借地権の設定による地代を新庁舎整備費用の財源に充てるとともに、新ホールと民間施設を一体的に整備することで、新たな文化にぎわい拠点をつくることを目的としています。

平成 27 年 3 月、事業者の公募・審査を経て、優先交渉権者を決定しました。今後、区は優先交渉権者と協議を進め、平成 28 年 3 月頃に定期借地権設定契約を締結する予定です。

敷地の概要については、次のとおりです。

### ① 旧本庁舎敷地

ア. 所在地 豊島区東池袋一丁目 18 番

イ. 公簿面積 3,637.15 m<sup>2</sup>

### ② 公会堂敷地

ア. 所在地 豊島区東池袋一丁目 19 番 1、  
19 番 2、19 番 3、19 番 5、  
19 番 6、19 番 7

イ. 公簿面積 3,049.62 m<sup>2</sup>

図表 2-1-62 事業敷地図



図表 2-1-63 旧庁舎跡地の整備イメージ(※中池袋公園から見たイメージ)

左からオフィス棟(旧本庁舎敷地)、新ホール棟(公会堂敷地)、新区民センター(区整備事業)

