

9. 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、豊島区内には低未利用のまとまった土地は少ないため、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、造幣局東京支局跡地、高田小学校跡地、雑司ヶ谷霊園及び染井霊園、区立学校統合跡地、庁舎跡地の活用について、その概要を紹介します。

(1) 造幣局東京支局跡地

造幣局東京支局跡地の概要は、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㎡

造幣局跡地は、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、敷地東側に面積約1.7haの防災公園、池袋副都心に面した、敷地西側に面積約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。

また、平成26年10月に策定した「造幣局地区街づくり計画」等をもとに、平成28年1月15日に「東池袋四丁目42番地区地区計画」を都市計画決定しました。都市計画公園（西巣鴨公園）は位置を東池袋四丁目42番の一部に、面積を約1.54haから約1.7haに都市計画変更しました。

① としまみどりの防災公園 (IKE・SUNPARK)

造幣局東京支局跡地については、豊島区は独立行政法人都市再生機構と協定を締結し、防災公園街区整備事業（事業期間：平成29年2月28日から令和4年11月29日）を実施しました。平成31年1月には地域住民を対象に事業計画説明会を実施し、同3月には実施設計が完了しました。同4月には、独立行政法人都市再生機構が工事発注を行い、令和2年7月に広場部分が完成し同12月に全面開園しました。愛称名は地元を中心に広く公募し、『イケ・サンパーク(IKE・SUNPARK)』に決定しました。

今後は、地区計画等に沿って、池袋副都心と木造住宅密集地域に隣接する立地特性に配慮した、防災に強く、文化と賑わいを創出する活力ある市街地の形成を目指します。

図表2-1-28 完成全景写真（としまみどりの防災公園・としまキッズパーク）



② としまキッズパーク

「としまキッズパーク」は令和2年9月に開園しました。

本公園は、IKEBUSと同じ工業デザイナーの「水戸岡鋭治氏」によるデザインで、池袋レッドに色彩統一され、中央にはミニSLが走る子どもたちの夢の広場となっています。保育園や幼稚園など就学前の子どもたちや障害のある子どもたち向けの施設で、障害のある子もいない子も一緒に遊べる豊島区の「インクルーシブ公園」の第一歩です。

図表2-1-29 完成全景写真（としまキッズパーク）



(2) 高田小学校跡地

雑司が谷地区は、木造住宅が密集し、狭あい道路や行き止まり道路が多く、消防活動や避難行動等の面で多くの課題を抱えています。高田小学校跡地は、その中でも特に地域危険度の高い雑司が谷二丁目の中央に位置しており、周辺市街地の不燃化に併せて公園化することで、住宅密集地の改善に大きく寄与します。古くから歴史のある高田小学校は通学区域の再編により廃校となり平成15年度までは仮校舎として使われたのを最後に学校としての機能を終え、以降は校庭や教室を開放する暫定利用として使われていました。

一方、公園整備については、平成24年度から地域住民の参加によるワークショップを開催し、平成25年度から「旧高田小公園計画検討会」として検討を開始し、平成26年3月に計画案をとりまとめました。この計画案をもとに、平成28年度から、公園整備に向けて設計を開始し、平成29年3月31日付けで、既存の雑司が谷第二公園（約1,350㎡）の区域拡大として、都市計画変更を行いました。これにより面積は約8,650㎡になりました。

公園整備に関しては、平成29年12月より、既存校舎の解体工事に着手し、平成30年9月に解体工事を完了。令和2年3月には新しい雑司が谷公園として全面開園しました。

図表 2-1-30 完成写真



(3) 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日より再貸付を停止しました。

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。

その後、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ました。同年12月には「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、青山霊園をリーディングプロジェクトとして再整備に向けて取組を行っています。

このような中、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も意見書を提出しています。その後、染井霊園では、平成23年11月に東京都公園審議会が東京都知事より、「染井霊園再生のあり方」について諮問を受け、「桜を育み、江戸からの歴史を未来に繋ぐ空間」を再生テーマとし、『霊園』と『公園』の共存を図りながら再生していくことを、平成24年3月に答申をまとめています。また、雑司ヶ谷霊園では、令和2年6月に東京都公園審議会が東京都知事より、「雑司ヶ谷霊園再生のあり方」について諮問を受け、「地域と連携し、土地の歴史や豊かな緑を未来に継承する」を再生テーマとし、『霊園』と『公園』の共存を図りながら再生していくことを令和3年3月に答申をまとめました。

令和4年2月には、「雑司ヶ谷霊園再生計画」が示され、概ね10年間を目標に整備事業に着手しました。

(4) 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 2-1-31 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 法人への貸付などの暫定活用をしています。

図表 2-1-31 区立学校跡地の状況

令和5年3月31日現在

	番号	旧校名	閉校年月	敷地面積(m ²)	活用状況
暫定活用中	1	朝日中学校	平成13年3月	4,681	校舎を社会福祉法人へ貸付中(令和6年度末までを予定)。校舎貸付後、障害福祉施設の改修中の仮施設として活用予定。その後、区東部地域の学校施設改築を進めるための仮校舎として活用予定。
	2	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。
	3	真和中学校	平成17年3月	7,253	施設全体を私立学校法人に貸付予定。(令和5年10月～令和8年度末まで)。施設の貸付状況や周辺学校施設の老朽化状況などを踏まえ、仮校舎としての活用を検討する。
	4	文成小学校	平成26年4月	5,061	令和5年度より区民活動推進課統計調査事務室と郷土資料館作業場等として暫定活用。また、令和5年3月～令和7年2月まで、校舎の一部を私立学校法人に貸付。
整備中	1	第十中学校	平成16年3月	15,855	サッカー、少年野球、テニス、ラグビーなど多目的な競技に対応した野外スポーツ施設を整備(令和6年10月開設予定)。
	2	平和小学校	平成11年4月	5,700	西部区民事務所、西部高齢者総合相談センター、西部障害支援センター、小中学校仮校舎等の機能を複合化した施設を整備(令和5年10月に一部開設予定、学校エリアは令和6年4月開設予定)
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(令和37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	平成14年3月	10,100	【校舎跡地】 跡地の一部を貸付、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。 【体育館跡地】 旧体育館を改修し、「ふるさと千川館」として再整備。
	6	高田小学校	平成13年3月	7,503	防災機能を備えた「雑司が谷公園」を整備。

(5) 庁舎跡地

庁舎と公会堂の跡地活用については、プロポーザル方式により募集し、平成27年3月に東京建物株式会社、株式会社サンケイビル、鹿島建設株式会社の3社による案が選定されました。これは76年の定期借地権の設定による地代の一部を新庁舎整備費用の財源に充てるとともに、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。2019年11月には新ホール棟としま区民センターが、2020年7月にはHareza Tower（オフィス棟；庁舎跡地）がオープンしました。

また、庁舎跡地エリアは、中池袋公園や周辺区道、としま区民センターなどの周辺公共施設もあわせて整備した際に、愛称名について公募を行い、5,065件の応募の中から、平成29年3月にエリア愛称名が『Hareza 池袋』に決定しました。

敷地の概要については、次のとおりです。

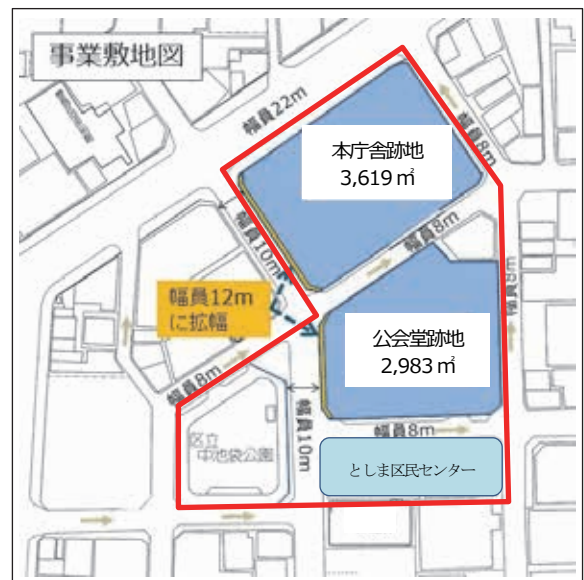
① 本庁舎跡地

- ア. 所在地 豊島区東池袋一丁目18番
- イ. 敷地面積 3,619.67 m²
- ウ. 延べ床面積 68,605.39 m²
- エ. 容積率 1,686.10%
- オ. 規模等 地上33階地下2階 高さ158.28m

② 公会堂跡地

- 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. 敷地面積 2,983.59 m²
- ウ. 延べ床面積 10,639.07 m²
- エ. 容積率 306.55%
- オ. 規模等 地上8階地下1階 高さ41.27m

図表 2-1-32 事業敷地図



赤線内が Hareza 池袋のエリア



図表 2-1-33

Hareza 池袋

【左からオフィス棟(Hareza Tower, 庁舎跡地)、新ホール棟(公会堂跡地)、としま区民センター(区整備)】