

東池袋一丁目地区 都市計画案の公告・縦覧、意見書提出の概要

(1) 都市計画【案】の公告・縦覧

公告日 : 令和2年6月2日(火)

縦覧期間 : 令和2年6月2日(火)～6月16日(火)の2週間

縦覧場所 : 豊島区都市整備部都市計画課(豊島区庁舎6階)、区ホームページ

(2) 意見書の提出

提出期間 : 令和2年6月2日(火)～令和2年6月16日(火)の2週間

提出方法 : 郵送、直接持参、FAXまたはEメール

意見書数 : 国家戦略特別区域法第21条第4項に基づく意見書34通

(内訳: 賛成意見30通 反対意見3通 その他5通)

(参考) 提出期間外の意見書 1通

(3) 都市計画決定までのスケジュール

令和2年6月 都市計画法第17条の公告・縦覧・意見書募集

令和2年9月1日 豊島区都市計画審議会(付議: 地区計画・市街地再開発事業)

令和2年9月7日 東京都都市計画審議会(付議: 都市再生特別地区)

令和2年9月 東京圏国家戦略特別区域会議

令和2年9月 国家戦略特別区域諮問会議

令和2年10月 都市計画決定・告示

意見書の要旨

国家戦略都市計画建築物等整備事業に係る案を令和2年6月2日から2週間公衆の縦覧に供したところ、国家戦略特別区域法第21条第4項の規定により、34通（33名1団体）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名称	意見書の要旨	区の見解
<p>東京都市計画 地区計画 東池袋一丁目 地区地区計画</p> <p>東京都市計画 第一種市街地 再開発事業 東池袋一丁目 地区第一種市 街地再開発事 業</p>	<p>I 賛成意見に関するもの 30通（30名）</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) 賛成です。</p> <p>(2) 以下の理由より、縦覧されている都市計画案に賛成し、事業の推進を望みます。</p> <p>①再開発が計画されている明治通りと山手線の間地区は、文芸座とその周りの夜のまち以外印象の薄いエリアでした。駅に近く、アート・カルチャーの核として誕生したハレザに近接した計画地を、街としての共通したアート・カルチャーのコンセプトで形作することは、豊島区全体の発展に寄与すると考えます。</p> <p>②東京の様なメガロポリスにあっては、街の発展には連続的な変化が欠かせません。サンシャインシティ完成後大きな変化がなかった池袋ですが、新庁舎、ハレザ、造幣局跡地と連続したまちづくりによって注目を集めています。これに続いて東池袋そして西口再開発と連続させることが重要と考えます。</p> <p>③昔池袋は東西のデパートで成り立つ繁華街として「エキブクロ」と言われたことがありました。サンシャインが完成し、学芸大跡地に東京芸術劇場が立地する等徐々に賑わいが</p>	<p>I 賛成意見に関するもの</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1)～(27)</p> <p>池袋駅とその周辺地域は、商業業務機能と文化交流機能が集積する副都心として発展してきたが、近年の都市間競争の激化を背景として、池袋副都心のさらなる魅力の向上が求められている。</p> <p>本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「池袋駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、既存の劇場等の文化施設や道路・公園等の公共空間とも連携し、芸術・文化の情報発信・育成・交流・産業支援機能、にぎわいを強化する商業機能を積極的に充実・強化を図ることとしている。</p> <p>また、東京都が策定した「都市づくりのグランドデザイン（以下「グランドデザイン」という。）」では、池袋の将来像として、劇場やホール、映画館、ライブハウス、サブカルチャーに関する店舗といった施設が集積するとともに、芸術・文化活動がまちなかで行われ、個性的で国際的な芸術・文化の拠点を形成、及び駅の改良、駅前広場やバスターミナルの整備、駐車場の集約化や再整備などが進み、地上・地下の歩行者ネットワークが充実した交通結節機能と回遊性の向上を図ることとしている。</p> <p>さらに、豊島区が策定した「池袋副都心交通戦略」では、駅からまちなかへの人の流れを生み出し、住む人、訪れる人</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>広がっていきました。現在、街中での回遊性を形成し、面的な賑わいを形成するため、新庁舎～サンシャイン60通り～サンシャイン通り～ハレザをつなぐ南北区道の整備を進めていますが、東池袋の再開発ができることによって、駅へのループができ、西口との連結も強化されることから、まちの一体化形成にも寄与すると考えます。</p> <p>(3) 東池袋一丁目地区の再開発が実現し、アート・カルチャーの施設ができることで、周辺のハレザ池袋とともにさらなる賑わいを生み、都市機能が集積し、池袋がより魅力あるまちへと発展することから、再開発計画に賛成いたします。</p> <p>(4) 東池袋地区に関わるこれらの都市計画規定の改訂は、下記の点で、本地区および周辺地域の今後の発展に大きく貢献するものと理解し、賛同いたします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区にかかる過去の都市計画上の枠組みを改善し、本地区のさらなる有効活用に大きく貢献するものと理解しました。 ・上記の有効活用により、本地区を取り巻く池袋駅東口地域の今後の社会経済的発展にも、さらなる役割・大いなる貢献を果たすものと理解しました。 ・以上の結果、私ども地域の地権者にとっても、東池袋地区に有する“大正時代から継続する”資産のさらなる展開を期待しうるものと理解致しました。 <p>豊島区は、旧区役所跡の再開発、新たな区役所の整備をはじめ、区内各所の公的整備に際して、民間活力の有効活用を推進されてきていると理解しています。</p> <p>ここ東池袋一丁目地区再開発事業に際しても民間活力の活用促進に向けた、豊島区役所による多様な支援方策の誘導を心から期待いたします。</p>	<p>にとって楽しいまちの実現を目指すとしている。また、「池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン」及び「池袋駅周辺地域基盤整備方針2018」では、地域の核となる駅コアにふさわしいターミナル拠点や多様な地区特性を支える地域拠点の形成、池袋駅とまちの多面的な連携を支える東西都市軸の形成、及び多彩な界限をつなぐ歩行者回遊性の向上等により、『世界中から人を惹きつける、国際アート・カルチャー都市のメインステージ』の実現に向けたまちづくりを推進するとしている。</p> <p>これらの上位計画を踏まえ、本地区では、周辺道路の美装化や池袋駅前公園の再整備を行うとともに、本地区におけるエリアマネジメント組織のにぎわいづくりの活動などを行うことで、池袋駅周辺における歩行者ネットワークの強化を図るとしている。これに合わせ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、公共的駐車場・駐輪場や電気バス運行拠点等を整備することで、歩行者中心のまちづくりを推進する。</p> <p>また、池袋駅やハレザ池袋などに近接する立地特性を活かし、業務・文化・芸術・交流等の多様な機能を集積するとともに帰宅困難者対策など防災対応力の強化を図り、東京の国際競争力の強化に資する国際性豊かなにぎわいのある拠点の形成に貢献する計画としている。</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>(5) 池袋が魅力ある都市でありつづけるために、池袋らしさを維持しつつ、再開発で新しい街づくりを推進してもらいたいと思います。</p> <p>(6) 広場の整備や周辺道路の拡幅なども計画されており、歩行者に優しいまちづくりにも繋がるのではないかと思います。</p> <p>(7) 周辺道路の美装化の併せて行われることで、歩行者にやさしいまちづくりが進むのではないかと期待しています。</p> <p>(8) 本計画では、地区外の道路・公園も一体的に整備することとなり、まち全体の賑わいを生む開発になると考えていますので、できるだけ早期に計画を進めてほしいと思います。</p> <p>(9) 池袋駅周辺は交通量に対して道幅が狭く、歩行者が安心して歩ける道路が少ない、再開発によって道路の拡張や広場の整備を行い、歩行者が安心安全な道路整備を進めてほしい。</p> <p>(10) 本計画では、イベントホールなどの大規模な文化施設が予定されているとのことで、周辺施設と併せてまち全体が活性化することを期待しています。</p> <p>(11) 地区内だけでなく周辺がにぎわう貢献も合わせて計画されているとのことなので、ぜひ行政としても後押ししてもらい</p>	

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>たいと思います。</p> <p>(12) 池袋はハレザ池袋の開業に代表される「文化・藝術」、サンシャインをはじめ、東西の百貨店・家電・アニメ関連ショップ等の商業施設、そして世界有数のターミナル駅ながら人情を残す町並みを特色とする地区であると感じます。池袋らしさを残しながら、他の繁華街との差別化を図ればと考えます。</p> <p>(13) 池袋駅の周辺ではハレザ池袋がオープンするなど、人が集まるスポットがさらに充実しているように感じます。本計画が完成し明治通りの北側まで賑わいが広がれば、池袋駅周辺はより魅力的になると感じますので、ぜひ本計画を実現してほしいと考えております。</p> <p>(14) 渋谷の駅周辺は、再開発などにより大きく変わりました。同じ副都心の新宿や渋谷と比較すると、池袋のまちづくりは後れを取っているように感じます。本再開発計画は、文化・交流拠点や公園、広場の整備など池袋のまちづくりにプラスになる内容ですので、ぜひ実現していただきたいと考えております。</p> <p>(15) 本再開発では、文化体験施設やイベントホールが整備されるとのことですが、本計画が完成することで、文化・芸術を活かしたまちづくりが進み、さらに池袋が魅力的な街になるのではないかと大いに期待しています。</p> <p>(16) 池袋駅前公園の再整備によって、周辺にも良い影響が出ると思うのでぜひスピード感をもって進めるべきだ。</p>	

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>(17) 池袋駅周辺に歩行者が安心して歩ける道路が少ないので、再開発に伴う広場の整備や道路の拡幅によって、歩行者に優しいまちづくりを進めてほしいと思います。</p> <p>(18) 再開発の中で池袋駅前公園のリニューアルが計画されていますが、現状の池袋駅前公園は、周辺の街並みを含め、池袋駅から至近の距離にあるにもかかわらず、多様な人が集まる空間とはなっていないと感じます。そのため、再開発計画の実現により、誰もが訪れたい公園に生まれ変わることを期待しています。</p> <p>(19) 豊島区では南池袋公園や中池袋公園、西口公園など近年多くの先進的な公園が整備され、週末など非常によく利用しています。 今回の再開発計画では池袋駅前公園が新しくなり、広場もいろいろと整備される計画となっており、魅力的な公園や広場が増えることは区民として非常に喜ばしいことです。この計画が実現することで、池袋駅周辺のまちがより行きたくなくなる場所になるよう、ぜひ再開発を実現していただきたいです。</p> <p>(20) 再開発計画では池袋駅前公園が新しくなり、広場もいろいろと整備される計画となっています。南池袋公園や池袋西口公園のように新しい公園や広場が豊島区内に新しくできることは、非常に良いことと考えていますので、ぜひ再開発を実現していただきたいです。</p> <p>(21) 池袋駅前公園の再整備や広場の整備など、区民が憩える場</p>	

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>所が多数整備されるのは良いことだと考えています。</p> <p>(22) 再開発計画では池袋駅前公園が新しくなり、広場もいろいろと整備される計画となっています。南池袋公園が新しくなったことで周辺のまちの雰囲気が変わったように、この計画が実現することで、池袋駅周辺の街がより行きたくなる場所になるよう、ぜひ再開発を実現していただきたいです</p> <p>(23) 本計画は、老朽化が進む地区で新しい拠点を作るだけでなく、イケバスの停留所や周辺の池袋駅前公園も新しく整備する計画となっています。これは、エリア全体の活性化につながる計画であると言えますので、ぜひ再開発を進めていただきたいと考えております。</p> <p>(24) 本計画は計画地内のみならず、池袋駅前公園の再整備や、イケバスの運行拠点の整備を通して、計画地周辺、ひいては池袋全体に好影響をもたらすものであると考えます。ぜひ計画の実現に向けて進めて頂きたいと考えております。</p> <p>(25) アラートが解け、ステップ3になったとはいえwithコロナとの新しい日常。この様な状況下ではありますが実現に向けてさらに押し進めて下さる事を願います。芸術文化の情報発信、国際性豊かな街、楽しみです。夢はふくらみます。</p> <p>(26) 広場やイベントホールの整備によって賑わいが生まれ、新しい人の集まる場所として、まちの魅力向上に繋がると思っているので、実現にむけて進めてほしい。</p>	

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>(27) 広場やイベントホールの整備によって賑わいが生まれ、まちの魅力向上に繋がると思うので、実現にむけて進めてほしい。</p> <p>(28) 計画地周辺は老朽化した建物が多い印象があり、防災上の課題があると考えられることから、安全・安心なまちづくりの実現に向けた再開発計画案に賛成いたします。</p> <p>(29) 現状、老朽化建物や未利用地が多い地区、駅前という立地を生かし、再開発を推進していただきたい。</p> <p>(30) 当地区は老朽化しているビルや未利用地が多いうえ、土地が細分化されている箇所もあり、地域のポテンシャルを十分に活かすことができていません。池袋駅周辺はハレザ池袋の開業などで活性化しているので、当地区も乗り遅れないように、早急に再開発を進めて機能の更新を図るべきだと思います。</p> <p>(31) 現状、老朽化建物や未利用地が多い地区であり、再開発を推進していくべきだと思う。</p> <p>(32) 当地区には築30年以上が経過した建物が多く、今後、建物の更新が課題になってくるのではないかと考えております。そのため、再開発により各権利者の負担が少ない形で建替えを進めていくべきであると思います。</p>	<p>(28) ～ (42) 本地区は、細分化された土地が多く、大規模未利用地が存在するとともに、築年数が30年以上の建物が全体の7割を占めており、建物の更新が課題となっている。さらに広場や公園などの公共空間が未整備である等、防災性、安全性に課題を抱えている。 そこで本地区では、防災対応力強化に向けた取組として、市街地再開発事業により老朽化建物の更新等を行うとともに、一時滞在施設や池袋駅周辺の帰宅困難者用の防災備蓄倉庫を整備する等、豊島区役所等の防災拠点と連携した防災機能の強化に寄与することとしている。</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>(33) 東池袋一丁目地区再開発では、周辺の賑わい形成に資する様々な取り組みが計画されているのに加え、帰宅困難者向けの防災備蓄倉庫や、一時滞在施設の整備など、地域の防災力を高める計画にもなっており、ぜひ早期に実現していただきたいと考えております。</p> <p>(34) 当地域は老朽化したビルが多いので、再開発によって建物を更新し、防災力を高めていくべきだと思います。特に災害時には、池袋駅周辺に大量の帰宅困難者が溢れることが予想されますので、避難場所などを備える本計画は、なるべく早期に実現することが重要だと思います。</p> <p>(35) 本再開発が計画されている場所は、池袋駅の徒歩圏内にありながら、細分化された土地や未利用地が残っている状況にあるので、再開発を推進することで高度利用を図っていくべきだと思います。</p> <p>(36) 計画地周辺では老朽化の進んだビルやマンションが目立ってきている状況です。再開発によって共同化を図り、耐震性の高い建物へ更新していくのは、地域のためにも重要なことであると考えます。</p> <p>(37) この計画では、地域のための防災倉庫なども検討されているということですので、まち全体の防災力を高める観点からも、本再開発を推し進めていくべきだと考えております。</p>	

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>(38) 防災備蓄倉庫の整備など、地域の防災力を高める施設が計画されているので、早期に実現してもらいたい。</p> <p>(39) 当地域は老朽化したビルが多いので、再開発によって高度利用を図りながら、防災力を高めていくべきだと思います。大地震などの災害の際には、池袋駅周辺に大量の帰宅困難者が溢れることが予想されますので、防災備蓄倉庫や避難場所などを備える本計画はなるべく早期に実現することが重要だと思います。</p> <p>(40) 大規模な計画ですが環境・防災面にも配慮されているようですので、再開発の完成を待ち遠しく思います。</p> <p>(41) 計画地周辺には老朽化した建物が多くあり、防災上の課題を抱えております。災害はいつ襲ってくるか分からないものですので、早期に再開発を実現し、防災に強いまちづくりを進めていくことは必要であると考えます。</p> <p>(42) 細分化された区画かつ老朽化したビルが多い地域であり、将来予想されている自然災害に対し再開発によって高度利用を図りながら、防災力を高めていくことが重要。 大地震などの災害の際には、池袋駅周辺に大量の帰宅困難者が溢れることが予想されるので、防災備蓄倉庫や避難場所を備える本計画は、なるべく早期に実現することが重要。</p>	

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>(43)</p> <p>私は、池袋で生まれ、池袋で育ちました。「ハレザ池袋」や「南池袋公園」など、近年池袋が魅力的な街に再開発されており、大変嬉しく思っております。掲題の「東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業」にも、大変期待しております。</p> <p>青空コインパーキングを魅力的な施設に置き換えることは、大賛成です。駐車場とコンビニだらけの街に「行きたい」と思う人はいませんから。施工地域に文化施設、緑の広場等ができることは、地域の魅力向上に寄与すると思えます。ただ、駅からそこに至る地域には、現状多くの風俗店、パチンコ店が存在しています。線路沿いの公園には、浮浪者風の方、朝から飲酒、喫煙をしている方が多く存在しています。</p> <p>いかに文化的で魅力のある施設ができようと、そこへの導線が風俗店やパチンコ店がひしめくいわゆる「いかがわしい、危険」な場所であったら、魅力が発揮できないのではないのでしょうか？現状、その通り（旧文芸坐の前の通り）や、線路沿いの通りを歩いている、家族連れなどまず見かけません。公園であるにも関わらず、周辺住民の子ども達は「あの公園には行ってはいけない」と言われて育ちます。</p> <p>風俗、パチンコ店への規制、退去命令はあるのでしょうか？また、線路沿い公園の、環境浄化はされるのでしょうか？それとも、現状のまま施工地域を再開発することになるのでしょうか？</p> <p>2 事業施行に関する意見</p> <p>(1)</p> <p>現在、息子と貸しビル業を営んでおりますが、高齢のため、なるべく早く確実な早期計画をたて、実行していただきたい。</p> <p>(2)</p> <p>現在、貸しビル業を営んでおりますが、テナントに告知す</p>	<p>(43)</p> <p>本計画では、池袋駅前公園の再整備や、池袋駅から本計画地までの道路の美装化等により、連続した緑豊かな潤いのあるみどりのプロムナードを創出していくこととしている。</p> <p>さらに、エリアマネジメント組織を設立し、周辺活動団体とも連携を図りながら、公園等を活用したイベント開催等に取り組むことで、地域の魅力向上を図ることとしている。</p> <p>なお、風俗店等については、本計画の施行区域外であるため、新たな規制はない。</p> <p>2 事業施行に関する意見</p> <p>(1)～(3)</p> <p>本計画の実施に当たっては、今後、再開発準備組合が都市再開発法などの関係法令に則り、透明性や事業性を確保しながら取り組み、計画検討の深度化に合わせて、継続して関係権利者との協議調整を適切に行っていく予定である。</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>るにも早めに告知をしたいので確実な早期計画を望んでおります。</p> <p>(3) 住友不動産株式会社ならびに、関係各位様のお力を期待し、事業が早期に完結する事を望みます。</p> <p>3 その他の意見等</p> <p>(1) この計画によるビルは、今の新型コロナウイルス感染症を教訓として、これまでの大型オフィスビルにない感染症対策を施すことを「売り」とするのが一番だと思います。現在テレワークの推進により、今後オフィス・スペースを縮小して営業していく企業も多数出てくるのが想定されます。都内の主要エリアでは、最近も多く的大型オフィスビルが竣工し、今後も竣工していきませんが、将来オフィス需要が減少し、オフィス市場もテナントの争奪ということが起きてくる可能性があります。</p> <p>池袋エリアでは、大型オフィスビルがほかの東京の諸地域に比べ、まだ少ないのが実情ですが、交通アクセスが抜群によいという強みがあり、今後オフィス需要を増加させることが可能でしょう。しかし他地域との競合の中で、東池袋一丁目の再開発ビルがテナントを十分に集めるためには、従来のビルにない魅力をアピールする必要があります。</p> <p>具体的には、単に高規格の新築ビルということだけでなく、感染症にも積極的な対策を施しているビルにすることが必要です。このビルのフロア当たりの床面積は、4000㎡くらいとかなり大きくなるということですので、人と人の距離を十分空けるレイアウトにすることは可能でしょう。問題は、換気です。高層ビルの窓は風の問題があり、開閉式になっていないのが普通ですが、新しい技術で窓の一部を大きな風の影響を受けることなく自動開閉できるようにし、高層ビルとしては</p>	<p>3 その他の意見等</p> <p>(1) 建物の具体の施設計画や仕様については、今後の詳細設計等の中で、再開発準備組合等において適切に検討を行っていく予定である。</p> <p>なお、オフィスフロアの換気についても、事業者からは、自然換気の導入等、新型コロナウイルス等の感染拡大防止に適切に配慮した計画とする予定と聞いている。</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>例外的に通気性を確保できないものでしょうか。 コロナ対策を十分施すことが、今後のオフィスビルにとって最重要であると考えます。再開発計画の成功をお祈りいたします。</p> <p>II 反対意見に関するもの 3通（2名1団体）</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1)</p> <p>池袋が隆盛した契機は、もともと東京拘置所施設を米軍が戦犯収容施設として接收、巣鴨拘置所となったことに端を発します。池袋駅は開設当初、原野であり、周辺に何も無い場所で、当時賑わいのあった巣鴨・大塚への乗換駅としてしか認識されておりましたが、戦犯が収容されたことで、米軍施設関係者への物資供給、在獄者への日用品や食料などの差し入れのために闇市のような商店が立ち並び、それに応じた人口の上昇、駅に隣接した百貨店などが開業したことにあります。</p> <p>したがって、池袋周辺の傾向として、このときの個人商店があった土地を個人所有して引き継ぎ、また、土地が細分化、権利が複雑化しているのもこのためです。</p> <p>※このときのスガモプリズンは再開発され昭和48年着工、昭和53年竣工のサンシャインシティとなりました。</p> <p>私どものいる47番地地域も貨物引き込みと材木置き場であったところ、明治通りなど大型幹線道路の整備のため、所有する土地が収用され、その残された土地にオフィスビルを建築したのが始まりです。建設当時、池袋で個人所有をしているオフィスビルは珍しいもので、屋上に某電気機器メーカーの大型の電飾看板を設置するなど、当時は東池袋に入る目印とも言われましたが、東京オリンピックと前後して開通した首都高速が川越街道の上に敷設されたことから、行政より看板の撤去要請があり、これに従ったところでした。そして当</p>	<p>II 反対意見に関するもの</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1)(2)</p> <p>本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「池袋駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、既存の劇場等の文化施設や道路・公園等の公共空間とも連携し、芸術・文化の情報発信・育成・交流・産業支援機能、にぎわいを強化する商業機能を積極的に充実・強化を図ることとしている。</p> <p>都の「グランドデザイン」では、池袋の将来像として、劇場やホール、映画館、ライブハウス、サブカルチャーに関する店舗といった施設が集積するとともに、芸術・文化活動がまちなかで行われ、個性的で国際的な芸術・文化の拠点を形成することとしている。</p> <p>「豊島区国際アート・カルチャー都市構想実現戦略」では、民間開発において劇場やホール等のアート・カルチャーの発信・交流の場となる空間の整備を推進することとしている。</p> <p>これらの上位計画を踏まえ、本地区では、池袋の多様な文化を発展させ、世界に発信する文化体験施設とイベントホールを整備することとしている。</p> <p>なお、本地区では、平成29年3月に再開発準備組合が設立され、関係権利者の合意形成を図りながら、まちづくりの検討を重ねてきている。本計画は、このような経緯を踏まえ、本地区のまちづくりの目標や方針、公共施設や建築物の一体的整備の必要性を検討した上で、地権者の意向や合意形成の状況を総合的に勘案し、地区計画や市街地再開発事業の区域が設定されている。</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>該ビルも平成8年（1996年）に建替えを行ったところであり、現在も10階建てのオフィスビルとして、テナント満室の運営を行っております。</p> <p>本計画のそもそものは、東池袋1丁目46番地、48番地に存在した大型建物（東京瓦斯の社宅等）が2011年東日本大震災後、取り壊しが行われ、再築までの間、駐車場としていたことに端を発します。</p> <p>46番地、48番地は面積としても大きく、今回の計画地のいわば50%に相当する面積であり、「東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業等の都市計画案の概要」に記載された「地区の課題」に記載の「大規模低未利用地（青空駐車場）」はそもそも、単独の土地所有者の利用状況のことを指しています。</p> <p>この2箇所は対角にあたる土地であり、その隣接にあたる、45番地、47番地のどちらか、もしくはその両方を巻き込んで開発といったテイストを加えるよう、開発事業者ではある住友不動産が提案しました。従って、「アートカルチャー都市」の実践などは後付けの理由といえます。</p> <p>(2)</p> <p>今回のコロナでの自粛生活において文化施設、アートカルチャーといった施設、劇場などは「不要不急の施設」であることを東京都自身が明らかにしたところであり、まだコロナ禍は収束（終息）しておりません。</p> <p>そのような施設をメインに据える再開発計画、大企業優先のオフィスビル運営、住民の排除、飲食・販売など複合施設の未設置など、将来を見据えているとはとても考えられません。</p> <p>(3)</p> <p>当ビルが残存しても本再開発事業の目的及び機能にはなんら影響を及ぼしません。国土交通省から「市街地再開発事業における個別利用区制度等運用マニュアル」が公表されて</p>	<p>(3) (4)</p> <p>本地区では、平成29年3月に再開発準備組合が設立され、関係権利者の合意形成を図りながら、まちづくりの検討を重ねてきている。本計画は、このような経緯を踏まえ、本地区</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>おり、そこに定められた条件及び想定パターンは当ビル及び本再開発事業の状況に合致するものと考えます。</p> <p>再開発事業等に対して、以下の通り要望します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意見都市再開発法7条の11における個別利用区を当ビルの現状敷地に設置し、当ビルの残存を認めること（建築物の建築面積の最低基準の緩和等を求める） ・仮に何らかの理由により当ビルの残存が難しいと判断される場合には、個別利用区を当ビルの現状敷地とは別の場所に設置し、当ビルと交換を行うこと ・仮に何らかの理由により個別利用区の設置すら難しいのであれば、池袋駅からの距離、交通量、視認性、容積対象面積が同程度の替地を用意し、さらに移転に必要な期間が保障・担保されるよう、事業計画等において明記すること <p>国土交通省「市街地再開発事業における個別利用区制度等運用マニュアル」においては、『個別利用区は都市計画に定めるものではないものの、施行者は、都市計画の段階で、個別利用区の活用の見通しをもって地方公共団体と協議する必要がある』とされており、本地区計画策定時に一定の方向性を示すことが妥当と考えます。</p> <p>(4)</p> <p>本件開発事業者が当初、当方の所有する土地建物の売却を強く迫り、「いつまで一国一城の主の拘るのですか」といった小規模事業者、小規模地権者を侮辱する発言がなされたことから、いくら言葉で取り繕うとも、開発事業をマネーゲームの対象としてしか考えておらず、今回そのターゲットにされたことに気付かされました。</p> <p>そして、民間事業者の開発事業であれば、そのような土地活用が成功に終わるか、失敗に終わるか、需要があるか、需要がないか、当該本人の責任において行うところではありますが、都市計画として指定することで、本計画が失敗に終わると考え反対をしている地権者をも強制的に巻き込む点、財産権を侵害する点に強い憤りを感じます。</p>	<p>のまちづくりの目標や方針、公共施設や建築物の一体的整備の必要性を検討した上で、地権者の意向や合意形成の状況を総合的に勘案し、地区計画や市街地再開発事業の区域が設定されている。</p> <p>市街地再開発事業の実施に当たっては、今後、再開発準備組合が都市再開発法などの関係法令に則り、透明性や事業性を確保しながら取り組み、計画検討の深度化に合わせて、継続して関係権利者との協議調整を適切に行っていく予定である。</p> <p>また、再開発準備組合が検討する事業計画や権利変換計画については、都市再開発法に基づき東京都知事の行う認可手続きの中で審査され、透明性、公平性を確保しながら事業が行われる。</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>(5)</p> <p>「東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業等の都市計画案の概要」について、すでに私の意見は豊島区に対し3月に提出したところですが(資料2)、3月末～4月中旬までというコロナでかつて例を見ない自粛生活下にホームページのみで意見公募を実施したところで、これに手続きに対し、法的瑕疵はないため問題はないが事情を鑑み、自粛解除後に再度実施する予定といった個別回答が質問を行うことで、初めてなされました(本意見提出はこれに基づくものです)。</p> <p>他にも、今回の再開発事業の一環として、池袋駅前公園の整備が挙げられておりますが、この池袋駅前公園は、公園とは名ばかりのJR線路と車両用道路の緩衝エリアです。当該公園を区担当者によれば、開発事業者が“自ら”の強い希望で整備を申し出、区としてはこの申し出を受けただけとしていますが、当該地区計画と外れた、接道していないエリアの整備に、何らかの協議・意図があったであろうことは想像に難くありません。</p> <p>豊島区のこのような対応をみるに、コロナ感染拡大防止という未曾有の事態が起こり得ることを想定した新しい考え、議論を行うための意見募集ではなく、すでに決められた計画を実行するためのただの手続きでしかなく、賛成意見は極大化し、反対意見には「準備組合へ指導します」という結論ありきの「事務」、法で定められた「手順」を踏んでいるだけでしかないと思われまます。</p> <p>2 事業施行に関する意見</p> <p>(1)</p> <p>再開発事業により想定されている建物(権利変換部分)は原則としてオフィス用途に限定されているため、権利変換では目的が達せられません。現在の生活を維持するためには、現在と著しく外れない池袋駅近くにおいて、現在と同等程度</p>	<p>(5)</p> <p>本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「池袋駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、地域の回遊性等の向上を図る歩行者ネットワークの促進を図ることとしている。</p> <p>「池袋駅コア・ゾーンガイドライン2020」では、池袋駅前公園をアート・カルチャー活動の拠点として、多様な活動、交流、表現の場として柔軟に活用することとし、都市再生事業と連携し、みどりの再整備、自転車駐車場へのアクセスの改善、滞留・歩行機能の向上等を推進することとしている。</p> <p>これらの上位計画を踏まえ、本地区では、池袋駅前公園を再整備し、あわせて池袋駅から本計画地までの道路の美装化や公園等を活用したイベント開催等に取り組むことで、地域の魅力向上を図ることとしている。</p> <p>なお、本都市計画案については、国家戦略特別区域法等の関係法令に基づいて意見公募等を実施しており、適切に手続きを進めている。</p> <p>2 事業施行に関する意見</p> <p>(1)～(3)</p> <p>本地区では、地域の権利者を中心にまちづくりの検討が行われ、今般、再開発準備組合から東京都及び豊島区に市街地再開発事業を前提にした都市計画の提案が行われた。</p> <p>本計画の提案に当たって、事業者である再開発準備組合は、</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>の交通量及び視認性のある建築物が必要です。従って当ビルにおいては事業方向性の説明を受けた令和元年（2019）年5月4日において即座に、反対の旨及び強制的な執行が避けられない場合には代替地を希望することを準備組合事務局へ伝えました。しかしながら、要望を表明後1年近く経過する現時点において全うな替地候補が見つかっていなく、準備組合事務局に任せた補償には限界が見えてまいりました。当ビルが希望する池袋駅周辺エリアでの代替地が今後見つかる可能性は低く、このままでは従前の生活の維持が困難な状況にあります。</p> <p>(2)</p> <p>これから先、中小企業は大変な時代を迎え、生存をするため、あらゆる努力を払っていくことは想像に難くありません。少なくとも私どもはオフィスビルの運営者として、テナントである小規模事業者の運営に資するよう努力しており、テナントの皆様からもそれなりに評価・満足をいただいていると思っておりますが、すでにそれが成立しているビルに強制的な形で小規模事業者を排除することに、どのようなメリットがあるのでしょうか。</p> <p>現在、東京都でも中小企業事業者が事業運営を継続していくために各種支援策を示していただいていることに感謝しておりますが、一方で、乱暴に言えば、本計画地域内に関しては小規模事業者、地域内で住居をもつ者、そして反対地権者には金を出すから出ていけ、という大変驚愕、また支援の方向性とは真逆の方針が検討されることに不安を感じます。</p> <p>まずは、コロナ禍が落ち着くまで、これまでの需要やイメージに従った土地活用に関する議論は停止せざるを得ないこと、それが待てないのであれば、本計画に賛成者した者の範囲内でできる土地利用について検討すること、それに対し行政として規制緩和をいかにするかといった議論こそが時宜に適切、また、反対者意見を汲み取った対応と考えます。</p>	<p>説明会開催のほか、関係権利者への訪問や聞き取り調査を実施し、意向や状況を把握するとともに、情報提供を随時行うなど、市街地再開発事業への理解が得られるよう努めてきたところである。</p> <p>本計画の実施に当たっては、今後、再開発準備組合が都市再開発法などの関係法令に則り、透明性や事業性を確保しながら取り組み、計画検討の深度化に合わせて、継続して関係権利者との協議調整を適切に行っていく予定である。</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>(3)</p> <p>3月に意見書募集した、と拝見したが宛先も書いてない書類を送りつけておいて開発します、その住まいは無くなります、はいそうですかってなると思いませんか。</p> <p>ここに住まいを持っている方のことお考えですか？ここに30年住んでいる方もいる。開発するなら、駐車場のところだけにしてください。2ヶ所大きめの駐車場ありますよね。長年住んでいる者の迷惑です。住まいを構えている人への保証などお考えですか。</p> <p>築30年以上の建造物が3/4を占めており、今後の建物の更新が課題となっているってありましたがそれは建物の所有者が決めることではないのでしょうか。そもそも椎名町や東長崎なんて、築30年以上の建造物なんてザラですよ。</p> <p>公園は近くに池袋中央公園があるし、その緑地を狭めてコンクリートジャングルにしたのは豊島区でしょう。元々は土の場だったのに。</p> <p>この設定地区は監視カメラも多く、警察の巡回も多い。防犯に課題を抱えているとはとても思えない。防犯がくそなら、我々も10年以上も住んでいません。本当に池袋は消滅都市になります。</p> <p>もっと開発すべき箇所があるでしょう。西口とか、考えたことありますか。あちらの方が風俗街が老築していて、狭いところにごちゃごちゃしていて防災・防犯に課題を抱えるべきでは。</p> <p>ハレザを作ったから側に広場つくろー！って安易な考え止めてください。イケバスの循環って書いてありましたが、あれ税金の無駄です。ほとんど利用者がおらず、通るところに警備員配置していますよね。人件費と電気代の方が無駄です。</p> <p>ずっと豊島区に住居を構えて税金を払い続けているのにあり得ないです。本当に。</p> <p>どういった取り決めなのですか。住民や、店舗を構えてい</p>	

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>る方に分かりやすく納得のできる説明できますか。 こんな資料在中して意見書を求めるだけのもので納得できるとは到底思えません。 今一度、東池袋の住民及び店舗を構えている方の事を考えてください。</p> <p>(4) 本計画が提案される前段階から、豊島区は開発事業者には有形・無形の支援を行っており、例えば公用の不動産全部事項証明書を開発事業者に提供することや、地権者と開発事業者の協議にも同席し、開発事業に賛成を促すなど、本来、中立たるべき行政が、一方当事者に対して強く肩入れを行っていることにも大変疑問を感じます。 豊島区はこれについて「再開発準備組合が権利者と協議を行うよう指導を行っていく考えです」としてしておりますが、実際には「準備組合への指導」だけでなく、「豊島区の立場を説明する」として、反対地権者への同意転換のための直接協議も行っております。 ※資料1は当方が、開発事業者と協議した際、開発事業者が差し入れを要求した書面です。(原本はそれぞれA4サイズ)全部事項証明書の左上には「公用」と記されており、令和元年7月30日の記載がありますが、これらの資料は開発事業者に対し一方的に提供されています。なお、地権者と開発事業者の協議にも豊島区都市計画課の役席者、担当職員が同席しており、開発事業者の考える権利変換手続きの内容説明も同席していました。</p>	<p>(4) 本計画の提案に当たって、事業者である再開発準備組合は、説明会開催のほか、関係権利者への訪問や聞き取り調査を実施し、意向や状況を把握するとともに、情報提供を随時行うなど、市街地再開発事業への理解が得られるよう努めてきたところである。 豊島区は、再開発準備組合からの情報提供を受け入れていない権利者に、情報提供を受け入れるよう継続して依頼するとともに、権利者の意向を尊重し同意を得た上で都市計画提案制度や市街地再開発事業への理解が得られるよう情報提供を行っていたものである。また、豊島区が当該権利者と再開発準備組合を引き合わせた際、当該権利者の同意を得た上で同席したものである。 本計画の実施に当たっては、今後、再開発準備組合が都市再開発法などの関係法令に則り、透明性や事業性を確保しながら取り組み、計画検討の深度化に合わせて、継続して関係権利者との協議調整を適切に行っていく予定である。 また、豊島区が事業者に対して土地・建物に関する登記事項証明書を提供した事実はなく、再開発準備組合が都市再開発法第65条に基づき、登記所に対し交付を申請し、当該登記事項証明書を取得したものである。なお、登記事項証明書における「公用」記載は、登記所が無償で発行する際に印字されるものである。</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>Ⅲ その他の意見 5通（5名）</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) ハレザ池袋の建設後、風が強くなったと感じています。 これはビル風の影響かと思うのですが、施工地域にもう一棟高層ビルが建つとビル風がより強くなることが予想されます。ビル風の周辺への影響をどのように考え、対策をされているのかお教え下さい。</p> <p>(2) 高さ、外壁の色、外観など規制した地区計画をたて美しい街づくりをすべき。つまらない有名建築家の建物より周囲と調和しやすくシンプルな外壁にすべき。少なくともこのエリアの色、外観には統一感をもたせるべき。以前様々な街を視察したが、ベージュ（うすいクリーム色、ホフホワイトなど明るい色の外観で風格あるものが竣工前に完売し、(濃い)グレーなど暗く寒々したものは入居者募集とか分譲中などのたれ幕があり人が敬遠することが分かった。</p> <p>(3) 再開発地の東池袋1丁目45～48番地は、池袋駅前公園に近く線路の向こうにはスポーツセンターや清掃工場がある。これらと池袋大橋に向う道路も一帯として街づくりをすべき。 45～48番地内に緑地をつくったり、道路に街路樹を植えるなどすることを提案。それとJRの線路沿いの人が入らないように金あみがあるが、枯れた植物がからまっていることがあった。あの金あみの色を植栽にあう形や茶系にするとか、景観になんとか配慮できないのか？ このごろのオフィスは働く環境も考慮し、緑が多く自然を感じる所もあり、ただ駅に近いだけではダメだと思う。</p>	<p>Ⅲ その他の意見</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) 本計画建物による風環境については、計画建物の建設後の影響に関するシミュレーションを行い、高木等による防風植栽の対策を講じることなどにより、周辺環境への影響は少ないことを確認している。</p> <p>(2) 本地区計画の建築物等の整備の方針では、周辺と調和した魅力ある都市景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定め、建築物の外壁及び屋根の色彩は周辺環境と調和した色調とすることを定めている。 本計画では、これらを踏まえ、周辺の街並みとの調和を図るため、低層部と高層部でのデザインの分節化や、周辺の街区の大きさと調和するための東西方向のデザインの分節化を図ることとしている。</p> <p>(3) 本計画では、建物2階及び3階部分にみどり豊かな憩いの空間であり、文化体験施設と一体となった交流空間にもなる約2,000㎡の「みどりの丘」を整備することとしている。 また、池袋駅前公園についても、街路樹の整備や舗装の高質化、来街者が憩える階段状の広場などの再整備を行うとともに、周辺道路の美装化等により、池袋駅から計画地までの連続した緑豊かな潤いのあるみどりのプロムナードを創出していくこととしている。 さらに、池袋大橋のスロープ下部についても、壁面アートや壁面緑化等を行うこととしている。</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>2 事業施行に関する意見</p> <p>(1) ビル風による、家屋への損害、土地価格の下落などがあつた場合、その補償についてお教え下さい。</p> <p>(2) 再開発事業の施行においては憲法で保障された財産権の例外として、地権者等に対する補償が重要と考えます。再開発事業は収用制度とは異なりますが、民間が計画した任意の事業という観点から、生活の維持がより一層保障されるべきと考えます。</p> <p>3 その他の意見等</p> <p>(1) 旧庁舎跡地に高層のオフィスビルが建つてすぐ新型コロナウイルスが世界的に流行しリモートワークがすすみ、大手企業もかなりの仕事をリモートワークに移している。 これは新型コロナウイルスの2波、3波対策だけでなく新たなウイルスによるパンデミックや大型台風などにより交通が遮断されることにも対応できるからだ。 そのため(副)都心のオフィスの需要は、今まで計画していた数より大幅に減るのではないのか。実際すでにオフィス</p>	<p>2 事業施行に関する意見</p> <p>(1) 本計画建物による風環境の変化に伴う補償等については、必要に応じ、再開発準備組合等において、適正に対応を図るべきものである。</p> <p>(2) 本地区では、地域の権利者を中心にまちづくりの検討が行われ、今般、再開発準備組合から東京都及び豊島区に市街地再開発事業を前提にした都市計画の提案が行われた。 本計画の提案に当たって、事業者である再開発準備組合は、説明会開催のほか、関係権利者への訪問や聞き取り調査を実施し、意向や状況を把握するとともに、情報提供を随時行うなど、市街地再開発事業への理解が得られるよう努めてきたところである。 また、本計画の実施に当たっては、今後、再開発準備組合が都市再開発法などの関係法令に則り、透明性や事業性を確保しながら取り組み、計画検討の深度化に合わせて、継続して関係権利者との協議調整を適切に行っていく予定である。</p> <p>3 その他の意見等</p> <p>(1) 国家戦略特別区域及び区域方針では、東京圏について、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成することとしている。 2040年代を目標時期とした、都の「グランドデザイン」では、技術革新の進展等を踏まえ、多様なライフスタイルなどに対応できる都市を目指すこととしており、テレワークの普及などに応じた居住や働く場の整備の推進や、特に区部中心</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>を家賃の安い郊外に移したり都心のオフィスの面積を半分にした企業もでている。</p> <p>豊島区だけでなく東京都や首都圏のオフィスの状況をしっかり注視してすすめる必要がある。ちなみに旧庁舎跡にできた高層ビルのオフィスはうまくいったのか？</p> <p>(2)</p> <p>オフィスなどが入るビルのランニングコストを考え、ZEB（それに近い省エネビル）にすべき。又この新型コロナウイルスの流行で経済活動がかなり止まり家賃というものが経営リスクとみられだしている。そのため賃貸オフィスについては、$A \cdot B \Rightarrow A \sim H$と分かっし、例えばAからDをかりていたが、縮小したい時は次の契約でA, Bだけかりるというようににする。(落ち着いたオフィスにするため、できれば内装に国産材を活用してほしい)</p> <p>(3)</p> <p>セキュリティを考えるべき。リモートワークが増える中、そのセキュリティ対策が必要である。とはいっても週に何回か出社することがあるかもしれない。その時PCなどもちはこびが以前より多くなりそれが盗まれることも多くなる恐れがある。</p> <p>そのためまずセキュリティをきびしくして、この一帯に防犯カメラを設置し、「防犯カメラ作動中」（ビルにはこのステッカーとセコムかアルソックのステッカー）というステッカーをはるべき。(区内の公共施設にも防犯カメラを設置し、「防犯カメラ作動中」のステッカーがけっこうはられている。パソコンなど盗むため職員のいない時をねらっているのかもしれない)</p>	<p>部において、世界や日本をリードする国際金融等の高度なビジネス機能を集積させることとしている。</p> <p>これらの上位計画を踏まえ、都では都市再生特別地区などを活用して、質の高い民間プロジェクトを積極的に誘導し、我が国の経済を牽引する国際ビジネス拠点の形成等を進めることとしている。</p> <p>なお、旧庁舎跡地のハレザ池袋のオフィス棟ハレザタワーについては、竣工時点において契約率は100%となっており、本年6月に公表されている。</p> <p>(2)</p> <p>本地区においては、高効率な設備機器等の導入を図るとともに、大規模コージェネレーションシステムの廃熱利用、高効率な地域冷暖房プラント等のエネルギーの面的利用などにより環境負荷低減を図ることとしている。</p> <p>また、オフィスの運営等については、今後の経済情勢も踏まえ、事業者が検討していくものである。</p> <p>(3)</p> <p>本建物におけるセキュリティ対策については、事業者において、今後、検討していくものである</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	区の見解
	<p>(4) 池袋駅前公園については禁煙の徹底がなされていない。吸い殻のポイ捨てや喫煙者がたむろする事から環境の低下を招いている。結果、ホームレス等も多く違法薬物売買など犯罪の温床になっている側面もあり、環境整備及び治安維持が必要。</p> <p>(5) 「概要、地区の課題」では「築30年以上を経過した建物が全体の4分の3を占める」とありますが、前述のサンシャインシティを例にすれば築42年、堅固建物において「30年」は再築検討ラインではありません。逆にいえば4分の1もの建物が築30年を経過していないにもかかわらず、取り壊され、それが産業廃棄物として処分されてしまいます。 ここには「新しいものはいいものだ」、「大きいものはいいものだ」、「きれいなものはいいものだ」だけで、「今あるものを再利用できないのか」、「今ある形で付加価値を付けられないか」というリユースの思考が見られないと思います。 本意見とは外れるところではありますが、新築にこだわるこの思考を改めないかぎり、中古建物の市場形成は上手くいかないと思います。</p>	<p>(4) 池袋駅前公園については、街路樹の整備や舗装の高質化、来街者が憩える階段状の広場などの再整備を行うとともに、周辺道路の美装化等により、池袋駅から計画地までの連続した緑豊かな潤いのあるみどりのプロムナードを創出していくこととしている。 また、豊島区や関係機関との連携・協議の上、明治通り北エリアを活動対象としたエリアマネジメント組織を設立し、池袋駅前公園内に設置するパークセンターの運営を中心として、情報発信やイベント開催、官民連携を通じたまちの維持・管理を行うなど、地域の魅力や回遊性の向上に取り組むこととしている。</p> <p>(5) 本地区は、細分化された土地が多く、大規模未利用地が存在するとともに、築年数が30年以上の建物が全体の7割を占め、都市再開発法第3条で掲げる要件を満たしており、建物の更新が課題となっている。さらに広場や公園などの公共空間が未整備である等、防災性、安全性に課題を抱えている。 そこで本地区では、防災対応力強化に向けた取組として、市街地再開発事業により老朽化建物の更新等を行うとともに、一時滞在施設や池袋駅周辺の帰宅困難者用の防災備蓄倉庫を整備することとしている。</p>

(参考) 提出期間外の意見書 1 通

意見書の要旨	区の見解
<p>(1)</p> <p>大地震などの災害を想定した場合、池袋駅周辺は帰宅困難者であふれることが容易に想像される。関東大震災（大正12年）当時、周辺には下町から追われてきた避難者であふれており、私の叔母は、「祖父母は避難者の対応で終われ、幼い私は放っておかれた」とよく話をしていた。当時とは町の規模も人口も異なるが、池袋駅周辺が人の集まる場所であることには変わりはない。この度あらたにオープンするハレザタワーもその機能を有するとは思われるが、池袋の街の規模を考えた場合より多くの受け皿、設備を備えることは地域としては急務と考える。大地震はいつ来るか分からないので、少しでも早い実現が望まれる。</p> <p>広場は、地域に人を呼び、新たな物事が生まれる拠点になりうる、地域に必要な構成要素と考える。ヨーロッパの諸国と比較する必要はないが、ヨーロッパ各地の中心部にある広場は、人が集い地域の中心になっている。アートカルチャーと標ぼうする豊島区としては、そのような広場、そして新たに整備される計画のイベントホールを中心とした芸術施設の整備によってまちの魅力向上に繋がるであろう今回の計画は、是非実現にむけて、スピード感をもって進めてほしい。</p> <p>池袋駅前公園は、その昔は桜を見ながら子供たちが自転車の練習をしたり、ブランコや砂場で遊んだ場所であった。線路に沿った特徴的なつくりであり、公園というよりは幅の広い遊歩道、とも捉えることができる。今回の計画の一環として、駅からの動線の整備もきっちりと計画の中を含め、エリア全体の魅力の向上に努めてもらいたい。</p> <p>ウィロード商店会のエリアには風俗店、あるいはそれに準ずる店舗も存在している。風俗店をゼロにする、という事を目標にするのか、共存を選ぶのか、その方向性は、事業者、地域、豊島区、とでしっかりと話し合い、将来にきちんとした形で残せるエリアとして整備をしていただきたい。昔の文芸坐、現在の新文芸坐は、その存在は映画ファンの間で有名ではあるが、風俗エリアに隣接するその立地の特性から非常に残念な存在になっていることも否めない。新文芸坐に行きたいけど、あの場所ではと二の足を踏んでいる方を複数人知っている。対象となる施設を整備するだけでなくエリア全体を見定めた整備計画を練り、周辺に誇れるエリアにしていきたい。</p>	<p>(1)</p> <p>本地区では、防災対応力強化に向けた取組として、市街地再開発事業により老朽化建物の更新等を行うとともに、一時滞在施設や池袋駅周辺の帰宅困難者用の防災備蓄倉庫を整備する等、豊島区役所等の防災拠点と連携した防災機能の強化に寄与することとしている。</p> <p>また、建物2階及び3階部分にみどり豊かな憩いの空間であり、文化体験施設と一体となった交流空間にもなる約2,000㎡の「みどりの丘」を整備することとしている。</p> <p>また、池袋駅前公園についても、街路樹の整備や舗装の高質化、来街者が憩える階段状の広場などの再整備を行うとともに、周辺道路の美装化等により、池袋駅から計画地までの連続した緑豊かな潤いのあるみどりのプロムナードを創出していくこととしている。さらに、エリアマネジメント組織を設立し、周辺活動団体とも連携を図りながら、公園等を活用したイベント開催等に取り組むことで、地域の魅力向上を図ることとしている。</p> <p>なお、風俗店等については、本計画の施行区域外であるため、新たな規制はない。</p>