

令和2年度活動報告



令和2年11月の造幣局南地区の様子

令和3年3月
造幣局南地区まちづくり協議会

令和2年度のまちづくり協議会活動の概要

- 協議会 第22回(10月) ○役員会 第40回~第44回
- まちづくり基本計画の策定

令和2年度のまとめ

協議会に先立ち役員会では、新型コロナウイルス感染拡大における協議会のあり方について議論を重ねました。その結果、災害に強いまちづくりの実現は急務であり、協議を継続させる必要があるとして、感染拡大防止に最大限留意しつつ、協議会を開催しました。

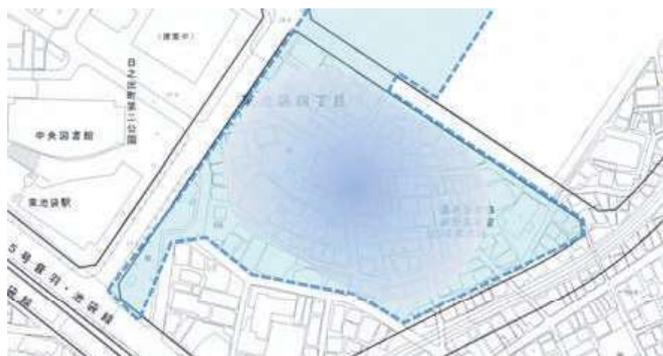
第22回協議会において策定した「まちづくり基本計画」をベースに、今後より詳細なまちづくりの検討を進めていくこととなりました。

まちづくり基本計画策定までの経緯

平成30年より、東西エリア一体でまちづくりを検討することとなり、平成30年度には、これまでの検討を踏まえたまちづくり基本計画のたたき台を作成し、令和元年度にはまちづくり基本計画(案)を作成しました。

造幣局南地区の特性と課題

- ・古い建物が集中⇒震災時に倒壊のおそれ
- ・非耐火建物が集中⇒震災時に延焼のおそれ
- ・接道していない建物が集中⇒個々の建替えが難しい
- ・狭小敷地⇒セットバックした場合建替えが困難

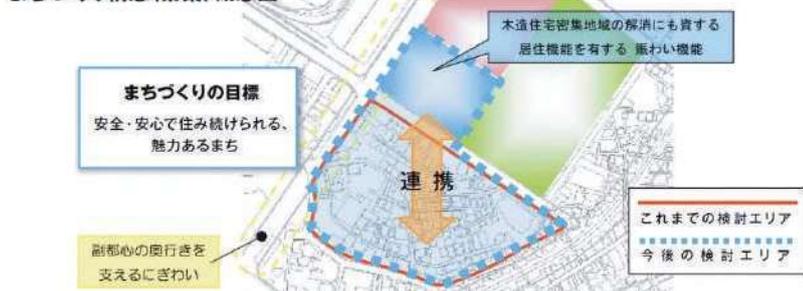


- ・防災公園への避難経路がとおりやすく確保されていない
- ・道の幅が狭い⇒災害時に緊急車両が通れない
- ・地区外からの車の通行が多い
- ・見通しが悪くカーブや交差点が多い⇒事故の危険

まちづくり協議会等における皆様のご意向

- ◆造幣局の一部と連携した連鎖的なまちづくり
- ◆地区内の主要な生活道路を6m以上に拡幅又は新設
- ◆自宅等が影響を受ける方も地区内に住み続けられるようにする

まちづくり構想(素案)概念図



協議会におけるまちづくりの方針

(1)まちづくりの目標

安全・安心で住み続けられる、魅力あるまち

(2)まちの目指す姿

- ①防災性の高いまち
- ②利便性の高いまち
- ③緑の多いまち
- ④静かな住環境
- ⑤きれいな街並み
- ⑥コミュニティの息づくまち

(平成30年度活動報告より抜粋)

個別意向確認(令和元年6月~9月)の結果および協議会での議論をふまえ、まちづくり基本計画作成に向けて、以下の方向性を確認しました

- まちづくり協議会として、今後も計画的なまちづくりを行う方向で検討を進める
- 安全・安心で住み続けられる魅力あるまちの実現を目指し、造幣局跡地の一部と連携した連鎖的なまちづくりに向けて検討を進める

(令和元年度活動報告より抜粋)

造幣局南地区 まちづくり基本計画

造幣局南地区まちづくり協議会でのこれまでの検討内容、上位計画、また、2019年度に実施した、権利者の皆さまへの個別意向確認を踏まえて「まちづくりのコンセプト」、「まちづくりの考え方」により構成される本計画を策定します。

まちづくりのコンセプトについて

1 災害に強く安心して暮らせる

- ①大地震や火事が起こっても、燃え広がらないまちにします。
- ②防災公園とも連携して、安全性の高いまちを実現します。
- ③自助・共助の活動を支える心地よい空間をつくります。



<安全・安心なまちのイメージ>



【上位計画】

- 防災公園への避難経路の確保 *1
- 未接道宅地、旧耐震住宅、狭小宅地の解消 *1
- 補助81号線沿道の延焼遮断帯の形成 *1

【まちづくりの方針】

- 防災性の高いまち

【2018年度協議会での意見交換】【2019年度個別意向確認】

- 老朽住宅が多く火災が心配、避難経路や避難場所の確保
- 道が狭く、有事のときに消防車、救急車が入れない

2 まちの良さを活かし、人のつながりや活動を生む

- ①便利さとおちつきが同居する地区の特徴を活かし、魅力的なまちをつくります。
- ②地区周辺とのつながりを強める一方で、住宅地としてのおちつきや人のつながりをまもります。
- ③地形やコミュニティなどのこのまちの特徴を大切に、活かしていきます。



<境界でつながりの生まれる空間イメージ>



【上位計画】

- 池袋副都心と大塚・雑司が谷を結ぶ新たな人の流れを生み出す *1
- 建物低層部と防災公園の一体的な利用による賑わいの空間づくり *2

【まちづくりの方針】

- 利便性の高いまち ●コミュニティの息づくまち ●静かな住環境
- ### 【2018年度協議会での意見交換】【2019年度個別意向確認】
- コミュニティの助け合いのしくみづくり
 - 地域に愛着がある、地域の人の交流の場
 - 賑わい・つながりのぎっかぎの場がある

3 都心近接の立地を活かした多様な暮らし方を実現する

- ①みどりあふれる防災公園と相まった、新しい都心近接のライフスタイルを提案します。
- ②ライフステージ、家族構成など、多様な暮らしのニーズに応える住まいと施設を展開し、住み続けられるまちをつくります。
- ③生活に密着する店舗やサービスなどの機能を誘致し、さらに利便性の高いまちをつくります。



【上位計画】

- 都市開発諸制度による再開発事業等の推進 *3
- 交通便利性を生かし、利便性の高い良好な居住環境の創出 *1
- 緑の潤いを感じられる安全で快適な街並みを形成 *1

【まちづくりの方針】

- 安全・安心で住み続けられる、魅力あるまち
 - 利便性の高いまち ●緑の多いまち ●きれいな街並み
- ### 【2018年度協議会での意見交換】【2019年度個別意向確認】
- 色々なタイプの建物・住戸・住宅
 - 個人の自由度の高い住まい方を希望
 - マンション生活への不安（近隣関係、経済的負担等）

まちづくりのコンセプト

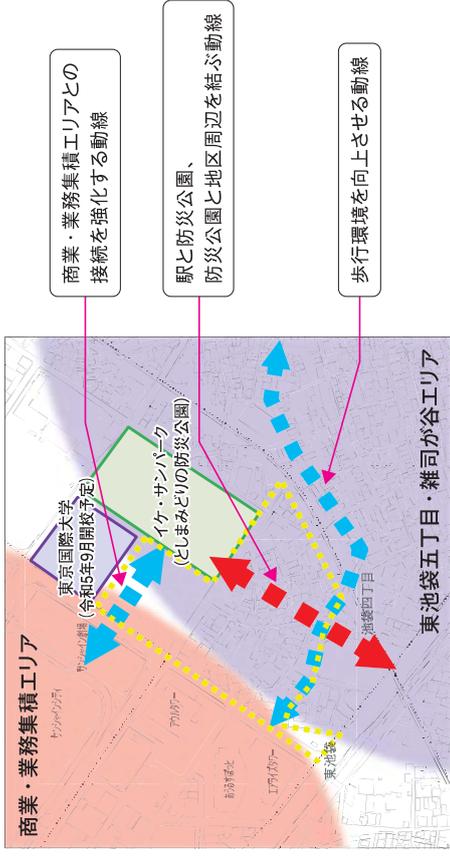
多様な暮らしが会い、つながる、みどりあふれる都市の“縁がわ”

注釈)

※上位計画は *1 池袋駅周辺基盤整備方針2018
*2 造幣局地区街づくり計画
*3 豊島区都市づくりビジョン
※まちづくりの方針は、造幣局南地区まちづくり構想
(平成29年3月)

まちづくりの考え方

まちづくりの考え方



基本方針

- 災害に強いまちづくりを行うため、一定規模の面的な市街地更新を行う
- 高低差のある地形を活かし、高層と中低層建物が調和した魅力的な街並みをつくる
- 主な動線では、沿道施設やオープンスペースを一体的に整備し、快適な歩行空間を創出する
- 居住者や地域を訪れた人が、くつろぎ・交流・活動する空間を創出する
(誰でも気軽に利用できるパブリックな空間、居住者が交流するプライベートな空間など、様々な利用者や使われ方を想定した、性格の異なる魅力的な空間を創出)

配置の考え方

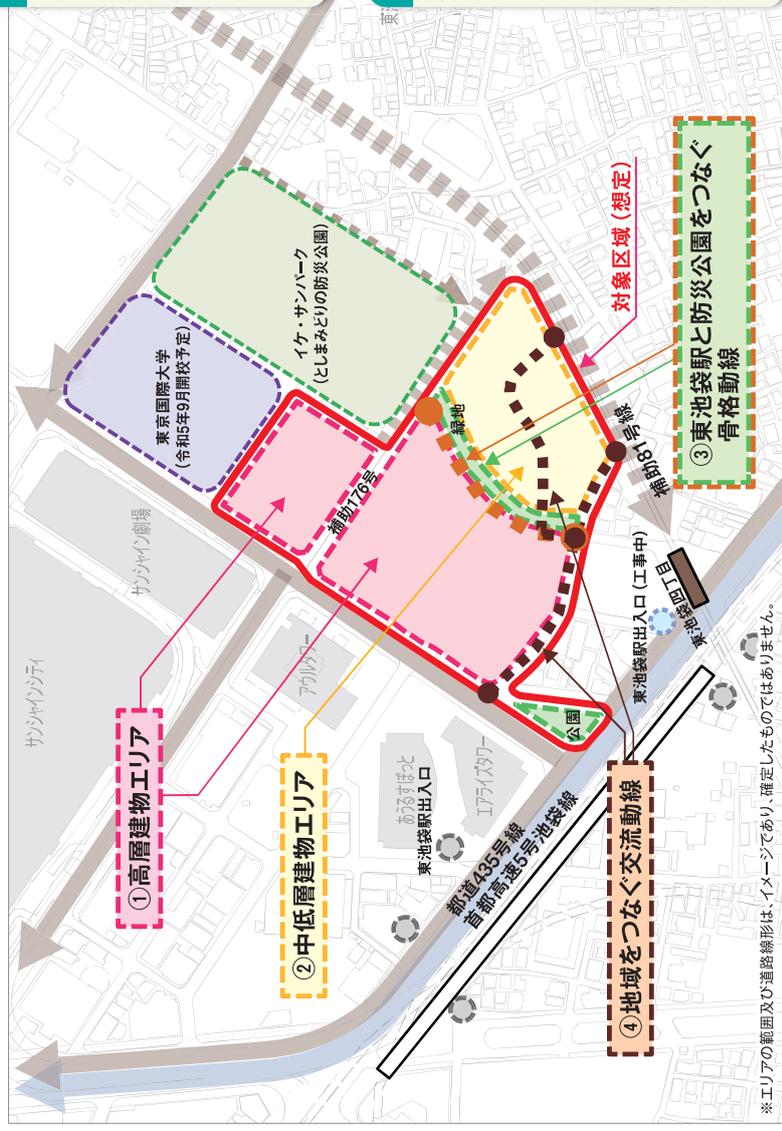
- 周りの地域とのつながりと調和を大切に、高層建物エリアを西側に、中低層建物エリアを東側に配置
- 東池袋駅と防災公園をつなぐ南北の骨格動線と、地域をつなぐ東西の交流動線を配置
- 法定事業などにより、地区全体を更地にした上で、建物や街路の再整備を行うことが前提

エリアの考え方

- ① **高層建物エリア**
 - 利便性が高く、落ち着いた住環境
 - 空地や屋上を活用し、新旧居住者が快適に利用できる歩行者空間や広場などを創出
 - 街区外周の低層部は、地区周辺来街者の受入れも想定した商業施設等を配置
- ② **中低層建物エリア**
 - 東池袋五丁目とのつながりに配慮し、木造密集地域の改善モデルとなる魅力的で落ち着きある住環境
 - 補助81号線沿道は、街区内外のつながりにも配慮しながら、延焼遮断帯の形成に資する中高層の耐火建築物を配置

動線の考え方

- ③ **東池袋駅と防災公園をつなぐ骨格動線**
 - 道路と緑地を一体的に配置
 - 沿道の1階部分には、地区周辺来街者の受入れも想定した商業施設等を配置
 - ④ **地域をつなぐ交流動線**
 - 商店街や水窪川跡を活かしながら、高層建物エリアと中低層建物エリアを東西につなぎ、新旧居住者の交流を促す
- ③・④ **共通**
- 通過交通を極力排除し、快適な歩行空間を形成(車が通り抜けにくい道路線形)
 - 緊急車両の進入が可能な幅員を確保(道路幅員6m以上、無電柱化)
 - 災害時は緊急避難路、避難場所として機能



※エリアの範囲及び道路線形は、イメージであり、確定したものではありません。

今後の進め方(予定)

令和3年度の秋～冬ごろにかけて、「まちづくり基本計画」をベースに作成した仮の配置計画案をもとに算定した権利変換モデルを権利者の皆様に個別にご説明する予定です。

個別意向確認を通じて、皆様のご希望の住まい方を詳しくお伺いし、できるだけ多くの皆様にご納得いただけるようなまちづくりの検討を進めます。

Step.1 まちづくり 基本計画の 詳細検討

第23回協議会
(令和3年度夏ごろ)

- まちづくり基本計画の詳細検討について
- 権利変換モデルの考え方について



第24回協議会
(令和3年度秋ごろ)

- 権利変換モデルの考え方(詳細)について
- 施設計画イメージについて



個別説明
(令和3年度秋～冬ごろ)

権利変換モデルの説明、個別意向確認
(権利者の皆様への個別説明)



第25回協議会
(令和4年度春ごろ)

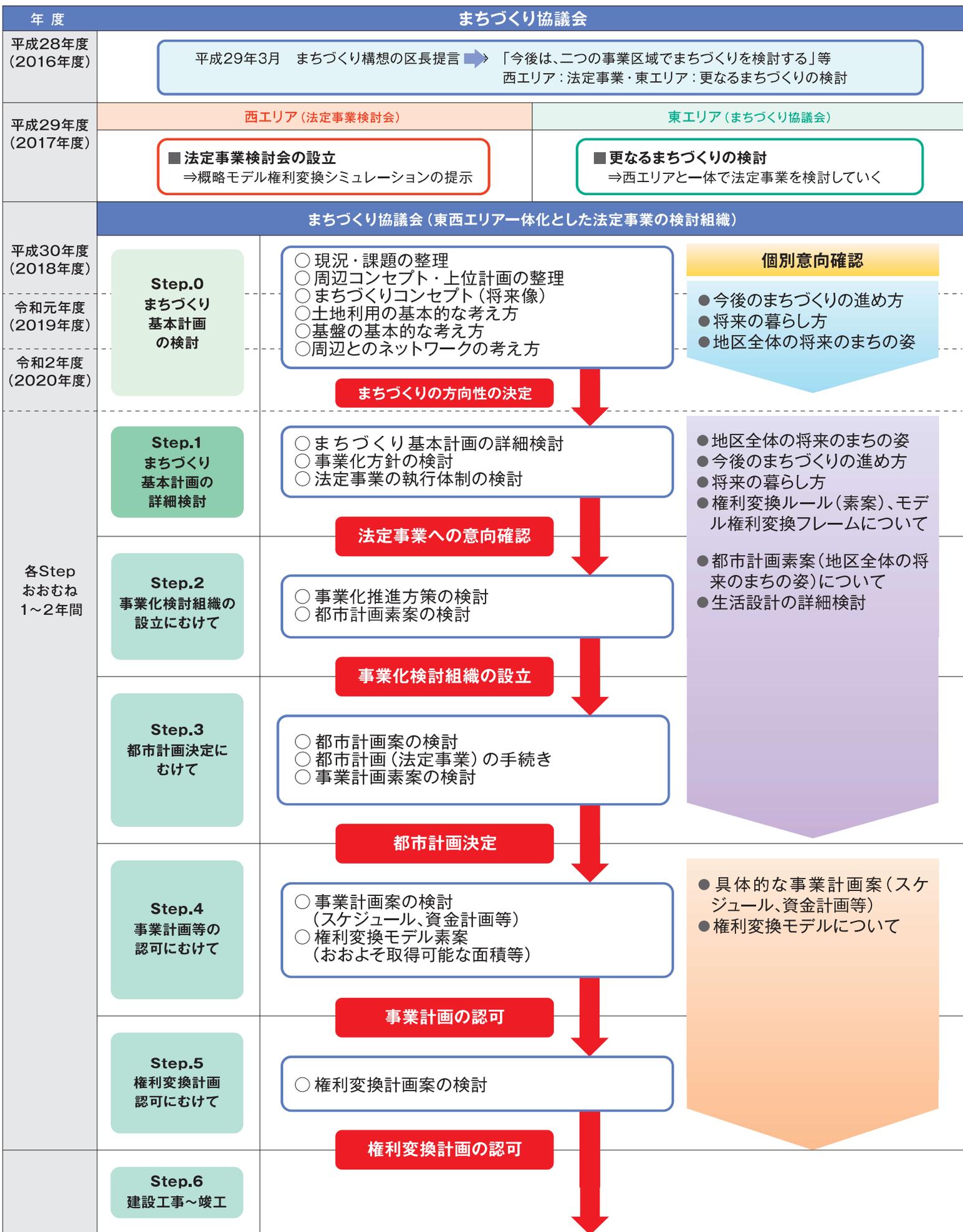
- 「まちづくり基本計画拡充版(案)」の提示
- ※「まちづくり基本計画拡充版(案)」は、「まちづくり基本計画」をより詳細に検討し建物・用途ボリューム等を想定したものです。



第26回協議会
(令和4年度夏ごろ)

- 「まちづくり基本計画拡充版」の策定

まちづくりの実現に向けて(法定事業による市街地更新を前提とした想定スケジュール)



※今後の事業検討状況や行政機関との協議状況等により変更する場合があります。

発行：造幣局南地区 まちづくり協議会(事務局：豊島区 都市整備部 地域まちづくり課)

電話：03-3981-0489 FAX：03-3980-5135

《ホームページ》豊島区ホームページ>トップページ>キーワードで探す>

造幣局南

検索