

## 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、造幣局東京支局跡地、雑司ヶ谷及び染井霊園、区立学校統合跡地、癌研究会附属病院敷地、及び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。

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。

西巣鴨公園については、防災公園として独立行政法人都市再生機構が、防災公園街区整備事業（事業期間：平成29年2月28日から平成35年3月31日）を実施しています。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年春頃の開園をめざし整備を進めていきます。

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2-1-27 完成予想パース



(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、密集市街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す。

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年度より、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、高田小学校跡地に隣接する既存公園の雑司が谷第二公園（約1,350㎡）の区域拡大として、都市計画変更を行っています。

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月に解体工事完了。現在は、防災拠点となる公園施設の建築工事を行っており、平成32年度当初から公園を開園するために、建築工事と並行して公園整備を、平成31年7月に造園工事を契約し、8月頃より工事着手する予定です。

図表 2-1-28 整備スケジュール

	29年度				30年度				31年度			
	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1
仮設道路・解体工事			■		■							
公園施設新築工事					■				■			
公園整備工事										■		

図表 2-1-29 完成イメージパース



ア. 所在地 豊島区雑司が谷二丁目12番1号

イ. 敷地面積 約7,350 m<sup>2</sup>

図表 2-1-30 提言書に基づく基本計画（案）



### (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。

## (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

平成31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	令和元年8月まで、巢鴨北中学校建替のための仮校舎として使用。その後、特別養護老人ホームを中心とした複合施設を整備予定。
	2	第十中学校	平成16年3月	15,855	野外スポーツ施設を整備予定。(令和4年度開設予定)整備までの間、校庭は暫定開放中。旧校舎は倉庫として、暫定活用中。
	3	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。
	4	真和中学校	平成17年3月	7,253	駒込福祉施設の改修代替施設等として使用中。令和元年度以降は、近隣区施設の改修等の代替施設、千川中学校の改築工事に伴う仮校舎として使用予定。
	5	平和小学校	平成11年4月	5,700	(仮称)西部地域複合施設を整備予定であるが、現在凍結中。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。
	6	文成小学校	平成26年4月	5,061	令和2年度から令和4年度まで池袋第一小学校の仮校舎として使用予定。令和元年度に仮校舎使用のための改修工事を行う。
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 【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	防災機能を有した公園として整備中。(令和元年度開設予定。)

(5) 癌研跡地

上池袋一丁目の癌研究会付属病院が平成 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

## (6) 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)がオープンします。

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することとしています。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『<sup>ハ</sup> <sup>レ</sup> <sup>ザ</sup> 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 m<sup>2</sup>
- ウ. 延べ床面積 68,605.39 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- ウ. 延べ床面積 10,639.07 m<sup>2</sup>
- 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

庁舎跡地の整備イメージ【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)】

