

駐車場整備地区の見直しについて

1. 豊島区の駐車場整備地区

(1) 駐車場整備地区とは

- ・駐車場整備地区とは、都市計画法第8条第1項第8号による地域地区の一つで、駐車場法第3条の規定に基づき、都市計画で定めるものである。商業地域、近隣商業地域とこれら周辺の地域において、自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について指定される。

(2) 駐車場整備地区の見直しの必要性

- ・豊島区における駐車場整備地区（池袋駐車場整備地区）は、昭和37年に都市計画決定されたものであり、都市計画決定されてから50年以上経過している。この間に池袋駅周辺では土地利用や用途地域が大きく変化しており、駐車場整備地区の範囲と駐車の実態が必ずしも一致していない地域が見受けられる。
- ・また、池袋駅周辺では、西口再開発や旧庁舎周辺の開発に代表される再開発の動きが活発化しており、平成27年7月には池袋周辺地域が（特定）都市再生緊急整備地域に指定され、まちづくりをとりまく環境は大きく変化しているとともに、今後同地域における開発が促進されることが想定されることから、再開発の動向に合わせた計画的な駐車場施策を進めていく必要がある。
- ・以上の状況を踏まえて、現在の土地利用、用途地域、駐車課題及び再開発の動向等を考慮し、駐車場整備地区の見直しを行うこととする。

(3) 豊島区の駐車場整備地区について

- ・池袋駐車場整備地区は、昭和37年に都市計画決定されたが、その区域は当時の商業地域に概ね一致している。その後、用途地域が変更された区域があり、商業地域と駐車場整備地区とが一致していない箇所が見られる。
- ・平成27年7月に池袋周辺地域が（特定）都市再生緊急整備地域に指定され、今後同地域における開発が促進されることが想定されるが、（特定）都市再生緊急整備地域の区域と駐車場整備地区で一致していない箇所が見られる。

(4) 豊島区駐車場整備地区変更スケジュールについて

平成29年					平成30年		
8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
	都市計画審議会（報告）		公告・縦覧 ・意見募集	意見集約・回答案作成	東京都協議		都市計画審議会（附議・決定）

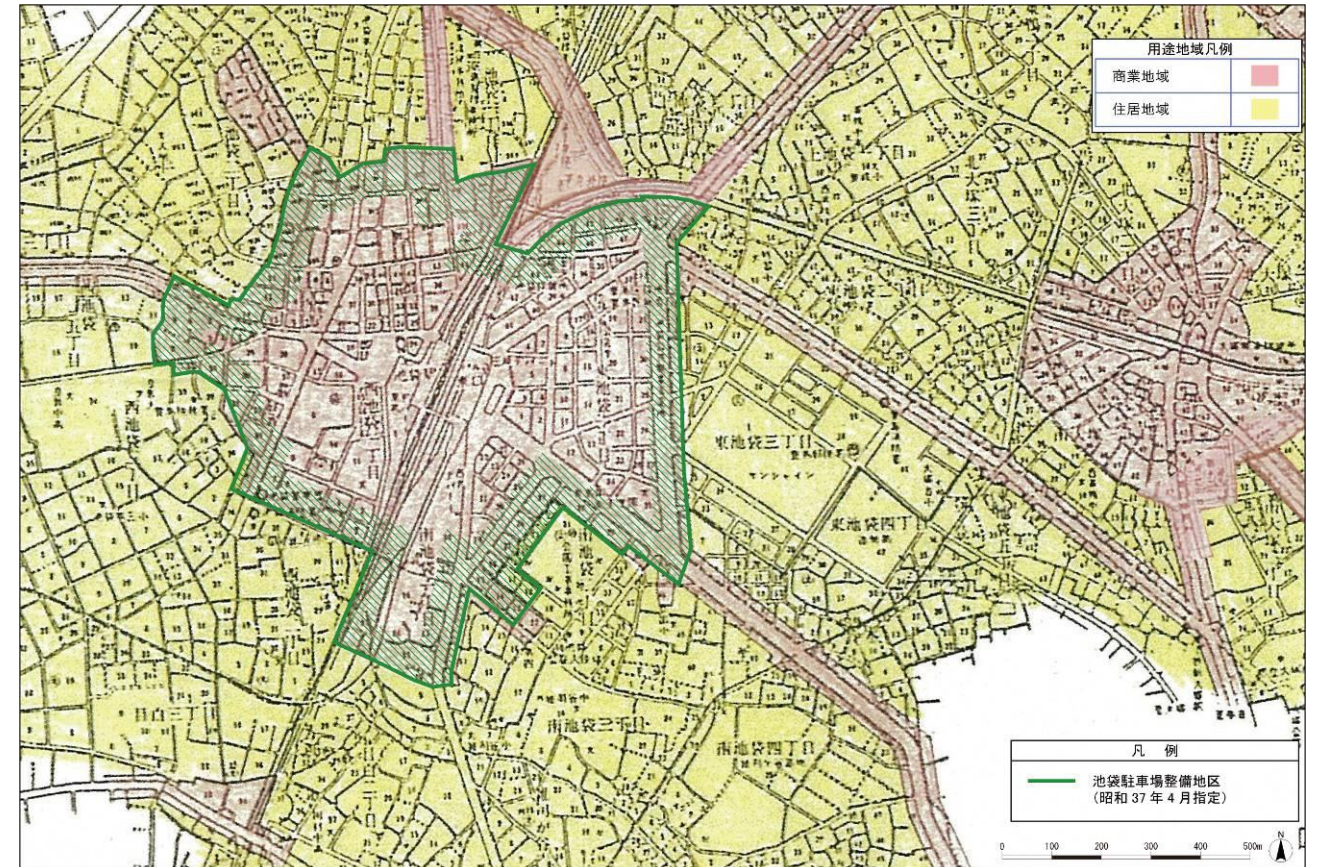


図 昭和37年当時の用途地域と駐車場整備地区

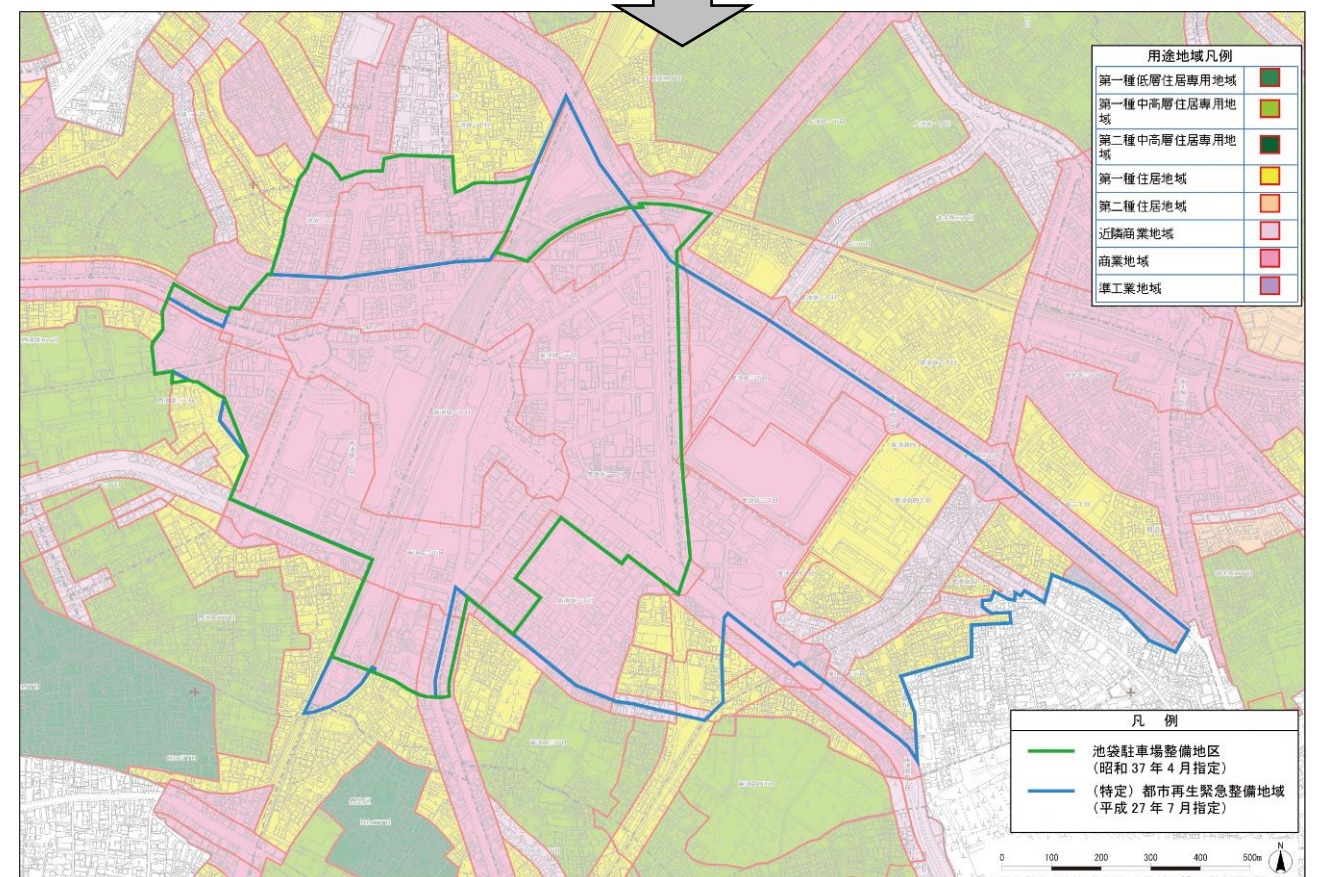


図 現在の用途地域と駐車場整備地区・緊急整備地区

2. 駐車場整備地区の見直し（案）

（１）駐車場整備地区の見直しの基本的な考え方

・池袋駐車場整備地区は、商業地域を基本として設定し、見直しにあたっての基本的な考え方は以下のよう
に設定する。

（１）駐車場整備地区の候補エリアの抽出

以下のエリアを新たに駐車場整備地区とするエリアの候補とする

a. 用途地域の変更により商業地域になったエリア

駐車場整備地区として設定された昭和 37 年当時の商業地域に隣接する区域で、現在までに新
たに商業地域に設定された（商業地域が拡大された）エリア

b. （特定）都市再生緊急整備地域に含まれるエリア

商業地域ではないが、（特定）都市再生緊急整備地域に含まれるエリア

（２）拡大する駐車場整備地区のエリアの絞り込み

a、b、の対象となるエリアのうち、現在の土地利用の状況や駐車実態（駐車場利用や路上駐車の状態）等を踏まえ、必要に応じて対象エリアから除外し、拡大する整備地区の絞り込みを行う。

（２）駐車場整備地区の候補エリアの抽出

a. 用途地域の変更により商業地域になったエリア

① 池袋 2 丁目の北側の一部
➤住居地域⇒商業地域に変更

② 池袋 2 丁目の西側の一部
➤住居地域⇒商業地域に変更

③ 南池袋 1 丁目の南側の一部
➤住居地域⇒商業地域に変更

④ 南池袋 2 丁目の西側
➤住居地域⇒商業地域に変更

⑤ 東池袋 3 丁目と東池袋 4 丁目の一部
➤住居地域⇒商業地域に変更

⑥ 南池袋 2 丁目の東側
➤第一種住居地域

⑦ 東池袋 4 丁目の東側
➤第一種住居地域

⑧ 東池袋 5 丁目
➤第一種住居地域

⑨ 上池袋 2 丁目の南側
➤商業地域

b. （特定）都市再生緊急整備地域に含まれるエリア

（３）拡大する駐車場整備地区のエリアの絞り込み

候補 エリア	現在の土地利用	評価	地区編入 の可否
①	集合住宅が中心で、住商併用建物が混在する土地利用。	緊急整備地域ではないが、区画整理事業完了区域であり、商業・飲食系の建物も多く、路上駐車が問題になると想定される。	○
②	集合住宅・戸建て住宅が中心で、住商併用建物が一部混在する土地利用。	住居系の建物が中心である、区画整理事業区域でない、緊急整備地域から外れている、という理由から再開発の見込みが薄い。当面は路上駐車等が問題にならないと想定される。	×
③	集合住宅が中心で、事務所が混在する土地利用。	緊急整備地域に指定されており、今後開発が起こった場合、大規模な駐車場が附置され、歩行者の安全・快適な通行が阻害されると想定される。	○
④	寺が中心に立地し、業務系、飲食店が混在する土地利用。	業務・飲食系の土地利用が進み、路上駐車問題の発生が想定される。また、緊急整備地域に指定されており、今後開発が起こった場合、大規模な駐車場が附置され歩行者の安全・快適な通行が阻害されると想定される。	○
⑤	サンシャインシティが立地し、業務・物販・飲食店が多く立地する土地利用。	商業・業務機能が集積し、また、緊急整備地域にも指定されているため、今後開発が起こった場合、大規模な駐車場が附置され歩行者の安全・快適な通行が阻害されると想定される。	○
⑥	新庁舎が立地し、周辺は集合住宅・戸建て住宅が中心の土地利用。	当該区域での開発が予定されており、大規模な駐車場が附置され歩行者の安全・快適な通行が阻害されると想定される。	○
⑦	造幣局跡地の開発地区、小学校、野球場等の区域と木密地域の土地利用。	近々に、当該エリアで開発が進み、大規模な駐車場が附置され歩行者の安全・快適な通行が阻害されると想定される。	○
⑧	集合住宅・戸建て住宅が中心の木密地域の土地利用。	木密地域でほとんどが狭隘道路のため、当面は大規模な開発が起こらないと想定される。	×
⑨	清掃工場と区立健康センターのみが立地する土地利用。	緊急整備地域に指定されており、今後、開発が起こる可能性もある。その場合、大規模な駐車場が附置され、歩行者の安全・快適な通行を阻害すると想定される。	○

※（特定）都市再生緊急整備地域の境界が広幅員道路になっている場合、用途・容積境まで候補エリアの拡大を行った。

・ 以上により、駐車場整備地区の見直し案を以下のとおりとする。

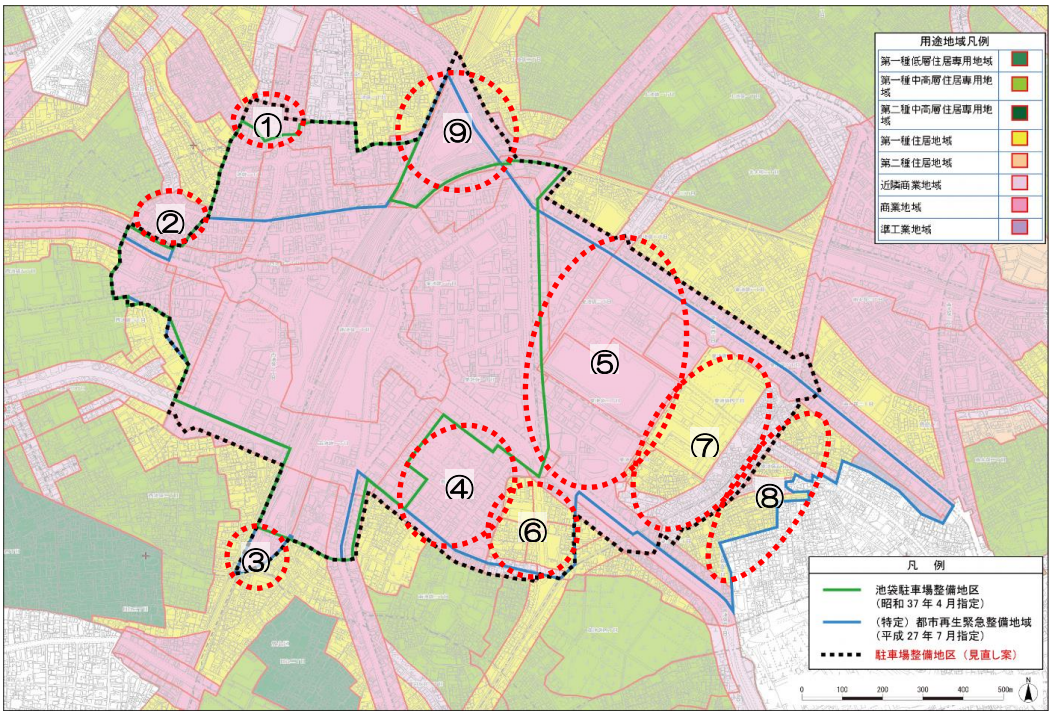


図 駐車場整備地区の見直し案