

—池袋副都心に新たなにぎわいエリアを生み出すための挑戦—

現庁舎地の活用及び周辺整備について

街が変わる 街を変える

文化と品格を誇れる価値あるまち 豊島区



人と環境にやさしい「四季を感じられるまち」へ

池袋副都心は、大きなチャンスを迎えています。造幣局の移転をはじめとする様々なプロジェクトが進展するなか、平成27年春に新庁舎が完成し、平成31年度には環状5の1号線も完成します。

こうしたなか池袋副都心が目指すのは、人と環境にやさしい「四季を感じられるまち」です。

地面を大切に活かすこと、物語性あるみどりや公園の繋がり、駅から街なかへと人の流れを生み出す交通戦略、アニメを活用した文化戦略、にぎわいのなかを楽しく安心して歩けるストリートなど、街の景色や行き交う人々の息づかいのなかから、春・夏・秋・冬を感じることができるまちこそ、東京のなかで個性を発揮する池袋副都心の姿なのです。

そして今、現庁舎地とその周辺エリアのまちづくりが新たにスタートします。このプロジェクトにより、エコヴェールをまとった環境庁舎である新庁舎と現庁舎をダンベルの両端とする新たな南北軸を形成することで回遊性を広げ、21世紀型の人々が主役となるまちを実現していきます。



豊島区長 高野之夫

池袋副都心周辺のまちづくりの動向



池袋副都心のまちづくりの方向性

豊島区都市政策顧問である隈研吾氏（建築家）、平賀達也氏（ランドスケープ・アーキテクト）のプロデュースによるまちづくりを、段階的に進めていきます。

【現庁舎地周辺での上位計画の位置づけ】

- ・広域的な商業・業務・文化・情報など副都心機能の充実した商業業務地の誘導
- ・文化とにぎわいの交流拠点の形成
- ・人にやさしい回遊空間の形成
- ・歩行者を優先する交通環境の創出・回遊性の向上
- ・大規模な施設の建設・建替えに当たり、地域冷暖房の活用や雨水利用システム等を構築

【現庁舎地周辺のまちづくりの視点】

下記の4つの視点をもとに、平成25年度中に「現庁舎周辺まちづくりビジョン」を策定します。

1 「ダンベル型」の都市づくり

- ・新庁舎を含む東池袋駅周辺地区と現庁舎地周辺地区を2つの「核(コア)」として位置づけ、それぞれのにぎわいを高め、さらには2つの核を連結する都市づくりを進めます。
- ・2つの核を人が歩いて回遊できるように「グリーンループ（緑のつながり）」や統一サインを整備します。

2 文化とにぎわいによる交流拠点の形成

- ・来街者で最もにぎわうサンシャイン60通りから人の流れを周囲に広め、街の回遊性を高めていきます。
- ・現庁舎地の活用により、文化のシンボルとなる新ホールの整備と商業施設等を誘導し、隣接する区道を歩行者優先の整備により、来街者でにぎわう池袋東口の「新たな南北軸」を形成します。

3 安全・安心創造都市の確保

- ・池袋駅周辺で進める災害時の安全確保計画とともに、災害時の一時滞在施設や備蓄品を確保していきます。

4 環境に配慮した低炭素都市の実現

- ・資源やエネルギーの有効利用と環境負荷の低減の取り組みとして地域冷暖房の活用を検討します。
- ・屋上緑化や壁面緑化を誘導します。

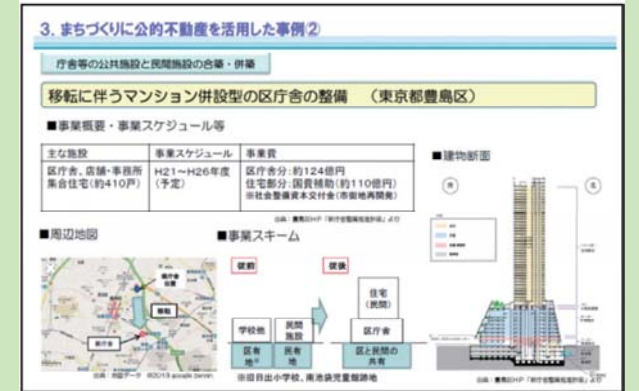
2

区有資産を有効活用した新庁舎の整備

- ① 財政状況が厳しいなか、豊島区では、区が所有する資産の活用と民間の創意工夫や活力を生かすことで、税などの財源を使うことなく、また、新たな借金をしないかたちで、老朽化した庁舎の移転・建て替えに取り組んでいます。
- ② 新庁舎は、市街地再開発事業により、分譲マンションと合築するかたちで、庁舎床 25,500 ㎡の整備を進めています。(平成 27 年 5 月、新庁舎へ移転予定)
- ③ 庁舎床のうち、10,700 ㎡については、市街地再開発事業区域内の旧小学校等の土地と建物を権利変換することで取得し、残りの 14,800 ㎡については、現庁舎地に定期借地権を設定して貸し付け、そこから生まれる地代を充当することで取得する計画です。
- ④ こうした公的不動産を有効活用することで、民間との連携や資金調達を実現し、老朽化した施設の更新とともに都市のまちづくりを同時に進めていく手法は、国土交通省からも全国のモデルとして高く評価されています。

【国土交通省の有識者会議で紹介された豊島区の事例】

国土交通省で開催された「第1回 都市のリノベーションのための公的不動産活用検討委員会」(平成25年6月4日)において、まちづくりに公的不動産を活用した事例として、豊島区の新庁舎整備が紹介されています。



3 現庁舎地活用の基本スキーム

- ① 新庁舎への移転後、本庁舎敷地(A敷地)及び公会堂敷地(B敷地)について、民間の力を活用し、新たなにぎわい拠点として再生します。
- ② 民間活用する事業敷地は、3,637㎡のA敷地と、3,049㎡のB敷地、計6,686㎡となります。(なお、B敷地に隣接する北側角地の民間敷地は含みません。)
- ③ A・B敷地の西側区道は、東池袋エリア全体の回遊性を高め、南北方向のにぎわい動線を形成する重要な路線です。現庁舎地の開発による歩車の交通需要への対応も含め、今年度内に策定する「現庁舎周辺まちづくりビジョン」に位置づけ、12mに拡幅する方針です。
- ④ A・B敷地に定期借地権を設定して民間事業者へ貸し付け、地代を一括前払いで受け取り、新庁舎整備費に充当します。
- ⑤ B敷地において、新たなホールを整備します。新ホール規模は、約6,000㎡、1,355席とし、民間事業者が建設した施設を区が取得し、区分所有します。
- ⑥ 「豊島区都市計画マスタープラン」に基づき、広域的な商業・業務、文化、情報など、商業業務地としての土地利用を誘導します。周辺まちづくりへの貢献を含む、土地活用に関する諸条件の詳細については、平成26年春に予定する募集要項の公表までに整理します。



事業敷地の概要

区分	面積	用途地域	前面道路	指定容積率
本庁舎敷地 (A敷地)	3,637㎡(*)	商業	22m	800%
公会堂敷地 (B敷地)	3,049㎡(*)		10m (⇒拡幅後12m)	

*道路拡幅後の敷地面積(想定) : A敷地 3,620㎡、B敷地 2,980㎡、計 6,600㎡

スケジュール(想定)

25年度	26年度	27年度	28~30年度
募集要項(案) → 募集要項公表	提案書受付 → 優先候補者選定 → 優先候補者との協議	★庁舎移転 ●保留床購入 ●契約・地代受領	解体・本体工事 → 建物完成

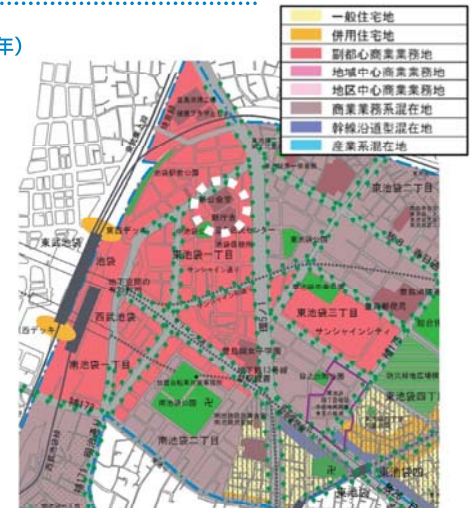
豊島区都市計画マスタープラン(平成12年~27年)

<副都心商業業務地>

- ① 池袋駅周辺およびサンシャインシティは、広域的な商業・業務、文化、情報など、副都心機能の充実した商業業務地としての土地利用を誘導するとともに、オープンスペースの確保、建物の外観の工夫による魅力的な街並みの形成など、副都心にふさわしい拠点の形成をめざします。
- ② 大規模な施設の建設・建替えにあたり、地域冷暖房の活用や雨水利用システムの構築など、環境負荷の低減へのとりくみや資源の効果的な利用を積極的に促進していきます。

<重点的に進めるまちづくり>

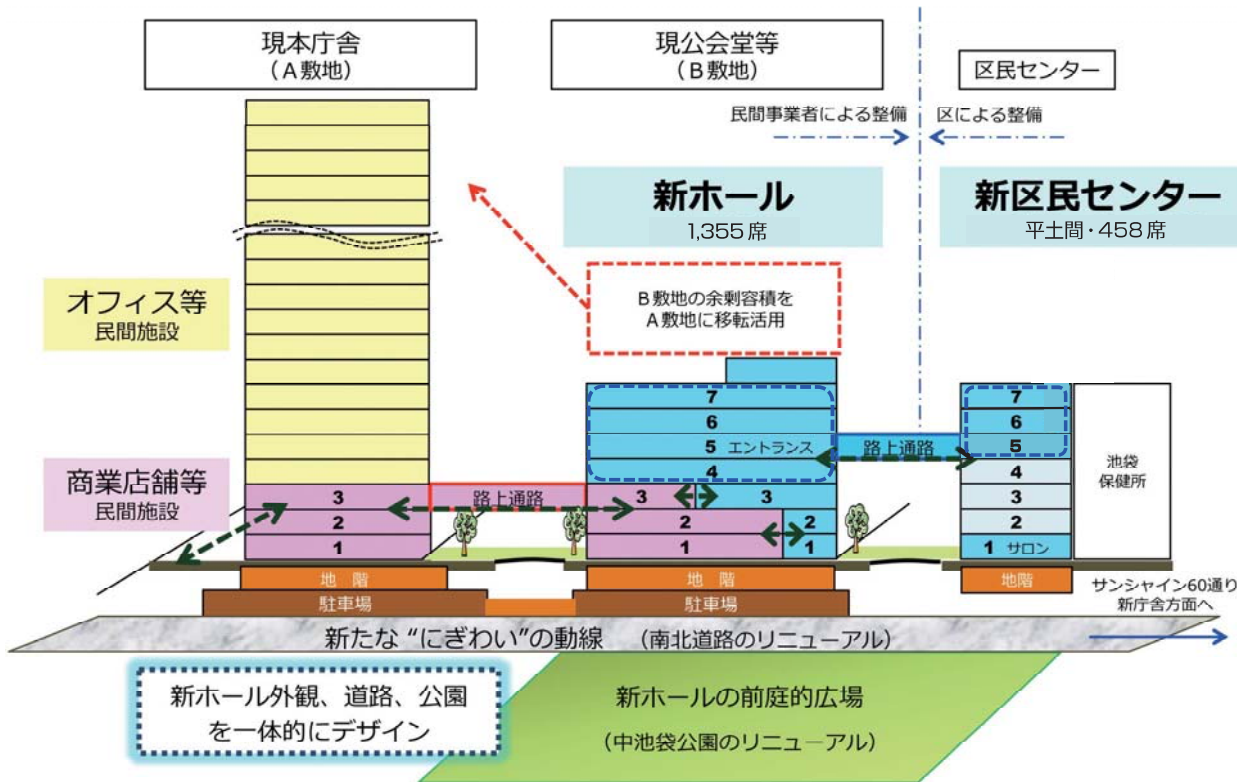
区庁舎・公会堂の周辺は、これらの改築、新築を視野に入れながら、公共駐車場や中池袋公園の整備、歩行者空間の創出などジブツクゾーンの街並み形成をめざします。



5

現庁舎地の活用と周辺整備のイメージ

- ① A・B二つの敷地の調和のとれた一体的かつ複合的な開発を誘導するため、様々な都市開発手法などの活用可能性を検討します。
- ② 街並みや新ホールのシンボル性を重視し、B敷地の建物高さを抑え、余剰容積をA敷地に移転・活用することを検討します。
- ③ 1,355席の新ホールは、民間事業者が建設した施設を豊島区が取得し、区分所有する計画です。
- ④ 新区民センターの上層部に平土間・458席のホールを整備する予定です。
- ⑤ A・B二つの敷地にまたがる低層部の商業店舗等、また、新ホールと新区民センターの連携を確保するため、路上通路の設置の可能性について検討します。
- ⑥ 新ホールの整備に合わせ、グリーン大通りまでの南北道路と中池袋公園を一体的なデザインのもとで、リニューアルします。



【補足説明】

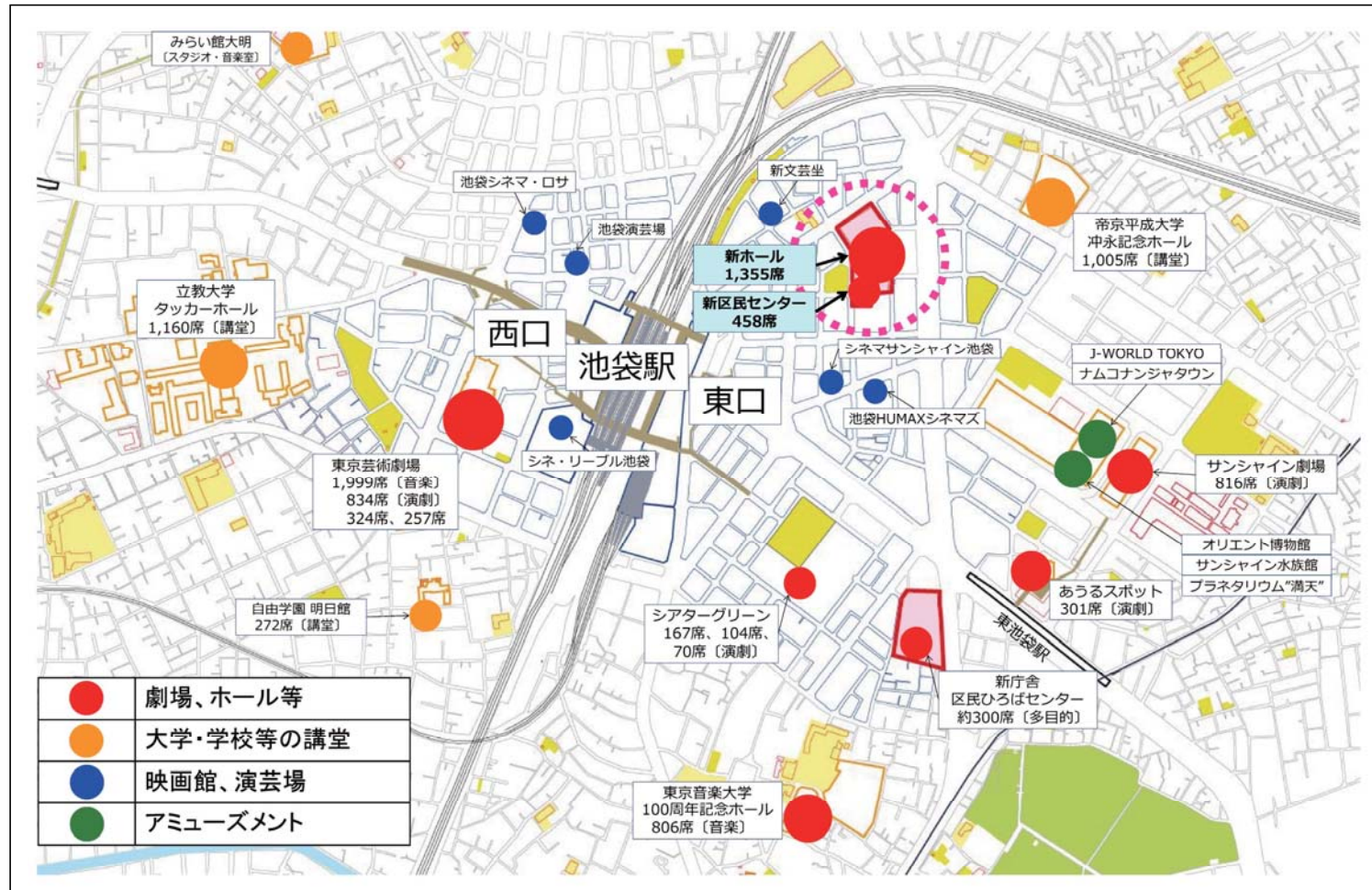
- ① A敷地とB敷地については、「一団地による総合的設計制度」や「総合設計制度」などの活用可能性を検討しています。
- ② B敷地については、南北道路の街並みや、新ホールのシンボル性・視認性に配慮し、階数を8階程度に抑え、余剰容積を明治通りに面したA敷地に移転・活用することを検討します。
- ③ 新ホールの専有部分の面積は、約 6,000 m²を想定しています。現庁舎地の開発のなかで、民間事業者が整備を行い、必要となる部分の床を豊島区が買い取る計画です。
- ④ 新区民センターの1階には、中池袋公園と連携した活用を図るとともに、新ホールのサロンの機能を果たさせます。
- ⑤ 民間施設の低層部、新ホールと新区民センターの間には、利便性向上や防災・避難等の観点から、路上通路の設置を検討しています。
- ⑥ 新ホールの外観、道路、公園のリニューアルにあたっては、豊島区都市政策顧問である隈研吾氏、ランドスケープ・アーキテクト平賀達也氏によるコンセプトや基本デザイン等の検討を予定しています。

※この資料は、現庁舎地活用の検討段階におけるケーススタディーとしてのイメージであり、民間事業者からの提案募集の条件となるものではありません。

文化創造都市のシンボルとなる 1,355 席のホール

[年間集客 100 万人を目標として 大小二つの新ホールを整備]

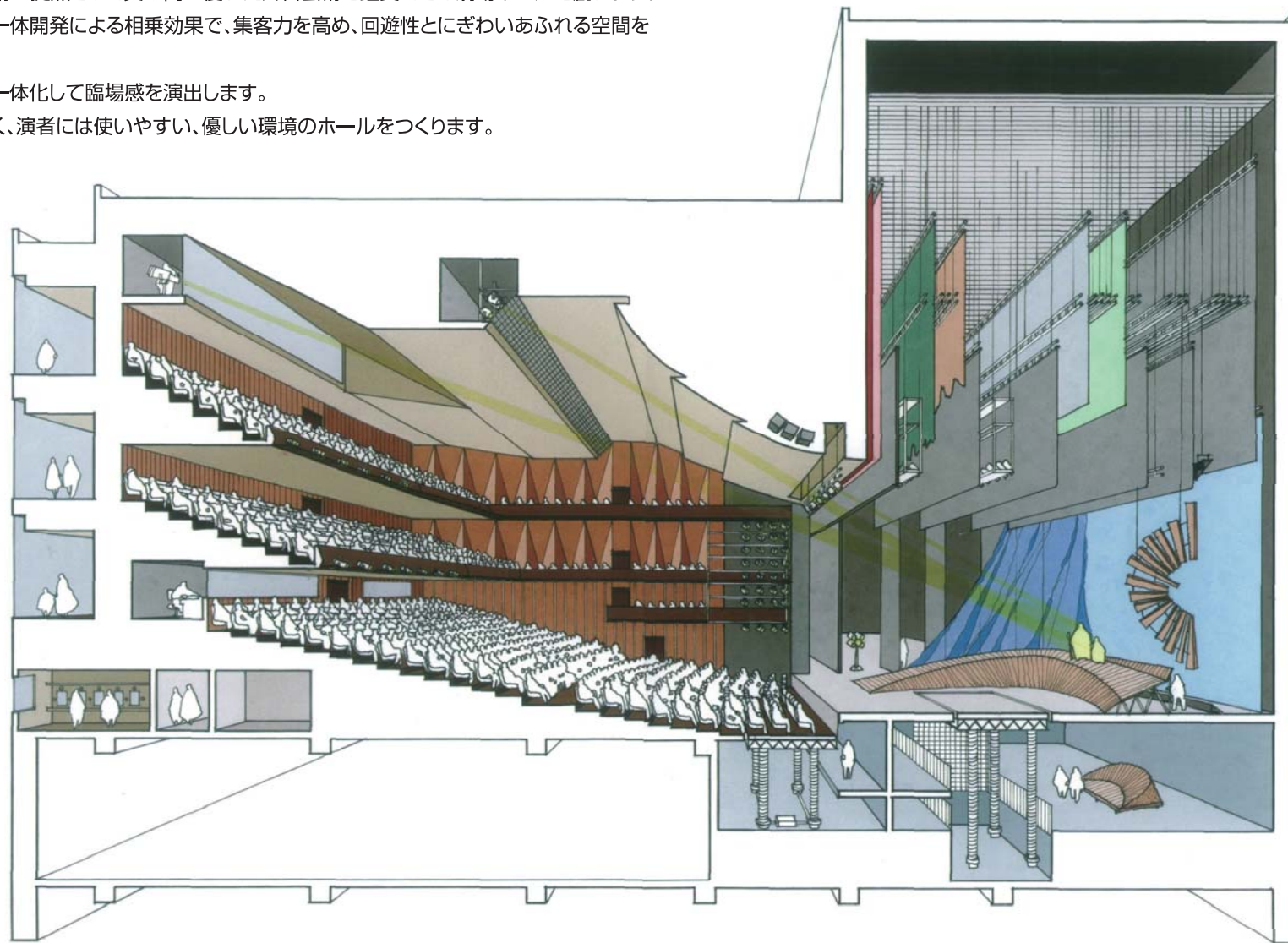
- ① 池袋駅周辺には、多くの特色のある劇場やホールが活動しています。こうしたなかで、新たな 1,355 席のホールは、区主催行事、オペラ、バレエ、ミュージカル、演劇、伝統芸能等の興行に対応できるホールとしては、池袋周辺エリアで最大規模となります。また、歌舞伎や宝塚の公演誘致を進めています。
- ② 区民センターの改築に併せ、458 席の平土間ホールを整備します。
- ③ 西口の東京芸術劇場や東池袋の“あうるすぽっと”との機能分担により、池袋全体の文化・芸術機能を飛躍的に高めます。



池袋周辺の
劇場ホール
の分布状況

7 新ホールのリニューアルイメージと整備方針

- ① 新たな文化芸術の拠点として質の高い優れた舞台芸術を鑑賞できる劇場ホールを創ります。
- ② 民間施設との一体開発による相乗効果で、集客力を高め、回遊性とにぎわいあふれる空間を創出します。
- ③ 客席と舞台が一体化して臨場感を演出します。
- ④ 観客は観やすく、演者には使いやすい、優しい環境のホールをつくります。

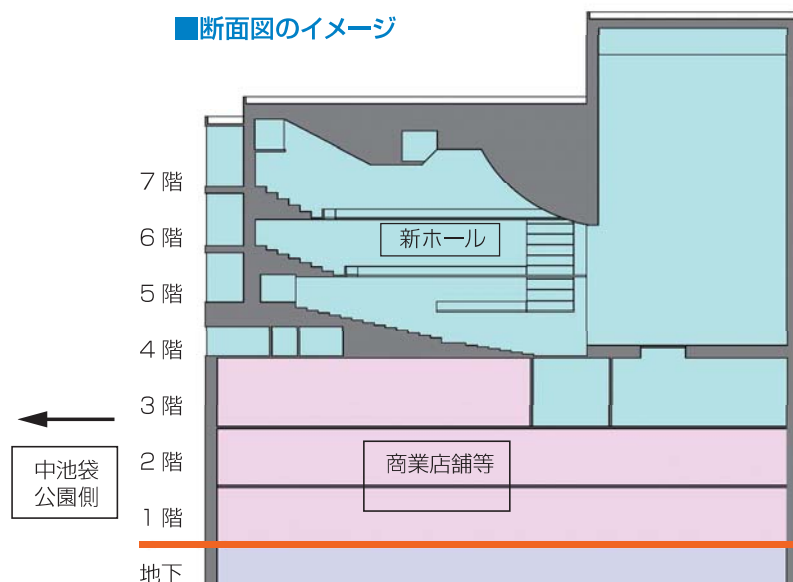


※この資料は、検討段階におけるケーススタディーの事例をイメージとして描いたものです。

【整備方針の概要】

- ① 建設場所……現在の公会堂と同じ場所に建設します。
- ② 整備手法……民間事業者が整備した新ホール部分を区が取得し区分所有します。
- ③ 規模・座席……専有面積部分を 6,000 m²程度とします。また、1,355 席を確保し、客席は 3 層を基本として整備します。
- ④ 機能・性質……区主催行事、オペラ、バレエ、ミュージカル、伝統芸能等に対応できる多目的ホールとします。災害時における帰宅困難者の一時滞在施設として活用します。
- ⑤ 整備費・財源……約50億円程度(共用部分、備品を含む)とします。財源は一部起債(35 億円程度)を充てます。
- ⑥ 運営方法……興行利用と区民利用の双方を想定します。成人式、小中学校連合行事等の区主催行事は優先的に利用できることとします。興行利用に柔軟に対応するため、長期利用が可能な施設として位置づけます。

■断面図のイメージ



8

新区民センターの基本的考え方

- ① 昭和 44 年に建築した区民センターは、耐震性の不足や設備面においても使用の限界を迎えており、建て替えなければならない状態にあります。下記の点に留意しつつ、早急に建築計画を立案し、現庁舎地の活用のスケジュールに合わせて、整備を進めていきます。
- ② 現庁舎地の活用における新ホールと連携をとりつつ、新ホールの機能を補完し、また現区民センターの機能を維持・拡充するかたちで、改築計画を策定します。
- ③ 現在 214 席ある文化ホールについては、平土間の 458 席のスペースに広げます。現在の貸室機能を充実し、講演会、演説会、発表会、音楽の練習、会議など、区民の皆さんの多様なニーズに対応し、低廉な使用料で利用できる施設とします。
- ④ 1階は、中池袋公園と連携した活用や新ホールの沙龙的な機能をもたせます。
- ⑤ 利用者の利便性向上や防災上の観点から、新ホールと新区民センターを路上通路で結ぶことを検討します。



平土間ホールの例：サントリーホール「ブルーローズ（小ホール）」

9

新ホール周辺のリニューアルイメージ

中池袋公園、新ホールと新区民センター、新庁舎の三つの施設の相乗効果によって新しい豊島の核をつくります。

公園は観覧席を設けることによって、フリーマーケットや野外コンサートなど様々なイベントが開催される賑わいにあふれる場所になります。

また、新ホールと新区民センターには大きなテラスを設け、ブリッジでつながれることによって、公園と一体感が高まり、大きな賑わいを生みます。

ファサードにはエコヴェールを設けることによって環境配慮建築となり、公園、新庁舎と共に豊島に有機的なつながりをつくります。



隈 研吾氏
(豊島区 都市政策顧問)



中池袋公園からみた
現在の公会堂
区民センター
中池袋公園



※この資料は、検討段階におけるケーススタディーとしてのイメージであり、民間事業者からの提案募集の条件となるものではありません。

中池袋公園から東方向をみる

左側：新ホール
右側：新区民センター
新庁舎のエコヴェールを設置したイメージ

中池袋公園のリニューアルイメージ

池袋駅を中心とした1km圏内の公園や道路には、多様な樹種で構成された緑が点在しています。環境性能の高いこれらの緑を歩行者ネットワークとともにつなげ、都市における快適性と安全性を向上します。

また、池袋の特徴である多様な文化施設を多様な緑とつなげることで、都市の中に回遊性と祝祭性を創出します。

中池袋公園が起点となって、都市の中に環境と文化が融合した賑わいの場が生れるとき、池袋独自のまちづくりビジョンを世界に向けて発信できるのではないかと考えます。



平賀達也氏
(ランドスケープ・アーキテクト)



公会堂前からみた
中池袋公園と
南北方向の区道



※この資料は、
検討段階における
ケーススタディの
事例をイメージとして
描いたものです。

11 南北の回遊動線と位置付ける区道のリニューアルイメージ



上記ポイントから
区役所方向をみる



※この資料は、
検討段階におけ
るケーススタデ
ィーの事例をイ
メージとして描
いたものです。

現庁舎地が起点となる池袋1km圏のグリーンループ構想

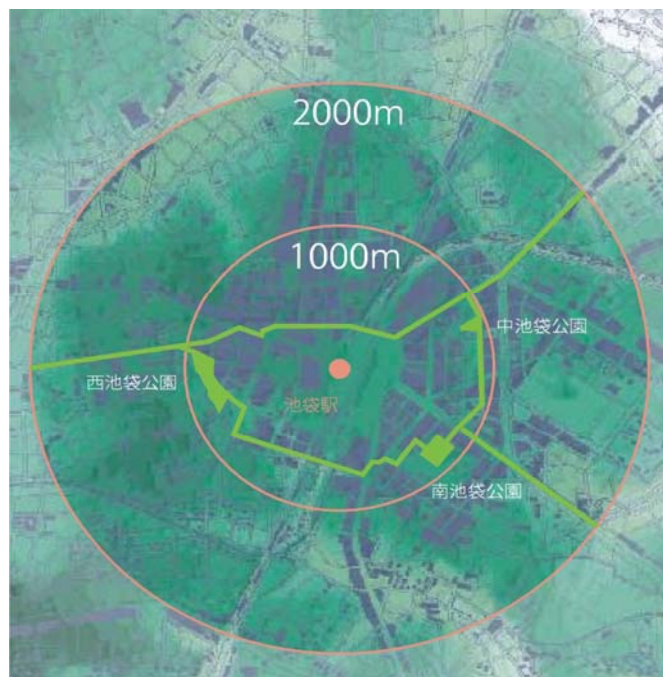
池袋副都心では、かつてない交通環境の変化が訪れます。平成24年3月に立教大学南側の都市計画道路補助172号線が開通し、補助173号線、補助81号線、さらには、平成31年度完成予定の環状5の1号線の事業が進むことで、池袋駅前を通過する自動車交通が激減する時期を間もなく迎えようとしています。

また、こうした都市環境の変化に併せて、新庁舎整備とともに、これと対になる現庁舎地の活用、移転が決まった造幣局跡地のまちづくりなど、池袋副都心の核となる開発が同時に進んでいます。

まさしく、池袋副都心を再生する大きなチャンスが訪れているのです。

豊島区は、この好機を捉え、池袋副都心整備ガイドプランで示す都市再生戦略を具体化した『現庁舎周辺まちづくりビジョン』を策定し、池袋の価値を高める都市づくりを展開していきます。

■台地の上に広がる池袋副都心 地形を意識することで浮かびあがるまちの姿

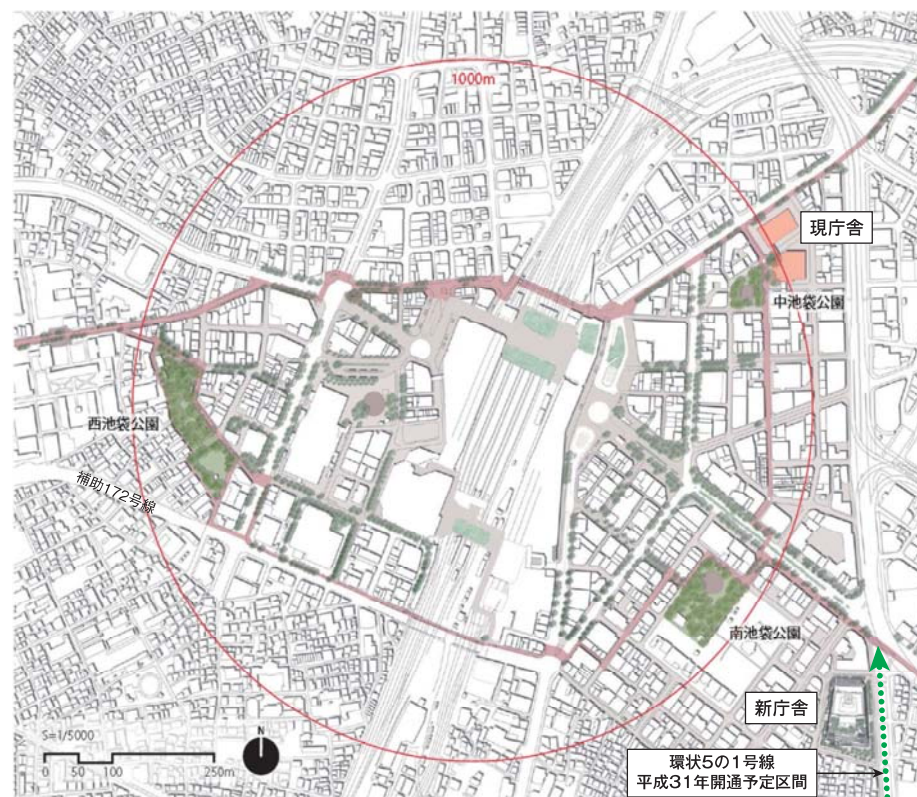


池袋駅を中心として直径1kmを見渡すと、都市の潤い、そして様々な活用の拠点となる3つの公園がバランスよく配置されています。

これらは、人々が池袋を回遊し、集い、にぎわうみどりの核となる存在です。その中で、中池袋公園は、現庁舎地と一体となり、新ホールの整備とともに池袋副都心の新たなにぎわいを創り上げるひとつの拠点になります。

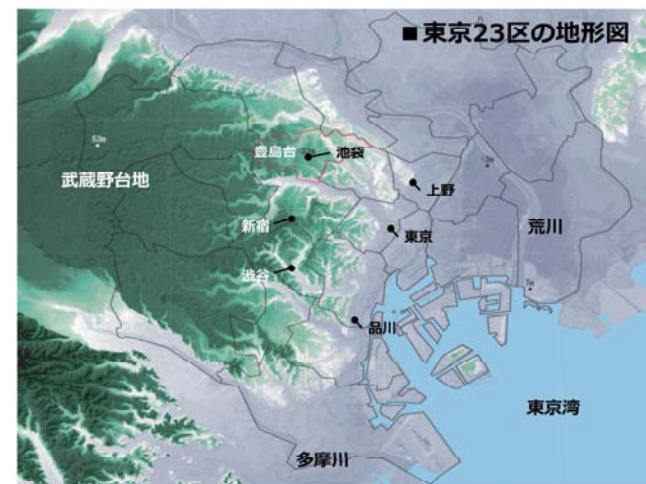
都市の中でも四季の彩に包まれた緑豊かな区道の整備により、中池袋公園、南池袋公園、西池袋公園をつなげ、池袋駅を中心とした1km圏に、人々が歩いて回遊できる「グリーンループ」構想を『現庁舎周辺まちづくりビジョン』を支えるコンセプトとします。

■中池袋、南池袋、西池袋の3つの公園を結ぶグリーンループ

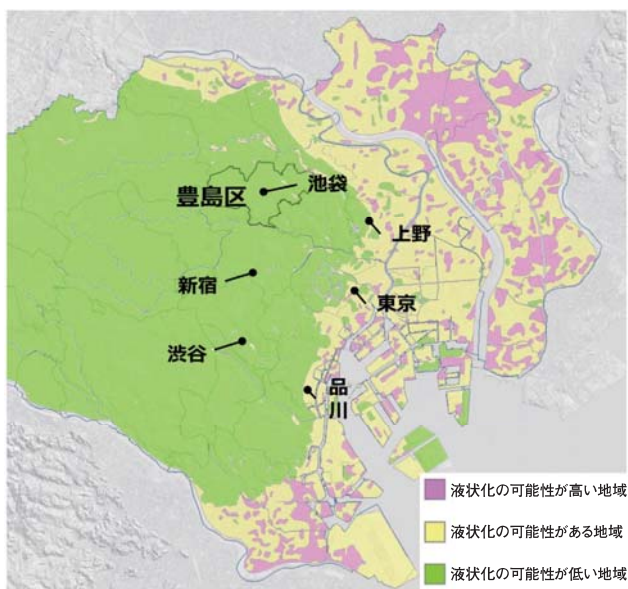


山の手安定した地盤に位置する池袋副都心

- ① 東日本大震災による液状化現象の発生、さらに首都直下地震の切迫性が指摘されるなか、住宅や事業所等の立地を選ぶうえで「地盤の安全性」に対する関心が高まっています。
- ② 池袋副都心は、地質が安定しているといわれる武蔵野台地の東端、豊島台の中央に位置しています。また、池袋を中心とする台地の周囲には、神田川や谷端川の流れが起伏に富んだ地形をかたちづくり、その谷筋は、みどり豊かな崖線や東京湾からの「風の道」となっています。
- ③ 豊島区を含む山の手台地は、大地震による液状化の可能性が低い地域とされています。この台地は、地層の成り立ち等から大きく二つの地盤に分類(右下図の「台地1・2」)することができ、**山手線沿線の大規模な商業・業務集積地のなかでは池袋だけが、より地盤の良い「台地1」に立地しています。**
- ④ また、豊島区では、大地震に備え、幹線道路沿道建物の耐震化、住宅密集市街地の改善、都市計画道路の整備、駅周辺の帰宅困難者対策に積極的に取り組んでいます。

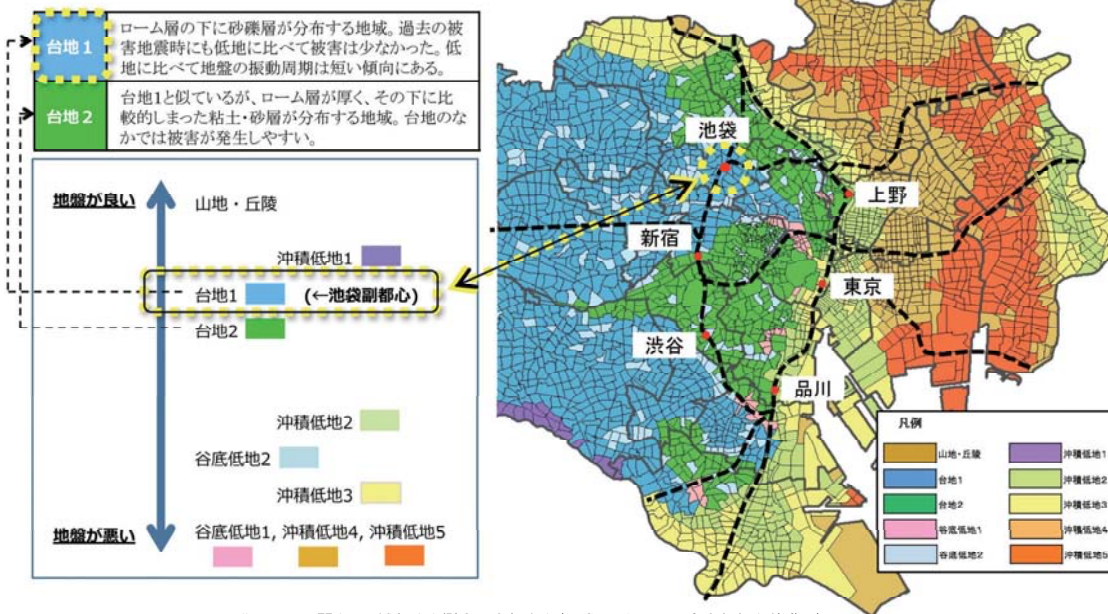


■液状化予測図



出典：東京都土木技術支援・人材育成センター「東京の液状化予測」平成24年度改訂版

■地盤分類図



出典：地震に関する地域危険度測定調査報告書(平成20年2月：東京都都市整備局)

- 編集・発行：豊島区 特命政策担当部 現庁舎地活用担当課
- 問 合 せ：TEL：03-3981-1111(内)2051
E-mail：A0029439@city.toshima.lg.jp
- 平成25年9月改訂