

V. 事業化に向けた取組み

1. 基本的な考え方

まちづくりを実現していくためには、個々の都市開発と都市基盤との整合を図り、一体的な考えに基づき都市再生に取り組むことが重要です。

このため、まちづくりに関わる多様な主体の参画のもと、具体的な整備計画・ルールづくりや都市全体のマネジメントを視野に入れ、段階的に「池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン」の実現を図ります。

2. 段階的な計画の実現に向けた取組み

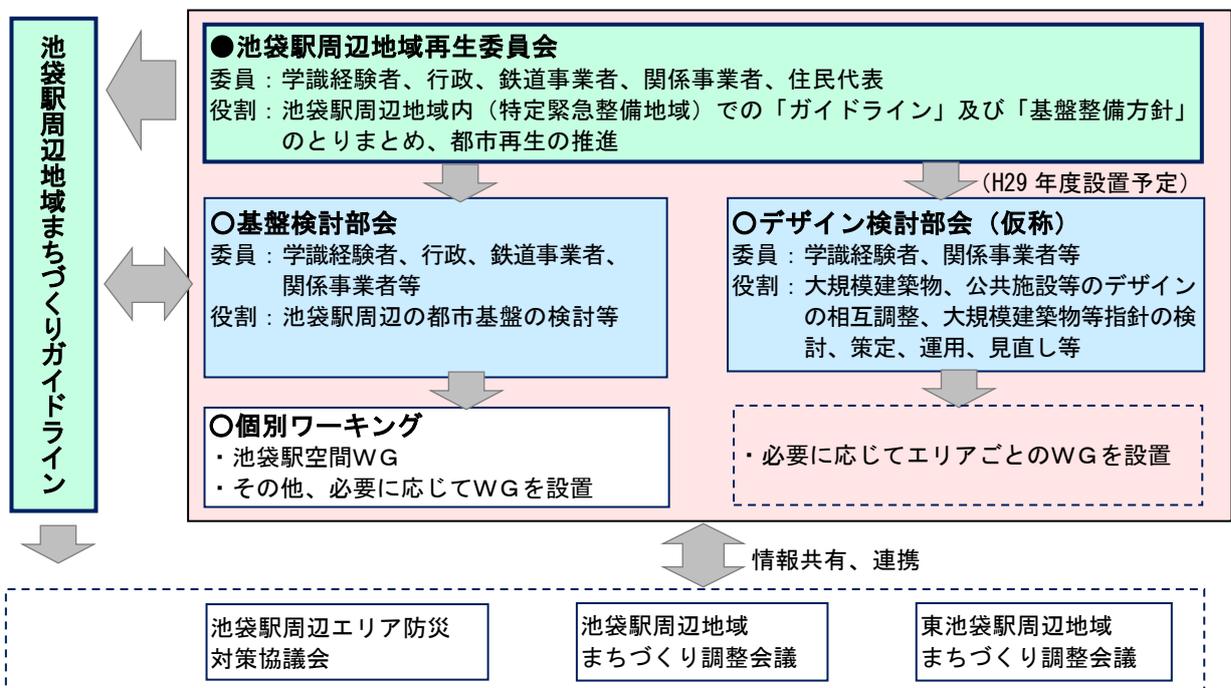
「池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン」を実現していくためには、豊島区をはじめとする行政と、区民、民間事業者等が協働で取組みを行う体制づくりが不可欠です。

こうした体制の下で、計画段階から運営段階まで一貫した方針に沿って調整し、計画的なまちづくりを進めていきます。

(1) 計画・構想段階における体制づくりと計画の具体化

計画・構想段階から民間の知恵や提案を生かしつつ、都市再生の事業化について検討する組織を設置するとともに、必要に応じて個別の課題を検討する組織を設置し、事業化に向けた具体的な計画づくりを進めていきます。

都市基盤整備や景観誘導の検討については、基盤検討部会やデザイン検討部会（仮称）などで、具体的な検討や調整を行います。また、関連する協議会や行政と情報共有・連携を図ります。



■ 計画・構想段階における取組み体制（案）

(2) 都市基盤の整備に関する計画・事業調整

公民連携して推進する都市再生は、環境・交通・都市景観等への影響が大きいため、都市基盤の整備に関して計画・事業調整を図るなど、より具体的な整備内容や、事業手法、整備主体、費用負担のあり方について明らかにする必要があります。その際、豊島区は総合調整的役割を担います。

都市基盤整備にあたっては、関係者の合意の上、適正な役割分担と負担を取り決め、都市開発諸制度の活用や国等の補助制度の積極的活用により推進していきます。

今後、地権者・開発事業者による開発計画の検討状況に合わせながら、関係者間の調整等を行います。

(3) 事業実施段階における誘導やガイドラインの管理

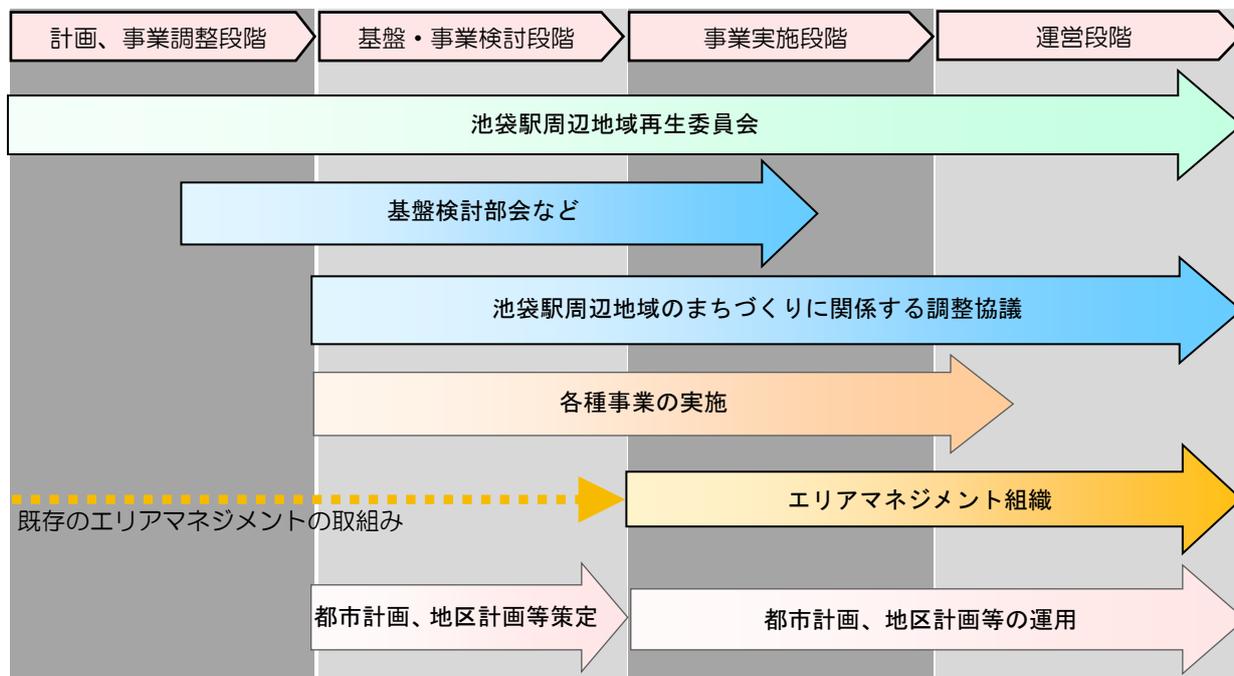
今後、開発事業者が主体となって事業実施に係る計画検討を行う段階にあたっては、豊島区を総合調整役として、関係事業者等との計画協議等を進めていきます。

都市再生の一層の具体化を図るため、社会状況の変化や都市再生施策の変更、周辺開発計画や事業の進捗状況等に応じて戦略及び個別地区のルールの見直しなど、本ガイドラインを適切に改定していきます。

(4) まちの成熟段階におけるまちの維持・管理・運営

都市再生を円滑に進めるため、事業調整や合意形成を図る場として、まちづくりに関する調整会議の設立に取り組みます。

都市再生で生み出された都市空間・都市機能を、まちの魅力やにぎわいに結び付けるため、ソフト・ハードを一体的に活用するエリアマネジメント組織の設立に取り組みます。

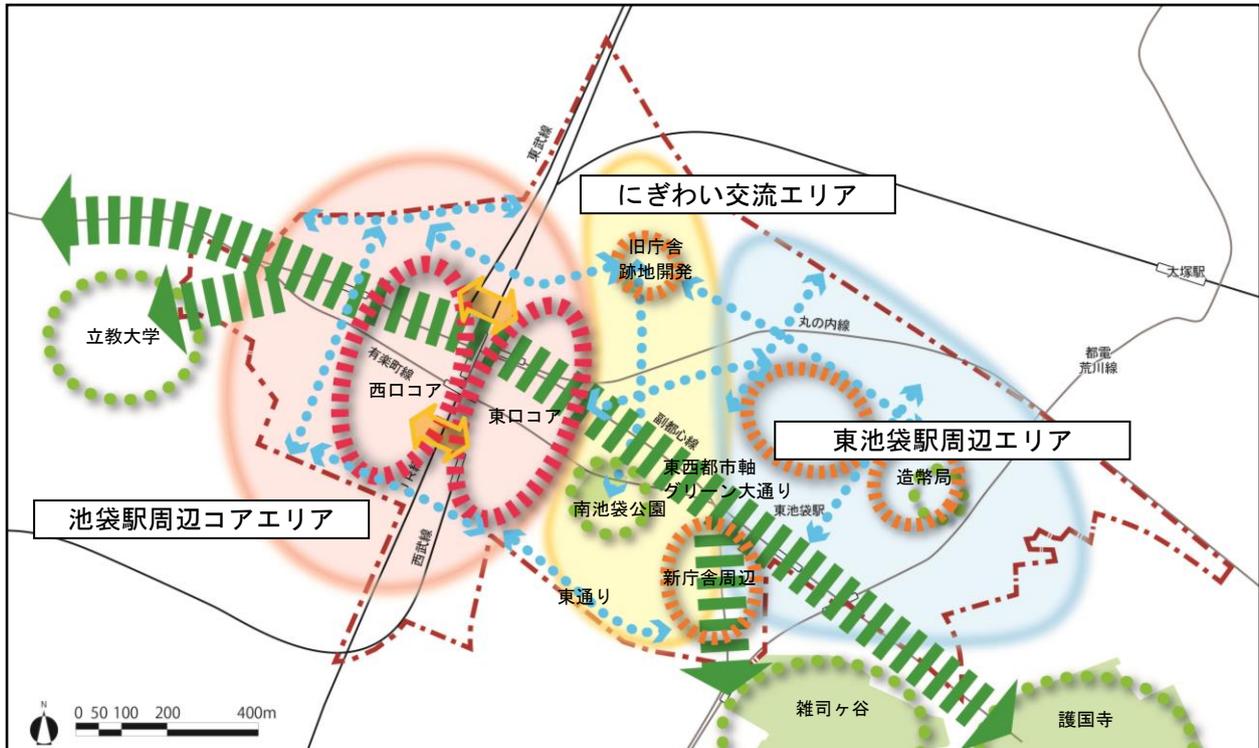


■ まちづくりの実現に向けた段階的な取り組み

(5) エリア特性と都市整備の進捗にあわせたまちづくり

① エリア特性を踏まえたまちづくり

池袋駅周辺地域は、エリアによってまちの特性や、これからの都市整備の進め方が異なります。よって、大きく3つのエリアに分けて、全体のまちづくりの将来像や方針に基づき、それぞれのエリアにおいて、課題や整備の進捗に応じたまちづくりを進めていきます。



■ まちづくりのエリア分け（案）

《エリアごとのまちづくりの方向性》

①池袋駅周辺コアエリア（池袋駅東西口周辺など）

- ・池袋駅のターミナル機能と一体的な周辺の開発により、商業や文化などの集客機能や交流機能の高度な集積と連携を図る。
- ・世界有数の乗降客を駅からまちへと誘導し、安全で快適な歩行者空間を確保する。
- ・駅東西の連携を強化し、スムーズかつ安全な東西の歩行者流動を確保する。

②にぎわい交流エリア（旧庁舎跡地など）

- ・既存の商業集積等を生かしつつ、老朽化した建築物の建替え、街区再編、低未利用地の活用等による池袋駅コアエリアと東池袋駅周辺エリアをつなぐ連続したにぎわいの創出や南北の連携を図るとともに、防災性の向上、交流空間の整備を進める。

③東池袋駅周辺エリア（区庁舎・造幣局地区・木密地域など）

- ・既存の都市機能集積（サンシャインシティ、としまエコミューゼタウン、ライズシティ等）に加え、造幣局地区の開発や南池袋での街区再編により、文化・交流機能をはじめとした新たなにぎわいを創出する。
- ・街並み再生地区は、街区再編まちづくり制度を活用した共同建替え等を進め、区庁舎に隣接する官公署施設の集積や立地特性を生かした安全・安心で快適なまちづくりを進める。
- ・東池袋四・五丁目をはじめとする木造住宅密集市街地の防災性の向上と防災公園（造幣局地区）の広域的な防災機能の確保により、本エリアだけでなく豊島区全体の防災機能の強化を進める。

② 都市基盤整備と連動し重点的な調整を図る地区

重点的に調整を図るエリアとして、「池袋駅周辺コアエリア」、「東池袋駅周辺エリア」を設定します。これらのエリアは、池袋駅東西連絡通路の整備や地下通路の整序、駅前広場の再編整備、環状5の1号線・補助81号線整備の進展など、都市再生のキーとなる都市基盤があります。今後、各計画を早期に実現するため、関係者間の綿密な協議・調整を進め、計画の具体化を推進していきます。

また、「にぎわい交流エリア」についても、地域の意向を踏まえ都市再生の具体化に取り組み、進捗に合わせてまちづくりガイドラインを改定します。