

池袋駅東口A・C・D地区のまちづくりについて

(まちづくり手法・ルールに関するアンケート調査実施)

1. アンケートの背景・目的

○令和2年3月に、池袋駅周辺地区地区計画の区域拡大し7分割することで、各地区のまちづくりの進捗や地域特性に応じたきめ細やかなまちづくりを推進するため、地区計画の変更を行いました。

○池袋駅東口の内、まちづくりが活発化しているHareza池袋、南池袋公園や東池袋一丁目地区市街地再開発事業地などの周辺の池袋駅東口A地区・C地区・D地区において、地域特性を踏まえたまちづくり手法・ルールの検討を行います。

○前回のアンケート(令和3年11月実施)では、地域特性を踏まえた、きめ細やかな規制・緩和のまちづくり手法・ルールを検討するにあたり、まちづくり手法・ルールの方向性やご意向を調査しました。

「緩和があれば、建替えを検討したいと思いますか？」の問いに対して、約4割の方が「思う」、「他条件が整えば思う」と回答。この地域で、建替えのニーズが一定程度あることが確認できました。

○今回のアンケート調査において、これまで区が行ってきたまちづくりの検討や、前回のアンケート結果(令和3年11月実施)を踏まえた、当地区のまちづくり手法やルールの方向性についてお知らせします。また、地域特性を踏まえたまちづくり手法としては、「街区再編まちづくり制度」の活用を考えており、まちづくりのルールとして、「街並み再生方針」の策定が必要です。

今回のアンケート調査では、当地区のまちの将来像実現に向けた「街並み再生方針」を策定するにあたり、地域特性を踏まえたまちづくり手法・ルールの具体的な内容について、当地区内の皆様にご意見を伺うものです。今回のアンケート結果を踏まえ、今後、具体的なまちづくり手法・ルールを策定していきます。

2. アンケート実施について

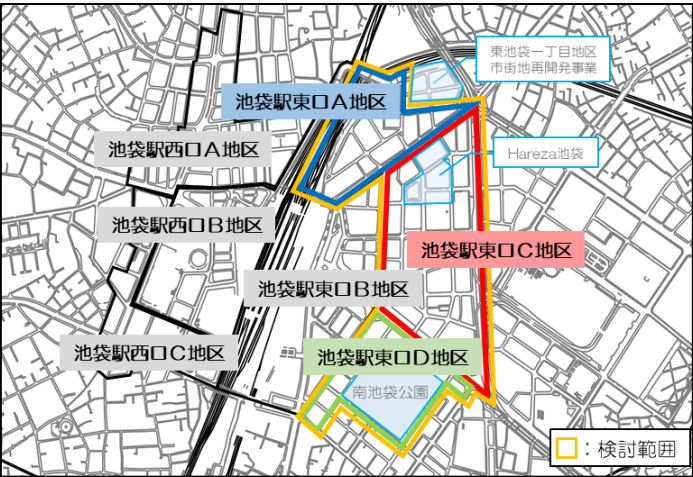


図1 アンケート実施範囲

- 配布エリア
池袋駅東口A地区 C地区 D地区
- 配布方法
郵送及びポスティング
- 対象者
土地又は建物の所有者、居住者、
店舗等営業者
- アンケート調査実施期間
令和6年9月中旬から3週間
- 回答方法
書面又はインターネット

3. 今後のスケジュール（予定）

令和6年 9月中旬：アンケート調査実施

12月：街並み再生方針（素案）、地区計画変更（原案）をとりまとめ、
豊島区都市計画審議会に報告

令和7年 1～3月：街並み再生地区の指定、街並み再生方針の策定、地区計画変更（案）
を豊島区都市計画審議会に報告

5月：地区計画変更について、豊島区都市計画審議会に付議

7月：建築条例改定に合わせて、地区計画変更の決定・告示

参考 これまでの経緯

・平成18年4月 「池袋駅周辺・主要街路沿道エリア地区計画」の策定

➤池袋副都心の再生に向けた、池袋の玄関口にふさわしい良好な景観形成を図るとともに、商業・業務地として安全かつ安心して誰もが集い散策できるにぎわいあふれる都市空間の維持・向上を目標とし、地区計画を策定。

・令和2年3月 「池袋駅周辺地区地区計画」へ変更

➤特定都市再生緊急整備地域の指定を踏まえ、地区計画の区域を拡大し、地区を7分割することで、地域特性を活かした各地区のまちづくりを推進するため、地区計画を変更。

・令和3年4月 「池袋駅東口A・C・D地区地区計画」変更の検討

➤南池袋公園やHareza池袋の整備等により、まちづくりが進んでいる「池袋駅東口A・C・D地区」において、老朽建物の建替えを促進するため、地域特性を踏まえたまちづくりルールの検討開始。

・令和3年11月 アンケート調査の実施

➤地域特性を踏まえた、きめ細やかな規制・緩和のまちづくり手法・ルールを検討するにあたり、アンケート調査を実施。アンケート調査では、約4割の方が「規制・緩和のまちづくりルールを活用した建替え・共同化」に興味があると回答。

・令和4年4月以降 街並み再生方針（たたき案）の検討

➤地域住民にまちづくり手法・ルールの方向性を事前に明示・共有し、中小規模でも合意形成が整った区域で取り組み可能で、地域特性に応じた貢献施設等を柔軟に評価できる、東京都の「しゃれた街並みづくり推進条例」における「街区再編まちづくり制度」の活用を検討。

・令和6年9月中旬 アンケート調査の実施（予定）

➤まちづくり手法・ルールを詳細に検討するため、規制緩和に必要な制限の数値を具体的に示すことに加え、貢献施設や導入すべき用途を例示し、地域の方々からご意見を伺う。