

Ⅱ. 池袋駅周辺地域における都市再生の意義・位置づけ

1. 東京が目指す都市の姿と池袋

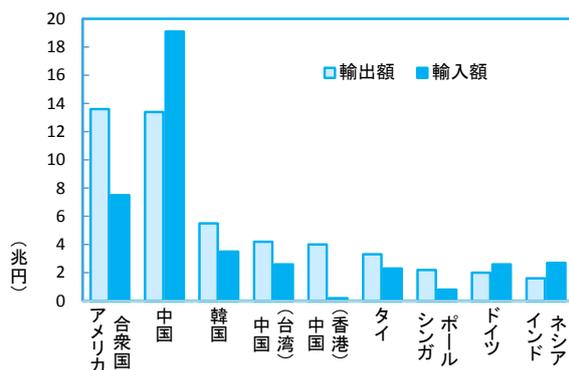
(1) アジアの時代に対応する都市再生

21世紀はアジアの時代と言われています。「世界の成長センター」であるアジアと日本の関係はより密接なものになっていきます。

人口減少を迎えた日本は、海外、とりわけアジアの成長と活力を取り込み、新たな「創造と成長」を実現することが必要です。内閣総理大臣を議長とするアジア・ゲートウェイ戦略会議（「アジア・ゲートウェイ構想」、平成19（2007）年）でも、同様のことが掲げられています。

また、新興国マーケットを中心に、日本の強みであった製造業のみならず、文化資源大国である日本の文化を体現した産業群が、これからの経済・産業の発展や雇用創出の推進力になります。経済産業省でも、「文化産業」を21世紀のリーディング産業として位置づけ、文化産業立国に向けた取り組みを行っているところです。

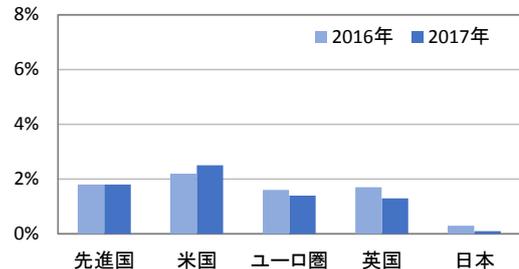
このような状況等を踏まえ、日本の経済・産業を牽引していく東京は、都市再生を通じてアジアの成長力の受皿として期待されています。



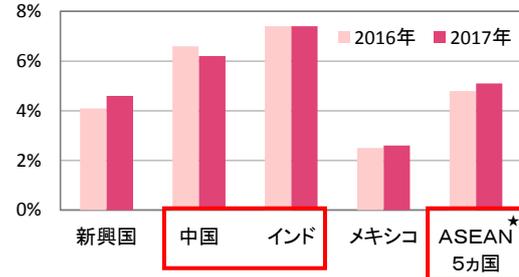
■ 国別輸出入額 (H26)

データ：総務省統計局「日本の統計2016」

主な先進国の経済成長率
(2016年予測、2017年予測)



主な新興国の経済成長率
(2016年予測、2017年予測)



★インドネシア、マレーシア、フィリピン、タイ、ベトナム

■ 主な国別の経済成長率

データ：IMF

「2016年7月世界経済見通し(WEO)改訂見通し」

(2) 東京が目指す都市の姿

【東京都長期ビジョン】

首都機能を担う東京圏にあって、東京が今後とも都市としての繁栄を続け、そこで暮らす人々が豊かで安定・充実した生活ができるよう、東京のビジネス環境や産業活動の国際競争力を高めるとともに、独自の都市文化の創造・発信、都市活動を支える都市基盤の整備、安全・安心で快適に暮らせる都市環境整備などが求められています。

平成 26 (2014) 年 12 月に策定された東京都長期ビジョンでは、概ね 10 年後の東京の都市像を示しており、目指すべき将来像である「世界一の都市・東京」の実現のための都市戦略として、「世界をリードするグローバル都市の実現」や「豊かな環境や充実したインフラを次世代に引き継ぐ都市の実現」などを掲げています。

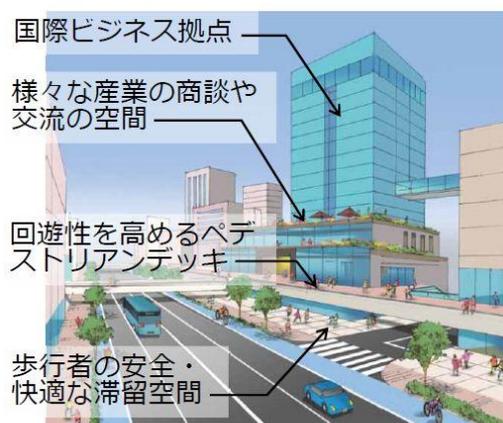
●東京都長期ビジョンの都市戦略（一部）

〔世界をリードするグローバル都市の実現〕

- ・日本の成長を支える国際経済都市の創造
- ・都心等の機能強化による東京の都市力の更なる向上
- ・若者や女性、高齢者などすべての人が活躍できる社会の実現
- ・東京、そして日本を支える人材の育成
- ・芸術・文化都市を創造し、日本文化の魅力を世界に発信

〔豊かな環境や充実したインフラを次世代に引き継ぐ都市の実現〕

- ・スマートエネルギー都市の創造
- ・水と緑に囲まれ、環境と調和した都市の実現
- ・都市インフラの安全性を高め、安心できる社会の確立
- ・少子高齢・人口減少社会におけるこれからの都市構造



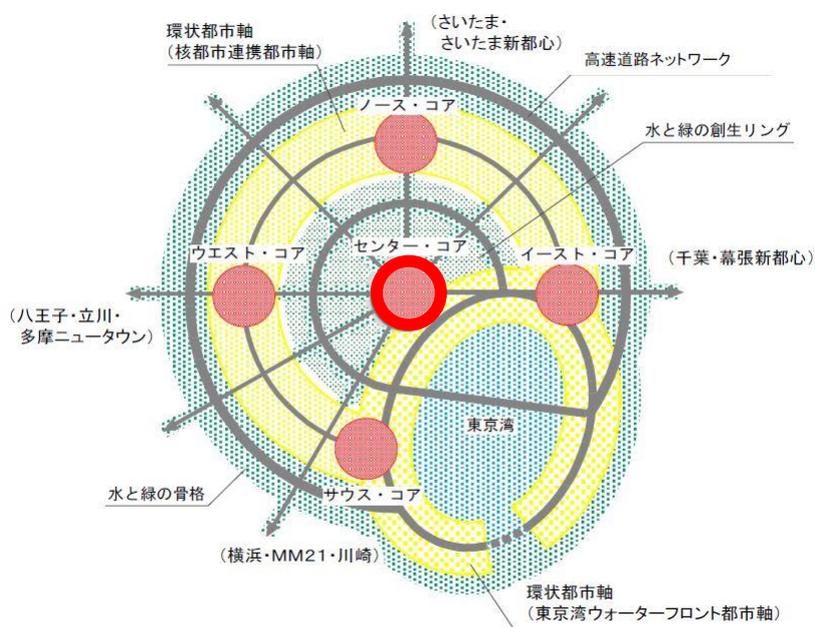
■ 都市再生のイメージ

出典：東京都「東京都長期ビジョン」(H26.12)

【東京の都市づくりビジョン】

池袋は、東京都が構築を目指す環状メガロポリス構造におけるセンター・コアに位置し、都心と新宿、渋谷、品川、秋葉原などの拠点とともに、骨格を形成する中核拠点の一つに位置づけられています。中核拠点では、基幹的な交通結節機能の確保、都市基盤の再編、民間開発の事業化を一体的に進め、業務、商業、文化、交流など多様な機能の集積を図ることが期待されています。

池袋は、発達した公共交通ネットワーク等を通じて、都心・副都心などと相互に連携しながら、東京の中心的な役割を担うとともに、東京西部及び埼玉方面へ広がる後背圏の生活や交流を支える多様な都市機能が集積する拠点となっています。



■ 池袋駅周辺地域の位置づけ

出典：東京都「東京の都市づくりビジョン」(H21.7)
(環状メガロポリス構造の概念図)

【東京文化ビジョン】

東京都では、東京の更なる成長の柱として、芸術・文化を位置づけており、平成 27 (2015) 年 3 月には「東京文化ビジョン」が策定されました。芸術・文化の力で東京を変える取り組みを全国に広げ、文化が牽引する新たな日本を、あらゆる人々の力を結集して創出することを目指しています。このため、美術館・博物館、ギャラリー、ホール、映画館など、膨大な数の多様な文化施設の集積を生かす、多様な文化拠点の魅力向上により、芸術・文化都市東京の発信力を強化するとしています。



□[東京芸術祭(仮称)の実施]

豊島区では、東京芸術劇場等で国内外の演出家による現代芸術や舞踊のほか、若手アーティストの共同創作作品などを上演する「フェスティバル/トーキョー」を実施してきました。

これまでの実績を生かして、2020 年オリンピック・パラリンピックに向けた文化プログラムの一環として、“演劇の街”池袋を中心とした「東京芸術祭(仮称)」の実施が予定されています。舞台芸術を媒介として東京の魅力を国内外に発信し、都市としての価値を高め、国際的な競争力の向上を目指しています。

池袋では駅の東西が一体となって多様な舞台芸術を大規模なフェスティバルとして展開することを考えています。

2. 東京における池袋が目指す都市の将来像

○（特定）都市再生緊急整備地域整備方針における池袋駅周辺地域の整備の目標

池袋駅周辺地域は、平成 27(2015)年 7 月 24 日に、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に指定されました。内閣の都市再生本部が定めた「地域整備方針」では、以下のような整備の目標を掲げています。

〔都市再生緊急整備地域〕

- ・都市計画道路の整備や駅施設及び周辺市街地の再編を契機に、駅前広場、東西連絡通路の整備により、回遊性・利便性の高い歩行者中心のまちに都市構造を転換するとともに、商業・業務・芸術・文化・交流・情報発信機能等の集積する拠点を形成
- ・駅周辺においては、老朽建築物や細分化した敷地の統合など、街区再編の推進と併せて、歩行者ネットワークや緑の創出を図るとともに、造幣局跡地を活用して、防災公園の整備と併せた連鎖的な開発により、木造密集市街地の改善を図るなど、駅周辺の防災性の向上と連動して、地域全体の防災対応力を強化

〔特定都市再生緊急整備地域〕

- ・池袋駅及び周辺市街地の都市基盤の再編と併せて、文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図るとともに、魅力ある商業、業務機能等を集積し、国際アート・カルチャー都市を形成

3. 豊島区における池袋駅周辺地域の都市像

(1) 豊島区国際アート・カルチャー都市構想

【豊島区基本計画 2016-2025（平成 28 年 3 月）、国際アート・カルチャー都市構想】

「国際アート・カルチャー都市」とは、安全・安心な都市空間の中で、誰もが多様な文化を享受し合い、世界中の人々を魅了する賑わいあふれるまちの姿です。

一方、文化創造都市と安全・安心創造都市を構成する各分野の施策を分野横断的な都市像として表したのが、「教育都市としま」「福祉健康増進都市」「劇場都市」です。

「国際アート・カルチャー都市」は、世界の人たちと交流し、理解し合える子どもたちを育む「教育都市としま」や、高齢者や障害者、外国人などすべての人が健康でいきいきと暮らす「福祉健康増進都市」を安全・安心な基盤として、若者や来街者たちが伸び伸びと自己表現する「劇場都市」を実現していく、豊島区を象徴する都市像です。

豊島区は、「国際アート・カルチャー都市」の実現を通して、持てる魅力を最大限に引き出し、都市のイメージを向上させ、経済力を高めるとともに地域への誇りと愛着を醸成し、基本構想で目指す将来像「未来へ ひびきあう 人 まち・としま」を確かなものにし、持続発展できる都市としていきます。

国際アート・カルチャー都市

持続発展都市

人口減少社会にあって、持続して発展を続けるまち

まち全体が舞台の誰もが主役になれる **劇場都市**

生涯幸せに暮らせる

福祉健康増進都市

学ばせたい 通わせたい

教育都市としま

文化創造都市

文化と品格を誇れる価値あるまち

未来の子どもたちに豊かな文化を創造し続ける地域社会を引き継ぎ、地球環境にやさしい、暮らしと経済活動の安全で快適なステージをつくりあげる都市再生に取り組みます。

文化

産業・
観光

環境

都市
再生

安全・安心創造都市

安全・安心を創造し続けるまち

福祉、子育て、教育、防災、治安、健康施策を充実させ、乳幼児期から高齢期まで安全に暮らすことができるまちづくりを進めます。

コミュニティ

防災・
治安

福祉

健康

子育て・
教育

出典：「豊島区国際アート・カルチャー都市構想実現戦略」（H28.7）

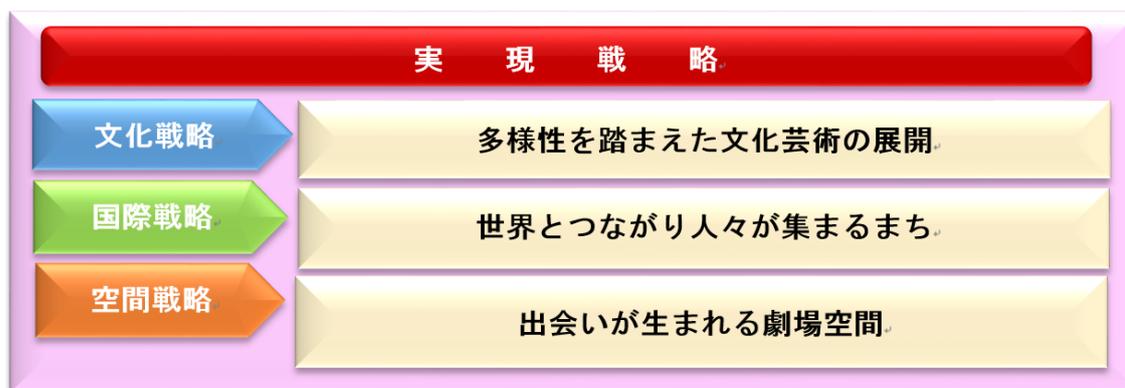
(2) 豊島区国際アート・カルチャー都市構想実現戦略

平成27年3月に策定した「豊島区国際アート・カルチャー都市構想」を推進し「国際アート・カルチャー都市」の実現をより確かなものにするための実現戦略を平成28年7月に策定しました。

【3つの戦略】

多様性と受容性に富んだアート・カルチャーの魅力を発展させ（文化戦略）、その魅力を世界に向けて発信し、世界の人々を魅了するまちづくりを行います（国際戦略）。

誰もが安全・安心に文化を楽しみ、都市空間を舞台に見立て、さまざまな表現活動の場として開放することにより、多様な文化が出会い、交流ができ、空間的にも心理的・文化的にもバリアフリーな「出会いが生まれる劇場空間」を創出します（空間戦略）。



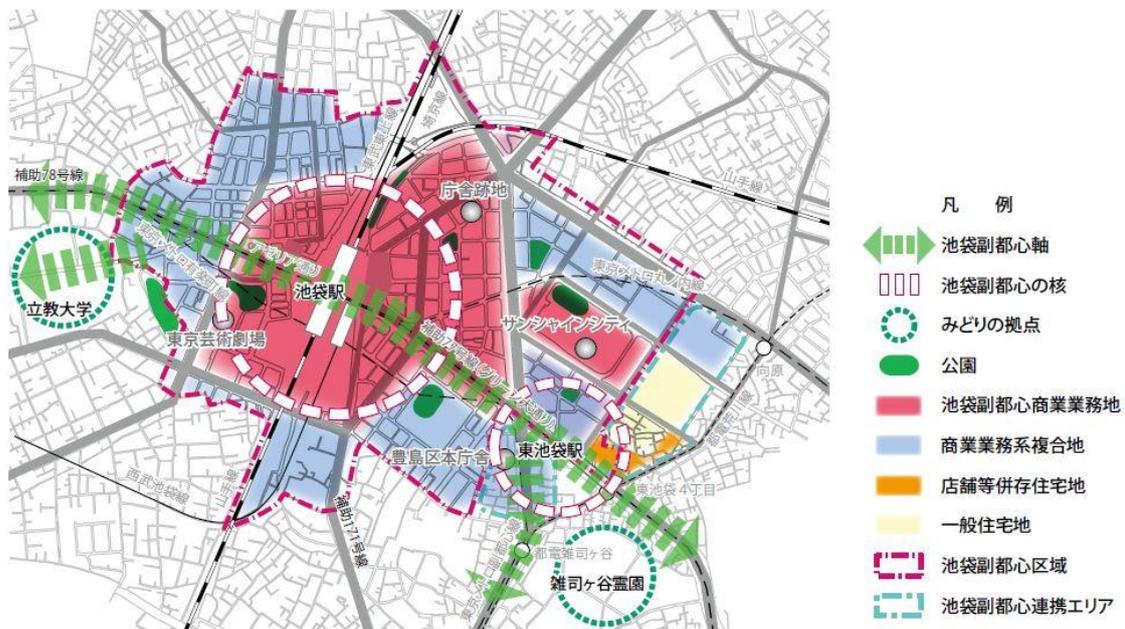
出典：「豊島区国際アート・カルチャー都市構想実現戦略」（H28.7）

(3) 豊島区都市づくりビジョンにおける池袋副都心の再生方針

豊島区の都市計画の基本的な方針である、豊島区都市づくりビジョン(平成27年3月)では、池袋副都心の再生方針として、次の8つの方針を定めており、本ガイドラインにおいても、この方針をベースとして、都市再生の具体的な整備方針を設定します。

●豊島区都市づくりビジョンの池袋副都心の再生方針

- 方針1 高度な防災機能を備えた都市の実現
- 方針2 人に優しい交通環境の構築
- 方針3 ライフステージに応じた良好な住環境の整備
- 方針4 エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換
- 方針5 みどりの回廊に包まれた憩いの創出
- 方針6 個性のある美しい都市空間の形成
- 方針7 文化を軸としたにぎわいと活力の強化
- 方針8 健康を支える快適な都市づくりの展開



■ 池袋副都心の土地利用方針図

出典：「豊島区都市づくりビジョン」(H27.3)

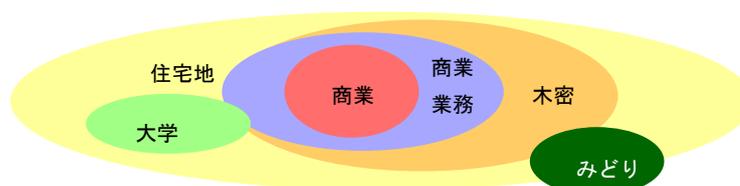
4. 池袋駅周辺地域のポテンシャルと課題

(1) 池袋駅周辺地域のポテンシャル

池袋駅周辺地域の現在の強み（池袋らしさ）は次のようにまとめられ、東京の中でも、まちの多様性、文化の多様性、人の多様性をもった都市であるといえます。

● 池袋駅周辺地域をとりまく現状の強み（池袋らしさ）

人の多さ	<ul style="list-style-type: none"> ・1日250万人の乗降客数を抱える池袋駅 ・東京都西部・埼玉方面の後背圏人口 ・学生の多いまち
巨大で特徴ある商業集積	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模商業施設の集積（百貨店等） ・書籍、家電のまち ・多様な小規模店舗の集積
可能性のある業務機能	<ul style="list-style-type: none"> ・企業の支店の集積 ・比較的低廉な事務所賃料 ・周辺部でのリノベーションまちづくりの進展
多様な文化・交流の舞台、まちの歴史	<ul style="list-style-type: none"> ・東京芸術劇場、豊島公会堂、あうるすぽっと、サンシャイン劇場 ・多様な文化施設（小劇場、ライブハウス、映画館等） ・マンガ・アニメ、コスプレ等の若者文化 ・池袋モンパルナス、トキワ荘など、新たな文化を生み出し、若いクリエイターの揺籃の場としての歴史 ・雑司が谷ユネスコ未来遺産 ・池袋スポーツセンターや総合体育場が近くに立地
アジアからのインバウンドが多い国際・観光	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人の多さ（特にアジア人を中心とした外国人居住者の集積） ・外国人に人気のクールジャパン・コンテンツ ・アジア、とくに中国人など中華圏からの観光客に人気
環境資源が豊富	<ul style="list-style-type: none"> ・雑司ヶ谷霊園、立教大学、グリーン大通り ・駅東西にDHC（地域冷暖房）が整備されている ・駅直近に排熱の利用が可能な清掃工場が立地
多様な居住	<ul style="list-style-type: none"> ・住みたいまちランキング上位常連 ・隣接する居住人口の多さ（豊島区は人口密度日本一）
歩行者優先のまちづくりの可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺を取り囲む幹線道路の整備にあわせた駅周辺の歩行者優先化の可能性

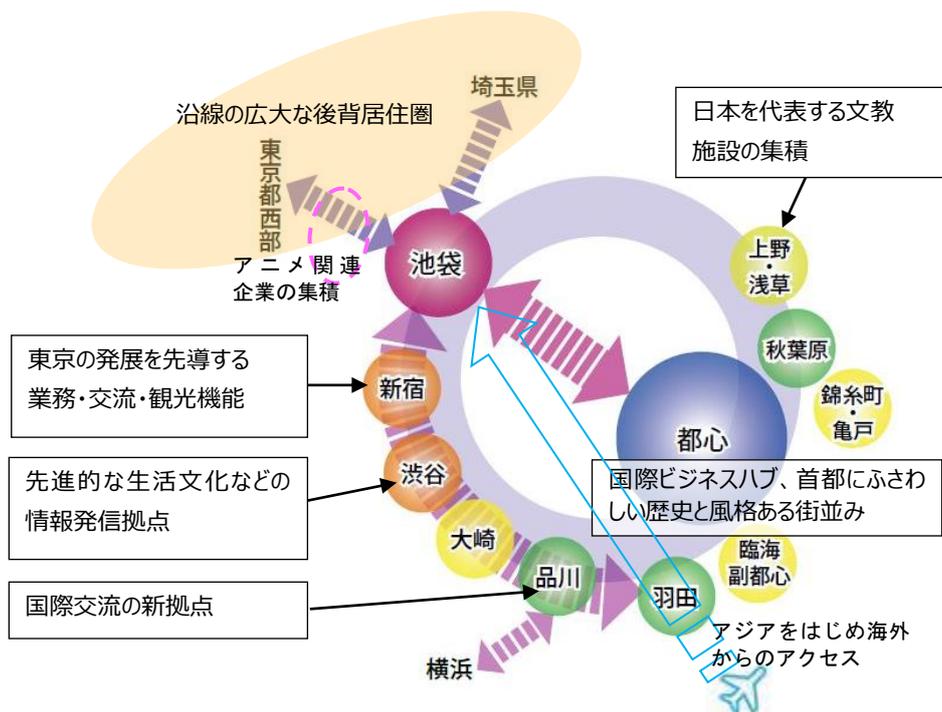


■ 土地利用の多様性に富む池袋駅周辺地域

● 東京の中での池袋の位置づけ

池袋の、東京における都市構造的な位置関係、特徴的な機能集積等は、次のように整理できます。

- ・ 東京都西部・埼玉方面の大きな後背圏人口をもつターミナル
- ・ 羽田との接続性向上により世界からのアクセスも容易
- ・ 新たな文化を生み出してきた歴史と沿線へのアニメ産業の集積
- ・ 「都心」と「住宅地」のエッジとして都市が形成



■ 池袋駅周辺地域の東京における位置づけ

資料：東京都「東京の都市づくりビジョン」を基に加筆

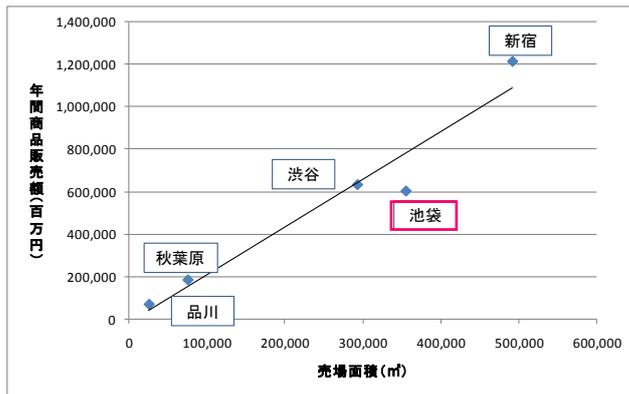
(2) 池袋駅周辺地域の現状と課題

池袋駅周辺地域の都市整備に関連する現状と課題は、次のように整理されます。

【機能集積】

〔商業〕 既存の商業集積を生かしたにぎわいの強化が課題

- ・ 駅に隣接した百貨店等の大型店舗の集積をはじめとして、駅周辺は小売店舗や飲食等の商業集積が高いエリアとなっています。商業集積は高いものの販売効率は高くありません。



■ 小売業年間商品販売額と売場面積比較

データ：商業統計調査（H19）

⇒池袋が今後もにぎわいのある商業拠点として発展していくには、このような商業資源、文化資源などの観光スポットを生かした地域ブランド化を図り、時間消費型のまちの形成が課題です。

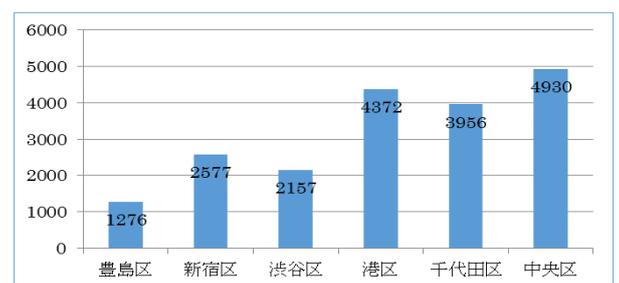
〔業務〕 業務機能集積に劣る池袋の業務拠点性の強化が課題

- ・ サンシャインシティやグリーン大通り沿いなどに業務機能が集積していますが、都心部や西新宿と比べて、大規模なオフィスビルや企業の本社は比較的少ない状況です。また、池袋駅周辺は、街区が比較的小さく、建築物の老朽化が進み更新時期を迎えています。

坪数	池袋	新宿	渋谷	品川	秋葉原
～30坪	13,318	14,801	16,502	14,152	12,192
31～50坪	13,596	15,947	17,904	14,705	12,972
51～100坪	17,915	17,231	19,618	14,485	13,367
101坪	15,253	16,108	22,489	12,993	14,104

■ 池袋駅周辺のオフィス賃料相場（円/坪）

出典：タワーズプランニング株式会社
「賃貸事務所相場サイト」（H26.1 現在）



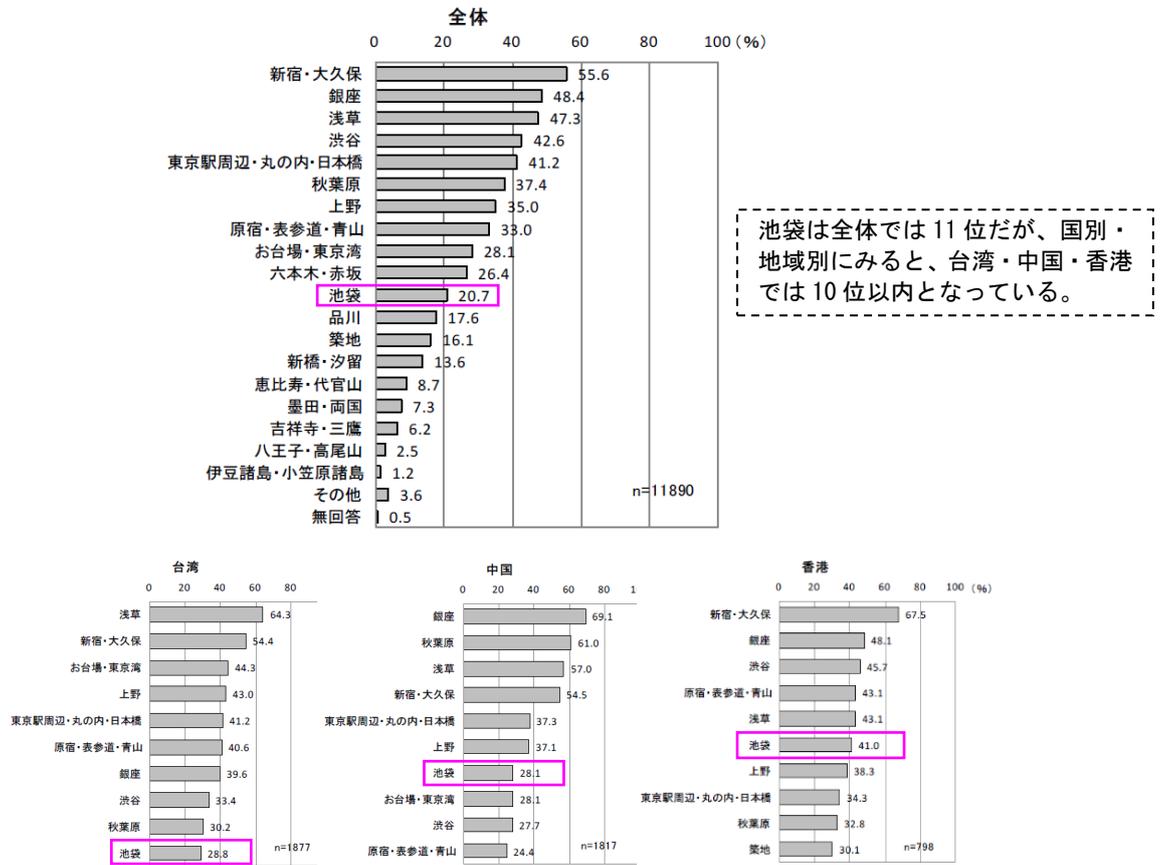
■ 会社本社数

出典：経済センサス基礎調査（H21）

⇒池袋が、東京の国際ビジネス拠点形成と持続的な発展の一翼を担うためには、交通利便性を生かした業務機能の強化を進め、国内外で活躍するグローバル企業などの集積と、国際ビジネス都市としての機能を備えることが課題です。

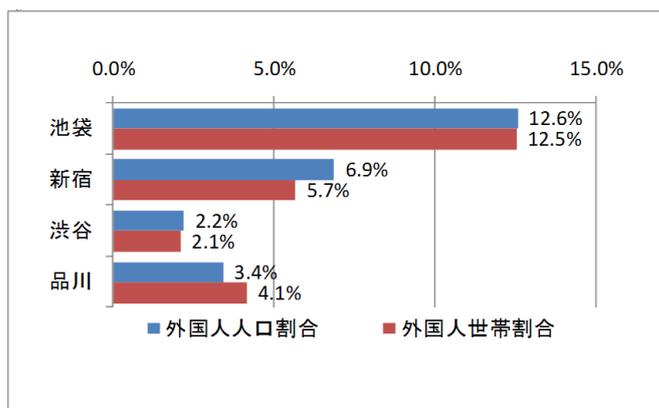
〔国際〕アジアをはじめ多くの人々が住み・訪れる池袋の宿泊・観光機能の強化が課題

- ・東京には多くの外国人が訪れていますが、池袋は新宿や銀座に比べて人気は高くありません。
- ・アジアを中心とした外国人居住者が多く、中華圏の観光客から人気が高い傾向にありますが、ホテルが少ないなど国際性、観光、宿泊機能が弱い状況です。



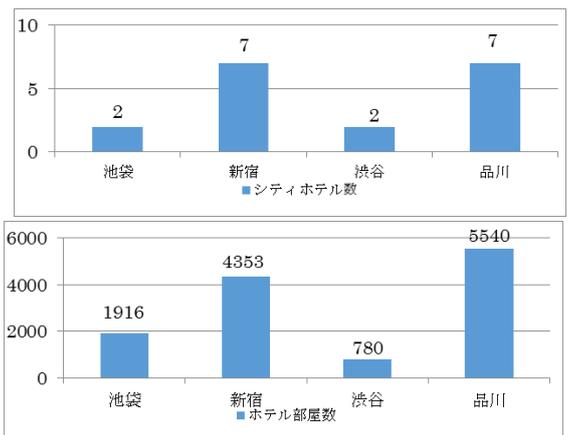
外国人旅行者の訪問場所

出典：東京都「平成25年度外国人旅行者行動特性調査」



外国人人口割合と世帯割合

データ：国勢調査 (H22)



シティホテル数とホテル部屋数

データ：iタウンページ、一休.com (H26.2 現在)

⇒国内外に向けた、池袋の魅力の積極的な発信と、国内外の観光客のみならずビジネスマンなどの多様なニーズに応える宿泊機能、観光機能の強化が課題です。

【歩行者空間】

○世界有数の鉄道ターミナルのポテンシャルを生かしたまちづくりが課題

- ・池袋駅の1日平均乗降客数は258万人（平成26（2014）年）ですが、そのうち約7割は乗り換えのみの利用となっています。世界有数の乗降客を擁するものの、乗り換え利用が多く通過点となっています。

⇒駅から周辺のまちへの回遊性確保やモール化に向けた歩行者ネットワーク、機能充実が課題です。

○駅東西の連携の強化が課題

- ・駅を中心に大型商業施設が集積し多くの区民や来街者が利用していますが、利用者数に対して通路機能が弱いため、駅と周辺との回遊性、まちの一体性が不十分です。

⇒まちの回遊性と一体感を向上させるため東西を結ぶ歩行者施設整備が課題です。

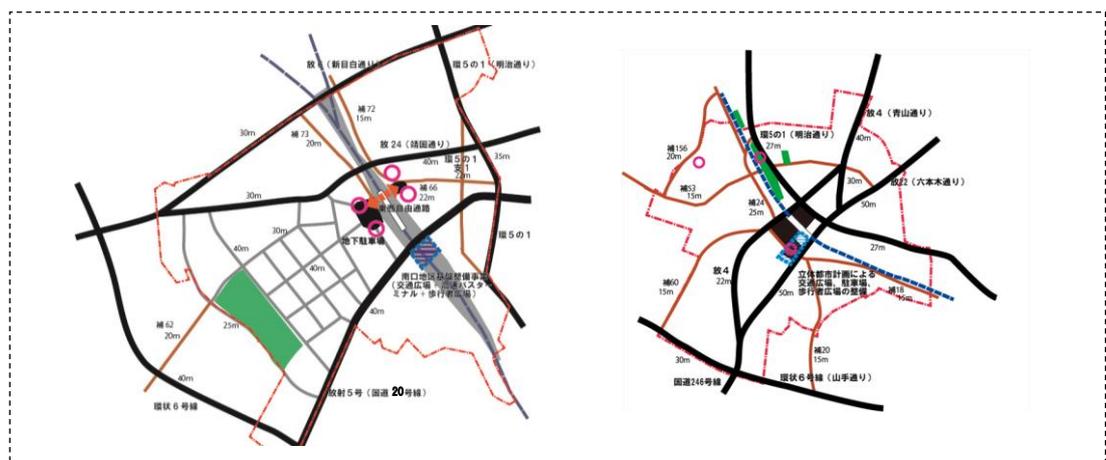
○周辺の幹線道路整備促進による駅周辺の歩行者優先空間の創出が課題

- ・池袋駅周辺の都市計画道路は、現在事業中である環状5の1号線、補助81号線、補助173号線、補助176号線及び事業未着手の補助73号線の一部の未整備区間（池袋副都心外）以外は整備済みです。



■ 池袋駅周辺地域の道路網

新宿、渋谷は駅直近に国道などの幹線道路があり、通過交通が駅近辺に流入している。
池袋では、環状5の1号線の整備を契機として駅周辺の通過交通の転換を図り、歩行者中心の都市空間を創出することが可能になる。



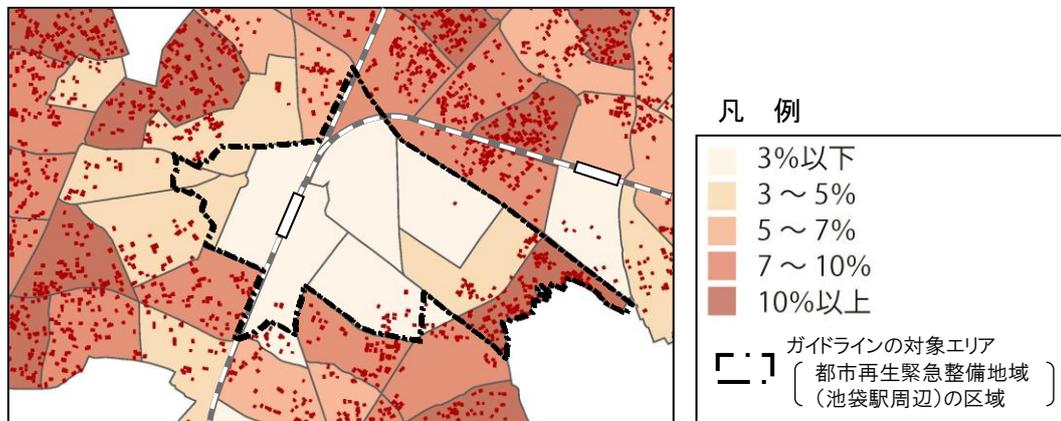
■ （参考）新宿駅周辺と渋谷駅周辺の道路網

⇒都市計画道路の整備にあわせて、駅からまちへ人を誘導する、人に優しく安全で快適な歩行者空間の整備が課題です。

【防災】

○周辺の木造住宅密集市街地の改善が課題

- ・東池袋駅周辺など本地域の周辺には、基盤が未整備で大地震等での災害危険度が高い木造住宅密集市街地が広がっています。



■ 池袋駅周辺の木造（非耐火）集合住宅の分布と町丁別割合

データ：東京都土地利用現況調査（H23）
出典：「豊島区の街づくり 統計図説 2013」（H25）

⇒都市開発や基盤整備と連携することにより木密地域の改善を図り安全で良好な住宅市街地を形成していくことが課題です。

○交通ターミナル周辺の防災性の強化が課題

- ・東日本大震災の当日は、公共交通網が混乱し、巨大ターミナルである池袋駅では、多数の帰宅困難者が発生しました。



■ 東日本大震災（2011年）発生当日の池袋駅周辺の状況

出典：「豊島区帰宅困難者対策計画」（H24）

⇒多くの人が利用する駅の安全性の確保や、駅周辺街区の整備など、帰宅困難者対策を含む総合的な災害対策を推進し、安全性を高める都市づくりが課題です。

【環境】

○既存のエネルギーネットワークを生かした環境負荷の低いまちづくりが課題

- ・池袋駅の東西には、それぞれ地域冷暖房施設のプラントがあり、また、豊島清掃工場が立地しています。

⇒エネルギー利用の効率化と災害時の防災対応力を備えた環境政策を推進し、環境負荷の低減と高い安全性を備えた都市づくりが課題です。

○みどりや個性ある美しい都市景観・環境の形成が課題

- ・本地域内やその周辺には、雑司ヶ谷霊園、グリーン大通りなどのみどりの多い街路、大学、歴史的な施設などが分布しています。



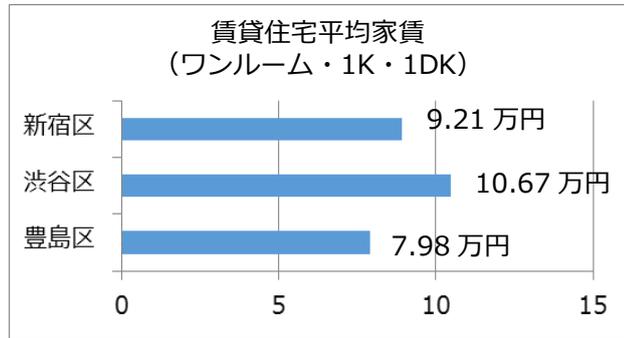
■ 池袋駅周辺地域の地域冷暖房（DHC）計画区域と清掃工場の位置

⇒まちの資産となるみどりや歴史・文化を生かし、個性ある美しい都市空間の景観形成に取り組み、魅力を高める都市づくりが課題です。

【ストック活用】

○既存の都市ストックの活用が課題

- ・地域の周辺部では、古い中小ビルなどをリフォームし、シェアハウスやシェアオフィスなどを運営するリノベーションまちづくりが取り組まれています。



■ 賃貸住宅平均家賃水準比較

データ：HOME' S HP (H28.7 現在)

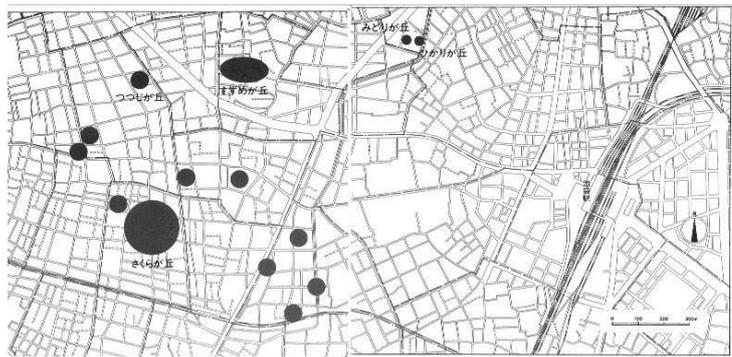
豊島区の賃料水準は比較的安く、アーティスト支援にも適した居住環境にある。

⇒多様な層にとって魅力あり住みやすいまちにするための、様々な取組みや試みを生かし、支援していくことが課題です。

□[池袋モンパルナス (アトリエ村)]

昭和初期に、長崎・千早町・要町周辺に百を超えるアトリエのある借家が立ち並び、若い画学生たちが居住していました。明治から大正にかけて、上野・谷中・田端周辺に芸術家や文士が多く住んでいましたが、都市の膨張により都市域の外側にあたる豊島区内に美術家たちの居住地域が昭和にかかるころから移動しました。ここに住んだ芸術家たちは、ここをアトリエ村やパルテノン（フランス語で宮殿の意味）と呼んでいました。詩人の小熊秀雄は、ここをパリの街を模して「池袋モンパルナス」と名付けました。

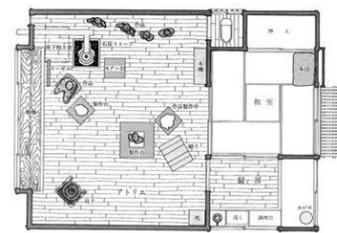
その後多くのアトリエはなくなりましたが、この地域には、今でもアトリエやギャラリーがみられるほか、美術館等が立地しています。



長崎アトリエ村分布図



アトリエ村模型



アトリエ住宅平面図

出典：常設展図録（豊島区立郷土資料館、1984年）

出典：「豊島区の街づくり 統計図説 2013」(H25)