

池袋駅西口地区 まちづくり ニュース

14

2011 年
9 月

発行：池袋駅西口地区まちづくり協議会

西口にふさわしいまちづくりを目指し、
ソフト・ハード両面からまちづくり案を検討中です！

平成 22 年度は、ハード面の複数のまちづくり案を踏まえ「まちづくりワークショップ」を開催しました。しかし「再開発ありきでなく、まず西口をどのようなまちにしたいのかを議論すべき」というご意見をいただき、23 年 2 月には、改めてまちづくり全般について自由な意見交換を行いました。

その後、3 月 11 日に東日本大震災が発生し、西口では一部建物に被害が生じるとともに一時的に帰宅困難者があふれるなど、「安全・安心なまちづくり」への関心が非常に高まっています。

これらの状況を踏まえ、本協議会では、今後もソフト・ハード両面から、西口らしい賑わいあふれる安全・安心なまちづくりを進めていきます。



東日本大震災直後の池袋西口公園の様子
(写真提供：美容室「miq 池袋店」)

1．これまでの経緯（平成 23 年 2 月～8 月）

平成 23 年の 2 月～8 月までに、本協議会で行った主な活動は、下記のとおりです。
次ページから詳しくその内容をご報告します。

- | | | | |
|----------|-------|-----------------|-------------|
| 2 月 10 日 | ----- | まちづくり懇談会 | |
| 3 月 | ----- | 第 2 回 H ブロック懇談会 | 東日本大震災により延期 |
| 3 月 | ----- | まちづくり講演会 | 東日本大震災により延期 |
| 5 月 30 日 | ----- | 第 12 回役員会 | |
| 6 月 2 日 | ----- | まちづくり講演会 | |
| 7 月 4 日 | ----- | 平成 23 年度通常総会 | |
| 7 月 28 日 | ----- | 第 13 回役員会 | |
| 8 月 5 日 | ----- | 第 2 回 H ブロック懇談会 | |

2月10日 まちづくり懇談会

「再開発ありきの議論だけではなく、池袋をどういうまちにしたいのか」という視点から、基本に立ち返って意見交換を行いました。

〔日 時〕平成23年2月10日(木)午後7時～9時

〔場 所〕勤労福祉会館6階 大会議室 〔参加者〕23名

〔テーマ〕「西口を良くしていくために、どのような取り組みをしていけば良いのか」

〔主な意見〕(趣旨を損なわない程度に意見集約させていただきました。)

- ・「職・住・学」の近接性、来街者の多様性、国際性など、池袋の特徴を活かしながら、回遊性を高めるまちづくりが必要。
- ・再開発で大きくまとまるのはいいが、逆に街の個性がなくなり、どこにでもある都心のビルになってしまうのは良くない。
- ・駅地下から人が出てこない、開発するにしても代替地がないなど、難しい課題がある。
- ・現時点では再開発に反対。しっかりとまちづくりの方向性を考えてから。
- ・西口のイメージアップのため、ブランドイメージを鮮明に打ち出すことが重要。
- ・既得権を整理して仕分けするくらいの覚悟を決めないと街づくりは動かない。
- ・次世代にまちを残すことが再開発の目的。駅前という好立地にもかかわらず資産価値が向上しないのは街自体が汚いから。きれいで安心して歩ける街を目指すべき。
- ・「まちづくりをやらない」という結論はない。「正しいスピード感」をもって議論したい。
- ・まちづくりを進めるうえで、テナント状況など現状分析を行うことが必要。
- ・課題に対して解決策を掲げ、どのような成果が見込めるのかを、短期・中期・長期に分けてステップを示してほしい。

3月 第2回Hブロック懇談会

東日本大震災により延期

3月 まちづくり講演会

東日本大震災により延期

5月30日 第12回役員会

東日本大震災を踏まえた今年度の協議会の進め方について議論を行いました。

〔日 時〕平成23年5月30日(月) 午後2時～午後3時30分

〔場 所〕勤労福祉会館4階 第3会議室

〔参 加 者〕9名(出席6名+委任状3名)

〔議 題〕平成23年度通常総会(7月4日開催)の議案書について

〔主な意見〕

- ・まちづくりで何をテーマとするのか、もう少しソフト議論をしてもいいのではいか。一方で、現実には建物は老朽化しているのでハード面もスピードをあげて検討していかなくてはならない。
- ・直下型の地震を考えるとのんびりしていられない状況にきているのではないか。
- ・帰宅困難者の受入施設や備蓄倉庫といった機能をもつビルを作り、防災拠点として地域に貢献してはどうか。

〔確認事項〕

- ・今年度は、ソフト面、ハード面ともにバランスのいい議論をしていく。
- ・東日本大震災の被害状況や池袋駅西口地区の状況を踏まえると、適切なスピードで進めることが必要であるため、月1回のペースで役員会を開催し議論を行う。

「大都市における魅力あるまちづくりとは」

〔日 時〕平成23年6月2日（木）

午後7時～午後8時30分

〔場 所〕豊島区立勤労福祉会館6階 大会議室

〔参 加 者〕23名

〔講 師〕千葉大学大学院准教授 村木美貴 先生



まちづくり講演会の様子

●タウンマネジメント（エリアマネジメント）とは

- ・まちに賑わいを呼ぶには「人を惹きつける、魅力あるまちづくり」が必要。そのために今「タウンマネジメント」が注目されている。タウンマネジメントとは、その地域の資源を把握・認識し、地域の弱点を克服しながら、まちの賑わいを創り出すこと。
- ・イギリスでは「タウンセンター・マネジメント（TCM）」と呼ばれる公共と民間のパートナーシップにより、美化活動、防犯活動、イベントなど活動が行われている。全土で5百か所以上も展開されていて、NPOなどマネジメント組織がある。きたないまち、危険なまちだと思われてしまったら、人は二度とその街に来ない。TCMにより、安全・安心で美しく訪れたいまちになれば、お客さんが増えて街全体の利益になる。

村木先生プロフィール

工学研究科建築・都市科学専攻

工学博士

専門分野：都市計画マスタープラン、広域都市計画、中心市街地活性化など。都市の魅力や価値を高め、にぎわいを創りだすための「エリアマネジメント（タウンマネジメント）」研究の第一人者。巢鴨・大塚地区の中心市街地活性化基本計画、渋谷センター街のタウンマネジメント研究など、各地の中心市街地活性化対策に取り組まれている。

●まちの「ヘルスチェック」が必要

- ・TCMが機能するためには、「まちの現状評価」（ヘルスチェック）をきちんとすることが必要だ。イギリスでは商業者がTCM活動資金をきちんと負担している。資金提供者に説明責任を果たすためには、きっちりデータを取り、情報公開することが必要不可欠。空き店舗数、賃料、歩行者数、犯罪発生数、清掃回数などの客観的データを定期的に調査・分析したうえで、事業計画、事業実施、事後評価、改善を繰り返すことによって、安全・安心できれいなまちを目指す努力を続けている。

●渋谷センター街のタウンマネジメント

- ・渋谷では、東急が再開発を進めており、既存商店街に人が流れてこないのではないかとという危機感を持っている。センター街では、こわいまち、きたないまちと言われないよう、徹底的な環境美化活動が展開されている。2時間ごとの清掃活動、防犯パトロール、放置自転車対策などを行い、特に、はみ出し看板を95%撤去したという実績がある。

●タウンマネジメントを進めるためのポイント

- ・タウンマネジメントの中心は、あくまで「地域の人」。地域人は自分の街のために率先して働くという意識が必要。他人のメリットを考慮すること。これなくしては、他人の協力は得られない。中心人物をつくり、その人を支えるサポーター体制を持つこと。そして「まちのヘルスチェック」を行い、現状を正確に把握し情報共有することが重要だ。

*まちづくり講演会の詳細な議事録ご希望の方は、協議会事務局（豊島区役所 都市再生プロジェクト担当課）までご連絡ください。

7月4日 平成23年度通常総会

〔日 時〕平成23年7月4日(月)午後7時～午後7時30分

〔場 所〕豊島区立勤労福祉会館6階 大会議室

〔参 加 者〕合計68名(出席者24名、委任状提出者37名、議決権行使書提出者7名)

〔議案〕

第一号議案 役員の選任について

第二号議案 平成23年度 活動計画について

〔報告事項〕

平成22年度 活動報告について



平成23年度通常総会の様子

● 成立状況の報告

- ・事務局より、総会の成立状況についての報告がされた。

● 報告事項 平成22年度 活動報告について

- ・事務局より、平成22年6月29日開催の通常総会において承認された平成22年度の活動方針に基づき、活動を行った旨の説明があった。

● 第一号議案 役員の選任について

- ・事務局より、役員の選任の承認について説明があり、賛成多数により、原案のとおり決定された。

● 第二号議案 平成23年度 活動計画について

- ・事務局より、平成23年度活動計画、活動スケジュールについての説明があり、賛成多数により、原案のとおり決定された。

7月28日 第13回役員会

西口地区の現状について、またアンケート調査の方法について議論を行いました。

〔日 時〕平成23年7月28日(木)午後3時30分～午後5時10分

〔場 所〕勤労福祉会館4階 第4会議室

〔参 加 者〕10名(出席8名+委任状2名)

〔議 題〕・会長及び副会長の互選について

・まちづくりアンケート調査について

・平成23年度活動スケジュールについて

〔会長等互選〕

- ・会則第9条2項の規定に基づき、役員の間で会長及び副会長の互選を行い、会長及び副会長は、賛成多数により承認されました。

会 長：Jブロック 須藤和由 様(再任)

副会長：Gブロック(有)スワン 久保隆 様(再任)

副会長：Hブロック 池袋西口商業協同組合 有山茂明 様(再任)

副会長：Iブロック(株)藤久不動産 後藤文男 様(再任)

〔区説明〕

- ・アンケート調査は、東日本大震災を受けて地区内の建物等への影響等を伺い、今後の池袋駅西口地区の「安全・安心なまちづくり」などの検討のための基礎データ把握のため3つのテーマ(1. 東日本大震災における建物被害状況、2. テナント状況、3. 池袋駅西口のイメージ)について行う。

〔主な意見〕

- ・賃料については、建物オーナーは答えてがないのではないかと。
- ・活動スケジュールの中に「歩行者通行量調査」とあるが、どこをどう調査するかが問題。現状のアゼリア通り地上部はほとんど人が歩いていない。大半が地下を歩いている。

〔確認事項〕

- ・アンケート調査は内部検討資料にのみ使用し、一般公表は一切しないこととする。
- ・9月頃に歩行者通行量調査を実施する予定。方法については別途事務局で検討させていただく。

8月5日 Hブロック懇談会

Hブロック懇談会では、Hブロックを含めた事業性の検討をし、再開発を行った場合の資金計画、また今後のスケジュールについて議論を行いました。

〔日 時〕平成23年8月5日（金）

午後7時～午後8時40分

〔場 所〕豊島区立勤労福祉会館4階 第2会議室

〔参加者〕9名

〔検討事項〕Hブロックを含めた事業性の検討

地区の状況等

単独建替と共同建替の比較

共同建替のケース比較



第2回Hブロック懇談会の様子

〔主な質疑応答〕

Q：再開発のだいたいのスケジュールを教えてください。

A：・豊島区内の事例では、約20年かかった例もある。
・合意形成に時間がかかっており、具体的な手続きや工事期間は始まればそれほどかからない。権利者の皆さんがみんなでやる気になれば期間は短縮できるのではないかと考えている。この機会に議論を活発にしていきたい。

Q：20～30階建の建物が想定されているが、低層部は店舗だと思うが、上層部の用途は何を考えているのか。

A：・大規模なオフィスを造って運用するのがよいのではないかと考えている。
・さらに、これだけのクラスのビルになれば、クリニック等複合用途が考えられる。

Q：西口地下街は再開発エリアに入っているのか。

A：・検討範囲には入っている。地下と地上の一体的なまちづくりが必要だと考えている。

Q：築年数40年以上の建物もかなりあるのではないかと。

A：・40年以上の建物も数棟あり、建替えを考えなければならない時期にあると思う。
・東日本大震災以降、安全安心なまちづくりが特に意識されるようになってきている。

2. これからの活動

平成22年度は、まちをつくる「ハードに関する検討」と、西口のまちをどう育てていきたいかなどの「ソフトに関する検討」をそれぞれ別々に検討してきました。

今後の西口のまちづくりを考えるにあたっては、昨年度まで検討してきたソフト面、ハード面の両方を効果的に検討することが必要となってきます。

そこで、今年度は、ソフト面、ハード面をふまえた西口のまちづくりコンセプトを掲げるため、まずは、西口の現状を把握し分析していきます。具体的には、まちづくりに関するアンケート調査や、交通量調査などを行い、まちづくり戦略やコンセプトを議論していきたいと考えています。

平成23年度 3つの活動方針

ソフト面のまちづくりに関する検討

ソフト面の現状と課題を把握
ソフト面の現状分析
ソフト面のまちづくり戦略や
コンセプトを議論

- 空き店舗等の実態や、歩行者通行量の状況を把握する実態調査

ハード面のまちづくりに関する検討

ハード面の現状と課題の再確認・再分析
東日本大震災後の安全・安心な
まちづくりについて
ハード面の構想案の検討

- 東日本大震災を踏まえた建物所有者アンケート調査

再開発事業に関する検討

事業が成立する仕組みの検討
事業性の検討

- 全体案の検討
- 段階整備案の検討
- 事業成立性の検討

平成23年度の活動スケジュール（案）

7月

○平成23年度通常総会

8月～9月

○まちづくりアンケートの実施

9月～10月

○歩行者通行量実態調査

○テナント状況調査

10月～11月

○第4回全体協議会

・調査結果報告

（まちづくりアンケート、歩行者通行量実態調査、テナント状況調査）

・Hブロックを含めたまちづくり構想案の見直し、これまでの検討の再確認（平成21年度作成の協議会構想案の見直し）

○まちづくり見学会



12月～1月

○第5回全体協議会

・10月の全体懇談会をふまえたソフト面・ハード面の議論

2月

3月

○第6回全体協議会

・協議会としてのまちづくりの方向性

開催時期については変更となる可能性があります。

平成 22 年度～ 24 年度までの流れ

	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度
まちづくり協議会	まちづくり 検討 ソフトの 議論 ワークショップ	まちづくりの方向性	協議会としての まちづくりの素案 ガイドライン等への位置付け
地区整備ガイドライン（ハード） エリアマネジメント 方針（ソフト） （国庫補助対象事業 3 年）	基礎調査	地区整備ガイドライン エリアマネジメント方針 素案	地区整備ガイドライン エリアマネジメント方針 案

まちづくりアンケートに
ご協力をお願いします！

アンケート締切 9月15日（木）

西口地区のまちづくり方針を検討するためには、まず始めにまちの現状把握と分析が必要となります。そのため、皆さまのまちづくりに対する率直なご意見をアンケートという形でお伺いします。池袋駅西口地区を良好なまちとする上で大切な資料となりますので、ご協力いただきますよう、よろしくお願い致します。

[テーマ]

- 1 東日本大震災における建物被害状況について
- 2 テナント状況について
- 3 池袋駅西口地区のイメージについて

アンケートは西池袋一丁目 13 番から 20 番・26 番から 28 番の建物所有の方に送付させていただいております。



●お問い合わせ（池袋駅西口地区まちづくり協議会事務局）
 豊島区 都市整備部 都市再生プロジェクト担当課
 電話：03-3981-3449 FAX：03-5950-0803
 E-mail：A0029233@city.toshima.lg.jp