

# 池袋駅西口地区 まちづくりニュース

17  
2012年  
3月

発行：池袋駅西口地区まちづくり協議会

## 第5回全体協議会を開催！ ～ まちづくり方針（素案）を議論 ～

3月27日（火）午後7時より、「池袋駅西口地区まちづくり協議会 第5回全体協議会」が開催され、23名の方が参加されました。

今回は4つのグループに分かれ、協議会活動全般、まちづくり方針（素案）についての議論を行いました。少人数グループでの議論では、皆様のまちづくりに対する率直なご意見をいただきました。

### 第5回全体協議会の内容

1. グループごとの意見交換
  - 協議会活動全般に対するの自由意見
  - 平成24年度以降の協議会活動（案）の説明
  - まちづくり方針（素案）の説明
  - まちづくり方針（素案）についての意見交換
2. 各グループの意見紹介

### 目 的

- 今までのまちづくり協議会の活動全般について、小規模（5～6人）なグループ単位で話し合っていたいただき、会員皆さまのご意見を、今後の協議会活動の参考とする。
- 第4回全体協議会で整理した「まちづくり方針（素案）」を、協議会の「まちづくり方針（素案）」として承認をいただく。

### まちづくり方針（素案）

- ① 地下から地上へ人を引き出し、**回遊性**を生み出す
- ② まちに**新たなにぎわいや魅力**を創出する
- ③ まちの**安全・安心**（防災性・防犯性）を高める
- ④ **環境**に配慮した街並みや景観を形成する
- ⑤ 駅前**交通の円滑化**を図る
- ⑥ **タウンマネジメント**（エリアマネジメント）体制を構築する

全体協議会開催の様子



# Aグループの皆さんのご意見

## まちづくり方針（素案）について

Aグループの皆さんは、重要性の高い方針として①②③を選ばれました！

### ①地下から地上へ人を引き出し、回遊性を生み出す

- ・地下や駅で完結してしまうことが池袋の1番の欠点。「エキブクロ」という言葉がそうである。

### ②まちに新たなにぎわいや魅力を創出する

- ・まちに新たなにぎわいや魅力を発見、発信することが大切
- ・「にぎわい」以外のすべての方針が結局は「にぎわい」につながる。やはりまちに魅力があり面白そうな所へ行く。

### ③まちの安全・安心（防災性・防犯性）を高める

- ・震災対策は当然に必要。
- ・防犯対策は一生懸命されているが、まだ良くなっていないところがある。若い女性は西口に来ない。

## ●協議会全般について

そもそも我々は、老朽化した建物を共同建替えしようという目的で集まったはず。今の進め方で本当に実現できるのか疑問である。

再開発の実行性、メリット、池袋全体の将来を考えて、どのようなビルにしていけばよいのか考える必要がある。

経済の不安定さがある中で、採算性を明確にする必要がある。

エリア間競争に勝ち残るため、池袋にどのような需要があるのかマーケット分析を踏まえたハード整備の検討が必要である。

最終的にハードを整備するときには、大多数の同意が必要ならず。今の段階から協議会の加入率を上げていかなくてはならない。

駅をはさんで東西の差がありすぎる。東口のような活気のある西口にしたい。

このままだと再開発できないで終わってしまいそう。具体的な絵を提案する必要がある。

現在の宅地部分だけで開発をしたら、面積が限られてしまう。特例等を利用してもっと大きなまちを作る開発をしたい。

建物、設備ともに老朽化が進んでいる。いずれ建替えないといけないが、個々に建替える力はない。池袋は集客力があるし、丸の内等の事例を参考にできる後発の強みもある。この機会を捉えなくてはならない。



## ●池袋の特徴

駅の前に公園があること。人が集まるポイントになる。

庶民的。品の悪くない親しみやすさを目指したい。

池袋らしさというのはまちを作った結果、後から生まれるものである。今の池袋らしさにこだわらない方がいい。

新しい魅力がほしい。新宿、大久保辺りは韓国パワーがすごい。地価も上がっていると聞く。池袋には中国パワーがあると聞くが、それほど盛り上がっていない。

# Bグループの皆さんのご意見

## まちづくり方針（素案）について

Bグループの皆さんは、重要性の高い方針として①②④を選ばれました！

### ①地下から地上へ人を引き出し、回遊性を生み出す

- ・商売をしている立場からみると、地下に人をとられている。客が集まるスポットをどう作るかが大事。
- ・現在の西口では、飲み食い以外の買い物は地下で完結してしまう。この点が渋谷や新宿等の他の繁華街との違いであり、ある意味、地下が発達しすぎているとも言える。
- ・雨に濡れない仕組みとして仙台や二子玉川のようなアーケードを地上に作れないだろうか。

### ②まちに新たなにぎわいや魅力を創出する

- ・まちの在り方は人間のライフスタイルと密接に関係してくると思う。例えば、良い芸術を鑑賞した後に良い食事ができれば、魅力あるまちだといえるのではないか。
- ・にぎわいや魅力を出すことにより、回遊性や安全や環境に繋がると思う。まちづくりの目的は、ここに集約される。
- ・まちとは、人間の欲求の対象だと思う。食べたり、飲んだり、買ったり、学んだり等のやりたいことができることが大事で、まちの魅力、創造性が必要ではないだろうか。
- ・まちににぎわいや魅力があれば、他の要素にも通じる。今の西口には、そうした連携がない。

### ④環境に配慮した街並みや景観を形成する

- ・街並みの良さがまちの魅力で、そこに惹かれて人が集まると思う。家族で出掛けたいようなまちであることが大事。

## ●協議会全般について

西口は教育や芸術の下地があり、文化という面が強いと思う。文化の発信地として、まちづくり構想が出せれば良い。

## ●その他

回遊というものには時間差がある。朝、昼、夕方、晩で人が行くところは違う。

西口にはサラリーマンが少ない。例えば有楽町のように、サラリーマンによって昼夜のにぎわいが生まれる面がある。

まちに人が出てくるような仕掛けが大事だと思う。ツインタワーをつくり、単純に駅と直結させてしまうと、街には人が出てこない。



Bグループの議論

学生は休みが多くてにぎわいには繋がりにくい。しかし、将来のことを考えると学生は大事で、いずれ西口に戻ってきてほしいと思う。

まちに人を出すためには、建物や交通広場を駅から少し離すことも必要だろう。

今の西口の駅前は色っぽくない。

東日本大震災の時に、六本木ヒルズは自家発電が備わっているため、多くの人が逃げ込み、そこだけがしっかりと機能していた。自立できるインフラが必要。

# C グループの皆さんのご意見

## まちづくり方針（素案）について

Cグループの皆さんは、重要性の高い方針として②③④⑤を選ばれました！

### ② まちに新たなにぎわいや魅力を創出する

- ・にぎわいをどのようにして創出するのかを考えることがまちの魅力へとつながる。芸術劇場も9月にリニューアルするが、何か地元への貢献ができないか我々も考えている。
- ・まちを歩く人がもっと多くなれば良い。地上より地下の歩行者交通量が多いことが残念。
- ・にぎわいを創出するための「目玉となるもの」が必要。芸術劇場で有名公演を開催する等。
- ・西口公園で開催している古本市は大変魅力的で好きだ。
- ・将来的な少子高齢化をふまえ、コンパクトシティを意図した複合的な施設の検討が望ましい。
- ・地下街がにぎわっているというが、ほとんどが通勤利用の通過。こういった状況だと地上に人を引き出すことは不可能。
- ・医療、住環境などの夜間人口が見込める施設の方が、にぎわいが生まれるのではないかな。
- ・駅前から周辺へと人を引き出すことができる仕掛けが必要。

### ③ まちの安全・安心（防災性・防犯性）を高める

### ④ 環境に配慮した街並みや景観を形成する

### ⑤ 駅前交通の円滑化を図る

（③④⑤について、同じご意見をいただきました。）

- ・この街に来れば成功できるといった自信に満ち溢れるまちを目指すべき。それを実現するために、安全・安心、街並みや景観、駅前交通の円滑化は当然のごとく必要とされる条件。

## ● 協議会全般について

まちづくりはスケジュールを定め、諸問題を解決していくスタンスが適切ではないか。

ソフト面に関する検討は、マーケティングに関する専門家を入れて深度化を行った方がよいのではないかな。

なるべく早くまちづくりを具現化してほしい。

まだまだ皆さんの考えはわからない状況であるので、こういった状況だとまちづくりは厳しいと感じる。

建物はどんどん老朽化していく一方なので、のんびりしてられない状況である。まち全体が協力して変えていかないといけない。



Cグループの議論

## ● その他

池袋は、今年の住みたい街ランキングで1位を獲得したらしい。この背景には、賃料が安いからと言った理由が大きく影響しているのではないかな。我々としては、賃料は可能な範囲で上げていきたいという想いがある。

まちの良い点、悪い点、ステップを踏んで一つ一つ解決していくことが必要。

近年の日本橋界隈のまちづくりが魅力的だ。ファサードを統一し、建築様式を保存している。また、江戸のまち（路地や参道など）を詳細に再現している。

# Dグループの皆さんのご意見

## まちづくり方針（素案）について

Dグループの皆さんは、重要性の高い方針として①②⑤を選ばれました！

### ①地下から地上へ人を引き出し、回遊性を生み出す

- ・地下が必ずしも魅力的とは思わない。地上に魅力のある施設があれば、人は地上に出るはず。
- ・人が地下に集まる理由は、地下道が通行するのに便利であることが認知されたから。

### ②まちに新たなにぎわいや魅力を創出する

- ・他のまちの真似ではなく、より魅力的な池袋らしさをどう創り出していくかが大事。
- ・魅力あるまちとして活性化するためには、就業人口が増えないとだめだろう。
- ・今の池袋では、豊島区で起業した企業でさえ、企業規模が大きくなると本社を都心三区（中央・千代田・港）に移してしまう。税制の優遇など、行政の支援も必要である。
- ・例えばだが、イメージを変えるのに思い切って区の名前を変えるということもある。
- ・池袋は戦後の闇市等の悪いイメージを払拭できていない。
- ・ホープセンター等も取り込んで面的な広がりのある範囲でまち全体を変えていくことが必要。

### ⑤駅前交通の円滑化を図る

- ・池袋では、にぎわいの次に大事なのが、駅前交通の円滑化だろう。そうすることで、安全・安心や環境面にもつながると思う。
- ・エレベーターが新設されたが、お知らせが不十分であまり利用されていない。また、タクシー乗り場がなく使い勝手が良くない。

## ●協議会全般について

大規模開発を行うには、豊島区の予算がついてまちづくり検討をしている今が千載一遇のチャンスだと思っている。個人的にはこの機会を何とか生かしたい。

借地借家法が改正されないとなかなか難しいのではないかと。早く法定再開発のような形で法律の枠組みの中で整理してもらいたい。

小さなビルでは耐震工事をやると構造体で賃貸面積が殆どなくなってしまう場合がある。

借地借家法は前近代的法律で、これを改正して不動産を流動化させることが日本の経済にも重要。まちの構成をきちんとしないと本当に魅力あるまちにはならないと思う。



Dグループの議論

## ●業務ビルを建てたとき商業のまちとしての賑わいをどう出すか

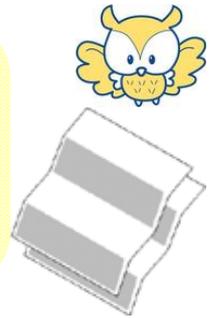
まちとしてどういったものを呼び込むのか。業務ビルであればどのくらいの規模でつくり、どのようなテナントが来るのか、そこから考えていけばよいと思う。

大切なのはまちとしてのバランス。名古屋や博多の駅ビルは、だんだん勢いがなくなってきているという話も聞く。単に立てればよいというだけでなく、ソフトや中長期的ビジョンを当初から持っていることが必要だと思う。

## まちづくりに関するご意見をご紹介します！

まちづくりニュース第 16 号に、今後のまちづくり協議会活動の参考とさせていただきます。また、「まちづくりに関するご意見」用紙を同封させていただきました。

まちづくりニュース第 16 号に記載しておりました「今後のまちづくりの方向性について（案）」やその他まちづくりに関するご意見を、多くの方からいただきましたので、ご意見の一部をご紹介します。



### ●まちづくりに関するご意見

- まちづくりの目標は、都市・地域の老朽化による停滞や落ち込みから訣別するために、問題点を洗い出し一つ一つ解決して、立て直すようではなくてはならないと考える。
- 他地区と差別化を図り、魅力ある仕掛けと、西口にしかない象徴的なものを用意し、メディアを大いに活用した総合的なマーケティング戦略が必要なのではないか。
- 明確なマーケティング戦略を持たないありきだけの『箱もの開発的なプロジェクト』であれば、継続した集客は見込めない。20年～30年後までを見据えた、人の感性に鋭く訴えることができる魅力ある地域価値を含めたユニークなマーケティングの諸仕掛けが必要。
- 協議会の議論は、否応なしに池袋駅西口全体に大きな影響を及ぼすことになるため、西口全体にインパクトを与えるような検討が必要となる。
- 余剰容積率が少ない当地域では再開発は難しいのではないかと考える。昨今のビル余剰の状態ではなおさらであり、広大な空地もない当地域では八方ふさがりの感がある。
- まちに新たなにぎわいや魅力を創出するためには、地下から地上へ人を引き出し、回遊性を生み出すことが重要である。
- 魅力ある店舗の運営・誘致は大切だが、地上で常に何らかのイベントが行われ、ニュースを発信していなければならない。
- イベントやニュースは、我々が手を携えて行うしかない。そのために必要なことは、コンセプトとデザイン、社会性がなければならないのではないかと思う。
- 池袋は、東京の都心の一つという位置づけで考えるべきだと思う。ましてや、駅前地区は池袋の玄関であり、顔でもある。
- 大企業を要町や東池袋に誘致すれば街が一回り大きくなると思う。公共団体でなければ出来ない発想も希望する。

- これからのまちづくりを考えるには、なるべく高い目標を掲げそれを目指すべき。とは云え、冷たく、とりすましたまちであってはならない。上品で誰でも親しめるまちにしていかなければならない。
- まちづくり方針（案）に沿ってできた「新しく出来たまち」からは、自ずと新しい「池袋らしさ」が生まれて来るものと考える。

### ●西口公園、駅前広場に関するご意見

- 代々木公園の様に毎週フリーマーケットを開催してみてもどうか。
- ストリートミュージシャンたちにステージを積極開放してみてもどうか。
- オーロラビジョン、ポータブルスピーカー、駅前広場を覆う屋根などを設置したらどうか。

### ●まちづくりの進め方に関するご意見

- 具体的なイメージ図を目の前において、議論を進めるやり方もあるのではないか。
- 立教大学の学生も交えて議論したらどうか。

### ●まちづくり方針（素案）に関するご意見

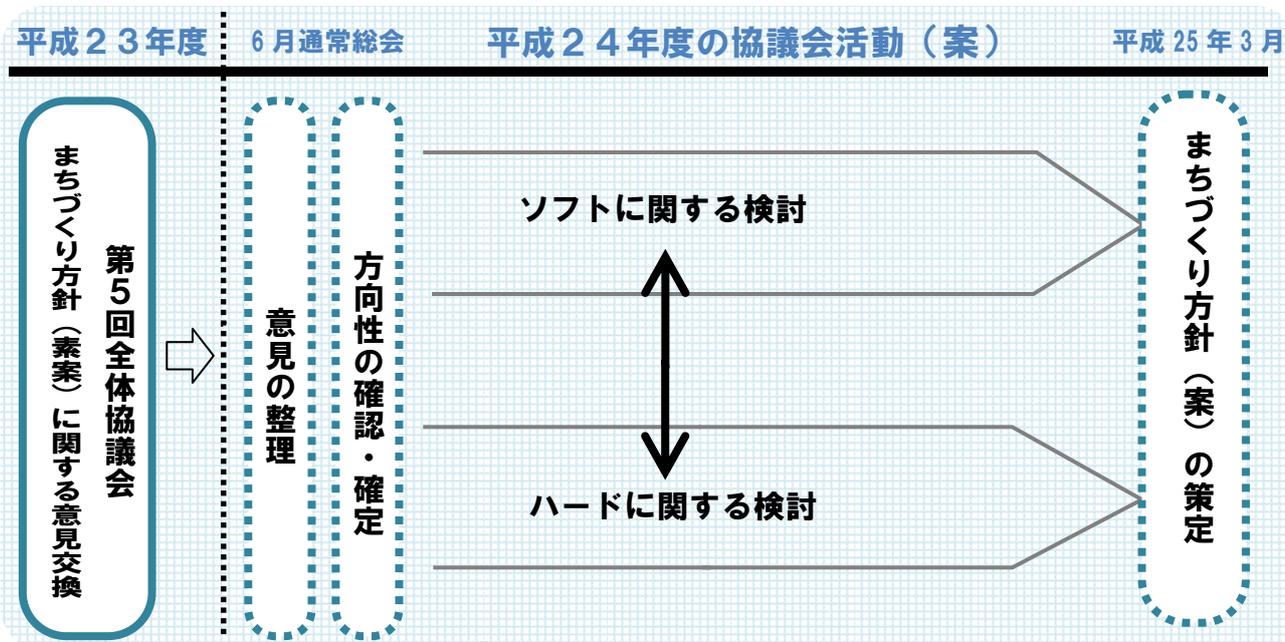
- 庭園・噴水等を設け、魅力ある自然空間を設けてはどうか。また、池袋西口公園を環境にやさしい公園にしてほしい。
- 商店街が中心となった、名物・名店を創出して欲しい。
- 現在の祭りを、「地域全体の催事」とするために、会員以外の店舗の協力が必要。
- 名店街の環境浄化パトロールの継続活動には感銘をうけている。このような日常的取り組みがまちの安全・安心に結びつく。
- 災害時の防災訓練は、官民一体となった帰宅困難者の受け入れ方法を検討して欲しい。
- 駅前交番及び信号が整備された。今後は、タクシー乗場の工夫が必要ではないか。
- 若い人の意見を取り入れていくために、商店会の後継者の育成が必要。



# 平成24年度のスケジュール（案）

第5回全体協議会では、まちの実態調査やアンケート、ワークショップ、懇談会等のこれまでの意見を基に作成した、まちづくり方針（素案）に関して意見交換を行いました。

平成24年度は、この「まちづくり方針（素案）」をもとに、今後の方向性を皆さまと共有し、ソフト、ハード両面に関する検討を深度化、具体化し、協議会案（「まちづくり方針（案）」）を策定していきたいと考えています。また、9月には東京芸術劇場がより魅力ある施設としてリニューアルオープンし、さらなる地域の活性化が期待されます。まちづくりの主役は、皆さまです。協議会では、皆さまと一緒に、新たなにぎわい、魅力のある「訪れたいまち」を目指し、更なる検討を行っていききたいと思っています。



## 協議会会員の方々へ まちづくりに関するご意見のお願い

池袋駅西口地区まちづくり協議会では、より多くの方々からのご意見・ご質問をお待ちしております。ご意見・ご質問は、今後のまちづくり協議会活動の参考とさせていただきます。全体協議会の内容、今年度の活動内容、次年度以降の活動に期待すること、何でも構いません。

ご意見・ご質問がございましたらお手数ですが、第5回全体協議会にて配布しました「まちづくりに関するご意見」にご記入をいただき、平成24年5月11日（金）までに、郵送をお願いいたします。

### ●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 都市再生担当課

電話：03-3981-3449 FAX：03-5950-0803

E-mail：A0029233@city.toshima.lg.jp