

# 池袋駅西口地区 まちづくりニュース

16  
2012 年  
1 月

発行：池袋駅西口地区まちづくり協議会

## 第4回全体協議会を開催！ ～ まちづくりの方向性を議論 ～

平成23年12月14日、西口まちづくり協議会第4回全体協議会が開催されました。

これまでの懇談会や各種調査（ニュース15号「まちづくり調査特集号」で既報）に基づき、区からまちづくりの方向性を提案しました。

今回は、その内容について詳しくお知らせします。

 詳細は2ページ以降



## 第3回まちづくり見学会実施 ～ 二子玉川R I S E（ライズ）を見学 ～

今後のまちづくり検討の参考のため、平成23年11月16日、まちづくり見学会を開催しました。9名の皆さんにご参加いただき、平成23年3月に竣工したばかりの二子玉川東地区第一種市街地再開発事業「二子玉川R I S E（ライズ）」を見学しました。

### 今回の見学のポイント



◆駅と商業施設を直結し、人の流れを直接商業施設に導くよう設計。バス停などのある交通広場を移設。2棟の大規模商業施設をつなぐ大屋根のある空間を通過して、交通広場へ抜けるようになっている。（写真1）

◆従前の地元商店が個別に出店できるよう、独立性の高い個別店舗エリアを設けている。（写真2）

◆30年に及ぶ事業となったが、2世代にわたる地元地権者の熱意と東急グループの協力により事業が成立した。



写真1  
駅直結のショッピングセンター



写真2  
独立性の高い店舗エリア



二子玉川R I S E全体計画図

# 今後の西口まちづくりの方向性について（案）

（※方針①～⑥は、P.3の「まちづくり基本方針（素案）」の番号に対応）

## まちの実態調査から（タウンヘルスチェック）

### 1. 歩行者通行量調査（H23年 現地計測）

〔主な内容〕

- ・地上よりも地下の方が、歩行者が多い
- ・副都心線・エチカ完成以降はさらに地上部が減少し、地下部が増加する傾向



方針①

### 2. テナント調査（H23年 現地確認）

〔主な内容〕

- ・G、Iブロックは金融・業務系のテナントが多い
- ・H、Jブロックは商業・娯楽系のテナントが多い
- ・まち全体としては様々な用途で雑多な印象



方針②

### 3. 土地建物調査（H21年 登記簿等）

〔主な内容〕

- ・地区全体の約90%の建物が、築30年以上



方針③

## まちへの皆さんの意見から（アンケート・ワークショップ・懇談会等）

### 1. 個別ヒアリング（H20年 権利者対象）

〔主な内容〕

- ・共同建替えに関心がある
- ・地下街から地上へ人を引き出す仕掛けが必要
- ・大きな広場や豊富な緑が必要



方針①④

### 2. ワークショップ・懇談会等（H22WS、H23年懇談会）

〔主な内容〕

- ・良い点：交通の便が良い、活気がある、多様性がある
- ・悪い点：駐輪場が少なく放置自転車が多い、交通渋滞が多い  
タクシー・バスが分散、歩道が狭い、緑が少ない、
- ・様々な人が集える回遊性のある街にしたい
- ・世界の中の池袋など、ブランドイメージの打ち出しが必要
- ・再開発ありきではないソフトも含めた検討も必要



方針  
①④  
⑤⑥

### 3. まちづくりアンケート（H23年 権利者対象）

〔主な内容〕

- ・東日本大震災の被害があった建物が約50%
- ・耐震補強をしてない建物が約80%
- ・3.11の際、西口公園に人があふれていた
- ・ファミリーや若者に訪れてほしいという意見が約60%



方針③

## まちづくり基本方針（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

## （例）今後の議論

ソフト面 商店街などで、地上部に人を呼ぶ魅力のある店舗を誘致する。

ハード面 全体のまちづくりの中で、地下から地上へ抜けるサンクンガーデン（地下と地上を結ぶ広場）等を設ける。

ソフト面 集客力のある新たなイベントを開催する。地域ブランドの創出、名物・名店のアピール。東京芸術劇場と連携したイベントを開催する。

ハード面 全体のまちづくりの中で、魅力ある施設を整備する。低層部を店舗、上層部を業務系にする等、まち全体の統一感を図る。

ソフト面 災害時の避難誘導方法などをあらかじめ検討したうえで、防災訓練等を実施する。

ハード面 耐震性能の高いビルに建て替える。全体のまちづくりの中で、駅前に大規模ビルを整備し、災害時の帰宅困難者を受け入れる。

ソフト面 歩きやすく、きれいな歩道を維持する。（ごみ拾い、違法看板・違法駐輪撤去）商店街などで花を並べ美しいまちにする。

ハード面 全体のまちづくりの中で、大きな広場や豊富な緑化をしていく。駅前に新たな駐輪場を整備する。

ソフト面 駅前の交通規制や信号時間等を見直す。

ハード面 全体のまちづくりの中で、バスやタクシー乗り場を一か所にまとめて再整備する。街区内の細い道路は廃止し、広い歩道を持った道路を整備する。

ソフト面 地域のNPOや商店会等を中心としたタウンマネジメント（エリアマネジメント）組織を設置する。

その新たな組織で、まちの環境を維持していく仕組み（体制、活動資金、活動内容等）を構築していく。

## 西口まちづくり方針（素案）～ご意見別整理表～

これまでの池袋駅西口地区まちづくり協議会における、ワークショップ、まちづくり懇談会、まちづくりアンケートでのご意見をふまえ、次のとおり、「6つのまちづくり基本方針素案」に集約しました。このまちづくり方針素案の内容を具体化する方策を、今後皆さんと議論していきたいと考えています。

〔これまでの主な協議会の活動内容〕

平成21年7月：池袋駅西口地区まちづくり協議会発足  
（G、I、Jブロック）

平成22年6月：平成22年度通常総会開催  
（Hブロックを区域拡大）

平成22年8月：ワークショップ開催

平成23年2月：まちづくり懇談会開催

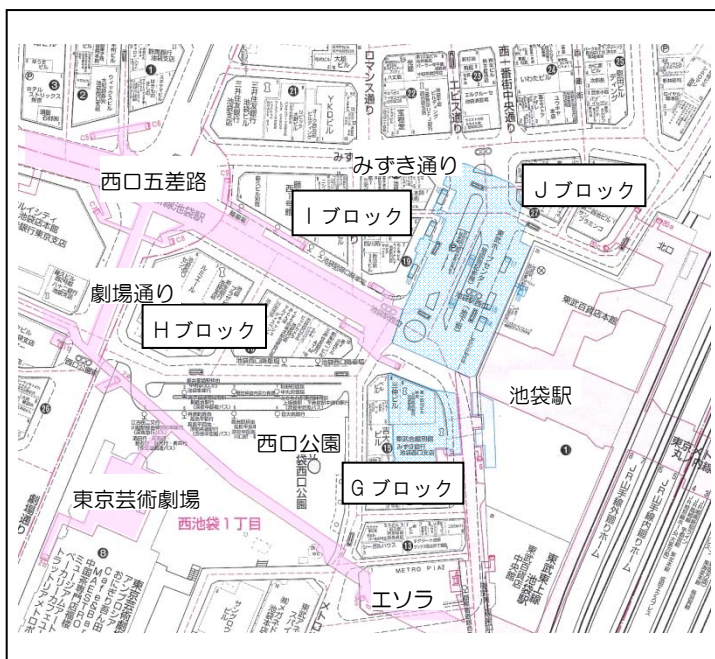
平成23年6月：まちづくり講演会開催

平成23年7月：平成23年度通常総会開催

平成23年8月：まちづくりアンケート実施

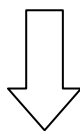
平成23年10月：歩行者通行量調査・テナント状況調査  
実施

平成23年12月：全体協議会開催



### まちの課題とみなさんのご意見

- ・23年度歩行者通行量調査によると、歩行者は、地上より地下の方が多い
- ・地下のホープセンターや駐車場が老朽化している
- ・地下構造物（地下鉄や地下通路等）が多い
- ・芸術劇場より西側へ人が行かない
- ・西口五差路から要町方面へも人が回遊し、にぎわいが広がるまちづくりをすべき
- ・地下から地上へ人の流れをつくることが重要
- ・地下の老朽化した施設についての検討が必要
- ・池袋は、地下のまちというイメージが強い
- ・建物の老朽化と地下鉄及び地下街が複雑
- ・池袋は、鉄道乗降客数が多く、ポテンシャルが高いので、新しいまちづくりを進めるべき
- ・駅から人を外に引き出すビルを造りたい



### まちづくり方針1

地下から地上へ人を引き出し回遊性を生み出す

## まちの課題とみなさんのご意見

- ・東口に比べるとやや暗い感じ
- ・繁華街に違いないが何かひとつ足りない
- ・新宿、渋谷と違う「池袋らしさ」を探していきたい
- ・現状では、商売がやりにくい
- ・物販店が減り、飲食店ばかりになっている
- ・老若男女が集える回遊性のあるまちを創る
- ・後継者難があり10年で目処が立たないと埋没してしまう
- ・企業としても再開発で新たなスタートができたら考える
- ・西口が文化、芸術の拠点になればよいと思う
- ・池袋西口らしい目玉があり、活気あるまち、個性豊かなまちにしたい
- ・商業に活気、人と人がふれあうことのできるまちにしたい
- ・世界、アジアの中の池袋という視点で考えるべき
- ・新たな池袋を創るべき
- ・時代の流れと共に、まちに新陳代謝がないと活性化しない
- ・屋台村のようなものをつくったらどうか

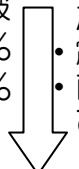


### まちづくり方針2

まちに新たなにぎわいや魅力を創出する

## まちの課題とみなさんのご意見

- ・駅前4ブロックは、旧耐震基準の建物が約90%
- ・ブロック内の道路は、4m～6m程度の狭い道路である
- ・まち自体が汚い。きれいで安心して歩けるまちを目指すべき
- ・猥雑なイメージがある
- ・東日本大震災時は、道路に人があふれて身動きが取れなかった
- ・同震災時は西口公園が帰宅困難者であふれた
- ・アンケート調査の結果  
回答者の約半数が、東日本大震災で建物が被害を受けた。被害を受けた回答者の約80%の建物が耐震補強を未実施で、うち約90%の建物が耐震補強の実施予定なし
- ・避難場所として広場がとても必要
- ・老朽化した建物が多く、安心・安全とはいえない
- ・防災設備の完備や、耐震性・免震性が必須
- ・ライフライン確保や貯水設備が必要
- ・防災用水の活用などの検討が必要
- ・安全・安心を主とした建物・まちづくりを考えて欲しい
- ・福祉車輛の一時停車スペースが駅前にあれば良い
- ・やさしく、楽しく、生き生きとした健全なまちになれば良い
- ・子どもからおとしよりまで楽しめるまちにしたい
- ・震災からの教訓をまちづくりに活かすべき
- ・直下型の地震を考えると、まちづくりはのんびりしてられない状況

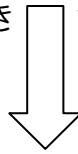


### まちづくり方針3

まちの安全・安心(防災性・防犯性)を高める

## まちの課題とみなさんのご意見

- ・駅前広場が整備され、とてもきれいになったが、まだ、バリアフリーが不十分なところがある
- ・池袋西口公園や芸術劇場が、駅前から見えない
- ・駅前の建物が雑然としている
- ・駅前の道路が整然としていないので、街並みがバラバラな感じ（区画整理時に、三角形の街区ができてしまったため）
- ・オープンスペースが不足しており、緑化できる場所が少ない
- ・駅前が猥雑なイメージがある
- ・メインストリートのアゼリア通りの歩道が狭く、植栽もほとんどない
- ・放置自転車が多い
- ・西口公園、道路、駅前広場など全体的に緑が少ない
- ・再開発するとすれば、コージェネレーション設備など環境に配慮したビルにしたい
- ・まちが汚いので、きれいで安心して歩けるまちを目指すべき



### まちづくり方針4

## 環境に配慮した街並みや景観を形成する

## まちの課題とみなさんのご意見

- ・みずき通りがいつも渋滞している
- ・タクシー乗降所やバス乗降所が分散している
- ・西口五差路や、4ブロック周辺の道路など道路形状が複雑
- ・駅前交通の流れを整理すべき
- ・池袋駅周辺の幹線道路は、どこも渋滞している（ビックリガード、六ッ又など）
- ・駅前で荷さばきの車が道路を占有しており、イメージが悪い
- ・駅前のバス停が遠く分かりづらい
- ・駅前のタクシー乗り場が分かりづらく、雨で濡れる
- ・大規模なまちづくりをする際には、道路交通体系の抜本的な見直しが必要
- ・駐輪場が少ない
- ・駅前に道路があるため、歩行者動線が分断されている
- ・交通渋滞が多い

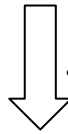


### まちづくり方針5

## 駅前交通の円滑化を図る

## まちの課題とみなさんのご意見

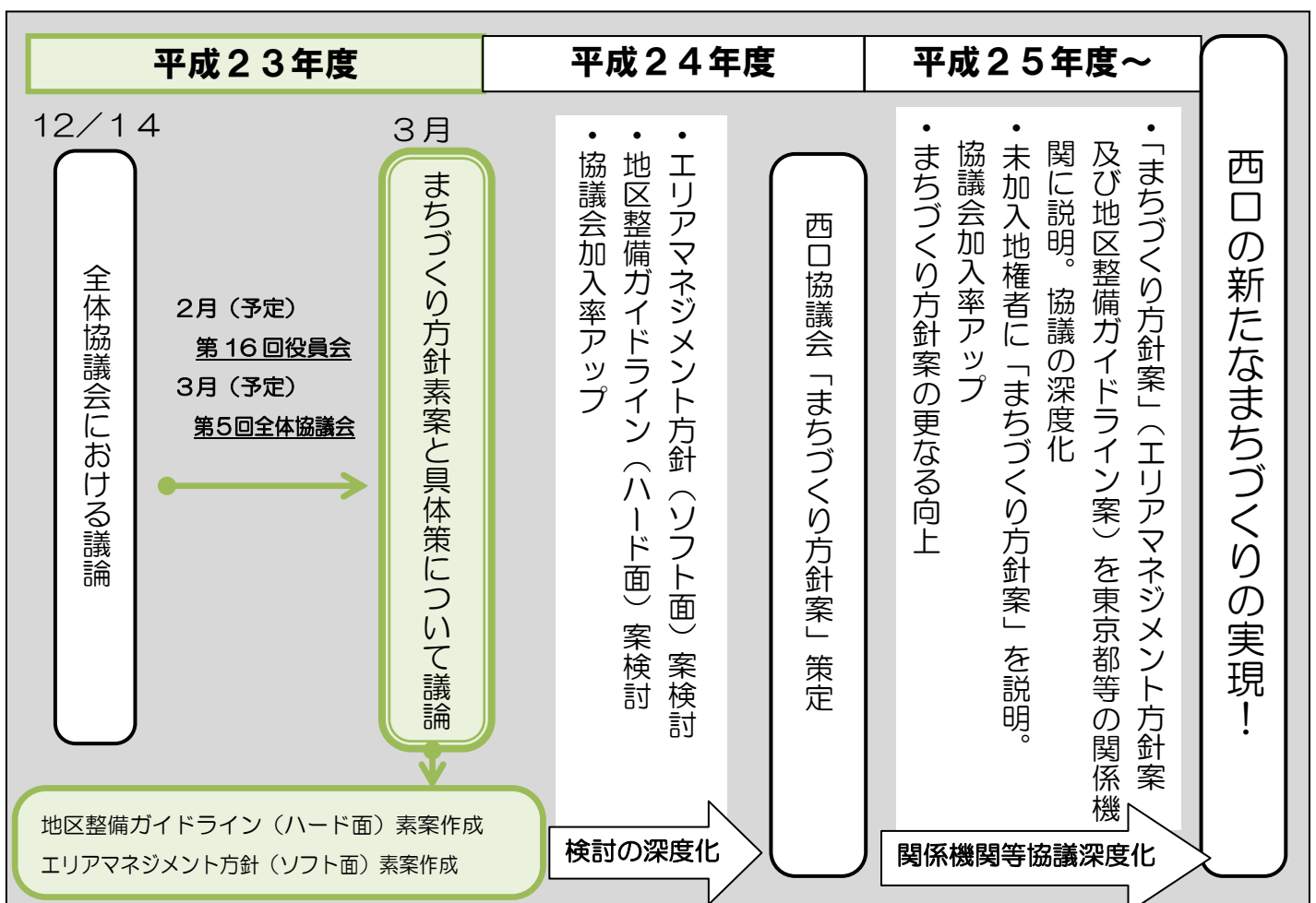
- ・再開発ありきではなく、ソフトの検討も必要
- ・まちを維持するための地域主体の活動が必要  
(しかし、資金がない)
- ・何かイメージを良くしたい
- ・買い物客を増やしたい
- ・地上を人が歩くようにしたい
- ・まちづくり講演会で、村木先生が言っていたように、テナント状況の現状分析等、まちのヘルスチェックが必要
- ・再開発をする場合、ビルの完成後の管理面についても考えていくべき
- ・飲食店ばかりなので、就業人口や物販店などを増やすようにしたい
- ・ウィンドウショッピングができるような雰囲気  
のまちづくりをするなど、まちでの滞在時間を増やすしかけづくりが必要
- ・ファミリー、女性や学生が親しみやすく楽しめるまちにしたい
- ・しっかりとソフト面のまちづくりも考えるべき



### まちづくり方針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

### 今後のスケジュール (案)



## 第4回全体協議会でのご質問、ご意見

### 〔まちの実態調査〕

Q. 通行量調査では、地下と地上を合わせて、池袋駅西口は過去より通行量が増えているのか。

A. 総量で見ると池袋駅西口地区に訪れている人は平成 19 年調査時と比べ増えている。主に、地下が増えている。エチカの開業や副都心線の開通等によるものと想定される。

### 〔活動スケジュール（案）〕

Q. 協議会の今後の活動スケジュールとして、検討の深度化とあるが、具体的にこういった活動をするのか。

A. 役員会でさらに方針を検討して内容を深め、全体会で発表・議論していただく流れと考えている。

Q. 役員は、月一程度の役員会で意見交換する場があるが、一般の会員の方々と意見交換する機会が少ないのではないか。

A. 全体協議会など意見交換する場を増やしたい。

・全体会は、説明を聞くだけでなく、もっと意見を言いやすいような場を提供してほしい（意見）。

### 〔まちづくりの進め方について〕

Q. 「全体」の単位ではなく、例えば「ブロック別」といった小規模な単位での検討会も開催したほうが、皆さんの意見が出やすいのではないか。

A. これまでもHブロックなどでブロック別懇談会を開催している。事務局の方で検討させていただく。

Q. 池袋西口の特徴として何を打ち出すのか。来街者が期待するものとまちづくりの方向性が合致することが必要。降ってわいたようなコンセプトではなく、マーケティング会社等の専門家にしっかりとリサーチしてもらったりしながら、魅力ある地区ブランドを打ち出していく必要があるのではないか。

A. もちろんマーケティングリサーチは非常に大切。だからこそ今回、まちの「ヘルスチェック」を実施した。まちの現状と課題を把握しながら、地元の皆さんが「自分たちの案」を作ることが大切。今後も皆さんの意見をベースに、皆さんのまちづくり方針案作成を支援していきたい。

### 〔事業に関する検討〕

Q. 再開発となった場合、再開発事業として採算がとれるのか、試算を出してほしい。

A. 西口駅前全体の計画的なまちづくりを視野に入れながら、段階的な整備プランも検討し、事業計画案を複数検討していくべき。事業計画案によって採算性が異なるので、今後、整備案を詰めていきたい。

・事業中の移転用仮設ビルをつくる場合、ある程度まとまった土地が必要であるし、どこにつくるのか課題である。既存のビルに移ってもらうのも難しいのではないかと（意見）。

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

