

第5 池袋副都心の再生方針

現状

- 池袋駅からサンシャインシティ周辺まで商業、業務、文化、芸術などの多彩な都市機能が集積していますが、駅東西は鉄道や商業施設により地上部が分断されています。
- 池袋駅周辺では、戦災復興土地地区画整理事業が実施されましたが、街区が狭く、建築物の老朽化が進み更新時期を迎えています。また、サンシャインシティ以东には、木造住宅密集地域が広がっています。
- 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。
- 池袋副都心区域は、その大半が高台に位置しており、地震や水害などの被害を受けにくい区域です。また、平坦な地形が広がっているため、歩行や自転車などによる移動が容易な環境です。
- 池袋副都心の東西には、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。
- 池袋副都心周辺には、みどりの拠点である雑司ヶ谷霊園と立教大学、池袋駅東口には豊かな街路樹を配置したグリーン大通りがあります。
- 池袋駅の1日平均乗降客数は259万人（平成25（2013）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。
- 東京芸術劇場、東京建物Brillia HALL、区民センター、あうるすぽっと、サンシャイン劇場など、多彩な文化芸術施設が集積しています。
- ゆとりある歩行者空間が確保されているグリーン大通り、池袋スポーツセンターや総合体育場が近くに立地するなど、散策や身体を動かすことができる空間があります。

主な課題

- 商業機能の強化とともに、芸術・文化・交流などの多彩な都市機能の高度な集積により、新たなにぎわいと活力を生み出す都市づくりが必要です。
- 池袋駅及び駅周辺では、鉄道事業者や民間事業者、区などが連携して駅の安全性の確保や駅周辺街区を整備するなど、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必要です。また、東池袋駅周辺では、木造住宅密集地域の解消による防災性と住環境の向上が急務です。
- 都市計画道路の整備による都市構造の変化にあわせて、人に優しく、安全で快適な歩行者空間を備えた、居心地が良く歩きたくなる都市空間づくりが必要です。
- 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必要です。
- 都市の資産となるみどりの創出や風格のある景観形成に取り組み、魅力を高める都市づくりが必要です。
- 東京2020オリンピック・パラリンピックの開催とその先を見据え、国内外の人々を惹きつける文化の創造を支える都市づくりが必要です。
- 民間活力を生かした公民連携により、首都機能の一翼を担う池袋副都心の機能を強化する都市づくりが必要です。

1 池袋副都心の骨格と土地利用方針

(1) 拠点

- 池袋駅及び東池袋駅周辺は、相互に連携して池袋副都心を形成する核に位置づけ、首都機能の一翼を担う商業、業務、芸術、文化、交流、娯楽、情報発信など多様な都市機能の高度な集積により、国内外の人々から選ばれる国際性の高い拠点を形成します。

(2) 都市軸

- 補助77号線（グリーン大通り）とアゼリア通り・補助78号線は、にぎわいと交流の舞台となり、四季を彩るみどり豊かで美しい街並みを形成する「池袋副都心軸」として位置づけます。

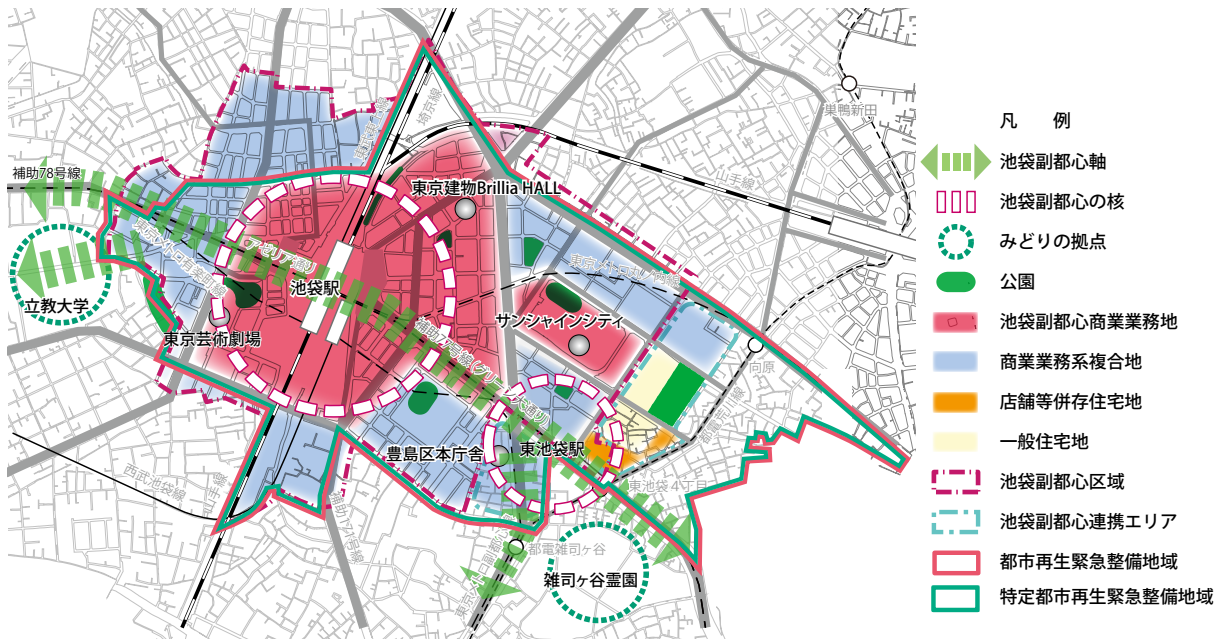
(3) 土地利用

- 池袋駅、庁舎跡地、補助77号線（グリーン大通り）、補助171号線、サンシャインシティ、アゼリア通り及びこれらの周辺では、商業機能を強化するとともに、業務、文化、芸術、交流、娯楽、情報発信など多様な機能が集積・連携した高度な土地利用を図ります。
- 商業業務系複合地は、商業、業務と都心居住、生活支援機能が複合した土地利用を図ります。
- 東池袋駅周辺では、池袋副都心商業業務地と連携して商業、業務、文化、芸術、交流、娯楽、

情報発信など、多様な都市機能が集積した高度な土地利用を図ります。

- 池袋駅及び東池袋駅周辺では、土地の有効利用や高度な都市機能の集積、防災性の向上、歩行者の安全性の確保、効率的なエネルギー利用とみどりの確保などを推進するため、大街区化²⁹などの街区再編に取り組みます。
- 東池袋駅周辺では、都市計画道路整備に合わせた共同化や低未利用地の有効活用による街区再編を進めるとともに、造幣局跡地などを活用した、段階的な防災機能の強化に取り組みます。

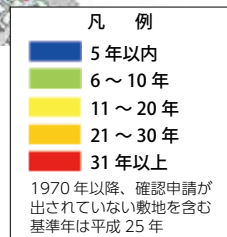
図表123 池袋副都心の土地利用方針図



図表124 サンシャイン60から見た池袋駅



図表125 池袋駅周辺の建築物の築年数



2 都市づくり方針



高度な防災機能を備えた都市の実現

⇒ P051

(1) エリア防災⁵⁴対策の推進

- 池袋駅及び駅周辺では、「池袋駅周辺混乱防止対策協議会⁸⁰」に加えて、「都市再生特別措置法」に基づき、「池袋駅周辺地域都市再生安全確保計画⁸¹検討部会」を設置し、東京都、区、事業者などの公民連携を強化し、帰宅困難者対策を含めたソフト・ハード両面からの総合的な災害対策に取り組めます。
- 池袋駅周辺地域都市再生安全確保計画検討部会では、災害発生時における滞在者等の安全の確保に関する計画である「池袋駅周辺地域都市再生安全確保計画」を策定し、池袋副都心の都市再生に合わせた、地域の防災性向上を推進します。
- この計画に基づき、多様な人々が訪れる池袋駅周辺での帰宅困難者の滞留空間や避難経路となる池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）の整備をはじめ、大規模集客施設など各施設での避難経路や一時滞在施設⁵³、備蓄倉庫の確保などエリア防災対策を推進します。
- 特に、地下空間では、区、事業者、地下通路の管理者等が連携し、地下と地上の接続空間の拡大、案内誘導サインの設置や地下通路の整序化などに取り組み、安全で円滑に避難できる経路を確保します。
- 区民への災害情報提供にあたり、総務省消防庁によって対象自治体に選出された「住民への災害伝達手段の多様化実証実験」の結果を踏まえ、災害情報伝達制御システムや鉄道業者などと連携した放送設備の整備、エリアメールやケーブルテレビの活用、デジタルサイネージ⁵⁵による情報伝達の仕組みづくりなど、災害時における情報提供体制の整備に取り組めます。
- 帰宅困難者対策を含めた災害対策にあたっては、外国人などにも配慮した取り組みを推進します。

図表126
デジタルサイネージ
(東京メトロ副都心線池袋駅)



(2) 機能更新による安全性の高い都市づくりの推進

- 老朽化した建築物の建替えや共同化などによる機能更新を促進するとともに、狭小敷地や細街路の解消、オープンスペースを確保するため、大街区化²⁹などの街区再編に取り組み、安全性を高める都市づくりを進めます。
- 池袋副都心連携エリアである東池袋4丁目地区では、補助81号線の事業化を展開している沿道街区の共同化²²を進めるとともに、不燃化特区制度などを活用した集中的な防災都市づくりに

80 池袋駅周辺混乱防止対策協議会：池袋駅周辺の鉄道・商業施設・行政機関等により構成し、災害時の池袋駅周辺の混乱を防止するため、帰宅困難者対策のための訓練や情報連絡手段の整備等に取り組む協議会

81 安全確保計画：都市再生特別措置法に基づき、官民からなる都市再生緊急整備協議会または主要駅周辺での帰宅困難者対策協議会が、大規模地震発生時の滞在者等の安全を確保するために作成する計画

取り組み、あわせて密集市街地の広域的解消に向けた手法を検討し、地域の防災性をさらに高めます。

(3) 防災機能を備えた公園の整備

- 造幣局東京支局移転後の跡地活用として、豊島区本庁舎と連携して、区全体の防災機能を高める公園を整備することで、平常時は憩いの空間となり、災害時には避難場所や応急活動の空間となる場を形成します。
- 防災機能を高める公園に隣接した市街地の整備では、池袋副都心と連携した文化・交流機能によるにぎわいの創出とともに、帰宅困難者等の一時滞在や物資備蓄のための機能を誘導し、木造住宅密集市街地の改善整備を加速する施策を検討します。
- 既存公園を再整備する際には、帰宅困難者対策をはじめとする防災機能を強化します。

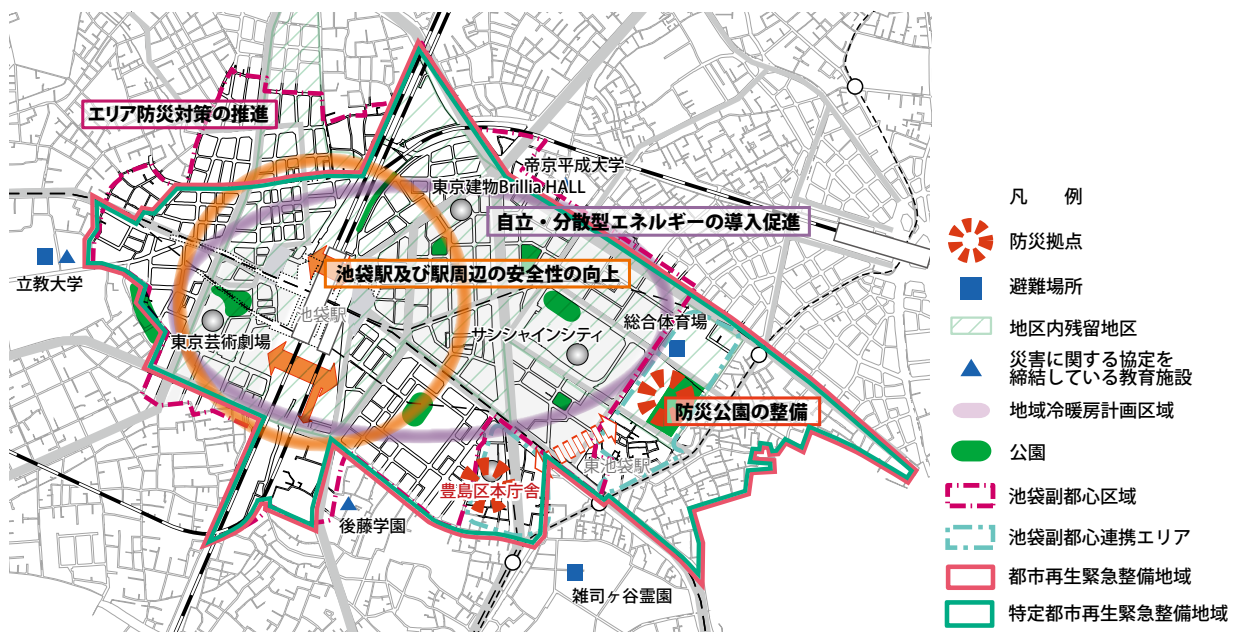
図表127 造幣局東京支局



(4) 災害時においても都市機能を維持するエネルギーの確保

- 都市開発や建築物の更新の機会を捉えて、帰宅困難者対策に貢献する防災機能を誘導するとともに、災害時のエネルギーを確保するため、地域冷暖房施設やコージェネレーションシステム⁵⁰、未利用エネルギー⁵などの自立・分散型エネルギーの利用を促進します。
- あわせて、こうした自立・分散型エネルギーシステム⁴⁹のネットワーク化の検討などにより、エネルギー供給の安全性を高めます。

図表128 池袋副都心の再生方針図(防災)





人に優しい交通環境の構築

⇒ P062

(1) 池袋副都心の顔となる池袋駅及び駅周辺の再生

- 池袋駅では、鉄道事業者等による駅施設の機能更新を促進し、国内外から人々を迎え入れる東京北西部のターミナルにふさわしい駅と駅周辺の再編に公民連携して取り組みます。
- 池袋副都心としての一体性と防災性を高めるため、既存地下通路のバリアフリー化やサインの統一、地下通路出入口ではサンクンガーデン⁸²の整備などを進めます。
- 東西駅前広場は、池袋副都心の玄関口として、人々が集う空間の創出、観光需要にも対応したバスやタクシー等の公共交通機関の施設配置の見直しとともに、周辺施設との連携により、訪れる人にとって魅力ある都市空間を形成します。
- 池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）の整備とあわせた駅周辺の再生、西口駅前街区の再編と連携した周辺地区のまちづくりを推進し、池袋駅周辺の拠点性を高めていきます。
- 池袋駅や交通広場など交通結節機能を強化するため、関係機関や事業者と連携して、わかりやすいサイン表示や多言語対応、円滑な乗り換えの促進、必要な情報にアクセスしやすい通信環境の整備など、周辺のまちづくりと一体的に取り組むエリアマネジメント³⁴を検討します。

図表129
サンクンガーデンのイメージ



(2) 東西の交通軸の構築による回遊性の創出

- 線路上空を利用した池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）を整備し、駅東西の活発な交流を促進するとともに、帰宅困難者の滞留空間や避難経路など災害対策に資する空間として活用します。
- 池袋駅及び東池袋駅と、池袋駅東口の豊島区本庁舎やHareza池袋、サンシャインシティと西口の東京芸術劇場など主要な施設間のアクセスを強化するため、歩行者を優先する道路と文化芸術拠点などの周辺を結ぶ快適で円滑な歩行者ネットワークを形成します。
- 高齢者、障害者、子ども、妊娠している人など誰もが利用しやすく、移動しやすい交通環境の実現に向けて、新たな公共交通システムの導入を検討・推進します。
- 東池袋地区では、都市づくりの動向を踏まえながら、東京メトロ副都心線の新駅設置に向けて、関係機関と連携して取り組みます。

図表130
大阪ステーションシティ「時空の広場」



82 サンクンガーデン：建築物の周囲の地盤よりも、一段下げて造られた、半地下の開放的な広場や庭園

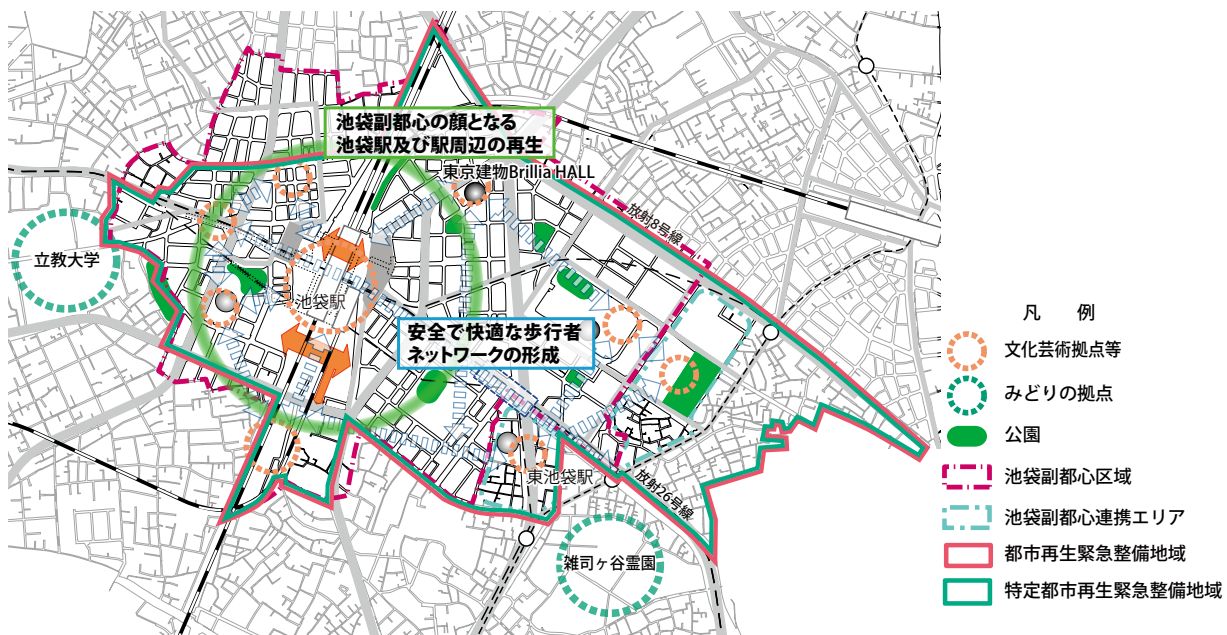
(3) 安全で快適な歩行者空間の創出

- 商業や業務施設が集積する駅周辺街区では、安全で快適な歩行者空間を創出するとともに、鉄道で訪れる人が地上に出やすいよう、駅前広場の歩行者空間の拡大や駅から連続する人優先の歩行者空間を整備し、居心地がよく歩きたくなる都市空間を実現します。
- 平成30（2018）年4月に策定した「池袋地区駐車場整備計画⁸³」に基づき、フリンジ（集約）駐車場⁸⁴の整備や共同荷さばきスペースの確保、荷さばきルールの策定などを進め、常態化する路上駐車を解消し、歩行者が安全に回遊できる交通環境を創出します。また、令和2（2020）年3月に策定した「池袋地区駐車場地域ルール」を積極的に運用し、池袋駅周辺のまちづくりと連動しながら駐車施設整備の適正化を図り、歩行者優先のまちづくりを進めます。
- 幹線道路では、自転車走行空間が設置可能な区間において、歩行者、自転車、自動車それぞれの分離を図ります。また、幹線道路以外では、路上違法駐車の防止や歩道上の違法看板などの撤去を進め、道路の安全性を確保します。
- 平成26（2014）年4月に重点整備地区に拡大し、改正バリアフリー法一部施行に伴い、平成31年（2019）年4月に改定された「池袋駅地区バリアフリー基本構想」に基づき、池袋駅及び駅周辺のバリアフリー化を図るとともに、令和元（2019）年6月に策定した「豊島区案内サインガイドライン」を活用し、誰もが分かりやすいユニバーサルデザインによるまちづくりを進めます。
- 環状5の1号線（地下道路）の道路整備を促進し、池袋駅東口に流入する通過交通⁸⁵の減少を図ります。
- 都市づくりビジョンで示した人に優しい交通環境の構築に向けた基本的な考え方にに基づき、都市づくりの動向を踏まえながら、具体的な交通施策の検討を進めていきます。

図表131
自転車走行空間の一例（劇場通り）



図表132 池袋副都心の再生方針図（交通）



83 駐車場整備計画：自動車交通を抑制し、歩行者や生活者に優しい都市環境を実現するために駐車場を整備する計画

84 フリンジ駐車場：都市中心部への自動車の進入を抑制するため、都市中心部の外縁（フリンジ）に駐車場を整備し、その内側では原則として自動車は進入禁止とすることで、公共交通や徒歩での移動を促す

85 通過交通：エリア内を通過するだけで、そのエリア内には目的地を持たない交通



ライフステージに応じた良好な住環境の整備

⇒ P068

(1) 都市の暮らしを楽しむ都心居住の推進

- 商業業務系複合地では、鉄道駅や商業、業務、文化施設などとの近接性を生かして、利便性の高い魅力ある都心居住を推進するとともに、日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て支援などの機能が充実した安心して暮らせるまちをめざします。
- 放射8号線、放射26号線の沿道等では、都心居住に対応した住宅を主体としつつ、商業、業務、流通、産業機能との調和などを図りながら、地域特性に応じた住環境を形成するとともに、良好な街並みを誘導します。
- 駅から連続する歩行者優先の道路整備を検討し、安全で快適な歩行者空間を創出します。

(2) 外国人居住者にも快適な住環境の形成

- 池袋副都心商業業務地を中心に、多言語対応の商業、医療、教育、子育て支援などのサービス機能や質の高い居住・滞在機能を誘導し、外国人就業者とその家族が安心して暮らせる住環境を整備することによって、国際的なビジネス活動の舞台として選ばれる都市をめざします。

図表133
アウルタワー・ライズシティ

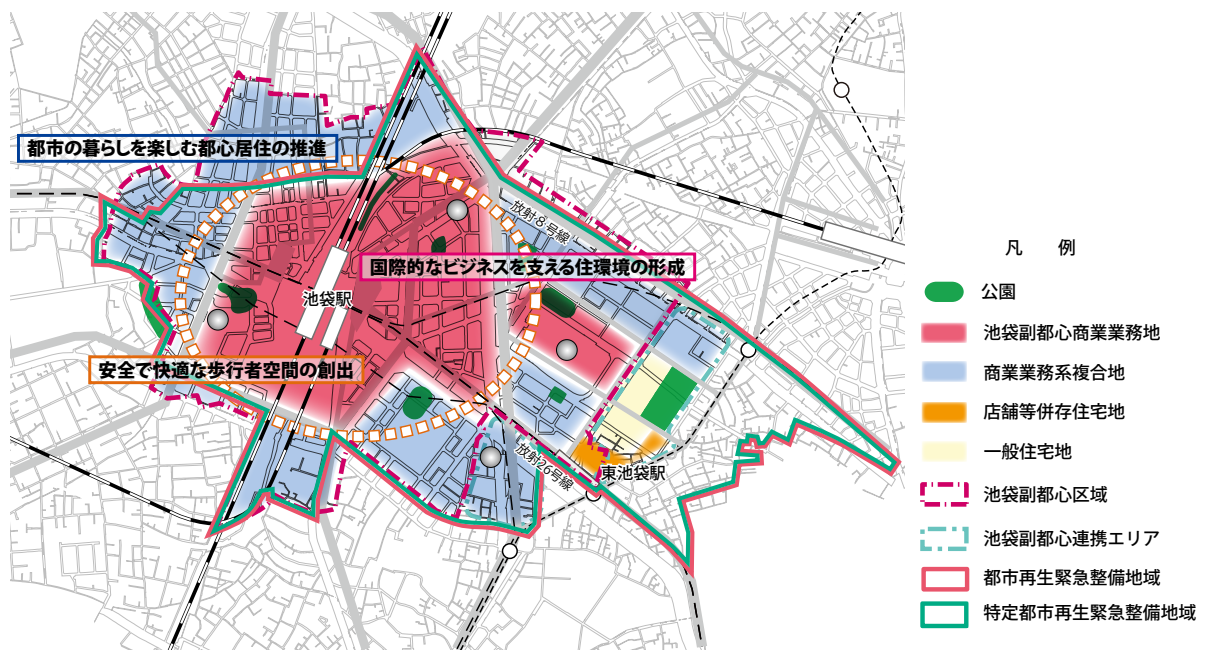


図表134
サービスアパートメント⁸⁶
のイメージ



画像提供：森ビル株式会社

図表135 池袋副都心の再生方針図(住環境)

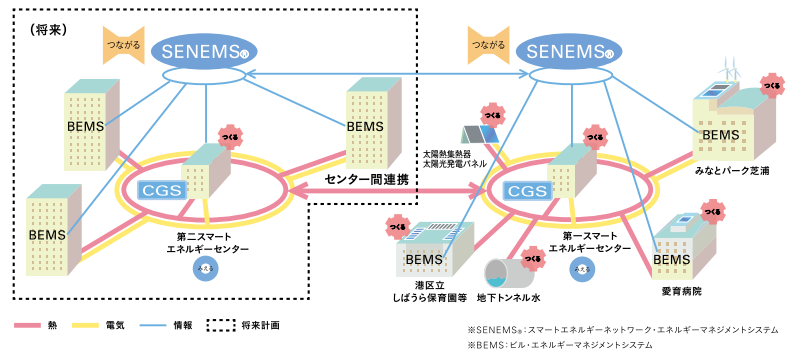


86 サービスアパートメント：短期滞在などの外国人向けに、多言語によるコンシェルジュサービスや家具・家電などを備えた住宅

(1) エネルギー効率の高い拠点の形成

- 都市開発の機会を捉えて、複数の敷地や街区単位での建築物の更新を促進し、地域冷暖房施設への接続やコージェネレーションシステム⁵⁰をはじめとする自立・分散型エネルギーシステム⁴⁹の導入を促進します。
- 太陽光発電や太陽熱など再生可能エネルギー⁵¹導入の促進、豊島清掃工場の排熱などの未利用エネルギー⁵の活用、既存の地域冷暖房供給エリアの拡大を検討します。
- 東池袋四丁目42番地区の再編では、災害時の活用も見据えた自立・分散型エネルギーシステムの導入を検討するとともに、気候や地形を生かしたヒートアイランド現象の緩和や環境配慮に関する情報発信に取り組みます。
- エネルギー効率の高い低炭素型都市へと転換するため、「都市の低炭素化の促進に関する法律」などを活用した取り組みや池袋副都心の特性を生かしたスマートコミュニティ⁶⁷の構築に向けた検討を進めます。

図表136 スマートエネルギーネットワークのイメージ



※SENEMS:スマートエネルギーネットワーク・エネルギーマネジメントシステム
※BEMS:ビル・エネルギーマネジメントシステム

画像提供：東京ガス株式会社

(2) 環境負荷の少ない交通環境の形成

- 鉄道駅及び駅周辺では、駅前広場空間の再整備に取り組み、交通結節機能の強化による鉄道とバスの円滑な乗り換えなどを実現し、公共交通機関の利用促進を図りCO₂排出量の削減を進めます。
- 都市計画道路では、可能な区間における自転車走行空間設置の検討や自転車駐車場の整備により、環境に優しい交通手段のひとつである自転車の利用を促進するとともに、利用マナーの向上などに取り組みます。
- フリンジ駐車場⁸⁴や集約駐車場⁸⁷の確保、駐車場案内の表示などに取り組み、駐車場を探す車両の減少を図ることでCO₂排出量を削減します。
- 超小型モビリティや電気自動車、燃料電池自動車⁶⁸など次世代自動車の導入等を促進し、環境に優しく、人々の回遊性を高めるまちづくりを進めます。

図表137 燃料電池自動車



画像提供：トヨタ自動車株式会社

87 集約駐車場：一箇所あるいは少数箇所に集約された駐車場。自動車交通のコントロールや駐車場出入口の減少による街並み景観の維持、歩行者の安全や回遊性の向上が期待できる

(3) 建築物の更新にあわせた環境性能の向上

- 既存の建築物では、省電力及び省エネルギーに資する設備への更新やエネルギー需要の時間帯が異なる用途、複数の建築物間でのエネルギー融通などを促進します。
- 都市開発や建築物の建替えにあたっては、環境性能の高い建築物を誘導する仕組みづくりの検討や環境配慮の見える化を促進します。

(4) ヒートアイランド現象の緩和

- 都市開発や公園の再整備とあわせて、緑地や屋上・壁面緑化など都市を冷やすクールスポット⁶⁹を創出し、連続したみどりによる風の通り道を形成します。
- 道路の路面温度上昇を抑制する遮熱性舗装など道路舗装の改善、建築物の省エネルギー化による人工排熱の削減など、ヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

(5) 環境を学ぶ舞台づくりの推進

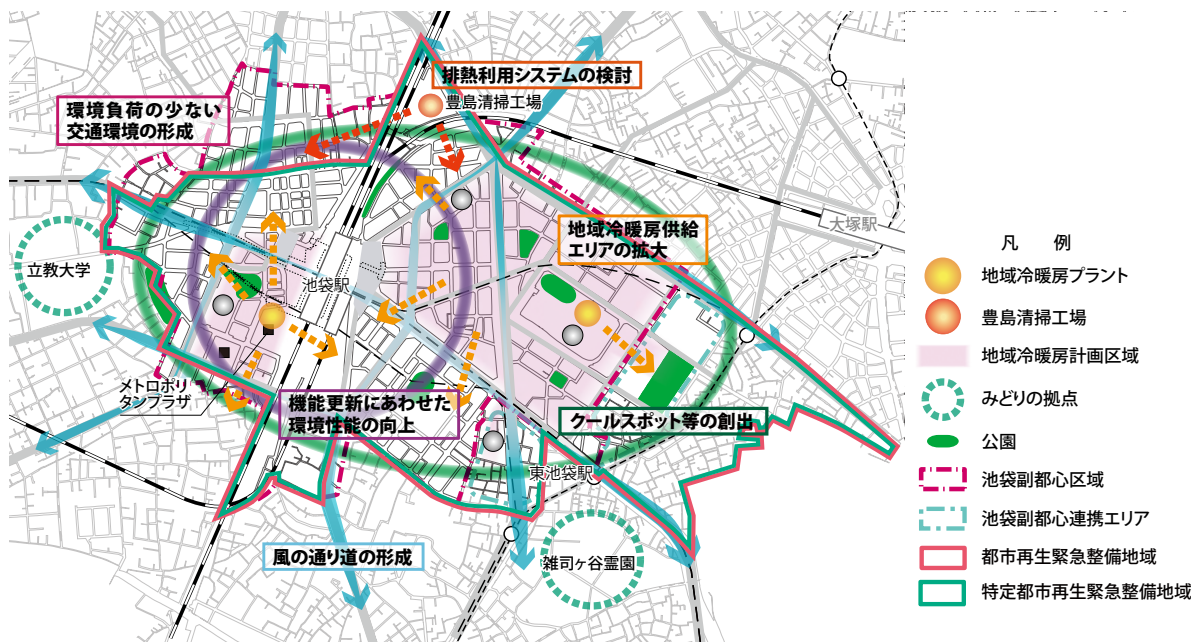
- 区民、民間事業者、大学、NPOなどの多様な主体と協働し、環境学習の推進や省エネルギーの見える化などに取り組みます。
- エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換を実現するため、「都市の低炭素化の促進に関する法律」などを活用した取り組みを検討します。

図表138
三井住友海上 ECOM駿河台
(環境コミュニケーションスペース)



画像提供：三井住友海上火災保険株式会社

図表139 池袋副都心の再生方針図(低炭素)





みどりの回廊に包まれた憩いの創出

⇒ P077

(1) 都市の資産となるみどりの創出と保全

- みどりの拠点である雑司ヶ谷霊園と立教大学を核に、みどりの骨格軸（池袋副都心軸）である補助77号線（グリーン大通り）とアゼリア通り、放射26号線、補助78号線により、既存の公園や都市開発により創出されたみどりをつなぎ、四季の彩りが感じられるネットワークを形成します。
- 池袋駅を中心として、豊島区本庁舎周辺の南池袋公園、庁舎跡地と一体となった中池袋公園、東京芸術劇場と近接する西池袋公園をつなぎ、人々が集い、憩うみどりの回廊を形成します。
- 公園とカフェやショップが隣接する地区では、公園と店舗が連続した街並みの形成や借景などにより、地域の人々が集まり交流できる空間形成の誘導を検討します。

図表140 南池袋公園



(2) 民有地での身近な緑化の推進

- みどりの骨格軸（池袋副都心軸）を中心として、広幅員の道路や歩行者ネットワーク沿道の民有地では、敷地内や屋上、壁面での緑化を誘導します。
- 豊島区本庁舎の周辺地区や造幣局東京支局移転後の整備、池袋駅西口周辺の再編にあっては、公園や緑地などを整備し、新たなみどりを創出します。
- オフィスビルや商業ビル、マンション、住宅などの屋上緑化や壁面緑化を誘導し、都市の中でみどりを創出していきます。
- 道行く人々がみどりの潤いを享受できるよう、建築物の壁面や通りに面した箇所での植栽を促進するための仕組みを検討します。
- オフィスやショップなどでは、事業者による建築物の壁面緑化や店先を四季の草花で彩る等の緑化活動を促進します。
- 一人ひとりが庭先やベランダを季節の草花で飾るガーデニングなど、質の高いみどりの創出に向けた第一歩となる身近な緑化を促進します。

図表141 壁面緑化(グランルーフ)



画像提供：東日本旅客鉄道株式会社

(3) 都市づくりと連携したみどりの創出

○大規模な都市開発や建築行為が行われる場合には、都市開発諸制度³⁰や開発許可制度、みどりの条例による敷地内や屋上・壁面の緑化計画の届出制度などを活用し、潤いのある公園緑地や公開空地の創出など都市空間の質の向上に寄与するよう誘導します。

図表142
三井住友海上 屋上庭園



(4) 地域や大学などによるみどりづくりの促進

○地域の団体や大学生などが協働して、公園や広場、公開空地に季節の花々やイベントにあわせた飾りつけを施し、都市のイメージを高める取り組みを促進します。

図表143
地域による緑化活動



図表144 池袋副都心の再生方針図(みどり)

