

## 2. 現状と課題

本項では、池袋副都心に係わる現状と課題を、総体的に概観する。個々の事業展開に係わる現状と課題については、それぞれの部分で詳述する。

### 2 - 1 現状

#### (1) 夜間・昼間人口

国勢調査によれば、池袋副都心地域（\*注）の夜間人口は、昭和55年以降減少の一途をたどっていたが、平成12年調査において若干の増加に転じた。豊島区全域での増減率と比較すると、池袋副都心地域における減少率が高く、増加率が低い結果となっている。

一方、昼間人口は、昭和55年から平成12年の間に25.5%の大幅な増加になっているが、平成7年をピークとして減少に転じ、平成2年を下回る状況となっている。豊島区全域の増減率と比較すると、池袋副都心地域において増加率、減少率共に高い。

#### 夜間人口

(人)

	S55 1980	S60 1985	H2 1990	H7 1995	H12 2000	増減率 A H12/H7	増減率 B H12/H2	増減率 C H12/S55
池袋副都心	50,169	47,659	36,825	34,838	34,863	0.1%	5.3%	30.5%
区内全域	287,855	277,558	256,654	243,919	248,201	1.8%	3.3%	13.8%

#### 昼間人口

(人)

	S55 1980	S60 1985	H2 1990	H7 1995	H12 2000	増減率 A H12/H7	増減率 B H12/H2	増減率 C H12/S55
池袋副都心	144,373	160,721	192,510	194,090	181,217	6.6%	5.9%	25.5%
区内全域	368,812	383,925	425,691	424,002	408,803	3.6%	4.0%	10.8%

国勢調査

\*注) 調査データ抽出の都合上、池袋副都心地域として以下の丁町目の合計数値により算出した。

東池袋一～四丁目、南池袋一～三丁目、西池袋一～三及び五丁目、池袋一及び二丁目、上池袋二丁目

## (2) 駅乗車人員

平成13年度、池袋駅の年間乗車人員は、JR及び4私鉄を合わせ、488,027千人となっている。平成3年に比較して全路線で減少しており、特に西武線、地下鉄2路線の減少率が高い。

JRの他駅について、この間の増減率をみると、渋谷、新宿では横ばい、恵比寿、大崎、品川で大幅な増加となっており、駅乗車人員に関して、池袋は他の副都心等に比べて地位が低下している。

### 池袋駅の年間乗車人員 (千人)

	平成3年	平成13年	増減率(%)
J R 線	222,081	205,828	7.3
西武池袋線	124,237	95,694	23.0
東武東上線	112,080	98,662	12.0
営団丸の内線	60,426	47,743	21.0
営団有楽町線	50,593	40,100	20.7
合計	569,417	488,027	14.3

### JR主要駅の年間乗車人員 (千人)

駅名	平成3年	平成13年	増減率(%)
池袋駅	222,081	205,828	7.3
新宿駅	271,360	271,981	0.2
渋谷駅	154,022	154,979	0.6
東京駅	153,302	134,673	12.2
上野駅	79,273	67,766	14.5
恵比寿駅	30,945	45,129	45.8
品川駅	78,298	93,937	20.0
有楽町駅	62,175	56,797	8.6
目黒駅	42,662	36,335	14.8
大崎駅	15,356	20,830	35.6
原宿駅	25,306	25,423	0.5
大塚駅	21,531	20,147	6.4
巣鴨駅	34,700	28,588	17.6
駒込駅	16,095	16,004	0.6
目白駅	15,729	14,364	8.7

東京都統計年鑑

### (3) 産業・商業動向

豊島区の事業所数は、平成3年から平成13年までに20.6%減少した。この間、新宿区は5.9%、渋谷区は0.4%の減少にとどまっており、また中央区は3.9%の増加となっており、豊島区は大きく引き離される状況となっている。

また、豊島区の、卸売業・小売業合わせた年間販売総額は、平成3年から平成14年で32.5%減少した。この間、中央区は2.1%の増加、新宿区は6.1%、渋谷区は2.8%の減少にとどまっており、ここでも豊島区との格差が拡大している。

#### 地域別、産業大分類事業所数

(ヶ所)

	H3 1991	H8 1996	H13 2001	増減率 A H13/H8	増減率 B H13/H3
中央区	43,296	44,708	44,977	0.6%	3.9%
新宿区	39,592	41,022	37,260	9.2%	5.9%
渋谷区	31,110	30,547	30,976	1.4%	0.4%
豊島区	25,270	23,685	20,069	15.3%	20.6%

事業所・企業統計調査

#### 地域別年間商品販売総額

(百万円)

	平成3年	平成14年	増減率
中央区	36,136,008	36,889,019	2.1%
新宿区	7,078,404	6,649,009	6.1%
渋谷区	5,472,672	5,317,277	2.8%
豊島区	3,140,591	2,120,209	32.5%

商業統計調査

### (4) 地価・事務所賃料の動向

池袋駅近傍地点の公示価格は、平成11年以降も下落を続けており、平成15年までの下落率は25.5%となる。一方、新宿、渋谷は、横ばいで推移している。また、丸の内、銀座は、平成14年以降上昇に転じており、格差が拡大している。

## 公示価格(㎡単位)の推移

(千円)

	H11	H12	H13	H14	H15	増減率 H15/H11	備考
池袋	7,250	6,650	6,200	5,700	5,400	25.5%	東池袋1丁目「池袋駅170m」
渋谷	9,020	8,830	8,830	8,830	8,830	2.1%	道玄坂2丁目「渋谷駅230m」
新宿	8,700	8,700	8,790	8,790	8,790	1.0%	新宿3丁目「新宿駅100m」
丸の内	13,000	13,000	13,000	13,300	13,700	5.4%	丸の内3丁目「東京駅730m」
銀座	13,100	13,100	13,300	13,400	14,100	7.6%	銀座6丁目「銀座駅150m」

東池袋・南池袋地区の月額募集平均賃料は、平成13年1期より15年2期まで若干の変動があるが、ほぼ横ばいで推移している。渋谷地区、西新宿地区も同傾向で推移しているが、丸の内・有楽町地区は下落傾向にある。一方、空室率は、東池袋・南池袋地区で改善傾向だが、他地区では、増加傾向にある。特に、渋谷地区、西新宿地区では、東池袋・南池袋地区を上回る空室率となっている。

## 月額募集平均賃料の動向

(円)

	H13				H14				H15	
	1期	2期	3期	4期	1期	2期	3期	4期	1期	2期
東池袋・南池袋	13,180	13,790	14,090	14,410	13,390	13,380	12,460	13,440	13,340	13,390
丸の内・有楽町	34,440	31,500	31,090	30,130	26,710	26,130	29,450	27,380	29,860	29,120
渋谷	17,700	16,880	17,630	17,710	18,150	18,170	18,160	17,920	18,030	18,100
西新宿	18,530	18,920	18,960	18,590	18,540	18,450	18,750	18,350	17,390	17,580

## 空室率の推移

(%)

	H13				H14				H15	
	1期	2期	3期	4期	1期	2期	3期	4期	1期	2期
東池袋・南池袋	3.6	4.1	3.3	4.1	4.9	5.2	4.8	5.2	4.9	3.9
丸の内・有楽町	1.2	0.8	0.7	1.6	1.9	2.2	1.7	2.5	2.1	2.4
渋谷	1.6	1.5	3.7	4.2	6.3	6.1	6.2	7.6	5.9	7.3
西新宿	1.8	1.3	1.6	2.4	2.6	3.3	3.6	4.7	6.4	6.9

生駒データサービスシステム資料

## (5) 建築物更新・都市整備の状況

豊島区の建築物延面積は、平成8年度から13年度で24.2%増加している。この間、他区では、港区の194.4%、千代田区の182.1%を始めとして、中央区、渋谷区、新宿区といずれの区も、豊島区以上の高い増加率となっている。

池袋副都心周辺では、環状5の1号線、環状6号線、補助172号線、補助173号線など都市計画道路事業が集中して実施されている。同時に、地下鉄13号線、首都高速新宿線の整備も進められており、各事業の完了時には交通状況の大きな変化が予想される。

(P85 参照)

### 建築物延面積増加状況

H9～H13(着工延面積-滅失延べ面積)/H8建物棟数

千代田区	182.1%
中央区	110.1%
港区	194.4%
新宿区	39.0%
渋谷区	63.9%
豊島区	24.2%

建築統計年表・土地利用現況調査

## 2 - 2 課題

以上のとおり、池袋副都心は、他の副都心等に対して、相対的に地位が低下している傾向が伺われる。こうした状況を改善するためには、池袋副都心の抱える諸課題を解消していかなければならない。

池袋副都心の課題については、従来から様々に指摘されてきたが、ここでは、ハード面における、街の構造面での回遊性の乏しさ、ソフト面における、来街者を中心とした意識面でのマイナス評価の二点に集約して整理する。

### (1) 「駅袋」構造と直線的動線の改善

池袋は、鉄道駅に大規模百貨店や芸術劇場等が隣接し、地下通路で直結されている。このため来街者は、この範囲内で目的を充足させることができ、街の中に出にくい構造となっている。

一方、駅から一定の距離を置き、街の奥行きを深める効果を有する大規模集客施設として、サンシャインシティがあるが、ここにいたる歩行者動線は直線的で、複線あるいは面的な広がりをもつに至っていない。

今後、点、直線にとどまる歩行者動線を、面的な回遊性に発展させるためには、

- ・ 周縁部での核となる施設の立地
- ・ 核施設間のネットワーク強化
- ・ にぎわいの連続性の確保（業務系に特化するなど、にぎわいの連続を分断する要素の解消）

が必要である。

## (2) マイナス評価の刷新

池袋は歴史的に見れば、立教学院、豊島師範学校、自由学園を始めとした教育施設が立地する一方、舞台芸術学院や数多くの小劇場、周縁部に散在するアトリエ村など、芸術活動の基盤が集積した、教育文化芸術都市であった。

これら施設の多くは、現在でも、地域に根ざした重要な存在となっている。しかし、戦後のヤミ市以降の盛り場としての発展が、こうした特性を凌駕し、新たな池袋のイメージを定着させ、マイナス評価も強い残念な状況となっている（\*注）。平成2年に開設された東京芸術劇場は、こうした評価を刷新する上で、一定の役割を果たしたが、副都心エリア全体に大きな影響を及ぼすには至っていない。

今後、こうした既成の評価を刷新するためには、

- ・ 新たな健全で清新な魅力の付加
- ・ 安全、安心のまちづくりの推進
- ・ 文化芸術機能の一層の充実

が必要である。

\*注 「副都心池袋の商業に関する消費者意識調査（平成11年 豊島区）」

「豊島区池袋駅周辺市街地整備方策検討調査（平成14年 都市基盤整備公団）」