

池袋駅西口地区 まちづくりニュース

15
2011年
12月

まちづくり調査特集号

発行：池袋駅西口地区まちづくり協議会

まちづくり方針検討のため、現況調査を行いました！

～ テナント状況調査、建物所有者アンケート調査、

歩行者交通量調査を実施 ～

池袋駅西口駅前地区の4ブロックで、ハード面、ソフト面のまちづくり方針を検討するため、テナント状況調査、建物所有者アンケート調査、歩行者交通量調査の3つの調査を行いました。今回のまちづくりニュースは、その結果を特集でお知らせします。

テナント調査では、対象エリアすべての建物の空きテナントの状況や種別などを現地調査しました。また、東日本大震災を踏まえ、建物所有者にアンケート調査を行い、建物被害状況などを把握しました。西口では地下から地上に人が出ず、賑わいが乏しいとの指摘があることから、地上と地下の歩行者交通量についても調査しました。

1. テナント状況（建物利用状況）調査の結果概要

対象：協議会内4ブロックにおける建物（総専有面積：約57,000㎡）

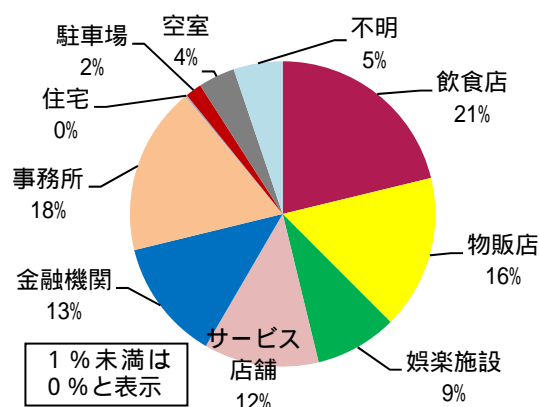
概要：登記簿や住宅地図等を基に、外観目視等による現地調査を行い、建物利用実態（業種等）を調査しました。

実施日：平成23年10月17日（月）～10月21日（金）

全体（専有面積：約57,000㎡）

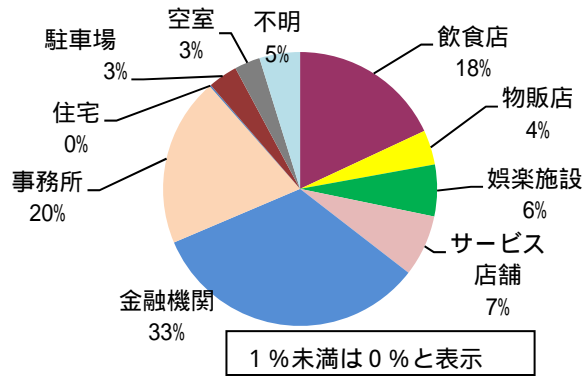
- ・ 飲食店、物販店、サービス店舗等の商業施設系で約50%となっている。
- ・ 最も多いテナントは、「飲食店」で約21%となっている。
- ・ 飲食店、物販店、業務施設の割合が同程度（約20%）となっている。
- ・ 空室率：約4%

（参考）渋谷駅周辺：7%、新宿駅周辺：10%



Gブロック（専有面積：約 19,000 m²）

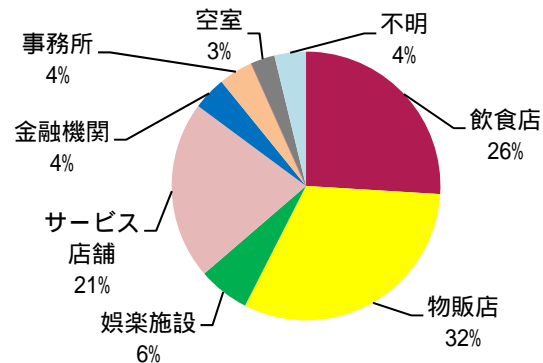
- ・金融機関、事務所の業務施設系で約 50%となっている。
- ・最も多いテナントは、「金融機関」で約 33%となっている。
- ・本地区で、最も業務施設系が多いブロックである。
- ・空室率：約 3%



Hブロック（専有面積：約 13,600 m²）

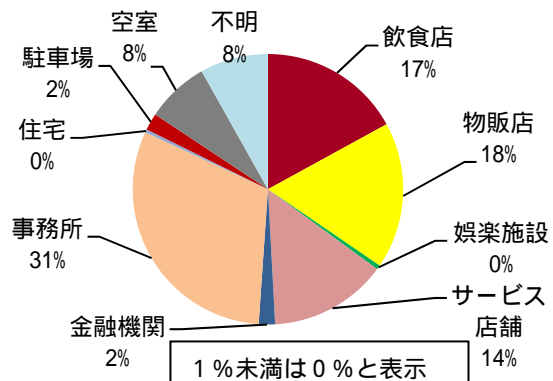
都税事務所は調査対象外とした

- ・飲食店、物販店、サービス店舗等の商業施設系で約 80%となっている。
- ・最も多いテナントは、「物販店」で約 32%となっており、他ブロックに比べ割合が大きい。
- ・空室率：約 3%



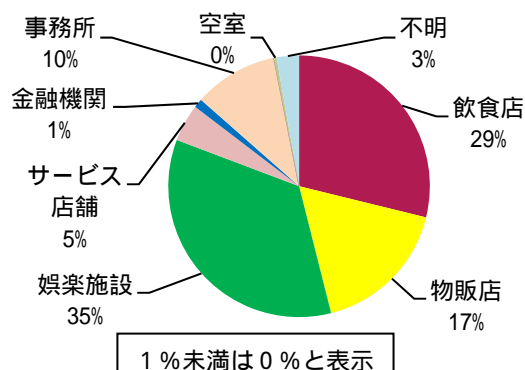
Iブロック（専有面積：約 15,900 m²）

- ・飲食店、物販店、サービス店舗等の商業施設系で約 50%となっている。
- ・最も多いテナントは、「事務所」で約 31%となっている。
- ・空室率：約 8%
- ・空室及び不明が約 16%となっており他ブロックより高い割合となっている。



Jブロック（専有面積：約 8,200 m²）

- ・飲食店、物販店、サービス店舗等の商業施設系で約 50%となっている。
- ・最も多いテナントは、「娯楽施設」で約 35%となっている。
- ・空室率：約 0%
- ・他ブロックに比べて空室率が低い。



テナント状況調査のまとめ

全体の傾向としては、Gブロックが金融機関・事務所の業務施設系、H、I、Jブロックが飲食店・物販店・サービス店舗の商業施設系が多い。

全体として、金融機関・事務所の業務施設系がビルの1階を占めていると、にぎわいが乏しい印象となる。

最も多いテナントは、Gブロックが「金融機関」、Hブロックが「物販店」、Iブロックが「事務所」、Jブロックが「娯楽施設」となっており、ブロック毎に特徴がある。西口には多種多様な店舗があるが、逆に雑多な印象を与えてしまい、全体として特徴がない。

チェーン店（ブロック全体において飲食店）が多く見受けられる。

空室率は、新宿駅周辺・渋谷駅周辺と比べてもそれほど高くないという調査結果。池袋駅西口の賃料水準が新宿等と比べ低く、テナントが入りやすいと推測される。

2. 建物所有者アンケート調査の結果概要

対象者：協議会内4ブロックにおける建物所有者

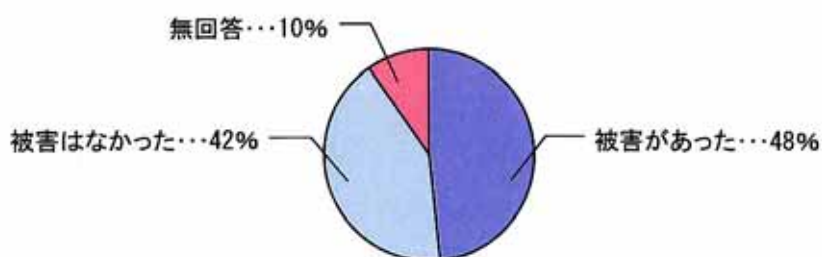
発送日：平成23年8月23日（火）

回答率：約24%（110通送付 26通回答）

東日本大震災における建物被害状況について

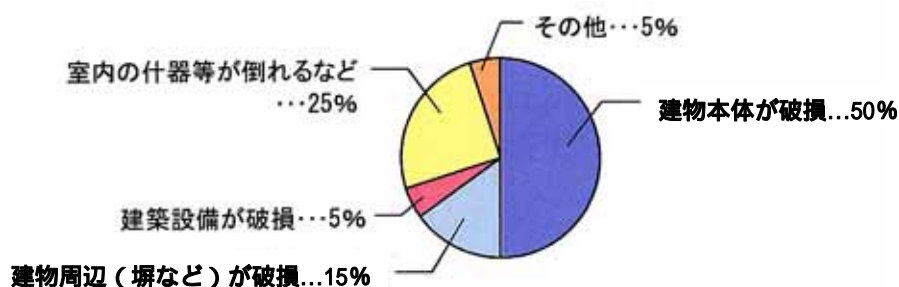
Q. 所有されている建物の被害について

- ・建物所有者（回答者）の約50%が、「被害があった」と回答。



Q. 建物被害状況の内訳について

- ・50%が「建物本体が破損」と回答。



東日本震災発生当日の皆様の周辺の状況について（自由記述）抜粋

- ・ 駅前に帰宅困難者があふれていた。
- ・ 人があふれて身動きが取れなかった。
- ・ 駅前は地下から追い出された人でいっぱいになっていたため、バスも動けなかった。
- ・ 交通渋滞、携帯電話の不通等により公衆電話に行列ができた。
- ・ 電車も動いていないので何とか家へ帰れるよう店を閉めた。
- ・ 鉄道が不通のため帰宅困難者が地下道で仮眠していた。
- ・ 当ビル内に帰宅困難者が、階段及び通路に翌日まで多数避難していた。
- ・ 震災時における地下街対応マニュアルが必要と感じた。
- ・ 交通網の不通により、徒歩の帰宅者が増え、道案内やトイレの利用者の要望が多くあった。
- ・ 震度5弱の揺れにビルの人たちは駅前広場に出てきた。
- ・ 30分ほどしても余震があり、部屋に戻る気になれなかった。



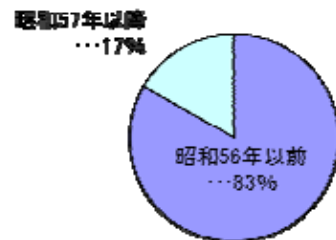
西口の美容室「miq 池袋店」提供

等々

所有されている建物について

Q. 所有されている建物の建築年次について

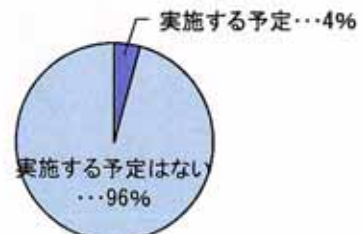
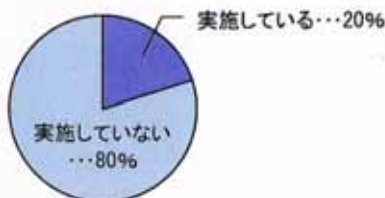
- ・ 約80%が、昭和56年以前の建物（旧耐震基準）と回答。



【建築年次】

Q. 耐震補強の実施について

- ・ 80%が、耐震補強を実施しておらず、90%以上が、実施する予定がないと回答。



池袋駅西口地区のイメージについて

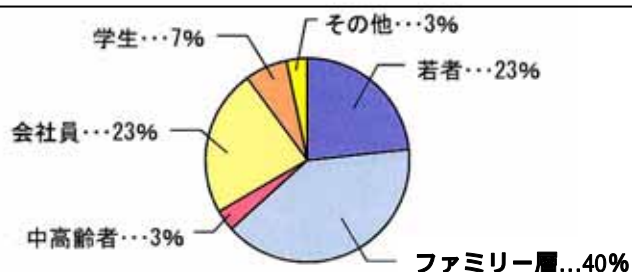
現在の池袋駅西口のイメージについて（自由記述）抜粋

- ・庶民的、大衆的。東口に比べ暗い雰囲気。
- ・高級感あるいはおしゃれ感といったものは、残念ながら、ない。
- ・北口方面はあまり治安が良いイメージがある。
- ・繁華街と断定できるが、何かが足りない。
- ・全体的に古く小さいビルが多い。
- ・立教大学とオフィスの街。
- ・女性が楽しめない街。
- ・再開発も有りかと思う。

等々

Q. 訪れてほしい人について

- ・ファミリー層が最も多く 40%。
- ・次いで若者や会社員が多くそれぞれ 23%。



まちづくりに関するご意見

まちづくりについて（自由記述）抜粋

- ・今後、ハード面のまちづくりとしては、商業施設だけでなく、駅前地区には企業の本社機能や国際会議にも対応できるような会議場等もあるとよい。
- ・再開発を機に西口全体が、雰囲気が良く文化的になれば、優良な将来性のある企業も進出してくれると思う。
- ・ヨーロッパでは、若い工芸家、アーティストの自立の場が日本よりだいぶ広いようで、底辺の拡大に役立っている。小さな工房、画廊の起点になればと思う。
- ・池袋西口が親しみやすく、ファミリー、女性、学生が安心して楽しめる街でありたいと思う。
- ・災害当日、高いビルには多くの人が入って、避難場所として広場がとても必要と思った。
- ・安心、安全のための防災設備の完備や、耐震性、免震性は必須要件である。
- ・3月11日の大地震の経験から、東京を襲う大災害に備え、なるべく早く駅前のまちづくりを考える必要があると考える。
- ・人が自力で上下できる限界を考えて街を造らなくてはならない。
- ・高層ビルもよいが、大震災等が発生した場合には、支障が出るのではないかと。
- ・スムーズな道路交通体系を構築しなくてはならない。
- ・商業という点では、多くの業種が「ぜひ出店したい」と希望する街でありたい。

等々

建物所有者アンケートまとめ

建物所有者（回答者）の約 50%の方が、「被害があった」と回答。

そのうちの 50%が「建物本体が破損」と回答。

建物所有者（回答者）の約 80%の方が耐震補強をしておらず、そのうち、90%以上の方は実施の予定がない。

建物所有者（回答者）の約 80%の方が、「昭和 56 年以前の建物（旧耐震基準）」と回答。（参考：平成 21 年登記簿等による土地建物調査では、地区全体の約 90%の建物が、築 30 年以上）

建物所有者（回答者）の約 60%の方が、若者・ファミリー層に訪れてほしいと考えている。

震災時は道路、駅前広場、西口公園に人があふれて身動きが取れない状況であった。

3. 歩行者通行量調査の結果概要

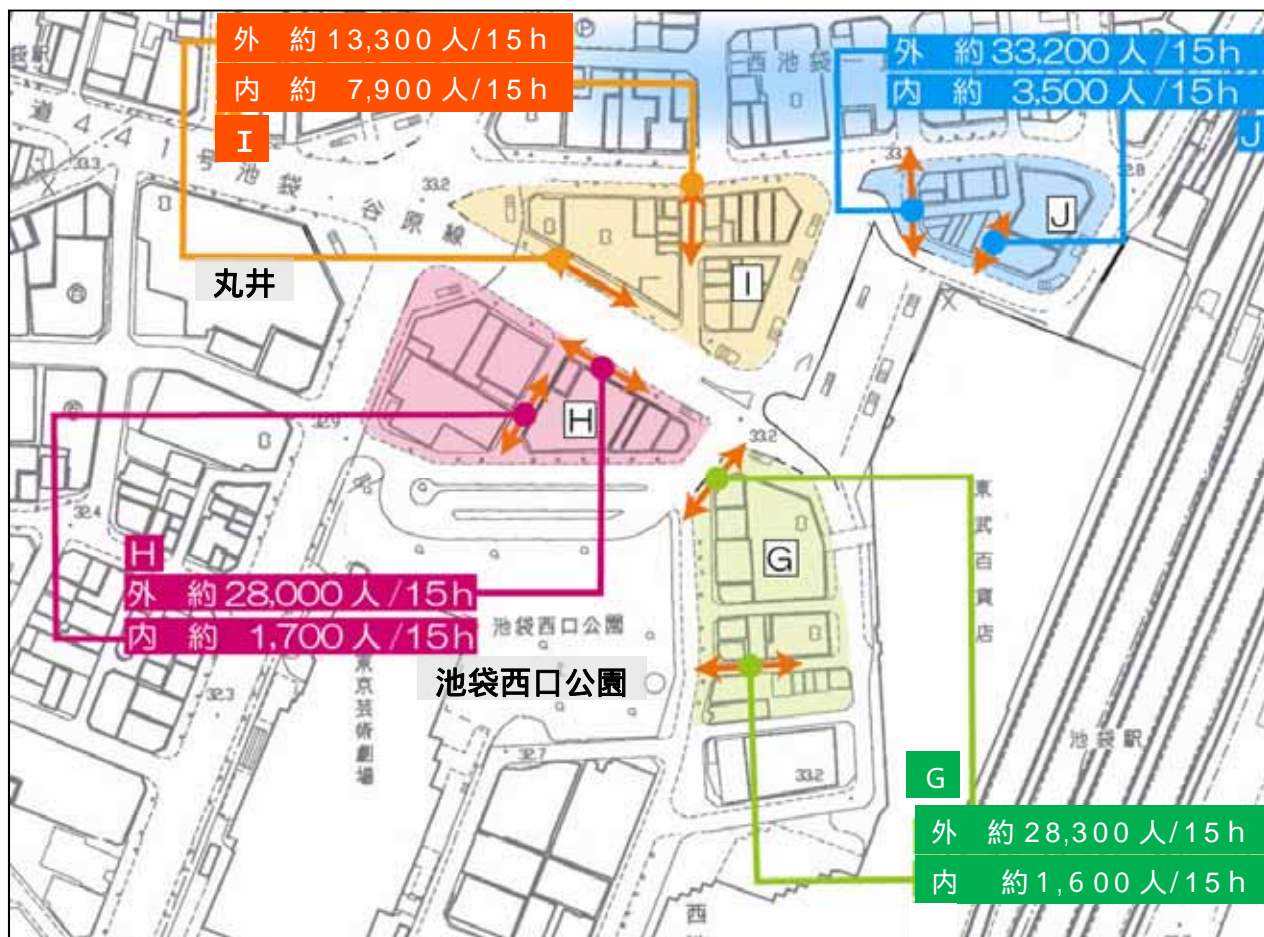
調査日：平成 23 年 10 月 2 日（日）くもり

7：00～22：00（15 時間）

調査箇所：地上部 10 か所、地下部 2 箇所

協議会 4 つのブロック内外の歩行者通行量を把握

〔ブロック内外の歩行者通行量：午前 7 時から午後 10 時までの 15 時間〕



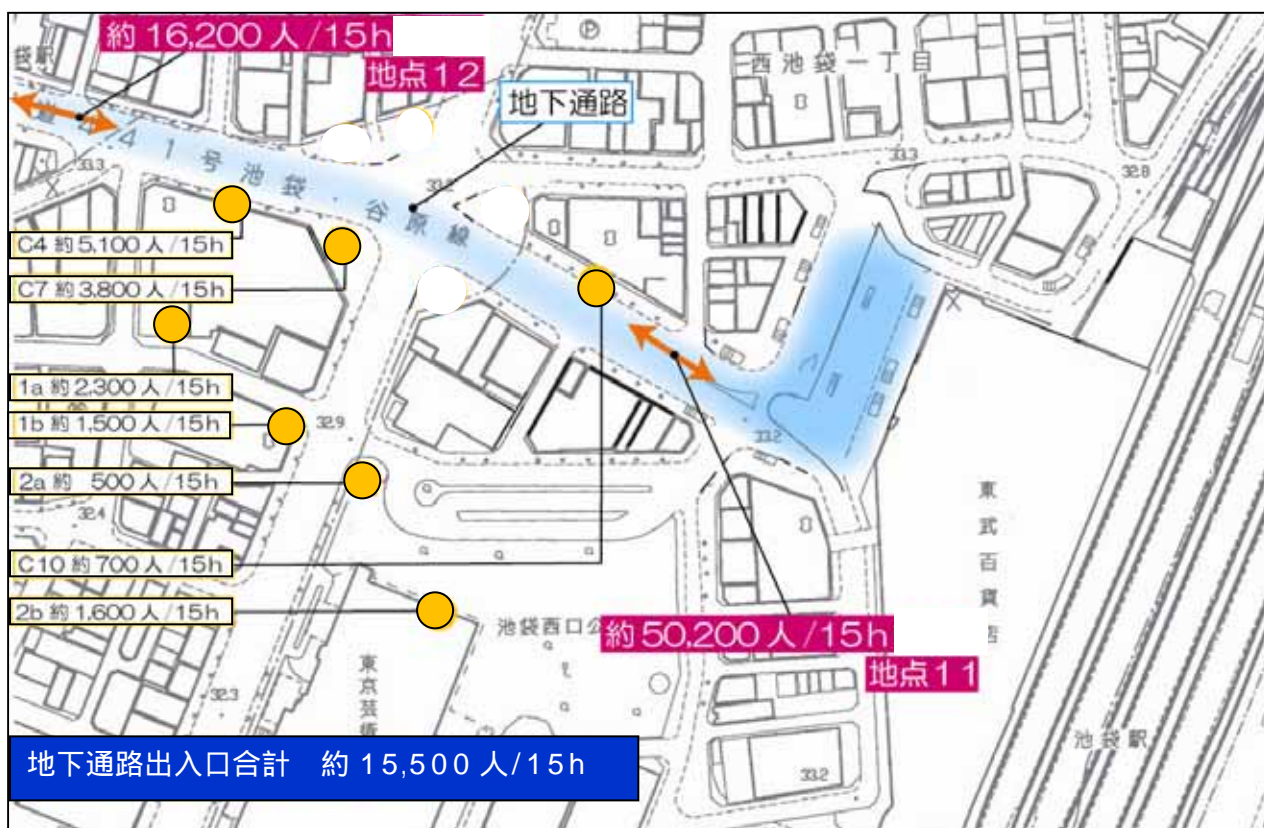
- ・協議会4つのブロック内外における歩行者通行量（15時間）は下記のとおり

	ブロック外側の広い道路	ブロック内側の狭い道路
Gブロック	約 28,300 人	約 1,600 人
Hブロック	約 28,000 人	約 1,700 人
Iブロック	約 13,300 人	約 7,900 人
Jブロック	約 33,200 人	約 3,500 人

- ・ブロックの外側にある道路の歩行者通行量は、Jブロック、Gブロック、Hブロックが、約 30,000 人前後とほぼ同程度であり、Iブロックが約 13,000 人程度となっている。
- ・ブロックの内側にある道路の歩行者通行量は、南側のHブロック、Gブロックに比べ、北側のIブロック、Jブロックの方が多い。

地下通路の歩行者通行量を把握

〔地下通路の歩行者通行量：午前7時から午後10時までの15時間〕



地下通路出入口調査データ出典：平成20年11月9日（日）7：00～22：00（15時間）データ

- ・地下通路の歩行者通行量（15時間）地下通路出入口データの出入口通行量は下記のとおり

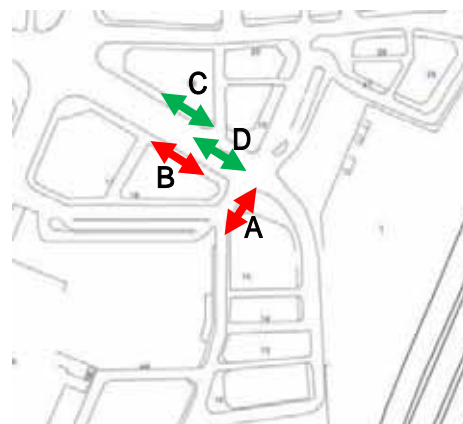
地点11	50,200 人	C7	3,800 人	1b	1,500 人
地点12	16,200 人	C10	700 人	2a	500 人
C4	5,100 人	1a	2,300 人	2b	1,600 人

- ・地点11の歩行者通行量を100とした場合、地点12は30となっており、約70%の歩行者が地点12以外の出口を利用しているか、地下通路内での利用（店舗、乗り換え）になっていることが考えられる。

歩行者通行量の経年変化(副都心線、エチカ開業前後の比較)

(調査時間：午前7時から午後7時の12時間)

	H19年	H22年 (H19年比)	H23年 (H19年比)
地点A (ベルビル前)	約26,400人	約23,500人 (約11%減)	約23,100人 (約13%減)
地点B (ビックカメラ前)	約30,600人	約27,400人 (約10%減)	約23,200人 (約24%減)
地点C (藤久ビル前)	約10,200人	約11,400人 (約12%増)	約11,400人 (約12%増)
地点D (地下通路)	約25,400人	約49,200人 (約94%増)	約42,400人 (約67%増)
副都心線H20年6月、エチカH21年3月開業			



歩行者通行量調査のまとめ

(ブロック外側の広い通り)

Jブロックの交番前が最も歩行者が多い。(約33,000人/15h)

Gブロックのベルビル前とHブロックのビックカメラ前がほぼ同じ通行量。

(約28,000人/15h)

Iブロックの藤久ビル西1号館前は、約13,000人/15hであり、4ブロックの中では最も人通りが少ない。

(ブロック内側の狭い通り)

G・Hブロックの街区内の細街路は、1,600人～1,700人/15hと、人通りが少ない。

Jブロック内の細街路は、3,500人/15h、Iブロック内の細街路(小町通り)は7,900人/15hとなっており、北口方面と行き来する人の往来が見られる。

また、Iブロック内の細街路(小町通り)は、歩行者通行量が一番多い。

(地下)

エチカの歩行者は約50,000人/15hである。

アゼリア通りのH・Iブロック前の歩行者通行量の合計は約41,000人/15h、

地下は、約50,000人/15hとなっており、地下の方が地上より2割ほど多い。

地下通路の西端は約16,000人/15hであり、西端まで行く人は約3割程度である。また、途中の地下出入口の利用者合計は、約15,000人/15hであることから、エチカの歩行者の約4割は地下通路内での利用(店舗、乗り換え)になっていると推測される。

副都心開業(H20年6月)及びエチカ開業(H21年3月)により、特にH街区ビックカメラ池袋西口店前の歩行者通行量が減少した(H19年比24%減)。

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