

池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン (案)

平成 28 年

池袋駅周辺地域再生委員会

目 次

I. はじめに

1. ガイドライン策定の目的 ----- 1
 (1) 池袋駅周辺地域の都市づくりの経緯
 (2) ガイドライン策定の目的
2. ガイドラインの位置づけと役割 ----- 2
 (1) ガイドラインの位置づけ
 (2) ガイドラインの役割
 (3) ガイドラインの目標年次
3. ガイドラインの構成と対象エリア ----- 4
 (1) ガイドラインの構成
 (2) ガイドラインの対象エリア

II. 池袋駅周辺地域における都市再生の意義・位置づけ

1. 池袋駅周辺地域における都市再生の意義・位置づけ ----- 6
 (1) 東京が目指す都市の姿と池袋
 (2) 東京における池袋が目指す都市の将来像
 (3) 豊島区における池袋駅周辺地域の都市像
 (4) 池袋駅周辺地域のポテンシャルと課題

III. 池袋駅周辺地域のまちづくりの将来像

1. 池袋駅周辺地域のまちづくりの視点 ----- 23
2. 池袋駅周辺地域のまちづくりの将来像 ----- 24

IV. 池袋駅周辺地域のまちづくりの戦略

- 戦略1：文化と生活・産業が創発するまちづくり ----- 28
- 戦略2：駅からにぎわいが広がるまちづくり ----- 30
- 戦略3：界隈を歩き、楽しめるまちづくり ----- 32
- 戦略4：誰もが安全・安心に暮らし、集えるまちづくり ----- 34
- 戦略5：環境と共生し、四季の彩りに包まれたまちづくり ----- 36

V. 事業化に向けた取り組み

1. 基本的な考え方 ----- 38
2. 段階的な計画の実現に向けた取り組み ----- 38
 (1) 計画・構想段階における体制づくりと計画の具体化
 (2) 都市基盤の整備に関する計画・事業調整
 (3) 事業実施段階における誘導や再生整備ガイドラインの管理
 (4) まちの成熟段階におけるまちの維持・管理・運営
 (5) エリア特性と都市整備の進捗にあわせたまちづくり

I. はじめに

1. ガイドライン策定の目的

(1) 池袋駅周辺地域の都市づくりの経緯

池袋駅周辺地域は、昭和 33（1958）年の首都圏整備計画で東京の副都心の一つとして位置づけられて以来、首都機能の一翼を担う拠点として、東京の経済や文化を牽引する重要な役割の一角を占めてきました。豊島区では、池袋副都心を「文化と活力、みどりにあふれ新たなチャレンジの舞台となる『まち』池袋」を掲げ、都市づくりに取り組んできました。平成 27（2015）年 3 月には、これまで本区が進めてきた文化創造都市づくり、安全・安心創造都市づくりを統合し、さらに発展させていくための新たなまちづくりの方向性を示す、「豊島区国際アート・カルチャー都市構想」が策定され、世界中の人々が集い、賑わいと活力にあふれる国際都市づくりがスタートしました。

池袋駅周辺地域では、豊島区新庁舎の完成と旧庁舎跡地のまちづくり、池袋駅西口再開発の取組み、南池袋二丁目地区や造幣局地区をはじめとする東池袋駅周辺での拠点形成まちづくりなど、都市再生の動きが具体的に進んでいます。また、池袋駅周辺では、池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）・地下通路、駅前広場、明治通り等の公共施設の整備・再編の検討や、次世代に向けた交通戦略の実践、エリアの防災対策の検討など、公民での検討が進んでいます。

こうした中、平成 27（2015）年 7 月には、池袋駅周辺地域が都市再生特別措置法に基づく（特定）都市再生緊急整備地域に指定や、平成 32（2020）年に開催される東京オリンピック・パラリンピックに向けた、東京芸術劇場を拠点とした文化プログラムの取組みなど、池袋駅周辺地域の都市づくりを取り巻く環境は大きく変化してきました。

国際競争力や防災性を向上し、国際拠点・池袋の魅力を高めるため、都市機能を一体的、効果的に更新させるまたとない機会を迎えたところです。

(2) ガイドライン策定の目的

池袋駅周辺地域の都市づくりを進めるにあたり、民間と行政が連携・協働して、都市機能の集積、都市基盤の整備、防災性の向上、地区の魅力向上などを図っていく必要があります。

この「池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン」（以下、「ガイドライン」という）では、まちづくりの考え方・取組み方などを、池袋駅周辺地域のまちづくりに関わるすべての方々にとっての共通の指針としてとりまとめます。

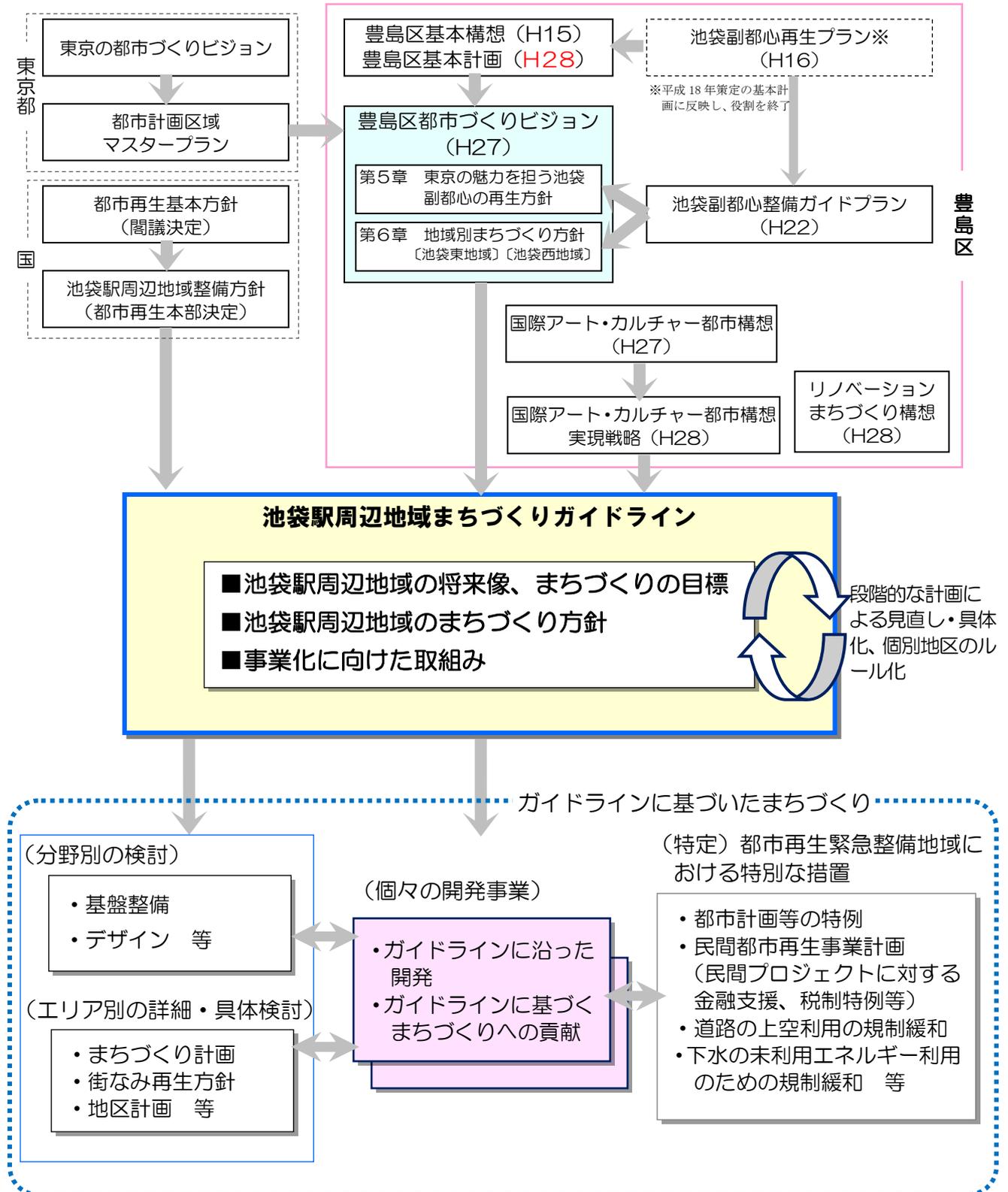


■サンシャイン 60 から見た池袋駅周辺

2. ガイドラインの位置づけと役割

(1) ガイドラインの位置づけ

豊島区国際アート・カルチャー都市構想、特定都市再生緊急整備地域の整備方針、都市づくりビジョンの池袋副都心再生方針などの上位計画を踏まえ、公民のパートナーシップによる都市再生を戦略的に進めていくための指針として、池袋駅周辺地域まちづくりガイドラインを位置付けます。



■ 池袋駅周辺地域に関する計画体系と本ガイドラインの関係

(2) ガイドラインの役割

ガイドラインは、都市整備の基本的な方針と、本地域でまちづくり・開発整備を進める際に守るべき基本的なルールや、考慮することが期待される事項を定めることにより、各主体（民間、行政等）が、公民のパートナーシップによるまちづくり・開発事業を進めるものです。

【ガイドラインの役割】

- 住民、事業者、行政等が共有すべきまちの将来像を示します。
- まちづくりにおいて配慮すべき事項を共有します。
- 住民、事業者、行政等が連携してまちづくりに取り組むよりどころとして活用します。

なお、今後本地域内の開発事業や基盤整備など計画の熟度が深度化した段階で、まちづくりガイドラインの内容を適宜改定するとともに、地区計画、街並み再生方針、個別地区のまちづくり計画などのまちづくりのルールの具体化を進めていきます。

(3) ガイドラインの目標年次

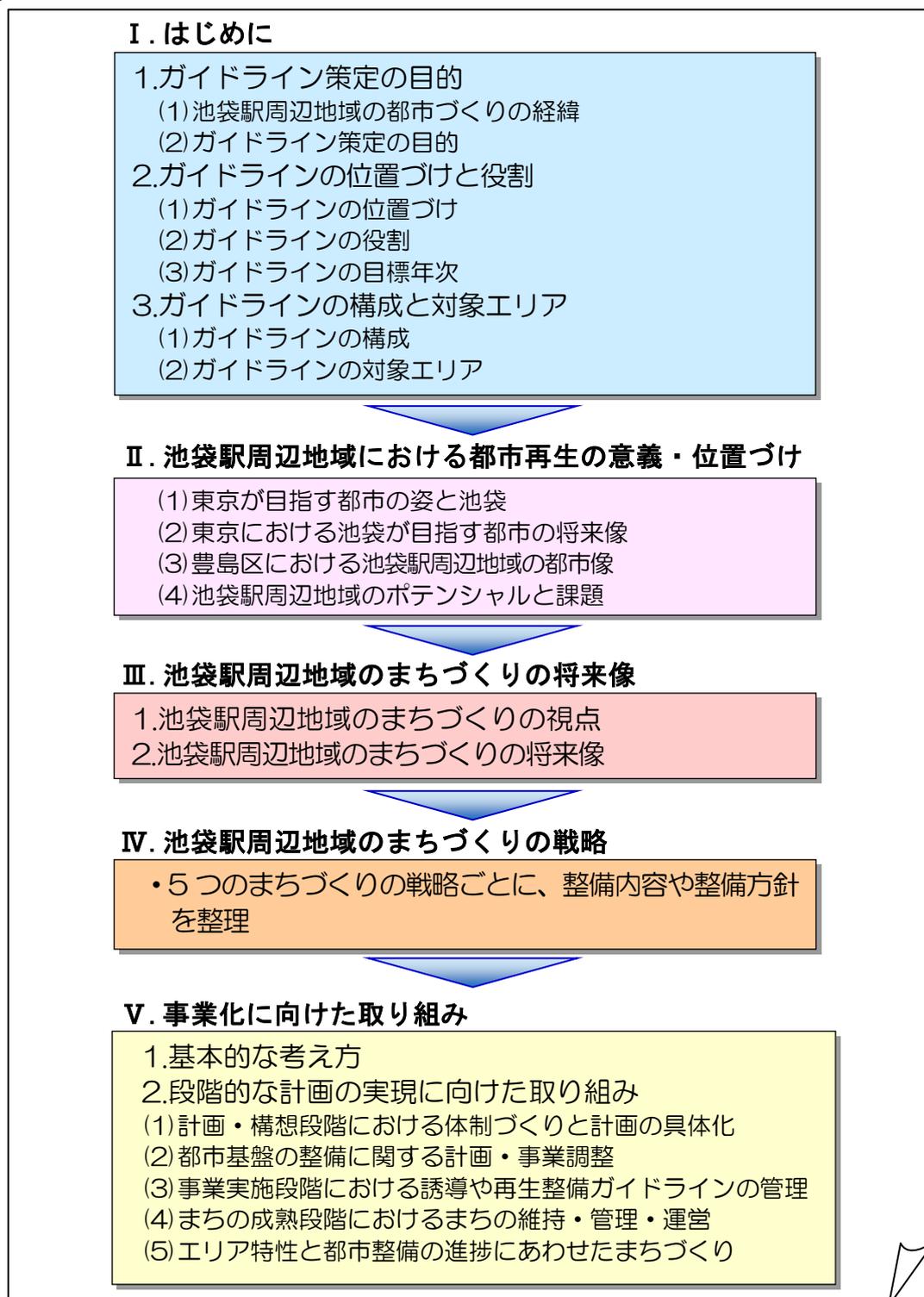
平成 32（2020）年の東京オリンピック・パラリンピックに向けたまちづくりの動向など大きな都市の変化を踏まえた上で、概ね 20 年先の平成 47（2035）年のまちの姿を想定して本ガイドラインを策定します。この目標年次は、豊島区都市づくりビジョンの目標年次とも整合します。

3. ガイドラインの構成と対象エリア

(1) ガイドラインの構成

本ガイドラインは、第Ⅰ章（本章）で「ガイドライン策定の目的、位置づけと対象エリア」について整理します。第Ⅱ章では「池袋周辺地域における都市再生の意義・位置づけ」を整理し、第Ⅲ章で「池袋駅周辺地域のまちづくりの将来像」を示し、その将来像を実現するための戦略を第Ⅳ章「池袋駅周辺地域のまちづくりの戦略」をとりまとめます。

第Ⅴ章では、本地域における整備の具現化を図るため、「事業化に向けた取り組み」の方針を示します。

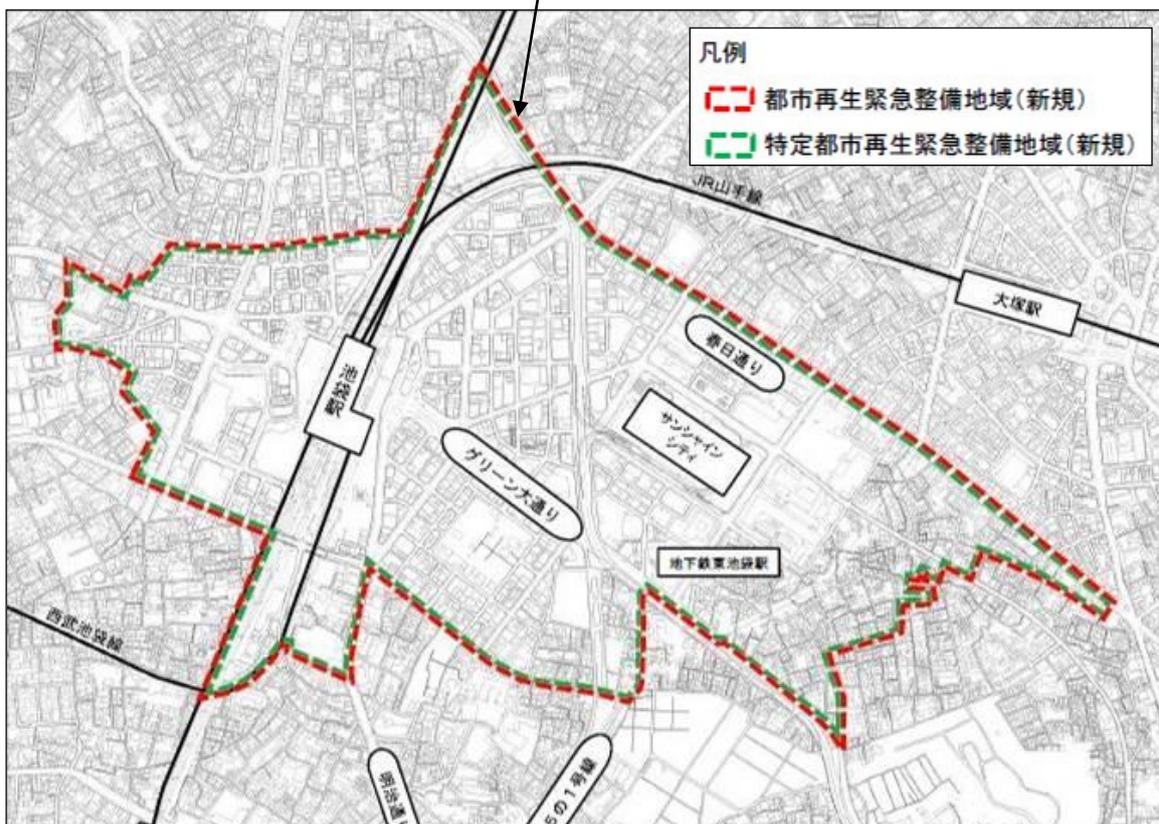


(2) ガイドラインの対象エリア

ガイドラインの対象エリアは、平成 27 (2015) 年 7 月に指定された (特定) 都市再生緊急整備地域 (池袋駅周辺) の区域とします。

広域的に検討が必要な課題はこの範囲外も対象とします。

- ・「まちづくり方針 (エリア別ガイドライン)」の対象エリア
⇒ (特定) 都市再生緊急整備地域内



Ⅱ. 池袋駅周辺地域における都市再生の意義・位置づけ

1. 池袋駅周辺地域における都市再生の意義・位置づけ

(1) 東京が目指す都市の姿と池袋

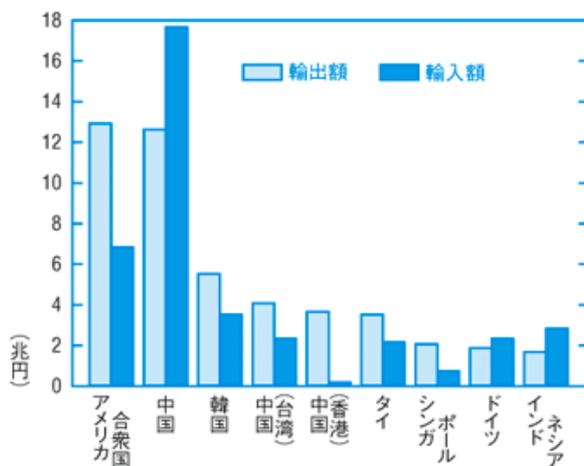
① アジアの時代に対応する都市再生

21世紀はアジアの時代と言われています。「世界の成長センター」であるアジアと日本の関係はより密接になりつつあります。

人口減少を迎えた日本は、海外、とりわけアジアの成長と活力を取り込み、新たな「創造と成長」を実現することが必要です。内閣総理大臣を議長とするアジア・ゲートウェイ戦略会議（「アジア・ゲートウェイ構想」、平成19（2007）年）でも、同様のことが掲げられています。

また、新興国マーケットを中心に、日本の強みであった製造業のみならず、文化資源大国である日本の文化を体現した産業群が、これからの経済・産業の発展や雇用創出の推進力になります。経済産業省でも、「文化産業」を21世紀のリーディング産業として位置づけ、文化産業立国に向けた取り組みを行っているところです。

このような状況等を踏まえ、日本の経済・産業を牽引していく東京は、都市再生を通じてアジアの成長力の受皿として期待されています。



■ 国別輸出入額 (平成25年)

出典：総務省統計局「日本の統計2015」



■ 主な国別の経済成長率

IMF「World Economic Outlook Update, July 2015」より日興証券作成

② 東京が目指す都市の姿

【東京都長期ビジョン】

首都機能を担う東京圏にあって、東京が今後とも都市としての繁栄を続け、そこで暮らす人々が豊かで安定・充実した生活ができるよう、東京のビジネス環境や産業活動の国際競争力を高めるとともに、独自の都市文化の創造・発信、都市活動を支える都市基盤の整備、安全・安心で快適に暮らせる都市環境整備などが求められています。

平成 26 (2014) 年 12 月に策定された東京都長期ビジョンでは、概ね 10 年後の東京の都市像を示しており、目指すべき将来像である「世界の都市・東京」の実現のための都市戦略として、「世界をリードするグローバル都市の実現」や「豊かな環境や充実したインフラを次世代に引き継ぐ都市の実現」などを掲げています。

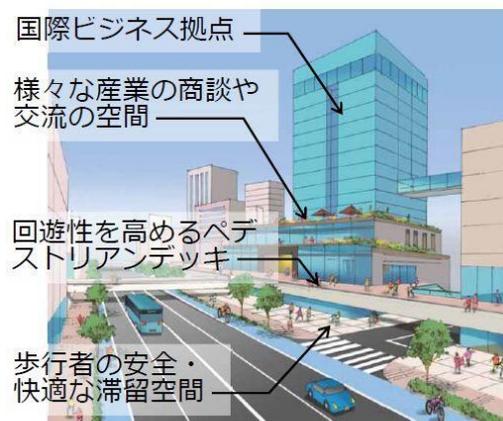
●東京都長期ビジョンの都市戦略（一部）

〔世界をリードするグローバル都市の実現〕

- ・日本の成長を支える国際経済都市の創造
- ・都心等の機能強化による東京の都市力の更なる向上
- ・若者や女性、高齢者などすべての人が活躍できる社会の実現
- ・東京、そして日本を支える人材の育成
- ・芸術・文化都市を創造し、日本文化の魅力を世界に発信

〔豊かな環境や充実したインフラを次世代に引き継ぐ都市の実現〕

- ・スマートエネルギー都市の創造
- ・水と緑に囲まれ、環境と調和した都市の実現
- ・都市インフラの安全性を高め、安心できる社会の確立
- ・少子高齢・人口減少社会におけるこれからの都市構造



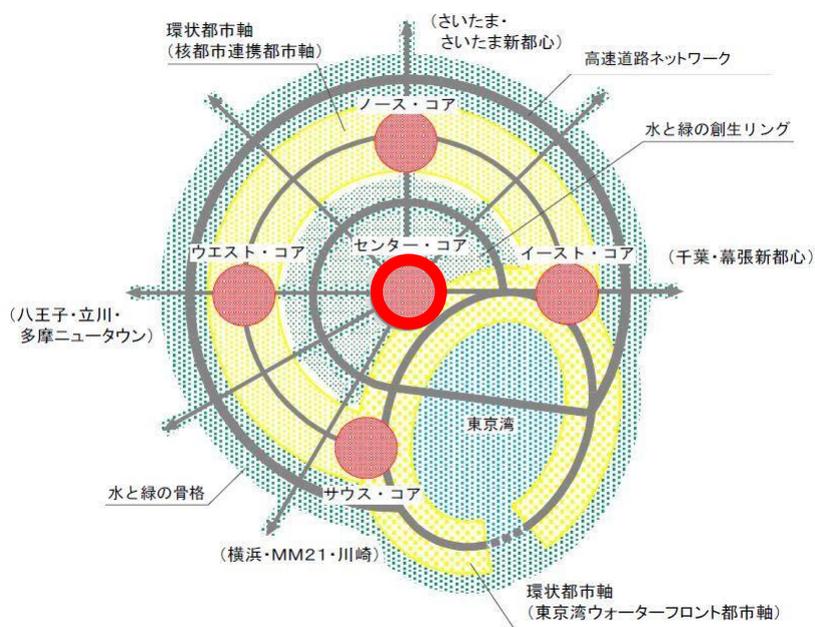
■ 都市再生のイメージ

出典：東京都「東京都長期ビジョン」(H26.12)

【東京の都市づくりビジョン】

池袋は、東京都が構築を目指す環状メガロポリス構造におけるセンター・コアに位置し、都心と新宿、渋谷、品川、秋葉原などの拠点とともに、骨格を形成する中核拠点の一つに位置づけられています。中核拠点では、基幹的な交通結節機能の確保、都市基盤の再編、民間開発の事業化を一体的に進め、業務、商業、文化、交流など多様な機能の集積を図ることが期待されています。

池袋は、発達した公共交通ネットワーク等を通じて、都心・副都心などと相互に連携しながら、東京の中心的な役割を担うとともに、東京西部及び埼玉方面へ広がる後背圏の生活や交流を支える多様な都市機能が集積する拠点となっています。



■ 池袋駅周辺地域の位置づけ

出展：東京都「東京の都市づくりビジョン」(H21.7)
(環状メガロポリス構造の概念図)

【東京文化ビジョン】

東京都では、東京の更なる成長の柱として、芸術・文化を位置づけており、平成 27（2015）年 3 月には「東京文化ビジョン」が策定されました。芸術・文化の力で東京を変える取り組みを全国に広げ、文化が牽引する新たな日本を、あらゆる人々の力を結集して創出することを目指しています。このため、美術館・博物館、ギャラリー、ホール、映画館など、膨大な数の多様な文化施設の集積を活かし、多様な文化拠点の魅力向上により、芸術・文化都市東京の発信力を強化するとされています。



□【東京芸術祭（仮称）の実施】

豊島区では、東京芸術劇場等で国内外の演出家による現代芸術や舞踊のほか、若手アーティストの共同創作作品などを上演する「フェスティバル/トーキョー」を実施してきました。

これまでの実績を活かして、2020 年オリンピック・パラリンピックに向けた文化プログラムの一環として、“演劇の街”池袋を中心とした「東京芸術祭（仮称）」の実施が予定されています。舞台芸術を媒介として東京の魅力を国内外に発信し、都市としての価値を高め、国際的な競争力の向上を目指しています。

池袋では駅の東西が一体となって多様な舞台芸術を大規模なフェスティバルとして展開することを考えています。

(2) 東京における池袋が目指す都市の将来像

○ (特定) 都市再生緊急整備地域整備方針における池袋駅周辺地域の整備の目標

池袋駅周辺地域は、平成 27(2015)年 7 月 24 日に、都市再生特別措置法に基づき、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に指定されました。内閣の都市再生本部が定めた「地域整備方針」では、以下のような整備の目標が示されています。

〔都市再生緊急整備地域〕

- ・都市計画道路の整備や駅施設及び周辺市街地の再編を契機に、駅前広場、東西連絡通路の整備により、回遊性・利便性の高い歩行者中心のまちに都市構造を転換するとともに、商業・業務・芸術・文化・交流・情報発信機能等の集積する拠点を形成
- ・駅周辺においては、老朽建築物や細分化した敷地の統合など、街区再編の推進と併せて、歩行者ネットワークや緑の創出を図るとともに、造幣局跡地を活用して、防災公園の整備と併せた連鎖的な開発により、木造密集市街地の改善を図るなど、駅周辺の防災性の向上と連動して、地域全体の防災対応力を強化

〔特定都市再生緊急整備地域〕

- ・池袋駅及び周辺市街地の都市基盤の再編と併せて、文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図るとともに、魅力ある商業、業務機能等を集積し、国際アート・カルチャー都市を形成

(3) 豊島区における池袋駅周辺地域の都市像

① 豊島区国際アート・カルチャー都市構想

【豊島区基本計画 2016-2025（2016年3月策定予定）、国際アート・カルチャー都市構想】

「国際アート・カルチャー都市」とは、安全・安心な都市空間の中で、誰もが多様な文化を享受し合い、世界中の人々を魅了する賑わいあふれるまちの姿です。

一方、文化創造都市と安全・安心創造都市を構成する各分野の施策を分野横断的な都市像として表したのが、「教育都市としま」「福祉健康増進都市」「劇場都市」です。

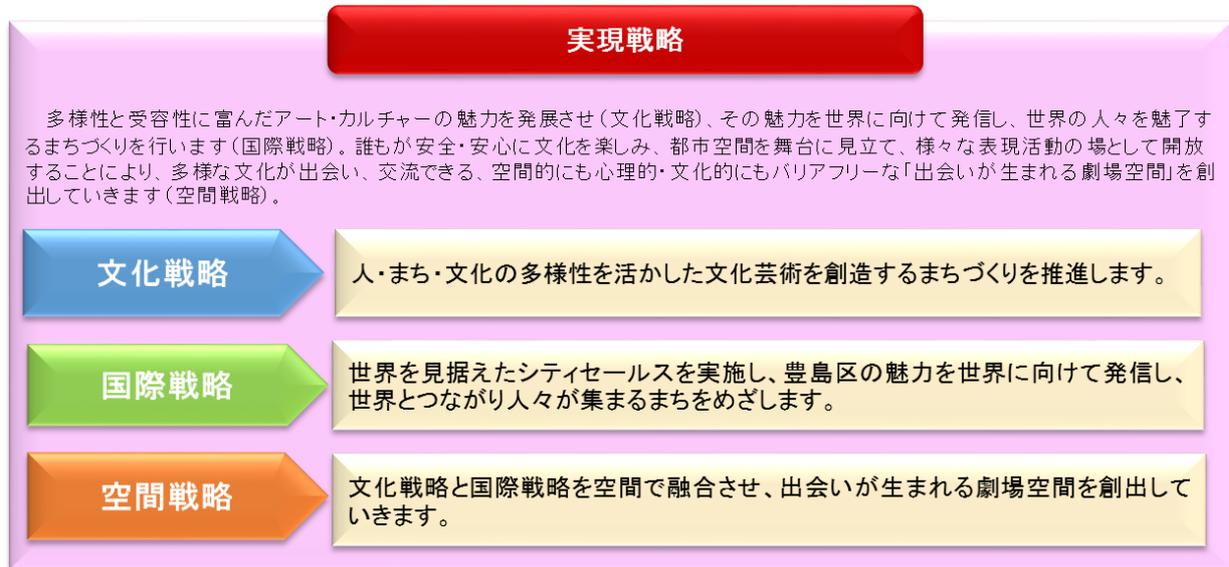
「国際アート・カルチャー都市」は、世界の人たちと交流し、理解し合える子どもたちを育む「教育都市としま」や、高齢者や障害者、外国人などすべての人が健康でいきいきと暮らす「福祉健康増進都市」を安全・安心な基盤として、若者や来街者たちが伸び伸びと自己表現する「劇場都市」を実現していく、豊島区を象徴する都市像です。

豊島区は、「国際アート・カルチャー都市」の実現を通して、持てる魅力を最大限に引き出し、都市のイメージを向上させ、経済力を高めるとともに地域への誇りと愛着を醸成し、基本構想で目指す将来像「未来へ ひびきあう 人 まち・としま」を確かなものにし、持続発展できる都市としていきます。



② 豊島区国際アート・カルチャー都市構想実現戦略

平成27年3月に策定した「豊島区国際アート・カルチャー都市構想」を推進し「国際アート・カルチャー都市」の実現をより確かなものにするための実現戦略を策定します（平成28年5月策定予定）。

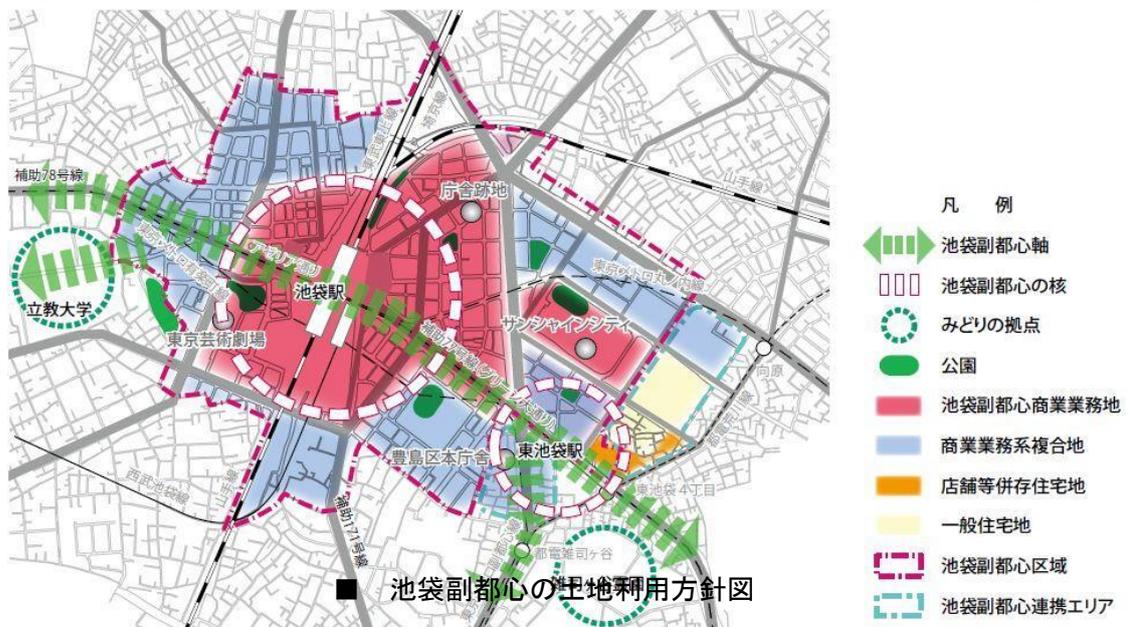


② 豊島区都市づくりビジョンにおける池袋副都心の再生方針

豊島区の都市計画の基本的な方針である、豊島区都市づくりビジョン（平成27年3月）では、池袋副都心の再生方針として、つぎの8つの方針を定めており、本ガイドラインにおいても、この方針をベースとして、都市再生の具体的な整備方針を設定します。

● 豊島区都市づくりビジョンの池袋副都心の再生方針

- 方針1 高度な防災機能を備えた都市の実現
- 方針2 人に優しい交通環境の構築
- 方針3 ライフステージに応じた良好な住環境の整備
- 方針4 エネルギー効率の高い低炭素型都市への転換



出典：「豊島区都市づくりビジョン」（H27.3）

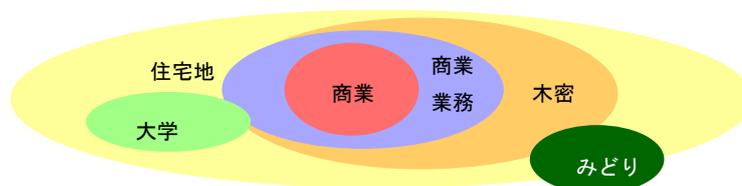
(4) 池袋駅周辺地域のポテンシャルと課題

① 池袋駅周辺地域のポテンシャル

池袋駅周辺地域の現在の強み（池袋らしさ）は、次のようにまとめられ、東京の中でも、まちの多様性、文化の多様性、人の多様性をもった都市であるといえます。

● 池袋の現状の強み（池袋らしさ）

人の多さ	<ul style="list-style-type: none"> ・1日250万人の乗降客数を抱える池袋駅 ・東京都西部・埼玉方面の後背圏人口 ・学生の多いまち
巨大で特徴ある商業集積	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模商業施設の集積（百貨店等） ・書籍、家電のまち ・多様な小規模店舗の集積
可能性のある業務機能	<ul style="list-style-type: none"> ・企業の支店の集積 ・比較的低廉な事務所賃料 ・周辺部でのリノベーションまちづくりの進展
多様な文化・交流の舞台、まちの歴史	<ul style="list-style-type: none"> ・東京芸術劇場、豊島公会堂、あうるすぽっと、サンシャイン劇場 ・多様な文化施設（小劇場、ライブハウス、映画館等） ・マンガ・アニメ、コスプレ等の若者文化 ・池袋モンパルナス、トキワ荘など、新たな文化を生み出し、若いクリエイターの揺籃の場としての歴史 ・雑司が谷ユネスコ未来遺産 ・池袋スポーツセンターや総合体育場が近くに立地
アジアからのインバウンドが多い国際・観光	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人の多さ（特にアジア人を中心とした外国人居住者の集積） ・外国人に人気のクールジャパン・コンテンツ ・アジア、とくに中国人など中華圏からの観光客に人気
環境資源が豊富	<ul style="list-style-type: none"> ・雑司ヶ谷霊園、立教大学、グリーン大通り ・駅東西にDHC（地域冷暖房）が整備されている ・駅直近に排熱の利用が可能な清掃工場が立地
多様な居住	<ul style="list-style-type: none"> ・住みたいまちランキング上位常連 ・隣接する居住人口の多さ（豊島区は人口密度日本一）
歩行者優先のまちづくりの可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺を取り囲む幹線道路の整備にあわせた駅周辺の歩行者優先化の可能性

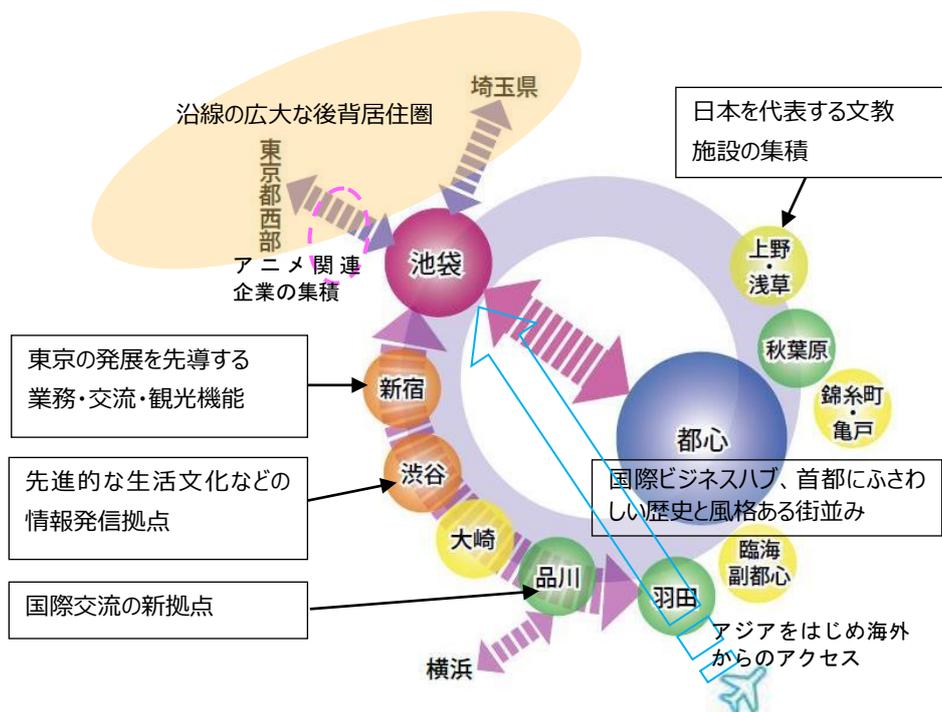


■ 土地利用の多様性に富む池袋駅周辺地域

● 東京の中での池袋の位置づけ

池袋の、東京における都市構造的な位置関係、特徴的な機能集積等は、次のように整理できます。

- ・ 東京都西部・埼玉方面の大きな後背圏人口をもつターミナル
- ・ 羽田との接続性向上により世界からのアクセスも容易
- ・ 新たな文化を生み出してきた歴史と沿線へのアニメ産業の集積
- ・ 「都心」と「住宅地」のエッジとして都市が形成



■ 池袋駅周辺地域の東京における位置づけ

資料：東京都「東京の都市づくりビジョン」を基に加筆

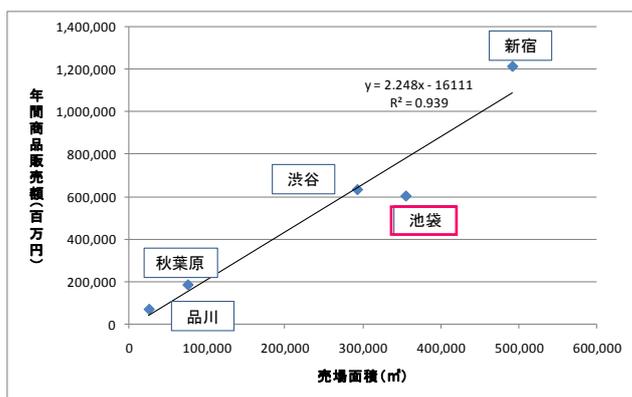
② 池袋駅周辺地域の現状と課題

池袋駅周辺地域の都市整備に関連する現状と課題は、つぎのように整理されます。

【機能集積】

〔商業〕 既存の商業集積を活かしたにぎわいの強化が課題

- ・ 駅に隣接した百貨店等の大型店舗の集積をはじめとして、駅周辺は小売店舗や飲食等の商業集積が高いエリアとなっています。商業集積は高いものの販売効率は高くありません。



■ 小売業年間商品販売額と売場面積比較

データ：商業統計調査 (H19)

⇒池袋が今後もにぎわいのある商業拠点として発展していくには、このような商業資源、文化資源などの観光スポットを活かした地域ブランド化を図り、時間消費型のまちの形成が課題です。

〔業務〕 業務機能集積に劣る池袋の業務拠点性の強化が課題

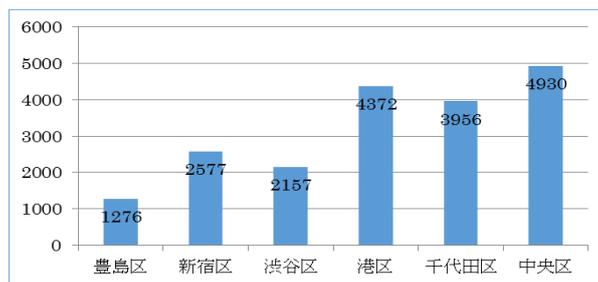
- ・ サンシャインシティやグリーン大通り沿いなどに業務機能が集積していますが、都心部や西新宿と比べて、大規模なオフィスビルや企業の本社は比較的少ない状況です。また、池袋駅周辺は、街区が比較的小さく、建築物の老朽化が進み更新時期を迎えています。

坪数	池袋	新宿	渋谷	品川	秋葉原
～30坪	13,318	14,801	16,502	14,152	12,192
31～50坪	13,596	15,947	17,904	14,705	12,972
51～100坪	17,915	17,231	19,618	14,485	13,367
101坪	15,253	16,108	22,489	12,993	14,104

■ 池袋駅周辺のオフィス賃料相場 (円/坪)

(出典) タワーズプランニング株式会社

「賃貸事務所相場サイト」2014年1月31日現在



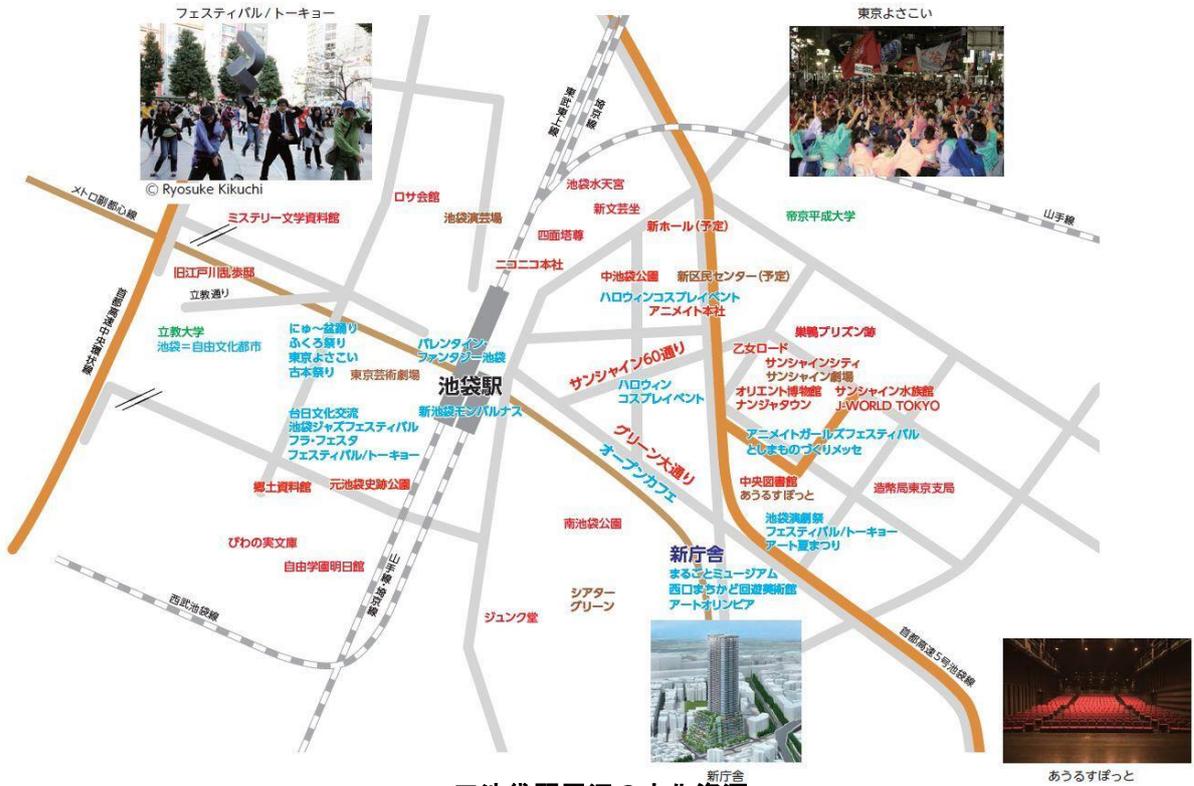
■ 会社本社数

(出典) 平成21年 経済センサス基礎調査

⇒池袋が、東京の国際ビジネス拠点形成と持続的な発展の一翼を担うためには、交通利便性を活かした業務機能の強化を進め、国内外で活躍するグローバル企業などの集積と、国際ビジネス都市としての機能を備えることが課題です。

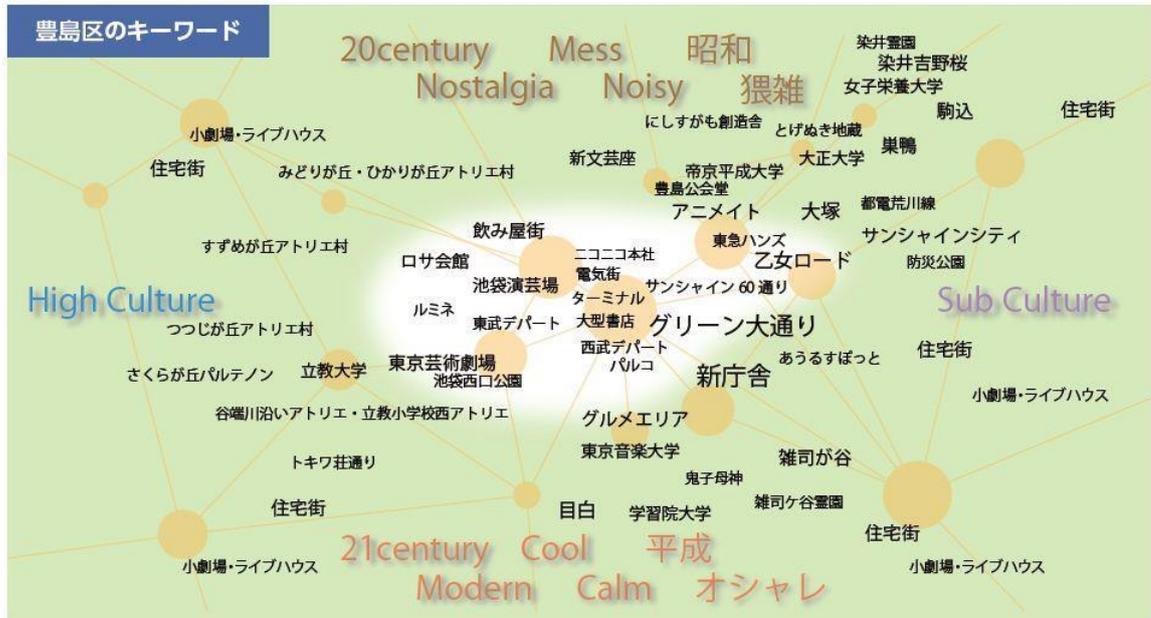
〔文化〕池袋の歴史や特性を活かしたまちづくりが課題

- ・池袋モンパルナスなどの文化のゆりかごとしてのまちの歴史、劇場、ライブハウス、マンガ・アニメなどサブカルチャー等の多様な文化施設、雑司が谷、鬼子母神などの様々な文化資源が徒歩圏内にあるものの、認知度が低く、文化、観光資源を十分に活用できていません。



■池袋駅周辺の文化資源

出典：「豊島区 国際アート・カルチャー都市構想【解説編】」（豊島区、H27.6）



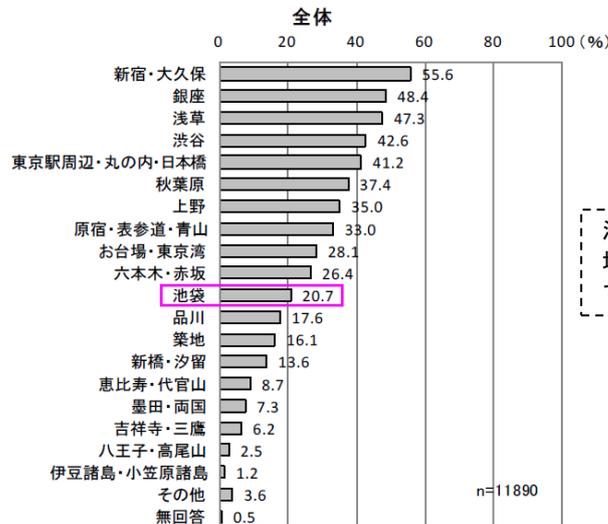
■豊島区の歴史的背景や文化的資源に関するキーワード

出典：「豊島区 国際アート・カルチャー都市構想【解説編】」（豊島区、H27.6）

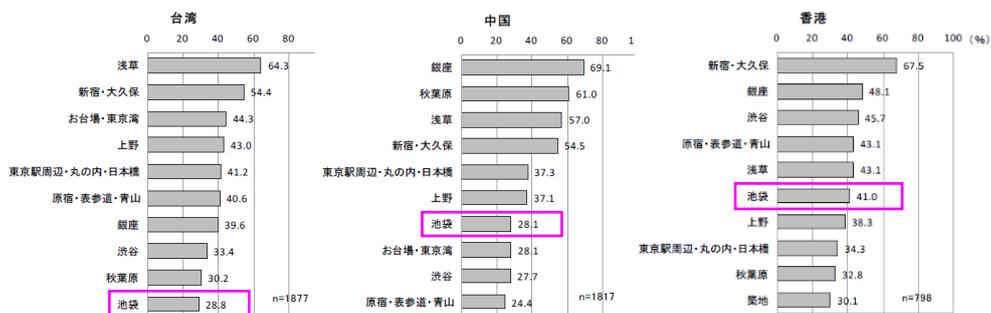
⇒国際アート・カルチャー都市構想の実現に向けて、ハイカルチャーとサブカルチャーの共存や、新たな文化を育み交流する機能や空間の創出などのまちづくりが課題です。

〔国際〕 アジアをはじめ多くの人々が住み・訪れる池袋の宿泊・観光機能の強化が課題

- ・東京には多くの外国人が訪れていますが、池袋は新宿や銀座に比べて人気は高くありません。
- ・アジアを中心とした外国人居住者が多く、中華圏の観光客から人気が高い傾向にありますが、ホテルが少ないなど国際性、観光、宿泊機能が弱い状況です。

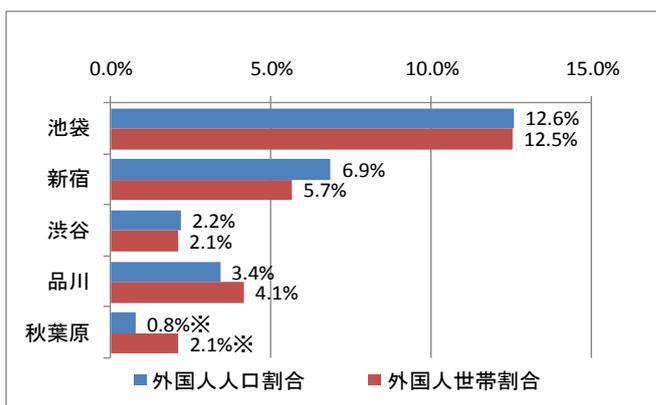


池袋は全体では11位だが、国別・地域別にみると、台湾・中国・香港では10位以内となっている。



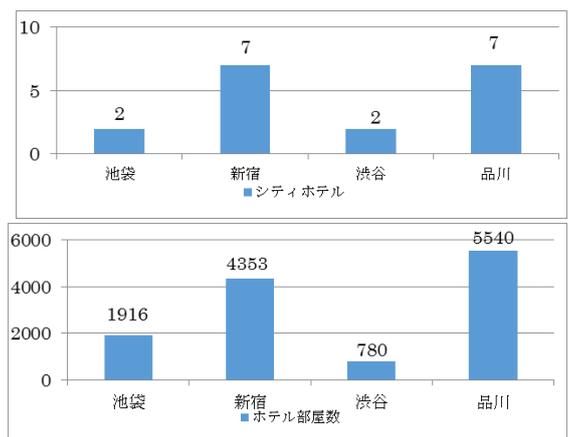
■ 外国人旅行者の訪問場所

出典：平成 25 年度外国人旅行者行動特性調査（東京都）



■ 外国人人口割合と世帯割合

データ：平成 22 年国勢調査



■ シティ・ホテル数とホテル部屋数

データ：iタウンページ（2014年2月現在）、一休.com

⇒国内外に向けた、池袋の魅力の積極的な発信と、国内外の観光客のみならずビジネスマンなどの多様なニーズに応える宿泊機能、観光機能の強化が課題です。

【歩行者空間】

○世界有数の鉄道ターミナルのポテンシャルを活かしたまちづくりが課題

- ・池袋駅の1日平均乗降客数は258万人（平成26（2014）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。世界有数の乗降客を擁するものの、乗り換え利用が多く通過点となっています。

⇒駅から周辺のまちへの回遊性確保やモール化に向けた歩行者ネットワーク、機能充実が課題です。

○駅東西の連携の強化が課題

- ・駅を中心に大型商業施設が集積し多くの区民や来街者が利用していますが、利用者数に対して通路機能が弱いため、駅と周辺との回遊性、まちの一体性が不十分です。

⇒まちの回遊性と一体感を向上させるため東西を結ぶ歩行者施設整備が課題です。

○周辺の幹線道路整備促進による駅周辺の歩行者優先空間の創出が課題

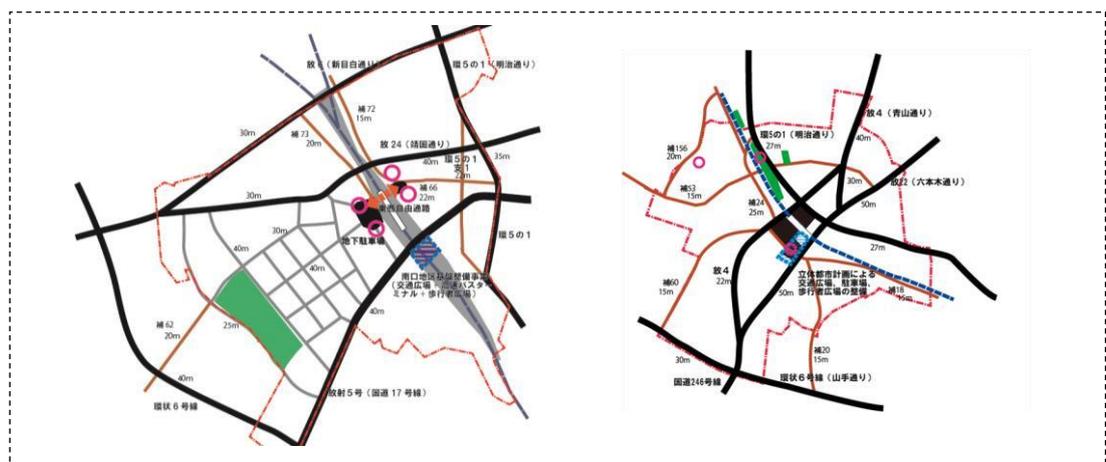
- ・池袋駅周辺の都市計画道路は、現在事業中である環状5の1号線、補助81号線、補助173号線、補助176号線及び事業未着手の補助73号線の一部の未整備区間（池袋副都心外）以外は整備済みです。



■ 池袋周辺地域の道路網

新宿、渋谷は駅直近に国道などの幹線道路があり、通過交通が駅近辺に流入している。

池袋は、環5の1号線の整備により、駅周辺の通過交通を転換が可能となり、歩行者中心の都市空間を創出することが可能になる。



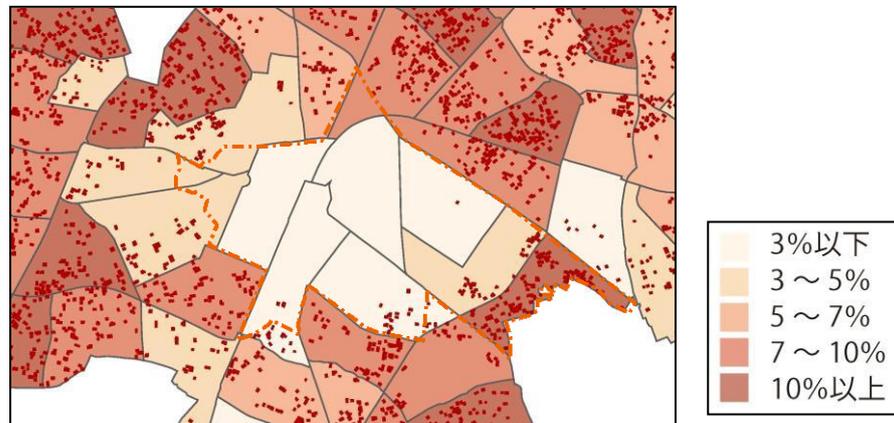
■ （参考）新宿駅周辺と渋谷駅周辺の道路網

⇒都市計画道路の整備にあわせて、駅からまちへ人を誘導する、人に優しく安全で快適な歩行者空間の整備が課題です。

【防災】

○周辺の木造住宅密集市街地の改善が課題

- ・東池袋駅周辺など本地域の周辺には、基盤が未整備で大地震等での災害危険度が高い木造住宅密集市街地が広がっています。



■ 池袋駅周辺の木造（非耐火）集合住宅の分布と町丁別割合

データ：東京都土地利用現況調査（H23年）

出典：「豊島区の街づくり 統計図説 2013」（豊島区、H25年）

⇒都市開発や基盤整備と連携することにより木密地域の改善を図り安全で良好な住宅市街地を形成していくことが課題です。

○交通ターミナル周辺の防災性の強化が課題

- ・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。



■ 東日本大震災（2011年）発生当日の池袋駅周辺の状況

出典：「豊島区帰宅困難者対策計画」（豊島区、H24年）

⇒多くの人が利用する駅の安全性の確保や、駅周辺街区の整備など、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課題です。

【環境】

○既存のエネルギーネットワークを活かした環境負荷の低いまちづくりが課題

- ・池袋駅の東西には、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。

⇒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課題です。

○みどりや個性ある美しい都市景観・環境の形成が課題

- ・本地域内やその周辺には、大規模な霊園、グリーン大通りなどのみどりの多い街路、大学、歴史的な施設などが分布しています。



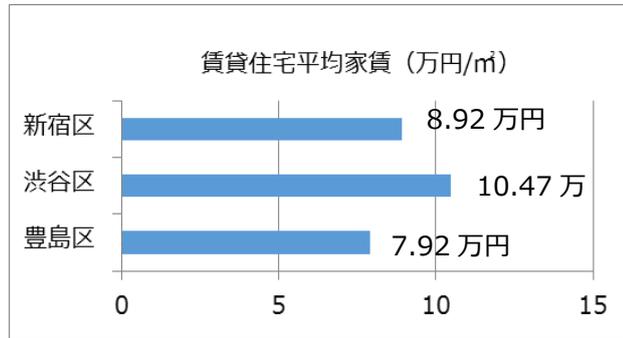
■ 池袋周辺地域の地域冷暖房（DHC）計画区域と清掃工場の位置

⇒まちの資産となるみどりや歴史・文化を活かし、個性ある美しい都市空間の景観形成に取り組み、魅力を高める都市づくりが課題です。

【ストック活用】

○既存の都市ストックの活用が課題

- ・地域の周辺部では、古い中小ビルなどをリフォームし、シェアハウスやシェアオフィスなどを運営するリノベーションまちづくりが取り組まれています。



豊島区の賃料水準は比較的安く、アーティスト支援にも適した居住環境にある。

■ 賃貸住宅平均家賃水準比較

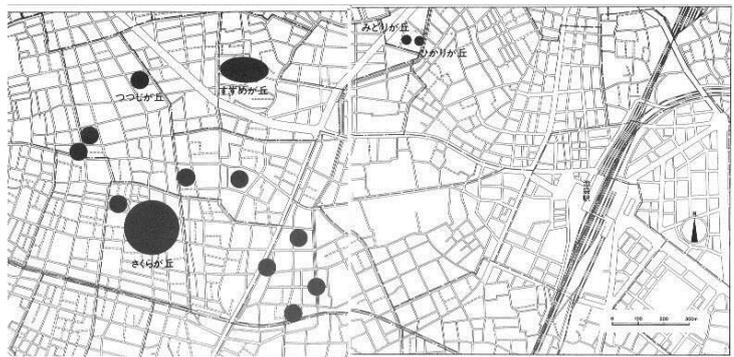
出典：ホームズ ホームページ

⇒多様な層にとって魅力あり住みやすいまちにするための、様々な取り組みや試みを活かし、支援していくことが課題です。

□[池袋モンパルナス (アトリエ村)]

昭和初期に、長崎・千早町・要町周辺に百を超えるアトリエのある借家が立ち並び、若い画学生たちが居住していました。明治から大正にかけて、上野・谷中・田端周辺に芸術家や文士が多く住んでいましたが、都市の膨張により都市域の外側にあたる豊島区内に美術家たちの居住地域が昭和にかかるころから移動しました。ここに住んだ芸術家たちは、ここをアトリエ村やパルテノン（フランス語で宮殿の意味）と呼んでいました。詩人の小熊秀雄は、ここをパリの街を模して「池袋モンパルナス」と名付けました。

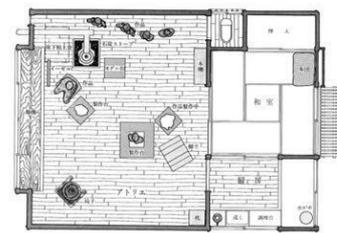
その後多くのアトリエはなくなりましたが、この地域には、今でもアトリエやギャラリーがみられるほか、美術館等が立地しています。



長崎アトリエ村分布図



アトリエ村模型



アトリエ住宅平面図

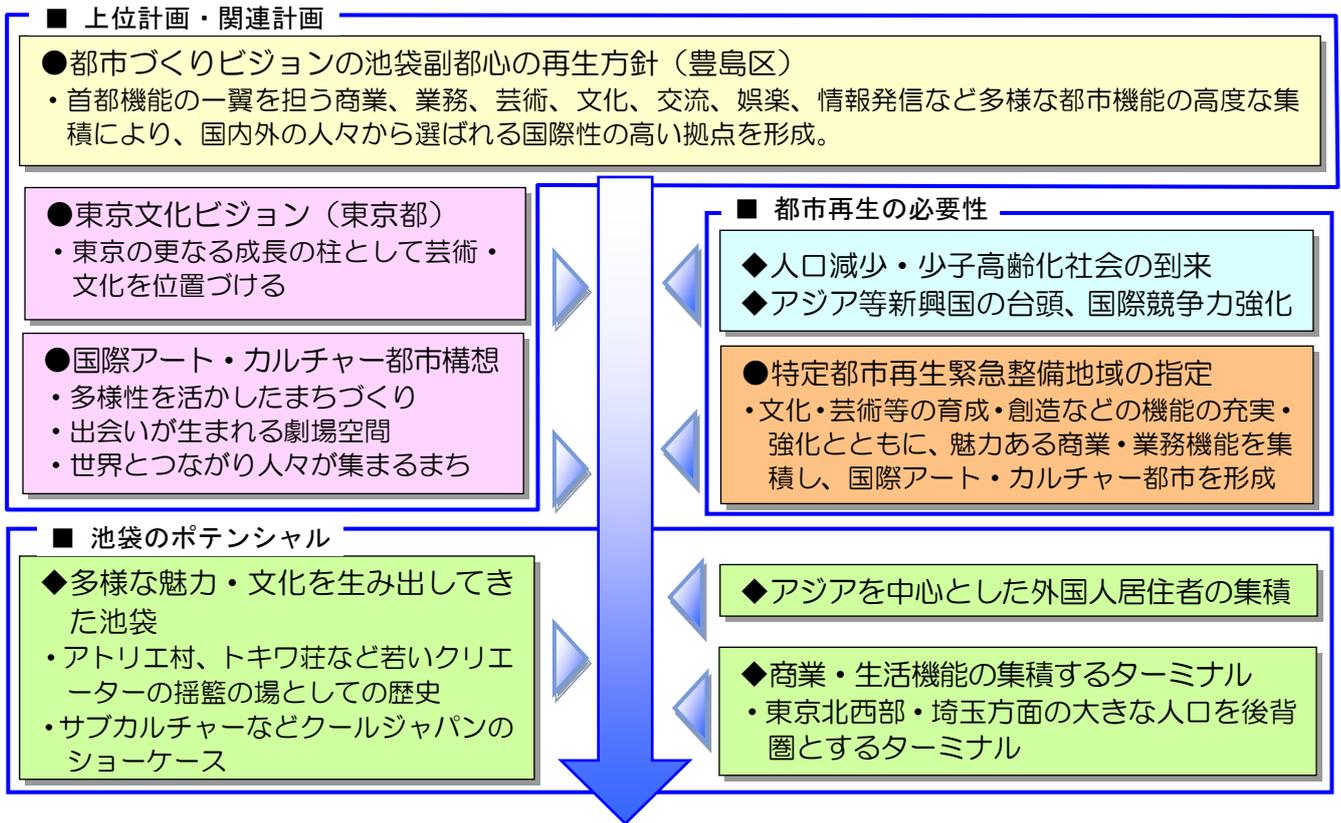
出典：常設展図録（豊島区立郷土資料館、1984年）

出典：「豊島区の街づくり 統計図説 2013」（豊島区、2013年）

Ⅲ. 池袋駅周辺地域のまちづくりの将来像

1. 池袋駅周辺地域のまちづくりの視点

まちづくりは都市開発事業の完了がゴールではなく、それらが運用され、まちが持続的に成長していくことが重要です。そのため、現況の問題点やトレンドだけにとらわれず、長期的な視点を持って大きく揺らがない「将来像」を3つのまちづくりの視点から決めました。



■ 国際競争力を強化し、池袋が日本、東京の中で果たす役割、池袋での都市再生の意義とは？

- ・日本、東京は、世界・アジアの成長と活力を取り込み、新たな芽を育てていくことが重要
- ・池袋は、丸の内・大手町のような国際ビジネス拠点とは異なる新たな国際性を有する拠点を目指す
- ・歴史的なりたち、現状の機能集積、文化の多様性、都市構造などから、日本経済・産業の新たな「創造と成長」の強みとなる「芸術・文化」を育て・発展させる拠点としての優位性がある

・池袋らしさを生かし、持続・発展させるためには、多様な人や文化を受け入れる「交流」「発信」「成長」の場が重要

⇒人々が触れ合い、議論し、競い合い、成長の芽を育てていく都市機能、都市空間が必要

■ 池袋駅周辺地域のまちづくりの視点

アート・カルチャーの魅力で、世界中から
人を呼び寄せ、新文化・新産業を育む

都市空間を人間優先へ、誰もが主役になれる舞台に

先人が培ってきた文化資源を活かしながら、新たなまちづくりへ

2. 池袋駅周辺地域まちづくりの将来像

アート・カルチャーの魅力で、世界中から人を呼び寄せ、新文化・新産業を育む

●池袋の魅力を発信

- ・東京屈指の商業地として発展してきた池袋は、単なる消費の場ではなく、芸術・文化の発信・交流の場として機能してきた。
- ・生活と文化、商業・業務機能が一体的に形成されたまちからは時代とともに変化を遂げながら、ハイカルチャーからサブカルチャーまで、多種多様な芸術・文化が生まれてきた。
- ・東京オリンピック・パラリンピック文化プログラムの開催により国際的な注目が集まる。

◆池袋の魅力（池袋ブランド）の積極的な発信により世界から人を呼び込む

●世界中の人が集まるまち

- ・東京芸術劇場をはじめとする多様な劇場、広場や道路・公園などの活用により、リアルな表現・発表の場を用意することで、世界中からプレイヤーとオーディエンスを集める。

◆世界中から多様な価値観を持つ人たちが集まり活動することで、新たな価値や魅力が創発^{※1}する



■多様な文化の発信

都市空間を人間優先へ、誰もが主役になれる舞台に

●創造と生活が一体となるまち

- ・「単に綺麗に整ったまち」ではなく、創造と生活の場が一体となった「懐の深さ」が多様な文化を育ててきた。
- ・すべてが高密度・高容積ではない、地域の個性やコミュニティを大切にしたい池袋らしい「界限」を活かしていく。
- ・車優先、効率優先となってきた都市空間を、人間優先に取り戻していくことで、すべての人が安全と安心を実感しながら過ごせるまち。

◆人が主役の空間整備

◆安全安心を実感しながら、住民も来街者も普段着で楽しめるヒューマンスケールのまち



■アニメ・コスプレなどサブカルチャーの積極的な発信

世界中から人を惹きつける 国際アート・カルチャー都市のメインステージ

界限を歩き、にぎわいと四季の彩りを感じるまち・池袋

先人が培ってきた文化資源を活かしながら、新たなまちづくりへ

●新しい価値を育てる（インキュベーション^{※2}）まち

- ・昭和初期の池袋周辺では、アトリエ村が形成され多くの芸術家が暮らし創作活動を行ってきた。戦後はデビュー間もない漫画家たちがトキワ荘などで寝起きし、互いに切磋琢磨しながら新しい文化を作り上げてきた。
- ・新しい価値や文化は、若い人たちや芸術家のたまごなど、後ろ盾が乏しいが意欲のある人たちから生まれてくる。



■市街地の縁辺部で形成されたアトリエ村（復元模型）

◆池袋の歴史と多様な価値を受け止める受容性を活かしてアーティストデビューや起業を目指す人たちのスタートアップの場を提供する



■既存ストックを活用したリノベーションまちづくり

●新しい価値を、新文化・新産業へと育てるまち

- ・芸術・文化を基盤とした新たな価値や魅力を、人と人、人と企業、企業と企業が、交流・連携することで、新文化、新産業へと育て、新たな活力としてまちに取り込んでいく。

◆新文化・新産業を育て、まちに取り込むことで池袋の魅力をさらに高めていく



■女性企業家の支援

※1:「創発」とは、個々の要素の性質の相互作用が全体に影響を与え、個々の性質の総和を超えた、創造的で新たな成果が生まれること。
 ※2:「インキュベーション」とは、「卵などがふ化する」という意味で、インキュベーター（保育器）からの派生語。ここでは、新しい文化や、新しいビジネスを支援・育成し発展させる意味。

IV. 池袋駅周辺地域のまちづくりの戦略

池袋駅周辺地域の将来像を実現するため、次の5つの戦略に基づき、関係する主体が連携・協働してまちづくりに取り組みます。

戦略1：文化と生活・産業が創発するまちづくり

戦略2：駅からにぎわいが広がるまちづくり

戦略3：界隈を歩き、楽しめるまちづくり

戦略4：誰もが安全・安心に暮らし、集えるまちづくり

戦略5：環境と共生し、四季の彩りに包まれたまちづくり

戦略1：文化と生活・産業が創発するまちづくり

まちの多様性、文化の多様性、人の多様性を持つ池袋の強みを活かしながら持続発展していくために、内外で活躍する企業の集積を図り、文化交流機能との連携強化による産業育成とともに、その受け皿となる空間整備を進めます。

■ 交流・創造・発信を支える機能の導入

- ・アート・カルチャーを支える機能の誘致・受け皿づくり
- ・新たなビジネスを生み出す業務・産業拠点の整備
- ・インキュベーション機能の整備



■ 多様な人々を惹きつけ、回遊が生まれる触れ合い空間

- ・まち全体がモールとなる時間消費型のまちの形成
- ・国内外から人を呼び込むための様々な滞在・宿泊場所の確保



■ 創造と居住が一体となったまちの形成

- ・地区特性に応じた都心居住機能の導入
- ・リノベーションによるアーティスト支援機能の充実



戦略2：駅からにぎわいが広がるまちづくり

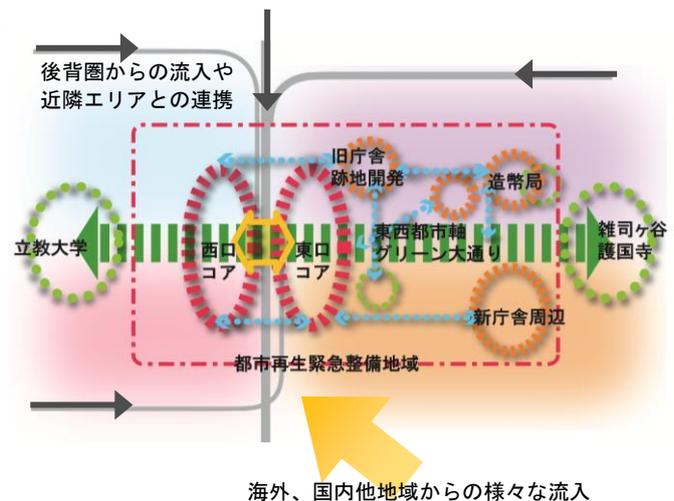
駅からまちへの回遊の促進、駅東西の交流を促進するために、駅とまちをつなぎ、シームレスに移動が可能となる空間整備を推進します。

■ 特色あるエリアを連携し、にぎわいが広がるまちづくり

- ・池袋らしい機能集積と周辺のみちとの多面的な連携
- ・東西の交流を促進する通路機能等の更新・整備

■ 駅の東西南北のシームレスな移動

- ・シームレスな案内とバリアフリー化
- ・東西の役割分担を踏まえた駅前広場の整備



戦略3：界隈を歩き、楽しめるまちづくり

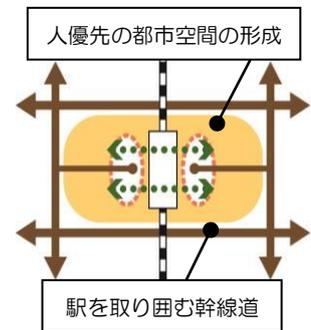
安心して回遊を楽しむことができるように、くるまを意識しない歩行者ネットワークを整備します。

■ 歩いて楽しい歩行者優先の空間とネットワーク

- ・ゾーンコントロールなどによる歩車分離による歩行者優先空間の整備
- ・重層的で連続した歩行者ネットワークの整備
- ・歩行者優先の駅前広場整備

■ 歩行者優先を実現する交通基盤整備

- ・駐車場の集約・再整備などによる自動車の過大な引込み抑制
- ・移動を支援し、まちをつなぐ新たな公共交通システムの導入



戦略4：誰もが安全・安心に暮らし、集えるまちづくり

誰もがセーフコミュニティを実感しながら活動、生活を営むことができるように、災害時の安全確保対策、防災機能の強化とともに子育て支援施設や生活支援施設の導入を促進します。

■ 安全が確保されたまち

- ・大規模災害発生時の官民連携した安全確保の取り組みの強化
- ・一体的な案内システムによる誘導・案内
- ・開発に合わせた拠点的な防災機能の確保
- ・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



■ 安心（セーフ・コミュニティ）のまち

- ・再開発による機能更新や木造住宅密集市街地の改善
- ・安心して子育てができるなど誰もが活躍するまち



戦略5：環境と共生し、四季の彩りに包まれたまちづくり

環境に配慮し、都市のうるおいと安らぎが実感できる、低炭素、都市緑化を推進します。

■ 環境性能の高いまち

- ・都市開発に合わせたエネルギー効率の高い拠点の形成
- ・環境負荷の少ない交通環境整備
- ・建築物等の更新に合わせた環境性能の向上



■ 四季の彩りに包まれた個性ある街並み

- ・みどりの骨格軸の形成
- ・都市づくりと連携したみどりの創出
- ・地区特性に応じた個性ある景観づくり



戦略1：文化と生活・産業が創発するまちづくり

《① アート・カルチャーを支える機能の誘致・受け皿づくり》

- ・公園や広場、建築物等をはじめとする、パブリック、プライベート、インドア、アウトドアの様々な空間を、アート・カルチャーの発信、交流の舞台として活用します。
- ・舞台芸術からサブカルチャーなど、芸術・文化の一体的な情報発信、イベント形成の仕組みづくりをまち全体で進めることで、池袋の魅力を高めます。
- ・旧庁舎跡地は、8つの劇場と一体的に周辺道路や公園の整備を進め、“文化にぎわい拠点”を形成します。

《② 新たなビジネスを生み出す業務・産業拠点の整備》

- ・国内外で活躍するグローバル企業の集積を図り、業務機能を強化します。
- ・芸術・文化とビジネスなどの、異業種の交流や連携による文化産業の活性化と、クリエイティブ企業やベンチャー企業などによる新たなビジネスを育成します。

《③ インキュベーション機能の整備》

- ・起業から成熟期までのビジネス展開がしやすい環境を整備します（インキュベーション施設の誘導）。
- ・アーティスト・イン・レジデンス等、アーティストやクリエイターの活動の場を提供します。
- ・大学や専修学校等との連携による新たな文化・産業の創出や地域コミュニティの形成を図ります。

《④ まち全体がモールとなる時間消費型のまちの形成》

- ・商業と文化・観光スポットとの連携を強化し、これを結ぶ質の高いストーリー性を備えた歩行者ネットワークを形成していきます。
- ・エリアごとの個性や特徴を活かし、ファミリー層や女性の暮らしやすさを支える機能など多様なニーズに応えるまちづくりを進めます。

《⑤ 国内外から人を呼び込むための様々な滞在・宿泊場所の確保》

- ・国内外から来た人が、観光に加え、アフターコンベンションなどを楽しめる芸術・文化、エンターテインメント、情報発信機能の集積を図ります。
- ・ビジネス、観光などの多様なニーズにこたえる質の高い滞在（サービスアパートメントなど）、宿泊機能を確保します。

《⑥ 地区特性に応じた都心居住機能の導入》

- ・外国人就業者などの都市生活を支える生活環境の充実のため、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機能を誘導します。
- ・東池袋周辺エリアでは、都市機能の集積による利便性の高い魅力ある都心居住機能を確保します。
- ・アーティスト・イン・レジデンスなどを支える創造、発表の場を兼ね備えた居住・滞在施設を確保します。

《⑦ リノベーションによるアーティスト支援機能の充実》

- ・既存ストックのリノベーションにより、低廉で良質な居住空間の確保や、アトリエ、稽古場など、アーティストを育てる機能を充実します。

■ 導入機能・導入空間の連携と導入イメージ

多様な機能が互いに連携して「文化と産業が創発するまちづくり」が進む

- ・業務（コンテンツ産業など）、商業（アニメ関連、街全体がモール空間）、飲食（特色のあるカフェなど）
- ・インキュベート機能（アーティスト・イン・レジデンスなど）
- ・宿泊（サービス・アパートメント、ハイグレードホテルなど）
- ・アート・カルチャーの表現の場（劇場、シネコン、まちかどのパフォーマンス、ヘヴンアーティスト、新池袋モンパルナス、西口街かど回遊美術館、庁舎まるごとミュージアムなど）

(写真: ryozan park)



・アーティストやクリエイター等を支援するインキュベーション機能



・サービス・アパートメントやハイグレードホテル



**多様な機能と空間が相互に連携した
「文化と生活・産業が創発するまちづくり」**

(写真: 豊島区 HP)



(西口まちかど回遊美術館)



(区役所まるごとミュージアム)
・アート・カルチャーの表現の場づくり

(写真: 豊島区 HP)



・道路空間のオープンカフェ



・広場と一体となった劇場・商業施設

(写真: 豊島区 HP)



・アーティスト・イン・レジデンス
(写真: 黄金町エリアマネジメントセンターHP)

(写真: グランフロント HP)



・イベントもできる駅前広場空間



・アニメ・コンテンツ産業と連携したイベント等の開催

■ 既存ストックの活用イメージ

・ロイヤルアネックス（東池袋）

賃貸マンションを、オーダーメイドできる部屋や、地域の交流スペース、住民が利用できる屋上テラス等を備えた建物としてリノベーションした事例



(写真: ロイヤルアネックス HP)

・メルカート三番街（北九州）

商業ビルを、若手を中心とした物販・飲食店舗や事務所などにリノベーションした事例



(写真: リノベーションまちづくりセンターHP)

戦略2：駅からにぎわいが広がるまちづくり

《① 池袋らしい機能集積と周辺のまちとの多面的な連携》

- ・グリーン大通り、アゼリア通りでは、道路空間と民有地との一体的な活用と、沿道での地域活動の推進により、駅の東西を連続させる都市の軸としてシンボル性を高めます。
- ・ハイカルチャー・サブカルチャーなどエリアの特長を生かした機能立地を誘導し、通りの個性を育て、さらに周辺地区に波及させていくことで、地区特性の強化を図ります。
- ・大規模商業施設等の民間敷地（建物）と公共敷地（道路）との連続的な機能連携を図り、まちの一体感を高めます。
- ・造幣局東京支局移転後の跡地では、防災と文化・交流機能を備えた施設整備を契機に、東池袋駅周辺エリアと大塚、雑司が谷を結ぶ、新たな人の流れを生み出します。
- ・東池袋駅周辺では都市づくりの動向を踏まえ、交通機能の強化（地下鉄新駅設置）に向けた取り組みを進めます。

《② 東西の交流を促進する通路機能等の更新・整備》

- ・駅施設の更新を促進し、乗換利便性や安全性の向上を図り、東京北西部の玄関口にふさわしいターミナル拠点を形成します。また、沿線の観光地との連携強化にも資する機能の導入を進めます。
- ・東西のまちの活発な交流を促進するため、池袋駅東西連絡通路（東西デッキ）の整備について検討を進めます。
- ・駅及び駅周辺の地下通路では、通路空間の拡大・整序等による安全で快適な歩行者空間の確保を進めます。

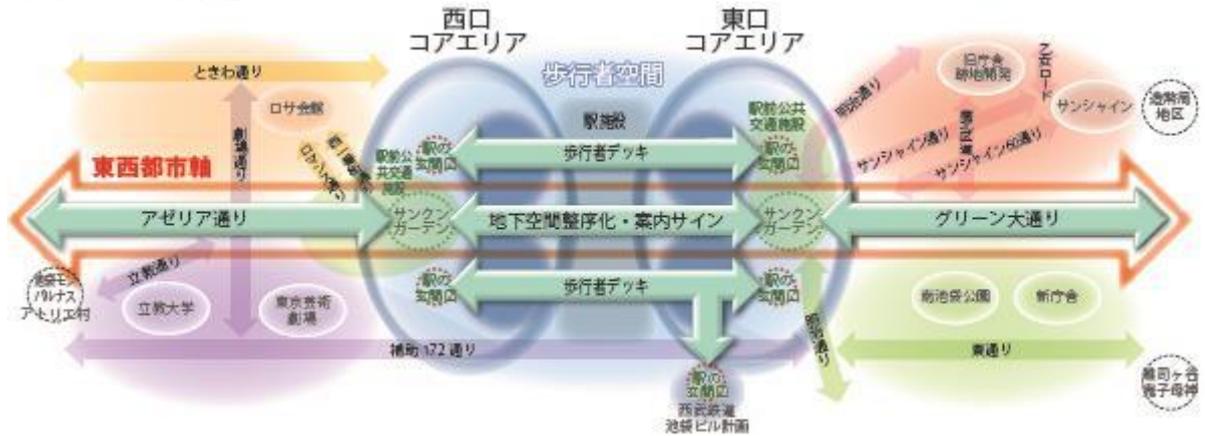
《③ シームレスな案内とバリアフリー化》

- ・地下通路のバリアフリー化や案内誘導サインの統一を進め、駅の乗換えや、駅と周辺との接続経路のわかりやすさを向上させます。
- ・駅での案内サインの統一化などと連携し、駅から周辺のまちへの連続性・統一性のある案内サインの充実やバリアフリー化を進めるとともに、移動を支援する仕組みづくりに取り組みます。

《④ 東西の役割分担を踏まえた交通機能の再編》

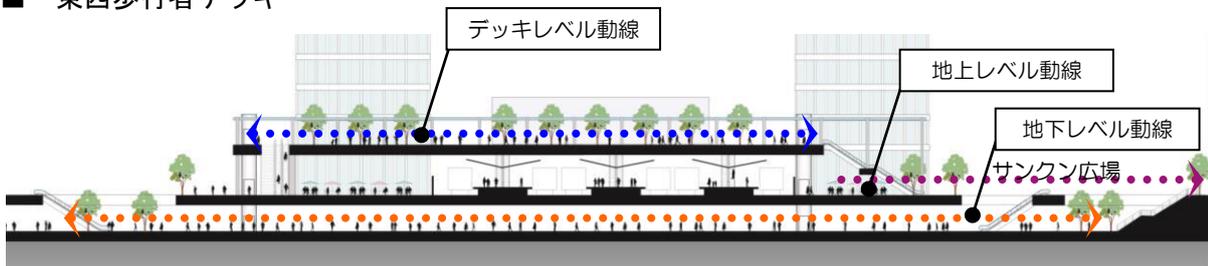
- ・池袋駅東西口の役割分担などを考慮し、バス乗り場やタクシー乗り場等の施設配置の見直しなどにより、わかりやすく利用しやすい交通結節点へ再整備を進めます。
- ・駅前広場に高速バス等の導入スペースを配置するなどにより、空港や関東以北からのアクセスをはじめとする多様な交通ニーズに対応する広域交通結節点を形成します。
- ・駅前広場周辺街区の都市開発に際しては、公共施設と機能連携した空間を確保し、まちの玄関口としての機能と空間の質を高めていきます。

■ まちの多面的な連携



・主要な通りの個性化による周辺の地区特性のさらなる強化の推進

■ 東西歩行者デッキ



・池袋駅東西を連絡する歩行者動線のイメージ

※個別施設のレイアウト及び通路幅員の形状や位置は、現段階における案案であり、確定したものではありません。今後、権利者・関係者と協議し計画を進めていきます。



・池袋駅東西歩行者デッキのイメージ



・デッキ整備事例（左）
（さいたま新都心駅けやき広場）

（写真：wikimedia.org）



・地下通路整備事例（右）
（札幌駅前通地下歩行空間）

■ 回遊性を高める案内サインの仕組み



地図や案内サインシステムにより目的地に容易に到達でき、回遊性が生じる。



・レジブルロンドンのサインの例

・レジブルロンドン

ロンドンでは、居住者や来街者が、迷うことなく容易に目的地に歩いていけるように、地図や案内サインシステムなどの統一をはじめとして、様々な方策や多様な主体の協力で、歩行環境をサポートしている。

地下鉄、バスなどの交通システムとも連携し、例えば、地下鉄を降りてすぐに目的地に達するルートがわかるようになっている。

戦略3：界隈を歩き、楽しめるまちづくり

《① ゾーンコントロールなどによる歩行者優先空間の整備》

- ・池袋駅直近のエリアでは、ゾーンコントロールや歩車分離などにより歩行者を優先した道路空間の確保と、まち歩きが楽しめる道づくりを進めます。
- ・コアエリア内では、歩行者を優先した道路空間と適切に配分した自転車走行環境を整え、走行環境を踏まえた個所に自転車駐輪場を確保します。
- ・幹線道路では、自転車走行空間の導入などにより歩行者、自転車、自動車の動線分離を図ります。

《② 重層的で連続した歩行者ネットワークの整備》

- ・駅や東西都市軸から広がる歩行者ネットワークは、その先につながるシンボリックな拠点や地域の特性を活かし、まち歩きが楽しくなる道づくりを進めます。
- ・駅周辺の都市開発や、東西連絡通路（デッキ）の整備、既存地下通路の拡大・整序、駅前広場整備の相互連携により、地下、地上、デッキレベルをバリアフリーで結ぶ歩行者ネットワークを形成します。
- ・区庁舎跡地と現庁舎を結ぶ、南北区道を「アーバンコリドー（都市の回廊）」と位置づけ、回遊性を高める道づくりを進めます。

《③ 歩行者優先の駅前広場整備》

- ・駅利用者が地上に出やすく、災害時の有効な退避経路となる地下と地上が一体となったサンクンガーデンなどの広場を整備し、周辺の歩行者空間と連続させます。
- ・駅前広場では、公共交通等を除く自動車交通を抑制し、歩行者を優先した道路空間を形成します。

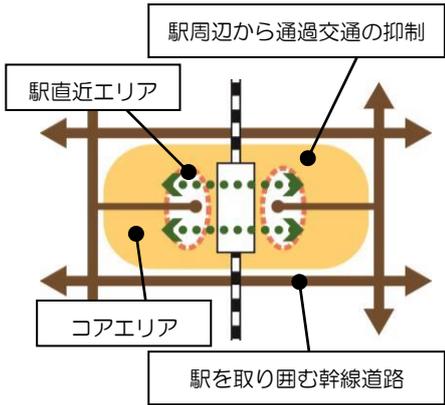
《④ 駐車場の集約・再整備などによる自動車の過大な引込み抑制》

- ・駅周辺の交通負荷を軽減するため、ゾーンコントロールに加え、駅周辺の都市開発と連携した共同荷捌き駐車場や、フリンジ駐車場を確保します。
- ・歩行者と自動車の交錯を避け、地区内の駐車場の効率的な運用を図るため、駐車場のネットワーク化、荷捌き等のルール化などの地域ルールについて検討を進めます。

《⑤ 移動を支援し、まちをつなぐ新たな公共交通システムの導入》

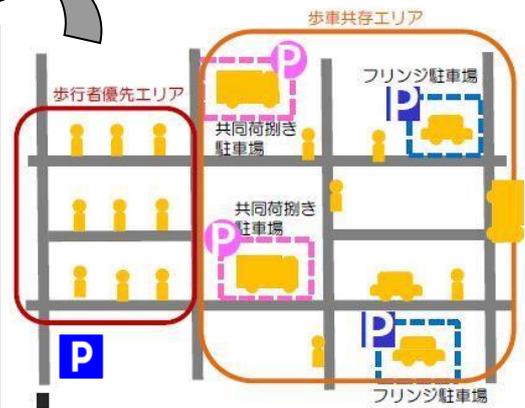
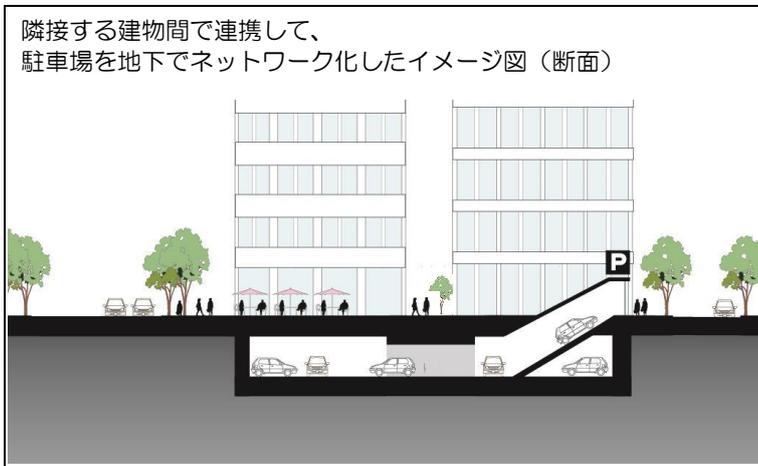
- ・まちの回遊性を確保し、誰もが利用しやすく移動しやすい交通環境の実現に向けて、新たな公共交通システムの導入を検討します。

■ 交通ゾーンコントロール



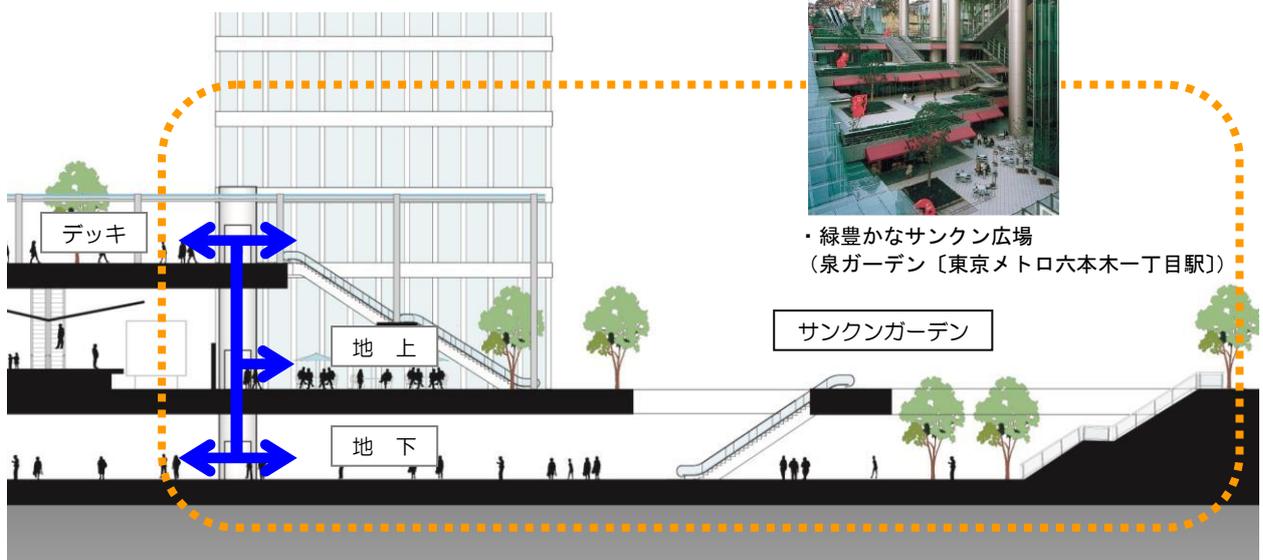
・駅前の歩行者優先空間のイメージ

■ 駅周辺の駐車場のコントロール



・共同荷捌き、フリンジ駐車場の計画的配置による歩行者空間の充実のイメージ

■ バリアフリーな歩行者ネットワーク



・バリアフリーで結ばれた地上、地下、デッキレベルの歩行者ネットワークの形成イメージ

戦略4：誰もが安全・安心に暮らし、集えるまちづくり

《① 大規模災害発生時の官民連携した安全確保の取組みの強化》

- ・「池袋駅周辺地域都市再生安全確保計画」を策定し、各施設での避難経路や一時滞在施設、備蓄倉庫の確保などの安全確保対策を進めます。
- ・駅の地下通路では、区と関連する事業者が連携し、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。
- ・発災時における救援活動の円滑化のため、無電柱化に取り組みます。

《② 一体的な案内システムによる誘導・案内》

- ・民間事業者の設置したデジタルサイネージやWi-Fi環境、エリアメールなど多様な媒体と、区の総合防災システムの連携による、災害時の情報提供体制の整備を進めます。
- ・帰宅困難者対策を含めた災害対策にあたっては、高齢者、障がい者、外国人など要援護者に配慮した取組みを推進します。

《③ 開発に合わせた拠点的な防災機能の確保》

- ・都市開発事業や東西デッキなどで生み出された空間は、災害発生時に退避や滞在できる空間として防災機能を備えた整備を進めます。
- ・造幣局東京支局移転後の跡地に整備する防災公園は、豊島区本庁舎と連携した区全体の防災機能を高める公園として整備します。
- ・防災公園に隣接した市街地整備区域では、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ます。併せて、木造住宅密集市街地の改善に資する整備を進めます。
- ・南池袋公園や中池袋公園、西池袋公園など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。

《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》

- ・都市開発事業では、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をはじめとする自立・分散型エネルギーの利用を促進します。
- ・エネルギー供給の安全性を高めるため、自立・分散型エネルギーシステムのネットワーク化の検討を進めます。

《⑤ 再開発による機能更新や木造住宅密集市街地の改善》

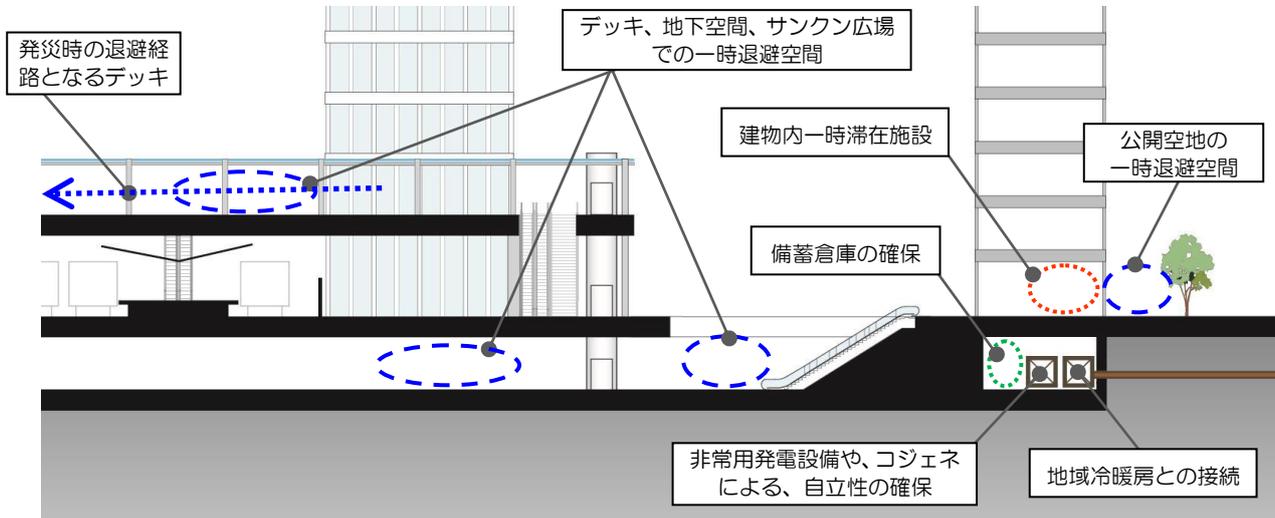
- ・老朽化した建築物の建て替えや共同化などによる機能更新を促進するとともに、狭小敷地や細街路を解消し、オープンスペースを確保するため大街区化などの街区再編を進めます。
- ・東池袋駅周辺エリアでは、不燃化特区制度などを活用した防災都市づくりに集中的に取り組むとともに、補助81号線の沿道街区や造幣局南地区では共同化による木造住宅密集地の連鎖的解消の検討を進めます。

《⑥ 安心して子育てができるなど誰もが活躍するまち》

- ・住民、事業者、行政だけでなく池袋を訪れる来街者を含めた横断的なセーフコミュニティの活動により池袋駅周辺の安全・安心を高めていきます。
- ・子育て世代が育児と仕事を両立しやすい環境を形成するため、都市開発などの機会を捉え、子育て支援や地域交流、就労支援などの施設設置を促進します。

- ・商業施設や大型集客施設などでは親子で安心して遊べる空間、ベビーカーごと利用できるトイレ、授乳やおむつ替えスペース等の整備を促進し、子育て世代の来街者にも配慮したまちづくりを推進します。

■ 開発に合わせた防災機能の確保



・ 防災機能の確保イメージ

■ 木造住宅密集市街地の改善



・ 開発と隣接する木密地域の連携イメージ

■ 安心して子育てができるまち



(写真: 豊島区 HP)



(写真: r yozan park_HP)

・ 事業所内等での保育サービスの提供



・ 徹底したバリアフリー空間

戦略5：環境と共生し、四季の彩りに包まれたまちづくり

《① 都市開発に合わせたエネルギー効率の高い拠点の形成》

- ・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をはじめとする自立・分散型エネルギーシステム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。

《② 環境負荷の少ない交通環境整備》

- ・駅及び周辺での交通結節機能の強化による公共交通機関の利用促進や、コミュニティサイクルの導入、自転車利用環境の向上などにより、環境に優しい交通手段利用への転換を図ります。
- ・超小型モビリティや電気自動車、燃料電池自動車など次世代自動車の導入等の促進と利用環境の整備を進めます。

《③ 建築物等の更新に合わせた環境性能の向上》

- ・都市開発や建築物の建て替えにあたっては、環境性能の高い建築物への誘導や環境配慮の見える化を促進します。
- ・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。
- ・地表面の温度上昇を抑制する遮熱性舗装の促進や、人工排熱を削減する建築物の省エネルギー化を進めます。

《④ みどりの骨格軸の形成》

- ・みどりの拠点である雑司ヶ谷霊園と立教大学を核に、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、みどりのネットワークを形成します。
- ・池袋駅を中心として、同心円状に配置される南池袋公園や西池袋公園、中池袋公園などを個性と質の高い公園として再整備しネットワーク化することで、公園と店舗が連続した街並みや、人々が集い憩うみどりの回廊を形成します。

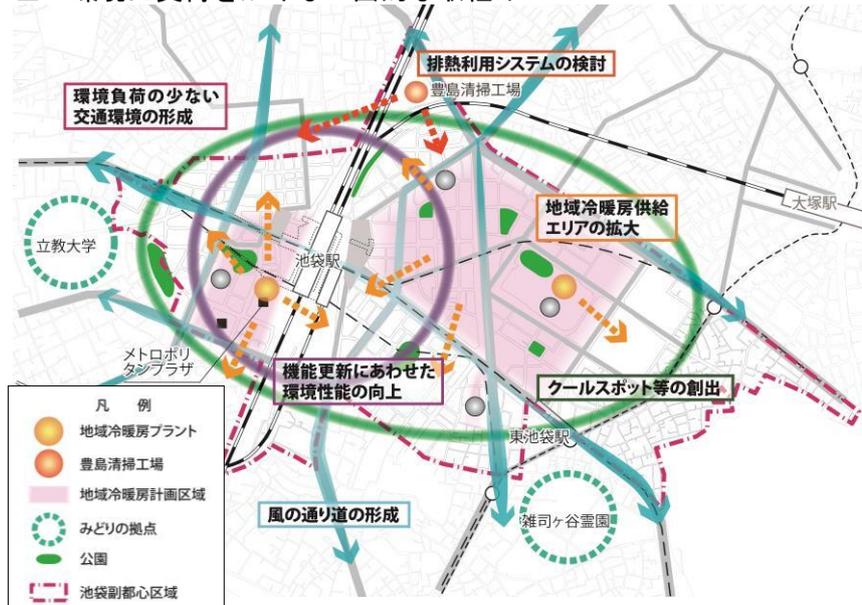
《⑤ 都市づくりと連携したみどりの創出》

- ・大規模な都市開発や建築行為に合わせて、敷地内や屋上・壁面の緑化などにより、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を向上させます。

《⑥ 地区特性に応じた個性ある景観づくり》

- ・池袋駅及び駅前広場は、池袋の顔としての風格を備えた景観を創出するとともに、東西都市軸であるグリーン大通り・アゼリア通りでは道路空間の高質化、沿道建物の景観配慮等により、池袋の魅力を高める街並みを形成します。
- ・大規模な都市開発などの都市づくりにあたっては、区の景観政策と連携し、周辺との調和を図りながら、都市の価値を高める景観を形成します。
- ・南池袋公園周辺では、落ち着いた建築物等の雰囲気を生かした景観の形成を図ります。

■ 環境に負荷をかけない面的な取組み

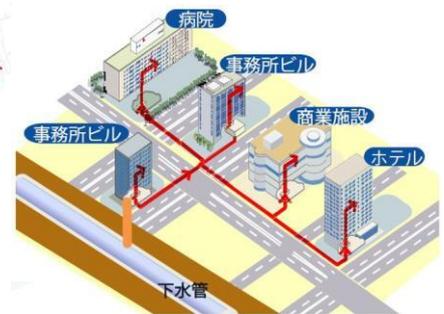


・池袋駅周辺地域における面的な環境配慮方針図

(写真：NEDO_HP)



・水素ステーションのイメージ



・下水熱利用による省エネ・省CO₂
(出典：国土交通省パンフレット)

■ 緑の骨格軸の形成



・グリーン大通りの整備イメージ

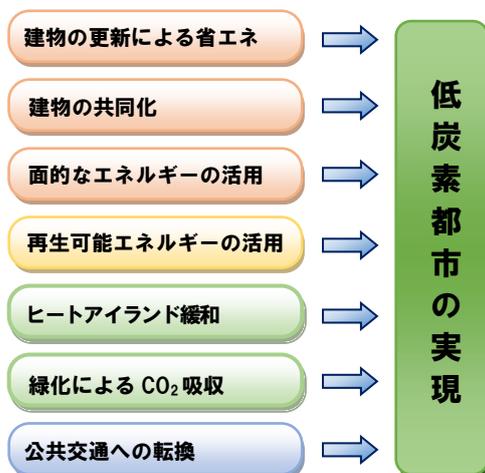


・南池袋公園の整備イメージ

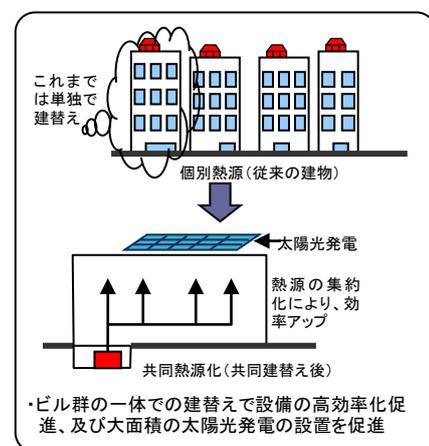


・防災公園の整備イメージ

■ 都市開発に合わせた多様な環境配慮



・都市開発等に合わせ多様な方で環境負荷を低減させる



・建替えに合わせた共同熱源化の促進

V. 事業化に向けた取り組み

1. 基本的な考え方

まちづくりを実現していくためには、個々の都市開発と都市基盤との整合を図り、一体的な考えに基づき都市再生に取り組むことが重要です。

このため、まちづくりに関わる多様な主体の参画のもと、具体的な整備計画・ルールづくりや都市全体のマネジメントを視野に入れ、段階的に「池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン」の実現を図ります。

2. 段階的な計画の実現に向けた取組み

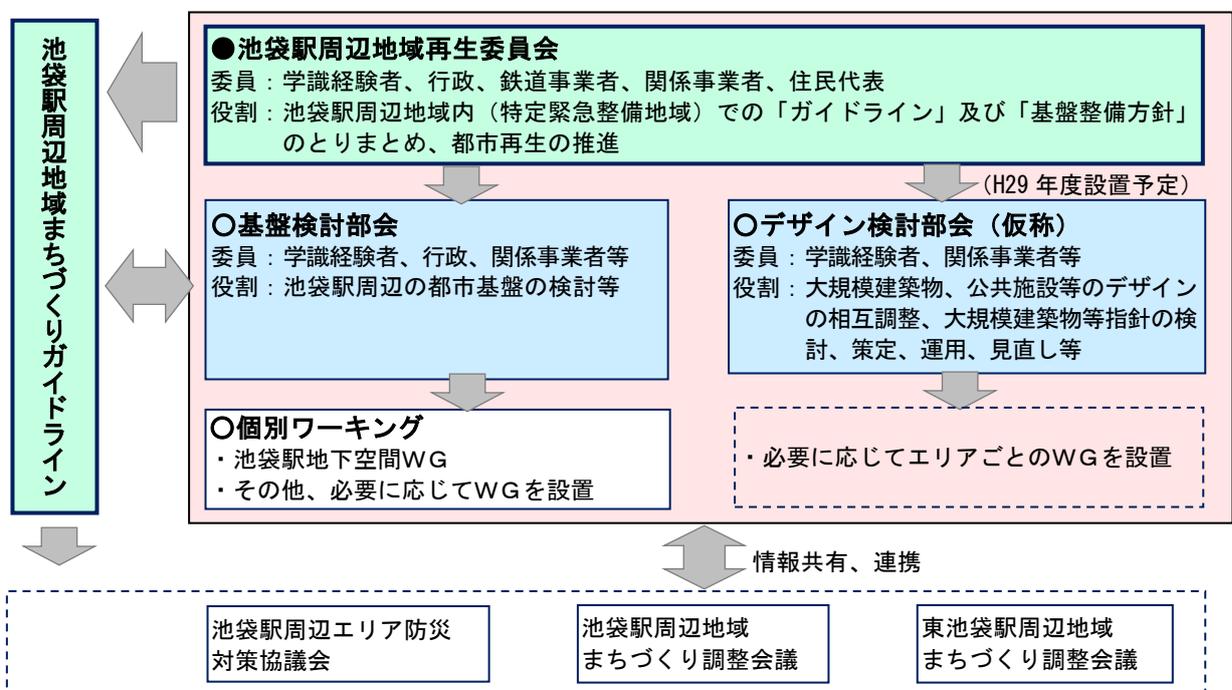
「池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン」を実現していくためには、豊島区をはじめとする行政と、区民、民間事業者等が協働で取り組みを行う体制づくりが不可欠です。

こうした体制の下で、計画段階から運営段階まで一貫した方針に沿って調整し、計画的なまちづくりを進めていきます。

(1) 計画・構想段階における体制づくりと計画の具体化

計画・構想段階から民間の知恵や提案を生かしつつ、都市再生の事業化について検討する組織を設置するとともに、必要に応じて個別の課題を検討する組織を設置し、事業化に向けた具体的な計画づくりを進めていきます。

都市基盤整備や景観誘導の検討については、基盤検討部会やデザイン検討部会（仮称）などで、具体的な検討や調整を行います。また、関連する協議会や行政と情報共有・連携を図ります。



■ 計画・構想段階における取り組み体制（案）

(2) 都市基盤の整備に関する計画・事業調整

公民連携して推進する都市再生は、環境・交通・都市景観等への影響が大きいため、都市基盤の整備に関して計画・事業調整を図るなど、より具体的な整備内容や、事業手法、整備主体、費用負担のあり方について明らかにする必要があります。その際、豊島区は総合調整的役割を担います。

都市基盤整備にあたっては、関係者の合意の上、適正な役割分担と負担を取決め、都市開発諸制度の活用や国等の補助制度の積極的活用により推進していきます。

今後、地権者・開発事業者による開発計画の検討とも連携しながら、関係者間の調整等を行います。

(3) 事業実施段階における誘導やまちづくりガイドラインの管理

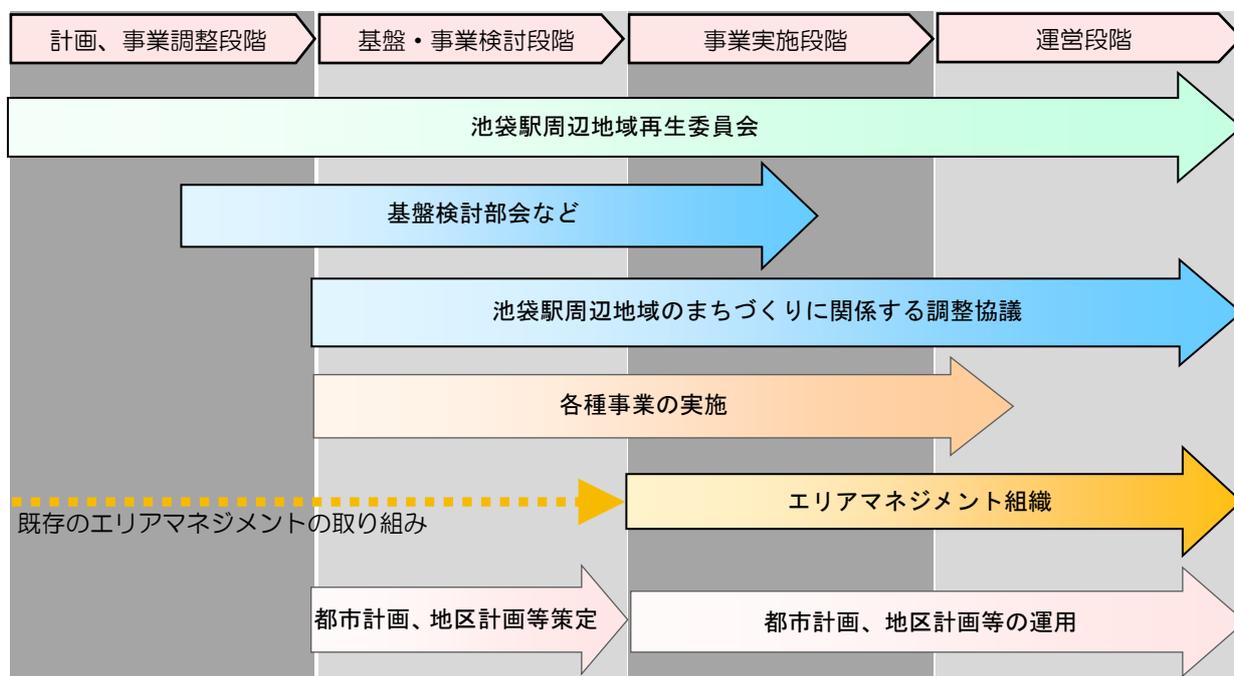
今後、開発事業者が主体となって事業実施に係る計画検討を行う段階にあたっては、豊島区を総合調整役として、関係事業者等との計画協議等を進めていきます。

都市再生の一層の具体化のため、事業の進捗等に合わせ、必要に応じて本ガイドラインを改定します。

(4) まちの成熟段階におけるまちの維持・管理・運営

都市再生を円滑に進めるため、事業調整や合意形成を図る場として、まちづくりに関する調整会議の設立に取り組みます。

都市再生で生み出された都市空間・都市機能を、まちの魅力やにぎわいに結び付けるため、ソフト・ハードを一体的に活用するエリアマネジメント組織の設立に取り組みます。

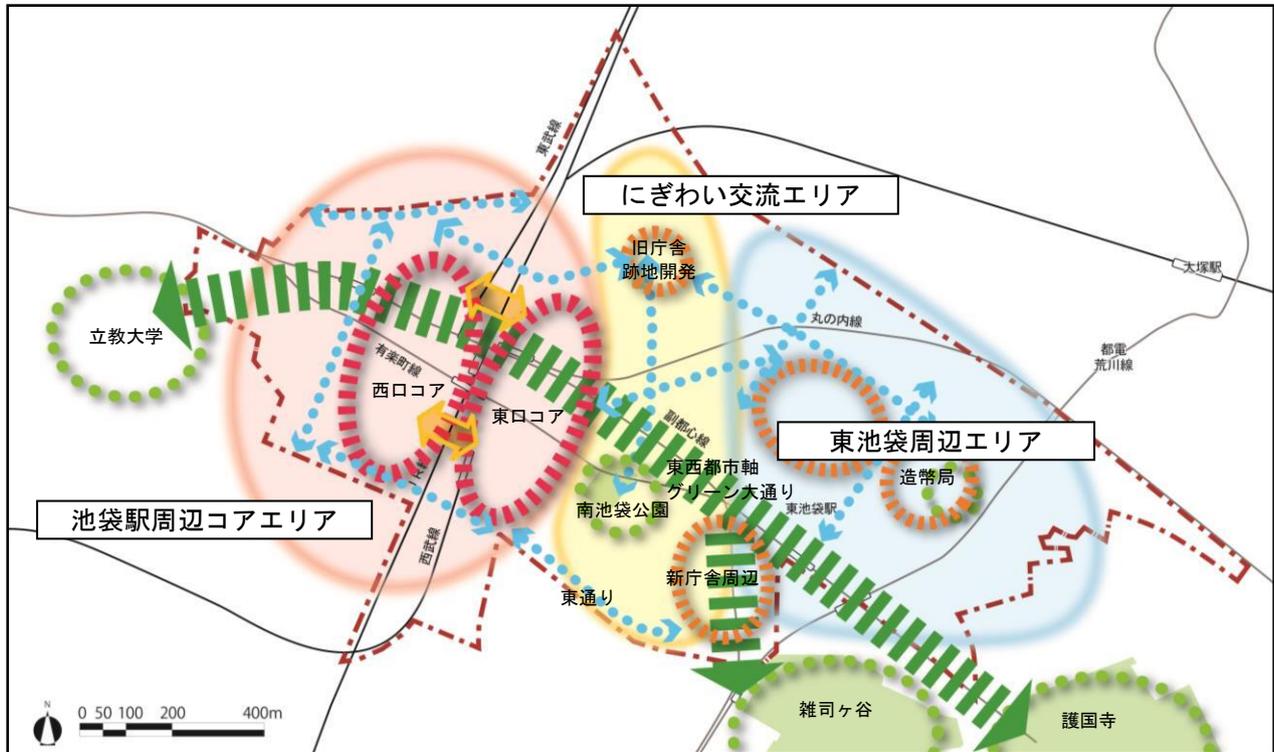


■ まちづくりの実現に向けた段階的な取り組み

(5) エリア特性と都市整備の進捗にあわせたまちづくり

① エリア特性を踏まえたまちづくり

池袋駅周辺地域は、エリアによってまちの特性や、これからの都市整備の進め方が異なります。よって、大きく3つのエリアに分けて、全体のまちづくりの将来像や方針にもとづき、それぞれのエリアにおいて、課題や整備の進捗に応じたまちづくりを進めていきます。



《エリアごとのまちづくりの方向性》

① 池袋駅周辺コアエリア（池袋駅東西口周辺など）

- ・池袋駅のターミナル機能と一体的な周辺の開発により、商業や文化などの集客機能や交流機能の高度な集積と連携を図る。
- ・世界有数の乗降客を駅からまちへと誘導し、安全で快適な歩行者空間を確保する。
- ・駅東西の連携を強化し、スムーズかつ安全な東西流動を確保する。

② にぎわい交流エリア（旧庁舎跡地など）

- ・既存の商業集積等を生かしつつ、老朽化した建築物の建て替え、街区再編、低未利用地の活用等による池袋駅コアエリアと東池袋駅周辺エリアをつなぐ連続したにぎわいの創出や南北の連携を図るとともに、防災性の向上、交流空間の整備を進める。

③ 東池袋駅周辺エリア（区庁舎・造幣局地区・木密地域など）

- ・既存の都市機能集積（サンシャインシティ、としまエコミューゼタウン、ライズシティ等）に加え、造幣局地区の開発や南池袋での街区再編により、文化・交流機能をはじめとした新たなにぎわいを創出する。
- ・街並み再生地区は、街区再編まちづくり制度を活用した共同建替え等を進め、立地特性を生かした安全・安心で快適なまちづくりを進める。
- ・東池袋四・五丁目をはじめとする木造住宅密集市街地の防災性の向上と防災公園（造幣局地区）の広域的な防災機能の確保により、本エリアだけでなく豊島区全体の防災機能の強化を進める。

② 重点的な調整を図る地区

重点的に調整を図るエリアとして、「池袋駅周辺コアエリア」、「東池袋駅周辺エリア」を設定します。これらのエリアは、池袋駅東西連絡通路の整備や地下通路の整序、駅前広場の再編整備、環状5の1号線整備の進展など、都市再生のキーとなる都市基盤があります。今後、各計画を早期に実現するため、関係者間の綿密な協議・調整を進め、計画を具体化していきます。

また、「にぎわい交流エリア」についても、地域の意向を踏まえ都市再生の具体化に取組み、進捗に合わせてまちづくりガイドラインを改定します。