

**西池袋一丁目21番・37番街区地区  
まちづくり構想（案）**

平成30年3月

# 1. 地区の特性と課題

## ①特性

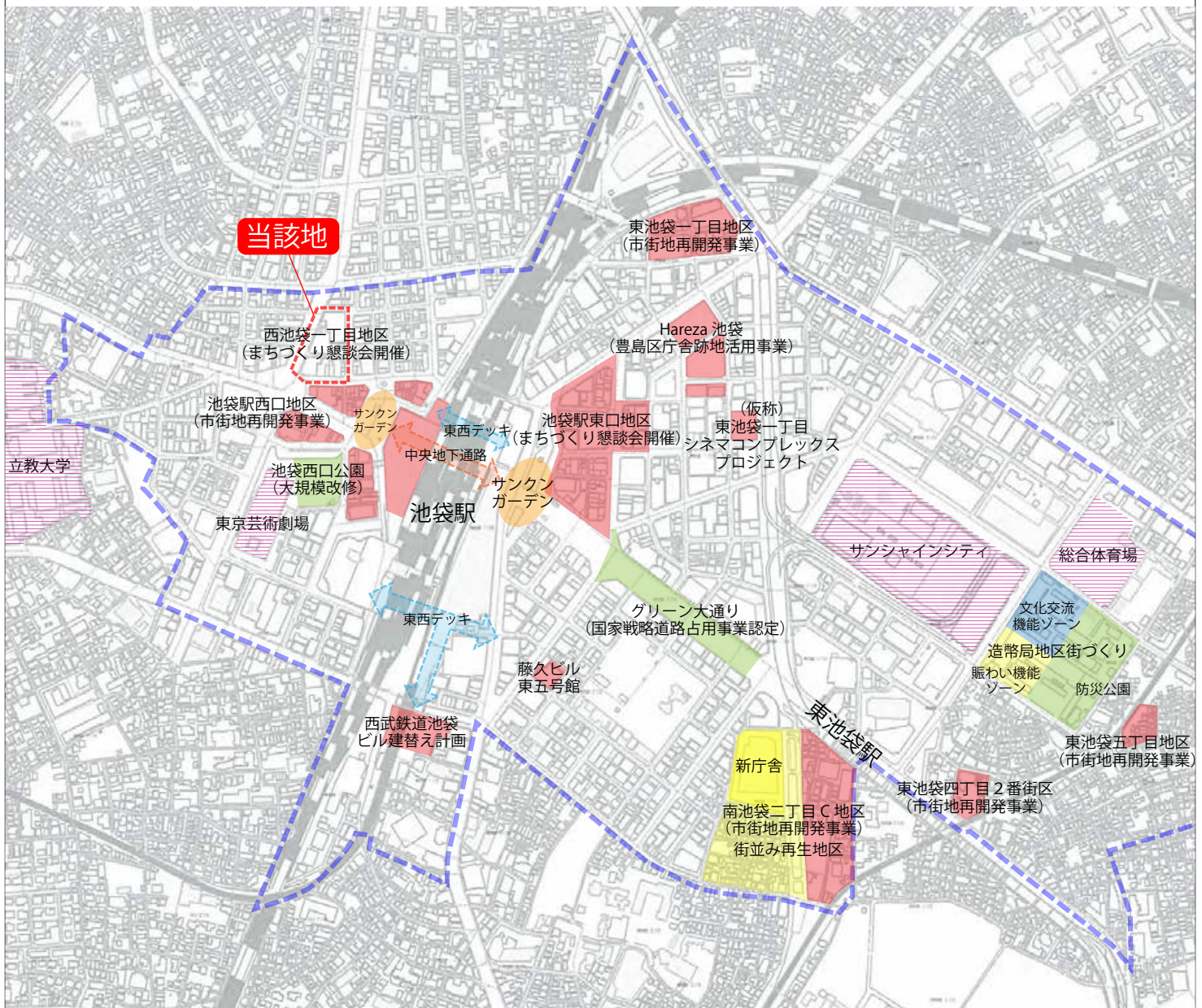
当地区は1日の乗降客数が約260万人を誇る巨大ターミナル駅「池袋駅」の西口に位置している。当地区の周辺には東京芸術劇場や立教大学などの教育・芸術・文化施設があり、地区内にはアミューズメント施設やロマンス通り商店街を中心とした数多くの飲食・商業店舗で、多くの賑わいが生み出されている。

一方で、池袋駅周辺地域の特定都市緊急整備地域の指定、西口駅前再開発の計画検討、地区内の建物の老朽化により、周辺地区と連動したまちづくりや新たなランドマークの創出が求められている。



▲ロマンス通り商店街

(--- エリア：特定都市再生緊急整備地域)



# 1. 地区の特性と課題

## ②課題

### 【周辺状況】

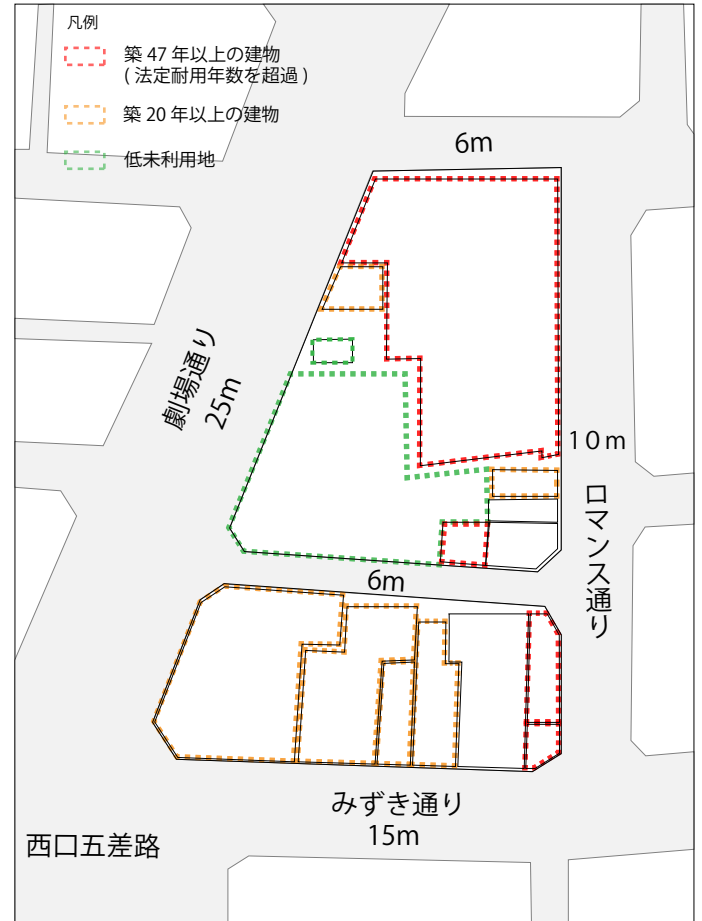
- ・ 西口は東口に比べて全体的に開発が遅れている。
- ・ 西口駅前再開発の検討がすすめられており、完成後には当地区が取り残される可能性がある。

### 【土地・建物状況】

- ・ 小規模敷地が多く、土地のポテンシャルが活かしていない。
- ・ 建物の老朽化が進み、耐震性などの防災上の課題がある。
- ・ 敷地内に低未利用地が複数存在している。

### 【都市機能・都市基盤】

- ・ 地区内の道路の幅員が狭く、見通しが悪い。
- ・ 防災性に寄与する大きな広場がない。
- ・ 地区内に、池袋駅に直結した地下通路の出入口がない。



# 2. これまでの活動の経緯

平成 27 年 7 月	池袋駅周辺地域が特定都市再生緊急整備地域に指定	
平成 28 年 4 月	まちづくりアンケートの実施	まちづくりに対する意見・要望の調査
平成 29 年 6 月	第 1 回まちづくり懇談会	周辺のまちづくりの動向についての説明、 当地区の現状の把握
平成 29 年 7,8 月	個別ヒアリング	
平成 29 年 10 月	第 2 回まちづくり懇談会	個別ヒアリング結果の報告等
平成 29 年 11 月	第 3 回まちづくり懇談会	まちづくり構想（案）のたたき台、 再開発事業のしくみの説明等
	個別ヒアリング	
平成 30 年 1 月	第 4 回まちづくり懇談会	まちづくり構想（素案）の説明、個別ヒアリング結果の報告、 組織化に向けた意見交換等
平成 30 年 2,3 月	個別ヒアリング	
平成 30 年 3 月	第 5 回まちづくり懇談会	まちづくり構想（案）の策定

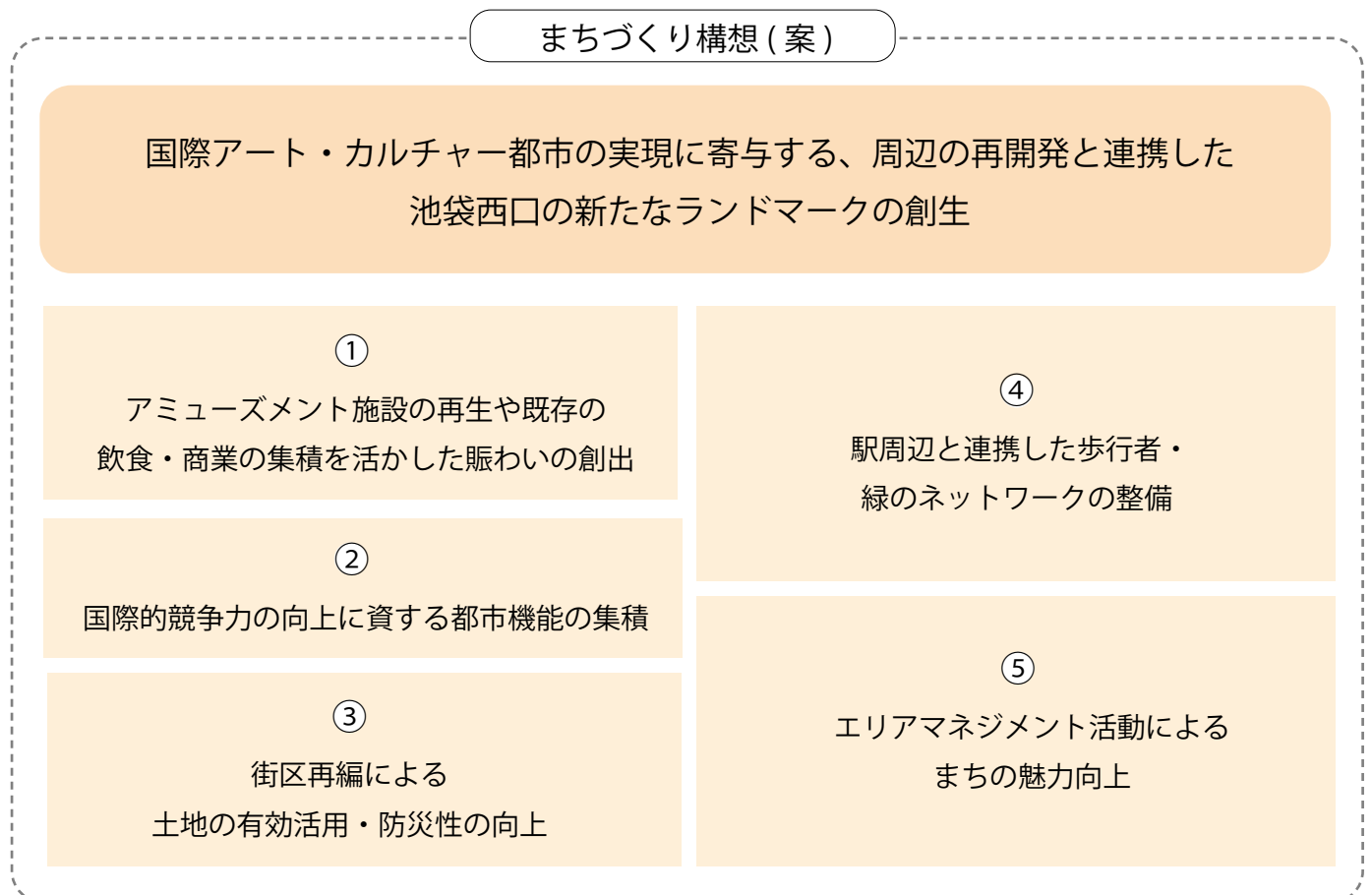
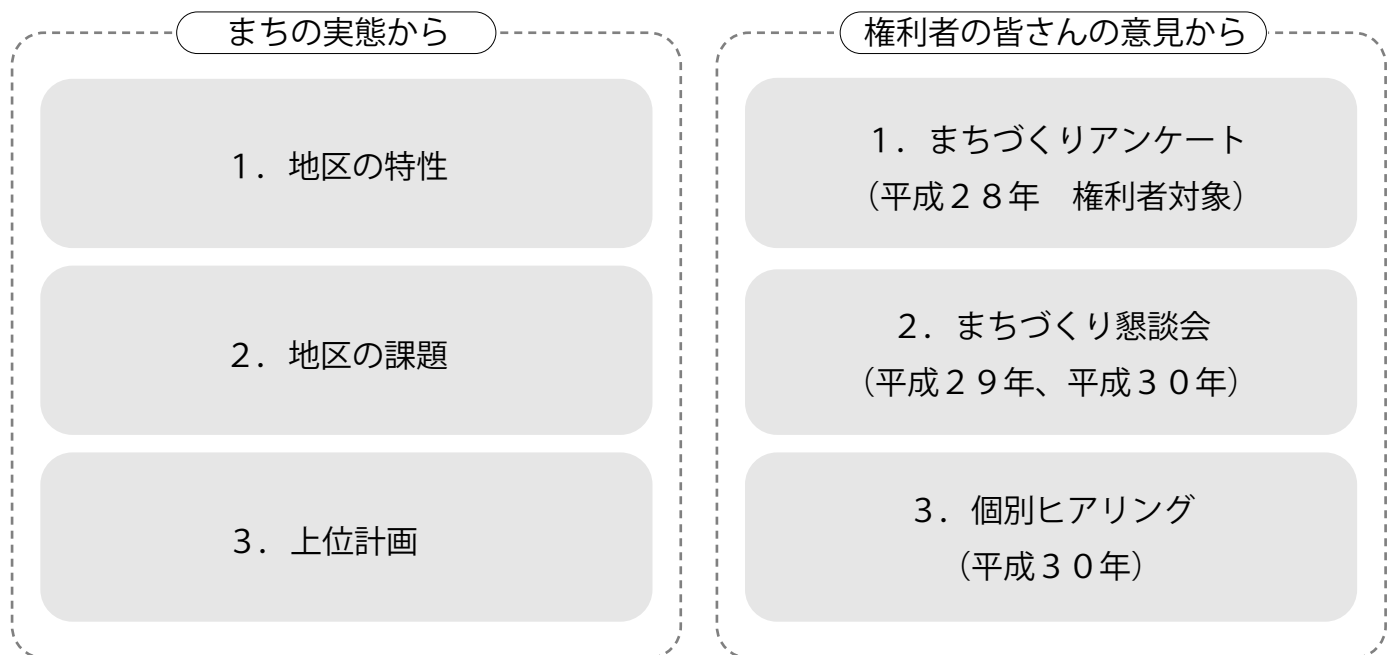
### 3. 上位計画における位置づけ

本地区の上位計画の主な位置づけは下記の通りです。

国	<p>都市再生緊急整備地域 特定都市再生緊急整備地域（平成 27 年 7 月）</p> <p>池袋駅周辺地域</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 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。</li><li>◆ 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</li></ul>
東京都	<p>都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年 9 月）</p> <p>個別の拠点や地域の将来像 中枢広域拠点域－中心部【D】－池袋</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 劇場やホール、映画館、ライブハウス、サブカルチャーに関する店舗といった施設が集積するとともに、芸術・文化活動がまちなかで行われ、個性的で国際的な芸術・文化の拠点が形成</li><li>◆ 百貨店、個人経営の店舗、個性的な物販店や飲食店など、多様な商業や業務などの施設が高度に集積し、集客力の高い拠点が形成</li><li>◆ 駅の改良、駅前広場やバスターミナルの整備、駐車場の集約や再整備、周辺の街区再編などが進み、地上・地下の歩行者ネットワークが充実し、交通結節機能と回遊性が向上</li></ul>
区	<p>豊島区都市づくりビジョン（平成 27 年 3 月）</p> <p>地域別まちづくり方針【池袋西地域】</p> <p>④池袋西口周辺まちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 池袋西口駅前街区の再編と連携し、老朽化した建築物の更新や、小規模街区の再編による土地の有効利用や防災性の向上、歩行者の安全性の確保などに取り組み、安全・安心なまちづくりを進める。</li></ul> <p>池袋駅周辺地域まちづくりガイドライン（平成 28 年 7 月）</p> <p>【池袋駅周辺コアエリア】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 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。</li><li>◆ 世界有数の乗降客を駅からまちへと誘導し、安全で快適な歩行空間を確保する。</li><li>◆ 駅東西の連携を強化し、スムーズかつ安全な東西の歩行者流動を確保する。</li></ul> <p>池袋ブランディング・シティ戦略（平成 29 年 4 月）</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 来街者誘客の強化、高度人材の集積を促進する成長環境の整備、ビジネス環境の高度化等の施策、基盤整備により、「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・新産業を育み、国際競争力を強化」を目指す。</li></ul>

## 4. まちづくり構想（案）

本構想（案）は、今後の当地区のまちづくりの方針、将来像をまとめたもので、現況課題や上位計画を整理し、権利者の方々とともに、まちづくり懇談会において策定したものです。



## 4. まちづくり構想（案）

### 国際アート・カルチャー都市の実現に寄与する、周辺の再開発と連携した池袋西口の新たなランドマークの創生

#### ① アミューズメント施設の再生や既存の飲食・商業の集積を活かした賑わいの創出

- ・池袋の古き良き盛り場を感じさせるアミューズメント拠点を再生し、賑わい空間を創出する。
- ・既存のまちの良さを活かしながら、多様な娯楽・文化・情報発信施設を導入し、国内外から人を呼び込む。



#### ② 国際競争力の向上に資する都市機能の集積

- ・国際ビジネス拠点としてふさわしい基準階面積の大きいオフィスビルを設け、国際競争力のある企業の誘致を目指す。
- ・国際的なビジネス交流の場として、ホール・カンファレンス施設等を整備する。
- ・観光案内所や宿泊施設などを導入し、国内外からの来訪者を呼び込む。



#### ③ 街区再編による土地の有効活用・防災性の向上

- ・小規模街区の再編、一体化・大街区化により、土地の有効利用を図る。
- ・老朽建物の更新とあわせ、広場などのオープンスペースを創出し、地域の防災性を高める。



#### ④ 駅周辺と連携した歩行者・緑のネットワークの整備

- ・西口駅前再開発等と連携し、駅に直結した地下通路の出入口の整備、駅前空間との連続性の確保により歩行者の回遊性を高める。
- ・統一的な景観を形成するとともに、連続した快適な緑地空間を創出する。



#### ⑤ エリアマネジメント活動によるまちの魅力向上

- ・住民・地権者・事業者が主体的に、地域における良好な環境や地域の価値の維持・向上に取り組む。

#### 参考：都市再生特別地区等の制度を活用したまちづくりの展開

- ・都市再生特別地区などの制度を活用し、道路や広場等の基盤整備を行うことで、規制緩和を受けてまちづくりを展開する。

# 5. まちづくり方針図

