

◆TEKU・TEKU 2018★池袋ランチツアー企画（活動記録）◆
（TMU都市と住宅を考える会との共同企画）

企 画■「消滅可能性都市」から「持続発展都市へ」～豊島区池袋駅周辺のまちづくり～

日 時■2018年12月1日（土）11:30～14:00

コース■南池袋公園+レストラン・ラシーヌ<集合・ランチ>～豊島区庁舎+エコミューゼタウン（南池袋二丁目A地区再開発事業）～南池袋二丁目C地区（再開発予定、2018年都市計画決定）～造幣局跡地防災公園街区整備（防災公園2020年春オープン予定、大学等整備予定）+周辺の密集市街地整備地区～池袋サンシャインシティ+乙女ロード周辺～中池袋公園+豊島区庁舎跡地開発地区（2019秋プレオープン予定、複合ホール・シネコン・オフィス）～池袋駅東口周辺～池袋駅西口地区（再開発予定、2016年準備組合設立）～池袋西口公園（2019年秋リニューアルオープン予定）～自由学園・明日館（ライト・遠藤新設計、重要文化財） ※ 途中でまちづくり全体概要を説明

参加者■◎呉祐一郎、大竹 亮、大野雄一、小川美由紀、梶川義実、洪 正徳、小林正樹、志岐祐一、重永真理子
鈴木丞治、二瓶正史、濱田賢太郎、藤井祥子、藤原 徹、古里 実、横田宜明、ほか6名
（計22名、敬称略、◎コーディネーター）

企画主旨■豊島区は2014年に東京23区で唯一「消滅可能性都市」に挙げられましたが、その後、女性や文化等をテーマにした様々なまちづくりを進め、昨今では子育て世帯の住みたいまちに選ばれるようになりました。また、池袋駅周辺では、都市再生の取組みがこれから大きく動き出します。すでに完成した再開発ビルで分譲マンションと合築の新区庁舎(2015年)、話題の南池袋公園(2016年)に加え、旧区庁舎跡地開発、池袋西口公園改修、造幣局跡地防災公園、市街地を周回する電気バス計画が現在進行中で、2019年秋から2020年春までにお目見えします。さらに小規模公園プロジェクト、今後計画・構想されている池袋駅周辺再開発などにも触れながら、豊島区が進めるまちづくり、池袋の都市再生動向をご案内します。気軽なランチツアーですが、話題は盛りだくさんです。

<参加者の意見・評価>

1◆池袋のまちの現状（今回歩いた範囲）

評価:3.18 内訳:AABBBBBBBBC

評価A●池袋は巨大な商業集積や多くの人々が通過している割には特色に乏しい街という印象だが、新宿・渋谷等に比べてコンパクトで歩きやすく、いわば普段着の盛り場で親しみやすい。今回歩いてみると、新しい巧みなまちづくりの仕掛けが数多く進行中で、過ごしやすい等身大の街として、今後の変化が楽しみである。

評価A●公園整備が駅周辺の好感度アップに大きく寄与していることが確認できました。

評価B●「駅袋」と言われていた池袋が、造幣局再開発を受けて面的な広がりを見せている。

評価B●開発範囲の周辺も案内していただけたのでまちの現状を知ることができました。駅から少し歩くと古い家屋があったり、コスプレの若者が集っていたりと、私にとっては意外な発見がありました。

評価B●「変わりつつある」という状況を実感できる点で良かったと思います。連鎖的に開発・再整備が進んでいるという印象を強く受けました。

評価B●あまり行くことがないので、昔とずいぶん変わった感じを受けました。

評価B●これまでの雑踏だけのイメージから、やすらぎスポットができています。（応援の気持ちのB）

評価B●整備途中のエリアもあるが、整備されたところは快適な空間だった。

評価B●大きく変わることへの期待として。

評価C●全体としては大都市なので、広いし歩きにくい感じ。



南池袋公園に集合してのランチタイム



池袋西口公園でまちづくり計画の説明を聞く

2-1◆南池袋公園+レストラン等（2016年再整備）

評価:4.64 内訳:AAAAAAAAABB

評価A●気持ちの良い緑の空間に年齢層も幅広く多くの人々が集い、賑わいの創出に成功していることが判りました。整備手法など経済的にも成功事例と言えますね。

評価A●駅南口から少し離れた人々があまり行かないゾーンに、このような心地好いスペースが出現したのはすばらしい（冬でも暖かい日差しが快適）。レストラン2階の図書ラウンジや、屋外テラスのテーブルも快適だった。ここから鬼子母神も近いので、雑司ヶ谷方面への回遊性に期待。

評価A●公共の場に民間を導入して上手に活用している。建築物やカフェのデザイン・運営に優れている。地下鉄・東電変電所から底地からの収入、公園指定管理者からの収入と、公園の維持管理以上の収入があり、公共事業の財源となっている。公共空間の優れた活用事例である。

評価A●開放的で明るい芝生広場、お洒落なカフェと収益の利用、地元の人々が参加する運営方法などが新しい。

評価A●これは衝撃でした。まるでポートランドなどに行った感じです。日本の公共公園もやればできるんだと、やっとここまで来たかという印象です。素晴らしい事例を作ってくれました。デザインも素晴らしいです。大変参考になりました。

評価A●池袋にこんな所が?!という意外感が大きい。隣接する建物の使い方が変わっていくことを期待したい。

評価A●高密度商業エリアと居住エリアの緩衝帯にあるオープンスペースとして清々しい印象も受けました。駐輪場・電気設備と重層利用し土地の高度利用化を進めたことは良いアイデアと思いました。

評価A●美しい芝生が印象的で、このまちに住みたくなるような公園になっていました。

評価A●芝生がともかくきれいで、いろんな世代やカテゴリーの人が集まっています。維持管理費をその場所の占有料?で賄っている点が良いと思った。（その場で得た収入はその場所で使用できるのが）

評価B●地下にインフラ施設を潜らせ、地上に広い芝生空間を造っている、落ち着いた公園である。

評価B●公園の広々感、レストランの開放感が良かった。

2-2◆豊島区役所+エコミューゼタウン（2015年完成）

評価:3.91 内訳:AAAAABBBBBB

評価A●市街地再開発事業を活用し、財政の負担をかけることなく区役所移転を成功させた区政の成果。区役所の屋上や壁面に植栽を施し環境と美化に努めている。

評価A●外観は隈研吾らしい縦のルーバーと屋上庭園や外装に配置された植栽が印象的でした。今後の維持管理が大変そうに感じました。

評価A●かねてより関心を持っていたが、植物が成長し大きな森になるのが楽しみ。でも維持管理費も大変そう。

評価A●よく頑張っている（のでA）。区役所に用の無い人が立ち寄れる。

評価A●建て替えの成功事例ですね。

評価B●設計としては工夫がなされている。公共用地の活用事例として今後の管理にも注目。

評価B●区庁舎とマンションの合築計画と聞いたときには驚いたが、出来上がってみるとデザイン上の工夫や壁面緑化でさほど違和感なく共存している。そして、広い外構空地、庁舎内のホールや共用スペース、各層のビオトープなど公共性の高い空間となった。

評価B●中低層部の外部空間を縦面にも繋げており、森の雰囲気がよく出ている。

評価B●土地の高度利用、開放的な公共施設、近隣での機能移転（式年遷宮のように）など工夫されていると感じました。

評価B●よくできているのだけど感動せず、新鮮味がなかったです。

評価B●区役所が個性的なデザインで印象的なのと、公開空地などで地域に開放されていて街に溶け込んでいる。マンションと一体なのが今後どうなるのか気になる。



南池袋公園／広々とした芝生広場に暖かい日差し



豊島区新庁舎／集合住宅合築のエコミューゼタウン

2-3◆サンシャインシティとその周辺（造幣局跡地等）

評価:1.73 内訳:ABBCCCCCCCC

評価A●南池袋公園など周辺の開発を見ると、造幣局跡地の防災公園整備などに期待したいと思います（その期待を込めての評価です）。

評価B●サンシャインシティは駅から遠くやや孤立していたが、南側再開発によってメトロ東池袋駅とつながり、駅からのサンシャイン通り、北側の乙女ロード界限、東側の造幣局跡地整備と合わせ、中核になりつつある。

評価B●サンシャインシティ、もう大昔なのですね。でも相変わらず賑わっていて、地域に受け入れられているようで、好感が持てました。

評価C●サンシャインは40年経過して、今後どのように役割を果たすのか。

評価C●サンシャインが圧倒的で、周辺とのバランスが上手く取れていないように感じる。

評価C●池袋駅～サンシャイン60は相変わらずの猥雑ぶりで、あまり行きたいとは思わない。

評価C●人波の印象。

評価C●コスプレの若者達のインパクトが大きかったです。

評価C●これから変わっていくという期待感を感じました。

評価C●造幣局跡地の再開発は、サンシャインシティの隣にこれだけの土地があったのに驚いた。更地なのでこれから楽しみ。

評価C●現状ではあまり代わり映えしないが、造幣局の跡地が整備されたらまた印象が違うのかも。

2-4◆池袋東口・豊島区役所跡地一帯（HAREZA開発等）

評価:2.11 内訳:BBBBBCCCC--

評価B●一帯が歩行者で賑わうゾーンになっており、区役所跡地の再開発でさらに魅力を増すことを期待したい。東口駅前一帯の幹線道路の歩行者モール化は、エキブクロ脱却のためにも、ぜひ実現してほしいもの。

評価B●公共の資産のまちづくりへの活用として興味深い。

評価B●3棟がそれぞれ連携がとれていて、良い空間となっている。

評価B●駅近の場所なので、人の集まる施設を作るのは良いと思うが、道路がそんなに広くなくて人が混雑しそうな感じがした。

評価B●更衣室の整備計画について、アニメ文化は訪日外国人に受けそうですが、アニメに興味ない人にとってはまちのマイナスイメージになるのではないかと思います。

評価C●ハレザ池袋として、芸術文化劇場、シネマコンプレックス、オフィス等3つのビルと中池袋公園がペデストリアンデッキで結ばれ、文化施設として一体化する。区役所用地を再開発事業とし、財政の負担なく区民ホール等建設を行っている。2020年7月のグランドオープンが楽しみ。

評価C●これから変わっていくという期待感を感じました。

評価C●整備後に再び訪問したい。

評価C●あまり印象が残っていません。

評価-●（整備中で全体像がつかめないため、評価は保留します）

評価-●その姿がまだわからない。



池袋サンシャインシティ／ようやく周辺開発が進む



池袋駅東口／明治通りの歩行者モール化構想も

2-5◆池袋西口公園とその周囲（再開発予定地区等）

評価:1.80 内訳:ABBCCCCCCCC-

評価A●公園とはいって実質は歩行者のための広い都市広場。東京芸術劇場の立派な建物が広場に面し、バス停が並んでいるなど駅前広場としても機能する貴重な空間。再整備で一段と良くなることを期待したい。

評価B●公園を活用したまちづくりとして注目。

評価B●地権者の同意を取り付けるのは大変そうですが、再開発により街の魅力は確実に増すと思います。

評価C●東京芸術劇場の前で駅からも至近ですので、場所的には良好。整備後に期待したいと思います。(南池袋公園を体験した後で、しかも整備途中なので辛めの評価です)

評価C●まだ完成していないのでわかりませんが、これもユニークな公園改修で期待が持てそうです。

評価C●東京芸術劇場と一体化した公園整備に期待。

評価C●これから変わっていくという期待感を感じました。

評価C●まだ開発途中中か？

評価C●前よりマシになった。以前は、なるべく早く通過したいエリアだった。

評価C●現状ではまだ暗い感じがするので、整備後どうなるか見てみたい。

評価ー●まだよくわからない。石田衣良、池袋ウエストゲートパークを片手にもう一度歩いてみます(そのガイドブックもある)。

2-6◆自由学園・明日館(重要文化財、1921年)

評価:4.60 内訳:AAAAAAAABB-

評価A●池袋駅の近くにこんな閑静な所があるのに驚き。ライト設計の伸びやかな屋根線が建物を大きく感じさせる。ビルの谷間になっていないこと、背景に高層ビルが入らないことで、建物の価値を高めている。

評価A●格調ある低層建物群が中庭を囲み、落ち着きと安らぎを与えてくれる。公開活用されていて、内部空間の価値も味わうことができる(記念講演会も格調が高まりました！)。ミュージアムショップもいい。

評価A●明日館だけでなく、道路の舗装なども工夫されており、通り一帯で良い雰囲気が出ている。

評価A●フランクロイドライトの空間を体験できる貴重な建築ですので、今後も維持していただきたく思います。

評価A●いつ行っても珠玉の空間。動態保存の継続に期待したいと思います。

評価A●荒廃した時期を乗り越えて保存活用されていることに敬服。

評価A●建物や空間を活かして使っている。利用料が維持費以上の収入になっているのであれば、文化財的価値のある建物を博物館ではなく使って残せるビジネスモデルになると思う。

評価A●親が余計な口出しはいけませんが、「息子の結婚式はココがいいなあ」。

評価B●相変わらず低層の建物がシンメトリーに配置されている空間は清涼感と落ち着きがある。

評価B●何回来てもライトのスケール感到感動します。



池袋西口公園／東京芸術劇場前の広い都市広場



自由学園・明日館／文化的価値が活用されている

3■当日の池袋で特に印象的だった場所・出来事など

南池袋公園★気持ちよい緑の空間に年齢層も幅広く多くの人が集い賑わっている。整備手法など経済的にも成功事例。

南池袋公園★オープンなスペースでゆっくりできる。公共の場を活用しており、百貨店や商業施設とは違った空間。

南池袋公園★とっても心地よい場所だった。冬の日差しが暖かで、レストハウスも屋外も快適で、食事美味。

南池袋公園★土地利用が上手い。今後の都市型公園のモデルとなる。

南池袋公園★あれから2回行きました。仕事でも参考にしています。

南池袋公園南側の小劇場群★以前、知人の劇団が出演するので観に行ったが、賑わいを維持していた。

乙女ロード周辺★同人誌やアニメグッズの店が集積し、コスプレした女性たちが集っている。他に類のない街。

アニメイト本社★コスプレの若者がどうして多いのか分かりました。

東池袋公園★コスプレは秋葉原だけかと思っていたら、こちらの方がすごかった。

旧区役所跡地周辺★いまでも道に歩行者があふれかえっている。HAREZAが出来たらすごい賑わいになりそう。

自由学園・明日館★いつ行っても珠玉の空間。動態保存の継続に期待したい。

自由学園・明日館★芝生の前庭から眺める建物が美しい。

★地味な池袋で(失礼！)このような多彩で巧みなまちづくりの仕掛けがなされ、実を結びつつあること。

4 ■池袋の今後のまちづくりの取り組みである「国際アート・カルチャー都市のメインステージ」としての開発構想・計画全体についてどう思いますか？

- モノの消費からコトの消費へ移り、いかに注目度の高い情報発信をするか、いかに充実した時間を過ごせるかが街の魅力となります。「国際芸術文化都市の主要舞台」という目標は、新宿との差別化に有効と思われますが、既存の一流文化機関である東京芸術劇場や立教大学、東京音楽大学ともしっかり連携を深めるといいでしょう。
- これまで持っていた池袋のイメージと「国際アート・カルチャー都市のメインステージ」が結びついていませんでしたが、今回池袋の周辺の状況を知って初めて池袋らしい構想であることが分かりました。
- 日本が世界から多様な外国人を受け入れるには、池袋らしいとても良い試みだと思います。
- 施設整備だけでなく継続的なコンテンツ開発に向けた取り組みなど、豊島区の積極的な姿勢が印象的でした。
- 劇場、映画館では企画運用が重要。文化の創造・発信の場として、東急文化村が成功している渋谷との差別化に期待する。
- 豊島区が「アート・カルチャー」を唱えていることは兼ねてから耳にしていますが、今回歩いた限りでは、あまり「メインステージ」らしさを受け取ることは出来ませんでした。
- 個々のイベントはそれぞれに面白いが、全体的な統一感が取れているかは疑問。
- これを支えるのが木賃工エリア？
- かつて、西口の東京芸術劇場は孤立しているように思えた（池袋らしくないから？）が、今やHAREZA池袋、中池袋公園、東池袋公園、南池袋公園など、公園とその周りがアート・カルチャーの拠点になりつつある。とても面白い試み。都電荒川線から分岐してLRTが走るようになることを期待したい。



開業した東口 HAREZA と中池袋公園(2019.12)



完成した西口公園グローバル・リング(2019.12)

5 ■今後、池袋の街はどうなっていったらいいと思いますか？ また、そのための実現手段は？

- 豊島区の整備構想で示されている2点＝①東口駅前広場・明治通りの歩行者空間化、②池袋駅ホーム上空のデッキ化による歩行者空間、が必要。池袋の街は、ターミナル内の東西百貨店が中心で、駅の外に広がっていない。それぞれの店舗で囲い込むことから、街全体が魅力を増すことで、売上を伸ばすようなダイバーシティな協議会組織と行政のリーダーシップ。
- すでに十分な商業集積があり、芸術文化構想も進みつつあるとすれば、次は来街者にとっての空間の心地よさだと思います。今までの池袋は機能主体で、魅力と快適性が浅いような気がします。新宿・渋谷は駅も街も巨大で歩くだけで疲れてしましますが、駅中心にコンパクトな池袋は、駅前の歩行者ゾーンを拡充するとともに、その周辺の公園や文化ゾーンなどをゆったり歩いて楽しめる居心地の良い街になることを期待します。雑司ヶ谷・鬼子母神・目白台方面、立教大学・自由学園・池袋モンパルナス帯などへ展開ができると、歴史資源に立脚して地に着いた芸術文化都市になるでしょう。
- 都市に豊かさをもたらす空間としての公園が特に印象に残りました。これら複数の公園とアート・カルチャーの結びつきがあると、池袋への好感度がさらに上がり、人々を惹きつけるのではと感じました。
- アート、カルチャーといっても、堅苦しくない池袋らしいサブカルチャー的な地域定着があると、持続性のある楽しいまちづくりにつながると感じました。
- 池袋は「池袋ウエストゲートパーク」でやんちゃで危険な人達がいる場所のイメージを持っている人が多いと思います。今回の様に池袋を体験できる機会があればそのイメージを払拭できるのではないかと思います。
- かなり前に豊島区長がLRT導入を掲げていた記憶があります。心のやすらぎ場が駅から少し離れているので、立ち止まるスポットの魅力だけでなく、回遊すること自体を楽しむLRTを本気で考えて欲しいと思います。
- 例えば、近隣の駅勢圏と機能補完するようにして「大池袋圏」にしていくと、来街者層がさらに増えるのではないかと思います。

6 ■今回の企画に対する感想など

- 子供の頃から親しんでいた大好きな池袋の街ですが、このような大きな変化が進みつつあるとは驚きました！それも、大規模再開発だけに頼るのではなく、公園の再整備や子育てへの配慮などヒューマンな色合いに満ちていました。普段着の街にふさわしい等身大の感覚です。そういう意味では、池袋の目指すところはレイヤーの街・吉祥寺なのかもしれませんね……。追伸：当日、南池袋公園でのランチタイムの合間に近くの東京音楽大学まで急いで行って創立111周年記念特別演奏会（野島稔学長も出演）の完売直前の貴重なチケットを購入できました！これも芸術文化都市池袋の面目躍如です。(O/R)
- 今回、解説をしていただいたことで、知っていたはずの池袋が実は大きく変貌していたことが判りました。参加して良かったです。企画・運営、ありがとうございました。(O/M)
- あまり行くことのない最近の池袋を知る良い機会になりました。Gさんの案内がとても良かったです。こういうのが都市と住宅を考える会の素晴らしいところですね。(N/M)
- 池袋、豊島区のイメージがガラリと変わりました。庁舎移転、跡地再開発などこれまでの行政の発想を変えたインパクトは大きい。その後、上池の木賃(くすのき荘や足りなさ荘など)、整備中の都市計画道路、公園整備など見て歩きました。課題は色々あるけれど、確かに動いているエネルギーを感じます。(S/M)
- とても良かったです。池袋はよく利用していましたが、駅の外はあまり良いイメージもなく、中で済ませてしまっていました。外にも出たくなるような魅力的な施設が今後どんどん整備されるようで楽しみです。ご案内ありがとうございました。
- 池袋駅周辺を見る良い機会になりました。ご案内いただき、ありがとうございました。
- 大変貴重な機会を頂き有難うございます。池袋の現状や今後の取組みについて良く理解できました。
- 池袋を再評価する企画でした。IKE-BUSが走るようになったら、再度訪問してみたいと思いました。Gさん、ありがとうございました。(K/Y)
- Gさんの活躍に期待します。(Y/Y)

コーディネーターより◆天候にも恵まれて、様々なプロジェクトが動いている池袋のまちの様子を、短い時間で凝縮して案内させていただきました。豊島区が目指す「国際アート・カルチャー都市構想」と聞いても、なかなかすぐに理解しにくいと思いますが、文化をテーマに交流を世界に拡大して、まちを元気にしよう、選ばれるまちになろう（「消滅可能性都市」に挙げられましたので・・・）ということが趣旨です。取組みの方法としても、施設整備とも融合させて、4つの公園や庁舎敷地など公共の資産を活用して民間活動やにぎわいを誘導する、一つの大きなビルの整備ではなくまち全体の魅力や回遊性を高める、公共の支出はできるだけ抑える工夫をする、まちの評価を上げるデザインにこだわる、などの面白い視点がいくつも盛り込まれています。◆30年前の自分の学生時代の池袋は西口をはじめ怖い印象がありましたが、高い交通利便性や多様な文化を育ててきた風土を活かして、明るく、また期待や目的を持って訪れてもらえる興味深いまちにしていきたいと考えています。そのために、都市整備の分野では、古くからのテーマですが、まちの歩行者空間の充実、居心地のいいヒューマンスケールの街並みづくりを丁寧に進めることが、今改めて求められていると感じます。池袋のイメージを変えたとも言える南池袋公園で集合・ランチタイムとしましたが、この公園になぜこれ程までに人が集まるのか、引き続き多くの評価や意見をいただきたいと思っています。◆今回は、直前の募集でしたが、多くの方に参加していただきありがとうございました。今後も池袋や豊島区のまちづくりに注目していただければ幸いですし、そのような存在になるように努力していきます。(G/Y)



自由学園・明日館の中庭にて