

第2回 都市再生におけるデータ活用推進ワーキンググループ  
「〔特定都市再生緊急整備地域〕における都市再生の取組みと評価について」  
豊島区都市計画課 鷹野係長による説明内容

[スライド1]

- ・池袋の取組みの概要と、近年やっている評価についてご紹介させていただく。

[スライド2]

- ・左側に東京都内の緊急整備地域の指定の一覧地図がある。南東側が主要な緊急整備地域を占めており、池袋についてはかなり北側で埼玉県に接するエリアであるが、平成27年度に指定を受けた。かなり後発ということになる。
- ・右側に、昨年度のJR東日本主要駅の乗者人員数を並べた。鉄道利用の状況なので、乗り換え路線がどう入っているか、生活圏がどのように広がっているかなど、様々なファクターがあって、この数字をもって何かを確定的に語るというものではないとは思っている。
- ・ご案内の通り、昨年度、鉄道乗者人員は下がっている。30%、40%のダウンをしている駅が目白押しである。右側上部の表は乗者人員数順に示したもの、右側下部の表は、それを乗者人員の減り方で並べ替えたものである。池袋は減り方32.6%と比較的小さい。大きなところでは40%を超えている。また、表内の一番右の列には、緊急整備地域の指定年次を記してある。多くのエリアは、平成14年、17年に指定されており、このエリアを見ると、オフィス系、ビジネス系に重点をおいて開発、都市再生を進めてきたところ、ということができると思う。それに比べ池袋は商業、業務、学校、住宅機能等、多様な用途が集積しているエリアであり、ミクスドユースであることが、鉄道利用者の減少幅の小ささにつながっているのかもしれないという感想をもった。今後、詳細な分析が進むことを期待している。

[スライド3]

- ・内閣府さんにもご用意いただいたが、池袋駅周辺地域の地域整備方針である。左下の四角で、今お話ししたとおり、必ずしも業務ではなく、文化・芸術等の育成・創造や、魅力ある商業、業務機能等の集積のようなことを目指していくという目標を掲げている。
- ・右から二つ目の欄の一番上の四角では、それに向けて公共で何をしているかということ、都市計画道路の整備に合わせて歩行者空間を作り、駅や周辺の開発に合わせて民地も使って歩行者ネットワークを形成していく、人優先のまちづくりを進めていく、ということを表記している。

[スライド4]

- ・そのような目標のもとに、現状のまちづくりが動いているというのが、この将来像というところである。
- ・JR東日本、東京メトロ、西武鉄道、東武鉄道が乗り入れる池袋駅と、東京メトロ単体の東池袋駅という二つの駅を有するエリアが指定されている。
- ・池袋駅の西側には、西口公園があり、東側には中池袋公園、南池袋公園、豊島みどりの防災公園と、先行して公園の整備を行った。公園だけでなく、周辺の民間機能も併せて、公園エリアを地域の活動拠点

として育て、さらにそれを歩行者のネットワークで繋いでいくことによって、まち全体の魅力を高めていこうということ、ここ何年間か取り組んでいる。

- ・道路空間の活用では、真ん中あたりの四角く囲ってあるグリーン大通りという道路は、池袋の中では広幅員の道路で、歩道空間も豊かなので、その空間を使ってマルシェを開いたり、カフェのテーブルや椅子を並べたりということは何年かかけて行っている。池袋は平らなこともあり、極力地面を歩行者の方に歩いて楽しんでいただくことを目指している。

[スライド 5] ※非公開スライド

- ・コロナ禍における影響はかなり出ている。サンシャイン 60 通り周辺の店舗の様子、という資料である。
- ・池袋駅からサンシャインシティへ向かうサンシャイン 60 通りは、池袋駅周辺で最も人通りの多いところである。この通りに集中する人の賑わいを周囲へ広げていくことが区の命題となっている。その沿道で、店舗の入れ替え、空き店舗が目立ってきていることを簡単に図示した。もともと家賃が高いエリアなので、店舗の入れ替えは定期的に起こっていたが、昨年、今年は、空いたところが埋まらないということが起こっている。長期間、空きっぱなしのテナントを図示しているが、角地の比較的良い場所なのに、次の店舗が入ってこないということが起こっている。さらに、大手量販店等の撤退や、全国的に展開している飲食チェーン店の閉店が重なっている。これが地域の概況である。

[スライド 6]

- ・以降は、近年実施した指標の調査、指標の取り方について紹介する。
- ・2020 年に池袋副都心交通戦略を改定した。

[スライド 9]

- ・この際に、新たに KPI として、来街者の滞在時間を設定した。(4) のところ、池袋副都心整備区域内の歩行者の滞在時間を指標に掲げて、これを伸ばしていくことを目標にした。
- ・この指標を作る際に、携帯キャリアデータの活用を検討したが、あまりにも費用が掛かりすぎて、区の事業予算では手が出せなかった。

[スライド 10]

- ・今回は、スマホのアプリデータを採用した。スマホアプリなので、何年後かに当該アプリが存続し検証することが可能かという懸念があったが、その時にはまた同様の新しいアプリが出てきていて、データを遡って検証することができそうだということで利用に踏み切った。

[スライド 11]

- ・先ほど紹介した 4 つの公園を回遊してもらうことが行政側の狙いであったが、本当にそのような需要があるのか、実際に 4 つの公園の回遊状況を調べたのが、Wi-Fi パケットセンサーによる計測である。

[スライド 12]

- ・それぞれの公園の何か所かに Wi-Fi の発信機を据えて、その周辺のスマホのデータを拾った。

[スライド 14]

- ・予算の関係もあり、平常時とイベント時の二日間を比較するに留まった。

[スライド 15]

- ・一定の数字は上がっているのですが、回遊状況の有無という概要としては押さえられているが、本来であれば、一定期間据え置いてデータを収集し続けることができればよかったと考えている。

[スライド 19]

- ・グリーン大通りのマルシェは大規模なイベントとして開催しているため、これに合わせて来場した方がどのような行動をしていたか、アクティビティ調査も実施している。目視で、どのような行動をしているかを追いかけたものである。椅子を置いた休憩スペース等をどのように使っているかというようなことも見ている。

[スライド 23]

- ・今年度もマルシェを実施するので、ここで出た結果を活かして機能を追加している。
- ・一定の人たちがいることがわかったので、その人たちに向けた空間づくりをすることと、滞在時間を延ばすために Wi-Fi の発信機と電源を据えてみることを、今年度新しい取り組みとして実験をしてみようと考えている。
- ・右側には、イベント時の滞留空間づくりとあるが、椅子やテーブルなどは可変性のものを考えており、組み立て方によってはステージにもなるものを導入する予定である。

[スライド 24]

- ・区が実施する定例の調査としては、毎年、区民意識調査を実施している。

[スライド 25]

- ・多様な調査項目があるが、8 番「都市再生・交通」では、46 番の「池袋周辺で、新宿、渋谷などにはない魅力あるまちづくりが進んでいる」と思うかどうかということなどをお聞きして、この数字を伸ばすことを目標としている。
- ・いろいろなものを指標とすべくチャレンジはしているが、きちんと統計立てて一覧できるものにし、その変化を追いかけていくというところまでは至っていないというのが現状である。

以上