

池袋駅はJRと私鉄、地下鉄を合わせて8路線が乗り入れるターミナル駅で、一日平均の乗降人員（約264万人）は新宿駅、渋谷駅に次ぐ国内第3位に位置しています。

池袋駅周辺は建築物の老朽化が進み、更新時期を迎えている建物が多いのが現状です。豊島区新庁舎の建設を契機に、基盤整備や旧庁舎跡地の開発など多数の大規模再開発プロジェクトが進んでいます。

建物の老朽化が進む池袋駅周辺

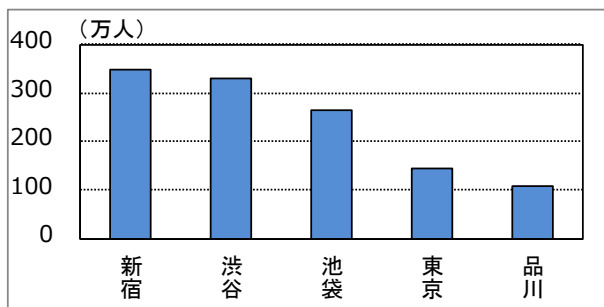
池袋駅は、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線、西武池袋線、東武東上線の8路線が乗り入れており、2016年度の一日平均の乗降人員は約264万人で、新宿駅と渋谷駅に次ぐ大ターミナル駅です〔図表1〕。池袋駅の周辺には、オフィスビルや大規模百貨店などの商業施設が集積しており、副都心として発展してきました。

豊島区の建築物は老朽化が進んでいます。1979年以前に建築された建物の割合は、住宅・アパートでは豊島区が29%で23区では6番目に高く（〔図表2左〕）、住宅・アパート以外（事務所・店舗等、工場・倉庫、その他の合計）の建物では豊島区が41%で23区中最も高い（〔図表2右〕）ことから、豊島区には老朽化した建物が多いことがわかります。また、池袋駅周辺のオフィスビルでは、1979年以前に建築された面積割合が45%にのぼり、東京都の拠点等地区で最も高くなっています。

1978年、現在も池袋のランドマークの一つである「サンシャイン60」（延床面積約19.1万㎡）が開業しました。その後の大規模ビルの供給は新宿や渋谷に比べると少なく、特に1999年から2014年までに増加したオフィス床面積は約10万㎡で、増加率は0.4%/年にとどまります（渋谷地区は66万㎡の増加で、増加率は2.2%/年）〔図表3〕。

このような豊島区において、これまで老朽建物の更新は木造密集市街地の再開発が中心でしたが、豊島区新庁舎の建設を契機に、基盤整備や旧庁舎跡地の開発のほか多数の大規模再開発プロジェクトが計画されています。

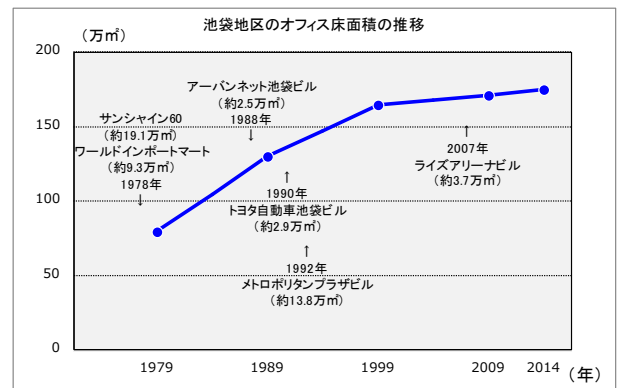
〔図表1〕 山手線の駅の一日平均乗降人員（2016年度・上位5位）



（注）東京メトロの乗降人員は、相互津億通運転による通過人員も含む。（半蔵門線渋谷駅、副都心線渋谷駅）

データ出所：各社が公表している乗降客数（または乗降人員）。
なお、JR東日本、JR東海は乗車人員のみ公表のため、乗車人員の2倍として算出した。

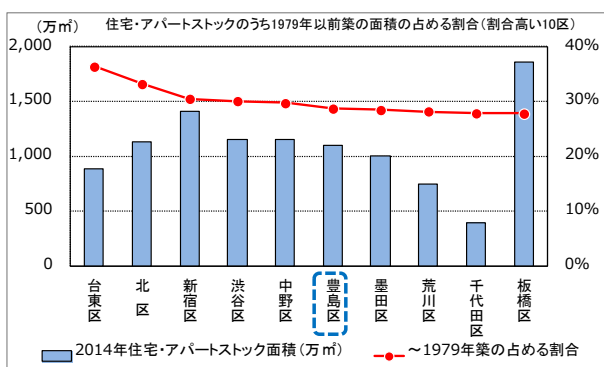
〔図表3〕 池袋地区のオフィス床面積の推移



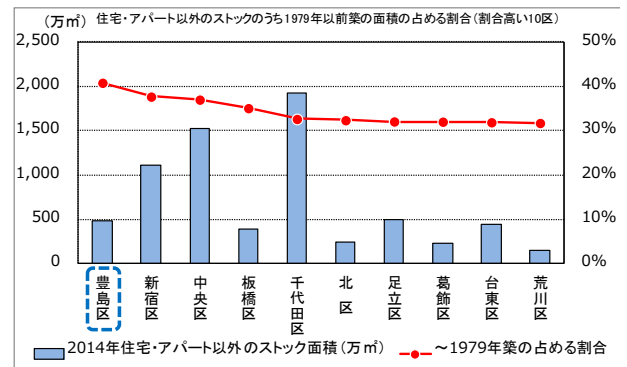
（注）個別の事例は、池袋駅周辺に立地し延床面積20,000㎡以上の主なビルを掲載

データ出所：東京都「東京の土地2015」、各種公表資料

〔図表2〕 建物のストックのうち1979年以前築の面積の占める割合（割合高い10区）



データ出所：東京都「東京の土地2015」



池袋駅周辺の都市開発の動き

2015年5月、豊島区役所の新庁舎がオープンしました。また、同年7月には池袋駅周辺（約143ha）が都市再生緊急整備地域および特定都市再生緊急整備地域の指定を受け、池袋駅周辺地域の再生が加速しています。

池袋駅周辺では、道路整備や4つの公園の整備などの基盤整備が進められています。豊島区庁舎の跡地には、大規模複合商業施設「Hareza 池袋」の整備が都市再生を牽引する事業として進められているほか、東池袋五丁目地区や東池袋四丁目2番街区地区など木造密集市街地不燃化プロジェクトとして再開発計画が進んでいます。また、南池袋二丁目C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、都市再開発の動きが具体的に進んでいます〔図表4〕。

住宅や商業施設、文化機能と共存するオフィスエリア

池袋駅周辺の業務集積を業種別にみると、卸・小売業や情報・通信業、金融・保険業などが高い割合を占めています。主なオフィスニーズは各企業の支店や営業所等ですが、上場企業の本社も少なからず立地しており、小売業ではユニー・ファミリーマートホールディングス(株)や(株)良品計画、情報・通信業では(株)光通信、金融・保険業では(株)クレディセゾンなどがあげられます。また、西武鉄道の旧本社ビル跡地で建設中のビル（2019年3月竣工予定）には、西武ホールディングスが所沢から本社を移転する予定です。

大規模再開発の進捗に伴いオフィスビルの新規供給が進む池袋駅周辺では、居住機能や様々な商業施設、文化機能が共存するオフィスエリアという特徴を活かしながら、新たなオフィス需要を創造していくことが見込まれます。

〔図表4〕 池袋駅周辺の大規模開発プロジェクト

計画(物件)名	町丁目	事業主体	階数	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	主要用途	竣工(予定)
池袋駅西口地区市街地再開発事業	西池袋1	2009年：池袋駅西口まちづくり協議会結成 2015年：池袋駅西口地区市街地再開発準備組合設立 2018年度：都市計画決定(予定) 区域面積：約5.3ha(組合街区約4.6ha、東武鉄道街区約1.3ha) 開発構想：高層ビル3棟、バスターミナルなど 事業協力者：三菱地所(株)・三菱地所レジデンス(株)					
Hareza(ハレザ)池袋オフィス棟(豊島区庁舎跡地：A敷地)	東池袋1	東京建物(株)、(株)サンケイビル	33/B2	3,620	約68,600	事務所、店舗、映画館	2020年5月
Hareza(ハレザ)池袋新ホール棟(豊島区公会堂跡地：B敷地)			8/B1	2,984	約10,600	公会堂、集会場、店舗	2019年4月
造幣局地区再開発(造幣局跡地)	東池袋4	2014年10月「造幣局地区街づくり計画」策定 2015年4月「造幣局地区におけるまちづくりに係る基本協定書」を豊島区、造幣局、都市再生機構の3者で締結 区域面積：約3.2ha(約1.7haは防災公園を整備(2020年春開園予定)、約1.5haは市街地整備区域(居住機能、生活支援機能、文化交流機能))					
東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業	東池袋5	東池袋五丁目地区市街地再開発組合(野村不動産(株)が組合員として参画)	20/B1	約1,580	約14,700	住宅、集会施設	2019年3月
東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業	東池袋4	東池袋四丁目2番街区地区市街地再開発組合	35/B2	約2,660	約30,649	住宅、店舗、事務所、子育て支援施設	2022年4月
南池袋二丁目A地区(としまエコミューズタウン)	南池袋2	南池袋二丁目A地区市街地再開発組合	49/B3	約8,324	約94,681	庁舎、店舗、事務所、共同住宅	2015年3月(竣工済)
池袋旧本社ビル建替え計画	南池袋1	西武鉄道(株)	20/B2	約5,530	約49,661	事務所、店舗、駐車場	2019年3月
(仮称)東池袋4丁目計画	東池袋4	三菱UFJ信託銀行(株)	14	2,039	約16,500	事務所	2019年12月
(仮称)東池袋一丁目シネマコンプレックスプロジェクト	東池袋1	東急不動産(株)	14/B2	1,837	16,628	店舗、映画館	2019年度
南池袋二丁目C地区市街地再開発事業	南池袋2	2016年3月：南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合設立 事業推進パートナー：住友不動産(株)・野村不動産(株)・都市再生機構、事業協力者：清水建設(株)					

出所：各事業者のリリースや新聞紙等の公表資料から都市未来総合研究所が作成