●**経済性**　UR からの委託費で運営しているため料金を非常に安価に提供でき、金銭的なハードルが下がることが出店者を惹き付ける大きな要因になっている。

●**地域性**　豊島区は各地に地域コミュニティがあり緩やかなリレーションを築いていて、ひがいけポンドも初めから仲間入りができた。

●**文化性**　「まちのインディーズ・レーベル」というコンセプトを掲げて自分たちのカルチャーを発信しており、そこに魅力を感じて関わってくれる人がいる。

●**社会性**　パーパスモデル（存在目的を中心とした関係者のモデル図）の作成イベントや私自身が note で日々の運営の振り返りをこと細かに執筆するなど、まちづくりコミュニティに関心のある人に向けた社会的な文脈での語り直しを積極的にやっており、多くの方が興味を持って来て頂けている。

＜質疑応答＞

○2014 年の消滅可能性都市の指摘をきっかけに取組みを始めたという事だが、その前はどの様な状況で、何を指摘されたのか。また、その後のスピード感が早いと感じた。その間の取組みの経緯を教えてほしい。

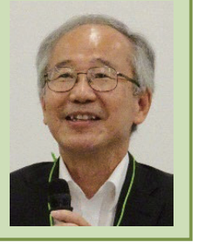
⇒**豊島区：**2014 年に 23 区で唯一、若年女性が増えないとこれ以上人口が維持できないという消滅可能性都市の指摘を受けた。取組の経緯としては、池袋のまちの中で女性が通りにくい雰囲気の場所を改善するなど、女性にやさしいまちづくりを推進するとともに、子育て施策においても待機児童ゼロを目指した。結果、昨年度、日本経済新聞社の「共働き子育てしやすい街ランキング」で、全国で第一位になるなどの成果が表れている。

○ひがいけポンドの若い人を中心とした自由に利用できる場と取組み、繋がりの広がりは、四・五丁目の地域のあり様にどのように影響を与えそうか。

⇒**森正氏：**一番は、自分たちが住んでいるまちへの愛着で、自分のまちにプライドや愛着が持てるということがある。また、実際に歩いていて楽しいことが起こるような、楽しい企画を実践する人を醸成するという意味では、広い意味でウォーカブルなまちづくりに寄与しているのではないかと思う。また、自身がこの地区に住んでいて、この地域に様々な施設が増え、徒歩圏内でいろいろなことが完結し、エリア内にお金を落とせるので、地域経済に多少は貢献しているのかなと思う。

⇒**UR：**路面電車の東池袋四丁目の停留所からサンシャイン、IKE・SUN PARK の方へ歩いていく方は裏道のひがいけポンドに寄る方が意外に多い。こういう拠点があることで、例えば路面電車を使って、地区外の方もこのまちに来るような広がりができてきているのではないかと思う。周知も広がっており、地理的な広がりと情報媒体としての広がりと両方出てきていると思う。

＜まちづくり専門家からのコメント　（街みちネット 会長：高見沢 実 氏）＞（※今年度会長に就任）



学生の頃、東池袋のまちづくりの最初の段階で調査に参画させていただいた。当時造幣局はいつ動くかわからず、補助 81 号線も後期路線で後回しという状況だったのが 40 年経ってここまで進むかと驚いている。カルチャー構想と木造密集との間に IKE・SUNPARK があり、大学ができて学生も増えて、交じり合うことで新しい文化が生まれようとしているのではないかと思う。例えば辻広場はメンテナンスフリーに作り替えていたが、関係人口が増えている状況で、管理者になりうる主体が現れるようなまちづくりに取り組んで、新しい文化を生み出すようなものにつながっていくことを期待したい。

ご意見・お問い合わせはこちらまで

●街みちネット事務局●　UR 都市機構　東日本都市再生本部　密集市街地整備部　密集市街地整備第 1 課
株式会社 UR リンケージ　都市・居住本部　基盤整備部
TEL：03-5323-0312　FAX：03-5323-0354　Mail：machimichi-net@ur-net.go.jp
●街みちネットホームページ●　http://www.ur-net.go.jp/machimichi-net/

街みち甓版（かわらばん）

密集市街地情報ネットワーク

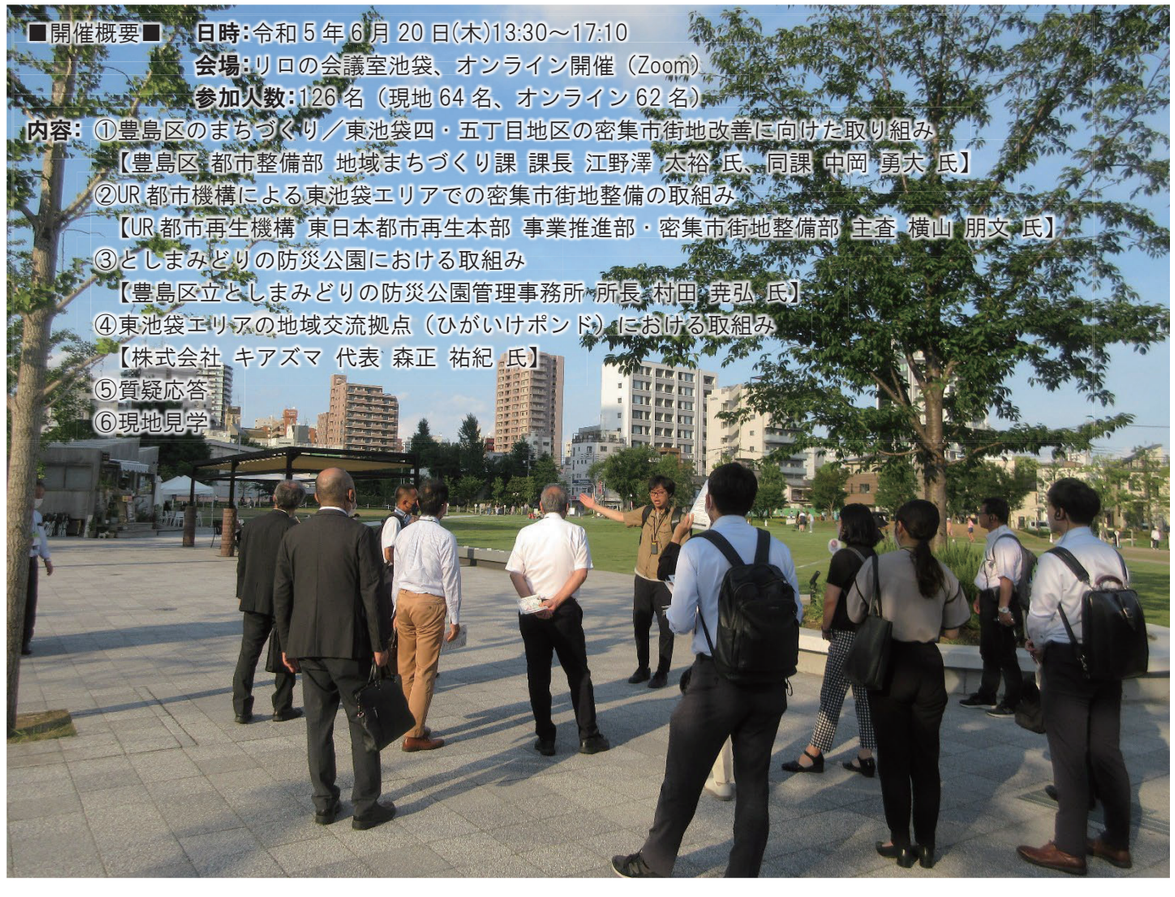
街に、ルネッサンス　UR都市機構
第 30 号　令和 5 年 8 月発行

「街みち甓版（かわらばん）」は、官と民とが密集市街地の整備・改善等に関する情報を共有する場を提供するための情報ネットワーク（名称：「街みちネット」）の会報です。

「街みちネット」は、密集市街地での共同建替え、道路拡幅整備などの事業に携わり、地域に密着したまちづくり活動を行っている自治体等の担当部局、事業者、団体などの皆様に参加を呼びかける密集市街地整備情報ネットワークです。皆様の積極的な参加やご意見、まちづくりの情報等をお待ちしております。

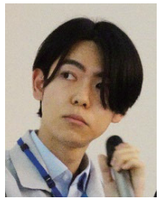
第 30 回見学・交流会を開催しました（豊島区東池袋エリア）

豊島区東池袋エリアにおける密集市街地やその周辺でのまちづくりの取組み ～多様な主体とのコミュニケーションをとりながら進めているまちづくり～ と題し、豊島区、区のまちづくりを支援する UR 都市機構、防災公園「IKE・SUN PARK」の指定管理者及び地域交流拠点「ひがいけポンド」の運営者から、まちづくりの経緯や多角的な取組み内容をご紹介いただき、意見交換を行いました。3 年振りの現地見学も行いました。



豊島区のまちづくり・東池袋四・五丁目地区の密集市街地改善に向けた取り組み

■ **豊島区 都市整備部 地域まちづくり課 課長 江野澤 太裕 氏、中岡 勇大 氏**



豊島区の概要、及び豊島区が目指すまちの将来像

●豊島区は東京 23 区の北西部に位置し、新宿、渋谷と並ぶ三大副都心として発展しており、人口は約２９万人で、人口密度が日本一という特徴がある。

●豊島区は 2014 年の消滅可能性都市の指摘を契機に、子育て環境の充実を積極的に推進し、昨年、共働き子育てしやすい街ランキング全国第１位（日本経済新聞）となった。また、都市づくりにおいては 2023 年度の重点テーマにもあるとおり池袋都市再生に特に力を入れている。そして密集市街地においても、さらに安全・安心なまちづくりへとしっかり進めていく方針である。

４つの公園を核にしたウォーカブルなまちづくり

●2016 年頃から、池袋駅周辺に 4 つの特徴的な公園を整備し、公園を核としたまちづくりを進めている。それぞれの公園をつなぎ、エリア全体の回遊性を飛躍的に高め、人が中心のウォーカブルなまちづくりを目指している。

４つの公園を巡回する IKEBUS

●**南池袋公園**　生産者と消費者の食を介したつながりの場を目指したカフェレストランを併設し、一年中青々とした芝生が魅力の公園（東京電力からの公園占用料等を原資に維持管理）

●**池袋西口公園（グローバルリング）**　劇場の機能とカフェを併設し、夜はお酒を飲みながら音楽鑑賞ができる劇場公園

●**中池袋公園**　８つの劇場を含む周辺民間開発と一体空間としてリニューアルされ、文化や芸術を世界に発信する拠点として重要な機能を担っている。

●**としまみどりの防災公園（IKE・SUN PARK）**　造幣局跡地に整備された広大な芝生広場等が特徴の区内最大面積（約 1.7ha）の公園。災害時の広域避難場所としての機能に加え、本格的なヘリポートも装備され、区の防災機能の中枢を担う。

東池袋四・五丁目地区の密集市街地改善に向けた取り組み

●当地区は防災拠点である IKE･SUN PARK に隣接しており、地区内の都市計画道路沿道では再開発等が進む一方で、古い木造建築物が密集し災害に対する脆弱性を抱えている。UR 都市機構など民間の力を借りて、木密地域改善に向けた取り組みを進めている。

●**地区の基盤整備**　防災生活道路の整備と公園整備を進めている。防災生活道路の幅員６ｍへの拡幅により、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動および避難が可能になる。幅員が広くなることで基準容積率が大きくなるため沿道の共同化促進も期待できる。33 年かけて取得した土地を活用した公園整備は、地域の方とワークショップでプランニングを行った。

現地視察の様子(防災生活道路)

防災生活道路　従前・従後

令和 3 年度　①公園の認知度向上のため地元アイドルを広報大使として任命し、地元での認知向上に努めた。②ボランティア活動「イケサン倶楽部」発足、コミュニティガーデンをスクール形式にして近所の方にご参加いただくなど、近隣との信頼関係獲得に努めた。

令和 4 年度　①防災公園であることの認知向上のため、防災手ぬぐいの作成･配布、管理者自ら機能別消防団に加入し、園内の豊島消防署の催しの補助等を行っている。②近隣との連携強化で、園内で堆肥を生産し近隣の事業者に使っていただいている。③ハード面での課題抽出･対策として注意喚起の掲示板の整備、芝生の生育を良好にするための土壌改良作業などを実施している。

●**これからの IKE・SUN PARK**　ここだけで豊島区民すべての防災ニーズに応えることはできないので、日ごろから防災の意識を持ってもらい自助を促す活動を今後は行っていきたい。

東池袋エリアの地域交流拠点（ひがいけポンド）における取組み

■ **株式会社キアズマ 代表 森正 祐紀 氏**

施設の概要

●**施設の概要**　ひがいけポンドは 3 階建のオフィスビルの 1 階と 2 階を改修して地域に開いた施設として運営している。1 階は多目的に使えるガレージと調理飲食ができるキッチン、2 階は月額会員制のワークスペースになっている。

●**利用の仕組み**　①ポップアップ出店：1 日単位で 1 階のスペースを周辺相場に比べてリーズナブルに貸し出している。施設として飲食業許可を取っているので、飲食店、ワークショップ、八百屋、お菓子屋、ブックカフェ、映画上映イベントなど多種多様な出店がある。②メンバーシップ：ワークスペース利用と月 1 回のポップアップの出店ができ、メンバー同士で企画をして出店するなど、ひがいけポンドのコミュニティのコアになっている。メンバーは現在 10 名弱で半数が近隣在住の方である。③ポンタナ！：今年の 2 月に始めた新しい取組みで、月額制で展示や販売の棚貸しをしている。雑貨や食品の販売、アート作品の展示にも利用されていて、ポップアップより地域の方の出店が多い。

●**出店者**　オープンから 1 年半弱で 120 くらいの出店があった。インスタグラムから流入した豊島区在住 20 代半ば～30 代半ばくらいの女性が出店者のボリュームゾーンで、出店者によって来客層はさまざまである。

”ポンド・コミュニティ”の広がり

ひがいけポンドの一番の価値はコミュニティであると考えている。多層的なコミュニティがあり、それを我々運営者を中心とした同心円に例えると、我々運営者の周りにメンバーシップ、さらにその周りに単発出店者とポップアップラボというオンラインコミュニティ（出店者、出店希望者の横のつながり）、ポンドクラブというサポータークラブ、コミュニティの縁側として Cleanup&Coffee Club（CCC）という団体がある。CCC は、月 1 回、日曜日の朝にゴミ拾いをした後にコーヒーを飲んで雑談するというシンプルなイベントだが人気があり、今では豊島区内 6 か所、埼玉、千葉などにものれん分けし、豊島区の若者の居場所応援事業にも採択された。ポンドクラブは、ひがいけポンドの困りごとに対して、有志のメンバーが不定期で参加するというサポータークラブである。

現地視察の様子（ひがいけポンド）

出店するのは勇気がいるがお客さんとして来るだけでは物足りない、何らかの形でひがいけポンドに関わりたいという熱意をいろいろな人から感じていて、その受け皿として作った。

関係人口のつくり方

なぜ 1 年半で急速に関係人口が広がったのか、現時点での我々の仮説は、「施設の持つ多様な性質が”関係の表面積”を広げたから」で、接点の作り方にバリエーションがあるので、それが関係人口の広がりに寄与しているのではないかと考えている。ひがいけポンドの性質は下記の 5 つあると考えている。

●**当事者性**　当事者としての関わりがあるからこそ、施設の発展度と自身の暮らしの充実度が直結し、それがプロジェクトに自発性と創造性を吹き込んでいる。

「地区の基盤整備」防災生活道路

●**建物の共同化**　補助 81 号線沿道では、H17 年より東京都と連携して道路整備と一体的にまちづくりを進めている。これまで街区別に権利者の意向調査を行い、共同建替えに向けた検討会などの運営支援を行ってきた。共同化の意向が高い街区では事業化が進み 4 街区で事業が完了している。現在、造幣局跡地の南側と保健所が建つ UR 保有地を区域とした防災街区整備事業を検討している。

●**特定整備路線**　豊島区では 5 路線 7 区間が指定されており、東京都は特定整備路線の整備、豊島区は地域の防災まちづくりの推進、という役割分担のもと都区協働の沿道まちづくりを展開している。

●**辻広場の整備**　昭和 61 年から平成 10 年にかけて計 11 の辻広場というポケットパークを整備した。辻広場は「道の一部」「まちのミニ防災拠点」「まちの歴史を織り込む」「住民参加」「まちの名物」という 5 つの原則のもとでつくられ、プランニングから工事・管理・運用に至るまで一貫して住民参加方式を採用したことが特徴。近年では、地元による維持管理が難しくなり、メンテナンスフリー化を少しずつ進めている。

UR 都市機構による東池袋エリアでの密集市街地整備の取組み

■ **UR 都市機構 東日本都市再生本部 事業推進部･密集市街地整備部 主査 横山 朋文**

東池袋エリアでのＵＲ都市機構の役割

●**防災公園等の整備**　UR が「防災公園街区整備事業」の施行者として整備した。日常のにぎわいを創出するため、飲食店などの起業を促すため公募設置管理制度（P-PFI 制度）を活用し、整備を進めた。公募対象公園施設として、カフェ等を設定し、その収益を、特定公園施設である、カフェ併設のウッドデッキや、災害時に物資を搬入する大型トラックの重量に耐えうる強度を確保した舗装の整備費に充当。

●**幣局南地区まちづくり協議会の事務局支援**　平成 24 年度から地権者の方々と意見交換をはじめ、平成 27 年度から協議会に発展し、UR は協議会の事務局を支援している。

●**地区内で機動的な土地の取得と（暫定）活用**　密集市街地の改善のため UR が機動的に土地を取得している（木密エリア不燃化促進事業）。取得地の暫定活用の一例として、土地を建物付きで取得し、地域交流拠点として活用するため、民間事業者に管理運営を委託している（後述の「ひがいけポンド」）。

●**従前居住者用賃貸住宅の整備**
区の要請に基づき、先ほどご紹介した木密エリア不燃化促進事業により取得した土地の一部を活用し、従前居住者用賃貸住宅を整備した。管理はURが行い、区は必要戸数を借上げ、密集事業等の協力者に貸し出すこととしている。

●**防災道路等の沿道における面的整備検討**
接道不良敷地、細街路などの防災上の課題を抱えたエリアで、造幣局跡地の一部を活用し、補助81号線の沿道まちづくりとも連携しながら、面的な一体整備を検討中。

東池袋四・五丁目地区の全体の計画

防災機能の取組み

●**避難地としての防災機能**　公共避難所としてオープンスペース、救援物資拠点機能を発揮することを想定しており、ヘリポート、大型トラック駐車スペース等を備えている。発災後の時間経過に伴うニーズの変化に対応した運用を想定しており、発災直後は一時避難場所として帰宅困難者を救援センターに発災から数日後は物資の搬入や傷病者の搬送を行い、その後は救援物資の集配拠点として活用を想定。

としまみどりの防災公園における取組み

■ **豊島区立としまみどりの防災公園管理事務所 所長 村田 尭弘 氏**

IKE・SUN PARK のコンセプト及びこれまでの取組み

日比谷アメニス・NTT アーバンバリューサポート共同事業体を組んで、下記の 3 つのコンセプトの下、指定管理者として管理を行っている。①公園を起点に循環を生む、②多様性を楽しめるコミュニティをつくる、③小商いや新しいチャレンジを応援する、豊島区で最も広い公園ということで、豊島区との共催で毎週末開催しているファーマーズマーケット、夜の公園を盛り上げる取組みとして、園内の飲食店舗にも協力いただいて実施しているサンセットビアガーデン、コンサートイベント、池袋ハロウィンコスプレフェスティバルなど、さまざまな企画が催されている。

IKE・SUN PARK のまちづくりへの取組み

●**1～3 年目の取組み**

令和 2 年度　当初は 7 月に全面開園の予定だったが、コロナ禍により 7 月部分開園、12 月全面開園となった。まずは IKE・SUN PARK を知っていただくことを念頭に、①コロナ禍での衛生面での対応として、カフェは席数を減らし収益計画をギリギリまで落として再検討、公園でも手指消毒、マスク着用の呼びかけを行った。②いろいろな使われ方で芝生の生育が困難になる状況があり、公園の“あり方”を定め、デザイン等を工夫した「芝生レター」で発信した。③「としまみどりの防災公園をよくする会」発足、「Dear Ikebukuro」のロゴを作って近隣事業者と連携するなど、近隣との関係構築を行った。

IKE・SUN PARK