

駅袋から大きくイメージチェンジ！多様な顔が見える池袋へ

21世紀に入ってからというもの、新宿、池袋、渋谷の副都心の街づくり再生は、丸の内・銀座などの都心部に主導権を奪われたままである。副都心は新都心として、再生をスタートさせた旧来の都心にどう対抗するのか。

経済復興と成長のために、さらには東京のさらなる拡大のため都心部集中型の都市機能から分散型都市にすべく誕生した副都心の一つである池袋副都心は、今どう変わろうとしているのか。

池袋には池袋駅を挟んで駅に隣接して二つの巨大な百貨店があり、駅西口および東口の駅前には銀行・証券会社、大型家電量販店、専門店、飲食店、パチンコ等娯楽施設が混在し繁華街として広がっている。また、北口および東口サンシャイン通りには大規模な歓楽街がある。池袋西口には東武百貨店、ルミネ池袋(旧称メトロポリタンプラザ)、東京芸術劇場、池袋西口公園、東口には西武百貨店、池袋パルコ、サンシャインシティ、ヤマダ電器日本総本店(旧三越)、ビックカメラなどの商業施設が、熾烈な顧客獲得・売上獲得競争を行っている。そしてまた、他の商業施設の新規参入の余地はあまりない。

池袋駅から少し離れると、立教大学(西池袋)、帝京平成大学(東池袋)、予備校、寄席や小劇場もあり、多様な街の顔がある。この池袋繁華街には1日に約100万人の集客人員があるといわれている。その池袋は、約50年前に副都心ターミナルとして位置づけられたわけだが、(1)現在はターミナルとしてどのようになっているのか、また、(2)かつて10数年前に百貨店売上高日本一の百貨店(西武百貨店池袋店)と日本一の売り場面積を誇る百貨店(東武百貨店池袋本店)を有した池袋商業はどうなったのか、そして(3)池袋の魅力は何なのか。以下レポートする。

<目次> **池袋副都心大研究** **駅袋から大きくイメチェンする池袋**

I. ターミナル繁華街としてみた池袋……………p. 2

巨大ターミナル新宿に大きな遅れをとった池袋。乗車人員は減少傾向が続く

II. 地域間・地域内の売上競争から見た池袋の商業……………p. 4

巨大百貨店競争を経て活性したが、今は、娯楽・レジャー消費の時代。対応力が問われる

III. 池袋の魅力は多様な顔を持つ繁華街……………p. 6

ショッピング、娯楽レジャー、演劇・映画、大学・予備校、チャイナタウン

IV. 大型商業施設と娯楽レジャーがブロックエリア化する……………p. 8

ショッピングの駅ゾーンとレジャー・エンターテイメントゾーンのすみわけ

* 執筆者メモ……………p. 9

池袋副都心大研究

駅袋から大きくイメチェンする池袋

東口・西口の百貨店競争から「ショッピングエリア対娯楽レジャーエリア」地域ゾーン競争へ

I. ターミナル繁華街としてみた池袋

巨大ターミナル新宿に大きな遅れをとった池袋。乗車人員は減少傾向が続く

現在、池袋駅にはJR東日本会社(山手線・埼京線)、西武鉄道池袋線、東武鉄道東上線、東京メトロ(丸の内線・有楽町線・副都心線)の7路線が乗り入れている。

その池袋駅の利用客数(乗車人員)は、各社合計で約125万人で、新宿駅(同約163万人)に次ぐが、池袋駅は、1993(平成5)年の埼京線池袋乗り入れ時をピークに、近年では利用客数が減少傾向となっている。

池袋のターミナルカの変遷を見ておこう。

▼「池袋駅」2011年乗降客数(人)	
JR 東日本	544,222
西武池袋線	240,616
東武東上線	234,334
東京メトロ丸の内線	116,532
東京メトロ有楽町線	77,808
東京メトロ副都心線	39,710
計	1,253,552
▼サンシャイン 60 直結通路	
東京メトロ(東池袋駅)	16,462

池袋のターミナル化は、都電の乗り入れと東口のデパート進出から

池袋駅は、大正から昭和にかけ、国鉄に加え東上鉄道(今の東武東上本線)や武蔵野鉄道(今の西武池袋線)などが乗り入れていたが、繁華街としては池袋駅周辺ではなく、「巣鴨駅周辺」のほかに、白木屋があり王子電気軌道(今の都電荒川線・1911年に開業)と山手線が交差していた「大塚駅周辺」が豊島郡の繁華街であったようだ。池袋駅周辺は、師範学校や立教大学など、学校が置かれたことから文教地区となっていた。

池袋駅に1933(昭和8)年に白木屋と京浜急行電鉄が共同で設立した京浜百貨店が「菊屋デパート」(1940年に西武鉄道に買収され、武蔵野デパートを経て1949年西武百貨店に改称)という名で百貨店が開店したが、池袋駅周辺が賑わいを見せるようになるのは1939(昭和14)年に東京市電(1943年に東京都電となる)が池袋駅前に乗り入れた頃からで、池袋は交通の結節点としてはじめて賑わいを見せるようになる。

その後、戦前・戦後一貫して西武池袋線と東武東上線の沿線に住宅地が開発され、世帯は増え続けた。そして池袋駅には西武百貨店に加え、昭和30年代に三越や東急、丸物(関西)などなどの百貨店の出店競争がおこり、四つの百貨店が池袋駅に隣接して顧客獲得・売上高を争うことになった。

増え続けた郊外の人口と百貨店を中核とする商業が相乗効果となり、池袋駅前の狭いエリアに映画館や飲食店が集積・密集するようになり、池袋駅は、通勤地の都心と住宅地の郊外の結節点として、昭和30年代後半から新宿駅と共に大ターミナルとなり、両駅およびその周辺エリアは東京の主要な繁華街として注目された。

▼新宿、池袋、渋谷の副都心の集客パワー				
JR各駅「乗車人員」(JR東日本データから)				
「一日平均(乗車人員);単位 人」				
駅名	2011年	2006年	2001年	10年前比
1位 新宿	734,154	757,013	745,153	98.5
2位 池袋	544,762	570,650	563,911	96.6
3位 渋谷	402,766	430,675	424,600	94.9
4位 横浜	394,900	391,185	381,604	103.5
5位 東京	380,997	382,242	368,967	103.3

かつて JR 新宿駅を上回ったことがあるJR池袋駅の乗車人員

池袋駅は、JR に限定すれば、1 日平均乗車人員数で 1966(昭和 41)年に新宿駅に抜かれるまで池袋駅が日本一だった。同年の両駅の乗車人員は新宿駅が 41 万 69 人、池袋駅が 41 万 67 人で、その差はわずか 2 人だったという。昭和 40 年代の高度経済成長の波は、都庁移転など新都心建設プロジェクトを掲げた新宿にいち早く押し寄せ、池袋都市開発は新宿の都市開発に大きな遅れを取り、その後も新宿の乗車人員を下回り続け、その差はますます広がっているのが現状だ。

池袋駅は埼京線(昭和 60 年運転開始、大宮—赤羽—池袋)が池袋止まりであったこともあり、一時 JR 池袋駅の乗車人員が増えたが、埼京線が新宿・渋谷に延伸されると再び減少しはじめた。

私鉄沿線の宅地化動向に影響された続けた池袋

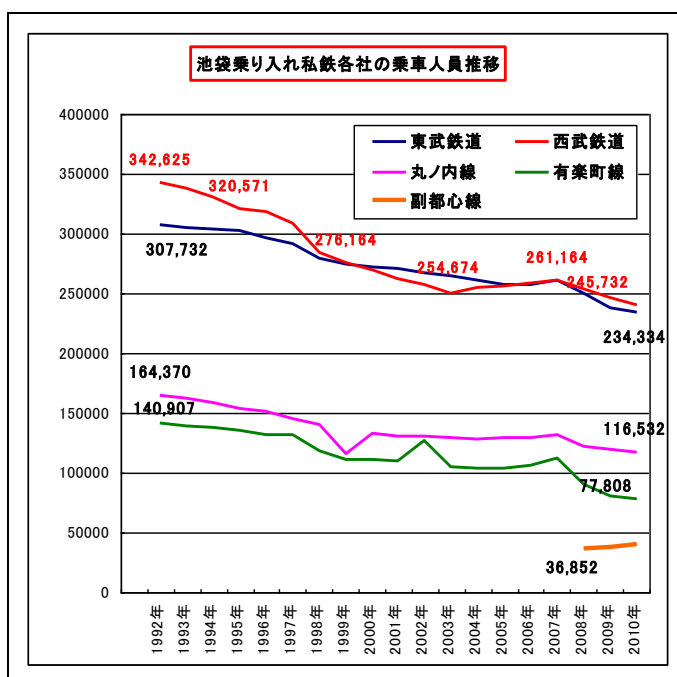
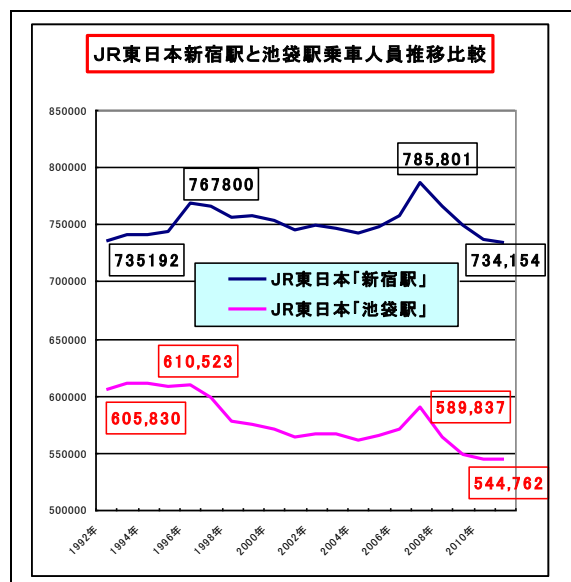
一方、池袋の私鉄状況を見ると、沿線の住宅増が顕著であった西武池袋線、東武東上線の池袋駅の乗車人員は増えてはいたが、1974 年(昭和 49 年)に営団地下鉄有楽町線が開業し、西武池袋線・東上線と有楽町線の乗り入れで、郊外から都心に直接に乗り入れできるようになり西武・東武の私鉄の池袋駅の乗車人員も減少し始めた。

池袋駅の乗降客には、東京西部や北部、埼玉西部や南中部の利用者が比較的多く、池袋駅にとっては、そのためこれまで JR 東日本・東武・西武の各社の路線を利用していた乗客の一部が有楽町線に転移したこともあり、3 社の利用人員はそれぞれ約 2 万人減少した。また、2008 年 6 月の副都心線開業(西武池袋線の乗入しているが、一時東京メトロの利用人員は池袋にプラスに働き乗車人員は増加したが、その後、2009 年度および 2010 年度の東京メトロ利用人員は減少している。

課題はターミナルに依存しない新たな魅力づくりに挑戦すること。池袋の都市資産を再評価

他の都内繁華街(新宿駅・渋谷駅)と比べて池袋は鉄道で大きく分断された町並みである。このため自動車交通は東西の移動がほとんどない。バスも池袋駅西口・池袋駅東口行きでは経路がまったく違う。東京で一、二を争うターミナルとしては大問題であるが、まずそれを解決する必要がある。

その上で、乗降人員のみに依存するといったターミナル性だけでなく、もともと有している池袋の都市資産(文化・芸術・教育など)の再評価と再構築することで都市の魅力度を高める必要がある。そのことにより、通勤・通学の顧客ではない新しい顧客の動員が可能になる。



II. 地域間・地域内の売上競争から見た池袋の商業

巨大百貨店競争を経て活性したが、今は、娯楽・レジャー消費の時代。対応力が問われる

戦後いち早く復興した池袋では、経済復興と西武・東武鉄道沿線の宅地化で消費ブームが起こり、1958(昭和33)年に三越池袋店と東京丸物池袋店、1962(昭和37)年には東武百貨店が本店を開店(1964年に東横百貨店池袋店を買収)し、池袋は、すでにあった西武百貨店と合わせ、4百貨店(西武百貨店、東武百貨店、三越池袋店、丸物百貨店)売上競争の時代を迎えた。

昭和40年代まで池袋の4百貨店の売上高は各々成長を続けたが、昭和40年代に入ると隣接する新宿がいち早く高度経済成長の波に乗っている。新宿では、私鉄の都心乗り入れや高層ビル街の建設、商業施設の進出などで集客力は高まり続けた。開発で遅れを取る池袋は、新宿活性の影響を大きく受け、1960年代半ばから商業が低迷した。1968(昭和43)年には東京丸物池袋店が西武百貨店に買収されパルコに転換することとなり、4百貨店時代を終える。

池袋の東西百貨店競争の勃発

池袋の商業全体が低迷する中で、その低迷を尻目に、池袋駅に隣接する「西武百貨店」と「東武百貨店」が、駅立地という利点のもと、それぞれ売場面積を大幅に拡張・改装を重ね、昭和50年代中頃には、西武百貨店は日本一の売上高、東武百貨店は日本一の売り場面積を持つ百貨店になっている。

池袋では駅に隣接するこの二つの巨大な百貨店が君臨することになった。駅から出る必要がない街、すなわち「池袋は駅袋」だと言われるゆえんである。

しかし、平成3、4年頃からのバブル経済崩壊以降、消費不況・デフレ不況が続き、日本の百貨店業界の合計売上高は11年連続して減少し、ピーク時の売上高の6割にも届かない百貨店店舗が続出している。消費マーケットの大変化の流れに抗せず、西武池袋店は百貨店の売上トップの座を失い、東武百貨店池袋店も日本の百貨店の売上高ランキング第9位にまで落ち込んでいる。そのような百貨店の低迷が続く中、ついに、池袋のもう一つの百貨店である三越池袋店が2年前の平成19年に閉店を余儀なくされている。

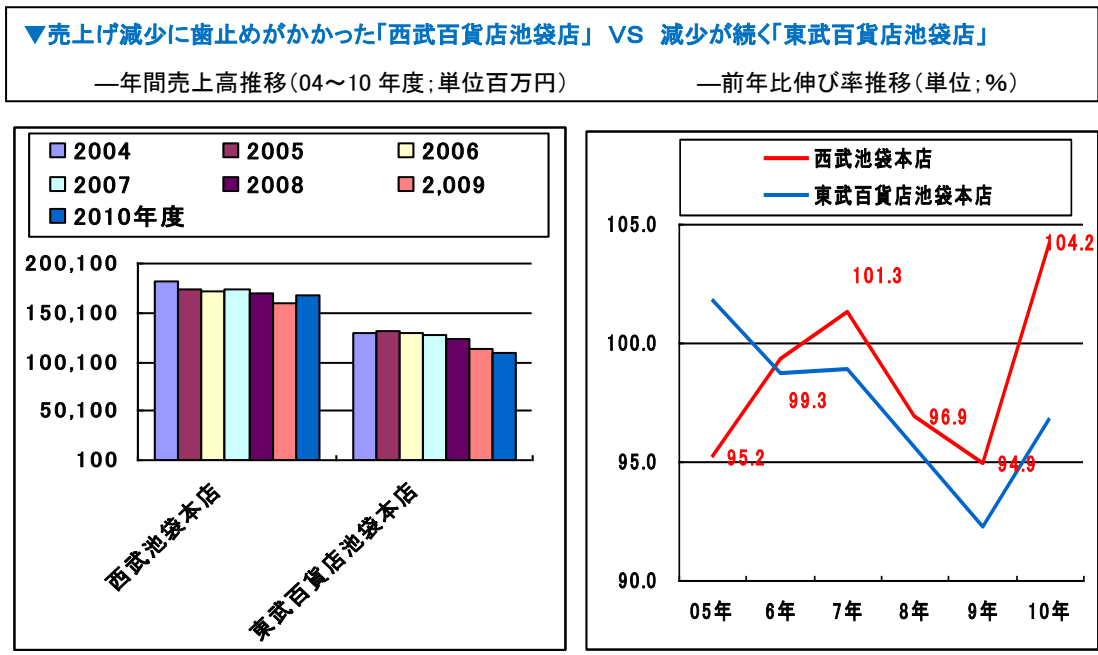
▼池袋には年間売上高全国トップテンに入る二つの百貨店が存在する

—2011年度 日本の百貨店売上高ベストテン (日経MJ調べ)

11年度順位	店舗名	11年度売上高 (百万円)	11/10売上高 伸び率(%)	11年度売場面積 (坪)	月&坪あたりの売上高(円)
1	伊勢丹新宿本店(新宿)	235,010	7.1	19,450	1,006,922
2	西武池袋本店(池袋)	176,476	5.5	22,329	658,628
3	三越日本橋本店(日本橋)	165,220	▲ 19.6	37,318	368,947
4	横浜高島屋	131,794	▲ 1.7	16,849	651,841
5	阪急うめだ本店	124,458	▲ 5.1	15,130	685,513
6	東京日本橋高島屋	124,242	▲ 2.2	15,279	677,644
7	大阪高島屋	117,890	2.6	22,076	445,019
8	松坂屋名古屋	111,102	1.1	26,244	352,781
9	JR名古屋タカシマヤ	104,002	4.3	17,458	496,434
10	東武百貨店池袋本店(池袋)	102,963	▲ 5.8	25,096	341,893

池袋東口で51年間に渡り地元住民やターミナル駅池袋を利用する多くの人々に親しまれてきた三越池袋店の引き継ぎ先は、ヤマダ電機の都市型店舗としては国内3店舗目となる「LABI池袋店」となった。東口でのその立地は、ビックカメラ池袋本店の1軒隣で、ビックパソコン館池袋本店の正面に位置するため、2社の間で売り上げ争いが勃発、その様子はマスコミでも大きく取り上げられている。池袋だけでなく、新宿でも渋谷でも大型の家電量販店が、繁華街の主的役割を果たした百貨店に代わって登場してきている。

同一地区内において西武や東武などとの厳しい競争環境に置かれた敗者の三越池袋店とヤマダ電機の交代劇は、まさに池袋繁華街の変遷のエポックメイキングとなったようだ。池袋繁華街が変わるきっかけともなっている。



▼池袋の主な商業施設・データ 日経MJ調査、日本SC協会

店舗名	2011年度 売上高(百万円)	前年比(%)	売場面積 (㎡)	開店年
西武池袋本店	176,476	5.5	73,800	1949年
東武百貨店池袋本店	102,963	-5.8	82,950	1962年
池袋マルイ	8,996	-5.1	14,000	—
池袋パルコ(旧東京丸物)	29,725	-3.5	12,140	1969年
サンシャインアルパ 20(10年度)	22,211	-0.8	—	1978年
池袋ショッピングパーク	—	—	4,106	1964年
池袋東武ホープセンター	—	—	2,432	1969年
ルミネ池袋(旧東武メロポリタンプラザ)	—	—	11,237	2009年
エソラ池袋	—	—	4,700	2009年
ビックカメラ本店	—	—	—	—
ヤマダ電機(旧三越池袋店)	推定 80,000	—	約 23,130	2007年

Ⅲ. 池袋の魅力は、多様な顔を持つ繁華街

ショッピング、娯楽レジャー、演劇・映画、大学・予備校、チャイナタウン……

東口・西口を中心に駅及び駅前に百貨店・量販店・専門店などの大型商業施設が大集積

池袋は日本有数の売り場面積を持つ東武百貨店とそれに準ずる西武百貨店が駅に接して存在し、「駅袋」ということで有名だが、一方では、ジュンク堂書店(本屋としては日本一の大きさを誇った)、リブロなどの都内屈指の書店激戦区でもあり、10店舗以上のCD店が競合する音楽激戦区、ラーメン、回転寿司などのグルメ激戦区でもある。近年は南口エリアにも繁華街が広がり、ビームスやアディダスジャパン、スターバックスなど路上店舗も増えてきた。サンシャイン 60、西武百貨店、商業・娯楽レジャーの街というのが現在の池袋のイメージを表すが、池袋が大きく変貌したのは『サンシャイン 60』の開業である。

サンシャイン 60 が池袋のランドマークに

池袋の街全体の活性化は、1978年(昭和53)のサンシャイン 60の誕生から徐々にスタートしている。1978年(昭和53年)、サンシャイン 60が巣鴨拘置所(のち小菅に移転し東京拘置所となった)跡に竣工した。展望台のオープンとオフィス・テナントの入居を開始、約半年後の10月5日にプリンスホテルを除く全館が竣工しグランドオープン(街開き)を迎えた。

展望台の高さ都内一のサンシャイン 60を中心に、複数のビルや地下街・専門店街で構成される。オフィスや専門店街を中心とする商業施設、ホテル(プリンスホテル)にとどまらず、水族館、ナムコ・ナンジャタウン、プラネタリウム、劇場などのレジャー施設、展示ホール、さらにはマンションまで擁する、日本初の複合都市施設である。サンシャインシティは池袋のランドマーク的役割を果たすことになる。近年は南口エリアにも繁華街が広がり、ビームスやアディダスジャパン、スターバックスなど路上店舗も増えてきている。

演劇と映画と予備校も池袋の魅力

池袋は、新宿、下北沢、銀座に次いで劇場の数が多い演劇の街であり、演劇・ミュージカルの専門学校舞台芸術学院もあり、多くの俳優を輩出している。

劇場の街・池袋

主な劇場として、東京芸術劇場(本格的演劇、オペラ、バレエなどが主に上演される。2つの小ホールは、それぞれ客席300で多目的ホールとして活用されている。西口駅前徒歩1分)、サンシャイン劇場(客席数832。東口サンシャインシティ内。徒歩10分、シアターグリーン(渋谷ジャン・ジャン、下北本多劇場などと並ぶ若手劇団の登竜門。東口徒歩3分)、池袋小劇場(客席数80。劇団と同名。西口徒歩5分)、池袋演芸場(国内に現存する5つの常設客席の一つ。西口徒歩3分)がある。また、池袋は郊外のシネマコンプレックスに押され気味なものの豊島区屈指の映画館の集積地である。東口線路沿いの文芸坐は新文芸坐として、遊技場を加えた娯楽集積施設として新装営業している。

予備校の街・池袋

もうひとつ、池袋の街を彩るのは、予備校である。大手三大予備校(河合塾、駿台予備学校、代々木ゼミナール)他、四谷学院、城南予備校、早稲田塾、大宮予備校、武蔵高等予備校、お茶の水ゼミナール、看護医療専門の東京アカデミー、医学系を含む総合予備校早慶外語ゼミ、また資格や社会人入試に特化した東京リーガルマインド(LEC)、TAC、大原学園(資格の大原)等、ありとあらゆる予備校や資格系学校などが

ひしめきあっており、さらに小中進学受験校を併せるとその数は日本一を誇ると見られている。サポート校はダンスをしながら高卒資格がとれる JPA ジャパンパフォーミングアーツがある。

西口駅前は文化芸術ゾーン、北口はチャイナタウン

駅西口には東武百貨店、池袋ルミネ(旧メトロポリタンプラザ)があるが、駅から一步踏み出すと情景は大きく変わる。東京芸術劇場、立教大学などがあり文化・芸術の香る街である。また居酒屋など飲食店が密集するロマンス通りや西一番街中央通りなどにライブハウスや映画館などがあるロサ会館や池袋演芸場などもある。池袋駅西口駅前から池袋西口公園にかけての地下は有楽町線および副都心線の池袋駅となっている。2009年3月にエチカ池袋が駅コンコースに、2009年11月にエソラ池袋が駅直上にそれぞれオープンした。南北に伸びる池袋駅が池袋の街を東西に分断しているため、東口・西口の区分に比べると北口・南口エリアの使用頻度は低いが、北口は歓楽街が広がり、多くの飲食店やキャバクラ、風俗店などが立ち並び、新宿歌舞伎町に似た雰囲気をかもし出している。また、中華物販大手の知音本店や池袋陽光城、華文書店、その他多くの中華料理店などを中心に中華系の店がおよそ200店舗点在しているため池袋チャイナタウンとも呼ばれるミニ中華街が形成されている。中華系の店舗が密集する北口エリアでは東京中華街の構想が持ち上がっている。商店街を占める在日中国人の団体が、池袋をチャイナタウンにしようと活動を始めた。しかし、治安悪化を懸念する人々により反対された事により、その活動は低下している。

▼豊島区の外国人登録者数上位5カ国 (各年1月1日現在);住民基本台帳					
順位	国籍	平成24年	構成比	平成14年	10年前対比
1位	中国	11,737	60.7	8,325	141
2位	韓国・朝鮮	3,030	15.7	3,278	92
3位	ミャンマー	933	4.8	822	114
4位	ネパール	567	2.9	30	1,890
5位	フィリピン	428	2.2	577	74
豊島区計		19,324	100.0	15,820	122

▼池袋はショッピングの駅ゾーンとレジャー・エンターテイメントゾーンの2ブロック化が進行中

ショッピング物販ブロック・エリア		レジャーエンターテイメントブロック・エリア	
池袋駅ゾーン一体化		東・南池袋ゾーン	西池袋ゾーン
池袋駅(東口)	池袋駅(西口)	ヤングのレジャー	大人のレジャー
西武百貨店池袋本店 パルコ ビックカメラ池袋本店 ヤマダ電機 LABI1 日本 総本店池袋(旧三越) ドン・キホーテ ジュンク堂	東武百貨店 池袋本店 ルミネ池袋(旧メトロポリタンプラザ) エソラ池袋 マルイシティ	トヨタ・アムラックス ナムコ・ナンジャタウン アルパ・アルタ サンシャイン水族館 プラネタリウム満天 古代オリエント博物館 サンシャイン劇場 東急ハンズ ラウンドワン	ロサ会館 ライブハウス 映画館 池袋演芸場 チャイナタウン

IV. 大型商業施設と娯楽レジャーがブロックエリア化する

◆池袋駅周辺は、「ショッピング顧客」の集客力を高めるショッピングゾーン(東口・西口の一体化)

駅東口には西武百貨店、パルコ、ドンキホーテ、ビックカメラ、ヤマダ電機があり、東口駅前一带に物販店舗が広がる。一方、西口は東武百貨店、ホープセンター、エソラ、ルミネが駅に張り付くかたちで買い物客を待ち受ける。百貨店中心であった池袋のショッピングは、ファッション・雑貨の専門店や大型家電量販店、ディスカウントストアが次々に出店し競争が激しくなり、かつての東口だ、西口だ、というこだわりの回遊性は、東口のパルコと西口のルミネを回遊する顧客も増えるなど、今や一体化している。西口の東武百貨店に隣接する商業施設と西武百貨店とその周辺にある商業施設が一体化したエリアゾーンになりつつある。ショッピングを求める顧客は、池袋の駅ゾーンに来れば、購入品の選択肢の多さと多様さを獲得できるようになった。

西武百貨店 東口の顔で、同百貨店の旗艦店でもある。エルメスやラルフローレンなど欧米の人気ブランドを日本の百貨店の中でいち早く導入し、ブランド力のあるデパートに発展させ、かつてのセゾン文化の発信基地にもなった。新宿伊勢丹等に次いでファッションに敏感な女性に根強い人気があり、都内屈指の売上額を誇っている。また同百貨店のデパ地下は、日経MJの2002年などの調査で首都圏人気NO1に選ばれた。

東武百貨店 西口の顔で、売り場面積都内一・食品売り場面積は日本一の百貨店である。レストラン街 SPICE・SPICE2 だけで51店舗を数え、都内最大の店舗数を誇る。SPICE だけではなく、メロポリタンプラザ、東武ホープセンター(地下街)の「飲食店」を合わせれば、111店舗の飲食店が集まる、日本はおろか世界で最も飲食店の多い商業施設の一つと言える。2010年に「ラオックス」、「ユニクロ」がリニューアルオープンしている。ラオックスは昨年11月に銀座松坂屋に店をオープンしており、百貨店進出は2店目。池袋という立地は海外からの観光客や豊島区に多く住む在日中国人の集客が見込まれ、英語・中国語に対応できるスタッフを配置する。

2009年5月に閉店した三越池袋店の建物が2009年10月にヤマダ電機 LABI1 日本総本店池袋となり、近接する地域のビックカメラ・ヤマダ電機がともに2店舗となることからマスコミでも大きく報じられた。この2社は同じく池袋に店舗を持つくらやを傘下におさめているベスト電器の買収合戦でも対立しており、今後も池袋が注目される機会が多いと思われる。

◆レジャー娯楽エンターテインメントは、サンシャイン 60 周辺に集積

■サンシャイン方面が娯楽レジャーの聖地になりつつある

今まで駅周辺に張り付いていた娯楽・レジャー施設も夜型飲食・歓楽街を除けば、ほとんどの娯楽施設は、特に若者向けの、例えば大型ゲームセンター、映画館などは、駅から離れたサンシャイン方面に集積している。駅前とは全く異なった人の流れを生み出している。

駅からグリーン大通りを進むと左手にサンシャイン 60ビルやトヨタアムラックスが見えてくる。サンシャインシティ方面へ延びるサンシャイン 60通りは、飲食店、映画館、ゲームセンター等も多く、休日は歩行者天国になっている。

■サンシャイン 60 通りに「ラウンドワン」が進出、サンシャインを核に面開発が

現在、池袋東口のサンシャイン 60通り沿いに、エンターテインメントとファッションテナントで成る新商業施設「(仮称)東池袋 1丁目計画」が工事中。延べ床面積は3945坪。地上1階～10階はボウリング・アミューズメントを中心とした複合型レジャー施設「ラウンドワン」が出店。東京23区内初の繁華街型店舗となる。地下1階～地上2階には、アメリカのカジュアル系ファッションブランド「アメリカンイーグルアウトフィッターズ」が出店。同店はアメリカ・カナダなどで900店舗以上を展開している。そのほか、飲食店も予定する。開業は2012年冬を予定。

また、南池袋で「南池袋二丁目A地区第一種市街地再開発事業」が始まっている。この事業は、「サンシャインシティ」や「東池袋四丁目市街地再開発地区」と連携した地域の拠点を目指す。計画では、地下は東池袋駅と連結する予定。今までこの地区はサンシャインシティという『点』しかなかったが、街の中心的な建物ができることで、『面』的な広がりを持ち、その経済効果は計り知れないものになる。竣工予定は2015年3月。2013年1月にはマンションのモデルルームをオープンする。

西武百貨店やパルコがある東口繁華街は近年、副都心線の開業に合わせて北へ、南へとさらに広がりを見せており、池袋駅東口地下街を、サンシャインシティや東池袋4丁目まで延伸する「東口地下街計画」や、LRTを東口駅前からグリーン大通りを直進させ、南池袋2丁目まで右折し、都電荒川線・都電雑司ヶ谷駅に接続する構想などが浮上している（現時点では構想段階にとどまっている）。

執筆者メモ

池袋の繁華街の発展を左右してきたのは、池袋駅を利用する乗降客数の動向に尽きる。JR池袋駅の東口と西口に7～9万㎡の巨大な売り場面積を持つ駅ビルともいべき西武百貨店(東口)と東武百貨店(西口)が双壁となって君臨し、しかも、各々の百貨店には関係会社である私鉄(西武鉄道・東武鉄道)の改札口と直接の連絡通路を持っており、池袋利用客は駅と駅周りで事を済ますことができたのである。「池袋イコール駅袋」とはよく言ったものだと思う。

西武・東武線の沿線は、昭和30年後半から40年前半の高度経済成長期に東京郊外住宅地として開発されており、池袋駅はその地に居住した人たちの通勤・通学の乗り換え便利な交通ターミナルとなった。そのターミナル化に合わせ駅及び駅周辺に百貨店をはじめとする大型商業施設や大人の娯楽レジャー施設が一気に集積した。まさに池袋の繁華街としての発展は、西武線、東武線の増え続けた乗降客によって支えられるという正比例関係の街構造を持っている。しかし、繁華街の内容や質もそれに規定されていることも確かだ。

例えば西武百貨店が、郊外に増え続けた団塊ニューファミリー層に向けて『おいしい生活』というメインコピーを掲げ、西武百貨店池袋店は全国百貨店の中で売上高日本一の店舗になっている。その当時、老舗でもない新しい現代的なターミナル百貨店として大量に形成される団塊ニューファミリーの支持を受けたが、それも残念ながらはや四半世紀前の話である。西武百貨店池袋店は新宿伊勢丹本店に売上高首位の座を奪われて久しく今日に至っている。池袋の繁華街は各地の繁華街と同様に成長を続けたわけではないが、銀座・新宿・渋谷の都心・副都心とは異なった動きを見せたようだ。

昭和50年代に入る頃から東京の郊外人口は減ることはあっても増えることはなくなった。そして、もう一つの副都心であった新宿は、新都心(東京の新しいビジネス業務を集積する)というコンセプトを掲げ都市開発が進んだ。その結果、都心と郊外の通勤事情の改善とニューファミリー層への対応にあけくれ、新規投資は「サンシャイン60」の建設のみであった池袋副都心は、新宿に比べ都市スケール感においても後塵を拝した。

池袋は、東京の郊外化の衰退や他の副都心や都心部の生き残り競争を横目にやり過ぎた結果、繁華街としてはいち早く東京丸物百貨店(現パルコ)が消え、三越池袋店(現ヤマダ電機)の閉店は記憶に新しいが、二つの老舗百貨店が消えた。このような状況に陥った繁華街はどこかに欠陥があったはずだ。しかし、池袋はパルコやビックカメラなどの新しい消費時代の業態を育んだという実績を残していることは街力があるという証でもあろう。

池袋は新宿や渋谷が志向する巨大化・広域化の繁華街づくりではない新しい都市型繁華街づくりに変化していったのだと考えられる。現在の池袋は、駅袋を超えた池袋になっている。池袋は巨大ではないわかりやすいコンパクトな都心の繁華街としてサバイバルしてゆくものと思われる。池袋を拠点とした西武百貨店とパルコに勤務していた筆者にとっても池袋という街の今後について目が離せない。

(2012・8・27 記・立澤)

以上