

## としまエコミューザウン 南池袋二丁目 A 地区市街地再開発事業

ランドスケープデザイン=株式会社ランドスケープ・プラス  
設計・監理=株式会社日本設計  
外観（一部内観）デザイン監修=隈研吾建築都市設計事務所  
写真=株式会社川澄・小林研二写真事務所／浜田昌樹

としまエコミューザウンは、低層部に豊島区新庁舎が、高層部に集合住宅が入る再開発事業の建物である。この新庁舎の建設に連携し、周辺まちづくりや公園の整備も行われている。としまエコミューザウンのランドスケープデザインに携わったランドスケープアーキテクトが、公園の整備も含めた街づくりにも関わる。そして行政と民間が協働した街づくりが今注目されている。



## Minami-Ikebukuro A-district urban redevelopment project "Toshima Ecomusee Town"

Landscape Design by Landscape Plus co.,ltd.  
Design and supervision by NIHON SEKKEI,INC.  
Facade design (some inside design) supervision by KENGO KUMA AND ASSOCIATES  
Photo by Kawasumi-Kobayashi Kenji Photograph Office [Masaki Hamada]

"Toshima Ecomusee Town" is a complex redevelopment building. The new government office and stores and offices in low-rise part of the building are tenants, and high-rise portion is in collective housing. In cooperation in the construction of the new government office, it has also been the development of peripheral urban development and parks. Landscape architect who designed the landscape design of "Toshima Ecomusee Town" is also involved in urban development that maintenance was also included in the park. Attention gather in government and citizens urban development that together.





豊島の森に設けられた荒川水系のいきものを展示する水槽。ギンブナ、モツコ、ヨシノボリ、ドジョウなど小川に棲息していた魚たちを観察できる

### 公民連携により誕生したグリーン・アーキテクチャ

豊島区新庁舎は、再開発事業と旧庁舎地の定期借地を組み合わせることにより税金を投入しないで整備できたこともあり、PPP(公民連携)の好例として各方面で取り上げられているが、この建物に整備された緑の計画・設計・施工に至るまでのプロセスにおいても、官民の協働が十分に生かされた稀有な事例であると考えている。

再開発事業は、着工すれば事業の目途がほまついたと言われている。今回の事業においても豊島区は、着工まで、都市計画の手続、再開発の地権者調整、新庁舎整備の住民や議会への説明等に追われ、建物の本格的な検討は緑の施設も含め着工後であった。施工者である大成建設も加わり、豊島区、設計者、施工者とのコラボレーションがスタートした。

今回の庁舎整備は、最終的に出来上がった床を区が買い取るという再開発事業の手法で、施工途中での設計変更が比較的容易であったことがこのことを可能にした。

緑に関しては、具体的にはランドスケープの設計者である平賀達也氏が斬新なアイデアや構想、詳細な検討図面資料を提供し、豊島区は区民の利用・活用、管理運営、安全面から、また、建築設



都市計画決定時の外観。この形をベースに様々なアイデアが盛り込まれ現在の形へと変化していった

計者の日本設計、隈研吾建築都市設計事務所と施工者の大成建設は建築本体との整合性(構造、設備、デザイン等)の面から、それぞれの知識と経験を生かし協議を進めた。

我々は、の中でも特に、完成時はもちろんのこと将来に渡って魅力を持続できる緑の仕組みづくりを重要視した。

世界に誇れる環境庁舎を目指してスタートしたこの事業は、これらの過程を経て都市計画時の計画(左図参照)から徐々に変化を遂げ、日本を代表するグリーン・アーキテクチャとなって姿を現した。

区内の植物、昆虫、鳥類の現存調査や過去の文献調査に基づくかつての自然の再現、小学校等の生徒の環境教育プログラムや区民の環境学習による活用システムの構築を行い、平日はもちろん、土曜日、日曜日も誰もが自由に散策できる立体ガーデンが完成した。

様々な見どころのある豊島区新庁舎の中でも、豊島の森、グリーンテラスは最も人気のあるスポットとなりベビーカーの親子連れから車いすのお年寄りまで様々な人たちの歓声と笑顔で賑わっている。

(文=上村彰雄／豊島区新庁舎担当部長)



10階の「豊島の森」にはかつてあった雑木林や小川の風景が再生された。豊島区の目指すべき未来の風景を区民とともに考える場所として位置づけられている。



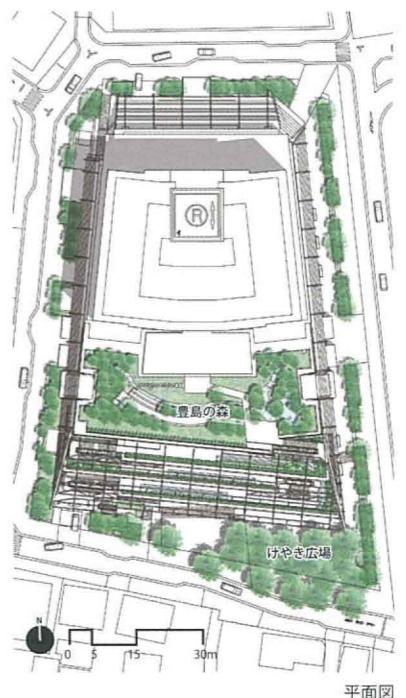
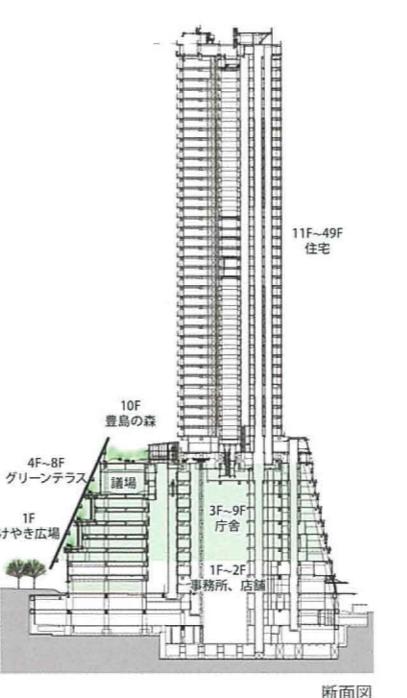
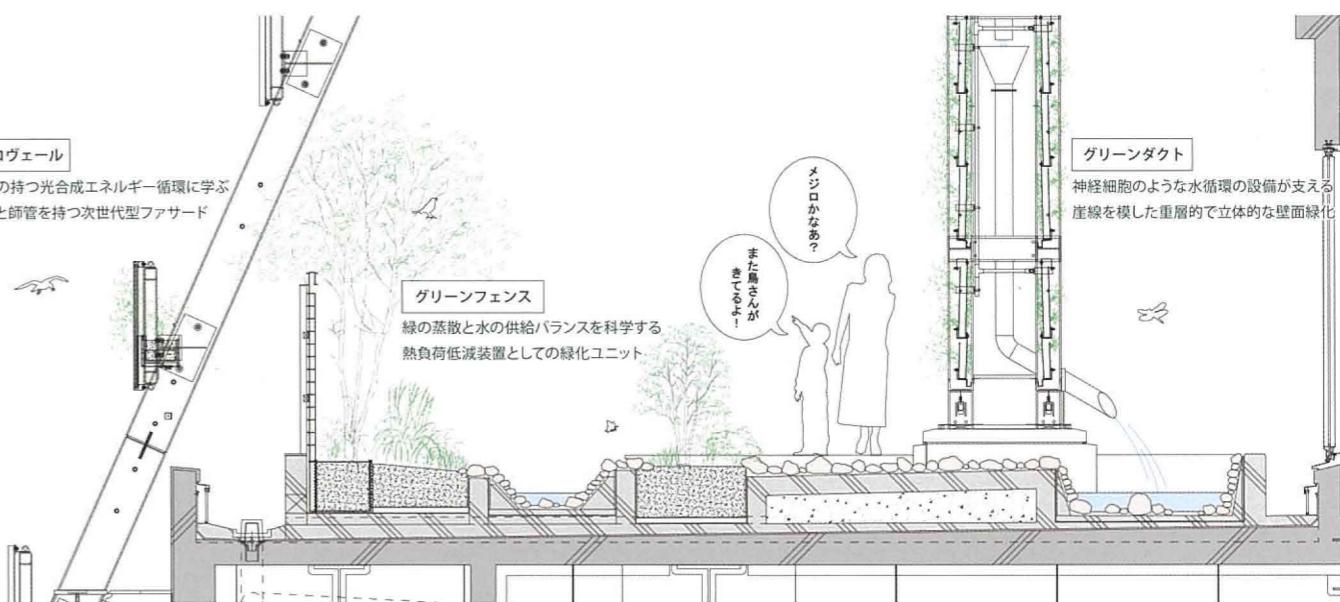
エコヴェール／建物の皮膜となる緑



グリーンフェンス／微気象をコントロールする緑



グリーンダクト／都市環境を潤す緑



#### としまエコミューザタウン

**所在地** 東京都豊島区南池袋二丁目45番  
**建主** 南池袋二丁目A地区市街地再開発組合  
**主要用途** 庁舎、共同住宅、事務所、店舗、環境ミュージアム  
**設計** ランドスケープデザイン／ランドスケープ・プラス  
 設計・監理／日本設計  
 外観（一部内観）デザイン監修／隈研吾建築都市設計事務所  
**施工** 建築／大成建設  
 ランドスケープ／西武造園、東武造園  
**植栽管理** 西武造園  
**仕様** エコヴェール（旭ビルウォール+杉考）、グリーンフェンス（西武造園+ゴバイミドリ）、グリーンダクト（西武造園+みのる産業）、人工軽量土（東邦レオ・オーガニッククリーンソイル）、石材（日石石材・中之城石）、ウッドデッキ（リフォジール・プラスド）、環境サイン（コトブキ+アボック社）、環境学習用シンク（エイベックス・コーリアン）他  
**規模** 敷地面積 8,324.91 m<sup>2</sup>、建築面積 5,319.74 m<sup>2</sup>  
**緑化面積** 2,434.29 m<sup>2</sup>  
**竣工年月** 2015年3月  
**生物** <10階水槽・ビオトープ> メダカ、キンブナ、ギンブナ、モツゴ、タナゴ類、ジョウワ、ヨシノボリ、マツカサガイ、ドブガイ、モニアラガイ、タニシ類、カワニナ類、ヌカエビ<8階・6階ビオトープ> メダカ、モツゴ、ジョウワ、ヌカエビ、モノアラガイ、タニシ類、カワニナ類<4階ビオトープ> モツゴ、ヨシノボリ類、ヌカエビ、モノアラガイ、タニシ類、カワニナ類

## 地域を動かす緑の力

成長社会から成熟社会に時代が移行する中、地域に生きる人々の拠りどころとなる社会資本の整備が求められている。成熟社会における社会資本とは、巨額の税金を投じて大きな屋根をかけるような施設づくりではなく、大きな木の木々に誰もが集えるような場所づくりのことだ。求められているのは、子供たちのために誰もが手を差し伸べられるような社会の風景であり、豊かな緑のもとで隣人との会話が自然に生まれるような日常の風景である。日々の暮らしの中で、地域の人々が自分たちの場所として気軽に集まる公共空間の在り方が、いま設計者に問われているのだ。

「としまエコミューゼタウン」は、低層部に庁舎が、高層部に集合住宅が入る官民協働の市街地再開発事業である。豊島区が税金を使うことなく庁舎を建て替えるため、区の所有地を再開発建物の床と無償交換し、不足分は旧庁舎地を定期借地権で民間に貸し付ける事業計画が組まれた。この事業計画を実現するため、ランドスケープアーキテクトには再開

発事業地の計画だけでなく、旧庁舎地も含めた池袋副都心全体の再生構想案の検討が求められた。私たちは、庁舎の移転を契機に、公園や道路といった区が管理する公共空間に民が協働できる仕組みづくりを考案し、池袋駅周辺に点在する緑が人々の新たな拠りどころになる場所づくりを提案した。豊かな緑のもとに地域の人々が集まるマスター・プランを描いた背景には、新しい庁舎の緑に未来の風景を牽引する力があると信じてのことだ。

豊島区は関東洪積層台地の端部にあって秩父山系を水源とする荒川流域の一部である。池袋や雑司が谷などの地名が示すように、かつてはたくさん湧水池や小河川があつて谷戸や崖線などの豊かな地勢が地域文化を育んできた。私たちは新旧が混在する多様な土地利用の背景に区内の豊かな地形構造があること、そして区内の標高差と庁舎の高低差がほぼ同じであることによると、庁舎そのものが、豊島区の自然や文化を守り育む地域の社会資本となる場所づくりを目指した。

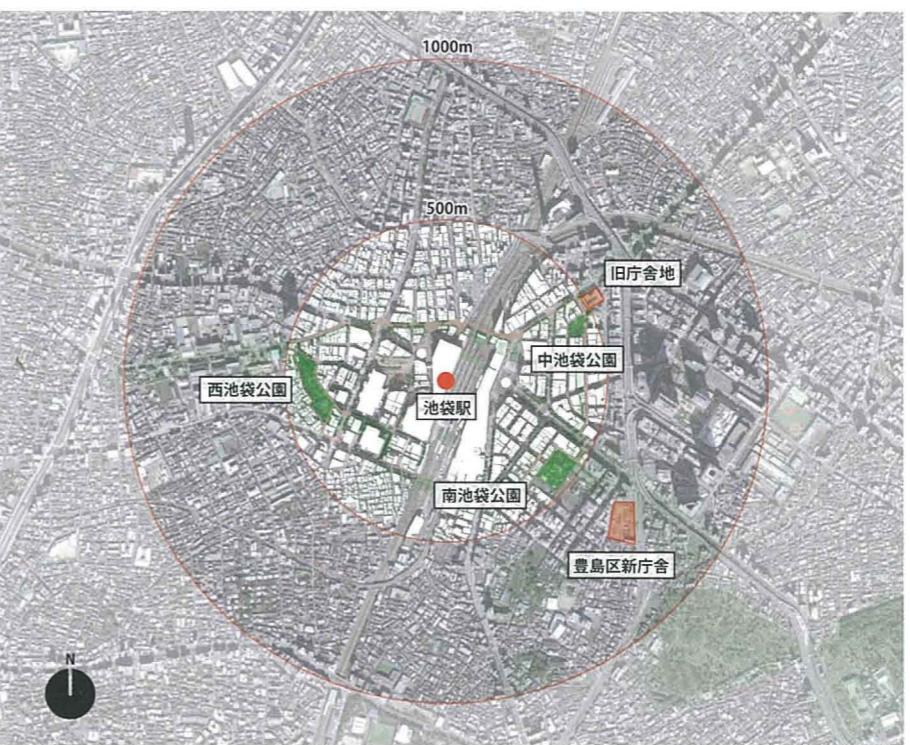
緑の丘のような庁舎の屋上に、現代の鎮守の社ともいえる「豊島の森」が整備された。この小さな森には、かつて区内にあった自然が再現され、メダカの泳ぐ小川も流れている。眼下には、都心のスカイラインと雑司が谷の緑が一望でき、豊島区が目指すべきまちづくりを子供と大人が一緒に考えて考える場所になっている。まちが変わっていくきっかけは子供たちの好奇心に大人たちが真摯に応えることからはじまるのではないか。懐かしくも新しい緑のもとで、多世代の人々が楽しそうに会話をしながら過ごしている風景こそ、地域が守りつなげるべき社会資本であろう。

庁舎の緑が地域コミュニティの集う新たな拠りどころとなって、グリーン大通りでのオープンカフェや南池袋公園のリノベーションの動きにつながり、まち全体に緑を介した回遊性が生まれはじめた。庁舎での小さな取り組みが、地域社会を動かす大きな力となって、「豊島の森」から望む未来の風景に豊かな緑のつながりが広がっていくことを願っている。

(文=平賀達也／ランドスケープ・プラス)



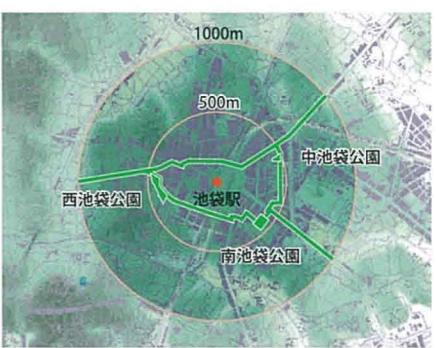
グリーン大通りや雑司が谷に残る雑木林の面影を庁舎の足元につなげた「けやき広場」。木漏れ日の心地よさに誘われて地域の人々が集う都市の新たな拠りどころが誕生した



池袋駅を中心とした半径 500m 囲内にある 3 つの公園をつなげるグリーンループ構造



豊島区を象徴する 3 つの旧河川の源流にある 3 つの公園



安定した台地に広がる池袋副都心



旧庁舎跡地と新庁舎を縁でつなぐコンパクトでウォーカブルな池袋再生構想案



(※ P.031 全ての図提供=ランドスケープ・プラス)



「豊島の森」に集う人々。階段状のベンチは環境学習の際に屋外教室となる

既存樹木を活用した「南池袋公園」一期事業。2016年春に二期事業が竣工予定



庁舎の完成にあわせてグリーン大通りで行われたオープンカフェの社会実験

【座談会】

## 庁舎の緑が公園につながりまちを変えていく

豊島の風景を再現し、環境教育としての利用も考えてつくられた豊島区新庁舎の緑は情報発信としての機能も有している。その新庁舎のお膝元にある南池袋公園の再整備は、新庁舎の影響を強く受けたといつてもいい。それは、単に緑をつなげるということではなく、地元の公園に対する意識も変えた。加えて、新庁舎のランドスケープを担ったアーキテクトが公園設計にも携わったことで、豊島区の考え方が直線で結ばれたと言える。果たして来春竣工予定の南池袋公園とは。成功の鍵を握る 3 名の座談会からその姿が浮かび上がる。

**石井 昇氏** 豊島区都市整備部土木担当部長／公園発注者

**金子信也氏** 株式会社グリップセカンド代表取締役社長／公園事業者

**平賀達也氏** 株式会社ランドスケープ・プラス代表取締役／公園設計者

イメージしたのは人々の笑顔があふれている風景

**石井** 南池袋公園の再整備は、平成 19 年より始まりました。目的は、公園の地下に変電所をつくるにあたり、公園自体を再整備していくことでした。というのも当時の南池袋公園は区民の利用が極端に少なく、子供たちも寄り付かない人気の少ない公園となっていましたからです。

再整備にあたり、人々が集まり子供たちが遊べる公園にするはどうしたらいいかということを、新庁舎のランドスケープの設計をしていただいている平賀さんにお願いをし、喧々諤々やしながら整備計画をすすめました。平賀さんに示していただいたコンセプトは「都市のリビング」。みなさんが来てくつろげるような公園。既存の木を残しながら、広々とした芝生広場を設けたプランです。

**平賀** 依頼されて考えたことは、地域に開かれた公園を再整備するために必要な機能は何かということでした。それには、カフェのような飲食施設しかないと。気持ちのいい緑の下で、おいしいものが食べられたら最高ですよね。高密都市の豊島区にあっては、公共空間にも「緑」や「食」といった人間の基本的な欲求を満たしてくれる仕掛けが必要だなと。イメージしたのは人々の笑顔があふれる公園の風景です。

**石井** 役所的なやり方では、どうしても規格に収まってしまい面白味に欠けるものになってしまうことが多い。本当に人が来てくれるのだろうかと不安になることもありました。平賀さんのような専門の方に入っていたことで、いいアイデアがたくさん出てきて、これならいいけるぞという気持ちになりました。

**平賀** とは言うものの、僕は飲食施設の事業に関しては素人ですので、商業施設を数多く手がけるコンサルタントや建築設計者にも参加してもらい、チームとして計画を進めました。

ですが、最終的には豊島区の考え方やコンセプト

を理解し、僕らの目指す公園づくりに参加していただける事業者さんに入っていただきなければ、この事業は成功しないわけです。そのためには、事業者の募集要項が大事になります。石井部長と検討を重ね、次世代型公園運営の雰囲となる豊島区オリジナルの要項書ができたのではないかと思います。

公園運営の協働パートナーとして、事業者さんは地域に貢献できる施設運営の提案を求めました。そしてゆくゆくは、池袋全体の活性化につながるよう仕組みづくりを、この南池袋公園から発信したいという思いがありました。幸いにも、プロポーザルには国内外の大手チェーン店や地元で活躍される事業者さんが多数応募してくださいましたが、そういう中で、グリップセカンドの金子さんの提案が一番、心に響いたということです。

公園に来ることが日常であって欲しい

**金子** 例えば「池袋ってどんな街ですか？」という問い合わせ、「〇〇な街」とストレートに答えられる人は少ないのではないでしょうか。それは、池袋には様々な顔があり、その受け止め方も様々だということだと思います。ですが、新庁舎の完成を機に、池袋の柱になるべきものは何かということを捜し求めなければいけないという思いが強かったと思います。

運営する上で大事なのはソフトであり人であって、いいものをつくっても、そこに人がいなければ何も動きません。そういう意味では、南池袋はすごくヒューマンライクな街だと感じています。

**平賀** 一番熱い提案でしたね、金子さんの提案は、レストランの運営をオール豊島区民でやりますという。それを超える提案はなかったですね。

**金子** 人がこの公園に集まってくれることを、日常にしなければいけないと考えていました。特別なときに来るのではなく、日常の暮らしの中

ことを地域の方々の多くが期待されています。新庁舎の緑と公園の緑をつなげたいと思っていましたが、鬱蒼とした暗い緑ではなく地域に開かれた緑が大事であると考えていました。

そんな最中、グリーン大通りでオープンカフェの社会実験を行いました。南池袋公園の再整備に際し、1500 台収容可能な駐輪場を設けたことでグリーン大通り歩道の駐輪場が廃止できました。幅員 8m ほどの並木のある大きな歩道スペースのもとにオープンカフェが出現し、公共空間の活用事例のひとつとして南池袋公園で検討している取り組みを地域の方々に紹介する機会にもなりました。

**金子** そういう場所が整備されて人々が楽しめる空間になったとき、以前からあるものが輝くのだと思います。ですが、コンテンツを間違えたら人は来ません。集客力は立地条件だけではなく、そこで何をやるかが大事であると考えています。

来る人を増やすためには、その場所の魅力をどれだけ引き出せるかということではないでしょうか。それができないとバランスのいいまちづくりはできないのではないかと思います。そのためには、緑があるから落ち着けるということではなくて、人がいるから緑が生きるという見方も必要だと思います。

**平賀** グリーン大通りのオープンカフェは、新庁舎の移転に伴い新たな人の流れをつくりうるということで行われましたが、まだ地域の人たちが、自分たちのこととして参加するという意識は低かったです。官民の協働に加え、そこに地域の人々が参加して持続的なまちの運営が成立する仕組みをつくりだすことが大切です。池袋に官民協働の新しい庁舎ができたことにより、地域の人たちの意識が少しずつ変わりはじめている中、南池袋公園での取り組みにも大きな期待が寄せられています。



石井 昇氏



金子信也氏



平賀達也氏

しらのイベントが開催されています。池袋に誰もが気軽に立ち寄れる場所がいくつもできて、その場所が豊かな緑でつながっていくことを想像すると楽しいですよね。

**金子** 世界の有名な公園は、会話のある公園ではないかと思います。たとえばレストランやカフェがあって、公園を訪れたとき「ここにちは」と言われる公園ってないですよね。会話をしたいと思う人たちが会話できることって大事だと思います。

南池袋公園については言えば、地域の人たちに「豊島区がやっていることって面白いね」と感じてもらえないければ、僕らがやる意味はないと言えていますが、できるかできないか不安を抱えているところもあります。ですが、それを楽しむことができる人がたくさん参加してくれたら、すごくオープンハートな公園になるなど期待しています。思いや緑は広がるものだと思います。

**平賀** 公園は、災害時の避難場所になるなど、区民に対して提供すべき機能があります。日本で第 2 位の乗降客数がある池袋で、地震が起きた際には帰宅困難者が大量に出ることが予想されます。その帰宅困難者を受け入れるということは、南池袋公園が担うべき大事な機能のひとつです。

実は、現行の都市公園法では駅にあるキオスク程度の施設しかつくれないので、施設計画に防災倉庫を組み込み、災害時にはレストラン事業者が炊き出しの支援を行うなどの条件設定を行うことで、大きな床面積を確保した飲食施設の事業計画が成り立っています。災害時に区民を守る機能と、レストランをマッチングしたという点は重要なポイントです。防災パートナーとしての官民のマッチングデザインですね。災害時に、レストランのスタッフが料理を提供してくれる。さらに、日ごろ公園を利用することで顔見知りができ、そのことが災害時に大きな力を發揮してくれるのではないかでしょうか。地域が元気になる、また地域がつながるという機能を公園は持つべきだし、それを南池袋公園でやっていることです。

公園は、その時代の民意の要請によって使われ方が変わるものですね。高密な都市で使われていない公園くらいもったいないものはないですね。成熟社会へと時代が移行する中、都市の暮らしの中で人々のつながりを支援できる場所づくりが切実に求められているように思います。新しい庁舎で豊島区が目指すべき緑の風景を実現できただからこそ、都市における新たな緑の活用をこの南池袋公園から発信していきたいですね。竣工は 2016 年の春です。人々の笑顔あふれる公園の風景をご期待ください。