池袋駅西口地区のまちづくりについて

1. 決定または変更する都市計画について

東京圏国家戦略特別区域会議（事務局：内閣府）より、国家戦略都市計画建築物等整備事業に係る都市計画について、本日の豊島区都市計画審議会（地区計画、第一種市街地再開発事業、都市計画公園、都市計画道路、都市計画駐車場）及び令和６年９月10日開催の東京都都市計画審議会（都市再生特別地区、都市高速鉄道）に、それぞれ付議されています。

区及び都の都市計画審議会の議決後、東京圏国家戦略特別区域会議が国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めた区域計画について内閣総理大臣の認定を申請し、その認定を受けたときに、都市計画決定または変更となります。

国家戦略都市計画建築物等整備事業に係る都市計画に定めるべき事項の種類：

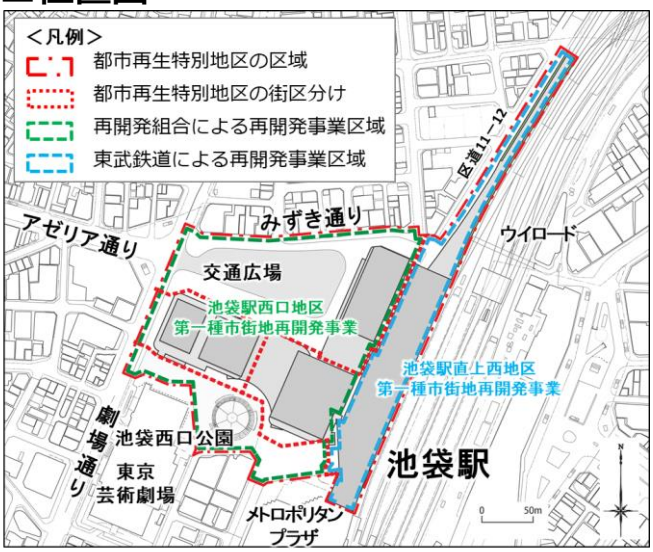
豊島区案件
- 池袋駅西口Ｂ地区地区計画（変更）
- 池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業（決定）
- 池袋駅直上西地区第一種市街地再開発事業（決定）
- 第８・２・１８号池袋西口公園（変更）
- 幹線街路補助線街路第７８号線（変更）
- 幹線街路補助線街路第１７３号線（変更）
- 池袋駅付近広場第２号線（変更）
- 池袋駅付近街路第４号線（変更）
- 池袋駅付近街路第５号線（廃止）
- 池袋駅付近地下道第３号線（廃止）
- 池袋駅付近地下道第４号線（廃止）
- 第２９号池袋西口駐車場（変更）

※幹線街路補助線街路第７８号線ほかの変更及び廃止

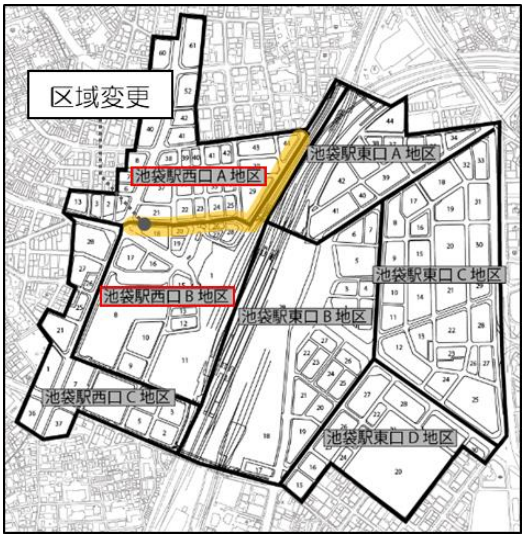
東京都案件
- 都市再生特別地区（池袋駅西口地区）（変更）
- 都市高速鉄道第４号線本線（変更）
- 都市高速鉄道第８号線本線（変更）
- 都市高速鉄道第13号線（変更）

また、池袋駅西口Ａ地区地区計画は、池袋駅西口Ｂ地区地区計画の変更に伴い、区域を変更するため、本日の豊島区都市計画審議会に付議します。

■位置図



■池袋駅周辺の地区計画



2. 都市計画案の縦覧、意見書募集について

国家戦略都市計画建築物等整備事業に係る都市計画に定めるべき事項の種類：

池袋駅西口Ｂ地区地区計画（変更）
池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業（決定）
池袋駅直上西地区第一種市街地再開発事業（決定）
第８・２・１８号池袋西口公園（変更）
幹線街路補助線街路第７８号線（変更）
幹線街路補助線街路第１７３号線（変更）
池袋駅付近広場第２号線（変更）
池袋駅付近街路第４号線（変更）
池袋駅付近街路第５号線（廃止）
池袋駅付近地下道第３号線（廃止）
池袋駅付近地下道第４号線（廃止）
第２９号池袋西口駐車場（変更）

都市計画案の種類：池袋駅西口Ａ地区地区計画の変更

公告日　：令和６年６月４日（火）
縦覧期間　：令和６年６月４日（火）から令和６年６月１８日（火）

意見書の提出期間　：令和６年６月４日（火）から令和６年６月１８日（火）
意見書［**参考資料第１号**］：９通（７名２団体）
※池袋駅西口Ａ地区地区計画の変更に対する意見書は、０通。

説明会　：令和６年６月８日（土）・９日（日）・１０日（月）
参加者数　：約２５０名

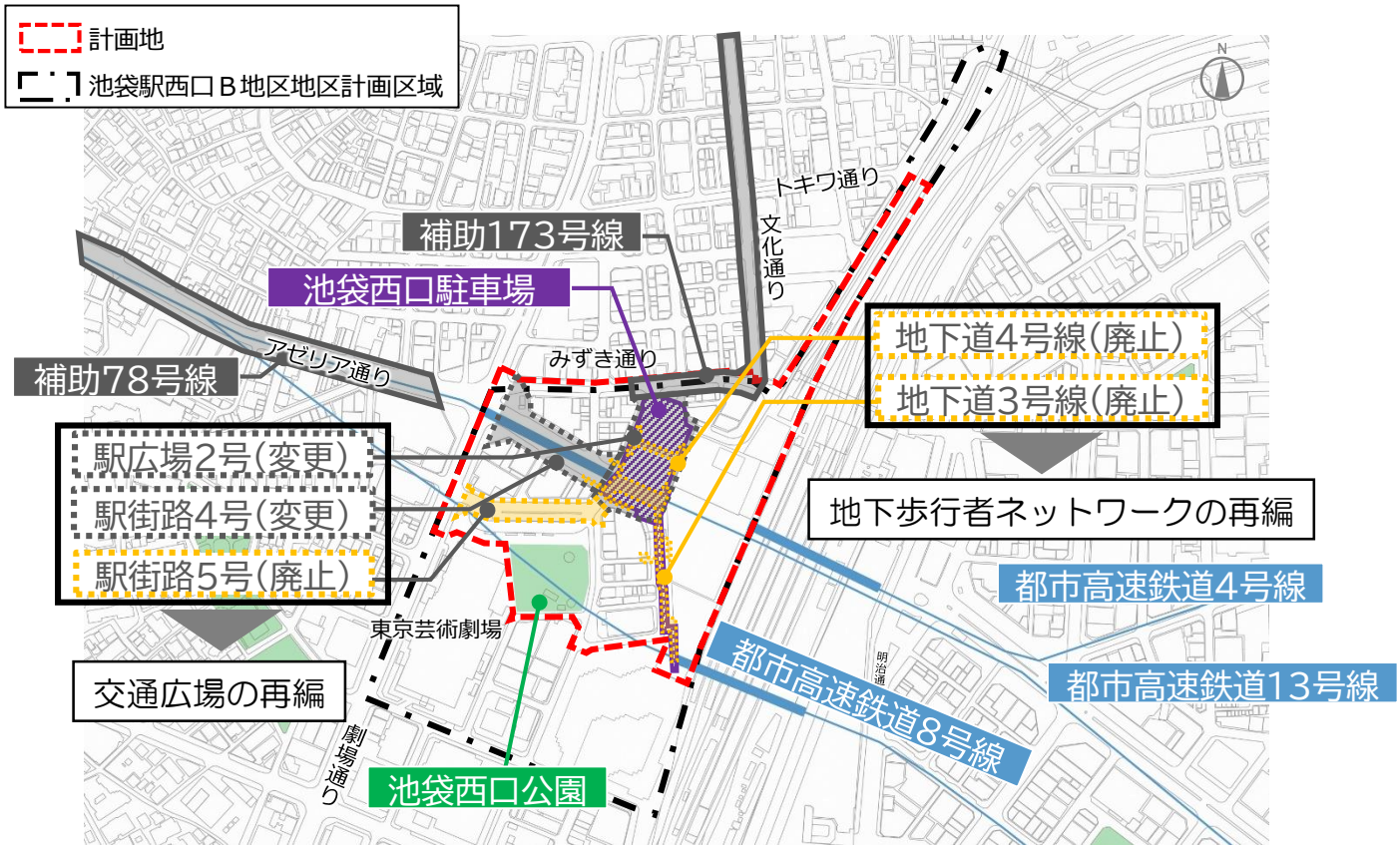
3. 都市計画の概要について

参考資料	名称	概要(抜粋)
第2-1号	東京都市計画地区計画の変更 池袋駅西口B地区地区計画	1.区域・面積の変更 2.区域の整備・開発及び保全に関する方針 地区施設・建築物等の整備の方針 3.地区整備計画 地区施設の配置及び規模、地区区分
第2-2号	東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定 池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業	1.施行区域　約4.5ha 2.公共施設の配置及び規模 道路、都市高速鉄道、公園、駐車場 3.建築物の整備 建築面積、延べ面積、主要用途、高さの限度 4.建築敷地の整備　建築敷地面積
第2-3号	東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定 池袋駅直上西地区第一種市街地再開発事業	1.施行区域　約1.6ha 2.公共施設の配置及び規模　道路 3.建築物の整備 建築面積、延べ面積、主要用途、高さの限度 4.建築敷地の整備　建築敷地面積
第2-4号	東京都市計画公園の変更 第8・2・18号池袋西口公園	1.区域の変更 2.面積の変更　約0.4ha→約0.5ha
第2-5号	東京都市計画道路の変更　幹線街路補助線街路第78号線ほかの変更及び廃止	
	幹線街路補助線街路第78号線	1.交通広場の設置　面積約14，700㎡ 2.起点位置の変更　西池袋三丁目地内 3.延長の変更　約820m→約870m 4.一部区域の変更　西池袋三丁目地内 5.車線の数の決定　4車線
	幹線街路補助線街路第173号線	1.延長の変更　約1，210m→約1，110m 2.起点位置の変更　西池袋一丁目地内 3.一部区域の変更　西池袋一丁目地内 4.車線の数の決定　2車線(豊島区内)
	池袋駅付近広場第2号線	1.一部区域の変更 2.名称の変更(→補助線街路第78号線)
	池袋駅付近街路第4号線	1.一部区域の変更 2.名称の変更(→補助線街路第78号線)
	池袋駅付近街路第5号線	廃止
	池袋駅付近地下道第3号線	廃止
	池袋駅付近地下道第4号線	廃止
第2-6号	都市計画駐車場の変更 第29号池袋西口駐車場	1.区域の変更 2.面積の変更　約0.57ha→約0.93ha 3.構造・階数の変更　地下2～3層→地下5層
第3号	東京都市計画地区計画の変更 池袋駅西口A地区地区計画	池袋駅西口B地区地区計画の変更に伴う 区域・面積の変更

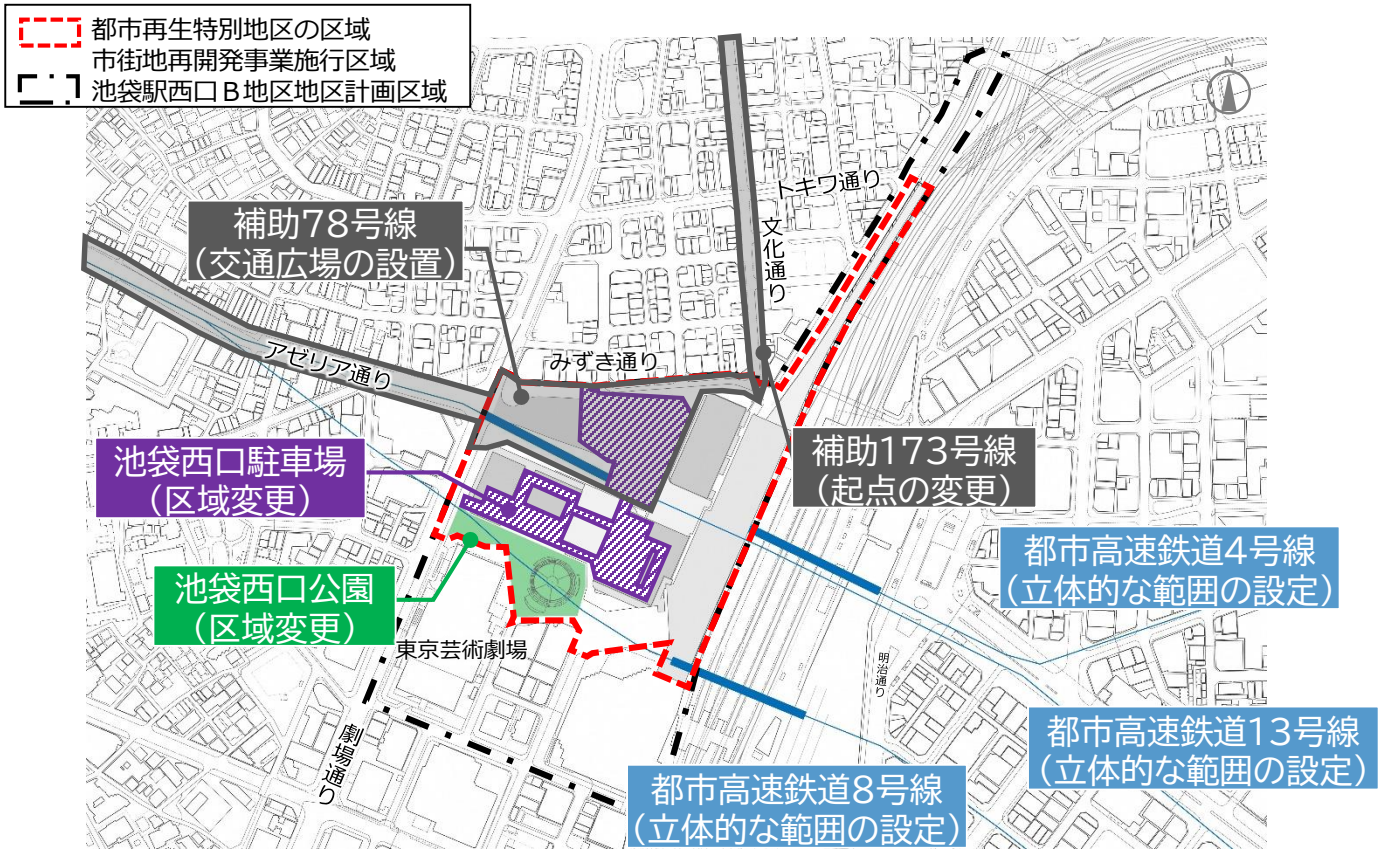
※参考：東京都案件の都市計画の概要について

名称	概要(抜粋)
東京都市計画都市再生特別地区の変更 都市再生特別地区(池袋駅西口地区)	1.容積率の最高限度　約1430% 2.建築物の高さの最高限度 A：220m、B：270m、C：185m 3.壁面の位置の制限
都市高速鉄道の変更　都市高速鉄道第4号線本線	立体的な範囲の設定(面積約850㎡)
都市高速鉄道の変更　都市高速鉄道第8号線本線	立体的な範囲の設定(面積約110㎡)
都市高速鉄道の変更　都市高速鉄道第13号線	立体的な範囲の設定(面積約470㎡)

■現在の都市施設（概略イメージ）



■将来の都市施設（概略イメージ）



4. 都市計画決定までのスケジュール（時期は、国・都と調整して進めていきます）

※国家戦略特別区域会議が区域計画に国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める

	豊島区	東京圏国家戦略特別区域会議（事務局：内閣府）	東京都
R4年度		10/14東京都都市再生プロジェクトに追加	
R5年度	12/15 副都心委員会（報告） 12/20 **都市計画審議会（報告）**		
		東京都都市再生分科会 3/25 都市計画（素案）の審議 3/26 都市計画（素案）の公表	事業者からの都市計画提案を受け、内閣府に提出
	3/27 **都市計画審議会（報告）**		
R6年度	**都市計画原案の公告(4/1)・縦覧(4/2～4/16)・意見書募集(4/2～4/23)** ［都市計画法第16条第2項］地区計画 ↔ ［国家戦略特別区域法第21条第6項］地区計画 意見募集の対象：地区計画内の土地建物所有者及び利害関係人		
	4/15 副都心委員会（報告） 5/29 **都市計画審議会（報告）**	都市計画（案）の審議	
	都市計画案の公告(6/4)・縦覧(6/4～6/18)・意見書募集(6/4～6/18) ［国家戦略特別区域法第21条第3項・第4項］ 地区計画 市街地再開発事業 公園・道路・駐車場 ↔ 都市再生特別地区 地区計画 市街地再開発事業 公園・道路・駐車場 都市高速鉄道 ↔ 都市再生特別地区 都市高速鉄道 意見募集の対象：区民及び利害関係人		
	本日 **都市計画審議会（付議）** 地区計画 市街地再開発事業 公園・道路・駐車場	都市計画審議会付議案の審議 付議依頼	9/10 **都市計画審議会（付議）** 都市再生特別地区 都市高速鉄道
	9/13 副都心委員会（報告）	時期未定 **東京圏国家戦略特別区域会議** 区域計画の合意	
		時期未定 **内閣総理大臣への認定申請**	
	時期未定 内閣総理大臣の認定（国家戦略特別区域法第21条に基づく都市計画の決定）		

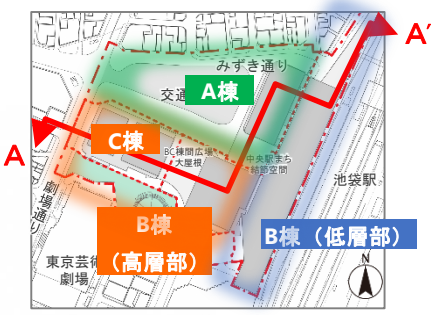
※池袋駅西口Ａ地区地区計画の都市計画変更手続きを並行して実施。

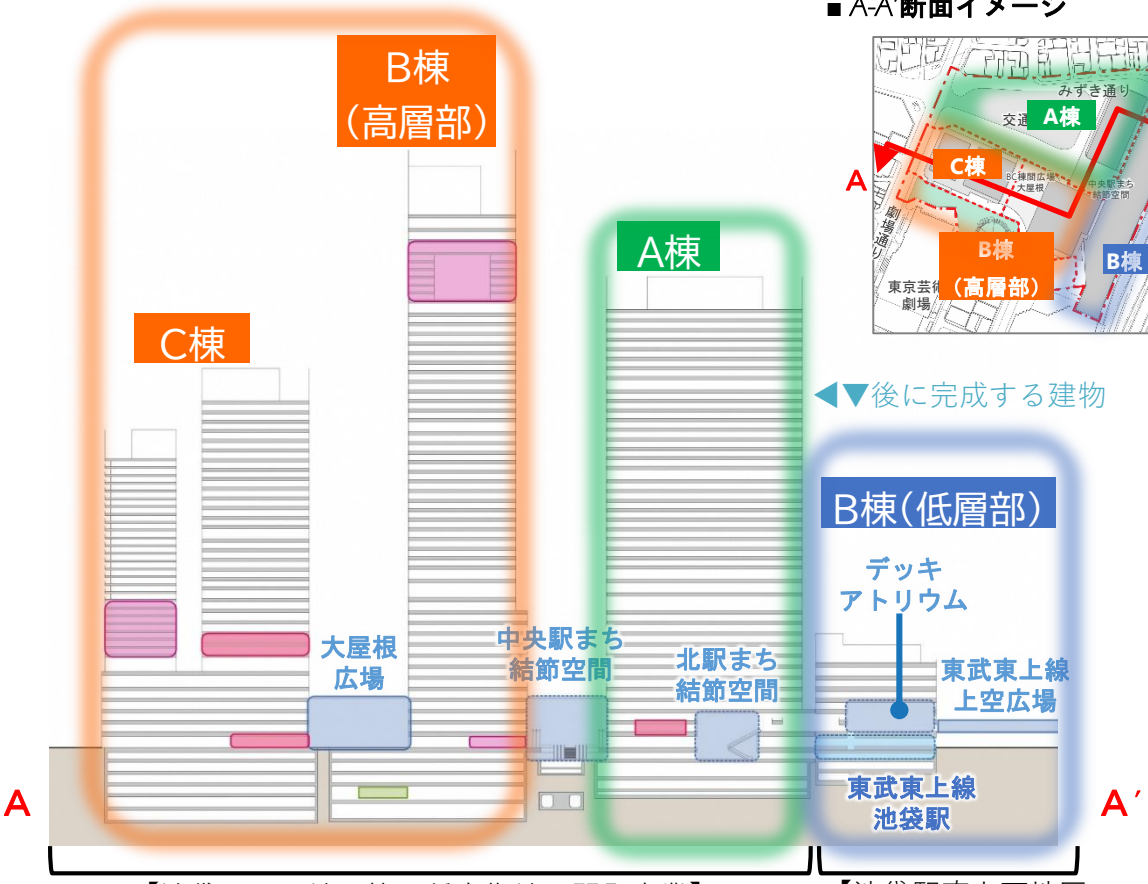
5. 都市計画決定後の想定事業スケジュール

年度	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027～		～	R16 2034	R17 2035	～	R22 2040	～	R25 2043
事業目標	都市計画決定	組合設立認可（池袋駅西口地区） 施行認可（池袋駅直上西地区）	権利変換計画認可	**池袋駅西口地区**	地区南側エリアの解体・新築工事	⇒	B棟（高層部）・C棟竣工	地区北側エリアの解体・新築工事	⇒	A棟・交通広場竣工		全体竣工
				池袋駅直上西地区	解体・着手	⇒				B棟（低層部）竣工		

▼先に完成する建物

■ A-A′断面イメージ





【池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業】

【池袋駅直上西地区
第一種市街地再開発事業】

6. （参考） 計画概要

【地区名】　池袋駅西口地区
【所在地】　豊島区西池袋一丁目1番の一部、
8番の一部、12～20番、26～28番
（※五差路交差点付近は、西池袋三丁目）
【区域面積】約6.1ha
【現況敷地】宅地約3.1ha
道路約2.7ha
公園約0.3ha

■位置図

■用途地域・容積率等の指定状況

用途地域	商業地域
指定建ぺい率	80%
指定容積率	800%・900% （加重平均約873%）
高度地区	指定無し
日影規制	指定無し
その他指定	都市再生緊急整備地域 特定都市再生緊急整備地域 防火地域 池袋駅西口B地区地区計画 駐車場整備地区

■地域地区

■課題

土地・建物の状況	・細街路に面する細分化された土地が多い。 ・建築後40年以上を経過した老朽建物が多く、施設の更新時期を迎えている。
都市基盤の状況	・鉄道や駅前の車道などの交通インフラが歩行者のバリアとなっており、東西のまちからまちへ人の回遊性が乏しい。 ・駅の出入口が分かりづらく、駅周辺に人々の滞留や交流を促す心地よい歩行者空間が不足している。 ・バスやタクシーの乗降施設が分散し、分かりづらく、駅から乗降施設に向かう間に複数回車道を横断する必要がある。 ・西口五差路交差点の形状により、円滑な車両交通や歩行者の駅からまちへの移動を阻害している。

■まちづくりの経緯

平成19年度～	池袋駅西口まちづくり勉強会
平成21年度～	池袋駅西口地区まちづくり協議会
平成27年度～	池袋駅西口地区市街地再開発準備組合設立
平成28年度	事業協力者の承認
令和4年10月	東京圏国家戦略特別区域の東京都都市再生プロジェクトに追加
令和6年3月	東京圏国家戦略特別区域会議に設置された東京都都市再生分科会の開催・都市計画（素案）の公表
令和6年4月	都市計画原案の縦覧・意見書の募集・説明会開催
令和6年6月	都市計画案の縦覧・意見書の募集・説明会開催
令和6年9月	豊島区都市計画審議会（付議）・東京都都市計画審議会（付議）

■ 都市再生への貢献

1. 新たな都市の顔となりウォーカブルなまちづくりを推進する都市基盤の整備

1-(1)駅からまちへ誘導する駅まち結節空間の整備と駅東西のネットワーク強化
1-(2)街区再編による駅前交通結節機能の強化と連続的な歩行者空間の整備
1-(3)アート・カルチャー活動を支える歩行者空間の創出
①池袋西口公園を中心としたアート・カルチャーのメインステージとなる「アート・カルチャー・ハブ」の形成
②アート・カルチャーの創造・発信の場として、ハブを補完するアート・カルチャー・スポット「東武東上線上空広場」を整備

2.「国際アート・カルチャー」として世界から人々を呼び込む都市機能の導入

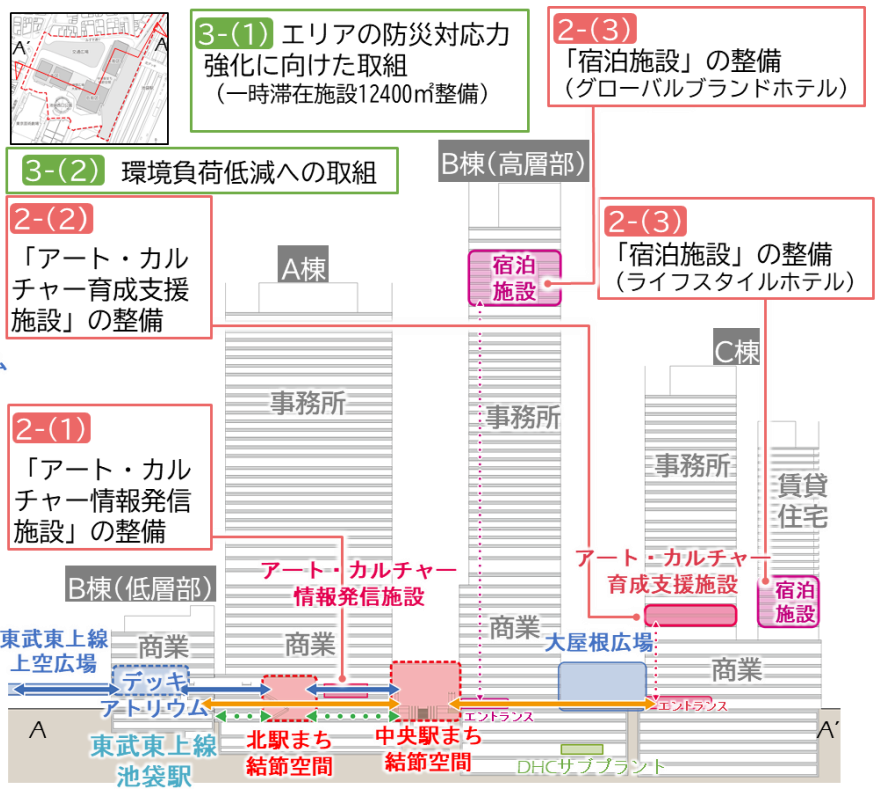
2-(1)エリアの情報発信を行い、駅からまちに人を送り出す「アート・カルチャー情報発信施設」の整備
2-(2)アート・カルチャー人材育成・活動支援の場となる「アート・カルチャー育成支援施設」の整備
2-(3)国内外の新たな来街者の創出やアーティストの受け皿として機能する「宿泊施設」の整備
2-(4)エリアマネジメント組織の設立と各施設の一体的運営

3. 防災対応力強化と環境負荷低減への取組

3-(1)エリアの防災対応力強化に向けた取組
①帰宅困難者支援機能の整備　②自立・分散型エネルギーシステムの導入
3-(2)環境負荷低減への取組
①建物の総合的な環境性能の向上　②エネルギーの面的利用の促進
③ゼロエミッション東京の実現に向けた取組　④ウォーカブルなまちづくりを推進する緑豊かな歩行者空間の形成

■ 平面イメージ

■ A-A' 断面イメージ

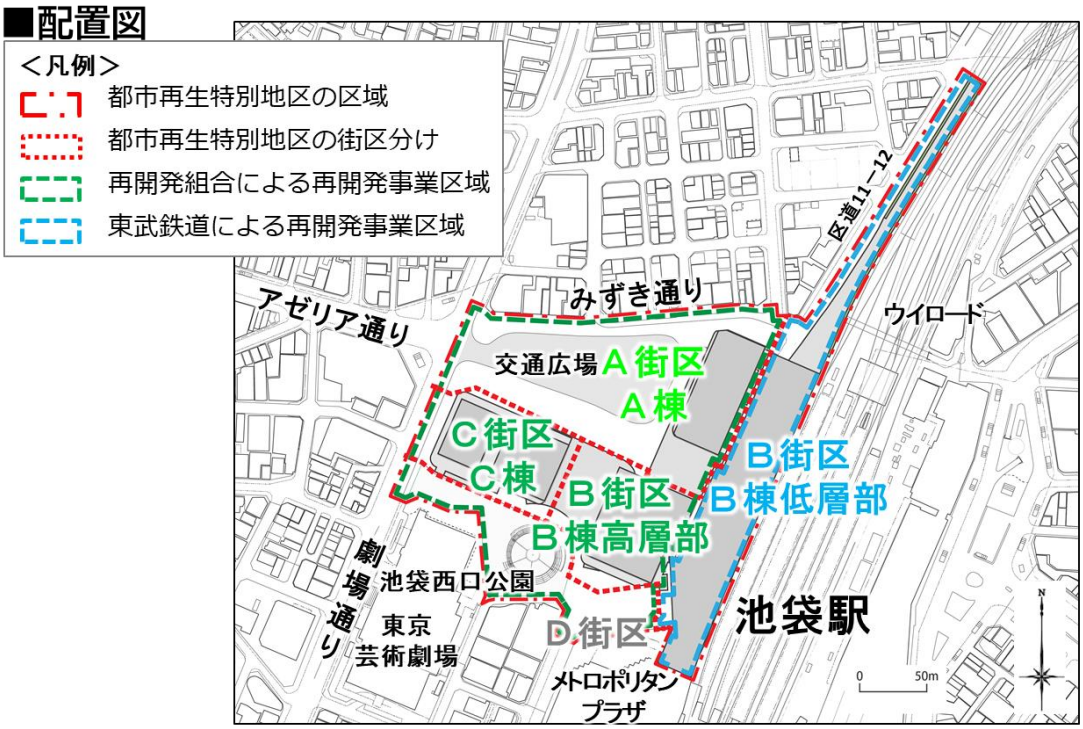


※計画内容は、今後の詳細検討及び協議により変更される場合があります。

■計画概要

計画地		東京都豊島区西池袋一丁目及び西池袋三丁目地内				
地域・地区		商業地域、防火地域、駐車場整備地区、池袋駅西口B地区地区計画				
指定容積率		900%、800%　（加重平均　約873%）				
基準建蔽率		80%（防火地域内の耐火建築物により100%）				
都市再生特別地区の区域面積		約6.1ha				
		全体	A街区	B街区	C街区	D街区
計画容積率		約1,430%	約2,040%	約1,200%	約1,600%	―
敷地面積		約33,430㎡	約6,010㎡	約20,570㎡	約6,850㎡	―
延床面積（容積対象面積）		約582,700㎡（約477,600㎡）	約139,900㎡（約122,600㎡）	約301,200㎡（約245,500㎡）	約141,600㎡（約109,500㎡）	―
主要用途		―	事務所、商業、情報発信施設、駐車場等	事務所、商業、宿泊施設、駅施設、駐車場等	事務所、商業、宿泊施設、人材育成支援施設、住宅、駐車場等	公園
階数/最高高さ（高さの基準点）		―	地上41階、地下4階/GL+220m（T.P.+33.0m）	地上50階、地下5階/GL+270m（T.P.+33.0m）	地上33階、地下6階/GL+185m（T.P.+33.0m）	―
駐車台数	自動車※1（うち荷捌き）	865台（97台）	199台（25台）	329台（52台）	337台（20台）	―
	自動二輪	74台	3台	3台	68台	―
	自転車	2,206台	454台	250台	1502台	―
工期（建物）		―	2036年度～2043年度	2030年度～2040年度	2030年度～2034年度	―

■配置図



■工事イメージ（2027年度～2043年度（予定）※解体含む）

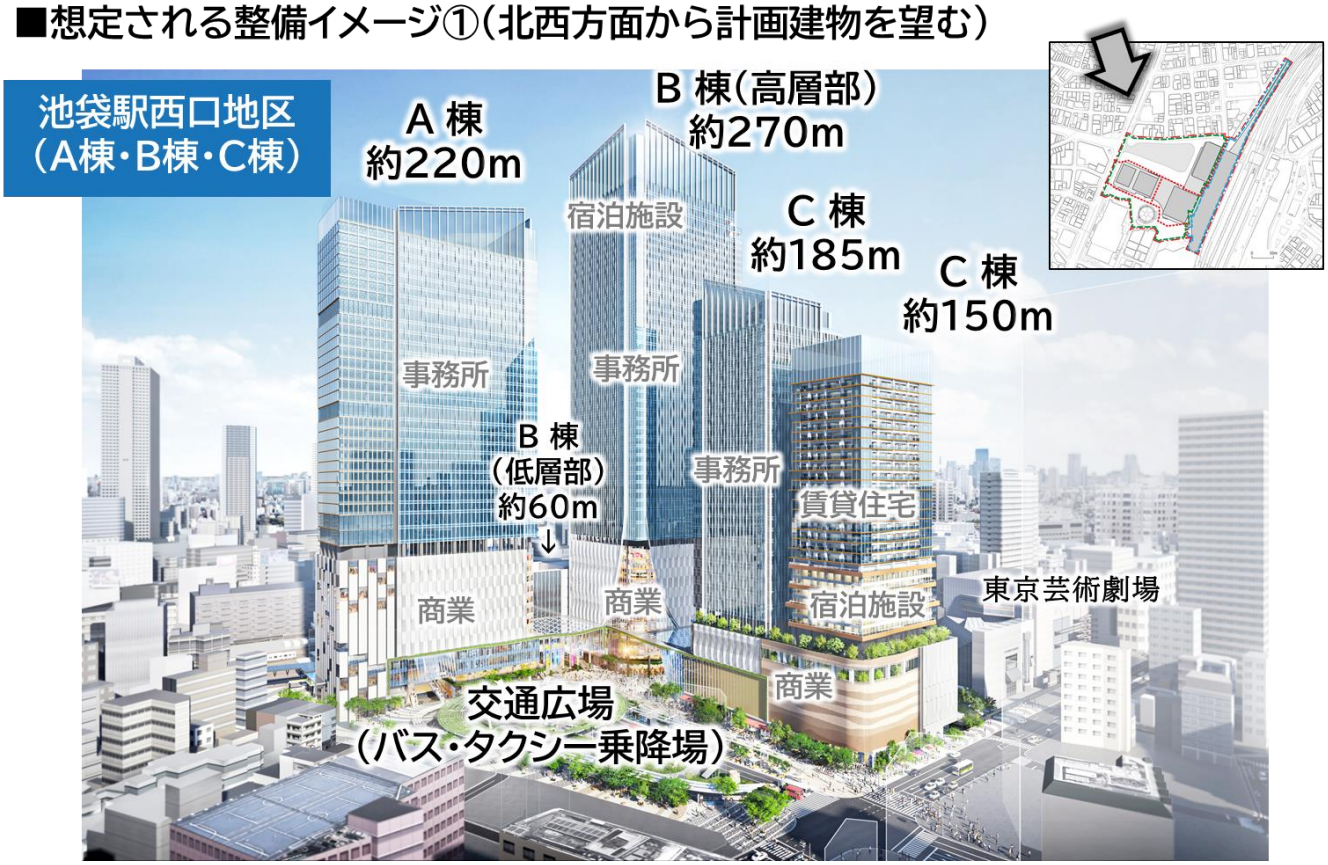
B棟（高層部）・C棟

A棟

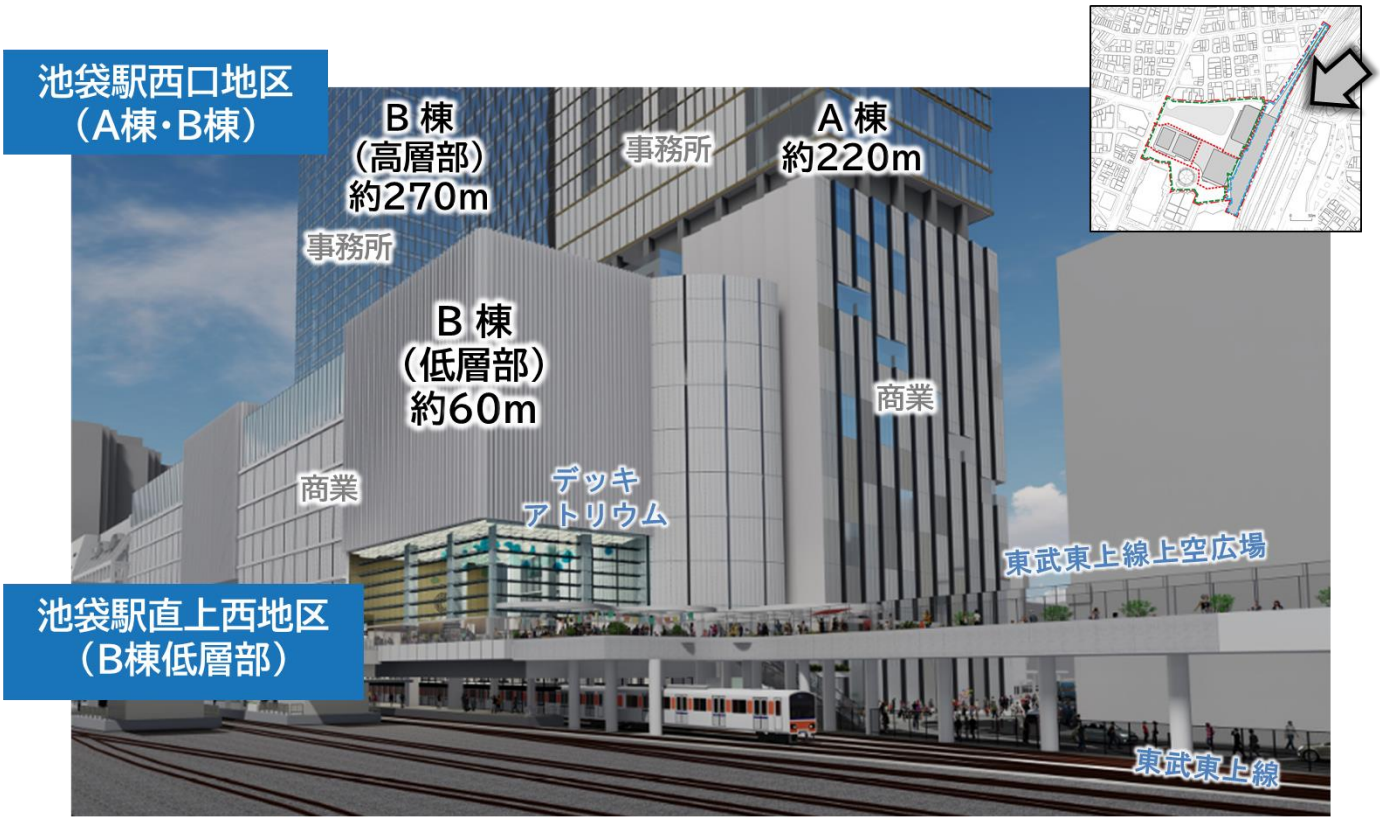
B棟（低層部）

※計画内容は、今後の詳細検討及び協議により変更される場合があります。

■想定される整備イメージ①（北西方面から計画建物を望む）

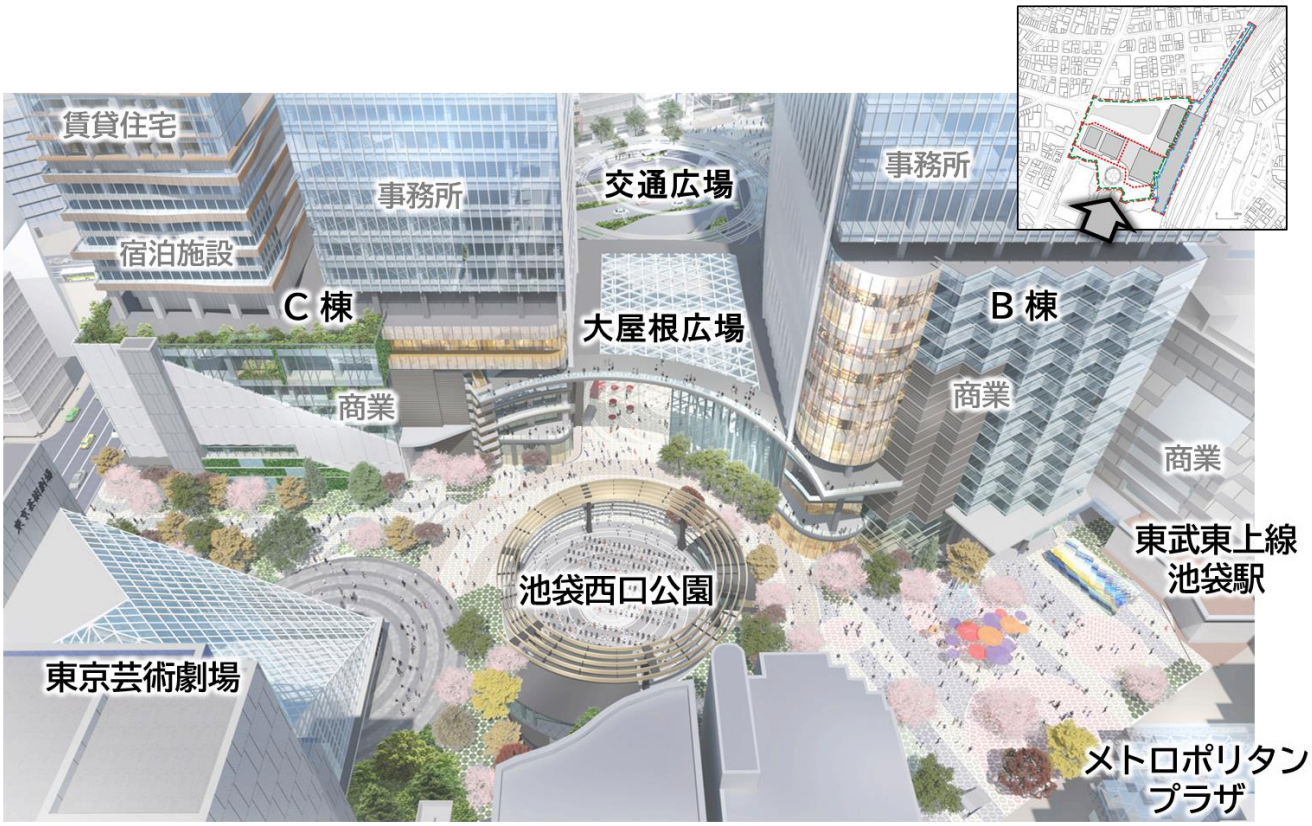


■想定される整備イメージ②（北東方面からB棟低層部を望む）



※計画内容は、今後の詳細検討及び協議により変更される場合があります。

■想定される整備イメージ③（南方面上空から池袋西口公園を望む）

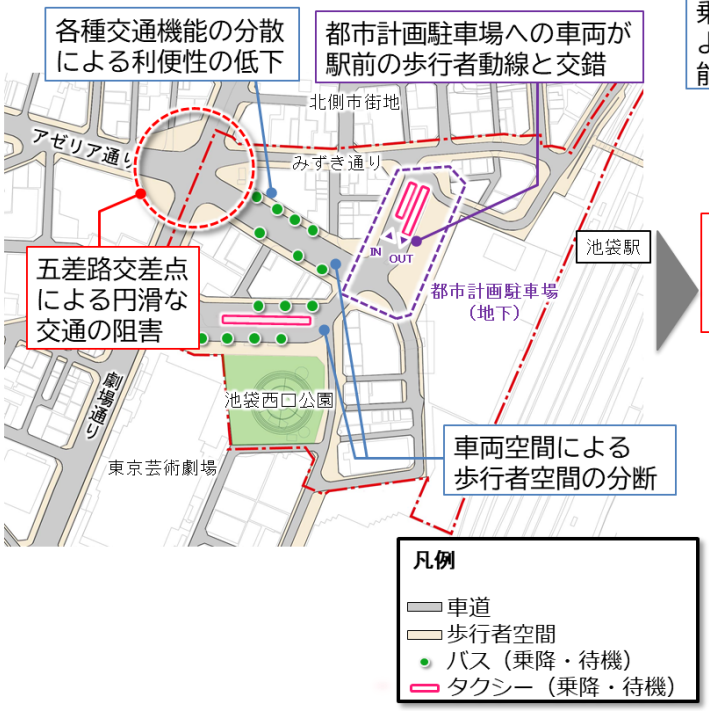


■想定される整備イメージ④（池袋駅西口（中央）からアゼリア通りを望む）

※計画内容は、今後の詳細検討及び協議により変更される場合があります。

■都市基盤の整備

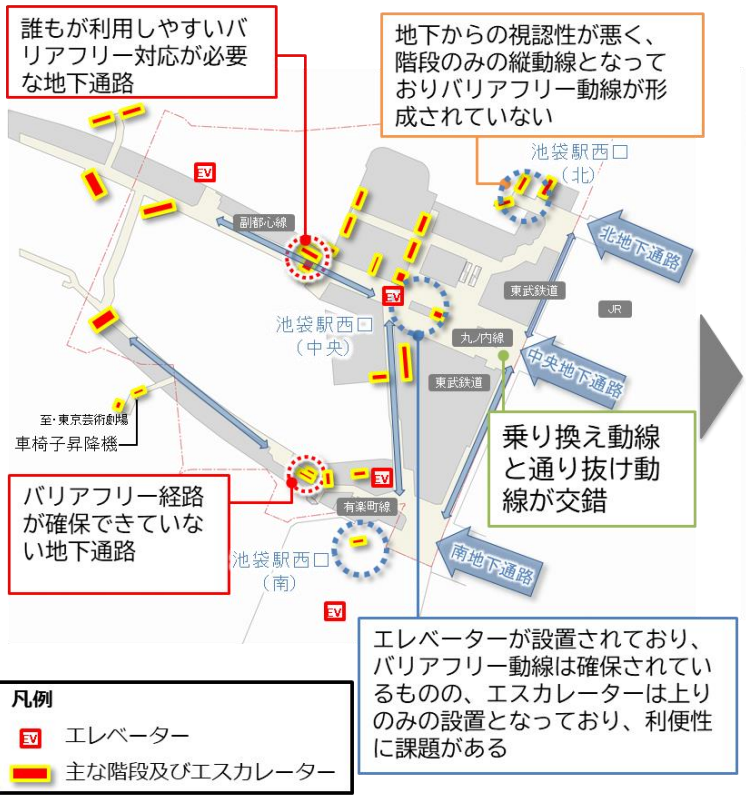
【現況と課題】



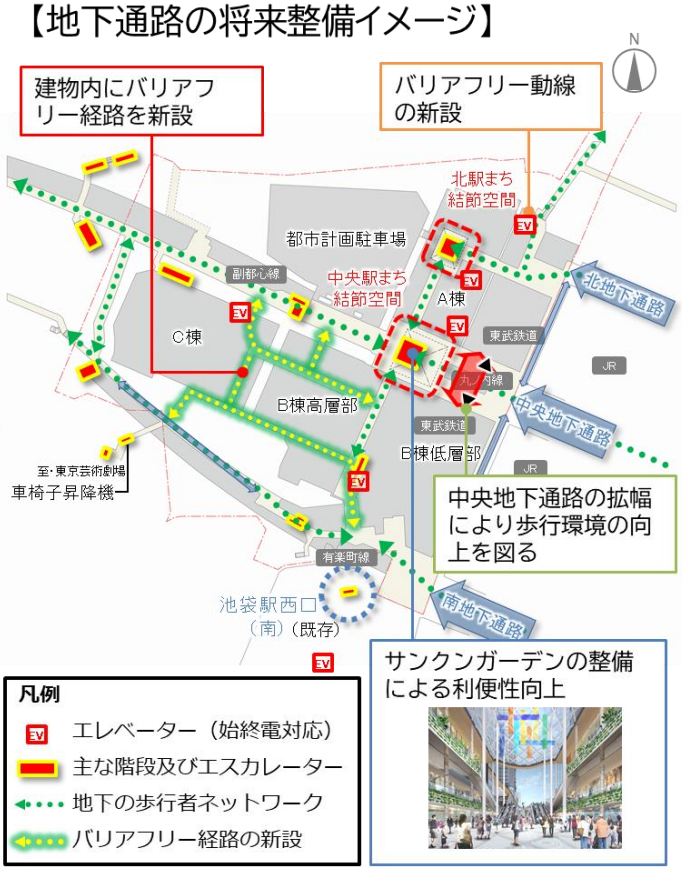
【将来整備イメージ】

■地下通路の整備

【地下通路の現況と課題】



【地下通路の将来整備イメージ】

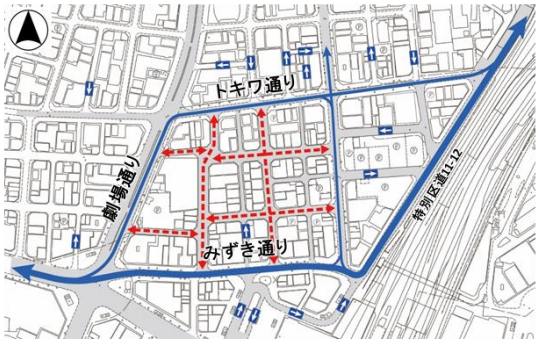


※計画内容は、今後の詳細検討及び協議により変更される場合があります。

■自動車交通への影響

将来、特別区道11-12とみずき通りの通行車両が、トキワ通りと劇場通りに転換します。

【現況：昼間の動線】

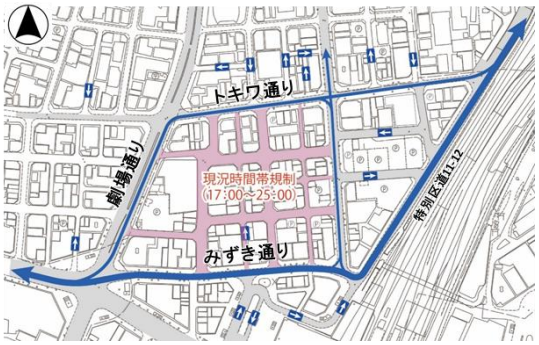


【将来：昼間の動線】

通過車両動線

エリア内車両動線

【現況：夕方以降の動線】



【将来：夕方以降の動線】

通過車両動線

交通規制エリア

■想定されるみどり整備のイメージ

みどりを感じる潤いある駅前空間の整備

【現況】車道が多くみどりも少ない駅前広場

【計画】「みどりの骨格軸」として積極的な緑化を実施する駅前空間の整備イメージ

池袋西口公園の再編とみどりの強化

【現況】十分なみどりの整備ができていない池袋西口公園

【計画】みどりの中でアート・カルチャーに触れられる空間の整備イメージ

※計画内容は、今後の詳細検討及び協議により変更される場合があります。