令和７年６月２日
豊都計審報告２　資料第１号

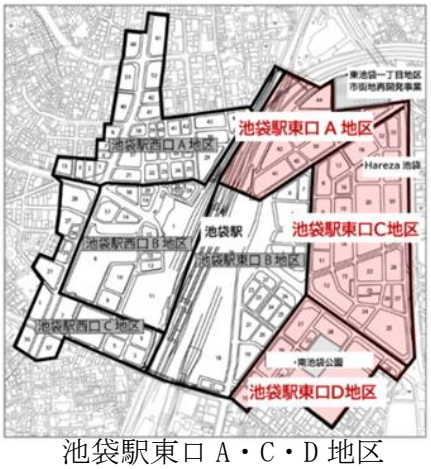
池袋駅東口A･C･D地区のまちづくりについて

（街並み再生方針（素案）・既存ビルのリノベーションによる再生まちづくり・同方針の説明会開催の実施及び意見募集結果について）

池袋駅東口Ａ・Ｃ・Ｄ地区の「街並み再生方針（素案）」について、地元説明会等を踏まえ、策定した。

今後、今回開催した説明会や意見募集等を踏まえ、「街並み再生方針」を策定し、地区計画の変更手続きを進めていく。

また、同素案には、東京都が４月 28 日に公表した「既存ビルのリノベーションによる再生まちづくり」制度を活用するうえで必要な事項も位置付けている。今後、当地区におけるリノベーションによる再生まちづくりを進めていくため、具体的な支援メニュー等についても検討していく。



池袋駅東口Ａ・Ｃ・Ｄ地区

１．街並み再生方針（素案）の概要について　（参考資料１、３参照）

【目標】

- 歩行者中心の回遊性の高いまちの形成を図るとともに、文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化と魅力ある商業・業務機能等の集積を促進する。
- 安全かつ安心して誰もが集い散策できる環境・防災機能の強化に併せて、歴史的な魅力ある街並みの保全も図っていく。

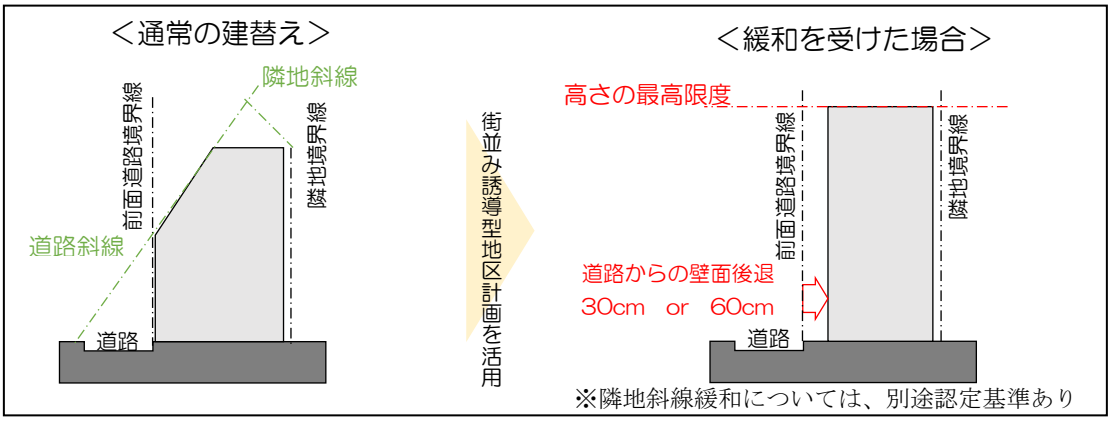
【新たな手法の導入】

同方針の目標実現に向け、斜線制限の緩和や貢献内容に応じた容積率の割増しを可能とする「街並み誘導型地区計画」「高度利用型地区計画」を導入し、建替え等を誘導する。

（１）【原則ルール】※：街並み誘導型地区計画　※適用除外規定あり

- 建築物の壁面後退：路線ごとの特性に応じて基準を定める。
- 建築物の高さの最高限度：指定容積率及び前面道路幅員に応じて定める。

緩和の内容（イメージ図）

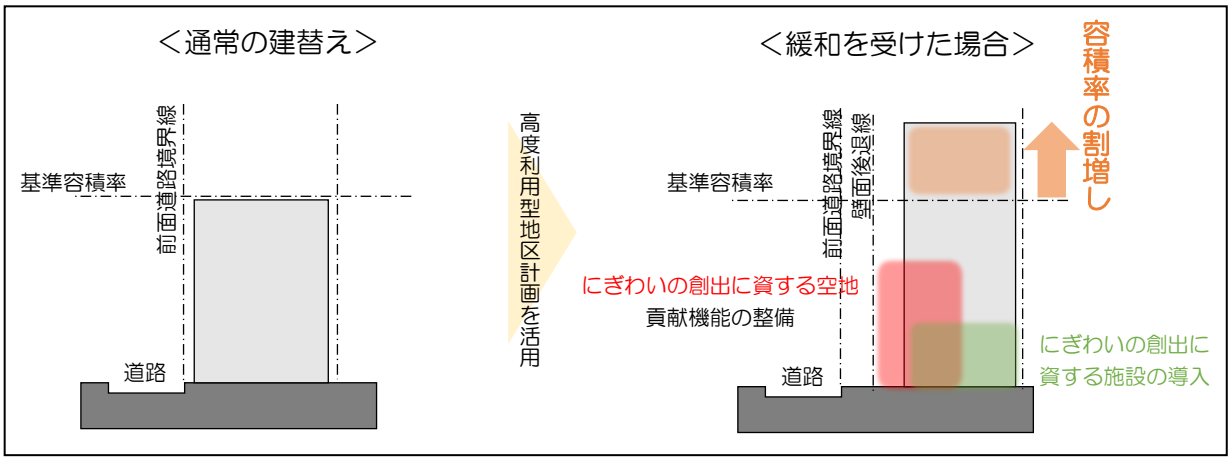


（２）【選択ルール】※：高度利用型地区計画　※敷地面積 500 ㎡以上など適用条件あり

建物低層（1 階～3 階）に、誰もが自由に利用できる公開性を持ち、ユニバーサルデザインに配慮したにぎわい創出に資する「空地」や、にぎわい創出に資する施設（商業施設、文化交流施設、産業支援施設、生活支援施設など）といった貢献機能を整備することで、面的なにぎわいを広げる。

⇒貢献機能の整備に応じて容積率の割増し（＋50%～200%）が可能。

緩和の内容（イメージ図）



2.「既存ビルのリノベーションによる再生まちづくり」について（参考資料２参照）

東京都が公表した、「既存ビルのリノベーションによる再生まちづくり」制度を活用し、既存ビルの大規模改修に際して、地域特性を踏まえたにぎわいの創出に資する施設の整備を促進することで、面的ににぎわいを広げ、街の回遊性向上を図る。併せて、横丁エリア（例：美久仁小路、栄町通り）などの歴史ある街並み、通りの保全を図る。

（１）制度活用の流れ

- 都と区が連携し、リノベーション促進に向けたまちづくりの目標などを「街並み再生方針」に示す。
- 地元の意見も聴きながら、補助に係る具体的な取組などを示す「再生まちづくり計画」を区が作成する。
- これらに即したエリア内における対象案件については、リノベーションに関わって、都と区から補助を受けられる。

（２）補助メニューの例

- リノベーションによる機能更新等に要する経費（アドバイザー派遣費、工事費の補助等）
- にぎわい創出や防災性の向上などに資するインフラ整備等に要する経費

このほか、都から区への補助メニュー

- 区が実施する地元勉強会など気運醸成に要する経費
- その他リノベーション促進に向け、原則として区が取り組む事業

3. 街並み再生方針（素案）説明会開催の実施及び意見募集結果について

【説明会（オープンハウス型）開催の実施について】

（1）開催日時・会場

①令和 7 年 5 月 18 日（日）13 時～18 時　としまセンタースクエア

②令和 7 年 5 月 21 日（水）15 時～20 時　としま区民センター　504 会議室

（2）説明会の内容

街並み再生方針（素案）について

（3）対象

池袋駅東口 A・C・D 地区地区計画内の土地建物所有者、居住者、店舗等営業者

（4）来場者数

①43 名、②65 名　計 108 名

オープンハウス型説明会の様子

【意見募集の実施結果について】

（1）意見募集期間　令和 7 年 5 月 16 日（金）～令和 7 年 5 月 30 日（金）

（2）対象者　上記対象と同じ

（3）周知方法

- 通知文（地権者に郵送 1,114 件、ポスティング約 4,000 件）
- 区の HP に方針本文も含めて掲載（通知文に QR コードにて区の HP を案内）

（4）提出方法　郵送、FAX、Ｅメール、窓口持参

（5）意見書数　４通４団体

（6）頂いたご意見（抜粋）

- 建築物の壁面の位置の制限などにより生み出された空間を有効利用することや、空地の整備、歩行者環境の改善に資する交通機能の整備などにより、にぎわいと活力が生み出されるウォーカブルな都市空間形成が実現しやすくなると期待します。
- 地区全体のにぎわいの創出に資する施設の導入や、良好な都市環境形成のための用途の制限・抑制により、歩行者が歩きやすく、安心してコミュニティ形成が図られる環境の実現を期待します。
- 池袋公園周辺環境は一本中に入ると風俗店も多く治安も悪く、柄のよくない方々も多い。恐らく、「汚い環境」がそのような方々が集まる状況を作り出している。

４．今後の予定

(1)街並み再生方針

R7．6月　(素案)説明会や意見募集の結果を本審議会にて報告【今回】

R7．8月　上記の結果を踏まえ、街並み再生方針（案）を東京都へ申し出後、策定（東京都決定）

(2)地区計画

R7．9月　「地区計画（原案)」について、説明会・縦覧・意見募集

R7.11月　「地区計画（案)」について、説明会・縦覧・意見募集

R7.12月　都市計画審議会に付議