

東池袋三・四丁目地区に係る 都市計画案の説明会

令和8年9月24日(木)
東京都・豊島区

本件についてのお問い合わせ先

(東京都) 都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課 再開発等促進区担当

TEL : 03-5388-3318 (直通)

(豊島区) 都市整備部 都市計画課 都市計画担当

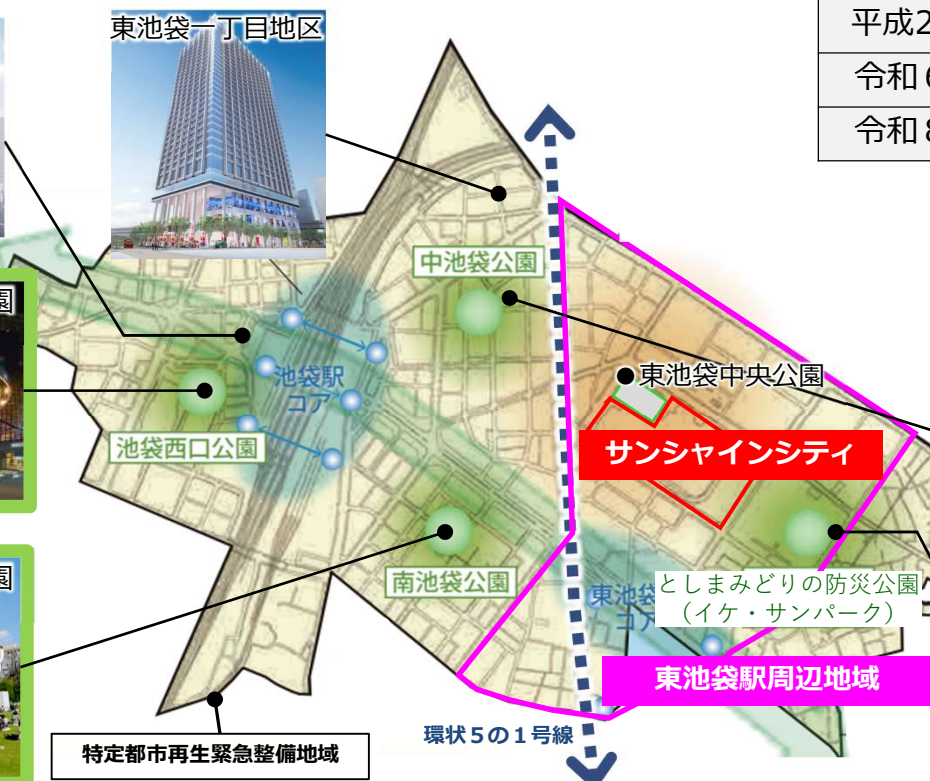
TEL : 03-4566-2632 (直通)

本日の説明会は、東池袋三・四丁目地区に係る都市計画案の内容や今後の都市計画手続きについてご説明し、都市計画案に対するご意見をいただくことを目的としています。

■説明内容

1. 地区の概要
2. 地区の課題
3. 主な上位計画・関連計画
4. （参考）まちづくりの主な取組
5. 都市計画について
6. 今後のスケジュール（予定）

■位置図（周辺の開発状況）



■計画概要

所在地	豊島区東池袋一丁目、東池袋三丁目及び東池袋四丁目各地内
地域 地区	商業地域（600・700・800%/80%）、防火地域、高度地区（高さの最低限度12m）
区域 面積	地区計画（再開発等促進区） 区域面積：約7.7ha

■まちづくりの経緯

昭和47年	都市計画決定（東池袋三丁目特定街区、高度地区）告示 都市計画変更（西巣鴨バスターミナル、都市高速道路第5号線、西巣鴨自動車駐車場）告示
昭和53年	都市高速道路第5号線の道路認定、供用開始 都市計画施設（西巣鴨自動車駐車場、西巣鴨バスターミナル）の供用開始、サンシャインシティ 開業
昭和55年	東池袋中央公園・サンシャインシティプリンスホテル 竣工
平成23年	東池袋地下通路開通
令和6年	東池袋駅周辺まちづくり方針 策定
令和8年	豊島区都市マスタープラン 改定

■サンシャインシティの建物諸元

敷地面積/建築面積/延床面積	約 54,700 m ² /約 38,600 m ² /約 592,000 m ²
主要用途	事務所、ホテル、百貨店、店舗、共同住宅、博物館、水族館、劇場、展示場、駐車場、バスターミナル、地域冷暖房プラント他
高さ・階数	地上60階 地下5階 塔屋3階 最高高さ 約 240 m



○サンシャインシティ

- ・ 建物の機能更新が図れておらず、屋内外一体の賑わい形成も不足
- ・ 一時滞在施設等の防災機能が不足

○東池袋中央公園

- ・ 周辺から公園内部への視認性が低い
- ・ 隣接するサンシャインシティと分断されており、アクセス動線は限定的で分かりづらい

○周辺の歩行者空間

- ・ 歩いて楽しく安全で快適な歩行者空間が不足
- ・ 環状第5の1号線(幅員40m)沿道において、歩行者の回遊を促す滞留空間等が不足



都市再生緊急整備地域（特定都市再生緊急整備地域） 地域整備方針〔池袋駅周辺地域〕 （令和4年10月／都市再生本部）

- 都市計画道路の整備や駅施設及び周辺市街地の再編を契機に、駅前広場、東西連絡通路の整備により、回遊性・利便性の高い歩行者中心のまちに都市構造を転換するとともに、商業・業務・芸術・文化・交流・情報発信機能等の集積する拠点を形成
- 池袋駅及び周辺市街地の都市基盤の再編と併せて、文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図るとともに、魅力ある商業、業務機能等を集積し、国際アート・カルチャー都市を形成

豊島区都市づくりビジョン （令和8年4月改定／豊島区）

- 都市開発等の機会を捉え、にぎわい創出に資する商業、文化、芸術、交流、観光、情報発信などの都市機能や空間の整備を誘導
- 池袋駅周辺地域では、東池袋中央公園や西池袋公園など地域内の公園、さらに民間開発などで創出された空間を活用し、にぎわい創出や回遊・発信の拠点形成を進める
- 池袋駅、東池袋駅や公園をつなぐ歩行者動線では、都市開発等の機会を捉え、回遊性や都市機能を補完する空間を整備、歩行者ネットワークを強化
- 既存の建築物では、省電力及び省エネルギーに資する設備への更新やエネルギー需要の時間帯が異なる用途、複数の建築物間でのエネルギー融通などを促進
- サンシャインシティの集客施設やオープンスペースを活用した一時滞在機能の整備などを進め、東池袋四丁目4番地区の整備とも連動しながら東池袋駅周辺での防災性を向上

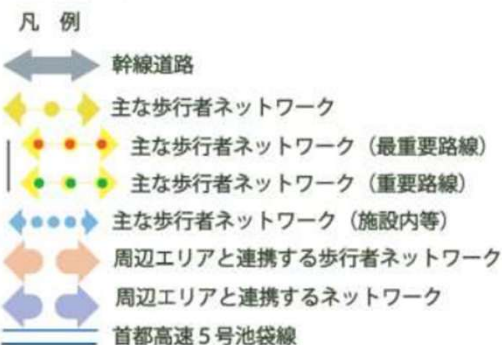
東池袋駅周辺まちづくり方針(令和6年3月策定/豊島区)

- 東池袋中央公園を核とした回遊の目的地・拠点（アートカルチャー・ハブ）の創出
- 池袋駅方面ととしまみどりの防災公園（イケ・サンパーク）をつなぐ地域の骨格となる東西軸等の形成
- としまみどりの防災公園とその周辺の防災拠点の形成



【サンシャインシティゾーン】

- サンシャインシティでは、既存ストックを生かしながら、文化・交流などの各種機能の更新を進め、地域の核として求心力を向上
- サンシャインシティ街区と一体に整備された歩行者空間と周囲の歩行者動線の接続、周辺街区との機能及び空間の連携を図る

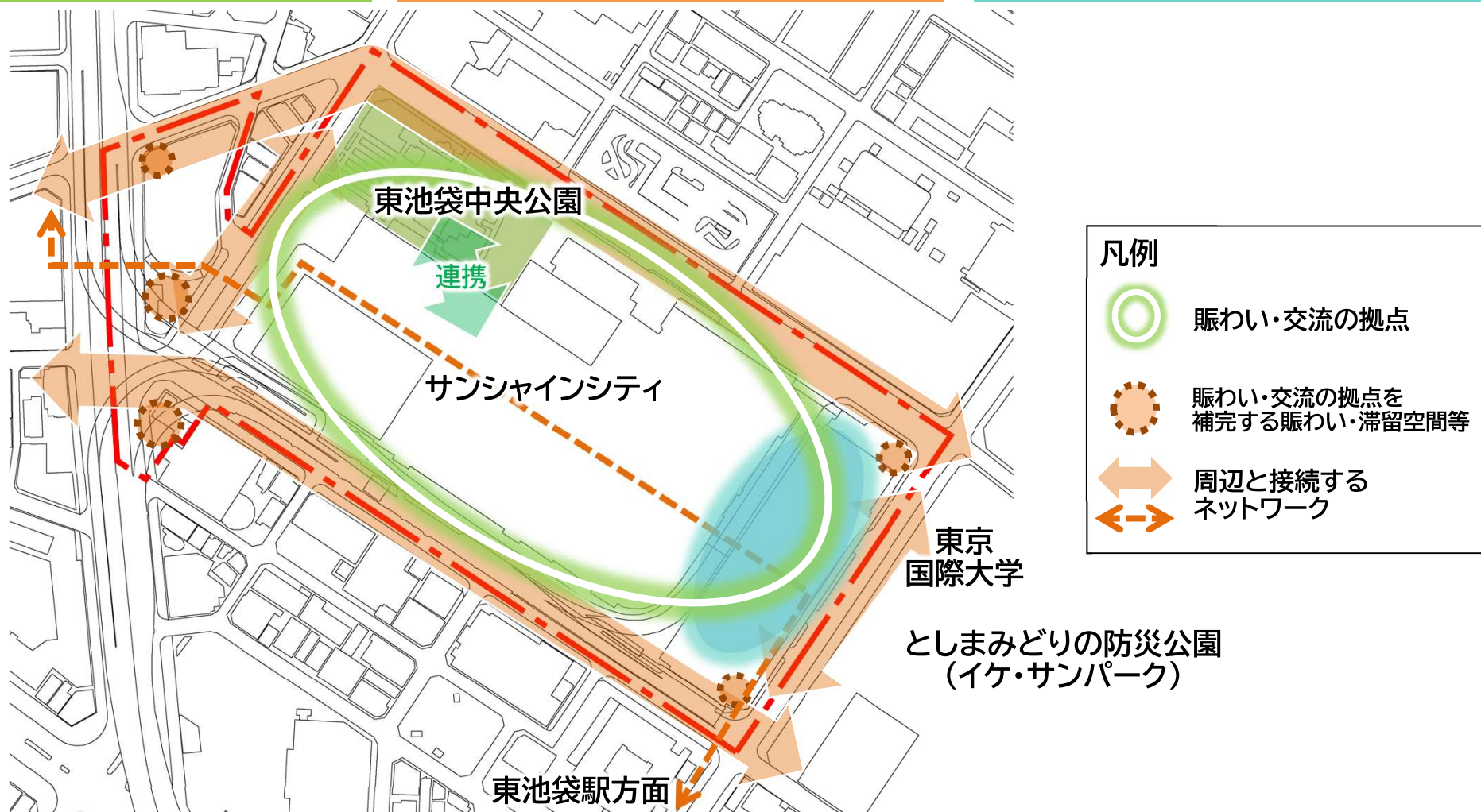


既存ストック等を活用した賑わいの創出、地域の安全性や防災性の向上など、
良好な市街地環境の形成を図るまちづくりを推進

東池袋中央公園と一体的な
再整備による回遊性の向上
・賑わいの創出

歩行者滞留空間の整備・
無電柱化・区道の美装化等による
ウォーカブルな空間整備

バスターミナルの再編・
コンバージョン等による交流
空間の拡充・防災性等の向上等



東池袋中央公園と一体的な再整備による回遊性の向上・賑わいの創出

- 東池袋中央公園とサンシャインシティの機能連携・再整備
- 賑わい施設等の整備にあわせ、サンシャインシティと地上・デッキ階で接続するバリアフリー動線の整備やエリアマネジメント活動などにより、公園との一体的な回遊性の向上、賑わいの創出を実現
- サンシャインシティは既存ストックを活かし、商業、文化芸術、交流等の機能更新・強化

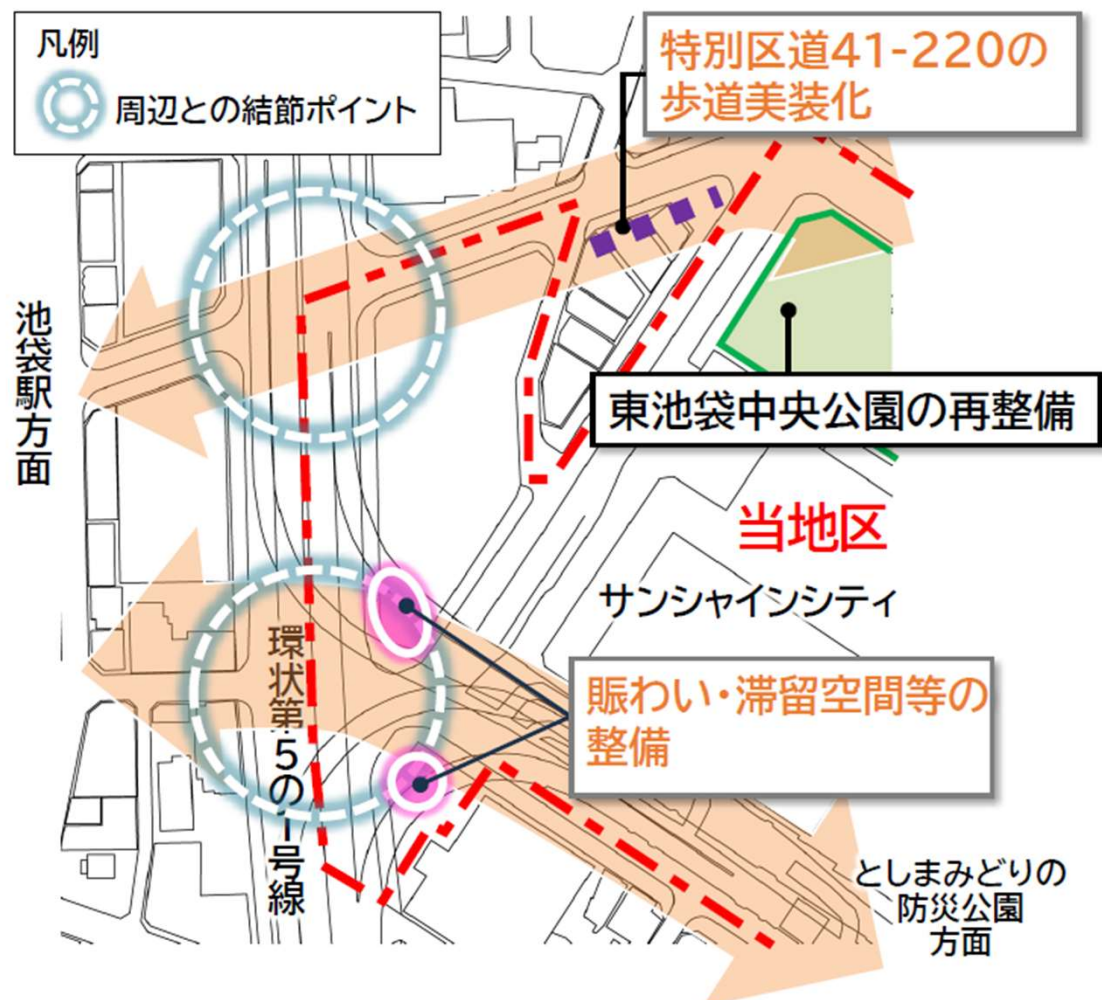
○機能連携・回遊性の向上等のイメージ



※東池袋中央公園の具体の整備内容については、今後近隣にお住いの皆様のご意見を踏まえながら検討

歩行者滞留空間の整備・無電柱化・区道的美装化等によるウォーカブルな空間整備

- ・ 滞留空間の整備によるゲート空間の創出、無電柱化・区道的美装化による歩行環境等の向上
- ・ 高架下空間等の再整備によるゆとりある歩行環境と賑わい空間の創出



舗装の再整備等、歩きやすく使い勝手の良い歩行者空間の形成



キッチンカー等による賑わい空間の形成

連続性のある誘導サイン等の整備

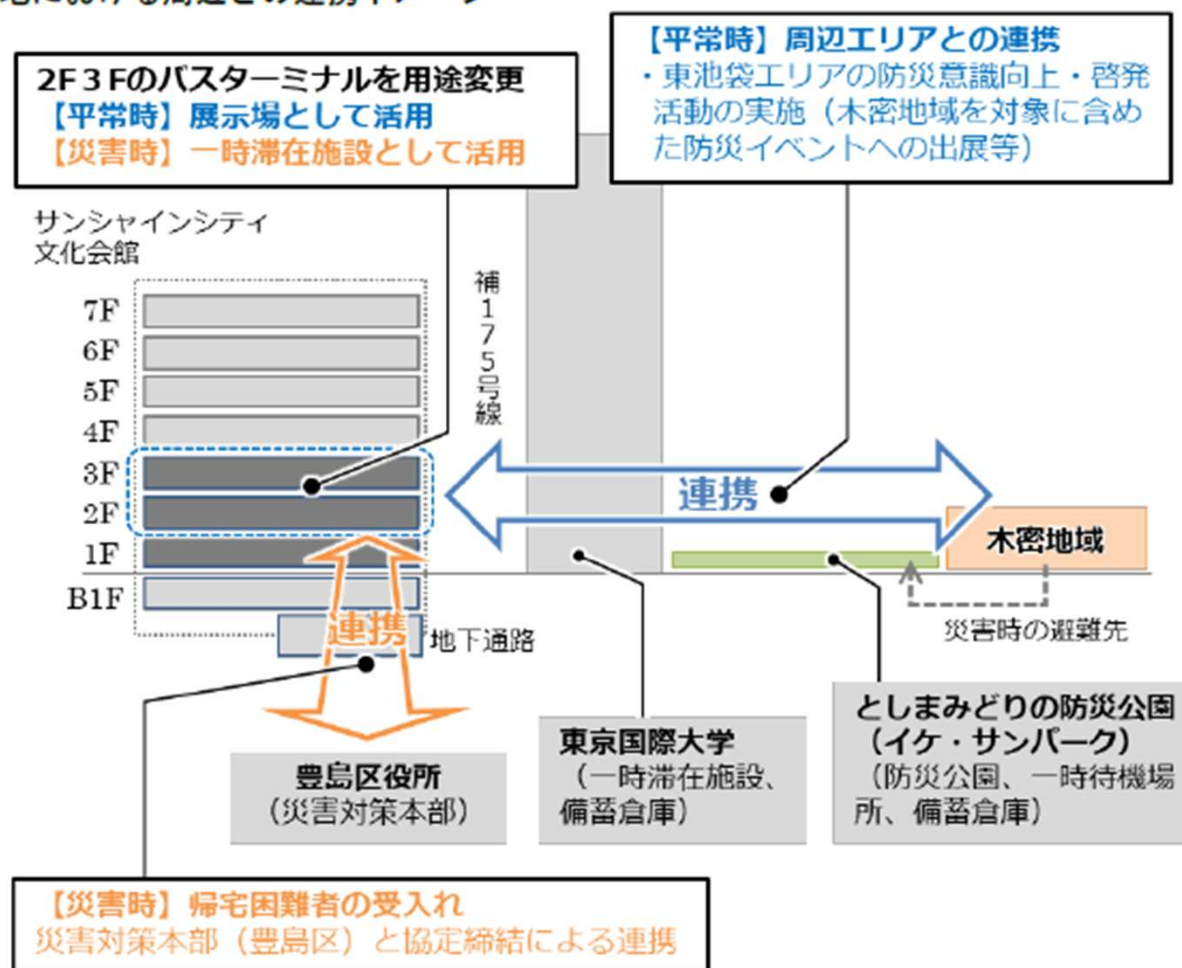
▼賑わい・滞留空間のイメージ (池袋駅コア・ゾーンガイドライン2020より引用)



バスターミナルの再編・コンバージョン等による交流空間の拡充・防災性の向上等

- 需要予測等を踏まえバスターミナルを再編し、賑わいを創出する交流空間へコンバージョン
- 上記空間を含めて災害時の一時滞在施設の拡充し、帰宅困難者の受入れ強化するとともに、防災イベント等による周辺地域との連携など災害対応力を強化
- 再生可能エネルギーの活用など環境負荷低減への取組を継続・拡充

▼計画地における周辺との連携イメージ



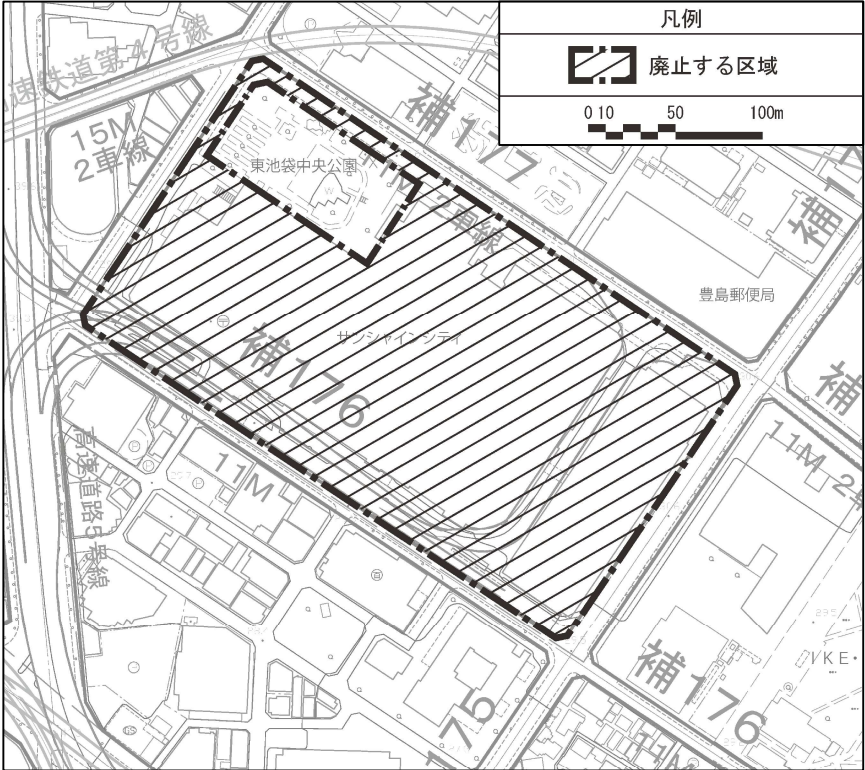
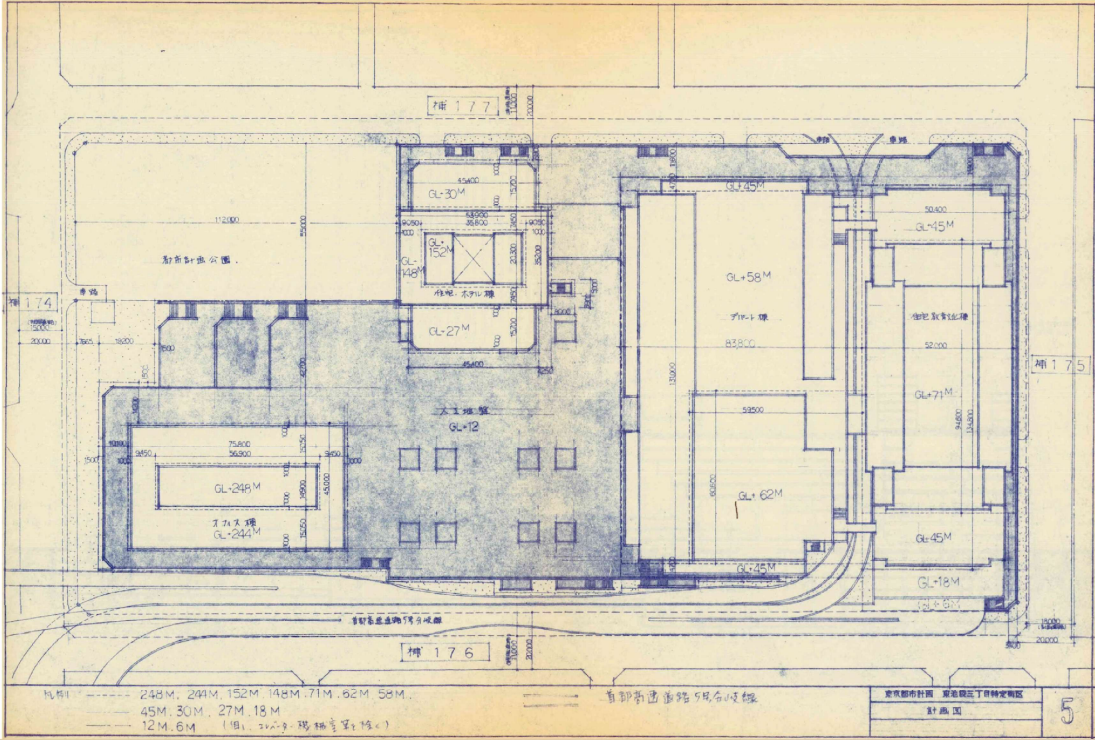
5. 都市計画について：方向性、特定街区の変更（廃止）案

上位計画やまちづくりの取組みを踏まえ、特定街区を廃止し、地区計画の決定等を行います。

【特定街区の変更（廃止）案】

名称	東池袋三丁目特定街区	
事項	変更前	変更後
面積	約5.5ha	—
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	80/10	—
建築物の高さの最高限度	248m	—
壁面の位置の制限	別紙図面表示のとおり	—

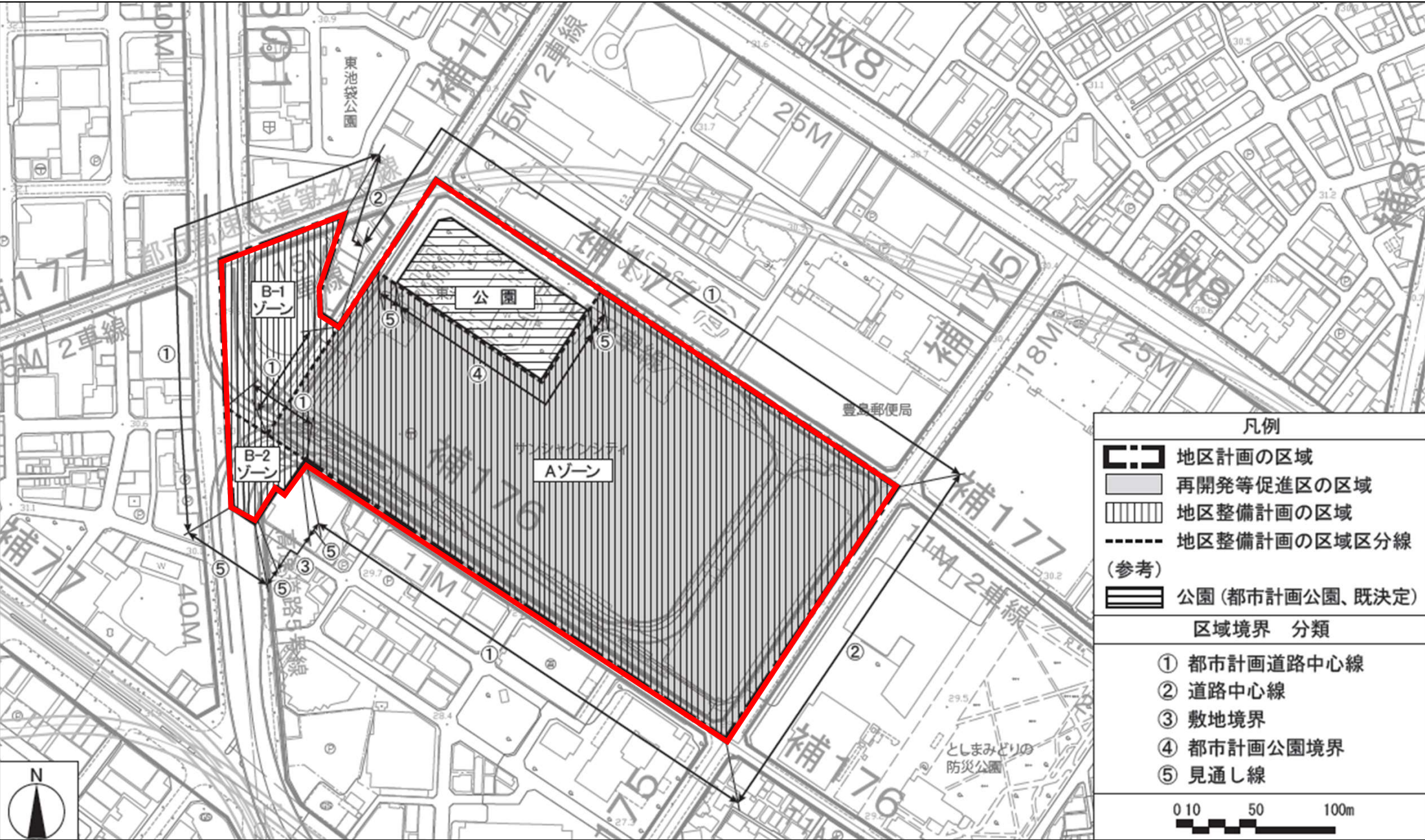
<参考> 東京都市計画特定街区 東池袋三丁目特定街区 計画図（昭和 47 年 11 月 24 日 都告示第 1300 号）



【名称・位置・面積・地区計画の目標】

名 称	東池袋三・四丁目地区地区計画
位 置	豊島区東池袋一丁目、東池袋三丁目及び東池袋四丁目各地内
面 積	約 7. 7 h a
地区計画の目標	本地区では、サンシャインシティが昭和 5 3 年に開業し、池袋駅周辺地域の発展及び地域の文化の育成に寄与してきた。近年は、本地区周辺において大規模な市街地再開発事業やとしまみどりの防災公園の整備を契機とした来訪者の増加等が顕著であり、更なる魅力の向上に資する都市機能の更新が求められている。 本地区を含む池袋駅周辺地域は、特定都市再生緊急整備地域の指定を受け、地域整備方針では都市基盤の再編と併せて、文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図るとともに、魅力ある商業、業務機能等を集積し、アートの持つ想像力・創造力によって、まちづくりを展開していくことで、世界中の人々を魅了し、持続発展する都市の形成が示されている。都が定めた都市づくりのグランドデザインでは、芸術・文化活動がまちなかで行われ、個性的で国際的な芸術・文化の拠点が形成されることに加え、地上・地下の歩行者ネットワークの充実による交通結節機能と回遊性の向上などが示されている。 また、豊島区は、平成 2 8 年に池袋駅周辺地域まちづくりガイドラインを、平成 3 0 年に池袋駅周辺基盤整備方針 2018 を策定し、多彩な界隈をつなぐ歩行者回遊性の向上、次世代へつなぐ都市の防災機能・環境性能の向上等を推進している。また、令和 6 年には「東池袋駅周辺まちづくり方針」を策定し、東池袋中央公園を核とした回遊の目的地・拠点の創出、池袋駅方面ととしまみどりの防災公園をつなぐ地域の骨格となる東西軸の形成、としまみどりの防災公園とその周辺の防災拠点の形成、既存ストックを生かした機能更新や周辺街区との連携等が示されている。 本地区の A ゾーンに立地するサンシャインシティは、池袋駅周辺地域の拠点性を高める業務機能、広域を商圈とする商業、娯楽及び宿泊施設、国際競争力強化に資するイベント等を開催可能な展示場、地域のアート・カルチャー活動を支える屋上広場並びに、高速バスが離発着するバスターミナル等の施設を有する大規模複合施設となっており、池袋駅周辺地域の「文化芸術拠点」としての役割を担っている。 これらを踏まえ、本地区では、既存ストックを生かしながら、東池袋中央公園、としまみどりの防災公園等の公共空間等との連携を図るとともに、芸術・文化の情報発信・育成・交流・産業支援機能、にぎわいを形成する商業機能及び防災拠点機能の強化を図る。また、歩道空間との連携によって、安全な滞留空間や快適で楽しい歩行者空間を創出し、東池袋駅周辺地域と周辺とをつなぐ歩行者ネットワークを形成する。これにより、池袋駅周辺地域の再生に向けた、新たなにぎわいあふれる地域の核としての求心力の向上及び地域の防災性の強化を図るとともに、安全安心でウォーカブルなまちづくりを推進する。

【地区計画の区域】



【区域の整備、開発及び保全に関する方針（土地利用の方針）】

土地利用の方針	地区全体では、既存ストックを生かしつつ、更なる商業機能の強化や、業務、文化、交流、情報発信など多様な都市機能の集積・連携により、地域の核としての求心力の向上を図る。また、池袋駅方面及び東池袋駅方面並びにとしまみどりの防災公園等の周辺の拠点とをつなぐ安全安心で快適な歩行者ネットワークを強化する。加えて、周辺街区との結節点となるよう歩行者動線や広場空間を整備し、特に補助176号線・補助177号線における歩道空間と一体となったにぎわいの創出など、池袋駅周辺地域にふさわしい都市機能の更新を図る。 また、首都高速道路第5号線が民間敷地内で重層的に整備されていることを踏まえ、都市基盤施設と一体的な都市機能の強化等を図るため、建築物と道路との複合的な利用を誘導する。 東池袋中央公園では、再整備に合わせてサンシャインシティと連携し、回遊の目的地・拠点の新たな育成を図る。
---------	---

【再開発等促進区】

位置	豊島区東池袋三丁目地内
面積	約5.9ha
土地利用に関する基本方針	1 既存ストックであるサンシャインシティを生かしながら、商業、文化、芸術、交流、娯楽などの機能を強化し、東池袋中央公園と連携したにぎわい・交流拠点を整備する。 2 建物内部・屋上広場と東池袋中央公園等の周辺エリアとをつなぐ立体的で広域的な歩行者ネットワークを形成することで、東池袋駅周辺地域全体へにぎわいを波及する。 3 としまみどりの防災公園と連携した帰宅困難者の受入れ等、地域の災害対応力強化を図る。

【区域の整備、開発及び保全に関する方針（公共施設等の整備の方針）】

公共施設等の整備の方針	1 周辺をつなぐ歩行者ネットワークを強化するとともに、商業機能等と一体的なにぎわいを創出し、池袋駅方面・東池袋駅方面等の周辺のまちとを地下・地上の歩行者ネットワークにより接続するため、歩行者通路1号から4号及び地下通路を整備する。あわせて、安全で快適な歩行者空間の確保のため、区道の表層整備や無電柱化を行う。 2 東池袋中央公園や屋上広場に至る利便性・快適性の高い立体的な回遊動線を形成し、サンシャインシティと東池袋中央公園とが連携した重層的なにぎわいを形成するため、歩行者通路5号、6号及び立体広場、屋上広場を整備する。 3 Aゾーンにおいて、沿道と一体的なにぎわいを創出し、歩いて楽しい歩行者空間を形成する広場や歩道状空地を整備する。 4 B-1ゾーン、B-2ゾーンにおいて、池袋駅方面とのにぎわいを接続し、環状第5の1号線を横断する安全で快適な歩行者動線を確保するため、誘導・滞留・情報発信機能等を備えた広場を整備する。 5 MICEイベント等における搬出入車両による地上の交通への影響を増加させないため、首都高速道路5号線に接続する高架車路を整備する。
-------------	---

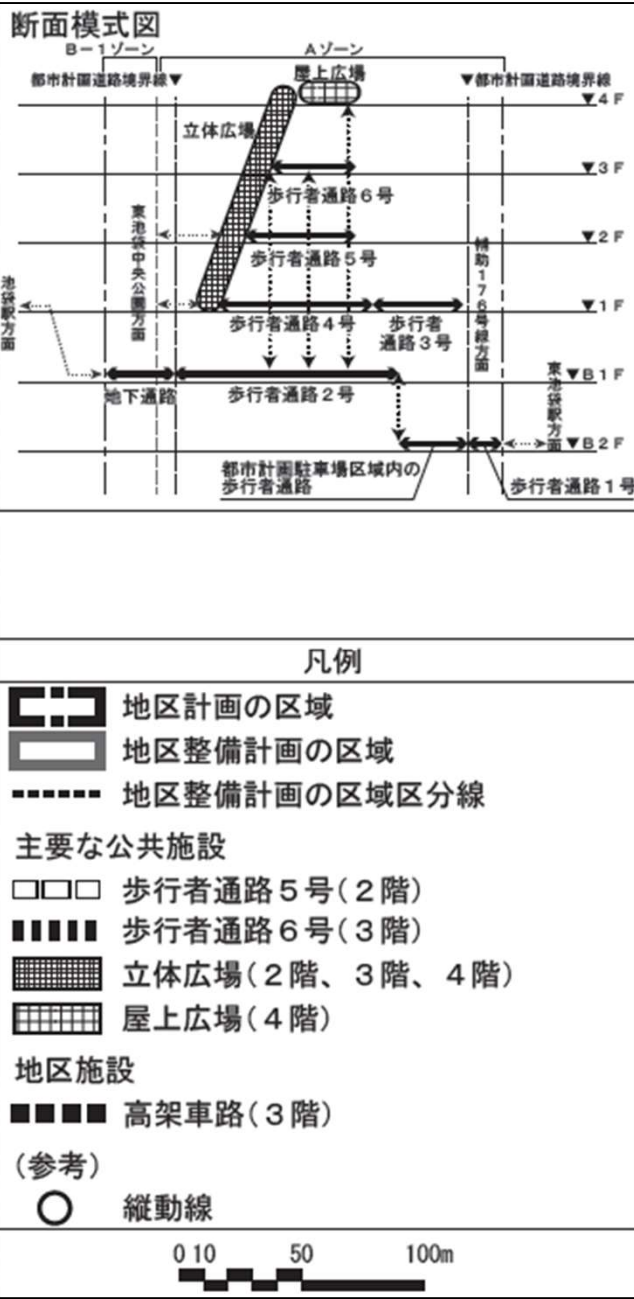
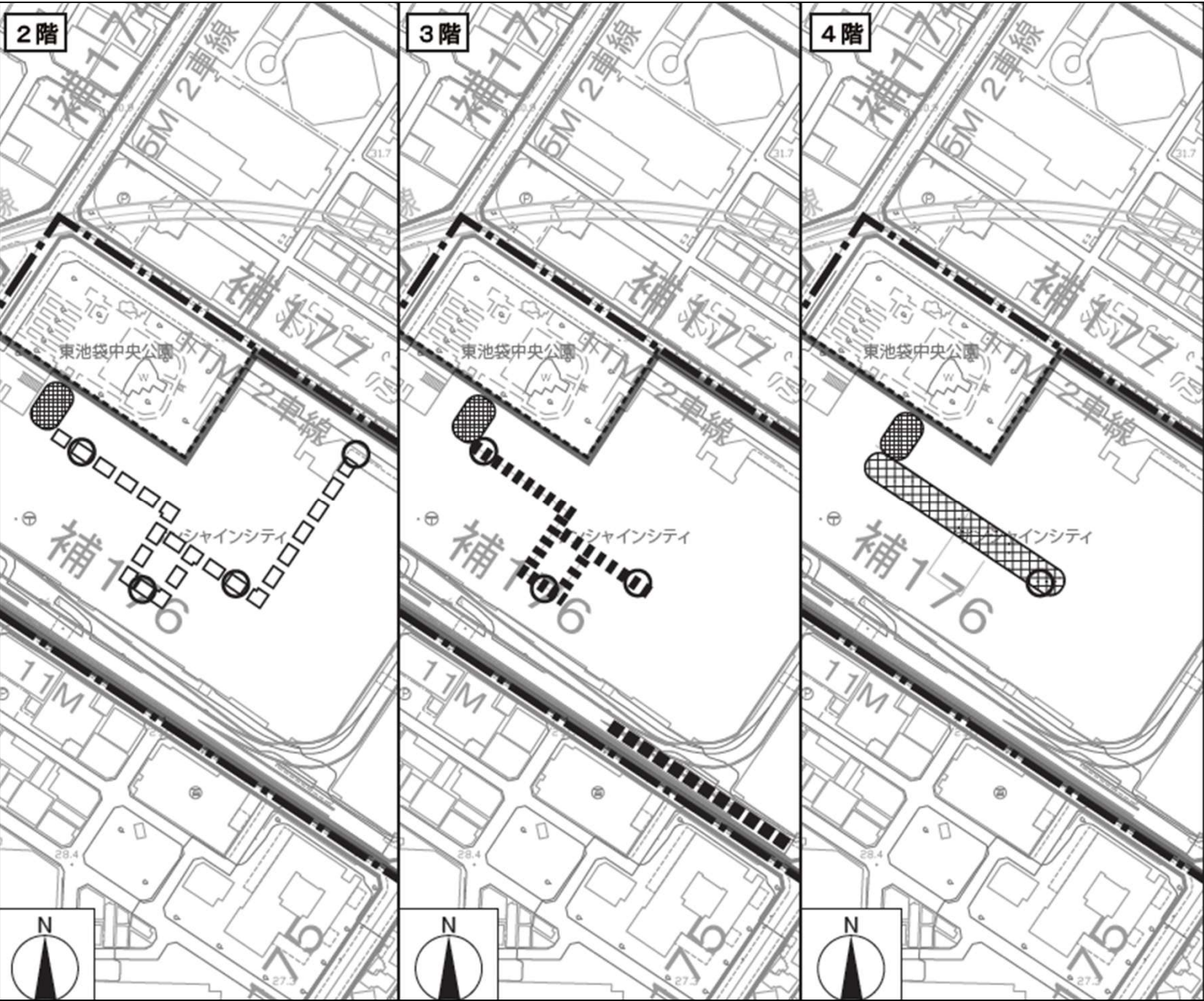
【主要な公共施設の配置及び規模】

種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
その他の公共空地	歩行者通路 1 号	約 5 m	約 5. 5 m	—	既設（屋内・地下 2 階）
	歩行者通路 2 号	約 3 m～約 1 0 m	約 4 5 0 m	約 4, 0 7 0 m ²	既設 （屋内・地下 1 階、縦動線を含む。）
	歩行者通路 3 号	約 6 m	約 6 0 m	—	既設（屋外・地上 1 階）
	歩行者通路 4 号	約 3 m～約 1 0 m	約 6 0 0 m	約 4, 3 1 0 m ²	既設 （屋内・地上 1 階、縦動線を含む。）
	歩行者通路 5 号	約 5 m～約 1 0 m	約 3 0 0 m	約 2, 6 7 0 m ²	既設 （屋内・地上 2 階、縦動線を含む。）
	歩行者通路 6 号	約 3 m～約 1 0 m	約 2 0 0 m	約 1, 9 2 0 m ²	既設 （屋内・地上 3 階、縦動線を含む。）
	立体広場	—	—	約 2, 4 0 0 m ²	既設 （地上 1 階～4 階、縦動線を含む。）
	屋上広場	—	—	約 1, 5 0 0 m ²	既設 （地上 4 階、縦動線を含む。）

【地区施設の配置及び規模】

種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
その他の公共空地	地下通路	約 8 m～約 1 0 m	約 7 0 m	—	既設（地下 1 階）
	歩道状空地 1 号	約 2 m	約 3 7 0 m	—	既設（地上 1 階）
	歩道状空地 2 号	約 5 m	約 1 0 0 m	—	既設（地上 1 階）
	広場 1 号	—	—	約 2, 3 0 0 m ²	既設（地上 1 階）
	広場 2 号	—	—	約 2 0 0 m ²	新設 （地上 1 階、賑わい機能を含む。）
	広場 3 号	—	—	約 2 0 0 m ²	新設 （地上 1 階、賑わい機能を含む。）
	高架車路	約 1 0 m～約 1 3 m	約 1 1 0 m	—	既設（地上 3 階）

【主要な公共施設及び地区施設の位置】
地上2階、3階、4階レベル



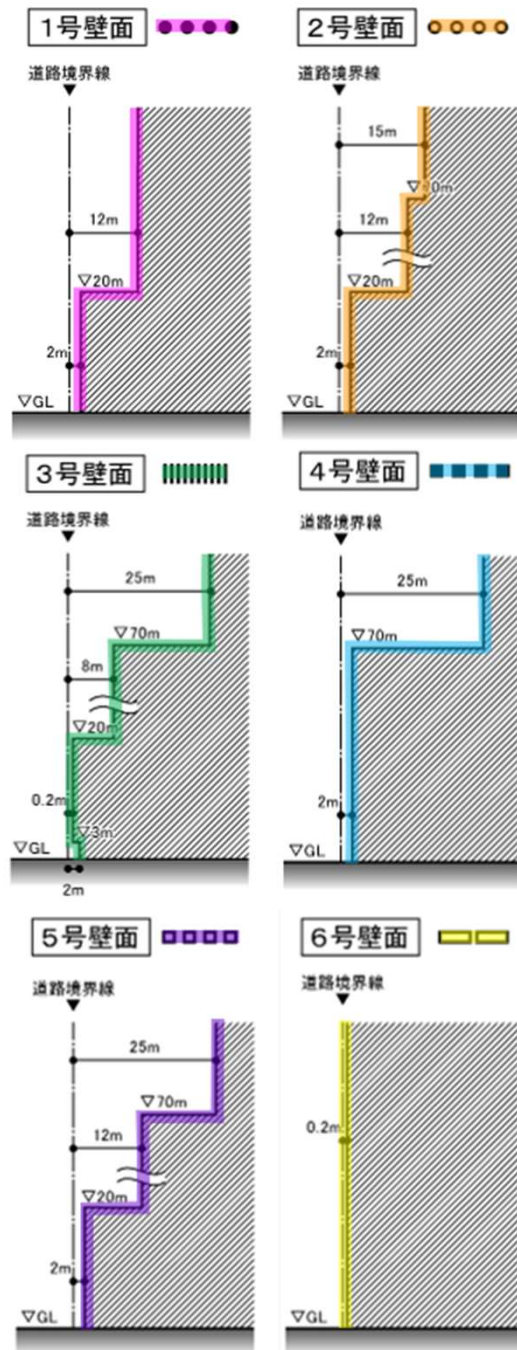
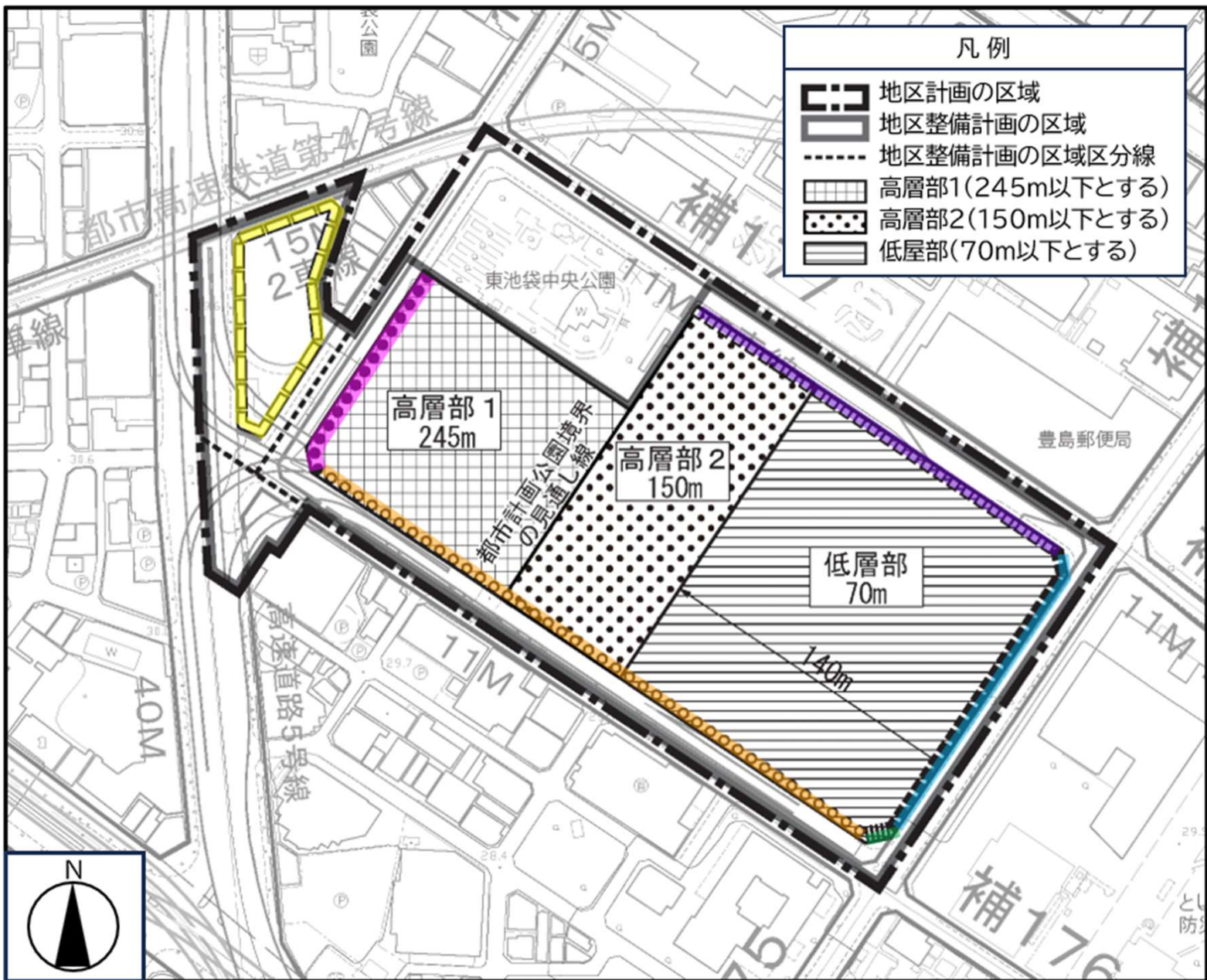
【区域の整備、開発及び保全に関する方針（建築物等の整備の方針）】

建築物等の整備の方針	魅力ある拠点地区にふさわしい土地利用の誘導と良好な街並みの形成を図るために、地区の状況に応じて、建築物等の整備の方針を次のように定める。 1 複合市街地として健全な商業環境の形成と賑わいの創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 周辺地域との調和を図り、また、複合用途の土地利用を促進するため、地区の区分及び建築物の用途に応じた容積率の最高限度を定める。 3 安全で快適な歩行者空間を確保し、ゆとりのある都市空間を形成するため、壁面の位置の制限を定める。 4 池袋駅周辺地域にふさわしい都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 首都高速道路の上空および路面下において建築物等の整備を一体的に行うため、立体道路に関する事項を定める。
------------	--

【地区整備計画（建築物等に関する事項）】

位置			豊島区東池袋一丁目、東池袋三丁目及び四丁目各地内		
面積			約6.8ha		
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	Aゾーン	B－1ゾーン	B－2ゾーン
		面 積	約5.9ha	約0.7ha	約0.2ha
	建築物等の用途の制限		風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。		
	建築物の容積率の最高限度		10分の90	—	—
	建築物の敷地面積の最低限度		5,000㎡	—	—
	建築物等の高さの最高限度		計画図表示のとおり。	—	—
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等はこの限りでない。 1 歩行者の安全性、回遊性及び利便性を高めるために設ける避難広場、避難デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター等並びにこれらに設置される屋根、庇、柱、壁、落下防止柵その他これらに類するもの 2 自動車の円滑な誘導に必要な駐車場の車両出入口の部分 3 都市計画駐車場の給排気施設		—
	壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面後退部分には、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 1 花壇、植栽、パブリックアート等 2 賑わい創出に資する活動の運営上必要なテーブル・イス・日よけ傘等 3 歩行者の安全・利便性や自動車の円滑な誘導に必要な街区及び周辺の案内サイン、駐車場出入口サイン等 4 利用者の回遊性・利便性向上に資する駐輪場、モビリティポート等 5 建築物の保安及び安全・管理上やむを得ないもの 6 地域冷暖房その他の供給処理のための施設		—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		1 建築物等の色彩は、周辺環境との調和に配慮した意匠とする。 2 屋外広告物は、周辺景観との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする。		

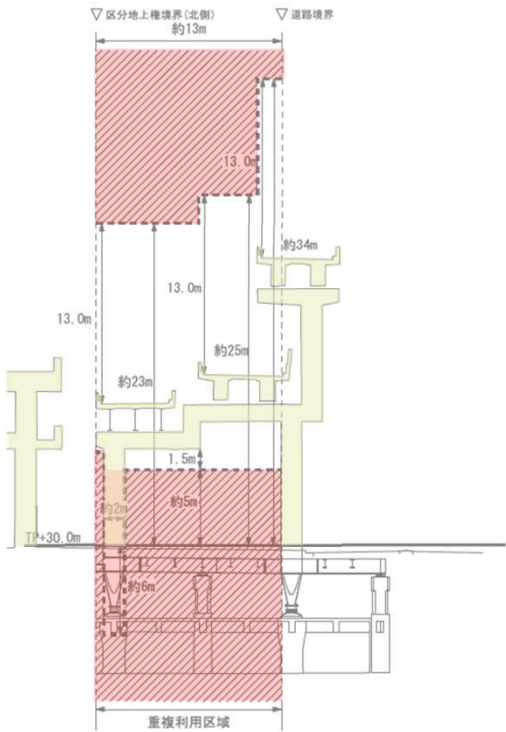
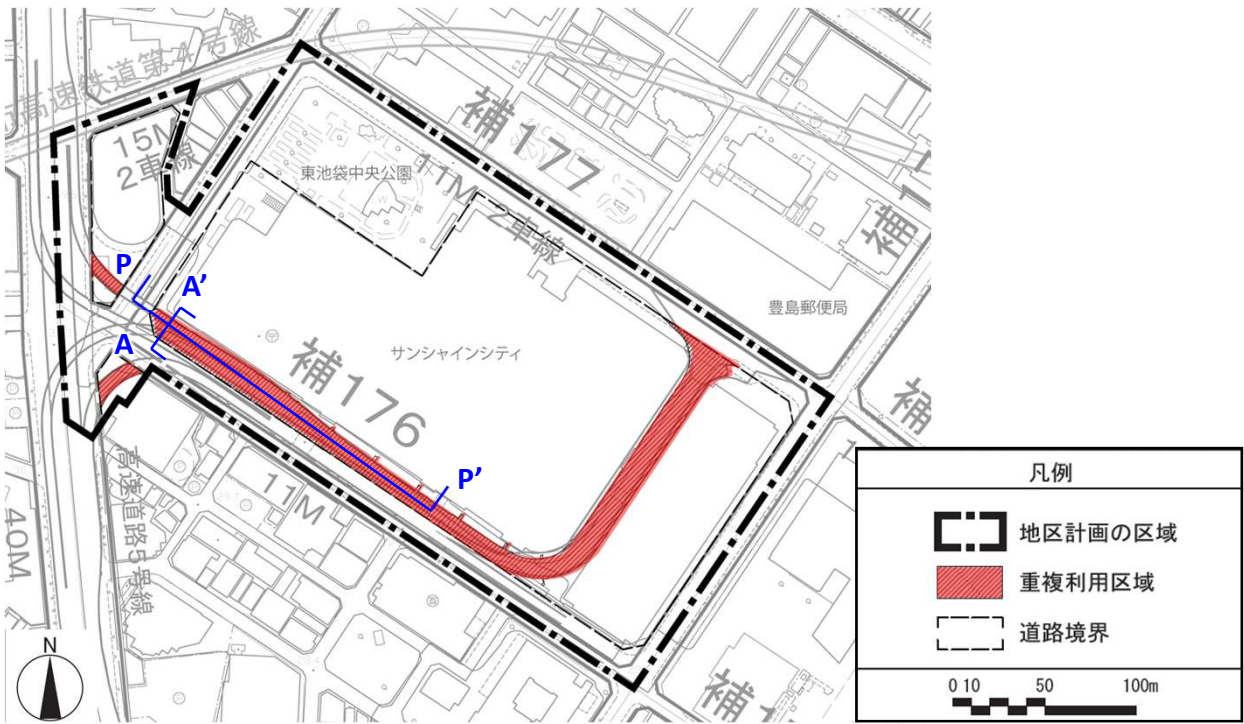
【地区整備計画（建築物等の高さの最高限度・壁面の位置の制限）】



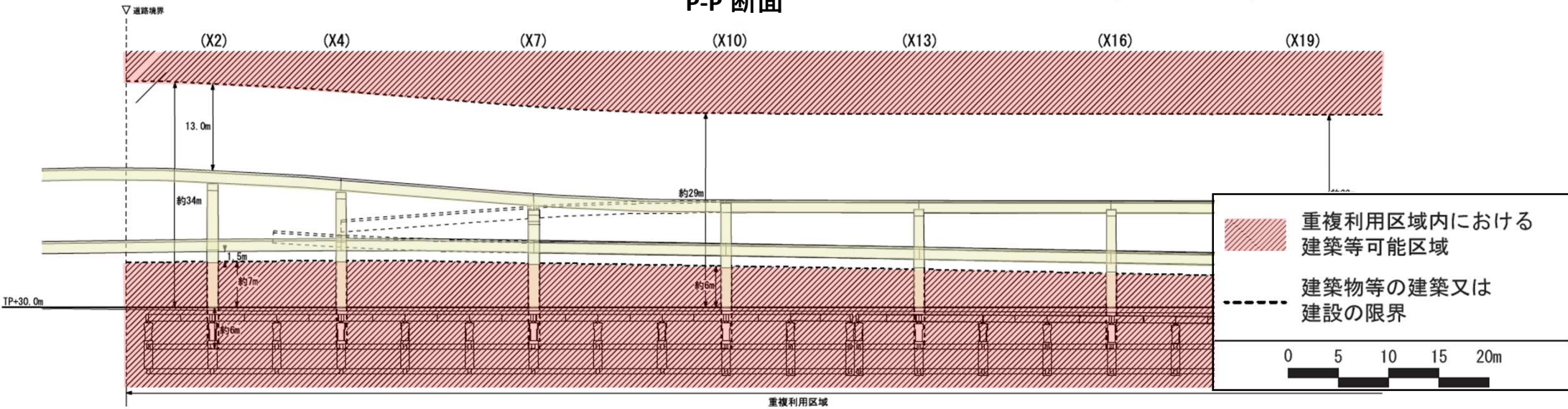
【地区整備計画（立体道路に関する事項）】

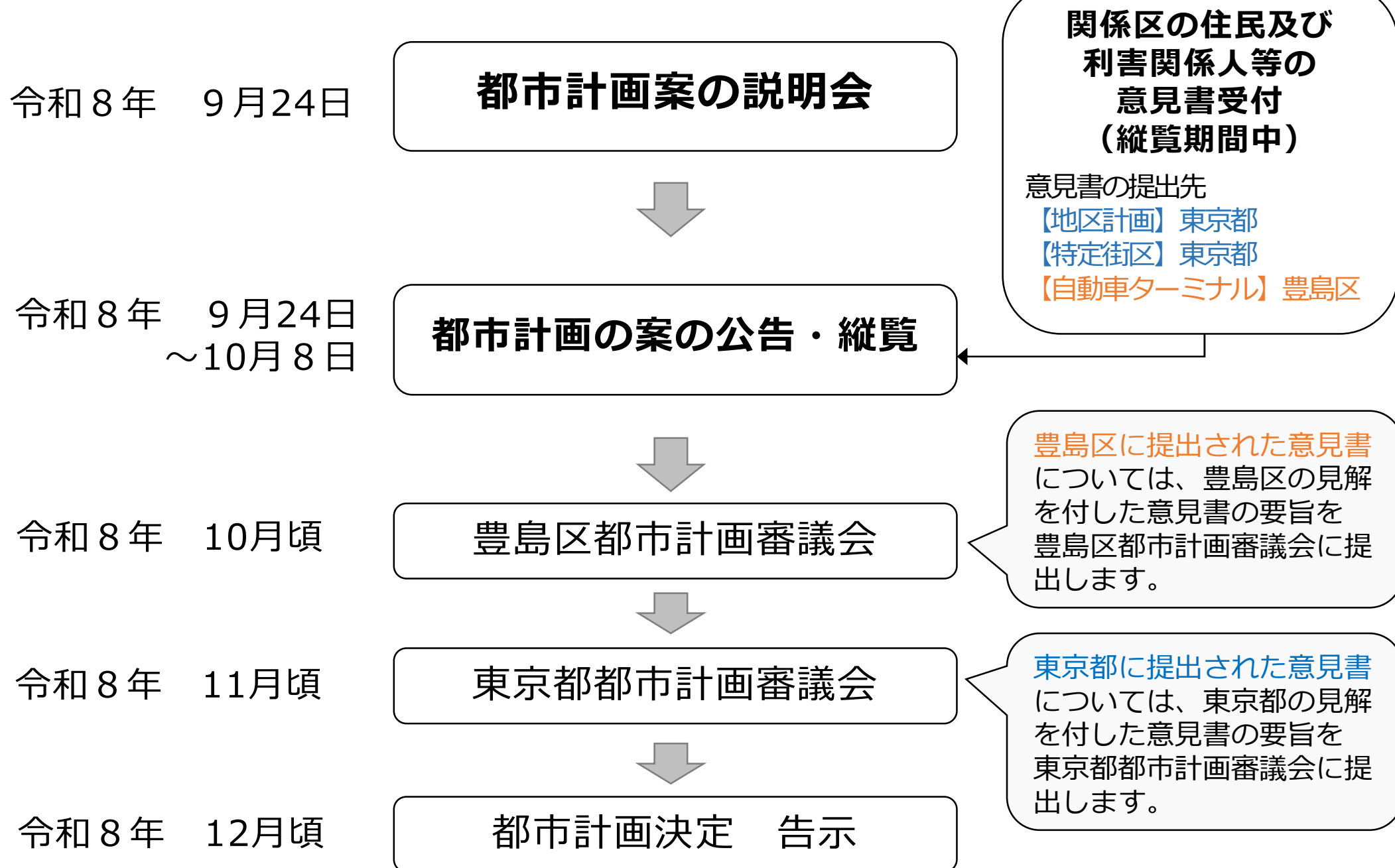
【主な断面】

A-A'断面



P-P'断面





■縦覧期間

令和8年9月24日(木) ～ 10月8日(木)

(閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで)

■縦覧場所

東京 都	○東池袋三・四丁目地区地区計画 ○東池袋三丁目特定街区 〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1 東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 (東京都庁第二本庁舎12階北側) TEL：03-5388-3213（直通）
豊 島 区	○東池袋三・四丁目地区地区計画 ○東池袋三丁目特定街区 ○第1号西巢鴨バスターミナル 〒171-8422 東京都豊島区南池袋2-45-1 豊島区 都市整備部 都市計画課 (豊島区役所6階) TEL：03-4566-2632（直通）

■意見書の受付期間

令和8年9月24日(木) ～ 10月8日(木)

■意見書の提出先

東京 都	○東池袋三・四丁目地区地区計画 ○東池袋三丁目特定街区 郵送（当日消印有効）、持参又は電子申請 〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1 東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課（東京都庁第二本庁舎12階北側） TEL：03-5388-3225（直通） ≪ 電子申請（LoGoフォーム） ≫ (https://logoform.jp/form/tmgform/1673535) ※意見書の提出期間中以外はページが表示されませんのでご注意ください。 電子申請 
豊 島 区	○第1号西巢鴨バスターミナル 郵送（当日消印有効）又は持参 〒171-8422 東京都豊島区南池袋2-45-1 豊島区 都市整備部 都市計画課（豊島区役所6階） TEL：03-4566-2632（直通）