議第7746号

東京都市計画地区計画の決定（東京都決定）（案）

東池袋三・四丁目地区地区計画を次のように決定する。

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７．７ｈａ
地区計画の目標	本地区では、サンシャインシティが昭和５３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２８年に池袋駅周辺地域まちづくりガイドラインを、平成３０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、広域を商圏とする商業、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。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	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。
	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。
	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及び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及びにぎ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、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及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。

<table>
<tr><td rowspan="10">再開発等促進区</td><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="6">豊島区東池袋三丁目地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="6">約５．９ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用に関する基本方針</td><td colspan="6">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。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">主要な公共施設の配置及び規模</td><td>種　類</td><td>名　称</td><td>幅　員</td><td>延　長</td><td>面　積</td><td colspan="2">備　考</td></tr>
<tr><td rowspan="7">その他の公共空地</td><td>歩行者通路１号</td><td>約５ｍ</td><td>約５．５ｍ</td><td>―</td><td colspan="2">既設（屋内・地下２階）</td></tr>
<tr><td>歩行者通路２号</td><td>約３ｍ～約１０ｍ</td><td>約４５０ｍ</td><td>約４，０７０㎡</td><td colspan="2">既設
（屋内・地下１階、縦動線を含む。）</td></tr>
<tr><td>歩行者通路３号</td><td>約６ｍ</td><td>約６０ｍ</td><td>―</td><td colspan="2">既設
（屋外・地上１階）</td></tr>
<tr><td>歩行者通路４号</td><td>約３ｍ～約１０ｍ</td><td>約６００ｍ</td><td>約４，３１０㎡</td><td colspan="2">既設
（屋内・地上１階、縦動線を含む。）</td></tr>
<tr><td>歩行者通路５号</td><td>約５ｍ～約１０ｍ</td><td>約３００ｍ</td><td>約２，６７０㎡</td><td colspan="2">既設
（屋内・地上２階、縦動線を含む。）</td></tr>
<tr><td>歩行者通路６号</td><td>約３ｍ～約１０ｍ</td><td>約２００ｍ</td><td>約１，９２０㎡</td><td colspan="2">既設
（屋内・地上３階、縦動線を含む。）</td></tr>
<tr><td>立体広場</td><td>―</td><td>―</td><td>約２，４００㎡</td><td colspan="2">既設
（地上１階～４階、縦動線を含む。）</td></tr>
<tr><td>屋上広場</td><td>―</td><td>―</td><td>約１，５００㎡</td><td colspan="2">既設
（地上４階、縦動線を含む。）</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="6">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</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="6">約６．８ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="9">地区施設の配置及び規模</td><td>種　類</td><td>名　称</td><td>幅　員</td><td>延　長</td><td>面　積</td><td colspan="2">備　考</td></tr>
<tr><td rowspan="8">その他の公共空地</td><td>地下通路</td><td>約８ｍ～約１０ｍ</td><td>約７０ｍ</td><td>―</td><td colspan="2">既設
（地下１階）</td></tr>
<tr><td>歩道状空地１号</td><td>約２ｍ</td><td>約３７０ｍ</td><td>―</td><td colspan="2">既設
（地上１階）</td></tr>
<tr><td>歩道状空地２号</td><td>約５ｍ</td><td>約１００ｍ</td><td>―</td><td colspan="2">既設
（地上１階）</td></tr>
<tr><td>広場１号</td><td>―</td><td>―</td><td>約２，３００㎡</td><td colspan="2">既設
（地上１階）</td></tr>
<tr><td>広場２号</td><td>―</td><td>―</td><td>約２００㎡</td><td colspan="2">新設
（地上１階、にぎわい機能を含む。）</td></tr>
<tr><td>広場３号</td><td>―</td><td>―</td><td>約２００㎡</td><td colspan="2">新設
（地上１階、にぎわい機能を含む。）</td></tr>
<tr><td>高架車路</td><td>約１０ｍ～約１３ｍ</td><td>約１１０ｍ</td><td>―</td><td colspan="2">既設
（地上３階）</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名　称</td><td colspan="3">Ａゾーン</td><td>Ｂ－１ゾーン</td><td>Ｂ－２ゾーン</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td colspan="3">約５．９ｈａ</td><td>約０．７ｈａ</td><td>約０．２ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="6">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="3">１０分の９０</td><td>―</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="3">５，０００㎡</td><td>―</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="3">計画図表示のとおり</td><td>―</td><td>―</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限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、エレベーター等や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　にぎ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。	
	立体道路に関する事項	重複利用区域	計画図表示のとおり	
		建築物等の建築又は建設の限界	計画図表示のとおり	

（1） 容積率の最高限度には、建築基準法第５２条第１４項第１号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成１６年３月４日付１５都市建市第２８２号）Ⅱ３（１）の用途に供する部分、自動車ターミナル（バスターミナル）の用途に供する部分及び歩行者通路２号、４号、５号、６号の用途に供する部分を除くことができるものとする。

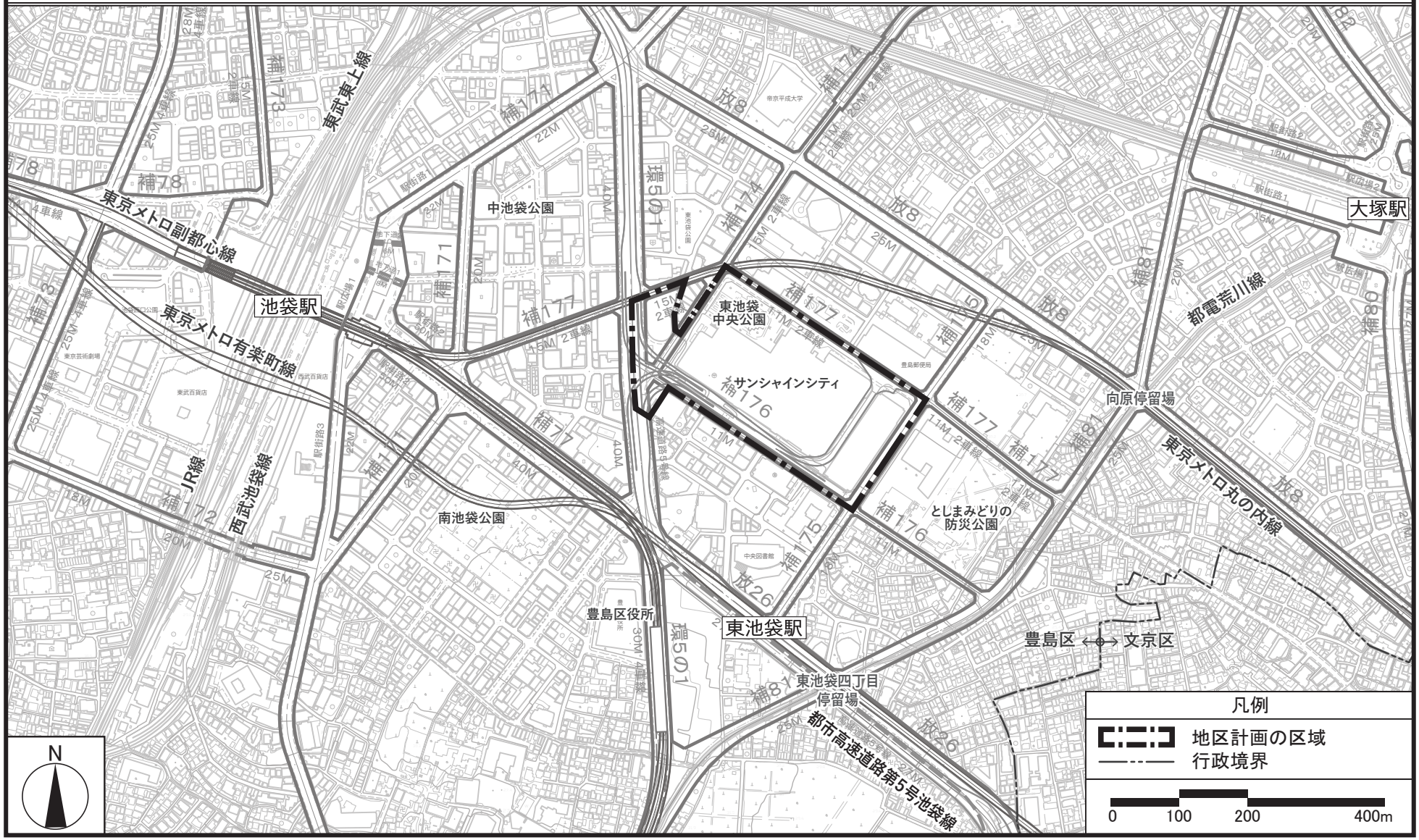
（２）建築物等の高さの最高限度に係る高さの算定においては、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図に示すとおり」

理由：既存ストックを生かしながら、新たなにぎわいの創出と防災性の向上を図り、安全安心でウォーカブルなまちづくりを推進するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
東池袋三・四丁目地区地区計画　位置図

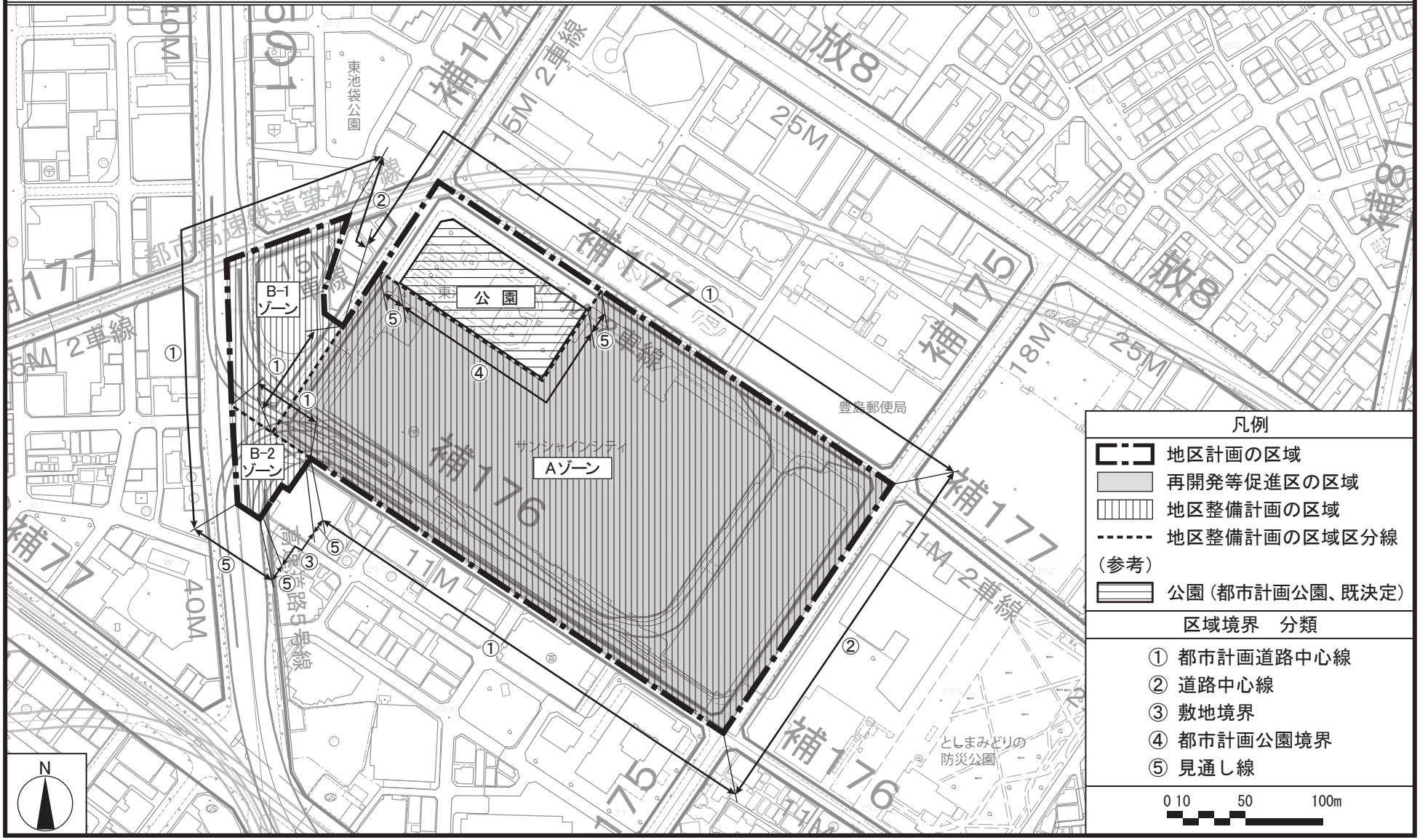
〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺１/２，５００地形図を使用（７都市基交第１８４２号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）８都市基街都第２８号、令和８年４月２４日
（承認番号）８都市基交都第８号、令和８年４月２４日

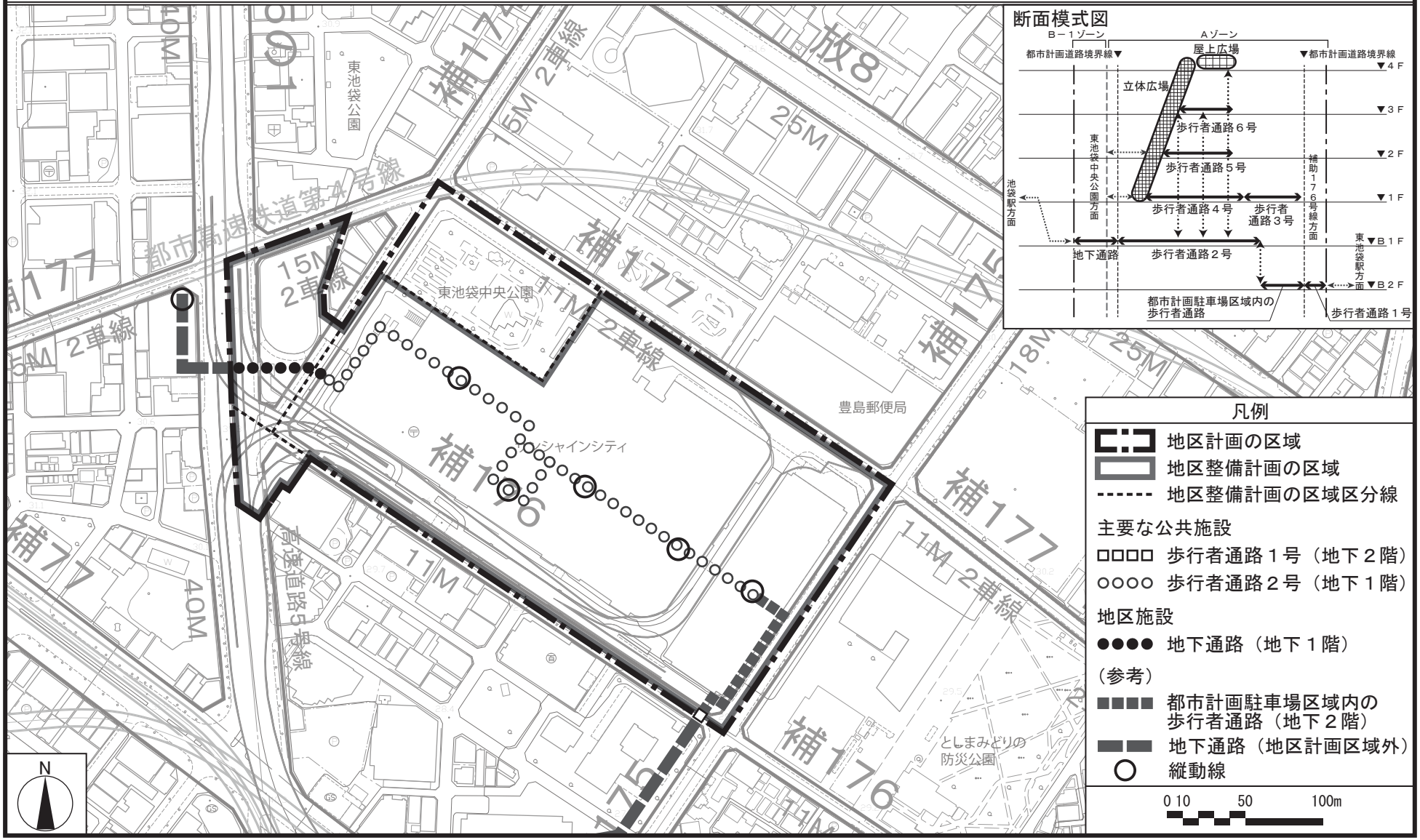
東京都市計画地区計画
東池袋三・四丁目地区地区計画　計画図１

〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺１/２，５００地形図を使用（７都市基交第１８４２号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）８都市基街都第２８号、令和８年４月２４日
（承認番号）８都市基交都第８号、令和８年４月２４日

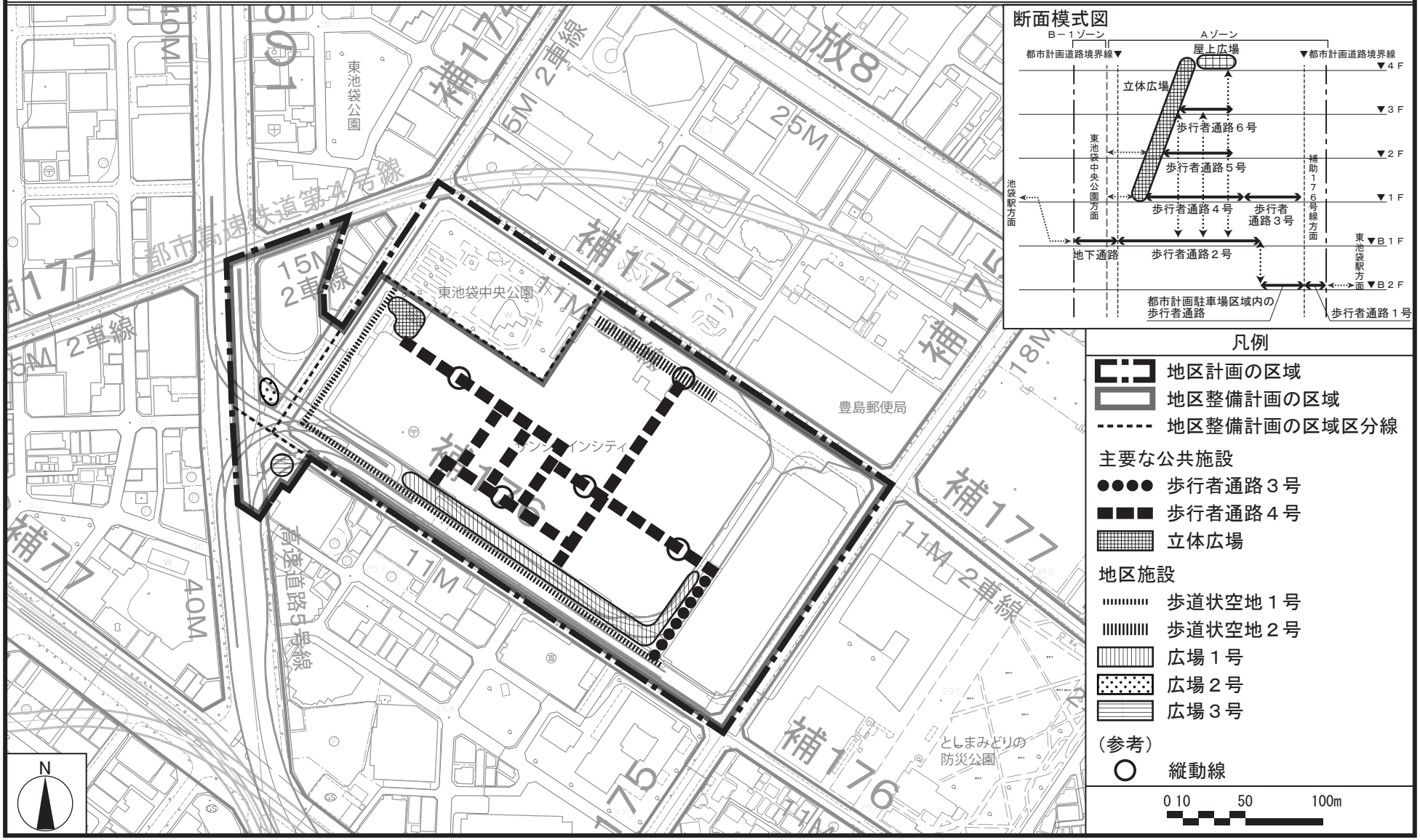
東京都市計画地区計画
東池袋三・四丁目地区地区計画　計画図２－１（地下２階、地下１階）　〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺１/２，５００地形図を使用（７都市基交第１８４２号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）８都市基街都第２８号、令和８年４月２４日
（承認番号）８都市基交都第８号、令和８年４月２４日

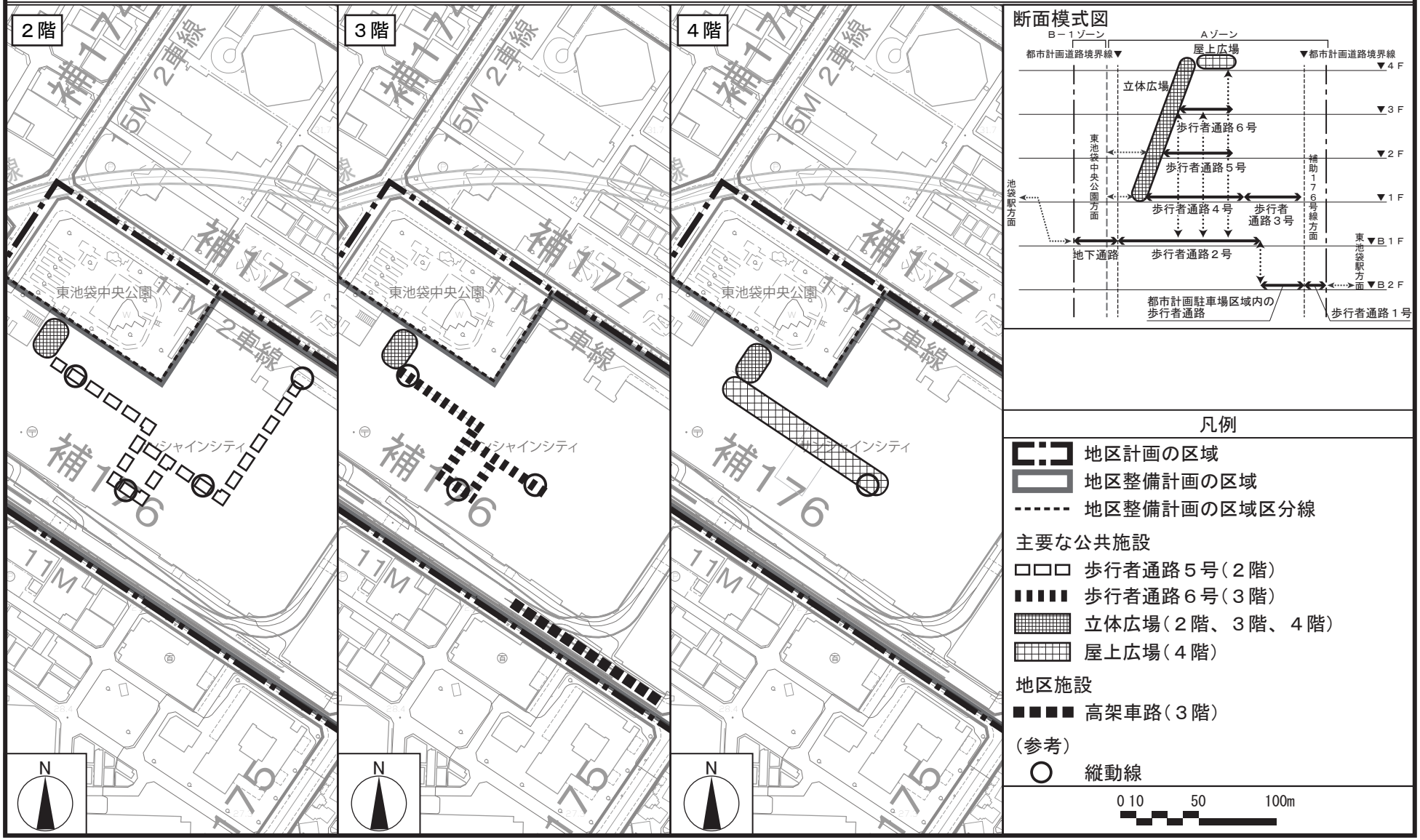
東京都市計画地区計画
東池袋三・四丁目地区地区計画　計画図２－２（１階）

〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺１/２，５００地形図を使用（７都市基交第１８４２号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）８都市基街都第２８号、令和８年４月２４日
（承認番号）８都市基交都第８号、令和８年４月２４日

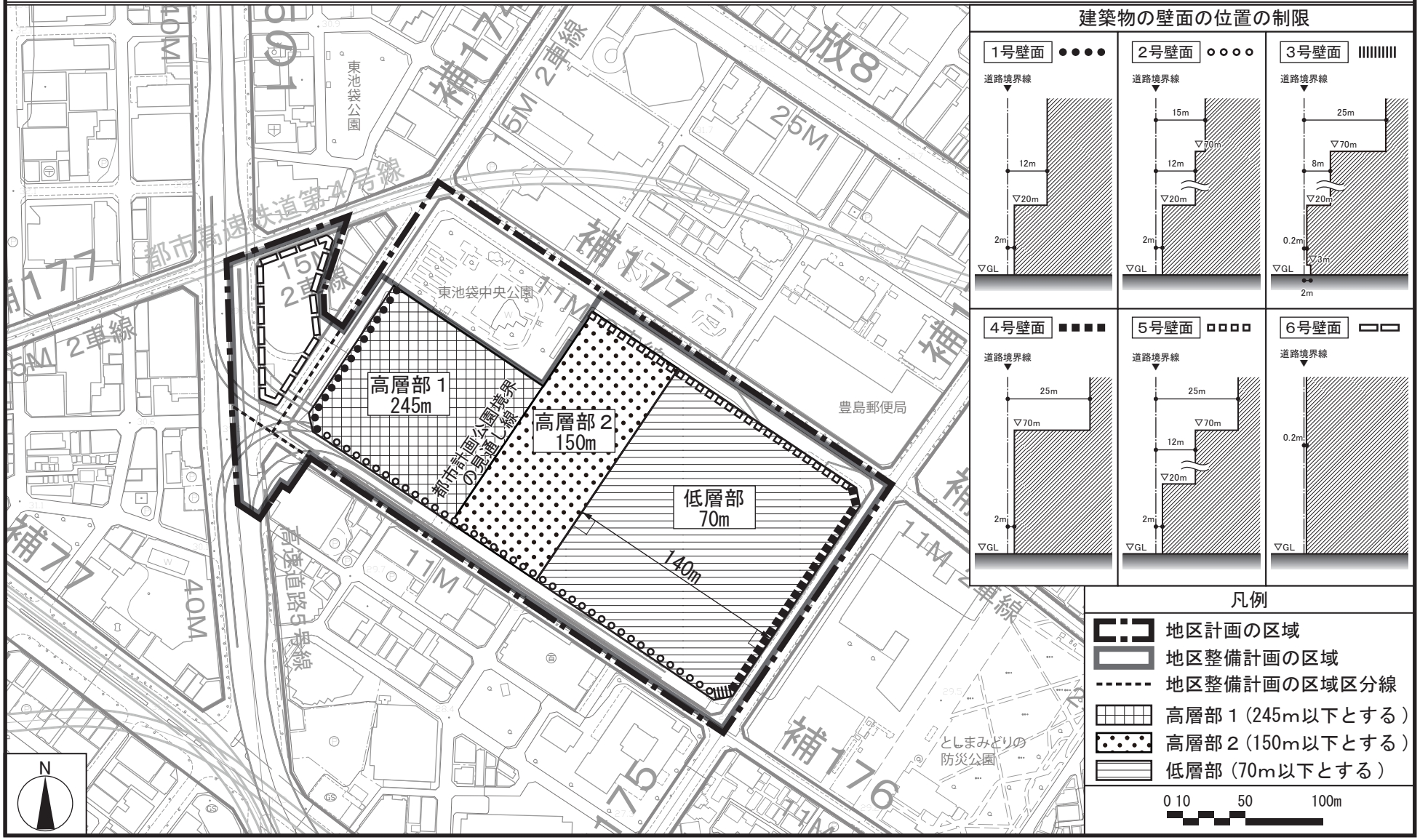
東京都市計画地区計画
東池袋三・四丁目地区地区計画　計画図２－３（２階、３階、４階）　〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺１/２，５００地形図を使用（７都市基交第１８４２号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）８都市基街都第２８号、令和８年４月２４日
（承認番号）８都市基交都第８号、令和８年４月２４日

東京都市計画地区計画
東池袋三・四丁目地区地区計画　計画図３

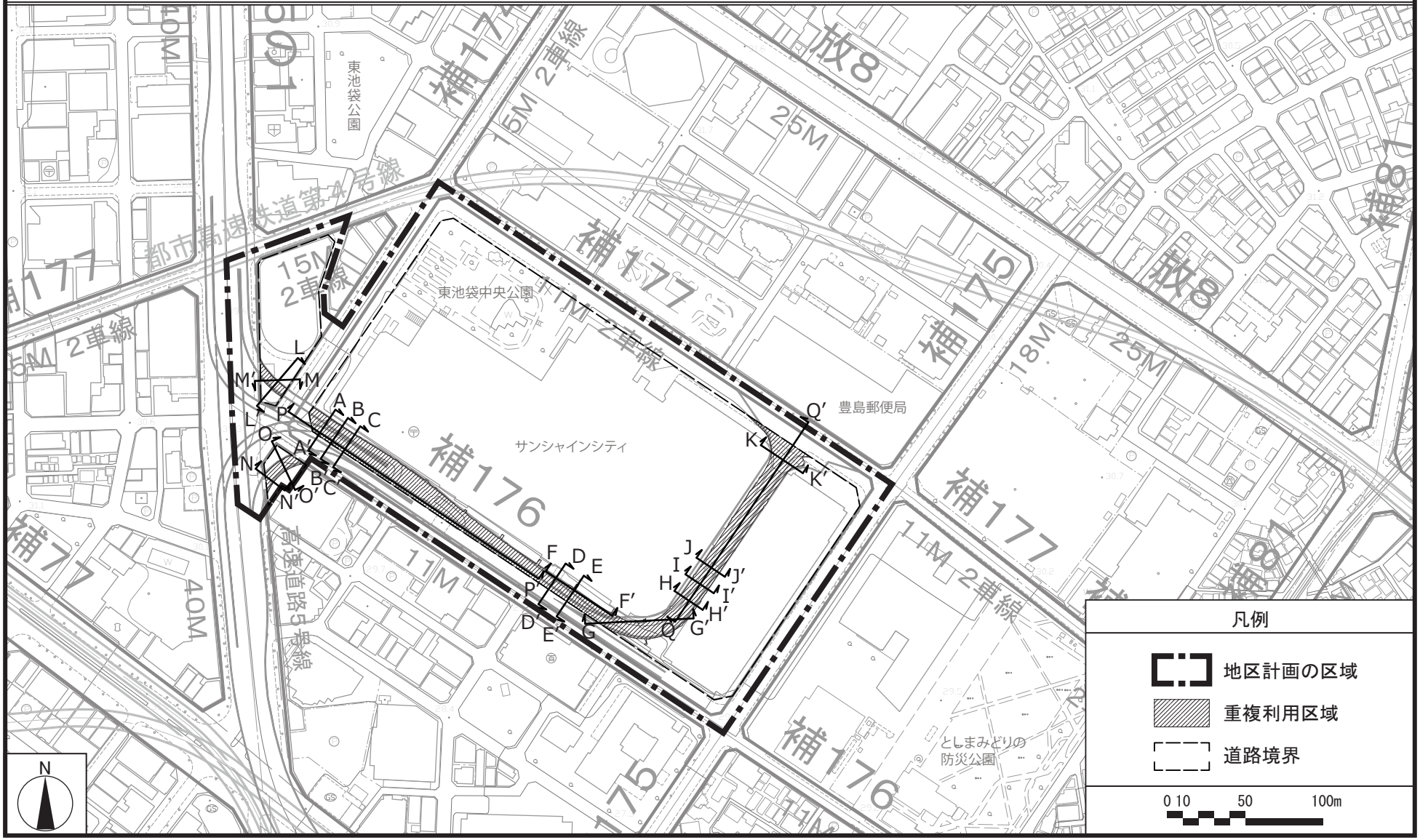
〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺１/２，５００地形図を使用（７都市基交第１８４２号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）８都市基街都第２８号、令和８年４月２４日
（承認番号）８都市基交都第８号、令和８年４月２４日

東京都市計画地区計画
東池袋三・四丁目地区地区計画　計画図４

〔東京都決定〕

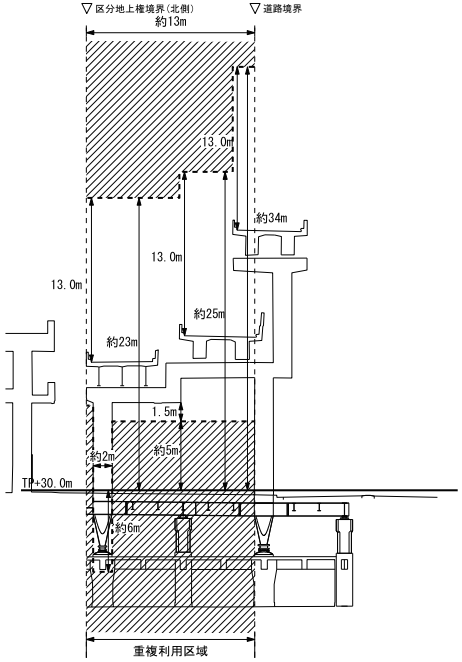


この地図は、東京都縮尺１/２，５００地形図を使用（７都市基交第１８４２号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）８都市基街都第２８号、令和８年４月２４日
（承認番号）８都市基交都第８号、令和８年４月２４日

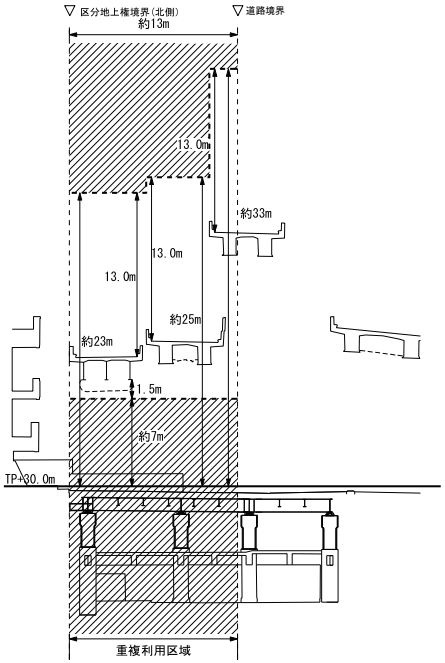
東京都市計画地区計画
東池袋三・四丁目地区地区計画　計画図５－１

〔東京都決定〕

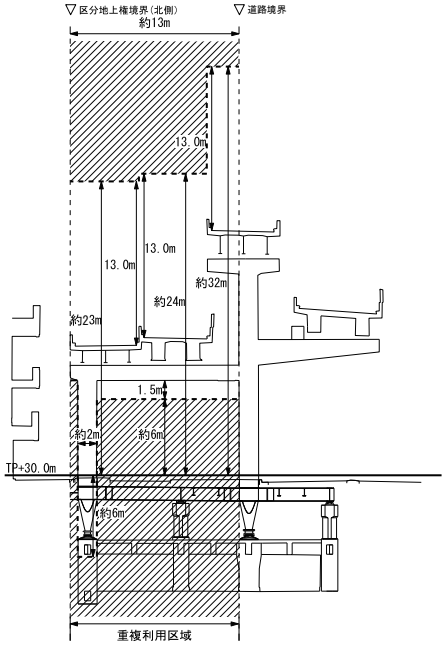
A－A’断面（X2）

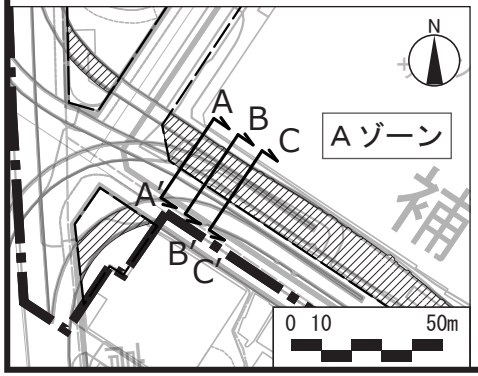


B－B’断面（X2-X4間）



C－C’断面（X4）





凡例

重複利用区域内における建築等可能区域

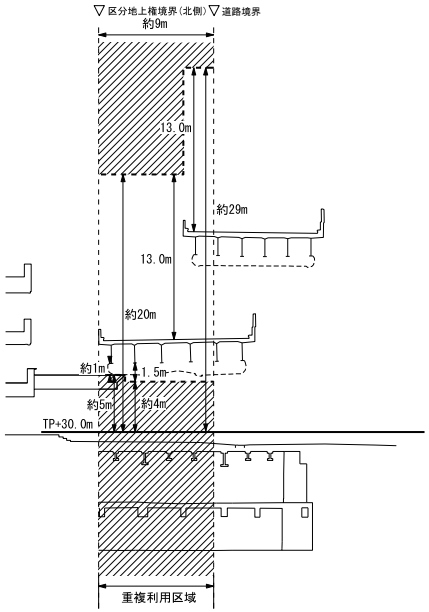
建築物等の建築又は建設の限界

0 5 10 15 20m

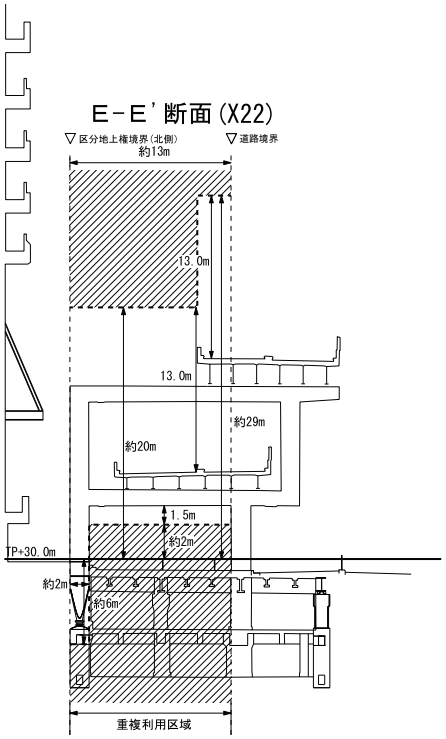
東京都市計画地区計画
東池袋三・四丁目地区地区計画　計画図５－２

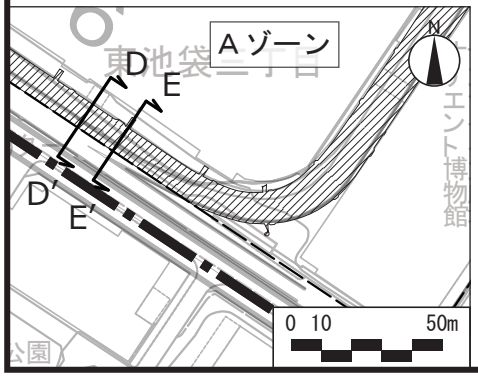
〔東京都決定〕

D－D′断面(X19-X22間)



E－E′断面(X22)





凡例

重複利用区域内における建築等可能区域

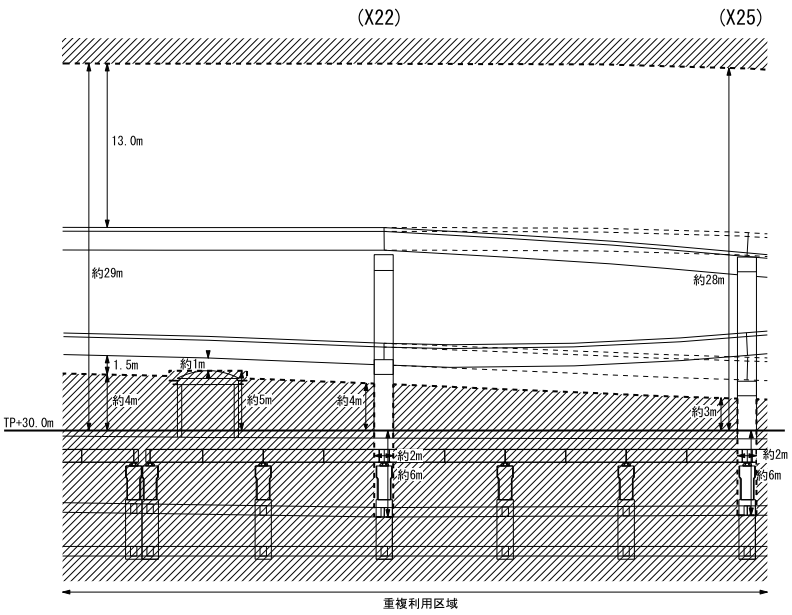
建築物等の建築又は建設の限界

0 5 10 15 20m

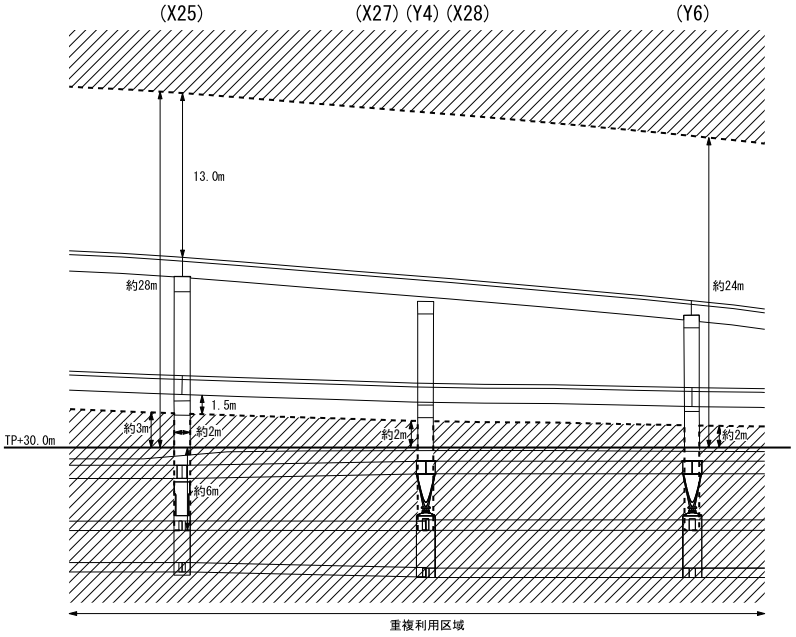
東京都市計画地区計画
東池袋三・四丁目地区地区計画　計画図５－３

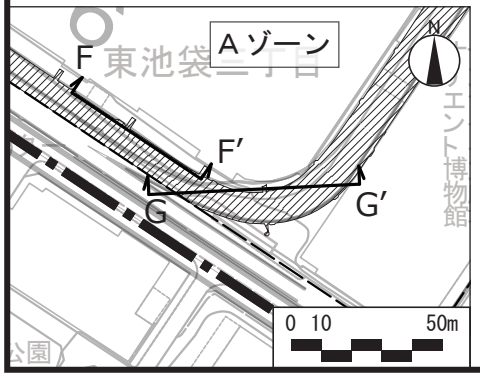
〔東京都決定〕

F－F'断面



G－G'断面





凡例

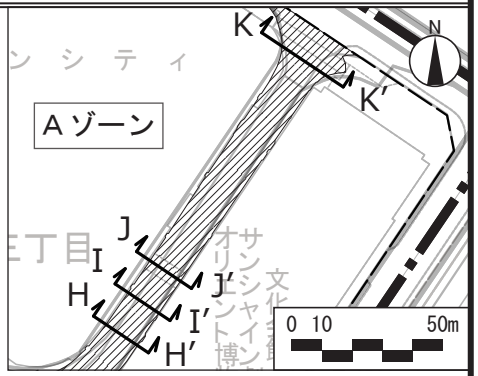
重複利用区域内における建築等可能区域

建築物等の建築又は建設の限界

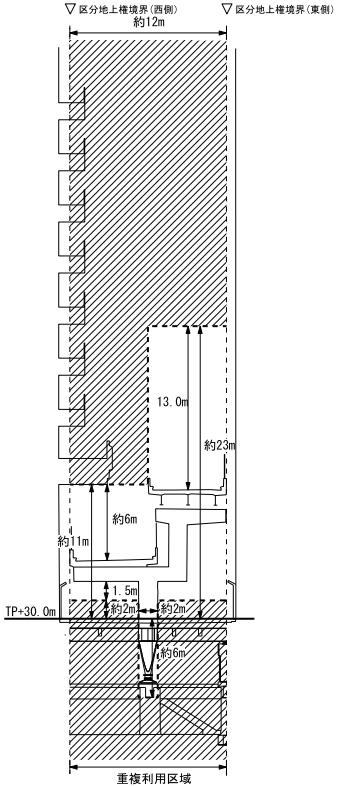
0 5 10 15 20m

東京都市計画地区計画
東池袋三・四丁目地区地区計画　計画図５－４

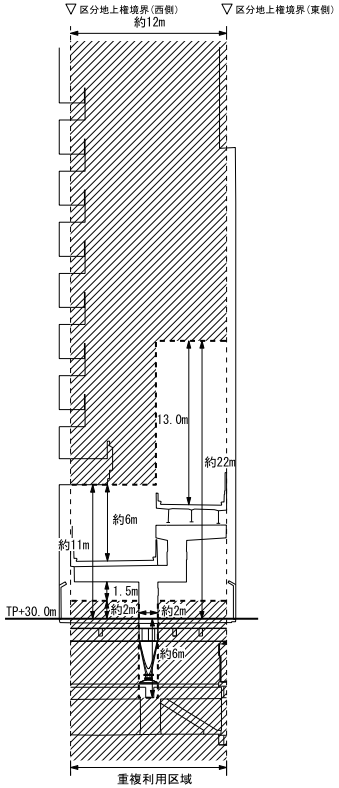
〔東京都決定〕



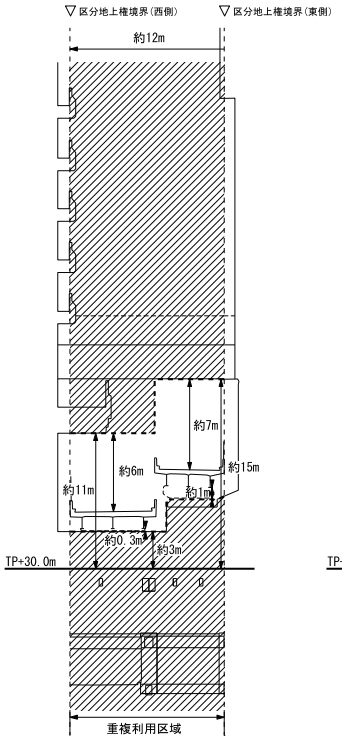
H－H′断面（Y8）



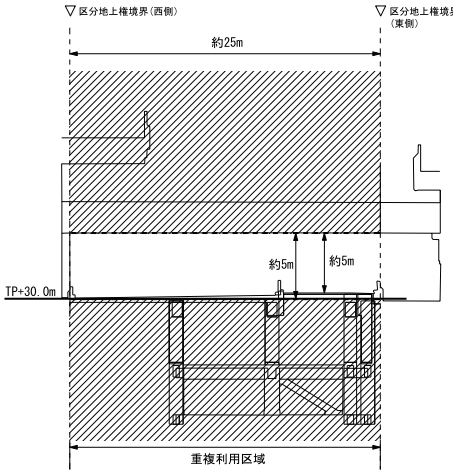
I－I′断面（Y10）



J－J′断面（Y12）



K－K′断面（Y25）



凡例

重複利用区域内における建築等可能区域

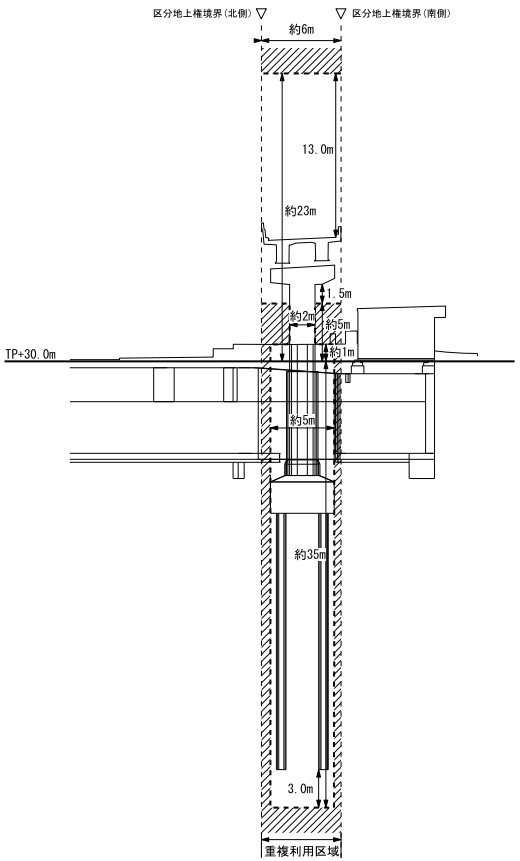
建築物等の建築又は建設の限界

0 5 10 15 20m

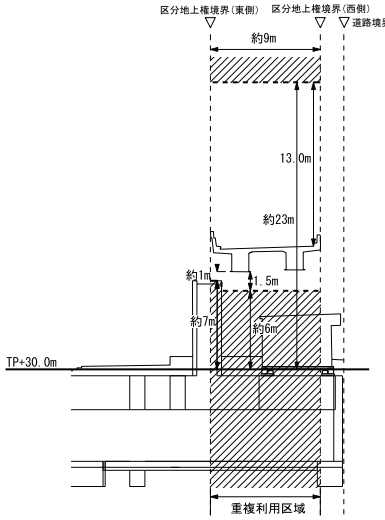
東京都市計画地区計画
東池袋三・四丁目地区地区計画　計画図５－５

〔東京都決定〕

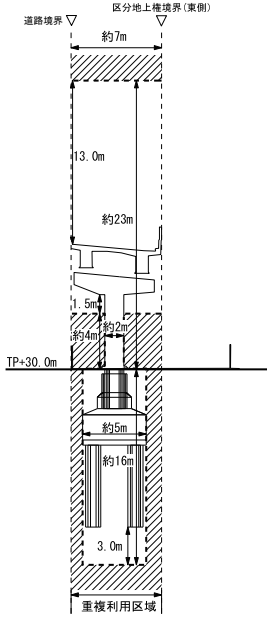
L－L’断面（K2）



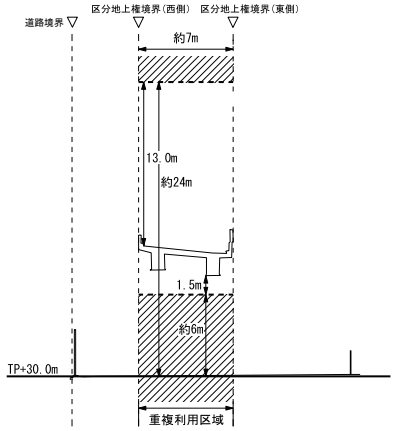
M－M’断面

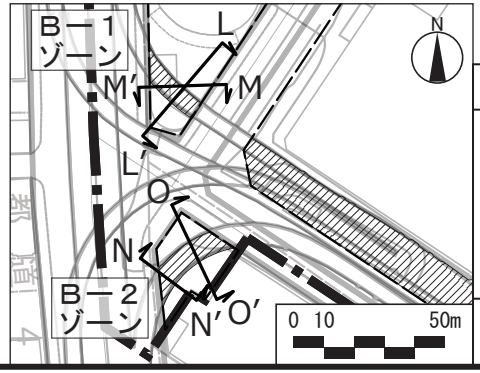


N－N’断面（U9）



O－O’断面





凡例

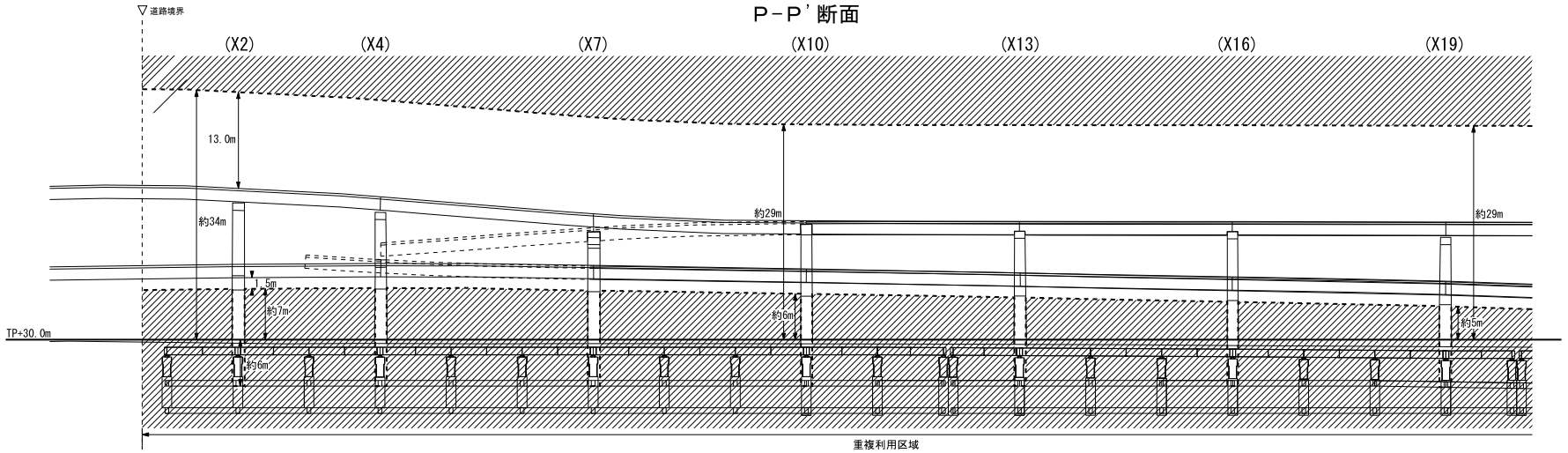
重複利用区域内における
建築等可能区域

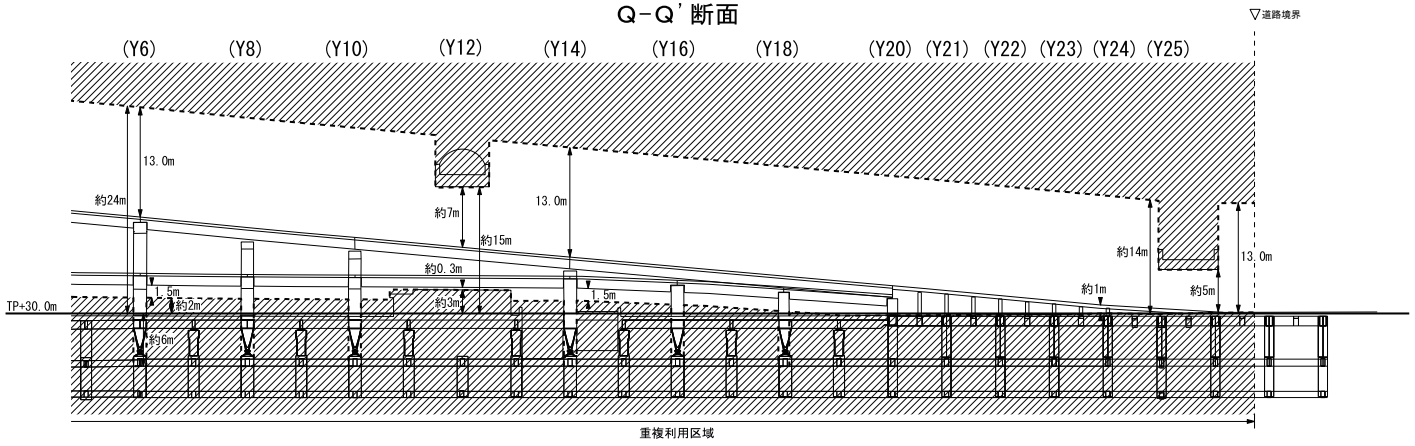
建築物等の建築又は
建設の限界

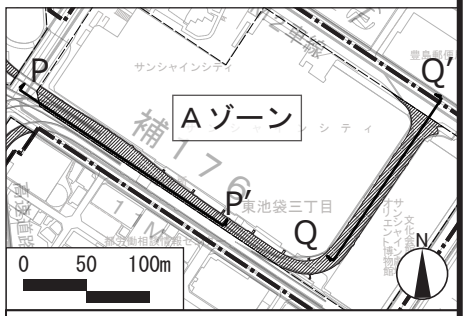
0 5 10 15 20m

東京都市計画地区計画
東池袋三・四丁目地区地区計画　計画図５－６

〔東京都決定〕







凡例

重複利用区域内における建築等可能区域

建築物等の建築又は建設の限界

0　5　10　15　20m