

# 池袋駅西口地区のまちづくりについて

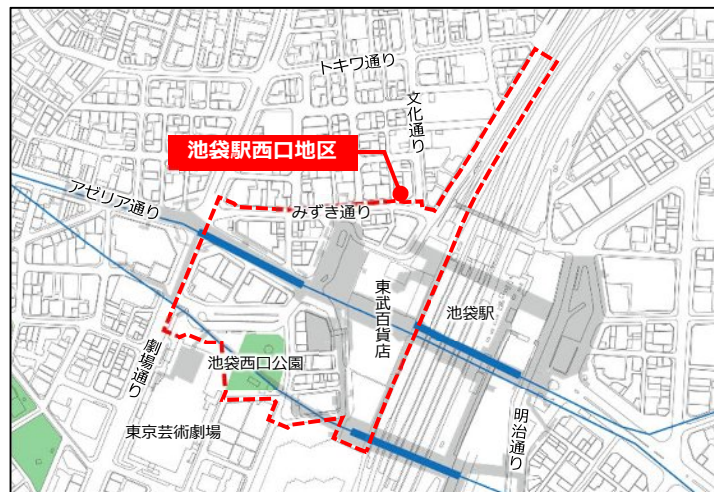
## 1. 都市再生特別地区(池袋駅西口地区)の都市計画(素案)の提案について

池袋駅西口地区(西池袋一丁目1番の一部、8番の一部、12～20番、26～28番の約6.1ヘクタールの区域)は、特定都市再生緊急整備地域内にあり、令和4年10月14日に開催された東京圏国家戦略特別区域会議にて東京都 都市再生プロジェクトに追加されています。

このたび、池袋駅西口地区市街地再開発準備組合 及び 東武鉄道株式会社より、当地区における都市再生特別地区の都市計画(素案)提案がなされ、令和6年3月25日に開催された東京圏国家戦略特別区域会議に設置されている東京都都市再生分科会において、都市計画(素案)が審議され、翌26日に内閣府ホームページにて公表されました。

これを受けて区は、都市計画法第16条第2項に基づき、池袋駅西口B地区 地区計画の都市計画原案を作成しましたので、公告・縦覧を行ないます。また、地区計画内の土地建物所有者及び利害関係人を対象とした意見書募集を行ないます。なお、本地区計画の都市計画原案は、提案された都市計画(素案)からの変更はありません。

### ■位置図



### ■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

## 2. 地区計画の都市計画(原案)の縦覧、意見書募集について

地区計画の都市計画(原案)について、公告、縦覧、意見書の募集を行ないます。なお、池袋駅西口B地区地区計画の区域変更に伴い、池袋駅西口A地区地区計画も変更します。

- 都市計画原案の種類 池袋駅西口B地区地区計画(資料第2号)  
池袋駅西口A地区地区計画(資料第3号)
- 縦覧場所・意見書提出先 豊島区都市整備部都市計画課(豊島区役所6階)
- 縦覧期間 公告の日の翌日から起算して二週間
- 意見書の提出期間 公告の日の翌日から起算して三週間
- 意見書を出せる方 地区計画区域内の土地建物所有者及び利害関係人

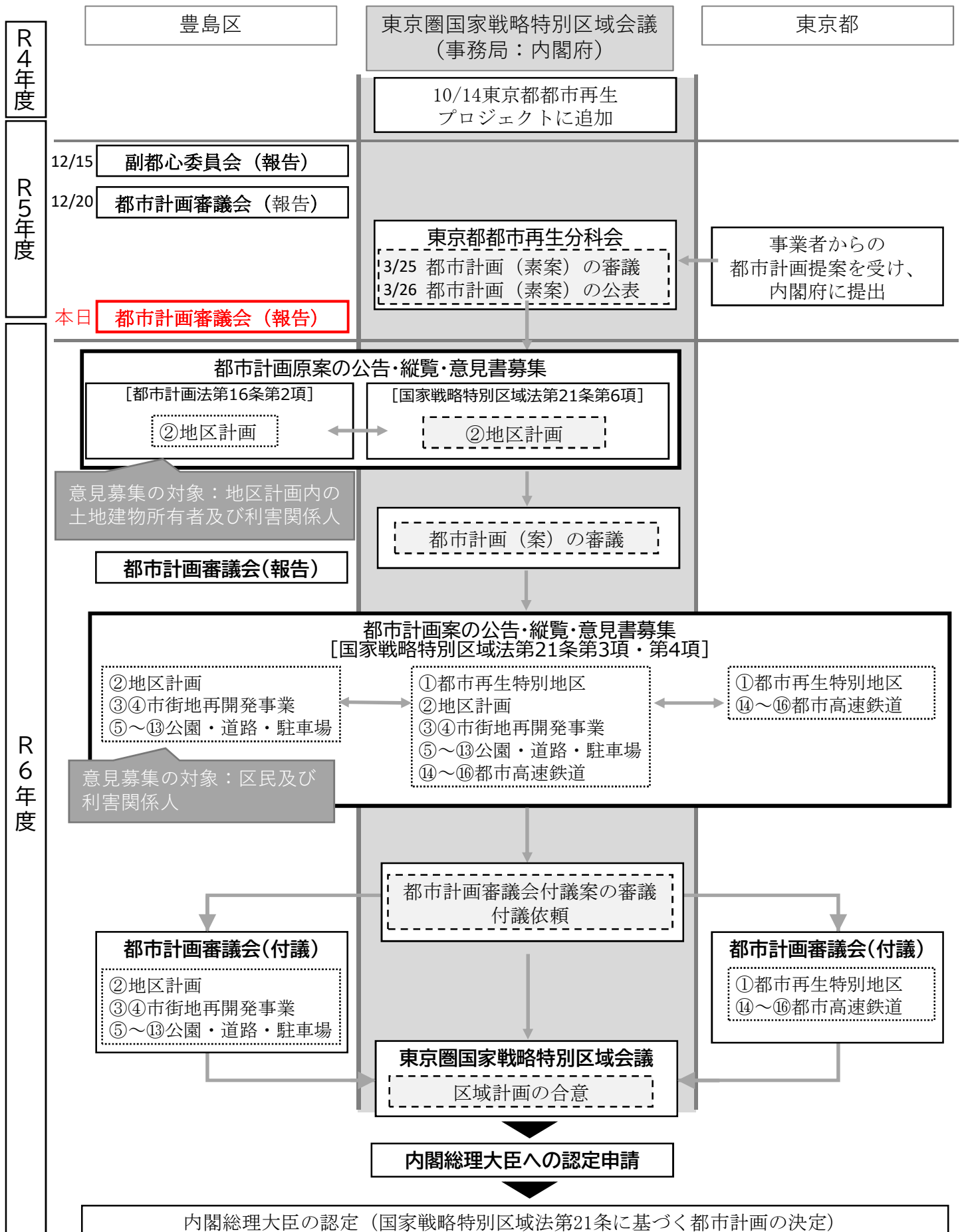
### 3. 都市計画(素案)の概要について

- 参考資料第1号 都市再生特別地区(池袋駅西口地区)都市計画(素案)の概要

参考資料	名称	概要(抜粋)
第2-1号	東京都市計画都市再生特別地区の変更(素案) ①都市再生特別地区(池袋駅西口地区)【都決定】	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
第2-2号	東京都市計画地区計画の変更(素案) ②池袋駅西口B地区地区計画【区決定】 ※都市計画原案の公告・縦覧・意見書募集を実施	1.区域・面積の変更 約9.1ha→約10.2ha 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2-3号	東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定(素案) ③池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業【区決定】	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2-4号	東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定(素案) ④池袋駅直上西地区第一種市街地再開発事業【区決定】	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2-5号	東京都市計画公園の変更(素案) ⑤第8・2・18号池袋西口公園【区決定】	1.区域の変更 2.面積の変更 約0.4ha→約0.5ha
東京都市計画道路の変更(素案)【区決定】		
第2-6号	⑥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
	⑦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)
	⑧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)
	⑨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)
	⑩池袋駅付近街路第5号線	廃止
	⑪池袋駅付近地下道第3号線	廃止
⑫池袋駅付近地下道第4号線	廃止	
第2-7号	都市計画駐車場の変更(素案) ⑬第29号池袋西口駐車場【区決定】	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2-8号	都市高速鉄道の変更(素案) ⑭都市高速鉄道第4号線本線【都決定】	立体的な範囲の設定(面積約850㎡)
第2-9号	都市高速鉄道の変更(素案) ⑮都市高速鉄道第8号線本線【都決定】	立体的な範囲の設定(面積約110㎡)
第2-10号	都市高速鉄道の変更(素案) ⑯都市高速鉄道第13号線【都決定】	立体的な範囲の設定(面積約470㎡)

#### 4. 都市計画決定までの手続きの流れ(時期は、国・都と調整して進めていきます)

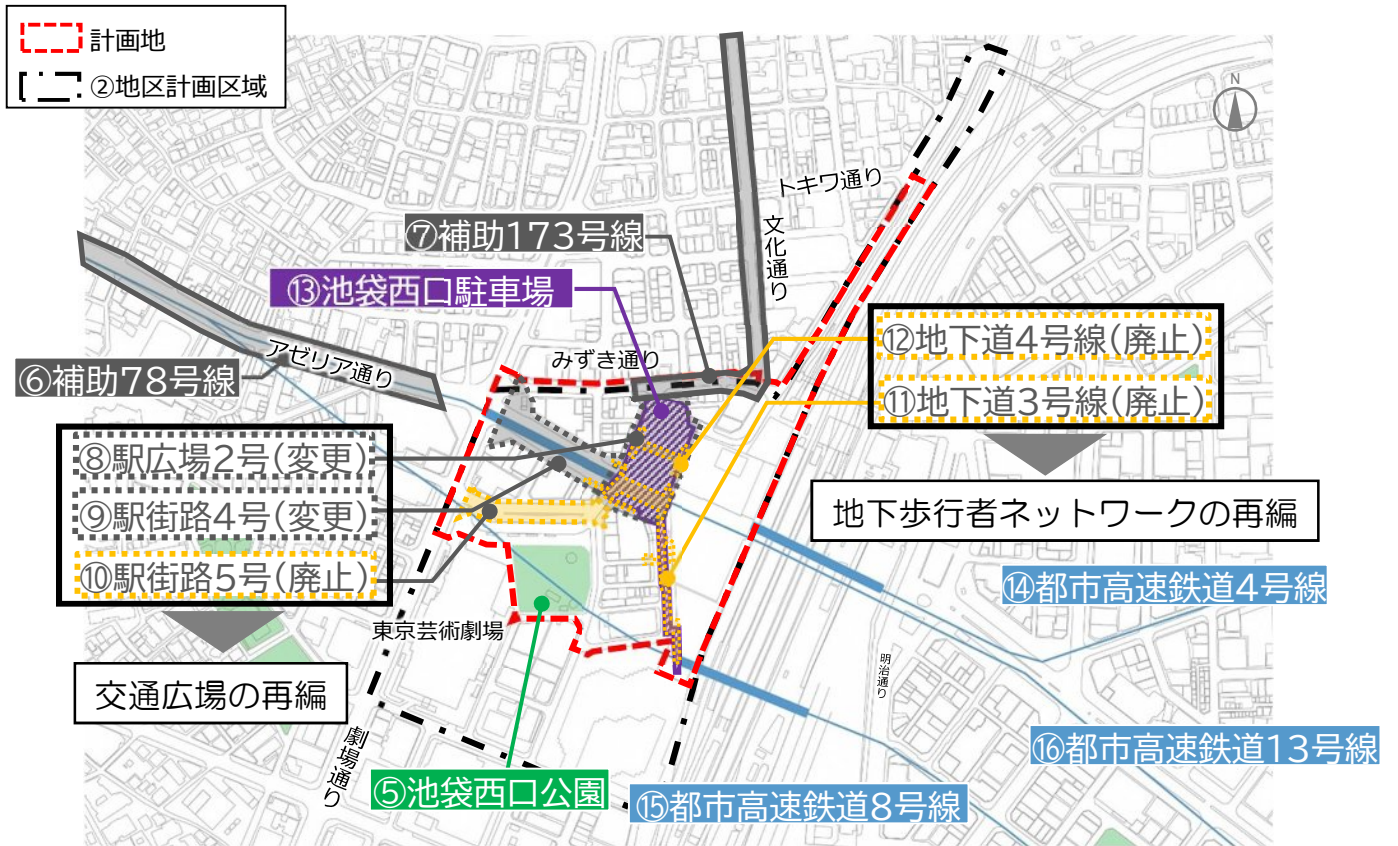
※国家戦略特別区域会議が区域計画に国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める



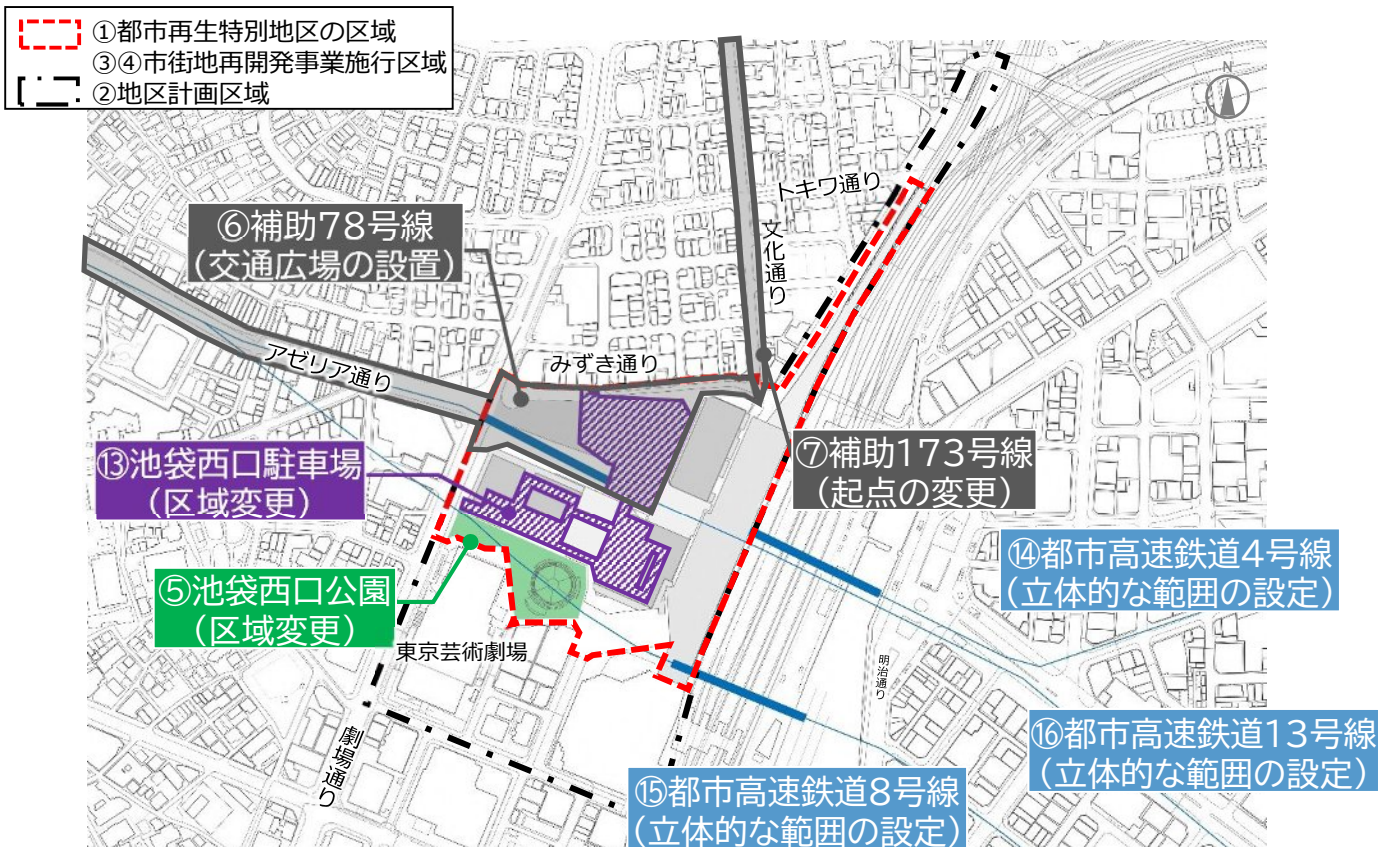
※池袋駅西口A地区地区計画の都市計画変更手続きを並行して行います。

※詳細は各都市計画図書を参照

### ■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)



### ○ 地区計画の目標

さらに、令和6年の「池袋駅コア整備方針2024」で具現化された、池袋駅コアエリアにおいて一体的に整備すべき都市機能及び4つの整備項目を踏まえ、池袋駅西口B地区は、これまで集積した機能を活かしつつ、街区再編を推進し、東京芸術劇場や池袋西口公園等の既存施設や公共的空間との連携を強化することで、文化・芸術の情報発信・育成・交流、にぎわいを形成する商業機能の充実を図る。また、駅関連施設の更新や周辺市街地の再編に併せて、段階的に地区整備計画の策定を進めることで、東西連絡通路と駅前広場及び地上部との連続性・一体性に配慮した安全安心で快適な歩行者空間を創出し、デッキ・地上・地下レベルでの歩行者ネットワークを形成する。これにより、池袋副都心の再生に向けた、池袋の玄関口にふさわしいウォーカブルかつ良好な景観形成を図るとともに、国内外の人々が安全かつ安心して楽しみ、にぎわいあふれるターミナル拠点の形成を図ることを目標とする。

### ○ 土地利用の方針

池袋駅前広場、劇場通りなどの沿道では、「国際アート・カルチャー都市」の玄関口として、文化・芸術機能や、業務、商業、観光、宿泊、住宅等機能を誘導し、魅力ある複合市街地の形成を図る。地区全体では、街区再編の推進や、駅施設及び交通広場、周辺市街地の再編に併せた、地域の回遊性、利便性、防災性の向上に資する東西連絡通路及び駅とまちをつなぐ駅まち結節空間、地上部の歩行者空間の創出による、安全安心で快適な歩行者ネットワークの強化とともに、池袋の玄関口にふさわしい、ウォーカブルかつ良好な街並みの形成を図る。

B-1地区においては、都市再生特別地区、市街地再開発事業等の制度を活用し以下の通り土地の有効利用を図る。

#### 【B-1地区】

- ・駅からまちへ歩行者を誘導する結節空間と駅東西のネットワークを強化する歩行者空間を整備する。
- ・街区再編による駅前交通機能の強化及び連続的な歩行者空間を整備する。
- ・賑わいや憩いを創出し、アート・カルチャー活動に資する歩行者空間を整備する。
- ・多様な商業と新たなビジネスを生み出す業務機能、芸術・文化活動や業務機能をサポートする住宅機能を整備する。
- ・周辺のアート・カルチャー施設への回遊を促進させる情報発信施設やアート・カルチャー分野の裾野拡大に寄与する育成支援施設を整備する。
- ・国内外から多様な来街者を受け入れる宿泊機能を整備する。

### ○ 地区施設の整備の方針

#### 1) 広場の整備方針

- ・駅からまちへシームレスにつながり、歩行者の滞留・回遊性を向上させる広場を整備する。
- ・駅利用者とアート・カルチャーの出会いの場として、東京芸術劇場や池袋西口公園と一体となった広場を整備する。
- ・東武東上線の線路上空には、多様な世代がアート・カルチャーに触れることができる滞留・誘導・交流機能を備え、周辺区道とも接続した広場を整備する。
- ・駅東西の連絡機能の強化及び地下通路の一部混雑緩和に資する東西連絡通路(北デッキ)や東西を結ぶ池袋駅の地下通路と、再整備される幹線街路補助線街路第78号線(交通広場部分)を接続し、駅からまちへ人を出し回遊性を高める駅まち結節空間として、立体広場空間を整備する。

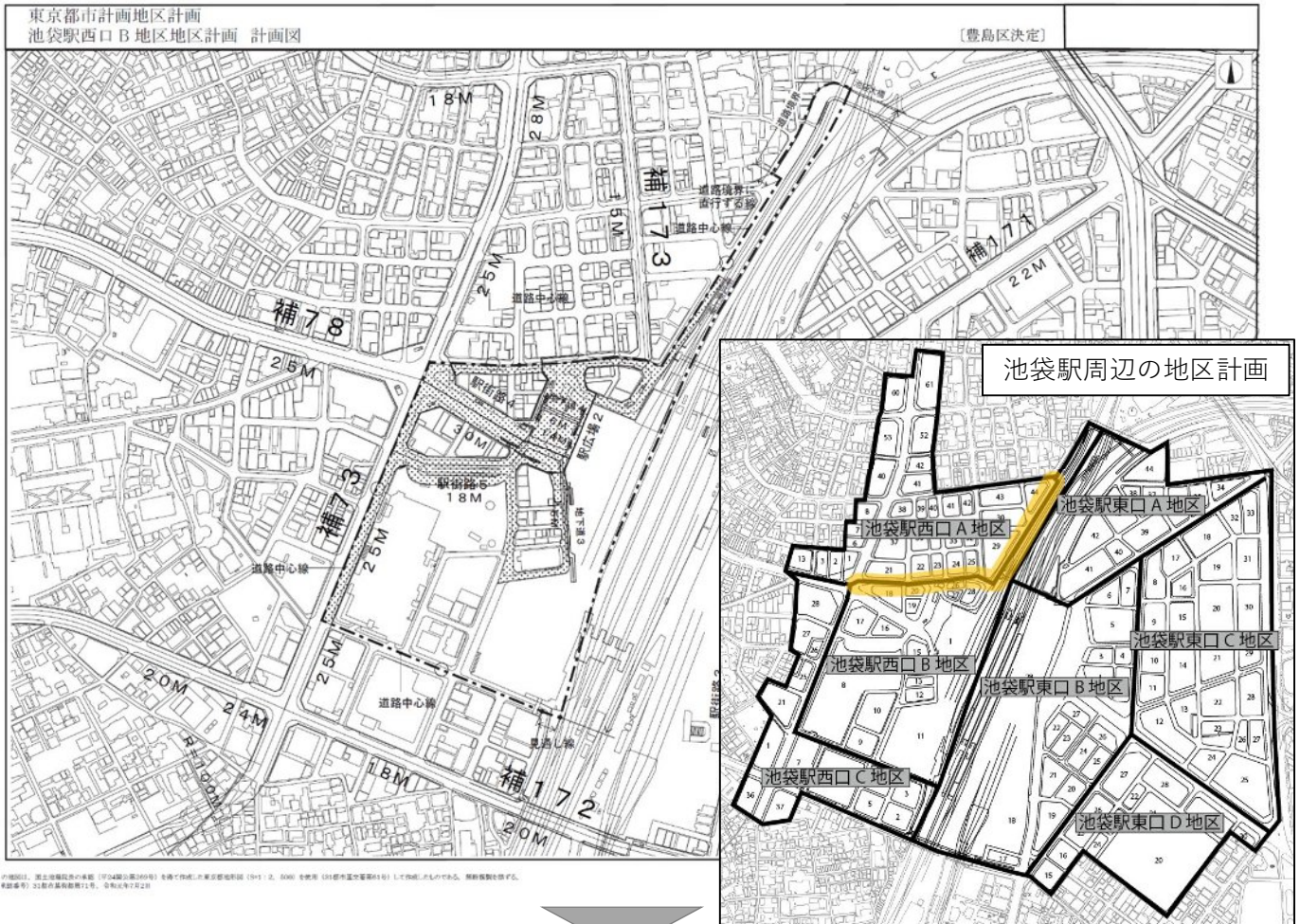
#### 2) その他の公共空地の整備方針

- ・池袋駅の北地下通路とウイロードや区道11-12を結ぶ歩行者ネットワークを形成するため、歩行者専用通路を整備する。
- ・デッキ・地上・地下レベルの利便性や快適性の高い歩行者ネットワークを形成するため、駅まち結節空間同士を接続する歩行者専用通路や、バリアフリー経路を含む歩行者専用通路を整備する。
- ・歩行者の安全性・快適性の向上を図るため、劇場通り沿いに歩道状空地を整備する。

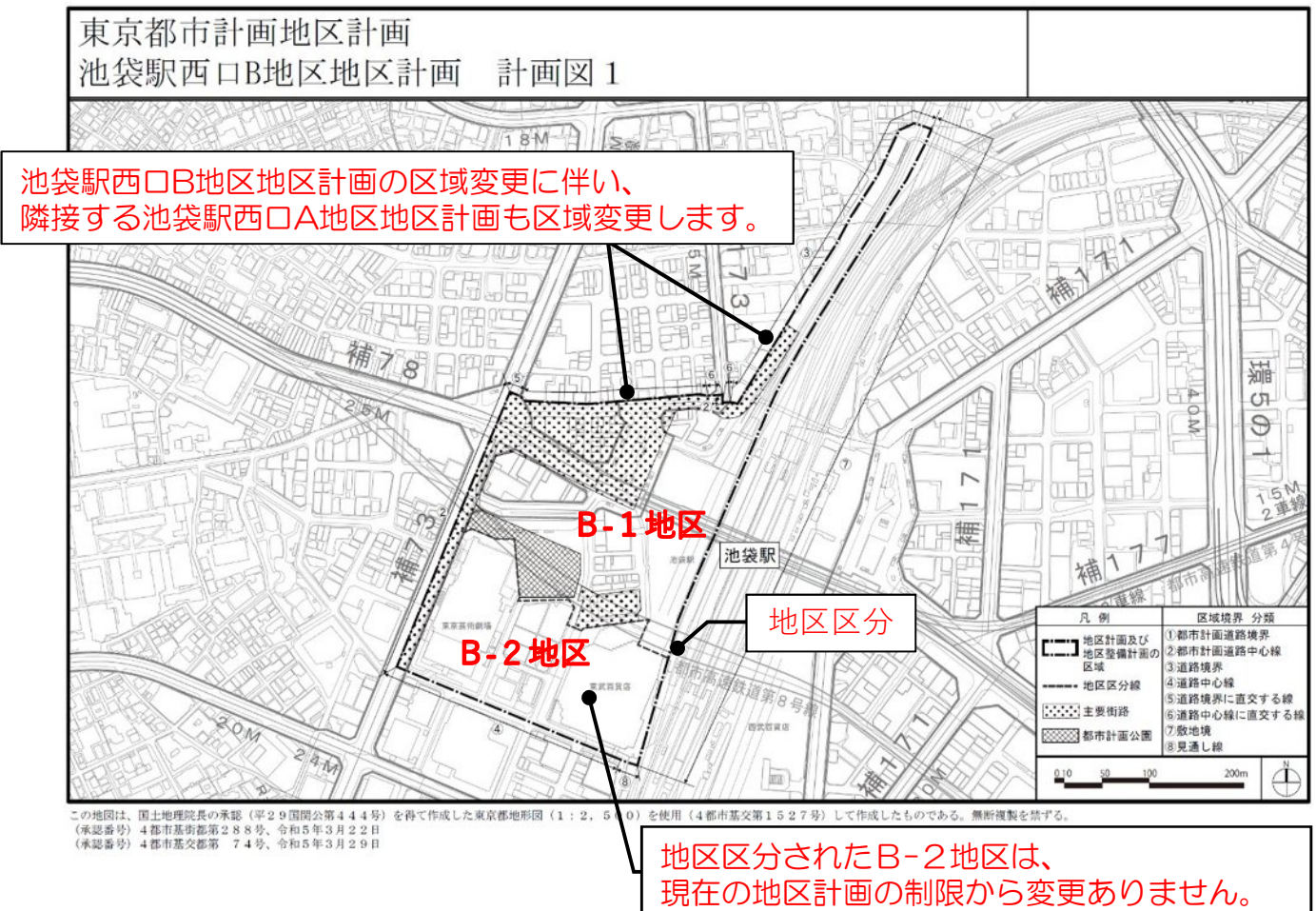
### ○ 建築物等の整備の方針

- 4) B-1地区は、安全で快適な歩行者空間を確保し、回遊性の向上を図るため、交通広場及び道路に面して壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
- 5) B-1地区は、環境負荷低減を図るため、再生可能エネルギーの有効活用や地域冷暖房施設、高効率な設備機器の導入等、環境に配慮した建築物とする。
- 6) B-1地区の東武東上線池袋駅構内に建築される建築物には、交通機能や安全性を確保するため、道路や地区施設に有効に連絡する通路を設ける。
- 7) 東武東上線の線路上空に歩行者デッキ(人工地盤)を敷設して設ける広場は、工作物として整備するとともに、広場上には滞留・誘導・交流機能を確保するため、植栽・アート等の修景施設、歩行者の回遊性と利便性を高めるための工作物を設ける。

## ■変更前の地区計画(計画図)



## ■変更後の地区計画(計画図)



# ■地区施設の整備

東京都市計画地区計画  
池袋駅西口B地区地区計画 計画図3-1 (地下1階レベル)

地下1階レベル



この地図は、国土地理院長の承認（平29国開公第444号）を得て作成した東京都地形図（1：2，500）を使用（4都市基交第1527号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）4都市基街都第288号、令和5年3月22日  
（承認番号）4都市基交都第74号、令和5年3月29日

東京都市計画地区計画  
池袋駅西口B地区地区計画 計画図3-2 (1階レベル)

1階レベル

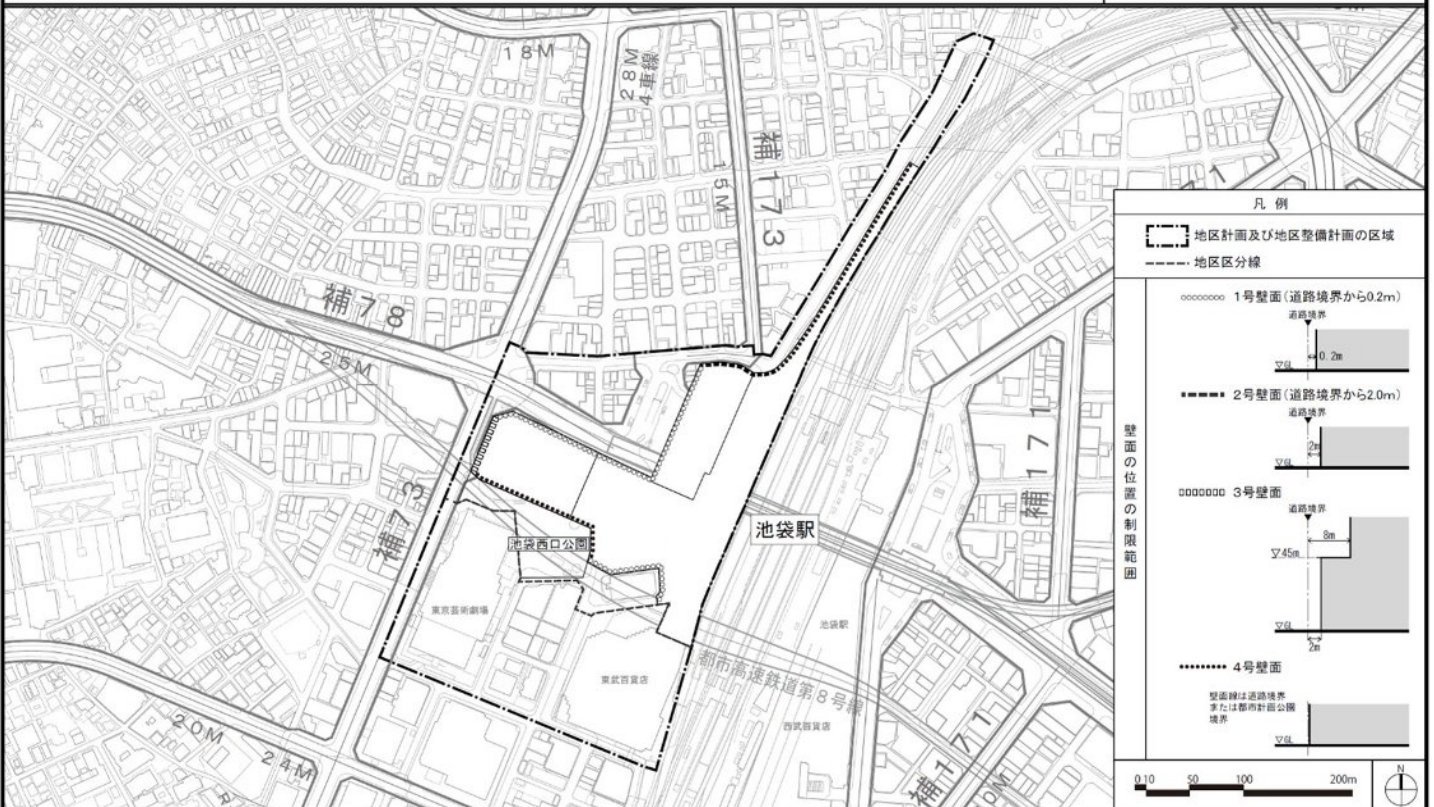


この地図は、国土地理院長の承認（平29国開公第444号）を得て作成した東京都地形図（1：2，500）を使用（4都市基交第1527号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
（承認番号）4都市基街都第288号、令和5年3月22日  
（承認番号）4都市基交都第74号、令和5年3月29日



この地図は、国土地理院長の承認（平29国開公第444号）を得て作成した東京都地形図（1：2,500）を使用（4都市基交第1527号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 4都市基街都第288号、令和5年3月22日  
 (承認番号) 4都市基交都第 74号、令和5年3月29日

■壁面の位置の制限



この地図は、国土地理院長の承認（平29国開公第444号）を得て作成した東京都地形図（1：2,500）を使用（4都市基交第1527号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 4都市基街都第288号、令和5年3月22日  
 (承認番号) 4都市基交都第 74号、令和5年3月29日



## 6. (参考)地区計画以外の都市計画(素案)の概要【区決定】

### (1)第一種市街地再開発事業の決定(素案)

③池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業(抜粋) ○ 施行区域面積:約4.5ha

公共施設の配置及び規模

道路 幹線街路補助線街路第73号線、第78号線、第173号線  
特別区道12-550、12-620

都市高速鉄道 第4号線本線、第8号線本線、第13号線

公園 第8・2・18号池袋西口公園

駐車場 第29号池袋西口駐車場

建築物の概要	街区	建築敷地面積	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	建築物の 高さの限度
	A	約6,010㎡	約5,100㎡	約139,900㎡ [約122,600㎡]	事務所、商業施設、駐車場等	GL+220m (T.P.+33.0m)
	B	約7,890㎡	約6,900㎡	約213,400㎡ [約177,900㎡]	事務所、商業施設、宿泊施設、 駐車場等	GL+270m (T.P.+33.0m)
	C	約6,850㎡	約5,500㎡	約141,600㎡ [約109,500㎡]	事務所、商業施設、宿泊施設、 共同住宅、駐車場等	GL+185m (T.P.+33.0m)

理由 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、「国際アート・カルチャー都市」の玄関口として魅力ある複合市街地の形成、ウォークアブルかつ良好な街並みの形成を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

### ■公共施設の配置図

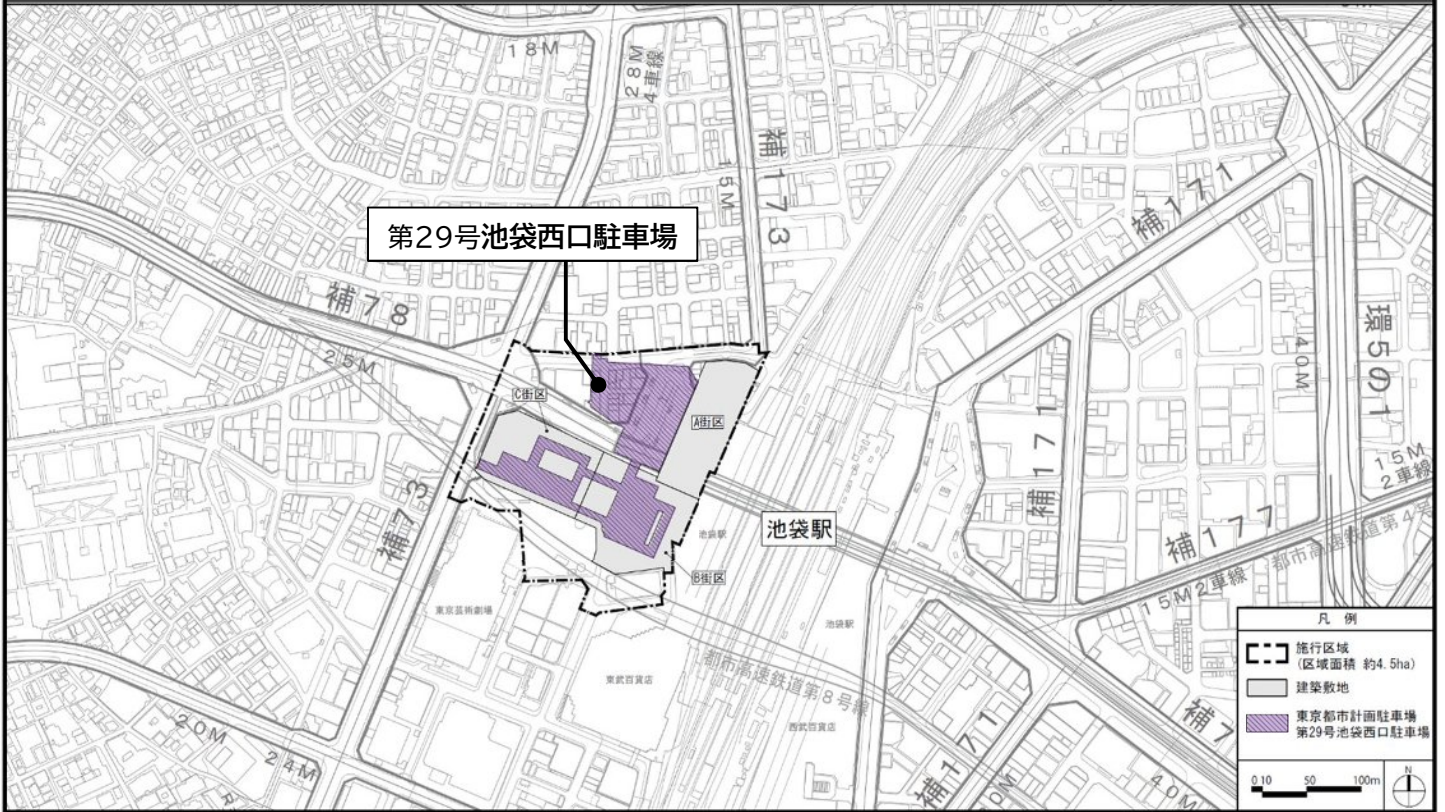


この地図は、国土地理院長の承認(平29国開公第444号)を得て作成した東京都地形図(1:2,500)を使用(4都市基交第1527号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号)4都市基街都第288号、令和5年3月22日  
(承認番号)4都市基交都第74号、令和5年3月29日

# 東京都市計画第一種市街地再開発事業

池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業 計画図2-2 (公共施設の配置図その2 地下1階レベル)

**地下1階レベル**

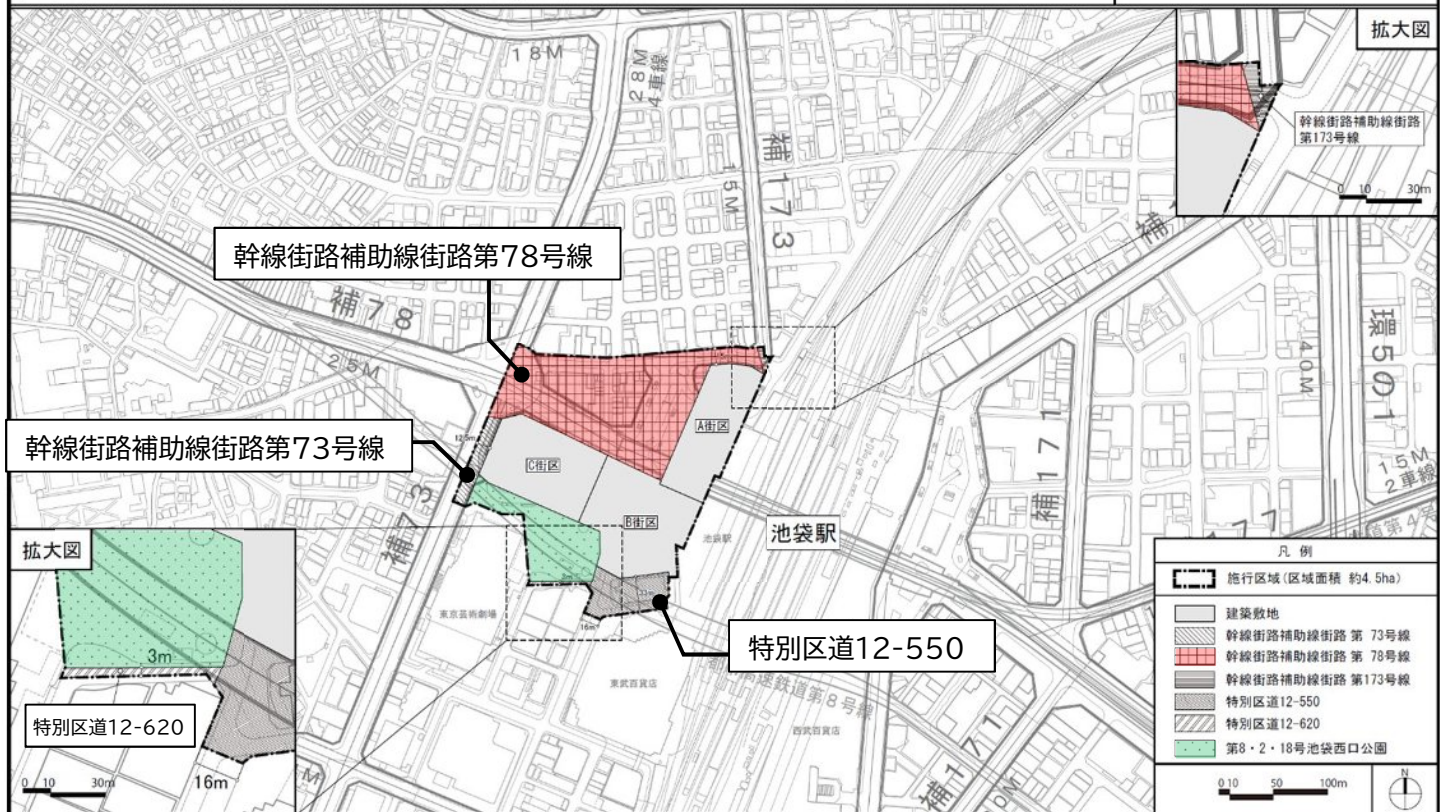


この地図は、国土地理院長の承認（平29国開公第444号）を得て作成した東京都地形図（1：2,500）を使用（4都市基交第1527号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 4都市基街都第288号、令和5年3月22日  
 (承認番号) 4都市基交都第74号、令和5年3月29日

# 東京都市計画第一種市街地再開発事業

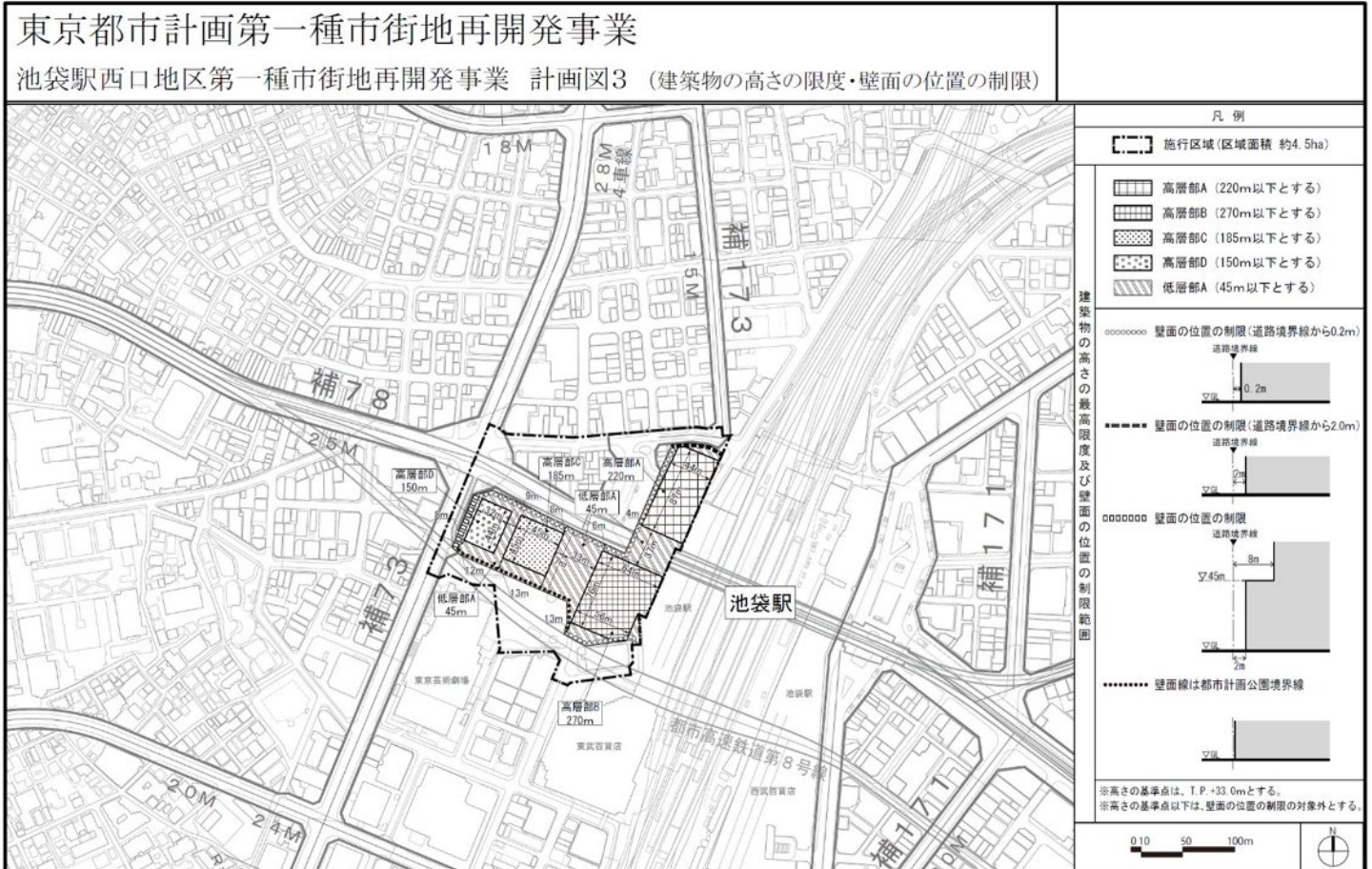
池袋駅西口地区第一種市街地再開発事業 計画図2-3 (公共施設の配置図その3 地上レベル)

**地上レベル**



この地図は、国土地理院長の承認（平29国開公第444号）を得て作成した東京都地形図（1：2,500）を使用（4都市基交第1527号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 4都市基街都第288号、令和5年3月22日  
 (承認番号) 4都市基交都第74号、令和5年3月29日

# ■建築物の高さの限度・壁面の位置の制限



この地図は、国土地理院長の承認 (平29国開公第444号) を得て作成した東京都地形図 (1:2,500) を使用 (4都市基交第1527号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
(承認番号) 4都市基街都第288号、令和5年3月22日  
(承認番号) 4都市基交都第74号、令和5年3月29日

## ④池袋駅直上西地区第一種市街地再開発事業(抜粋) ○ 施行区域面積:約1.6ha

公共施設の配置及び規模  
道路 特別区道11-12、12-140

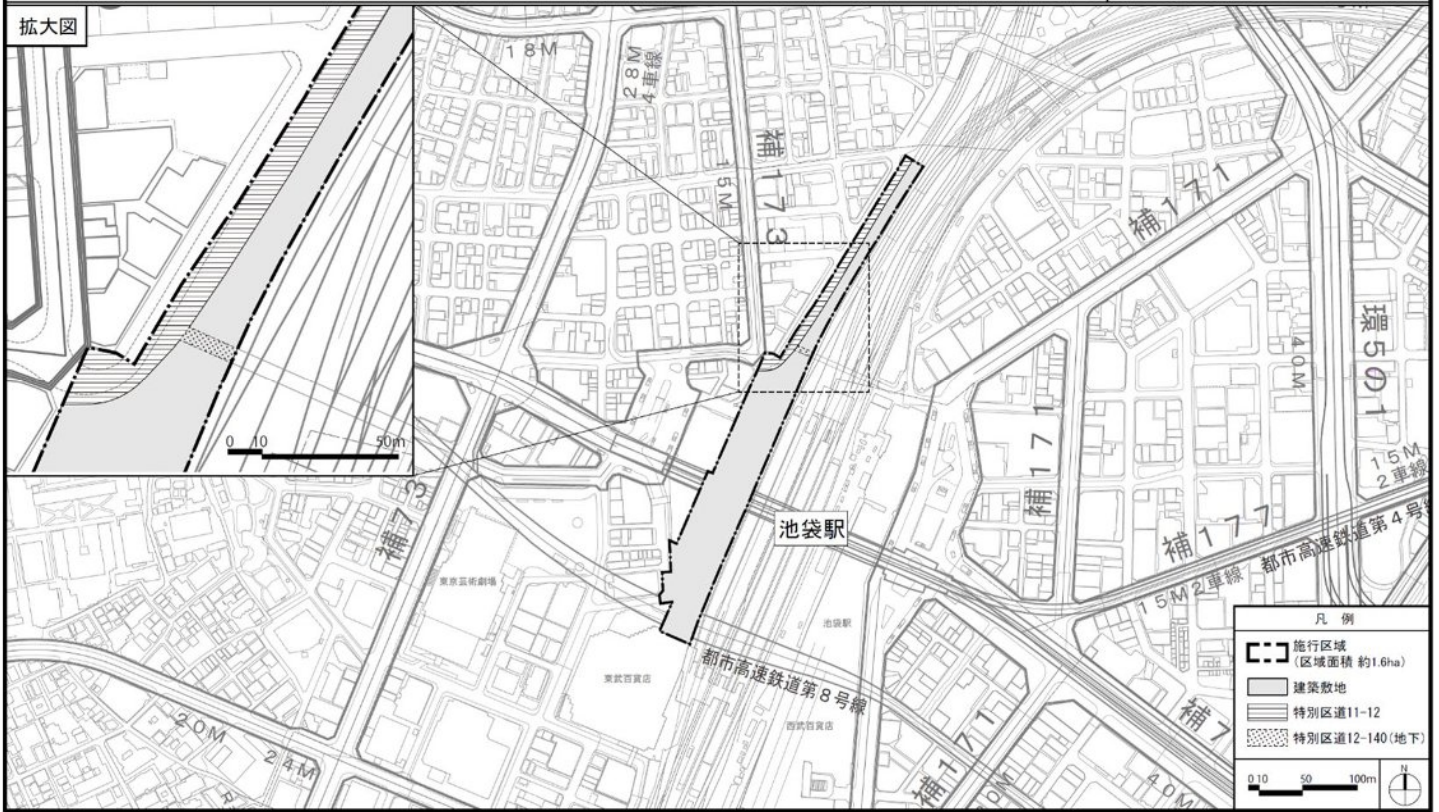
建築物の概要	建築敷地面積	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	建築物の高さの限度
	約13,650㎡	約10,100㎡	約87,800㎡ [約67,600㎡]	商業施設 鉄道施設等	GL+60m (T.P.+33.0m)

理由 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、池袋駅改良に合わせ、駅及び東西のまちをつなぐ歩行者回遊性の向上を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

## ■公共施設の配置図

### 東京都市計画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 計画図2 (公共施設の配置図)

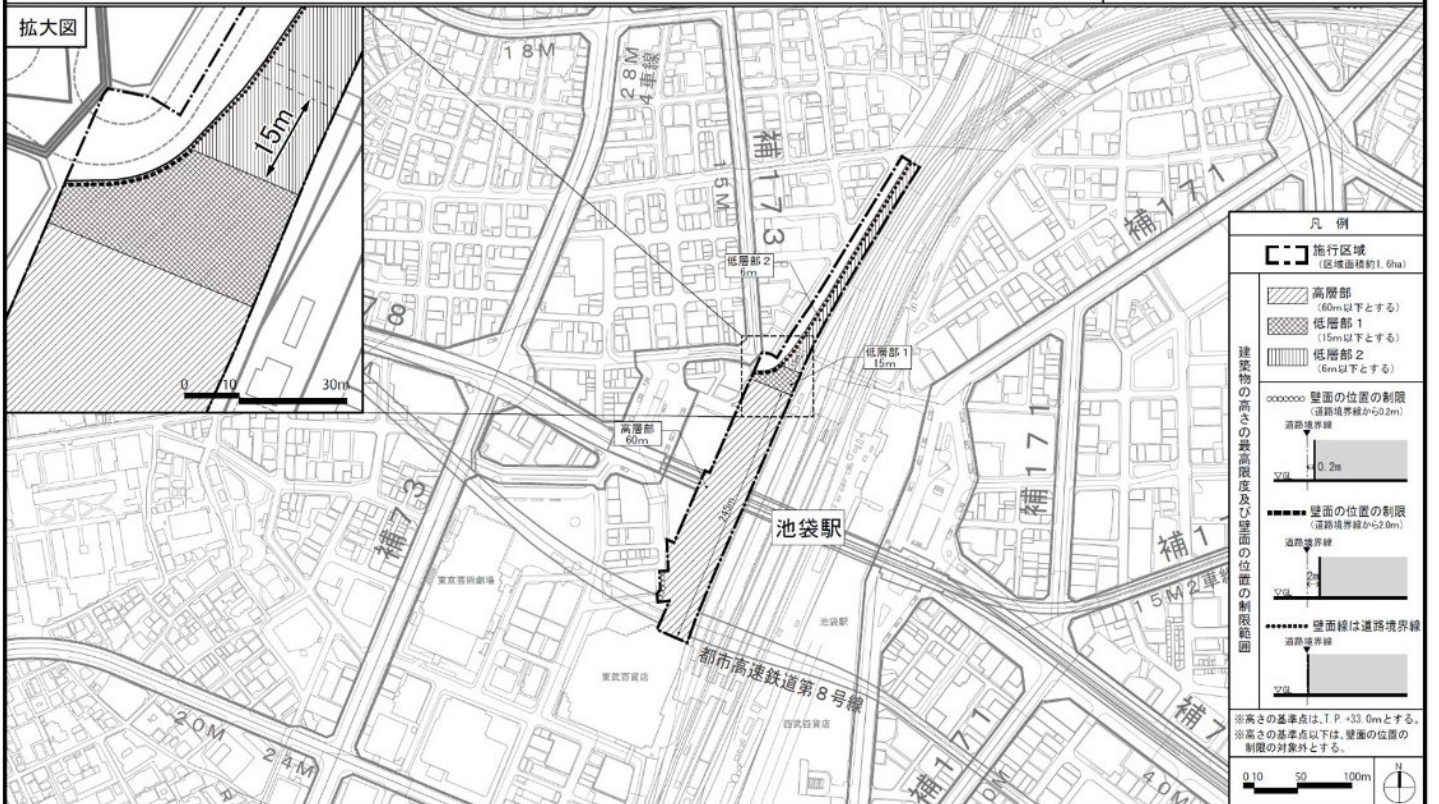


この地図は、国土地理院長の承認(平29国開公第444号)を得て作成した東京都地形図(1:2,500)を使用(4都市基交第1527号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 4都市基街都第288号、令和5年3月22日  
 (承認番号) 4都市基交都第74号、令和5年3月29日

## ■建築物の高さの限度・壁面の位置の制限

### 東京都市計画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 計画図3 (建築物の高さの限度・壁面の位置の制限)



この地図は、国土地理院長の承認(平29国開公第444号)を得て作成した東京都地形図(1:2,500)を使用(4都市基交第1527号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 4都市基街都第288号、令和5年3月22日  
 (承認番号) 4都市基交都第74号、令和5年3月29日

## (2)都市計画公園の変更(素案) ⑤第8・2・18号池袋西口公園(抜粋)

種別 特殊公園  
名称 第8・2・18号 池袋西口公園  
位置 豊島区西池袋一丁目地内  
面積 約0.5ha  
備考 園路、広場、修景施設等

理由 池袋駅周辺の基盤整備として、アート・カルチャーを核とした公園の再編によるまちづくりを図るため、変更する。

変更概要 1. 区域の変更 計画図のとおり  
2. 面積の変更 約0.4ha → 約0.5ha

※グローバルリングは、存置します。

### ■計画図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第05-K116-1号)  
(承認番号) 5都市基街都第96号、令和5年6月14日

### (3)都市計画道路の変更(素案)・抜粋

- ⑥幹線街路補助線街路第78号線
- ⑦幹線街路補助線街路第173号線
- ⑧池袋駅付近広場第2号
- ⑨池袋駅付近街路第4号
- ⑩池袋駅付近街路第5号
- ⑪池袋駅付近地下道第3号
- ⑫池袋駅付近地下道第4号

種別	名称		位置		区域	構造		
	番号	路線名	起点	終点	延長	構造形式	車線の数	幅員
幹線街路	補78	補助線街路第78号線	豊島区西池袋三丁目	豊島区西池袋五丁目	約870m	地表式	4車線	25m
		その他	なお、豊島区西池袋三丁目及び豊島区西池袋一丁目地内に面積約14,700㎡の交通広場を設ける。					
	補173	補助線街路第173号線	豊島区西池袋一丁目	板橋区南町	約1,110m	地表式	2車線	18m

理由 まちに人を送り出すための基盤整備、居心地の良い空間づくり及び安心して暮らせる環境整備を行い、駅とまちが一体となった快適性、回遊性の高い都市空間を創出するため変更する。

#### 変更概要

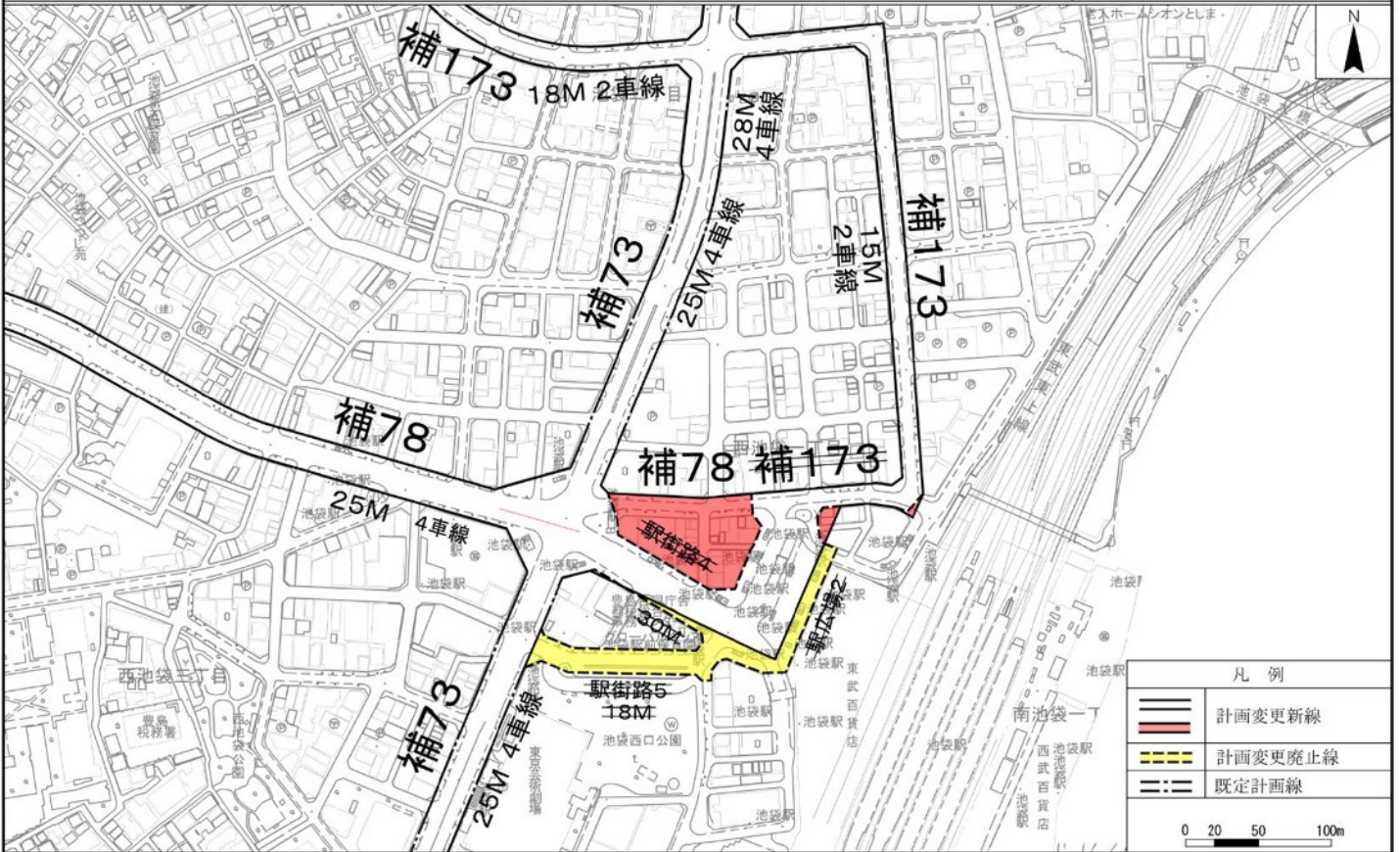
名称	変更事項
⑥補助線街路第78号線	1. 交通広場の設置 面積約14,700㎡ 2. 起点位置の変更 西池袋三丁目地内 3. 延長の変更 約820m→約870m 4. 一部区域の変更 西池袋三丁目地内 5. 車線の数の決定 4車線
⑦補助線街路第173号	1. 延長の変更 約1,210m→約1,110m 2. 起点位置の変更 西池袋一丁目地内 3. 一部区域の変更 西池袋一丁目地内 4. 車線の数の決定 2車線
⑧池袋駅付近広場第2号	1. 一部区域の変更 2. 名称の変更 (→補助線街路第78号線)
⑨池袋駅付近街路第4号	1. 一部区域の変更 2. 名称の変更 (→補助線街路第78号線)
⑩池袋駅付近街路第5号	1. 廃止
⑪池袋駅付近地下道第3号	1. 廃止
⑫池袋駅付近地下道第4号	1. 廃止

# ■計画図

東京都計画道路 幹線街路補助線街路第78号線 計画図1  
 東京都計画道路 幹線街路補助線街路第173号線 計画図1  
 東京都計画道路 池袋駅付近広場第2号線 計画図1  
 東京都計画道路 池袋駅付近街路第4号線 計画図1  
 東京都計画道路 池袋駅付近街路第5号線 計画図1

地上

**地上**

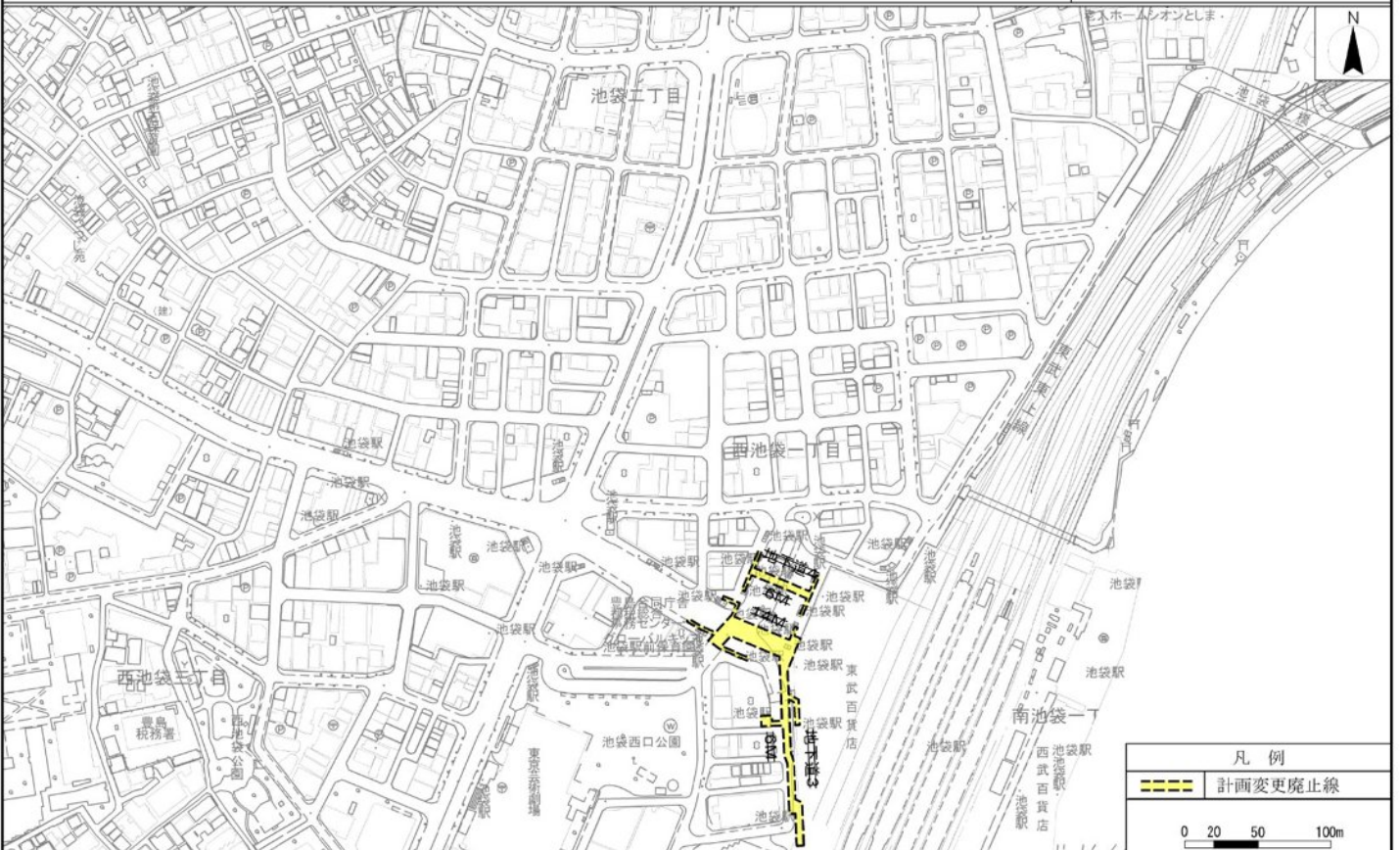


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利計第05-K116-1号)  
 (承認番号) 5都市基街都第96号、令和5年6月14日

東京都計画道路 池袋駅付近地下道第3号線 計画図  
 東京都計画道路 池袋駅付近地下道第4号線 計画図

地下

**地下**



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利計第05-K116-1号)  
 (承認番号) 5都市基街都第96号、令和5年6月14日

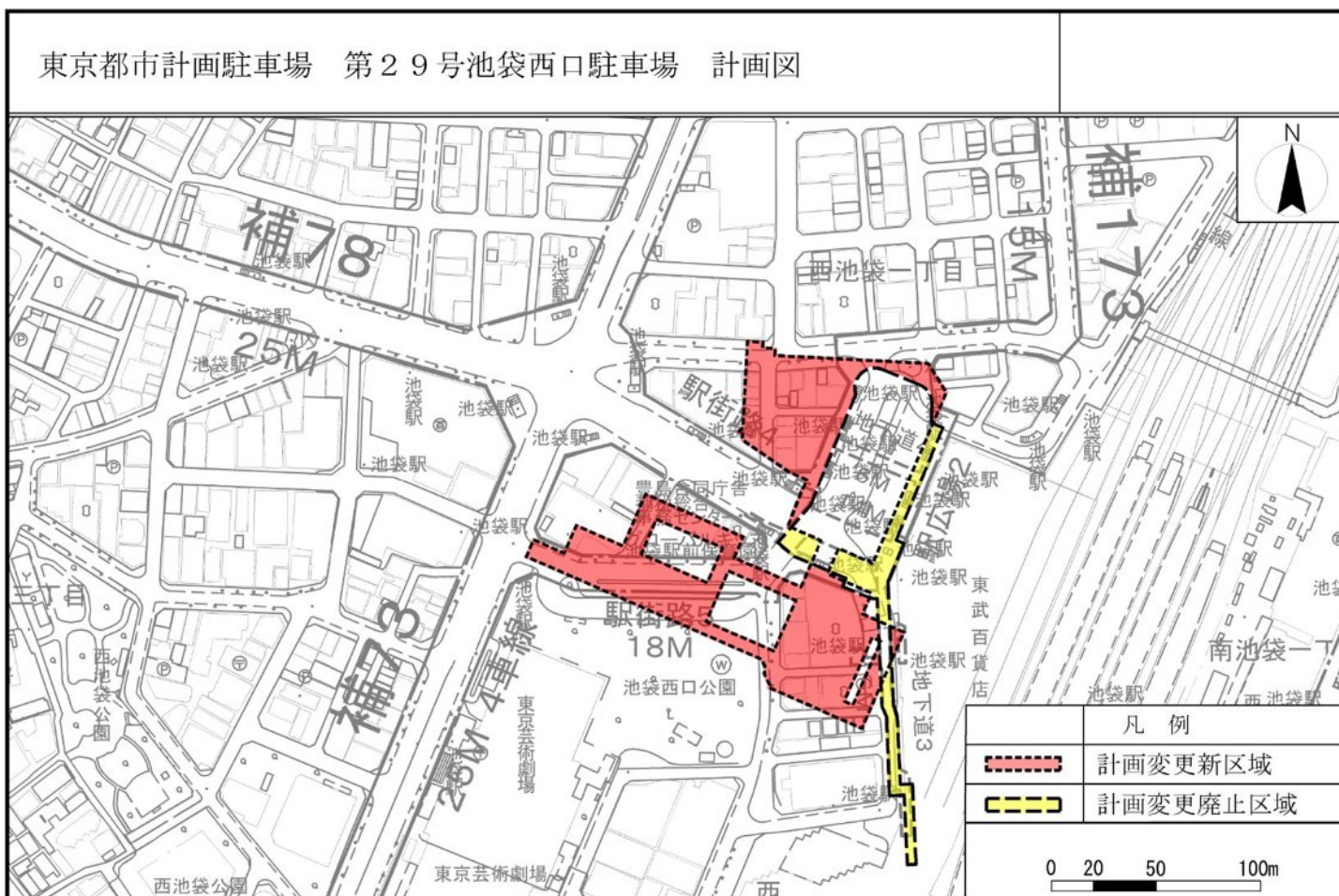
#### (4)都市計画駐車場の変更(素案) ⑬第29号池袋西口駐車場(抜粋)

名称 第29号 池袋西口駐車場  
 位置 豊島区西池袋一丁目地内  
 面積 約0.93ha  
 構造・階層 地下5層(地下1・2・3・4・5階部分)  
 備考 駐車場台数約160台、出入口2箇所

理由 交通結節機能の集約化を図り、駅とまちが一体となった快適性、回遊性の高い都市空間を創出するため変更する。

- 変更概要
1. 区域の変更 計画図のとおり
  2. 面積の変更 約0.57ha → 約0.93ha
  3. 構造・階層の変更 地下2～3層 → 地下5層

#### ■計画図



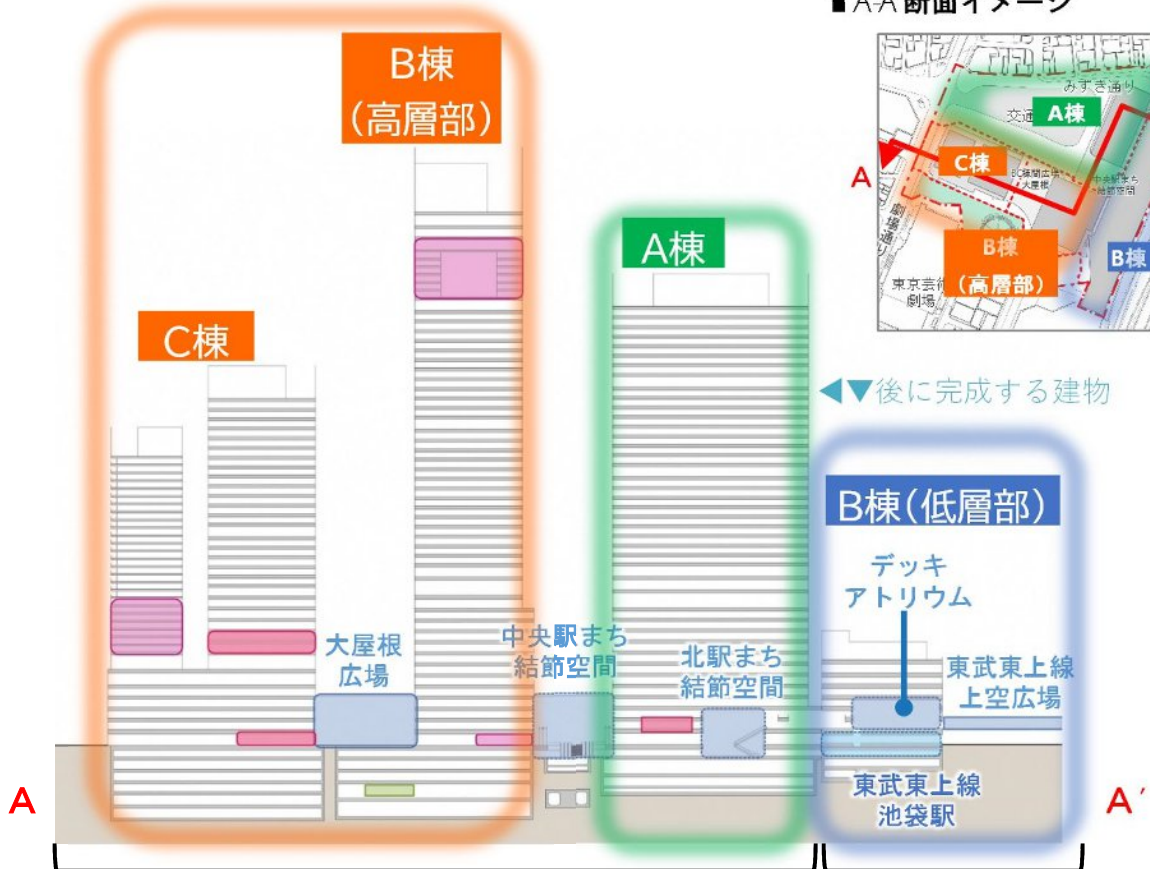
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第05-K116-1号)  
 (承認番号) 5都市基街都第96号、令和5年6月14日



# 7. 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 (池袋駅西口地区)・事業計画認可	権利変換計画認可	池袋駅西口地区	⇒	B棟 (高層部)・C棟竣工	⇒	⇒	A棟・交通広場竣工	⇒	全体竣工
				地区南側エリアの解体・新築工事							
				池袋駅直上西地区	⇒				B棟 (低層部)竣工		
				解体・着手							

▼先に完成する建物



【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】