

池袋駅東口地区 まちづくり協議会ニュース

Vol.11 2025年11月

権利者主体のまちづくりの状況をお伝えします

池袋駅東口地区のまちづくりに関する情報を、協議会会員の皆様や、協議会に未加入の皆様へ、広くお伝えするため、「池袋駅東口地区まちづくり協議会ニュース」を発行しています。

まちづくり協議会 第9回総会を開催しました

[開催日時] 令和7年10月27日(月) 18時00分～19時00分

[場所] あうるすぽっと B会議室

[出席者] 27名 (会場参加26名、オンライン参加1名)

[総会の内容] 1. 第8回総会の振り返り

※議決事項なし 2. まちづくり協議会 加入状況の報告

3. 第8回総会以降の検討状況について

- ・地権者個別面談実施報告

- ・事業化概略検討実施報告

- ・今後の進め方について

- ・第17回～20回役員会の議事要旨(参考)

4. その他

第9回総会当日の様子



■地権者個別面談の実施報告

令和7年6月～7月にかけて、協議会非会員を含む17名の地権者のみなさまと個別面談を実施し、6月に実施した第1回連絡会の内容などについてご説明しました。面談でいただいたご意見をいくつか掲載いたします。

◆計画・スケジュールについて

- ・今は工事費が高く事業環境が厳しいが、工事費が落ち着いてくるタイミングもあるはず。その時に機を逃して計画が頓挫してしまわないように今はどんどん計画を前に進める必要がある。
- ・工事費高騰の前に計画を立てていたら、全て見直しになることもあり得たため、むしろ今の事業スケジュールで良かったのかもしれない。
- ・早くデベロッパーを決め、将来の展望を具体的にしていってほしい。
- ・今後のスケジュールが不透明なため、ビルオーナーとしては、テナントとの契約更新の条件や、大規模修繕の判断などに悩むところがある。
- ・現時点で再開発自体への賛成反対の意見はないが、自社のビジネスモデルは再開発ビルに馴染まないため、再開発の区域から外してもらいたい。



◆事業協力者について

- ・実績の豊富なデベロッパーに進めてもらう必要がある。
- ・作って終わりではなく、管理しながらさらに発展させていくことまで取り組んでいる事業者が良い。
- ・自身の意向を最優先にする事業者は避けたい。



◆再開発施設について

- ・商業フロアについて、再開発施設には同じようなテナントが入りがちで、池袋の独自感あるテナントがいなくなってしまうことは懸念している。池袋らしさをどう残すのかは悩ましいが、ぜひその点は検討してほしい。
- ・当地区にサンシャインシティと客層が被る店舗が入り、サンシャインシティから人を奪うようなことは避けたい。
- ・大規模災害時における帰宅困難者向けの避難施設や、シェルターを地下に設けるなど、まちとしての安全性に寄与してほしい。



■事業化概略検討の実施報告

- ▶ 事業化概略検討では、一つのケースとして前提を置き、下表左のとおり当地区の課題を抽出した
- ▶ 抽出された課題は、具体的な建物計画の作成や行政協議を通じて検討すべきものである
- ▶ 今後の課題解決に向けて、外部の知見・資金(事業協力者・設計会社・専門コンサル等)の活用検討が必要

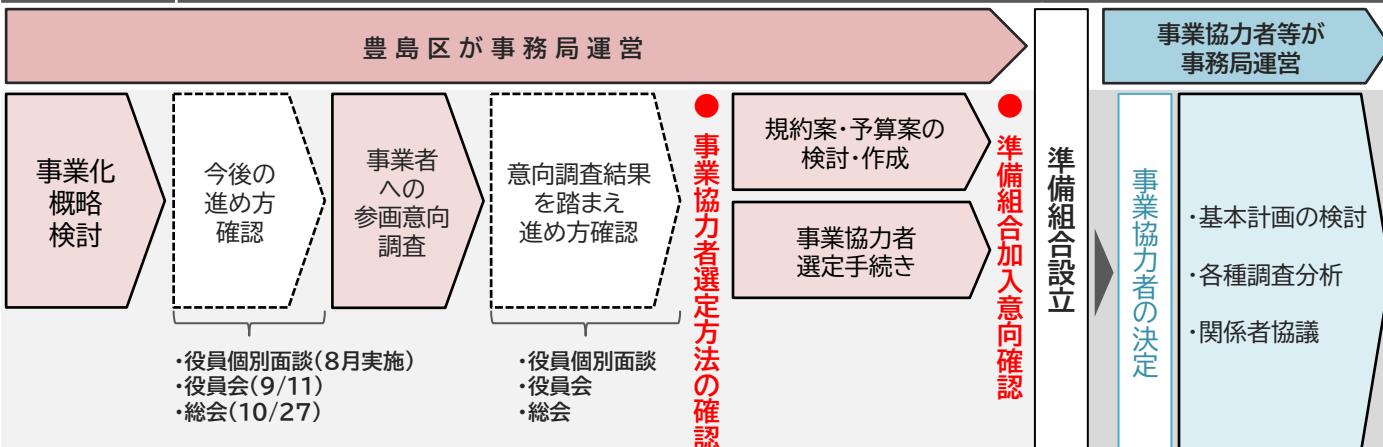
課題・今後の検討事項	課題解決・外部の活用等		
	事業 協力者	設計会社	専門 コンサル
活用する都市計画手法(高度利用、促進区、特区)の整理		○	○
貢献項目の整理			
適正な容積率の設定			
周辺への回遊の起点となるような駅まち結節空間のあり方			
地区周辺施設等との連携・繋がり、周囲と調和した低層部			
利便性の高いエントランス配置(駅・地下直結等)	○	○	
車両出入口、車動線(街区間・周辺との接続等)のあり方			
歩行者動線(既存の周辺施設との地下接続等)のあり方			
最適な用途構成			
事業性改善(事業費圧縮・従後床価値の向上)の検討	○		

■今後の進め方【事業者への参画意向調査の実施】

■今後のステップイメージ

～7月

8月～



■事業者への参画意向調査 実施概要

- ①対象事業者 : デベロッパー等10社
- ②実施方法 : 書面によるアンケート形式
- ③実施時期 : 11月中を予定
- ④情報提供内容 : 協議会区域図、加入率/加入数、準備組合移行想定時期、立替金拠出を想定していること、上位計画、周辺開発の動向、当地区のまちづくり協議会ニュース、基本構想(一部抜粋)
- ⑤実施内容 : 当地区への参画意向を確認するもの ※提案等を受けるものではありません

■参画意向調査後の進め方

調査結果に基づき、事業協力者選定方法について、役員会、総会等を通じて、皆様と検討・議論させていただく予定です。

■第9回総会でいただいた主なご意見



事業者への参画意向調査はあくまで事業協力者を選定するための参考にするものであり、実際の提案等を受けるものではないとの説明であったが、どういった意図か。

今回の事業者への参画意向調査は、当地区へ参画意欲があるかないかを問うシンプルなアンケート調査を想定している。

今後事業協力者の選定方法について検討していくにあたって、事業者の当地区に対する反応を伺い、その結果をもとに事業協力者の選定方法を検討していきたいと考えている。



協議会側が提示した内容(上位計画や基本構想など)に対して興味があるかを問うもの、といった認識で問題ないか。

それらと全く異なる内容のまちづくりを行いたい者も、「興味あり」と回答できる形式になっているのか。

協議会から提示する情報も限られているところではあるが、少しでも参画を検討している事業者は、参画の意向ありと回答すると予想している。

アンケートを受けた事業者がどのように受け止めるか次第ではあるが、それぞれの事業者が得意としている地域があるように、例えば池袋駅周辺でのまちづくりを全く検討していない事業者であれば参画の意向なしで回答することも想定される。

今の事業環境において事業者がどのような意向なのかを確認し、今後の進め方の検討材料とするためのアンケート調査である。



事業者は、「条件付きで興味がある」といった回答をすることは可能か。



今回のアンケートでは、参画の意向を問うことに主眼を置いているが、自由記述欄を設ける予定でいるため、条件付きである等、そのほかにもなにか意見がある場合はそちらに記載いただければと考えている。



まちづくり協議会 第10回総会の開催日時について

まちづくり協議会第10回総会は令和8年3月の開催を予定しております。日程が決まり次第、会員の皆様にご案内いたします。

お問合せ先

【事務局】

豊島区 都市整備部 都市計画課 事業調整グループ(担当:庄司・石井)
TEL:03(4566)2634(直通) FAX:03(3980)5135

【事務局支援】

UR都市機構 東日本都市再生本部 事業企画部 事業企画第2課(担当:猿田)
TEL:03(5323)0566(直通) FAX:03(5323)0989